

บันทึก

เรื่อง การทำหนังสือสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดิน

ไบบันทึกกรมเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ ๗๖๔/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๖ ส่งเรื่องซึ่งกระทรวงมหาดไทยให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาในกรณี ดังต่อไปนี้

ด้วยกรมที่ดินรายงานว่า การจดทะเบียนนิติกรรมแลกเปลี่ยนที่ดินนั้นทางปฏิบัติ แต่เดิมทำเป็นสัญญาโอนที่ดินให้แก่กันและจดทะเบียนในประเภทให้ต่อมาเมื่อได้ประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ แล้ว ได้เปลี่ยนวิธีปฏิบัติทำเป็นสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนในประเภทขาย คือ ให้ต่างฝ่ายต่างขายที่ดินให้แก่กันและกัน

กรมที่ดินเห็นว่า การแลกเปลี่ยนเป็นเอกเทศสัญญา ควรจดทะเบียนในประเภท แลกเปลี่ยนให้ตรงตามลักษณะ จึงดำริจะแก้ทางปฏิบัติให้เข้ารูปกับกฎหมาย แต่มีข้อข้องใจ สำหรับการทำสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินซึ่งอยู่ต่างจังหวัดต่างเขตอำนาจหออทะเบียนที่ดินกันว่า ถ้าทำไปจะมีผลตามกฎหมายเป็นสัญญาแลกเปลี่ยนโดยถูกต้องสมบูรณ์หรือไม่ เป็นต้นว่า

(๑) ถ้าให้เจ้าพนักงานที่ดินต่างจังหวัดหรือต่างหออทะเบียนที่ดินต่างทำสัญญาแลกเปลี่ยนให้ตามความประสงค์ของผู้ขอ โดยจดข้อความในสัญญาให้โยงหากันว่า ผู้หนึ่งโอนที่ดิน โดยการแลกเปลี่ยนให้แก่อีกผู้หนึ่ง เป็นสัญญา ๒ ฉบับ อาจจะต่างวันต่างเวลากันหรือไม่ต่างกันได้ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ต่างกัน จะถือว่าเป็นการแลกเปลี่ยนกันตามกฎหมายโดยถูกต้องสมบูรณ์หรือไม่

(๒) ถ้าวิธีที่กล่าวในข้อ ๑ ยังไม่เป็นสัญญาแลกเปลี่ยนโดยสมบูรณ์ จะเพิ่มโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (หมายให้ทราบที่ดินแปลงใดตามวิธีทะเบียน) ได้ โดยตกลงจะรับกรรมสิทธิ์ที่ดิน (หมายให้ทราบที่ดินแปลงใดตามวิธีทะเบียน) ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเป็นการแลกเปลี่ยนกัน และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งก็ตกลงรับจะไปทำการโอนที่ดินแปลงที่กล่าวให้ตามสัญญาภายในกำหนด.นับจากวันทำสัญญานี้เป็นต้นไป กับยอมรับกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่รับโอนมานั้นด้วย” แล้วเป็นหน้าที่คู่สัญญาฝ่ายรับโอนจะต้องไปทำการโอนยังหออทะเบียนที่ดินท้องถิ่นซึ่งจะได้จัดทำสัญญาแลกเปลี่ยนอีกฉบับหนึ่งให้มีความว่า “โอนที่ดิน (หมายให้ทราบที่ดินแปลงใดตามวิธีทะเบียน) ให้เป็นการแลกเปลี่ยนกับที่ดิน (หมายให้ทราบที่ดินแปลงใดตามวิธีทะเบียน)ซึ่งได้จดทะเบียนรับกรรมสิทธิ์มาแล้วตามสัญญาฉบับที่... (หมายให้โยงหากันเพื่อให้ทราบที่ดินที่ทำสัญญากัน)” ดังนี้ จะเป็นการแลกเปลี่ยนตามกฎหมายโดยถูกต้องสมบูรณ์หรือไม่

ถ้าทางออกที่ว่านี้ยังไม่เป็นทางที่จะไปได้โดยถูกต้อง จะมีทางปฏิบัติอย่างใดที่พอจะช่วยให้การแลกเปลี่ยนที่ดินต่างจังหวัดกันหรือต่างเขตเจ้าพนักงานที่ดินกันได้เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายอีกหรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๑) ได้พิจารณาเรื่องนี้พร้อมด้วยผู้แทนกระทรวงมหาดไทยแล้ว ขอเสนอความเห็นดังต่อไปนี้

ในเรื่องการจดทะเบียนนิติกรรมแลกเปลี่ยนที่ดินซึ่งเมื่อได้ประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ แล้ว ได้เปลี่ยนวิธีปฏิบัติทำเป็นสัญญาซื้อขาย และจดทะเบียนในทะเบียนในประเภทขาย คือให้ต่างฝ่ายต่างขายที่ดินให้กันและกัน แต่บัดนี้กรมที่ดินเห็นว่า การแลกเปลี่ยนเป็นเอกเทศสัญญา ควรจดทะเบียนในประเภทแลกเปลี่ยนให้ตรงตามลักษณะจึงดำริจะแก้ทางปฏิบัติให้เข้ารูปกับกฎหมาย นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่าวิธีปฏิบัติสำหรับการทำสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินซึ่งอยู่ต่างจังหวัดต่างเขตอาณาหอทะเบียนที่ดินกันตามที่ทำหรือมา ถึงแม้จะทำให้การแลกเปลี่ยนที่ดินมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ก็เป็นวิธีที่ยุ่งยาก และไม่อำนวยความสะดวกให้แก่ทั้งสองฝ่าย คือทั้งฝ่ายคู่สัญญาและฝ่ายเจ้าพนักงาน คณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นว่านิติกรรมแลกเปลี่ยนนั้นเป็นเรื่องหนึ่ง และการจดทะเบียนที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นเป็นอีกเรื่องหนึ่ง แต่อย่างไรก็ดี การแลกเปลี่ยนจะยังไม่สมบูรณ์จนกว่าจะได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ฉะนั้นวิธีปฏิบัติที่ง่ายและอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนจึงควรเป็นดังนี้ คือ

ในกรณีที่ประสงค์จะทำการแลกเปลี่ยนที่ดินซึ่งอยู่ต่างจังหวัดต่างเขตอาณาหอทะเบียนที่ดินกัน คู่กรณีอาจแสดงความจำนงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ หอทะเบียนที่ดินแห่งหนึ่งในท้องที่ซึ่งที่ดินของคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตั้งอยู่เพื่อขอให้เจ้าพนักงานทำสัญญาแลกเปลี่ยนได้ก็ได้ เมื่อคู่กรณีได้แสดงความจำนงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ หอทะเบียนที่ดินแห่งใดดังกล่าวแล้ว ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินนั้นจัดทำสัญญาแลกเปลี่ยนให้โดยลงวันเดือนปี ลายมือชื่อคู่สัญญาและลายมือชื่อเจ้าพนักงานที่ดินไว้ให้เสร็จ แต่ให้รอการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งอยู่ในเขตอำนาจของหอทะเบียนที่ดินนั้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งไว้ แล้วส่งสัญญานั้นพร้อมด้วยเอกสารทั้งหมดที่เกี่ยวข้องเรื่องไปยังเจ้าพนักงานที่ดิน ณ หอทะเบียนที่ดินในท้องที่ซึ่งที่ดินของอีกฝ่ายหนึ่งคงอยู่ เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินนั้นสอบสวนดูว่า การที่จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของอีกฝ่ายหนึ่งเป็นการแลกเปลี่ยนกันตามสัญญานั้น จะขัดข้องอย่างไรหรือไม่ ถ้าขัดข้องโดยปรากฏว่าที่ดินของอีกฝ่ายหนึ่งนั้นมีการติดพัน หรืออยู่ในระหว่างถูกยึดหรืออายัดตามกฎหมาย หรือลายมือชื่อของอีกฝ่ายหนึ่งนั้นไม่ใช่ลายมือชื่อที่แท้จริงเป็นต้น ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินนั้นแจ้งการขัดข้องและส่งเรื่องทั้งหมดกลับคืนมายังเจ้าพนักงานที่ดินเดิม เพื่อเจ้าพนักงานที่ดินเดิมจะได้งดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งอยู่ในเขตอำนาจของหอทะเบียนที่ดินนั้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง และเพิกถอนสัญญาแลกเปลี่ยนเสียโดยถือว่าเป็นเรื่องที่อยู่ในระหว่างดำเนินการของเจ้าพนักงาน แต่ถ้าไม่ขัดข้อง ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินนั้นลงชื่อในสัญญาและทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งอยู่ในเขตอำนาจของหอทะเบียนที่ดินนั้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง แล้วส่งเรื่องทั้งหมดกลับคืนมายังเจ้าพนักงานที่ดินเดิม เพื่อเจ้าพนักงานที่ดินเดิมจะได้ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งอยู่ในเขตอำนาจของหอทะเบียนที่ดินนั้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง แล้วส่งเรื่องทั้งหมดกลับคืนมายังเจ้าพนักงานที่ดินเดิม เพื่อเจ้าพนักงานที่ดินเดิมจะได้ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งอยู่ในเขตอำนาจของหอ

ทะเบียนที่ดินนั้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเดิมได้จดทะเบียนการโอนดังกล่าวแล้ว การแลกเปลี่ยนจึงมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ถ้ามีข้อขัดข้องที่จะทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้เจ้าพนักงานที่ดินเดิมก็มีอำนาจที่จะเพิกถอนสัญญานั้นเสีย โดยอาศัยเหตุอย่างเดียวกับที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ส่วนที่จะมีการเสียหายอย่างใดเกิดขึ้น ก็เป็นเรื่องที่จะว่ากล่าวกันเอาเองระหว่างคู่กรณี

(ลงชื่อ) เสริม วินิจญ์กุล

(นายเสริม วินิจญ์กุล)

กรรมการร่างกฎหมาย ลงชื่อแทนเลขาธิการ

คณะกรรมการกฤษฎีกา

มกราคม ๒๕๔๗