

การจดทะเบียนแลกเปลี่ยน

ความหมาย

แลกเปลี่ยน คือ สัญญาซึ่งคู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้กันและกัน บางครั้งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งในสัญญาแลกเปลี่ยนอาจตกลงจะ โอนเงินเพิ่มเข้ากับทรัพย์สินที่แลกเปลี่ยนให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งก็ได้ ในเมื่อทรัพย์สินของอีกฝ่ายหนึ่งมีราคาได้ต่ำกว่าทรัพย์สินที่แลกเปลี่ยนของอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ราคาเท่ากัน

กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ป.พ.พ.มาตรา ๕๑๘ – ๕๒๐
- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๔๘๖
- คำสั่งกรมที่ดินที่ ๕/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๐๑

ประเภทการจดทะเบียน

๑. แลกเปลี่ยน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนแลกเปลี่ยนกับหนังสือแสดงสิทธิของอีกฝ่ายหนึ่ง ที่มีชื่อคนเดียวหรือหลายคนเป็นเจ้าของ โดยแลกเปลี่ยนกันทั้งแปลงไม่ใช่ส่วนใดส่วนหนึ่ง

๒. แลกเปลี่ยนเฉพาะส่วน หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิที่มีชื่อเจ้าของหลายคนเฉพาะส่วนของคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนแต่ไม่ทุกคนหรือเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนแลกเปลี่ยนกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของอีกฝ่ายหนึ่งที่มีชื่อคนเดียวหรือหลายคนเป็นเจ้าของ โดยแลกเปลี่ยนเฉพาะส่วนของฝ่ายหนึ่งกับเฉพาะส่วนหรือเต็มทั้งแปลงของอีกฝ่ายหนึ่ง หรือบางส่วนของอีกฝ่ายหนึ่งก็ได้

สาระสำคัญ

- ลักษณะของสัญญาแลกเปลี่ยนคล้ายคลึงกับสัญญาซื้อขายกล่าวคือเป็นสัญญาต่างตอบแทน และเป็นเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน แตกต่างกับสัญญาซื้อขายกล่าวคือแทนที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จะชำระราคาตอบแทนให้ กลับต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอีกอย่างให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง

- แลกเปลี่ยนคือสัญญาซึ่งคู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่กันและกัน (ป.พ.พ. มาตรา ๕๑๘)
- คู่สัญญาแลกเปลี่ยนต่างผลัดกันเป็นผู้ซื้อและผู้ขายในทรัพย์สินที่ดินได้รับ และให้นำบทบัญญัติในเรื่องการซื้อขายมาใช้โดยอนุโลม เช่น เรื่องแบบของสัญญา การส่งมอบการโอนกรรมสิทธิ์ ความรับผิดชอบเพื่อการชำระคบกพร่อง เป็นต้น (ป.พ.พ.มาตรา ๕๑๙)

- สัญญาแลกเปลี่ยนตามบทบัญญัติของกฎหมายมีอยู่ ๒ ประการ คือ

(๑) สัญญาแลกเปลี่ยนธรรมดา กล่าวคือ คู่กรณีต่างโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งมิใช่เงินอันเป็นราคาของให้แก่กัน

(๒) สัญญาแลกเปลี่ยนซึ่งคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งในสัญญาได้ตกลงจะโอนเงินเพิ่มเข้ากับทรัพย์สินอื่นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง (ป.พ.พ.มาตรา ๕๒๐)

- การแลกเปลี่ยนที่ดินต่างเขตจังหวัดหรือต่างเขตอำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ถือปฏิบัติดังนี้

ข้อ ๑ กรณีแลกเปลี่ยนที่ดินต่างเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา

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

(๒) ให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้รับคำขอ ทำสัญญาแลกเปลี่ยนโดยลง วัน เดือน ปี ลงลายมือชื่อคู่สัญญา และเซ็นชื่อเจ้าพนักงานที่ดินไว้ให้เสร็จ แต่รอการจดทะเบียนไว้ก่อน แล้วส่งคำขอพร้อมทั้งหนังสือสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งดำเนินการเสร็จแล้วไปให้เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งที่ดินของอีกฝ่ายหนึ่งตั้งอยู่ในเขตอำนาจเพื่อตรวจสอบหลักฐาน

(๓) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งได้รับคำขอไว้ตาม (๒) ตรวจสอบหลักฐานที่ดิน ถ้ามีการขัดข้องก็ให้แจ้งเหตุขัดข้องไปยังเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งรับดำเนินการขั้นต้น เพื่อที่จะเลิกการจดทะเบียนหรือแก้ไขการขัดข้องแล้วแต่กรณี ถ้าไม่มีการขัดข้องก็ให้ลงนามเจ้าพนักงานที่ดินในสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินและในคำขอ ท.ด.๑ และจดทะเบียนประเภทแลกเปลี่ยนที่ดิน แล้วส่งเรื่องคืนไปให้เจ้าพนักงานที่ดินในท้องที่ซึ่งรับคำขอไว้ขั้นต้นดำเนินการจดทะเบียนตามที่ได้ออไว้ เมื่อจดทะเบียนแล้วจึงจะถือได้ว่าการแลกเปลี่ยนที่ดินนั้นมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ถ้ามีข้อขัดข้องที่จะทำการจดทะเบียนโอนแลกเปลี่ยนที่ดินให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้ก็ให้หมายเหตุขัดข้องไว้ในสัญญาแลกเปลี่ยน แล้วแจ้งให้คู่กรณีและเจ้าพนักงานที่ดิน ฝ่ายที่ได้จดทะเบียนไปแล้วทราบเพื่อทำการเพิกถอนและเก็บเรื่องรวมไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

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

(๕) การจดทะเบียนในสารบัญญัตินจดทะเบียนโฉนดที่ดิน หรือใบไต่สวน ให้เจ้าพนักงานที่ดินแต่ละท้องที่จดทะเบียนเฉพาะที่ดินแปลงซึ่งอยู่ในเขตอำนาจของตนและหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ในรายการจดทะเบียนให้ทราบว่า แลกเปลี่ยนกับที่ดินของผู้ใด ตั้งอยู่ตำบล อำเภอใด มีเครื่องหมายหนังสือสำคัญอย่างไร ส่วนสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินให้เซ็นชื่อร่วมกัน

(๖) เมื่อได้ดำเนินการทำสัญญาและจดทะเบียนเสร็จแล้ว สำหรับหนังสือสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินให้เก็บทางสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินแปลงนั้น ๆ อยู่ในเขตท้องที่ ส่วนคำขอให้เจ้าพนักงานที่ดินที่รับเรื่องในขั้นต้นเป็นผู้ดำเนินการตามระเบียบต่อไป

(๗) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เรียกทางสำนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้รับคำขอแต่ทางเดียว

(๘) การส่งเรื่องราวและเอกสารระหว่างสำนักงานที่ดิน ถ้าคู่กรณีขอรับไปส่งเองก็ให้มอบไปได้ แต่ถ้าคู่กรณีขอให้ทางการส่งให้ก็ให้เรียกค่าใช้จ่ายจากคู่กรณีตามจำนวนที่ใช้จ่ายจริง

ข้อ ๒ สำหรับกรณีแลกเปลี่ยนที่ดินต่างอำเภอหรือกิ่งอำเภอ

(๑) ให้คู่กรณียื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งซึ่งที่ดินของคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตั้งอยู่ในเขตอำนาจ ถ้าที่ดินแปลงที่อยู่ในท้องที่ซึ่งรับคำขอ ยังมีได้มีการรับรองการทำประโยชน์ ก็ให้ยื่นคำขอรับรองการทำประโยชน์ไปพร้อมกันและดำเนินการพิสูจน์ตรวจสอบ ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและคำขอรับรองการทำประโยชน์ไปพร้อมกันทั้งสองกรณี

(๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอขึ้นต้นส่งสำเนาคำขอและเอกสารอื่นๆ ที่เห็นสมควรไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งที่ดินแปลงที่จะแลกเปลี่ยนตั้งอยู่ในเขตอำนาจ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวได้รับเรื่องแล้ว ให้ดำเนินการประกาศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไปได้เลยไม่ต้องให้คู่กรณียื่นคำขออีก แต่ถ้าที่ดินนั้นยังมีได้มีการรับรองการทำประโยชน์ ก็ให้ยื่นคำขอรับรองการทำประโยชน์และพิสูจน์ตรวจสอบประกาศไปพร้อมกัน

(๓) เมื่อประกาศครบกำหนดแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งรับคำขอในชั้นต้นตรวจสอบหลักฐานของที่ดินแปลงที่อยู่ในเขตอำนาจตน เมื่อไม่มีการขัดข้องให้จัดทำสัญญาแลกเปลี่ยน ลงวัน เดือน ปี ลายมือชื่อคู่สัญญาและเซ็นชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในสัญญาไว้ให้เสร็จ แต่ให้รอการจดทะเบียนใน ท.อ.๑๓ ไว้ก่อนแล้วส่งคำขอพร้อมทั้งหนังสือสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งดำเนินเรื่องเสร็จไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งที่ดินของอีกฝ่ายตั้งอยู่ในเขตอำนาจเพื่อตรวจสอบหลักฐาน

(๔) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับเรื่องไว้ตาม (๓) ตรวจสอบหลักฐานที่ดินที่ได้ดำเนินการและประกาศไว้แล้ว ถ้ามีการขัดข้องก็ให้แจ้งเหตุขัดข้องไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งรับดำเนินการขึ้นต้นเพื่อเลิกการจดทะเบียน โดยถือว่าเป็นเรื่องระหว่างดำเนินการ ถ้าไม่มีการขัดข้องก็ให้ลงนามในสัญญาและจดทะเบียน ท.อ.๑๓ ให้ แล้วส่งเรื่องคืนไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งรับคำขอไว้ขึ้นต้นดำเนินการจดทะเบียนต่อไป เมื่อจดทะเบียนแล้วจึงจะถือได้ว่าการแลกเปลี่ยนนั้นมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ถ้ามีข้อขัดข้องที่จะทำการจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงนั้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้ ก็ให้จดหมายเหตุการขัดข้องไว้ในสัญญาแล้วแจ้งให้คู่กรณีและพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายที่ได้จดทะเบียนไปแล้วทราบ เพื่อทำการเพิกถอนและเก็บเรื่องรวมไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

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

(๖) คำขอ ท.ค.๑ ให้เก็บรวมเรื่องไว้กับสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน

ข้อ ๓ ในกรณีแลกเปลี่ยนที่ดินต่างพนักงานเจ้าหน้าที่ คือ ระหว่างที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือใบได้สวนกับที่ดินมือเปล่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวข้างต้น แล้วแต่กรณี ส่วนแบบหนังสือสัญญาให้ใช้สัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน (ท.ค.๖๓) หรือแบบ (ท.อ.๓) โดยแก้ไขเพิ่มเติมให้ได้ข้อความตรงตามความเหมาะสมของเรื่อง

(คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๐๑ เรื่อง สัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินต่างเขตจังหวัดหรือต่างเขตอำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่)

- กรณีที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน และได้มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนหนึ่งจะแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ส่วนของตนบางส่วนกับที่ดินอีกแปลงหนึ่งซึ่งมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์

คนเดียว โดยจะแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพียงบางส่วนเช่นกัน ให้จดทะเบียนในประเภทแลกเปลี่ยน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๗๔๕๑ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๐๘ เรื่องจดทะเบียนแลกเปลี่ยน (เดิมชื่อ) เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๗๔๕๕ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๐๘)

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญของกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนแลกเปลี่ยน

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

๒. กรณี ก. และ ม. มาขอจดทะเบียนแลกเปลี่ยนที่ดินกัน โดยอ้างว่าครอบครองที่ดินผิดแปลง ซึ่งจากข้อเท็จจริงปรากฏว่าในการยื่นคำขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ผู้ขอได้ขอแบ่งโดยให้ที่ดินแปลงคงเหลืออยู่ด้านทิศใต้ตลอดแนวของที่ดินแปลงแยกแปลงด้านซ้ายสุดเป็นของ ม. แปลงถัดมาเป็นของ อ. แปลงด้านขวาสุดเป็นของ ก. แต่ในการรังวัดและจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมปรากฏว่า แปลงคงเหลืออยู่ทางด้านทิศเหนือตลอดแนวของที่ดิน ส่วนแปลงแยกอื่นคงเป็นไปตามคำขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งหากพิจารณาตามเจตนาที่ผู้ขอแสดงไว้ในชั้นยื่นคำขอรังวัดกับการรังวัดและจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมแล้วกลับตรงกันข้าม กรณีนี้เป็นเรื่องการจดทะเบียนผิดไปจากเจตนาที่แท้จริงของคู่กรณีมาแต่ต้น แม้การจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมผู้ขอจะลงลายมือชื่อรับรองการรังวัดว่าถูกต้อง แต่ก็เป็นเรื่องที่ผู้ขอได้กระทำไปด้วยความเข้าใจผิดในเรื่องทิศ ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไปโดยคลาดเคลื่อนต้องแก้ไขให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๓๗/๒๔๘๐ ทำสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินกันโดยฝ่ายหนึ่งตกลงจะเพิ่มราคาที่ดินให้ เมื่ออีกฝ่ายหนึ่งยังมิได้รับเงินส่วนที่เพิ่มให้ แม้จะได้รับที่ดินมาแล้ว ก็ยังถือว่าเป็นสัญญาจะแลกเปลี่ยนเท่านั้น ทำสัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดินกันเมื่อต่างได้รับที่ดินแล้วจะมาฟ้องขอให้ขับไล่กันไม่ได้

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๕๕/๒๔๘๒ การแลกเปลี่ยนที่ดินซึ่งไม่มีหนังสือสำหรับที่ดินแต่อย่างใดแก่กันนั้น ย่อมทำได้โดยต่างฝ่ายต่างสละมอบสิทธิครอบครองให้แก่กัน มิพักต้องทำเป็นหนังสืออย่างแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๑๕ และ ๔๕๖

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๐๓-๕๐๖/๒๔๘๔ตกลงแลกเปลี่ยนที่ดินกัน ฝ่ายหนึ่งโอนทะเบียนให้ อีกฝ่ายหนึ่งทำหนังสือขายให้แก่บุคคลภายนอก โดยผู้รับแลกเปลี่ยนเป็นผู้รับเงินราคาที่ขายได้นั้น อีกฝ่ายหนึ่งจะฟ้องเรียกเงินที่ขายได้นั้นไม่ได้

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒๑/๒๔๕๕ สัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดินกันนั้น แม้จะไม่ได้ทำเป็นหนังสือ แต่เมื่อปรากฏว่าฝ่ายหนึ่งได้มอบที่ดินให้อีกฝ่ายหนึ่งจนฝ่ายนั้นเข้าไปปลูกบ้านอยู่ในที่นั้นแล้ว ก็ถือได้ว่าได้ มีการชำระหนี้บางส่วนกันแล้ว จึงฟ้องบังคับคดีกันได้

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๔๖/๒๕๑๘ โจทก์จำเลยตกลงแลกเปลี่ยนที่ดินกันตามแนวเขตใหม่ จำเลยครอบครองส่วนที่รับจากโจทก์แล้ว โจทก์ยังมิได้ครอบครองส่วนที่แลกกับจำเลยยังไม่สำเร็จสมบูรณ์ แต่จำเลยรับส่วนของโจทก์ไปแล้ว จึงบังคับจำเลยได้ตามมาตรา ๔๕๖, ๕๑๕ การที่จำเลยยังคงครอบครอง ที่ดินส่วนที่จำเลยจะมอบให้โจทก์อยู่ ก็มีไฉ่แย้งการครอบครองจากโจทก์ จึงอ้างระยะเวลา ๑ ปีไม่ได้

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๔๔/๒๕๒๐ แลกเปลี่ยนที่ดินกัน โจทก์ส่งมอบโฉนดและยินยอมให้ จำเลยเข้าปลูกบ้านเป็นการชำระหนี้บางส่วนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๑๕, ๔๕๖ วรรค ๒ แล้วจึงฟ้องแย้งให้ โจทก์จดทะเบียนโอนได้

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๔/๒๕๒๒ โจทก์ตกลงแลกเปลี่ยนที่พิพาทกับที่ดินของจำเลยและจำเลย ร่วม แต่ขณะตกลงแลกเปลี่ยนโจทก์ยังไม่มีสิทธิในที่พิพาท ทั้งที่พิพาทเป็นทรัพย์มรดกตามพินัยกรรมที่บิดา ซึ่งยังมีชีวิตอยู่ยกให้โจทก์ ข้อตกลงดังกล่าวจึงไม่มีผลการแลกเปลี่ยน ทั้งจัดต่อ ป.พ.พ. มาตรา ๑๖๑๕ เพราะ เป็นการจำหน่ายจ่ายโอนมรดกก่อนเจ้ามรดกตายแต่ภายหลังที่บิดาตายแล้ว จำเลยและจำเลยร่วมยังคง ครอบครองที่พิพาทเป็นของตนตลอดมาโดยโจทก์ไม่เกี่ยวข้อง ย่อมเป็นปรียายว่าโจทก์ได้สละสิทธิ ครอบครองที่พิพาทให้แก่จำเลยและจำเลยร่วมภายหลังที่ที่พิพาทตกเป็นของโจทก์แล้วโดยมีเจตนา แลกเปลี่ยนที่ดินกันดังเดิม จำเลยและจำเลยร่วมย่อมได้สิทธิครอบครองที่พิพาท โจทก์ต้องไปจดทะเบียน การโอนที่พิพาทให้จำเลยและจำเลยร่วม

ศาลล่างพิพากษาบังคับให้โจทก์โอนที่พิพาทโดยไม่บังคับจำเลยและจำเลยร่วมให้โอนที่นาของตน ให้แก่โจทก์ตามข้อตกลงแลกเปลี่ยน ไม่ชอบด้วย ป.พ.พ. มาตรา ๑๖๕ แม้โจทก์จะมีได้อุทธรณ์ฎีกาในข้อนี้ ศาลฎีกาแก้ไขถูกต้องได้ เพราะเป็นการชำระหนี้ตามสัญญาต่างตอบแทน

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๘๑/๒๕๒๗ การที่ผู้เสียหายและจำเลยตกลงแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดิน กัน แม้ว่าจะยังมีได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ตาม แต่ผู้เสียหายและจำเลยต่างก็เข้าครอบครอง ที่ดินที่แลกเปลี่ยนกันนั้นเป็นสัดส่วนแล้วเป็นเวลาประมาณ ๒๐ ปี ผู้เสียหายย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ แลกเปลี่ยนโดยการครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๓๘๒.....

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๕๓/๒๕๓๖ ทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนกันเป็นที่ดินอันเป็นอสังหาริมทรัพย์และ โจทก์จำเลยทำสัญญากันโดยที่ยังมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่โจทก์ได้ส่งมอบที่ดินในส่วนที่ตก ลงแลกเปลี่ยนให้แก่จำเลยแล้ว สัญญาแลกเปลี่ยนดังกล่าวจึงบังคับได้เช่นเดียวกับสัญญาจะซื้อหรือจะขาย อสังหาริมทรัพย์ เพราะได้มีการชำระหนี้ตามสัญญากันบางส่วนแล้วตามมาตรา ๔๕๖ วรรคสอง โจทก์นำมา ฟ้องได้ไม่เป็นโมฆะ

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๘๖/๒๕๓๗ การแลกเปลี่ยนที่ดินมือเปล่าเพียงแต่สละสิทธิครอบครอง ให้แก่กันเท่านั้น ก็มีผลสมบูรณ์ใช้ขึ้นคู่กรณีได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๔๐/๒๕๔๐ จำเลยนำที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ของจำเลยไปแลกเปลี่ยนกับที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ของโจทก์โดยโจทก์จำเลยตกลงจะไปจดทะเบียนโอนสิทธิในภายหลัง ดังนี้ แม้การแลกเปลี่ยนที่ดินพิพาทยังมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม แต่จำเลยส่งมอบที่ดินให้โจทก์ครอบครองอันเป็นการชำระหนี้ตามสัญญาบางส่วนแล้ว สัญญาแลกเปลี่ยนจึงบังคับได้เช่นเดียวกับสัญญาจะขายหรือจะซื้ออสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔๕๖ วรรคสอง

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๒๖/๒๕๔๑ หนังสือสัญญาเอกสารฉบับพิพาทที่จำเลยได้ทำกับ ร. มีข้อความระบุว่าตกลงแลกเปลี่ยนที่ดินกัน โดยที่พิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของ ร. และบิดาจำเลย เนื่องจากบิดาจำเลยถึงแก่กรรมจำเลยจะขอรับมรดกที่พิพาทส่วนของบิดา เมื่อได้รับมรดกที่พิพาทนี้เสร็จเรียบร้อยแล้วจำเลยยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่พิพาทส่วนของบิดาที่รับมรดกเนื้อที่ประมาณ ๒ ไร่ ให้แก่ ร. ส่วน ร. จะโอนที่ดิน ๓ แปลง ให้แก่จำเลย ต่อมามีการบันทึกเพิ่มเติมว่าจำเลยได้รับ ส.ค.๑ ที่เชิงทะเลไปแล้ว จำเลยจะโอนที่พิพาทให้แก่วงศ์ ร. เมื่อถึงเวลาพวกลูกของ ร. ต้องการ จำเลยจะโอนให้ทันที ดังนั้น เมื่อขณะทำสัญญาที่พิพาทยังมีชื่อของบิดาจำเลยเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดอยู่ ทั้งสัญญาระบุไว้ชัดเจนว่า จำเลยจะโอนกรรมสิทธิ์ให้เมื่อรับโอนมรดกมาแล้ว ข้อตกลงตามสัญญาจึงเป็นสัญญาจะแลกเปลี่ยนที่ดินซึ่งมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อฝ่ายจำเลยผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ ต้องด้วยมาตรา ๔๕๖ วรรคสอง โจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของ ร. ย่อมมีสิทธิฟ้องร้องบังคับเอาแก่จำเลยตามสัญญาได้

ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนแลกเปลี่ยน เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๒ (กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๓)(ก))

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- กรณีผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดาหักหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนเป็นราคาประเมินสำหรับการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย

- กรณีผู้โอนเป็น “บริษัท หรือ ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล” ตามคำนิยามในมาตรา ๓๕ แห่งประมวลรัษฎากร ให้คำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนหรือราคาประเมินราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

อากรแสตมป์

- ให้ชำระอากรแสตมป์เป็นตัวเงิน มีจำนวนตั้งแต่ ๒๐๐ บาท ขึ้นไป ทุก ๒๐๐ บาท หรือเศษของ ๒๐๐ บาท เรียกเก็บ ๑ บาท จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์

เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมสรรพากร คำนวณที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๑๒๒ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๓๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน คำนวณที่สุด 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 ๒๑๐๖๕ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๑๘)

คำสั่งกรมที่ดิน
ที่ ๖/๒๔๘๖
เรื่อง สัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน

ด้วยกรมที่ดินเห็นสมควรแก้ไขวิธีการทำสัญญาและจดทะเบียนการแลกเปลี่ยนที่ดินให้ตรงตามประเภทการ จึงมีคำสั่งวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

๑. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมทะเบียนที่ดินที่ ๓/๒๔๗๒ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๔๗๒ 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 ถ้าแลกเปลี่ยนที่ดินกันหนึ่งโฉนดต่อหนึ่งโฉนดให้ทำสัญญา ๔ ฉบับ เก็บไว้ในสารบบที่ดินโฉนดละ ๑ ฉบับ คู่สัญญาแลกเปลี่ยนถือไว้ฝ่ายละ ๑ ฉบับ ถ้าแลกเปลี่ยนที่ดินกันหลายโฉนด ก็ให้เพิ่มหนังสือสัญญาขึ้นอีกโฉนดละฉบับ เพื่อเก็บไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้นแห่งละ ๑ ฉบับ

๖. สารบัญรายชื่อและสารบัญญัติดิน ให้หมายเหตุด้วยอักษร ถ. แล้วปฏิบัติตามคำสั่งที่ ๒ /๒๔๗๐ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๔๗๐ ว่าด้วยเรื่องแก้สารบัญรายชื่อ สารบัญญัติดินต่อไป

๗. การแลกเปลี่ยนที่ดินต่างจังหวัดหรือต่างเขตหออทะเบียนที่ดินกัน ถ้ามีเรื่องเกิดขึ้นให้หารือไปยังกรมที่ดินก่อน

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติต่อไป

สั่ง ณ วันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๔๘๖

(ลงชื่อ) หน ชูโต

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งที่ ๕/๒๕๐๑
เรื่อง สัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินต่างเขตจังหวัดหรือต่างเขต
อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่

ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๔๘๖ เรื่องสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน ข้อ ๗ ความว่า การแลกเปลี่ยนที่ดินต่างจังหวัดหรือต่างเขตหอยะเบียนที่ดินกัน ถ้ามีเรื่องเกิดขึ้นให้หารือไปยัง กรมที่ดินก่อนนั้น บัดนี้ เห็นเป็นการสมควรวางระเบียบการทำสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินตามที่ทำวั้น เพื่อถือ เป็นทางปฏิบัติต่อไป โดยมีต้องหารหรือกรมที่ดินก่อน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ สำหรับกรณีแลกเปลี่ยนที่ดินต่างเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา

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

(๒) ให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้รับเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑) ทำสัญญา แลกเปลี่ยนโดยลง วัน เดือน ปี ลงลายมือชื่อคู่สัญญาและเซ็นชื่อเจ้าพนักงานที่ดินไว้ให้เสร็จ แต่รอการจด ทะเบียนไว้ก่อน แล้วส่งเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพร้อมทั้งหนังสือสัญญาและเอกสารที่ เกี่ยวข้องซึ่งดำเนินเรื่องเสร็จแล้วไปให้เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งที่ดินของอีกฝ่ายหนึ่งตั้งอยู่ในเขตอำนาจเพื่อ ตรวจสอบหลักฐาน

(๓) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งได้รับเรื่องราวไว้ตาม (๒) ตรวจสอบหลักฐานที่ดินถ้ามีการขัดข้องก็ให้ แจ้งเหตุขัดข้องไปยังเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งรับดำเนินการขึ้นต้น เพื่อที่จะเลิกการจดทะเบียนหรือแก้ไขการ ขัดข้องแล้วแต่กรณี ถ้าไม่มีการขัดข้องก็ให้ลงนามเจ้าพนักงานที่ดินในสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินและใน เรื่องราว ๑ ท.ค.๑ และจดทะเบียนประเภทแลกเปลี่ยนที่ดินแล้วส่งเรื่องคืนไปให้เจ้าพนักงานที่ดินในท้องที่ ซึ่งรับเรื่องราวไว้ขึ้นต้นดำเนินการจดทะเบียนตามที่ได้อรับไว้ เมื่อจดทะเบียนแล้วจึงจะถือได้ว่าการ แลกเปลี่ยนที่ดินนั้นมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ถ้ามีข้อขัดข้องที่จะทำการจดทะเบียนโอนแลกเปลี่ยนที่ดิน ให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้ ก็ให้หมายเหตุขัดข้องไว้ในสัญญาแลกเปลี่ยน แล้วแจ้งให้คู่กรณีและเจ้าพนักงาน ที่ดินฝ่ายที่ได้จดทะเบียนไปแล้วทราบเพื่อทำการเพิกถอนและเก็บเรื่องรวมไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

(๔) บัญชีรายวันรับทำการประจำวัน (บ.ท.ค.๒) ให้เจ้าพนักงานที่ดินต่างฝ่ายต่างลงเฉพาะที่ดินอยู่ ในเขตอำนาจ

(๕) การจดทะเบียนในสารบัญชจดทะเบียนโฉนดที่ดิน หรือใบได้สวนให้เจ้าพนักงานที่ดินแต่ละ ท้องที่จดทะเบียนเฉพาะที่ดินแปลงซึ่งอยู่ในเขตอำนาจของตนและหมายเหตุด้วยอักษรสีแดง ไว้ในรายการ จดทะเบียนให้ทราบว่า แลกเปลี่ยนกับที่ดินของผู้ใด ตั้งอยู่ตำบล อำเภอใด มีเครื่องหมายหนังสือสำคัญ อย่างไร ส่วนสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินให้เซ็นชื่อร่วมกัน

(๖) การเขียนเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑) หนังสือสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน บัญชีประเภทให้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ ๖/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๔๘๖ แต่การลงบัญชีประเภทให้ ลงทางสำนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้รับเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑) ชั้นต้นทางเดียว

(๗) เมื่อได้ดำเนินการทำสัญญาและจดทะเบียนเสร็จแล้ว สำหรับหนังสือสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน ให้เก็บทางสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินแปลงนั้น ๆ อยู่ในเขตท้องที่ ส่วนเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑) ให้เจ้าพนักงานที่ดินที่รับเรื่องในชั้นต้นเป็นผู้นำส่งกรมที่ดิน

(๘) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เรียกทางสำนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้รับเรื่องราว ของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑) แต่ทางเดียว

(๙) การส่งเรื่องราวและเอกสารระหว่างสำนักงานที่ดิน ถ้าคู่กรณีขอรับไปส่งเอง ก็ให้มอบไปได้ แต่ถ้าคู่กรณีขอให้ทางส่งให้ก็ให้เรียกค่าใช้จ่ายจากคู่กรณีตามจำนวนที่ใช้จ่ายจริง

ข้อ ๒ สำหรับกรณีแลกเปลี่ยนที่ดินต่างอำเภอหรือกิ่งอำเภอ

(๑) ให้คู่กรณียื่นเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งซึ่งที่ดินของคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตั้งอยู่ในเขตอำนาจ ถ้าที่ดินแปลงที่อยู่ใน ท้องที่ซึ่งรับเรื่องราวฯ ยังมีได้มีการรับรองการทำประโยชน์ ก็ให้ยื่นคำขอรับรองการทำประโยชน์ไปพร้อม กันและดำเนินการพิสูจน์ตรวจสอบ ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและคำขอรับรองการทำ ประโยชน์ไปพร้อมกันทั้งสองกรณี

(๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับเรื่องราวฯ (ท.ค.๑) ชั้นต้นส่งสำเนาเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมและเอกสารอื่น ๆ ที่เห็นสมควรไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งที่ดินแปลงที่จะแลกเปลี่ยนตั้งอยู่ในเขต อำนาจ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวได้รับเรื่องแล้ว ให้ดำเนินการประกาศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไป ได้เลย ไม่ต้องให้คู่กรณียื่นเรื่องราวฯ ท.ค.๑ อีก แต่ถ้าที่ดินนั้นยังมีได้มีการรับรองการทำประโยชน์ก็ให้ยื่น คำขอรับรองการทำประโยชน์และพิสูจน์ตรวจสอบประกาศไปพร้อมกันตามนัยข้อ ๒ (๑)

(๓) เมื่อประกาศครบกำหนดแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งรับเรื่องราวฯ ท.ค.๑ ในชั้นต้นตรวจสอบ หลักฐานของที่ดินแปลงที่อยู่ในเขตอำนาจตน เมื่อไม่มีการขัดข้องให้จัดทำสัญญาแลกเปลี่ยน ลงวัน เดือน ปี ลายมือชื่อคู่สัญญาและเซ็นชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในสัญญาไว้ให้เสร็จ แต่ให้รอการจดทะเบียนใน ท.อ.๑๓ ไว้ก่อน แล้วส่งเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพร้อมทั้งหนังสือสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่ง ดำเนินเรื่องเสร็จไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งที่ดินของอีกฝ่ายตั้งอยู่ในเขตอำนาจเพื่อตรวจสอบหลักฐาน

(๔) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับเรื่องไว้ตาม (๓) ตรวจสอบหลักฐานที่ดินที่ได้ดำเนินการและ ประกาศไว้แล้ว ถ้ามีการขัดข้องก็ให้แจ้งเหตุขัดข้องไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งรับดำเนินการชั้นต้นเพื่อเลิก การจดทะเบียน โดยถือว่าเป็นเรื่องระหว่างดำเนินการ ถ้าไม่มีการขัดข้องก็ให้ลงนามในสัญญาและจด ทะเบียน ท.อ.๑๓ ให้ แล้วส่งเรื่องคืนไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งรับเรื่องราวฯ ไว้ชั้นต้นดำเนินการ จดทะเบียนต่อไป เมื่อจดทะเบียนแล้วจึงจะถือได้ว่าการแลกเปลี่ยนนั้นมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ถ้ามี ข้อขัดข้องที่จะทำการจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงนั้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้ ก็ให้จดหมายเหตุการขัดข้องไว้

ในสัญญาแล้วแจ้งให้คู่กรณีและพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายที่ได้จดทะเบียนไปแล้วทราบ เพื่อทำการเพิกถอนและเก็บเรื่องรวมไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้น

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

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

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

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติตั้งแต่วันทราบคำสั่งนี้

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๐๑

(ลงชื่อ) ด. สุนทรสารทูล

(นายถวิล สุนทรสารทูล)

อธิบดีกรมที่ดิน