

บันทึก
เรื่อง การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
(กรณีหม่อมเจ้าไตรทิพเทพสุด เทวกุล)

กรณีเรื่องนี้เกี่ยวกับที่ดินโฉนดหมายเลขที่ ๑๓๕๒ - ๑๓๕๕ ซึ่งพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ ๗ ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทาน หม่อมเจ้าไตรทิพเทพสุด เทวกุล ตามพระราชหัตถเลขาที่ ๒๖๓/๕๕๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๔๗๒ (ก่อนการปกครองระบอบรัฐธรรมนูญ)

บัดนี้ จะทำการโอนขายที่ดินรายนี้ให้กระทรวงการคลังเพื่อสร้างอนุสาวรีย์ผู้เสียชีวิตในการรบกับอินโดจีนฝรั่งเศส

การที่จะโอนขายนี้ยังให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินรายนี้ขึ้นราชอาณาจักรในพระองค์จึงได้เสนอปัญหานี้ต่อคณะรัฐมนตรี ตามบัญชาคณะผู้สำเร็จราชการแทนพระองค์ กรมเลขาธิการคณะรัฐมนตรีจึงได้แจ้งมาโดยหนังสือที่ ฎ.๓๗๓๔/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๔ ให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาเสนอความเห็นในปัญหากฎหมายเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี

คณะกรรมการกฤษฎีกา(อนุกรรมการร่างกฎหมายชุดที่ ๑) ได้พิจารณาข้อเท็จจริงของกรณีเรื่องนี้ตามที่ปรากฏจากสำนวนและจากคำชี้แจงของสำนักพระราชวังและ(สำนักงาน) ราชอาณาจักรในพระองค์แล้ว ความปรากฏดังต่อไปนี้

ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดิน ที่ดินรายนี้พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ ๗ ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ซื้อจากคุณหญิงสงวน ดำรงแพทยาคุณ โดยจ่ายเงิน(๒๑,๐๘๐ บาท) จาก “บัญชีพระคลังข้างที่” ซึ่งเป็นบัญชีที่เวลานี้ยกขึ้นเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

โฉนดที่ดินหมายเลขที่ ๑๓๕๒-๑๓๕๕ นั้น ปรากฏนามผู้ซื้อว่า “พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาประชาธิปก พระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว” ตามหนังสือสัญญาขายกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ ๓๗/๔๓๑, ๓๘/๔๓๒ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๔๗๒ ทั้งนี้โดยพระคลังข้างที่ได้ขอให้กรมทะเบียนที่ดินลงพระปรมาภิไธยพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวพระองค์นั้น ทรงถือกรรมสิทธิ์ผลจึงเป็นว่าที่ดินที่ซื้อมาด้วยเงินอันเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ก็มีสภาพเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ที่ดินรายนี้พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ ๗ ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทานหม่อมเจ้าไตรทิพเทพสุด เทวกุล ตามพระราชหัตถเลขาที่ ๑๕/๖๕๕ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๗๒ ส่วนโฉนดนั้น เมื่อพระคลังข้างที่ส่งไปยังราชเลขาธิการแล้วได้กัลลัดติดกับพระ

ราชหัตถเลขาพระราชทานที่ดิน และได้เชิญพระราชหัตถเลขาพระราชทานที่ดินรายนี้ไปยังราชเลขาการในพระองค์ เพื่อมอบแก่หม่อมเจ้าไตรทิพเทพสุด เทวกุล แต่เมื่อวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๔๘๒ เวลานั้นโฉนดคงจะอยู่ในความครอบครองของหม่อมเจ้าไตรทิพเทพสุด เทวกุล

ปรากฏจากหนังสือราชเลขาการในพระองค์ถึงเลขาธิการคณะรัฐมนตรีที่ น. ๓๙๕/๒๔๘๔ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๔๘๔ ว่า จนบัดนี้ผู้ได้รับพระราชทานยังหาได้จดทะเบียนการโอนโอนดเปลี่ยนพระปรมาภิไธยพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ ๗ ทรงถือกรรมสิทธิ์มาเป็นพระนามหม่อมเจ้าไตรทิพเทพสุด เทวกุล เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไม่ เพราะเหตุนี้ ราชเลขาการในพระองค์จึงสงสัยว่า การพระราชทานที่ดินรายนี้สมบูรณ์แล้วหรือหาไม่ กล่าวคือกรรมสิทธิ์ในที่ดินรายนี้ได้โอนไปยังผู้ได้รับพระราชทานแล้วหรือยัง ราชเลขาการในพระองค์ได้เสนอให้ระลึกด้วยว่าปัญหาทำนองนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกาได้เคยวินิจฉัยมาแล้ว

กรรมการร่างกฎหมายขอเสนอให้ระลึกว่า กรณีพระราชทานที่ดินแต่ยังมิได้จดทะเบียนการโอนโอนดไปในนามของผู้ได้รับพระราชทานนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกาได้เคยวินิจฉัยมาก่อนแล้ว เฉพาะอย่างยิ่งได้แก่กรณีเจ้าพระยาวรวงศ์ไพบูลย์ และพระนางเจ้าสุวัทนา (บันทึกส่งพร้อมกับหนังสือที่ ๘๒๓/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๔๘๑) กรณีพระยาสุรราชฤทธานนท์ (บันทึกส่งพร้อมกับหนังสือที่ ๒๑๕๕/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๔๘๑) กรณีพระยาราชนกุล (บันทึกส่งพร้อมกับหนังสือที่ ๒๑๓๒/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๔๘๑)

กล่าวโดยย่อก็คือ ปรากฏจากบันทึกต่าง ๆ ที่กล่าวข้างต้นนั้นว่าคณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็น ว่า แม้พระมหากษัตริย์ทรงเป็นสมบูรณาญาสิทธิราช และในสมัยนั้นพระองค์ทรงมีสิทธิที่จะเอาที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ไปพระราชทานได้ก็ดี การพระราชทานนั้นจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อได้ทำตามแบบพิธี คือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้นำมาบัญญัติไว้ในมาตรา ๕๒๕ อีกทอดหนึ่ง ถ้ามิได้ทำตามแบบพิธีดังว่านี้แล้ว การพระราชทานก็เป็นอันไม่สมบูรณ์และกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ยังไม่โอนไป

กรรมการร่างกฎหมายเห็นว่า การพระราชทานที่ดินในกรณีหม่อมเจ้าไตรทิพเทพสุด เทวกุล นี้ ต้องวินิจฉัยไปในทำนองเดียวกับที่กล่าวข้างต้น เพราะฉะนั้นเมื่อยังมีได้จดทะเบียนการโอนโอนดไปในนามของผู้ได้รับพระราชทานแล้ว กรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงยังไม่โอนไปยังหม่อมเจ้าไตรทิพเทพสุด เทวกุล

ในส่วนที่เกี่ยวกับตำแหน่ง กรรมการร่างกฎหมายเห็นว่า กรณีต้องบังคับตาม มาตรา ๑๓๑๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบัญญัติไว้ดังต่อไปนี้

“บุคคลใดสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินเป็น เจ้าของโรงเรือนนั้น ๆ แต่ต้องใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้น เพราะสร้างโรงเรือนนั้นให้แก่ผู้สร้าง

แต่ถ้าเจ้าของที่ดินสามารถแสดงได้ว่า มิได้มีความประมาทเลินเล่อ จะบอกปิดไม่ยอมรับโรงเรือนนั้น และเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไป และทำที่ดินให้เป็นไปตามเดิมก็ได้ เว้นไว้แต่ถ้า การนี้จะทำไม่ได้โดยใช้เงินพอควรไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินจะเรียกให้ผู้สร้างซื้อที่ดินทั้งหมดหรือ แต่บางส่วนตามราคาตลาดก็ได้”

ว่าโดยผลแล้ว หม่อมเจ้าไตรทิพเทพสุด เทวกุล ได้ทรงปลูกสร้างตำหนักขึ้นด้วย
เงินของตนเอง เงินที่นำไปสร้างตำหนักนี้ถึงแม้จะเป็นเงินที่พระมหากษัตริย์ได้พระราชทานมา
(ซึ่งเป็นข้อเท็จจริงที่ยากที่จะกล่าวว่าเป็นเช่นนั้นหรือไม่) ก็ตาม ก็หาเป็นข้อสำคัญไม่ เพราะการ
ให้เงินย่อมสมบูรณ์ในทันทีที่เงินได้ถึงมือผู้รับ

(ลงชื่อ) เดือน บุนนาค
(นายเดือน บุนนาค)
เลขาธิการ

คณะกรรมการกฤษฎีกา
กันยายน ๒๔๘๔