

การจดทะเบียนแลกเปลี่ยน

● ความหมาย

แลกเปลี่ยน คือ สัญญาซึ่งคู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้กันและกัน บางครั้งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งในสัญญาแลกเปลี่ยนอาจตกลงจะโอนเงินเพิ่มเข้ากับทรัพย์สินที่แลกเปลี่ยนให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งก็ได้ ในเมื่อทรัพย์สินของอีกฝ่ายหนึ่งมีราคาได้ต่ำกว่าทรัพย์สินที่แลกเปลี่ยนของอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ราคาเท่ากัน

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๑๘ - ๕๒๐
- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๔๘๖
- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๕/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๐๑

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. แลกเปลี่ยน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน แลกเปลี่ยนกับหนังสือแสดงสิทธิของอีกฝ่ายหนึ่ง ที่มีชื่อคนเดียวหรือหลายคนเป็นเจ้าของ โดยแลกเปลี่ยนกันทั้งแปลงไม่ใช่ส่วนใดส่วนหนึ่ง

๒. แลกเปลี่ยนเฉพาะส่วน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิที่มีชื่อเจ้าของหลายคน เฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนแต่ไม่ทุกคนหรือเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนแลกเปลี่ยนกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของอีกฝ่ายหนึ่งที่มีชื่อคนเดียวหรือหลายคนเป็นเจ้าของ โดยแลกเปลี่ยนเฉพาะส่วนของฝ่ายหนึ่งกับเฉพาะส่วนหรือเต็มทั้งแปลงของอีกฝ่ายหนึ่ง หรือบางส่วนของอีกฝ่ายหนึ่งก็ได้

● สำคัญ

- ลักษณะของสัญญาแลกเปลี่ยนคล้ายคลึงกับสัญญาซื้อขายกล่าวคือเป็นสัญญาต่างตอบแทน และเป็นเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แตกต่างกับสัญญาซื้อขายกล่าวคือ แทนที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จะชำระราคาตอบแทนให้ กลับต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอีกอย่างให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง

- แลกเปลี่ยนคือสัญญาซึ่งคู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้กันและกัน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๑๘)

- คู่สัญญาแลกเปลี่ยนต่างผลัดกันเป็นผู้ซื้อและผู้ขายในทรัพย์สินที่ตนได้รับ และให้นำบทบัญญัติในเรื่องการซื้อขายมาใช้โดยอนุโลม เช่น เรื่องแบบของสัญญา การส่งมอบการโอนกรรมสิทธิ์ ความรับผิดชอบเพื่อการชำระคบกพร่อง เป็นต้น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๑๙)

- สัญญาแลกเปลี่ยนตามบทบัญญัติของกฎหมายมีอยู่ ๒ ประการ คือ

(๑) สัญญาแลกเปลี่ยนธรรมดา กล่าวคือ คู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งมีใช้เงินอันเป็นราคาของให้แก่กัน

(๒) สัญญาแลกเปลี่ยนซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งในสัญญาได้ตกลงจะโอนเงินเพิ่มเข้ากับทรัพย์สินอื่นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๕๒๐)

- กรณีที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน และได้มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนหนึ่งจะแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ส่วนของตนบางส่วนกับที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ซึ่งมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียว โดยจะแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพียงบางส่วนเช่นกัน ให้จดทะเบียนในประเภทแลกเปลี่ยน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๗๔๕๑ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๐๘ เรื่องจดทะเบียนแลกเปลี่ยน (เดิมชื่อ) เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๗๙๙๙ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๐๘)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนแลกเปลี่ยน

๑. กรณีกระทรวงการคลังมีความประสงค์จะนำที่ดินที่กระทรวงการคลังถือกรรมสิทธิ์ไปแลกเปลี่ยนกับที่ดินที่เอกชนถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับกระทรวงการคลัง แต่ที่ดินแปลงที่มีการถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง กระทรวงการคลัง กับ เอกชน คือ น. ยังมีได้มีการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ชัดเจนว่ากระทรวงการคลังถือกรรมสิทธิ์ในส่วนใด และ น. ถือกรรมสิทธิ์ในส่วนใด เพียงแต่ต่างฝ่ายต่างมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าวคนละครั้งนั้น เห็นว่า กรณีนี้สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องทำการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมก่อน โดยจดทะเบียนในประเภท “แลกเปลี่ยน”

๒. กรณี ก. และ ม. มาขอจดทะเบียนแลกเปลี่ยนที่ดินกัน โดยอ้างว่าครอบครองที่ดินผิดแปลง ซึ่งจากข้อเท็จจริงปรากฏว่าในการยื่นคำขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ผู้ขอได้ขอแบ่งโดยให้ที่ดินแปลงคงเหลืออยู่ด้านทิศใต้ตลอดแนวของที่ดินแปลงแยกแปลงด้านซ้ายสุดเป็นของ ม. แปลงถัดมาเป็นของ อ. แปลงด้านขวาสุดเป็นของ ก. แต่ในการรังวัดและ

จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมปรากฏว่า แปลงคงเหลืออยู่ทางด้านทิศเหนือตลอดแนวของที่ดิน ส่วนแปลงแยกอื่นคงเป็นไปตามคำขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งหากพิจารณาตามเจตนาที่ผู้ขอแสดงไว้ในชั้นยื่นคำขอรังวัดกับการรังวัดและจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมแล้วกลับตรงกันข้าม กรณีนี้เป็นเรื่องการจดทะเบียนผิดไปจากเจตนาที่แท้จริงของคู่กรณีมาแต่ต้น แม้การจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมผู้ขอจะลงลายมือชื่อรับรองการรังวัดว่าถูกต้อง แต่ก็เป็นเรื่องที่ผู้ขอได้กระทำไปด้วยความเข้าใจผิดในเรื่องทิศถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปโดยคลาดเคลื่อน ต้องแก้ไขให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒๑/๒๔๙๙ สัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดินกันนั้น แม้จะไม่ได้ทำเป็นหนังสือ แต่เมื่อปรากฏว่าฝ่ายหนึ่งได้มอบที่ดินให้อีกฝ่ายหนึ่งจนฝ่ายนั้นเข้าไปปลูกบ้านอยู่ในที่นั้นแล้ว ก็ถือได้ว่าได้มีการชำระหนี้บางส่วนกันแล้ว จึงฟ้องบังคับคดีกันได้

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๔๖/๒๕๑๘ โจทก์จำเลยตกลงแลกเปลี่ยนที่ดินกันตามแนวเขตใหม่ จำเลยครอบครองส่วนที่รับจากโจทก์แล้ว โจทก์ยังมีได้ครอบครองส่วนที่แลกกับจำเลยยังไม่สำเร็จบริบูรณ์ แต่จำเลยรับส่วนของโจทก์ไปแล้ว จึงบังคับจำเลยได้ตามมาตรา ๔๕๖, ๕๑๙ การที่จำเลยยังคงครอบครองที่ดินส่วนที่จำเลยจะมอบให้โจทก์อยู่ ก็มีใช้แย้งการครอบครองจากโจทก์ จึงอ้างระยะเวลา ๑ ปีไม่ได้

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๔๔/๒๕๒๐ แลกเปลี่ยนที่ดินกัน โจทก์ส่งมอบโฉนดและยินยอมให้จำเลยเข้าปลูกบ้านเป็นการชำระหนี้บางส่วนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๑๙, ๔๕๖ วรรค ๒ แล้วจึงฟ้องแย้งให้โจทก์จดทะเบียนโอนได้

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๔/๒๕๒๒ โจทก์ตกลงแลกเปลี่ยนที่พิพาทกับที่ดินของจำเลยและจำเลยร่วม แต่ขณะตกลงแลกเปลี่ยนโจทก์ยังไม่มีสิทธิในที่พิพาท ทั้งที่พิพาทเป็นทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรมที่บิดาซึ่งยังมีชีวิตอยู่ยกให้โจทก์ ข้อตกลงดังกล่าวจึงไม่มีผลการแลกเปลี่ยน ทั้งขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๙ เพราะเป็นการจำหน่ายจ่ายโอนมรดกก่อนเจ้ามรดกตายแต่ภายหลังที่บิดาตายแล้ว จำเลยและจำเลยร่วมยังคงครอบครองที่พิพาทเป็นของตนตลอดมาโดยโจทก์ไม่เกี่ยวข้อง ย่อมเป็นปริยายว่าโจทก์ได้สละสิทธิครอบครองที่พิพาทให้แก่จำเลยและจำเลยร่วมภายหลังที่ที่พิพาทตกเป็นของโจทก์แล้วโดยมี

เจตนาแลกเปลี่ยนที่ดินกันดั้งเดิม จำเลยและจำเลยร่วมยอมได้สิทธิครอบครองที่พิพาท โจทก์
ต้องไปจดทะเบียนการโอนที่พิพาทให้จำเลยและจำเลยร่วม

ศาลล่างพิพากษาบังคับให้โจทก์โอนที่พิพาทโดยไม่บังคับจำเลยและจำเลยร่วมให้
โอนที่นาของตนให้แก่โจทก์ตามข้อตกลงแลกเปลี่ยนไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา ๓๖๙ แม้โจทก์จะมีได้อุทธรณ์ฎีกาในชั้นนี้ศาลฎีกาแก้ให้ถูกต้องได้ เพราะเป็น
การชำระหนี้ตามสัญญาต่างตอบแทน

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๘๑/๒๕๒๗ การที่ผู้เสียหายและจำเลยตกลงแลกเปลี่ยน
กรรมสิทธิ์ที่ดินกัน แม้ว่าจะยังมีได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ตาม แต่ผู้เสียหายและจำเลย
ต่างก็เข้าครอบครอง ที่ดินที่แลกเปลี่ยนกันนั้นเป็นสัดส่วนแล้วเป็นเวลาประมาณ ๒๐ ปี ผู้เสียหาย
ยอมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่แลกเปลี่ยนโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์มาตรา ๑๓๘๒.....

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๙๗/๒๕๓๖ ทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนกันเป็นที่ดินอันเป็น
อสังหาริมทรัพย์และโจทก์จำเลยทำสัญญากันโดยที่ยังมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่
โจทก์ได้ส่งมอบที่ดินในส่วนที่ตกลงแลกเปลี่ยนให้แก่จำเลยแล้ว สัญญาแลกเปลี่ยนดังกล่าวจึง
บังคับได้เช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อหรือจะขายอสังหาริมทรัพย์ เพราะได้มีการชำระหนี้ตามสัญญา
กันบางส่วนแล้วตามมาตรา ๔๕๖ วรรคสอง โจทก์นำมาฟ้องได้ไม่เป็นโมฆะ

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๘๖/๒๕๓๗ การแลกเปลี่ยนที่ดินมือเปล่าเพียงแต่สละ
สิทธิครอบครองให้แก่กันเท่านั้น ก็มีผลสมบูรณ์ใช้บังคับได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๔๐/๒๕๔๐ จำเลยนำที่ดินมีหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ของจำเลยไปแลกเปลี่ยนกับที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓
ก.) ของโจทก์โดยโจทก์จำเลยตกลงจะไปจดทะเบียนโอนสิทธิในภายหลัง ดังนี้ แม้การ
แลกเปลี่ยนที่ดินพิพาทยังมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม แต่จำเลยส่งมอบที่ดินให้
โจทก์ครอบครองอันเป็นการชำระหนี้ตามสัญญาบางส่วนแล้ว สัญญาแลกเปลี่ยนจึงบังคับได้
เช่นเดียวกับสัญญาจะขายหรือจะซื้ออสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔๕๖ วรรคสอง

๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๕๖/๒๕๔๑ เมื่อสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์
และจำเลยมิได้ระบุว่าหากโจทก์ยืมเงินจากธนาคารไม่ได้ ให้ถือว่าสัญญาดังกล่าวเป็นอันเลิกกัน
โจทก์จึงจะนำเหตุที่ดินกู้ยืมเงินไม่ได้มาบอกเลิกสัญญากับจำเลยหาได้ไม่ โจทก์เป็นฝ่ายผิดสัญญา
เพราะไม่อาจชำระราคาค่าบ้านและที่ดินให้แก่จำเลยได้ ทั้งการที่จำเลยโอนบ้านและที่ดินพิพาท

มาเป็นของตนก็เป็นการกระทำโดยชอบและสุจริตเพราะดำเนินการไปโดยได้รับมอบอำนาจจาก โจทก์ โจทก์จึงไม่สามารถฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนบ้านและที่ดินพิพาทดังกล่าวได้ แม้สัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลยจะระบุว่าโจทก์มอบบ้านและที่ดินพิพาทให้แก่ จำเลยเป็นคำมัดจำในการซื้อบ้านและที่ดินของจำเลย แต่เมื่อโจทก์ยังมีได้ส่งมอบบ้าน ดังกล่าว ให้แก่จำเลย บ้านและที่ดินพิพาทจึงไม่ใช่มัดจำ ดังนี้ แม้โจทก์จะผิดสัญญาจำเลยก็ไม่อาจริบ บ้านและที่ดินพิพาทได้ อย่างไรก็ตามการที่โจทก์และจำเลยต่างต้องโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านและ ที่ดินให้แก่กันนั้นมีลักษณะเป็นสัญญาแลกเปลี่ยนทรัพย์สิน ซึ่งต้องบังคับตามบทบัญญัติแห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๑๘ - ๕๒๐ โดยจำเลยอยู่ในฐานะผู้ซื้อบ้านและ ที่ดินพิพาทส่วนโจทก์เป็นผู้ขายเมื่อจำเลยโอนบ้านและที่ดินพิพาทเป็นของตนแล้ว จำเลยจึงมี หน้าที่ต้องชำระราคาค่าบ้านและที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๒๖/๒๕๕๑ หนังสือสัญญาเอกสารฉบับพิพาทที่ จำเลยได้ทำกับ ร. มีข้อความระบุว่าตกลงแลกเปลี่ยนที่ดินกัน โดยที่พิพาทเป็นกรรมสิทธิ์รวม ของ ร. และบิดาจำเลย เนื่องจากบิดาจำเลยถึงแก่กรรมจำเลยจะขอรับมรดกที่พิพาทส่วนของ บิดา เมื่อได้รับมรดกที่พิพาทนี้เสร็จเรียบร้อยแล้วจำเลยยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่พิพาทส่วนของบิดา ที่รับมรดกเนื้อที่ประมาณ ๒ ไร่ ให้แก่ ร. ส่วน ร. จะโอนที่ดิน ๓ แปลง ให้แก่จำเลย ต่อมามีการบันทึกเพิ่มเติมว่าจำเลยได้รับ ส.ค.๑ ที่เชิงทะเลไปแล้ว จำเลยจะโอนที่พิพาทให้แก่ พวกลูก ร. เมื่อถึงเวลาพวกลูกของ ร. ต้องการ จำเลยจะโอนให้ทันที ดังนั้น เมื่อขณะทำ สัญญาที่พิพาทยังมีชื่อของบิดาจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดอยู่ ทั้งสัญญาระบุไว้ชัดเจนว่า จำเลยจะโอนกรรมสิทธิ์ให้เมื่อรับโอนมรดกมาแล้ว ข้อตกลงตามสัญญาจึงเป็นสัญญาจะ แลกเปลี่ยนที่ดินซึ่งมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายจำเลยผู้ต้องรับผิดเป็นสำคัญ ต้องด้วย มาตรา ๔๕๖ วรรคสอง โจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของ ร. ย่อมมีสิทธิฟ้องร้องบังคับเอาแก่ จำเลยตามสัญญาได้

๑๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๒๘/๒๕๕๗ สัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินและบันทึก ข้อตกลงมีข้อตกลงให้ทั้งฝ่ายโจทก์และจำเลยทั้งสองมีหน้าที่ที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในส่วนที่ มีอาคารปลูกสร้างรูก้ำของแต่ละฝ่ายให้แก่กันและกัน และจำเลยทั้งสองมีหน้าที่ที่จะต้องยื่น เรื่องราวขอแบ่งแยกที่ดินส่วนที่เกินจากอาคารของจำเลยทั้งสองให้แก่ฝ่ายโจทก์อีกด้วย สัญญา ดังกล่าวจึงเป็นสัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดินซึ่งเป็นสัญญาต่างตอบแทน หากบังคับฝ่ายหนึ่งชำระหนี้ ก็ต้องบังคับให้อีกฝ่ายชำระหนี้ตอบแทนได้ แม้โจทก์ทั้งสองฟ้องจำเลยทั้งสองโดยไม่ได้มีคำขอ

ท้ายฟ้องเสนอขอโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ฝ่ายโจทก์จะต้องโอนให้แก่จำเลยทั้งสองตามสัญญาก็ตาม ก็หาเป็นเหตุให้โจทก์ทั้งสองไม่มีอำนาจฟ้องแต่อย่างใด โจทก์ทั้งสองจึงมีอำนาจฟ้อง

๑๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๙๔๒/๒๕๕๓ ในการตกลงซื้อห้องชุดทั้ง ๘ ห้องของโจทก์จากจำเลยนั้น โจทก์มีความประสงค์จะได้ห้องที่อยู่ชั้นบนสุด การที่จำเลยขออนุญาตตัดแปลงอาคารชุดจากที่มีเพียง ๒๗ ชั้น เป็น ๓๐ ชั้น ในภายหลังจากที่โจทก์ทำสัญญาซื้อขายกับจำเลยแล้ว โดยมีได้แจ้งให้โจทก์ทราบและต่อมาโจทก์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวจากจำเลยโดยเข้าใจว่าห้องที่รับโอนมาอยู่ชั้นสูงสุดตามความประสงค์ของโจทก์ที่ทำสัญญาซื้อขายกับจำเลยมาแต่แรก นิติกรรมการโอนห้องชุดดังกล่าวระหว่างโจทก์และจำเลยจึงเป็นการแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์สินซึ่งถือว่าเป็นสาระสำคัญหากโจทก์ทราบว่าห้องชุดที่รับโอนกรรมสิทธิ์มีมิใช่ชั้นสูงสุดตามความประสงค์โจทก์คงจะไม่ยอมรับโอน ดังนั้นนิติกรรมการโอนห้องชุดระหว่างโจทก์และจำเลยจึงตกเป็นโมฆียะตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗ โจทก์มีสิทธิบอกล้างนิติกรรมการโอนได้ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๖ แต่โจทก์มิได้ใช้สิทธิบอกล้าง ดังนั้น กรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้ง ๘ ห้องดังกล่าวยังคงเป็นของโจทก์อยู่ การที่โจทก์ตกลงโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดชั้นที่ ๒๖ และ ๒๗ ทั้ง ๘ ห้อง คืนให้แก่จำเลยและจำเลยตกลงเปลี่ยนแปลงโดยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดชั้นที่ ๒๙ และ ๓๐ ให้แก่โจทก์ ถือได้ว่าคู่กรณีต่างตกลงโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้กันและกันอันเป็นการแลกเปลี่ยนตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๑๘ ซึ่งมาตรา ๕๑๙ ให้นำบทบัญญัติทั้งหลายในลักษณะซื้อขายมาใช้ถึงการแลกเปลี่ยนด้วยดังนั้น การแลกเปลี่ยนห้องชุดระหว่างโจทก์และจำเลยนั้น ค่าฤชาธรรมเนียมการโอนโจทก์และจำเลยจึงพึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่ายตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๗

๑๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๖๙๒/๒๕๕๕ โจทก์และจำเลยที่ ๑ ได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนสินส่วนตัวของแต่ละฝ่ายแก่กัน กรณีแม้เป็นเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างสามีภริยาในทางทรัพย์สินตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๙ อันเป็นคดีครอบครัว แต่การพิจารณาพิพากษาคดีก็ต้องอาศัยหลักกฎหมายในเรื่องนิติกรรมสัญญาและหลักกฎหมายอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาพิจารณาประกอบกัน เมื่อปรากฏว่าจำเลยที่ ๑ ตกลงให้โจทก์โอนที่ดินของโจทก์ให้แก่จำเลยที่ ๒ ผู้เป็นมารดา โดยให้ทำเป็นนิติกรรมซื้อขายกันระหว่างจำเลยที่ ๒ กับโจทก์เพื่อแลกเปลี่ยนกับรถยนต์ของจำเลยที่ ๑ และโจทก์ทำนิติกรรมขายที่ดินดังกล่าวแก่จำเลยที่ ๒ แล้วถือได้ว่าการแลกเปลี่ยนสินส่วนตัวระหว่างโจทก์และจำเลยที่ ๑

มีผลสมบูรณ์ แม้รถยนต์ที่ตกลงแลกเปลี่ยนยังคงมีชื่อจำเลยที่ ๑ ในทางทะเบียน แต่รถยนต์เป็นสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ต้องจดทะเบียนโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อคู่กรณีมีการตกลงโอนกรรมสิทธิ์แก่กันก็มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายแล้ว แม้การแลกเปลี่ยนทรัพย์สินกันนี้จะมีลักษณะเป็นสัญญาระหว่างสมรส ที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะบอกล้างในเวลาใดที่เป็นสามีภริยากันอยู่หรือภายในกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ขาดจากการเป็นสามีภริยากันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๙ ก็ตาม แต่สัญญาดังกล่าวก็มีลักษณะเป็นสัญญาเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกตามมาตรา ๓๗๔ วรรคหนึ่ง ซึ่งจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้เข้าถือเอาประโยชน์จากสัญญาแล้วตามมาตรา ๓๗๔ วรรคสอง โจทก์จึงไม่อาจบอกล้างสัญญาดังกล่าวซึ่งจะมีผลให้เป็นการระงับสิทธิของจำเลยที่ ๒ ได้

● ค่าธรรมเนียม

เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก))

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- กรณีผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดาหรือห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีโชตินิติบุคคล ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนเป็นราคาประเมินสำหรับการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย

- กรณีผู้โอนเป็น “บริษัท หรือ ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล” ตามคำนิยามในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ให้คำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า

● อากรแสดมปี

- เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕๐ จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/

๒๑๑๒๒ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๓๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๑๕๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๔)

- สัญญาแลกเปลี่ยนให้เรียกเก็บอากรแสตมป์ตามราคาเต็มของที่ดินแต่ละแปลง มิใช่เรียกเก็บเฉพาะในส่วนที่เกิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๐๘๖๘ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๑๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๑๐๖๙ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๑๘)

คำสั่งกรมที่ดิน
ที่ ๖/๒๕๖๖
เรื่อง สัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน

ด้วยกรมที่ดินเห็นสมควรแก้ไขวิธีการทำสัญญาและจดทะเบียนการแลกเปลี่ยนที่ดินให้ตรงตามประเภทการ จึงมีคำสั่งวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

๑. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมทะเบียนที่ดินที่ ๓/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๓๒ เรื่อง “การแลกเปลี่ยนที่ดินแก่กัน ให้จัดการโอนทะเบียนในประเภทขาย”

๒. การแลกเปลี่ยนที่ดินแก่กันให้จดทะเบียนในประเภท “แลกเปลี่ยน” และทำสัญญาโดยใช้แบบพิมพ์สัญญาแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตามตัวอย่างท้ายคำสั่งนี้

๓. ในบัญชีประเภท ให้เพิ่มประเภทโอนขึ้นอีกประเภทหนึ่ง เรียกว่า ประเภท “แลกเปลี่ยน”

๔. การเขียนรายงานกรรมสิทธิ์ที่ดินและการจดจำนวนรายในบัญชีประเภทให้เขียนและจดตามจำนวนที่ดินที่แลกเปลี่ยน เช่น คู่สัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินกันหนึ่งโฉนดต่อหนึ่งโฉนด ก็เขียนและจด ๒ ราย แลกเปลี่ยน ๒ โฉนด ต่อ ๑ โฉนด ก็เขียนและจด ๓ ราย แต่เลขฉบับที่ในสัญญาแลกเปลี่ยน ให้ลงเลขที่ของรายแรกเลขเดียว ไม่ต้องลงเลขที่ของรายหลัง ๆ

๕. การทำสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน ถ้าแลกเปลี่ยนที่ดินกันหนึ่งโฉนดต่อหนึ่งโฉนด ให้ทำสัญญา ๔ ฉบับ เก็บไว้ในสารบบที่ดินโฉนดละ ๑ ฉบับ คู่สัญญาแลกเปลี่ยนถือไว้ฝ่ายละ ๑ ฉบับ ถ้าแลกเปลี่ยนที่ดินกันหลายโฉนด ก็ให้เพิ่มหนังสือสัญญาขึ้นอีกโฉนดละฉบับ เพื่อเก็บไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้นแห่งละ ๑ ฉบับ

๖. สารบัญรายชื่อและสารบัญที่ดิน ให้หมายเหตุด้วยอักษร ล. แล้วปฏิบัติตามคำสั่งที่ ๒ /๒๕๗๐ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๗๐ ว่าด้วยเรื่องแก้สารบัญรายชื่อ สารบัญที่ดินต่อไป

๗. การแลกเปลี่ยนที่ดินต่างจังหวัดหรือต่างเขตหออทะเบียนที่ดินกัน ถ้ามีเรื่องเกิดขึ้นให้หารือไปยังกรมที่ดินก่อน

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติต่อไป

สั่ง ณ วันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

(ลงชื่อ) หน ชูโต

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งที่ ๕/๒๕๐๑
เรื่อง สัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินต่างเขตจังหวัดหรือต่างเขต
อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่

ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๔๘๖ เรื่องสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน ข้อ ๗ ความว่า การแลกเปลี่ยนที่ดินต่างจังหวัดหรือต่างเขตหอทะเบียนที่ดินกัน ถ้ามีเรื่องเกิดขึ้นให้หรือไปยังกรมที่ดินก่อนนั้น บัดนี้ เห็นเป็นการสมควรวางระเบียบการทำสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินตามที่ว่านั้น เพื่อถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป โดยมีข้อกำหนดหรือกรมที่ดินก่อนดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ สำหรับกรณีแลกเปลี่ยนที่ดินต่างเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา

(๑) ให้คู่กรณียื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง ซึ่งที่ดินของคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตั้งในเขตอำนาจ

(๒) ให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้รับเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ทำสัญญาแลกเปลี่ยนโดยลง วัน เดือน ปี ลงลายมือชื่อคู่สัญญาและเซ็นชื่อเจ้าพนักงานที่ดินไว้ให้เสร็จ แต่รอการจดทะเบียนไว้ก่อน แล้วส่งเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพร้อมทั้งหนังสือสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งดำเนินเรื่องเสร็จแล้วไปให้เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งที่ดินของอีกฝ่ายหนึ่งตั้งอยู่ในเขตอำนาจเพื่อตรวจสอบหลักฐาน

(๓) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งได้รับเรื่องราวไว้ตาม (๒) ตรวจสอบหลักฐานที่ดิน ถ้ามีการขัดข้องก็ให้แจ้งเหตุขัดข้องไปยังเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งรับดำเนินการขั้นต้น เพื่อที่จะเลิกการจดทะเบียนหรือแก้ไขการขัดข้องแล้วแต่กรณี ถ้าไม่มีการขัดข้องก็ให้ลงนามเจ้าพนักงานที่ดินในสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินและในเรื่องราว ๗ ท.ด.๑ และจดทะเบียนประเภทแลกเปลี่ยนที่ดินแล้วส่งเรื่องคืนไปให้เจ้าพนักงานที่ดินในท้องที่ซึ่งรับเรื่องราวไว้ขั้นต้นดำเนินการจดทะเบียนตามที่ได้รอไว้ เมื่อจดทะเบียนแล้วจึงจะถือได้ว่าการแลกเปลี่ยนที่ดินนั้นมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ถ้ามีข้อขัดข้องที่จะทำการจดทะเบียนโอนแลกเปลี่ยนที่ดินให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้ ก็ให้หมายเหตุขัดข้องไว้ในสัญญาแลกเปลี่ยน แล้วแจ้งให้คู่กรณีและเจ้าพนักงานที่ดินฝ่ายที่ได้จดทะเบียนไปแล้วทราบเพื่อทำการเพิกถอนและเก็บเรื่องราวไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

(๔) บัญชีรายวันรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. ๒) ให้เจ้าพนักงานที่ดินต่างฝ่ายต่างลงเฉพาะที่ดินอยู่ในเขตอำนาจ

(๕) การจดทะเบียนในสารบัญญัตินิติกรรมโฉนดที่ดิน หรือใบไต่สวนให้เจ้าพนักงานที่ดินแต่ละท้องที่จดทะเบียนเฉพาะที่ดินแปลงซึ่งอยู่ในเขตอำนาจของตนและหมายเหตุด้วยอักษรสีแดง

ไว้ในรายการจดทะเบียนให้ทราบว่า แลกเปลี่ยนกับที่ดินของผู้ใด ตั้งอยู่ตำบล อำเภอใด มีเครื่องหมายหนังสือสำคัญอย่างไร ส่วนสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินให้เซ็นชื่อร่วมกัน

(๖) การเขียนเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) หนังสือสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน บัญชีประเภทให้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ ๖/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๔๘๖ แต่การลงบัญชีประเภทให้ลงทางสำนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้รับเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ขึ้นต้นทางเดียว

(๗) เมื่อได้ดำเนินการทำสัญญาและจดทะเบียนเสร็จแล้ว สำหรับหนังสือสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินให้แก่ทางสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินแปลงนั้น ๆ อยู่ในเขตท้องที่ ส่วนเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ให้เจ้าพนักงานที่ดินที่รับเรื่องในชั้นต้นเป็นผู้นำส่งกรมที่ดิน

(๘) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เรียกทางสำนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้รับเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) แต่ทางเดียว

(๙) การส่งเรื่องราวและเอกสารระหว่างสำนักงานที่ดิน ถ้าคู่กรณีขอรับไปส่งเอง ก็ให้มอบไปได้ แต่ถ้าคู่กรณีขอให้ทางการส่งให้ก็ให้เรียกค่าใช้จ่ายจากคู่กรณีตามจำนวนที่ใช้จ่ายจริง ข้อ ๒ สำหรับกรณีแลกเปลี่ยนที่ดินต่างอำเภอหรือกิ่งอำเภอ

(๑) ให้คู่กรณียื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งซึ่งที่ดินของคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตั้งอยู่ในเขตอำนาจ ถ้าที่ดินแปลงที่อยู่ในท้องที่ซึ่งรับเรื่องราวฯ ยังมีได้มีการรับรองการทำประโยชน์ ก็ให้ยื่นคำขอรับรองการทำประโยชน์ไปพร้อมกันและดำเนินการพิสูจน์ตรวจสอบ ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและคำขอรับรองการทำประโยชน์ไปพร้อมกันทั้งสองกรณี

(๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับเรื่องราวฯ (ท.ด.๑) ขึ้นต้นส่งสำเนาเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและเอกสารอื่น ๆ ที่เห็นสมควรไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งที่ดินแปลงที่จะแลกเปลี่ยนตั้งอยู่ในเขตอำนาจ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวได้รับเรื่องแล้ว ให้ดำเนินการประกาศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไปได้เลย ไม่ต้องให้คู่กรณียื่นเรื่องราวฯ ท.ด.๑ อีก แต่ถ้าที่ดินนั้นยังมีได้มีการรับรองการทำประโยชน์ก็ให้ยื่นคำขอรับรองการทำประโยชน์และพิสูจน์ตรวจสอบประกาศไปพร้อมกันตามนัยข้อ ๒ (๑)

(๓) เมื่อประกาศครบกำหนดแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งรับเรื่องราวฯ ท.ด. ๑ ในชั้นต้นตรวจสอบหลักฐานของที่ดินแปลงที่อยู่ในเขตอำนาจตน เมื่อไม่มีการขัดข้องให้จัดทำสัญญาแลกเปลี่ยน ลงวัน เดือน ปี ลายมือชื่อคู่สัญญาและเซ็นชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในสัญญาไว้ให้เสร็จ แต่ให้รอการจดทะเบียนใน ท.อ. ๑๓ ไว้ก่อน แล้วส่งเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพร้อมทั้งหนังสือสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งดำเนินเรื่องเสร็จไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งที่ดินของอีกฝ่ายตั้งอยู่ในเขตอำนาจเพื่อตรวจสอบหลักฐาน

(๔) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับเรื่องไว้ตาม (๓) ตรวจสอบหลักฐานที่ดินที่ได้ดำเนินการและประกาศไว้แล้ว ถ้ามีการขัดข้องก็ให้แจ้งเหตุขัดข้องไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งรับดำเนินการขั้นต้นเพื่อเลิกการจดทะเบียน โดยถือว่าเป็นเรื่องระหว่างดำเนินการ ถ้าไม่มีการขัดข้องก็ให้ลงนามในสัญญาและจดทะเบียน ท.อ. ๑๓ ให้แล้วส่งเรื่องคืนไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งรับเรื่องไว้ไว้ขั้นต้นดำเนินการจดทะเบียนต่อไป เมื่อจดทะเบียนแล้วจึงจะถือได้ว่าการแลกเปลี่ยนนั้นมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ถ้ามีข้อขัดข้องที่จะทำการจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงนั้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้ ก็ให้จดหมายเหตุการขัดข้องไว้ในสัญญาแล้วแจ้งให้คู่กรณีและพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายที่ได้จดทะเบียนไปแล้วทราบ เพื่อทำการเพิกถอนและเก็บเรื่องรวมไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

(๕) การลงบัญชีรับทำการ (ท.อ. ๑) และการจดทะเบียน ท.อ. ๑๓ ให้ปฏิบัติตามนัยข้อ ๑ (๔) - (๕)

(๖) ให้นำความในข้อ ๑ (๖), (๗), (๘), (๙) มาใช้บังคับโดยอนุโลม เว้นแต่เรื่องราวฯ ทด.๑ ไม่ต้องส่งกรมที่ดินโดยเก็บรวมเรื่องไว้กับสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน

ข้อ ๓ ในกรณีแลกเปลี่ยนที่ดินต่างพนักงานเจ้าหน้าที่ คือ ระหว่างที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือใบไต่สวนกับที่ดินมือเปล่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามข้อ ๑ และ ๒ แห่งคำสั่งนี้แล้วแต่กรณี ส่วนแบบหนังสือสัญญาให้ใช้สัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน (ท.ด.๖๓) หรือแบบ (ท.อ. ๗) โดยแก้ไขเพิ่มเติมให้ได้ข้อความตรงตามความเหมาะสมของเรื่อง

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติตั้งแต่วันทราบคำสั่งนี้

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๐๑

(ลงชื่อ)

ถ. สุนทรสารทูล

(นายถวิล สุนทรสารทูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างการจดทะเบียนที่ดิน ประเภท แลกเปลี่ยน

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน โฉนดเลขที่ ๑๕๐๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แลกเปลี่ยน	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....

ที่ดินแปลงนี้แลกเปลี่ยนกับที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๐๕
ตำบล.....อำเภอ.....

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท แลกเปลี่ยนเฉพาะส่วน

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน โฉนดเลขที่ ๑๕๐๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แลกเปลี่ยน เฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....

ที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนของนาย ก. จำนวน ๒๐๐ ส่วน
ใน ๔๐๐ ส่วน แลกเปลี่ยนกับโฉนดเลขที่ ๑๕๐๕
ตำบล.....อำเภอ.....ของนาย ข. จำนวน ๒๐๐ ส่วน
ใน ๑,๒๐๐ ส่วน

ตัวอย่างการแก้ไขที่ดิน ประเภท แลกเปลี่ยนเฉพาะส่วน

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน โฉนดเลขที่ ๑๕๑๕)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แลกเปลี่ยน เฉพาะส่วน	นาย ก.	๑. นาย ก. ๒. นาย ก.	๓	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....

ที่ดินแปลงนี้จำนวน ๒๐๐ ส่วน ใน ๑,๒๐๐ ส่วน
แลกเปลี่ยนกับที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๑๐ ตำบล.....
อำเภอ.....เฉพาะส่วนของนาย ก. จำนวน
๒๐๐ ส่วน ใน ๔๐๐ ส่วน