



สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

สัญญาเลขที่ ๑/๒๕๖๖

สัญญานี้ทำขึ้น ณ เทศบาลตำบลปากคาด เลขที่ ๒๒๒ หมู่ที่ ๒ ตำบลปากคาด อำเภอปากคาด จังหวัดบึงกาฬ เมื่อวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๖๕ ระหว่าง เทศบาลตำบลปากคาด โดย นายภิรมย์ ยนต์พันธ์ นายกเทศมนตรีตำบลปากคาด ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" ฝ่ายหนึ่ง กับ นายวีระ ธนวรรณกุล อยู่บ้าน เลขที่ ๓๘๙/๔ หมู่ ๑ ตำบลบึงกาฬ อำเภอเมืองบึงกาฬ จังหวัดบึงกาฬ ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ ๘๔๓๐๓๘๘ ๐๐๓๑๓๐ ดังปรากฏตามสำเนาบัตรประชาชนแนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะขาย" อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จะขายตกลงจะขาย และผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดิน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย โดยปลอดจากภาระผูกพัน หรือ ภาระติดพันใดๆ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๓๖๗ เลขที่ดิน ๓๔๘ หน้าสำรวจ ๑๘๒๑ จำนวนเนื้อที่ ๑,๐๑๕ ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ ๑ ตำบลโนนศิลา อำเภอปากคาด จังหวัดบึงกาฬ

ข้อ ๒. ผู้จะขายตกลงจะขาย และผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินดังกล่าวในข้อ ๑. ในราคารวมทั้งสิ้น ๒,๕๐๐,๐๐๐.- บาท (สองล้านห้าแสนบาทถ้วน) ซึ่งได้รวมภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นๆ และค่าใช้จ่ายทั้งปวงด้วยแล้ว โดยผู้จะซื้อตกลงจะชำระราคาให้กับผู้จะขาย ต่อเมื่อผู้จะขายได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อแล้ว

ข้อ ๓. ผู้จะขายรับรองว่าที่ดินดังกล่าวในข้อ ๑. ปลอดจากภาระผูกพันหรือภาระติดพันใดๆ ทั้งสิ้น ตลอดจนได้ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว

หากปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวใน ข้อ ๑. มีภาระผูกพัน ภาระติดพัน หรือมีการรอนสิทธิผู้จะขายต้องจัดการให้ปลอดจากภาระผูกพัน ภาระติดพัน หรือการรอนสิทธิที่มีขึ้นนั้นก่อนวันทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้จะขายเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น

ข้อ ๔. ในกรณีที่มิเหตุสุดวิสัย หรือเหตุใดๆ อันเนื่องมาจากความผิดหรือความบกพร่องของฝ่ายผู้จะซื้อ หรือพฤติการณ์อันหนึ่งอันใดที่ผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย ทำให้ผู้จะขายไม่สามารถไปทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามเงื่อนไขและกำหนดเวลาแห่งสัญญานี้ได้ ผู้จะขายจะต้องแจ้งเหตุหรือพฤติการณ์ดังกล่าว พร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบโดยเร็ว เพื่อขอขยายเวลาการไปทำนิติกรรมจดทะเบียนออกไป

หากผู้จะขายไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้จะขายไม่มีสิทธิที่จะขอขยายเวลาการไปทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนส่งมอบกรรมสิทธิ์ที่ดิน เว้นแต่กรณีเหตุเกิดจากความผิด หรือความบกพร่องของฝ่ายผู้จะซื้อ ซึ่งมีหลักฐานชัดแจ้งหรือผู้จะซื้อทราบอยู่แล้วตั้งแต่นั้น

การขยายกำหนดเวลาการไปทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามวรรคหนึ่ง อยู่ในดุลพินิจของผู้จะซื้อที่พิจารณา และในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่อนุญาตให้ขยายกำหนดเวลา ผู้จะขายจะต้องรับผิดชอบในการชำระเบี้ยปรับและค่าเสียหายตาม ข้อ ๕.

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

(นายภิรมย์ ยนต์พันธ์)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

(นายวีระ ธนวรรณกุล)

ข้อ ๕. คำภาษีใดๆ ค่าธรรมเนียม ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
ที่ดิน ข้อ ๑. ตามสัญญานี้ ผู้จะขายจะเป็นผู้ออกเองทั้งสิ้น

ข้อ ๖. หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ในขณะที่ทำสัญญานี้ ผู้จะขายได้นำหลักประกันเป็น.....-.....
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....จำนวนเงิน.....-.....บาท (.....)มามอบให้แก่ผู้จะซื้อเพื่อเป็น
หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้ และจะคืนให้เมื่อผู้จะขายพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญานี้แล้ว

ข้อ ๗. กำหนดเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดของสัญญา

๗.๑ สัญญาเริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่คู่สัญญาทั้งสอง ลงนามในสัญญาเรียบร้อยแล้ว

๗.๒ วันครบกำหนดสัญญา สิ้นสุดเมื่อผู้จะขายดำเนินการทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
ที่ดินทั้งหมดใน ข้อ ๑. เรียบร้อยแล้ว ภายในวันที่ ๑ เดือน มกราคม พ.ศ.๒๕๖๖

ข้อ ๘. การจ่ายเงิน ผู้จะซื้อจะจ่ายเงินให้ผู้จะขาย โดยแบ่งการจ่ายเงินเป็น ๑ งวด ดังต่อไปนี้

งวดที่ ๑ (งวดสุดท้าย) เป็นจำนวนเงิน ๒,๕๐๐,๐๐๐.-บาท (สองล้านห้าแสนบาทถ้วน) จ่ายให้
เมื่อผู้จะขายทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะซื้อเรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๙. เงินค่าปรับ หากผู้จะขายไม่ไปทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินใน ข้อ ๑. ให้แก่ผู้จะซื้อ
หรือไปทำนิติกรรมฯ ซ้ำเกิดกำหนดเวลาในสัญญา ผู้จะขายจะต้องชดเชยเงินค่าปรับให้ผู้จะซื้อ ผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อ
ปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ ๐.๒๐ (ศูนย์จุดสองศูนย์) ของราคาที่ดินตามข้อ ๒.

กรณีผู้จะขายไม่ไปทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะซื้อจะมีสิทธิ์ที่จะฟ้องร้องบังคับให้ผู้จะ
ขายดำเนิน การทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดได้ โดยผู้จะขายจะไม่อ้างข้อโต้แย้งใดๆ ทั้งสิ้น เว้น
แต่ กรณีเหตุเกิดจากความผิดหรือความบกพร่องของผู้จะซื้อ และผู้จะขายจะต้องมีหลักฐานเอกสารแสดงความผิดชัด
แจ้ง และได้แจ้งเหตุหรือพฤติการณ์ดังกล่าว พร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบแล้ว ตั้งแต่วัน มิฉะนั้นจะต้อง
เสียค่าปรับใน ข้อ ๙. โดยนับตั้งแต่วันครบกำหนดในสัญญา ในข้อ ๗.๒ จนถึงวันที่ผู้จะขายดำเนินการทำนิติกรรม
จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อเสร็จเรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๑๐. ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใดด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม จนเป็นเหตุให้เกิดความ
เสียหายแก่ผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายจะต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้จะซื้อโดยสิ้นเชิง ภายในกำหนด ๑๕ วัน (สิบห้าวัน)
นับแต่วันที่ได้รับความแจ้งจากผู้จะซื้อ

ข้อ ๑๑. เอกสารอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

๑๑.๑ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๓๖๗ จำนวน ๑ หน้า

๑๑.๒ สำเนาใบเสนอราคาขายที่ดิน จำนวน ๑ หน้า

๑๑.๓ สำเนาบันทกหลักฐานการต่อรองราคา จำนวน ๑ หน้า

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียด
ตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละ
หนึ่งฉบับ

(ลงชื่อ).....ผู้จะซื้อ

(นายภิรมย์ ยนต์พันธ์)

(ลงชื่อ).....ผู้จะขาย

(นายวีระ ธนวรรณกุล)

ข้อ ๕. คำภาษีใดๆ ค่าธรรมเนียม ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
ที่ดิน ข้อ ๑. ตามสัญญา ผู้จะขายจะเป็นผู้ออกเองทั้งสิ้น

ข้อ ๖. หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ในขณะที่ทำสัญญานี้ ผู้จะขายได้นำหลักประกันเป็น.....-.....
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....จำนวนเงิน.....บาท (.....)มามอบให้แก่ผู้จะซื้อเพื่อเป็น
หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้ และจะคืนให้เมื่อผู้จะขายพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญานี้แล้ว

ข้อ ๗. กำหนดเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดของสัญญา

๗.๑ สัญญาเริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่คู่สัญญานี้ทั้งสอง ลงนามในสัญญาเรียบร้อยแล้ว

๗.๒ วันครบกำหนดสัญญา สิ้นสุดเมื่อผู้จะขายดำเนินการทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
ที่ดินทั้งหมดใน ข้อ ๑. เรียบร้อยแล้ว ภายในวันที่ ๑ เดือน มกราคม พ.ศ.๒๕๖๖

ข้อ ๘. การจ่ายเงิน ผู้จะซื้อจะจ่ายเงินให้ผู้จะขาย โดยแบ่งการจ่ายเงินเป็น ๑ งวด ดังต่อไปนี้

งวดที่ ๑ (งวดสุดท้าย) เป็นจำนวนเงิน ๒,๕๐๐,๐๐๐.-บาท (สองล้านห้าแสนบาทถ้วน) จ่ายให้เมื่อ
ผู้ที่จะขายทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะซื้อเรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๙. เงินค่าปรับ หากผู้จะขายไม่ไปทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินใน ข้อ ๑. ให้แก่ผู้จะซื้อ
หรือไปทำนิติกรรมฯ ชำเกิดกำหนดเวลาในสัญญา ผู้จะขายจะต้องชดเชยเงินค่าปรับให้ผู้จะซื้อ ผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อ
ปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ ๐.๒๐ (ศูนย์จุดสองศูนย์) ของราคาที่ดินตามข้อ ๒.

กรณีผู้จะขายไม่ไปทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะซื้อจะมีสิทธิ์ที่จะฟ้องร้องบังคับให้ผู้จะ
ขายดำเนินการ การทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดได้ โดยผู้จะขายจะไม่อ้างข้อโต้แย้งใดๆ ทั้งสิ้น เว้น
แต่ กรณีเหตุเกิดจากความผิดหรือความบกพร่องของผู้จะซื้อ และผู้จะขายจะต้องมีหลักฐานเอกสารแสดงความผิดชัด
แจ้ง และได้แจ้งเหตุหรือพฤติการณ์ดังกล่าว พร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบแล้ว ตั้งแต่วันนี้ มิฉะนั้นจะต้อง
เสียค่าปรับใน ข้อ ๙. โดยนับตั้งแต่วันครบกำหนดในสัญญา ในข้อ ๗.๒ จนถึงวันที่ผู้จะขายดำเนินการทำนิติกรรม
จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อเสร็จเรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๑๐. ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใดด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม จนเป็นเหตุให้เกิดความ
เสียหายแก่ผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายจะต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้จะซื้อโดยสิ้นเชิง ภายในกำหนด ๑๕ วัน (สิบห้าวัน)
นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ

ข้อ ๑๑. เอกสารอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

๑๑.๑ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๓๖๗

จำนวน ๑ หน้า

๑๑.๒ สำเนาใบเสนอราคาขายที่ดิน

จำนวน ๑ หน้า

๑๑.๓ สำเนาบันทกหลักฐานการต่อรองราคา

จำนวน ๑ หน้า

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียด
ตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละ
หนึ่งฉบับ

(ลงชื่อ).....ผู้จะซื้อ

(นายภิรมย์ ยนต์พันธ์)

(ลงชื่อ).....ผู้จะขาย

(นายวีระ ธนวรรณกุล)

(ลงชื่อ).....พยาน

(นายศักดิ์ทวีชัย หมั่นหน้า)

(ลงชื่อ).....พยาน

(นางสาวศรีประกอบ พุทธวงศ์)

เลขที่โครงการ ๖๕๐๘๗๖๓๒๗๑๕
เลขคุมสัญญา ๖๕๑๑๐๑๐๑๐๖๙๑

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

(นายภิรมย์ ยนต์พันธ์)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

(นายวีระ ธนวรรณกุล)