



สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

สัญญาเลขที่ ๑/๒๕๖๘

สัญญานี้ทำขึ้น ณ เทศบาลตำบลรวมใจพัฒนา ตำบลแม่ใจ อำเภอแม่ใจ จังหวัดพะเยา เมื่อวันที่ ๑๘ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๗ ระหว่างเทศบาลตำบลรวมใจพัฒนา โดย ร้อยตำรวจตรีเดช คำปา ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีตำบลรวมใจพัฒนา ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” ฝ่ายหนึ่ง กับ นายสุพจน์ บันเงิน อยู่บ้านเลขที่ ๓๖ หมู่ที่ ๘ ตำบลแม่ใจ อำเภอแม่ใจ จังหวัดพะเยา ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ ๓๕๖๐๗๐๐๑๐๐๔๙๑ ดังปรากฏตามสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนแนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จะซื้อตกลงจะซื้อและผู้จะขายตกลงจะขายที่ดินแปลงโฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๙๗๑๐ เลขที่ดิน ๑๑๓ หน้าสำรวจ ๔๕๒๕ ไร่ ๔๙๔๗/๙๐๓๖ ตำบลแม่ใจ อำเภอแม่ใจ จังหวัดพะเยา เนื้อที่จำนวน ๑(หนึ่ง)ไร่-๒(สอง)งาน-๐(ศูนย์)ตารางวา ซึ่งผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดิน เอกสารแนบท้ายสัญญา ผนวก ๑ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ที่ดินที่จะขาย” รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๓๐๐,๐๐๐ บาท (สามแสนบาทถ้วน) โดยผู้จะขายเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะขาย ค่าภาษีอากร ค่าอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญานี้ทั้งสิ้น

ข้อ ๒. ผู้จะขายรับรองว่าที่ดินที่จะขายตามสัญญานี้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขายโดยปลอดจากภาระติดพันหรือการรอนสิทธิทั้งปวงไม่ว่ากรณีใด ๆ และภายหลังจากการทำสัญญานี้แล้ว ผู้จะขายสัญญาว่าจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่จะขายนั้น เกิดภาระติดพันหรือการรอนสิทธิ เสื่อมค่า ไร้ประโยชน์ หรือเสื่อมราคาลง

หากปรากฏว่า ที่ดินที่จะขายตามวรรคหนึ่งมีภาระติดพันหรือมีการรอนสิทธิใด ๆ ผู้จะขายต้องจัดการให้ที่ดินที่จะขายปลอดจากภาระติดพันหรือการรอนสิทธิก่อนวันทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้จะขายต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวเองทั้งสิ้น

ข้อ ๓. ผู้จะขายจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะขายโดยปลอดจากภาระติดพันหรือการรอนสิทธิใด ๆ ให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดพะเยา สาขาแม่ใจ ภายใน ๔๕ (สี่สิบห้า) วัน นับถัดจากวันทีลงนามในสัญญานี้ รวมทั้งส่งมอบการครอบครองที่ดินที่จะขายให้แก่ผู้จะซื้อให้เรียบร้อยภายในวันเดียวกัน และผู้จะซื้อจะชำระค่าที่ดินที่จะขายให้แก่ผู้จะขายเป็นเช็คสั่งจ่ายในนามผู้จะขายภายใน ๕ (ห้า) วัน

ก/ผ๑



นับถัดจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะขายให้แก่ผู้จะซื้อ และคณะกรรมการตรวจรับพัสดุของผู้จะซื้อ ได้ตรวจรับและออกหลักฐานการตรวจรับที่ดินที่จะขาย

ทั้งนี้ ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามวรรคหนึ่ง ผู้จะขายจะต้องชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียม และค่าภาษีอากรอื่นใดที่ค้างชำระเกี่ยวกับที่ดินที่จะขายให้แล้วเสร็จครบถ้วนตามกฎหมาย

ข้อ ๔. ในขณะที่ทำสัญญานี้ ผู้จะขายได้นำหลักประกันเป็นเงินสด จำนวนเงิน ๑๕,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นห้าพันบาทถ้วน) ซึ่งเท่ากับร้อยละ ๕ (ห้า) ของราคาจะซื้อจะขายตามข้อ ๑. มามอบไว้แก่ผู้จะซื้อเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้ เป็นระยะเวลา ๓๐ (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่มีการส่งมอบการครอบครองที่ดินที่จะขายให้แก่ผู้จะซื้อ และคณะกรรมการตรวจรับพัสดุของผู้จะซื้อได้ตรวจรับและออกหลักฐานการตรวจรับที่ดินที่จะขายเรียบร้อยแล้ว

กรณีผู้จะขายใช้หนังสือค้ำประกันมาเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา หนังสือค้ำประกันดังกล่าวจะต้องออกโดยธนาคารที่ประกอบกิจการในประเทศไทย หรือโดยบริษัทเงินทุนหรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ตามรายชื่อบริษัทเงินทุนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งเวียนให้ทราบตามแบบที่คณะกรรมการนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐกำหนดหรืออาจเป็นหนังสือค้ำประกันอิเล็กทรอนิกส์ตามวิธีการที่กรมบัญชีกลางกำหนดก็ได้ และจะต้องมีอายุการค้ำประกันตลอดไปจนกว่าผู้จะขายพ้นข้อผูกพันตามสัญญานี้

หลักประกันที่ผู้จะขายนำมามอบให้ตามวรรคหนึ่ง จะต้องมียุครอบคลุมความรับผิดชอบของผู้จะขายตลอดอายุสัญญา ถ้าหลักประกันที่ผู้จะขายนำมามอบให้ดังกล่าวลดลงหรือเสื่อมค่าลงหรือมีอายุไม่ครอบคลุมถึงความรับผิดชอบของผู้จะขายตลอดอายุสัญญา ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม รวมถึงกรณีผู้จะขายดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบที่ดินล่าช้าเป็นเหตุให้ระยะเวลาส่งมอบตามสัญญาเปลี่ยนแปลงไปไม่ว่าจะเกิดขึ้นคราวใด ผู้จะขายต้องหาหลักประกันใหม่หรือหลักประกันเพิ่มเติมให้มีจำนวนครบถ้วนตามวรรคหนึ่งมามอบให้แก่ผู้จะซื้อภายใน ๑๕ (สิบห้า) วัน นับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้จะซื้อ

หลักประกันที่ผู้จะขายนำมามอบไว้ตามข้อนี้ ผู้จะซื้อจะคืนให้แก่ผู้จะขายโดยไม่มีดอกเบี้ยเมื่อผู้จะขายพ้นจากข้อผูกพันและความรับผิดชอบที่ปวงตามสัญญานี้แล้ว

ข้อ ๕. เมื่อครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะขายตามสัญญานี้แล้ว ถ้าผู้จะขายไม่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะขายให้แก่ผู้จะซื้อ หรือส่งมอบที่ดินไม่ถูกต้องหรือไม่ครบตามจำนวน หรือผู้จะขายผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง หรือผู้จะซื้อเห็นว่า ผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญานี้ได้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ในกรณีที่ผู้จะซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้จะซื้อจะมีสิทธิรับหลักประกันตามข้อ ๔. เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนได้ทันที โดยมีต้องบอกกล่าวให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้า และผู้จะขายยอมรับผิดชัดใช้ราคาเพิ่มขึ้นจากราคาที่กำหนดในสัญญานี้ หากผู้จะซื้อต้องซื้อที่ดินแปลงอื่นแทนที่ดินที่จะขายตามสัญญานี้

แต่หากผู้จะซื้อยังมีได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายยินยอมชำระค่าปรับเป็นรายวันในอัตราวันละ ๖๐๐ บาท(หกร้อยบาทถ้วน) นับแต่วันครบกำหนดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะขายตามข้อ ๓. จนถึงวันที่ผู้จะขายจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาให้แก่ผู้จะซื้อเรียบร้อยแล้ว



ก.โพยม

ข้อ ๖. ภายหลังจากที่ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาให้แก่ผู้จะซื้อแล้ว หากปรากฏว่าที่ดินดังกล่าว มีภาระติดพัน หรือการรอนสิทธิใดๆ อยู่ หรือมีเหตุทำให้ผู้จะซื้อไม่อาจครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินและทรัพย์สินที่จะขาย ผู้จะขายต้องจัดการให้ปลอดจากภาระติดพัน หรือการรอนสิทธินั้น ๆ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายทั้งสิ้น ภายใน ๑๕ (สิบห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้จะซื้อ หากผู้จะขายไม่ดำเนินการภายในเวลาดังกล่าว ผู้จะซื้อจะมีสิทธิปรับผู้จะขายเป็นรายวัน ในอัตราวันละ ๖๐๐ บาท (หกร้อยบาทถ้วน) นับถัดจากวันครบกำหนดเวลาที่ผู้จะขายต้องดำเนินการจนถึงวันที่ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยผู้จะขายจะต้องนำเงินค่าปรับไปชำระให้ผู้จะซื้อภายในกำหนด ๕ (ห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้จะซื้อ

ข้อ ๗. ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม จนเป็นเหตุให้เกิดค่าปรับหรือความเสียหายแก่ผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายยอมรับผิดและยินยอมชดใช้ค่าปรับหรือค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้แก่ผู้จะซื้อโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด ๕ (ห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้จะซื้อ

ค่าปรับหรือค่าเสียหายซึ่งเกิดจากความผิดของผู้จะขายตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิที่จะหักเอาจากจำนวนเงินค่าซื้อที่ดินตามสัญญาในข้อ ๑. หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาข้อ ๔. ก็ได้

ข้อ ๘. เอกสารแนบท้ายสัญญาดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

๘.๑ ผนวก ๑ สำเนาโฉนดที่ดินและรายละเอียดคุณลักษณะ จำนวน ๒๓(ยี่สิบสาม) หน้า
ของที่ดินที่จะซื้อจะขาย

๘.๒ ผนวก ๒ ใบเสนอราคาและบันทึกต่อรองราคา จำนวน ๓(สาม) หน้า

ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับและในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเอง ผู้จะขายจะต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของผู้จะซื้อ คำวินิจฉัยของผู้จะซื้อให้เป็นที่สุด และผู้จะขายไม่มีสิทธิเรียกร้องราคา ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ เพิ่มเติมจากผู้จะซื้อทั้งสิ้น

ข้อ ๙. ในกรณีที่มีเหตุเกิดจากความผิดหรือความบกพร่องของผู้จะซื้อ หรือเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากพฤติการณ์อันหนึ่งอันใดที่ผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย หรือเหตุอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ ทำให้ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขหรือกำหนดเวลาในข้อ ๓ แห่งสัญญานี้ได้ ผู้จะขายมีสิทธิของดหรือลดค่าปรับหรือขยายเวลาทำการตามสัญญาได้ โดยจะต้องแจ้งเหตุหรือพฤติการณ์ดังกล่าวพร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบภายใน ๑๕ (สิบห้า) วัน นับถัดจากวันที่เหตุอันสิ้นสุดลง หรือตามที่กำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าวแล้วแต่กรณี

ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้จะขายได้สละสิทธิเรียกร้องในการที่จะขอชดหรือลดค่าปรับหรือขยายเวลาทำการตามสัญญา โดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่กรณีเหตุเกิดจากความผิดหรือความบกพร่องของผู้จะซื้อซึ่งมีหลักฐานชัดเจนหรือผู้จะซื้อทราบที่อยู่แล้วตั้งแต่วันที่

ก. ๑๖๖



การงดหรือลดค่าปรับหรือขยายเวลาการตามสัญญาตามวรรคหนึ่ง อยู่ในดุลพินิจของผู้จะซื้อที่จะพิจารณาตามที่เห็นสมควร

ข้อ ๑๐. บรรดาหนังสือติดต่อ ทวงถาม บอกกล่าว หรือหนังสืออื่นใดที่ได้ส่งให้แก่คู่สัญญาไม่ว่าจะส่งด้วยวิธีใด ถ้าหากได้ส่งไปยังสถานที่ตามที่อยู่ที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้แล้วให้ถือว่าได้จัดส่งให้แก่คู่สัญญาและคู่สัญญาได้รับไว้แล้วโดยชอบ เว้นแต่คู่สัญญาได้มีหนังสือแจ้งเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาที่สามารถติดต่อกับคู่สัญญาได้โดยชัดเจน ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบโดยส่งมอบโดยบุคคลแก่ผู้แทนที่ได้รับมอบหมายของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือทางโทรสาร ก่อนการส่งหนังสือติดต่อ ทวงถาม บอกกล่าว หรือหนังสืออื่นใดดังกล่าวมาแล้ว และให้ถือว่าคู่สัญญาได้รับทราบการแจ้งเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาแล้วโดยชอบ

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ร้อยตำรวจตรี.....ผู้จะซื้อ

(เดช คำปา)

(ลงชื่อ).....ผู้จะขาย

(นายสุพจน์ ปันเงิน)

(ลงชื่อ).....พยาน

(นางวันเพ็ญ ปันกิติ)

(ลงชื่อ).....พยาน

(นางรัตนภรณ์ สิ้นเปียง)

