

สัญญา

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

สัญญาเลขที่ ๘๔/๒๕๖๒

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ สำนักงานเทศบาลนครปากเกร็ด ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เมื่อวันที่ ๑๘ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ระหว่างเทศบาลนครปากเกร็ด โดย นายวิชัย บรรดาศักดิ์ นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท ปทุมวดีเรียลตี้ จำกัด ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ณ สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท จังหวัดปทุมธานี มีสำนักงานใหญ่อยู่เลขที่ ๘๑/๑๐ หมู่ที่ ๑ ถนนรังสิต-ปทุมธานี ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี โดย นายสิทธิเดช ศิริจินดาพันธ์ กรรมการผู้จัดการ ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลปรากฏตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท จังหวัดปทุมธานี เลขที่ ปท. ๐๓๙๓๒๗ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ ดังปรากฏตามสำเนาแนบท้ายสัญญานี้ จะเรียกว่า “ผู้จะขาย” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินมีโฉนดรวม -๓- (สาม) แปลง ดังต่อไปนี้

๑.๑ โฉนดเลขที่ ๒๔๒๖๓ เลขที่ดิน ๗๐ หน้าสำรวจ ๕๔๐ ตำบล ปากเกร็ด อำเภอ ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี เนื้อที่.....-.....ไร่.....-๒-.....(-สอง-) งาน.....-๕.๐-.....(-ห้า-) ตารางวา

๑.๒ โฉนดเลขที่ ๔๔๐๔๔ เลขที่ดิน ๑๐๖ หน้าสำรวจ ๑๒๓๙ ตำบล ปากเกร็ด อำเภอ ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี เนื้อที่.....-.....ไร่.....-.....งาน.....-๗๘.๑-.....(-เจ็ดสิบแปดจุดหนึ่ง-) ตารางวา

๑.๓ โฉนดเลขที่ ๘๕๘๑๓ เลขที่ดิน ๔๐๖ หน้าสำรวจ ๒๒๔๒ ตำบล ปากเกร็ด อำเภอ ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี เนื้อที่.....-.....ไร่.....-.....งาน.....-๗๕.๖-.....(-เจ็ดสิบห้าจุดหก-) ตารางวา

รวมเนื้อที่ดินทั้งสิ้น.....-.....ไร่.....-๓-.....(-สาม-) งาน.....-๕๘.๗๐-.....(-ห้าสิบแปดจุดเจ็ดศูนย์-) ตารางวา ดังปรากฏรายละเอียดตามเอกสารผนวก ๑ และผนวก ๒ แนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปนี้จะรวมเรียกว่า “ที่ดิน”

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกทรัพย์สินตามข้อ ๑.๑ , ๑.๒ และ ๑.๓ ดังกล่าว รวมกันว่า “ที่ดิน” รวมเป็นราคาทั้งสิ้น ๒๙,๓๐๐,๐๐๐.-บาท (-ยี่สิบเก้าล้านสามแสนบาทถ้วน-) ซึ่งได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนภาษีอากรอื่นๆ และค่าใช้จ่ายทั้งปวงด้วยแล้ว โดยผู้จะขายเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและทรัพย์สิน ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ตลอดจนภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นใดตามกฎหมายกำหนด

ถ้าปรากฏที่ดินที่จะขายตามสัญญานี้ มีเนื้อที่ดินไม่ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้จะซื้อจะจ่ายเงินลดลงในราคาตารางวาละ ๘๑,๘๔๓.๕๘ บาท (-แปดหมื่นหนึ่งพันแปดร้อยสี่สิบสามบาทห้าสิบแปดสตางค์-) หากมีพื้นที่มากกว่าที่ระบุไว้ในโฉนดให้ถือตามราคาที่ดินที่ตกลงจะซื้อจะขายตามสัญญานี้เป็นสุทธิ



บริษัท ปทุมวดีเรียลตี้ จำกัด
PATHUMWADEEREALTY CO., LTD.

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ
(นายวิชัย บรรดาศักดิ์)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
(นายสิทธิเดช ศิริจินดาพันธ์)

ข้อ ๒. ผู้จะขายรับรองว่าที่ดินที่จะขายตามสัญญานี้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย โดยปลอดจากภาระติดพันหรือการรอนสิทธิทั้งปวงไม่ว่ากรณีใดๆ และภายหลังจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนี้แล้ว ผู้จะขายสัญญาว่าจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่จะขายนั้น เสื่อมค่าไร้ประโยชน์ หรือเสื่อมราคาลง

หากปรากฏในเวลาต่อมาไม่ว่าก่อนหรือหลังการซื้อขายเสร็จสิ้นว่า ที่ดินตามวรรคหนึ่งมีภาระติดพันหรือการรอนสิทธิใดๆ ในที่ดินที่จะขายนั้น ผู้จะขายต้องจัดการให้ที่ดิน ปลอดจากภาระติดพันหรือการรอนสิทธิก่อนทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้จะขายต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวเองทั้งสิ้น

ข้อ ๓. ผู้จะขายจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อภายใน ๓๐ (สามสิบ) วัน นับถัดจากวันลงนามสัญญา และผู้จะซื้อจะชำระค่าที่ดินให้แก่ผู้ขายภายใน ๓๐ (สามสิบ) วัน นับจากวันลงนามสัญญา เมื่อคณะกรรมการตรวจรับพัสดุของผู้จะซื้อได้ตรวจรับและออกหลักฐานการตรวจรับที่ดินและทรัพย์สิน และผู้จะขายได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะขายตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ดเรียบร้อยแล้ว

การชำระค่าที่ดินตามวรรคหนึ่ง ผู้จะซื้อจะโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้จะขาย ชื่อธนาคาร สาขา ชื่อบัญชี เลขที่บัญชี ทั้งนี้ ผู้จะขายตกลงเป็นผู้รับภาระเงินค่าธรรมเนียม หรือค่าบริการอื่นใดเกี่ยวกับการโอน รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ (ถ้ามี) ที่ธนาคารเรียกเก็บ และยินยอมให้มีการหักเงินดังกล่าวจากจำนวนเงินที่โอน

ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามวรรคหนึ่ง ผู้จะขายจะต้องชำระค่าภาษีที่ดิน ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีอากรอื่นใดที่ค้างชำระให้แล้วเสร็จครบถ้วนตามกฎหมาย

ข้อ ๔. ในขณะทำสัญญานี้ ผู้จะขายได้นำหลักประกันเป็น เงินสด ตามใบเสร็จรับเงิน เลขที่ ๕๓/๖๒ เลขที่ ๑๒ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ จำนวน ๑,๕๐๐,๐๐๐.-บาท (-หนึ่งล้านห้าแสนบาทถ้วน-) ซึ่งเท่ากับร้อยละ ๕ (ห้า) ของราคาจะซื้อจะขาย ตามข้อ ๑. มามอบไว้แก่ผู้จะซื้อเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้

หลักประกันที่ผู้จะขายนำมามอบให้ตามวรรคหนึ่ง จะต้องมิใช่ครอบคลุมความรับผิดชอบทั้งปวงของผู้จะขายตลอดอายุสัญญา ถ้าหลักประกันที่ผู้จะขายนำมามอบให้ดังกล่าวลดลงหรือเสื่อมค่าลงหรือมิใช่ครอบคลุมถึงความรับผิดชอบของผู้จะขายตลอดอายุสัญญา ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม รวมถึงกรณีผู้จะขายส่งมอบสิ่งของล่าช้าเป็นเหตุให้ระยะเวลาส่งมอบหรือวันครบกำหนดความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องตามสัญญาเปลี่ยนแปลงไป ไม่ว่าจะเกิดขึ้นคราวใด ผู้จะขายต้องหาหลักประกันใหม่หรือหลักประกันเพิ่มเติมให้มีจำนวนครบถ้วนตามวรรคหนึ่งนำมามอบให้แก่ผู้จะซื้อภายใน ๕ (ห้า) วันนับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้จะซื้อ

หลักประกันที่ผู้จะขายนำมามอบไว้ตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ผู้จะซื้อจะคืนให้แก่ผู้จะขายเมื่อผู้จะขายพ้นจากข้อผูกพันและความรับผิดชอบทั้งปวงตามสัญญานี้แล้ว

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ
(นายวิชัย บรรดาศักดิ์)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
(นายสิทธิเดช ศิริจินดาพันธ์)

บริษัท ปทุมทวีเดียลٹی จำกัด
PATHUMWATIDEALTY CO., LTD.

ข้อ ๕. เมื่อครบกำหนดส่งมอบตามสัญญาแล้ว ถ้าผู้จะขายไม่ส่งมอบที่ดิน ที่ตกลงจะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ หรือส่งมอบที่ดินไม่ถูกต้องหรือไม่ครบตามจำนวน หรือผู้จะขายผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง หรือผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขาย ไม่อาจจะปฏิบัติตามสัญญาได้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ในกรณีที่ผู้จะซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อรับหลักประกันหรือเรียกร้องจาก ธนาคารผู้ออกหนังสือค้ำประกันตามสัญญาข้อ ๔. เป็นจำนวนเงินทั้งหมดได้ทันที โดยมีต้องบอกกล่าวให้ผู้จะขาย ทราบล่วงหน้า และผู้จะขายยอมรับผิดชอบใช้ราคาเพิ่มขึ้นจากราคาที่กำหนดในสัญญา เนื่องจากผู้จะซื้อต้องซื้อ ที่ดินแปลงอื่นแทนที่ดินที่จะขายตามสัญญา

แต่หากผู้จะซื้อยังมิได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายยินยอมชำระค่าปรับเป็นรายวันในอัตราวันละ ๕๘,๖๐๐.-บาท (-ห้าหมื่นแปดพันหกร้อยบาทถ้วน-) นับแต่วันครบกำหนดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตาม สัญญาข้อ ๓. จนถึงวันที่ผู้จะขายจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาให้แก่ผู้จะซื้อเรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๖. ภายหลังที่ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาให้แก่ผู้จะซื้อแล้ว หากปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวมีภาระ ผูกพัน ภาระติดพัน หรือการรอนสิทธิใด ๆ อยู่ หรือมีเหตุทำให้ผู้จะซื้อไม่อาจครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ จะขาย ผู้จะขายต้องจัดการให้ปลอดจากภาระผูกพัน ภาระติดพัน หรือการรอนสิทธิใดๆ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะ ขายทั้งสิ้น ภายใน ๗ (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ หากผู้จะขายไม่ดำเนินการภายในเวลาดังกล่าว ผู้ซื้อ มีสิทธิรับผู้จะขายเป็นรายวันในอัตราวันละ ๕๘,๖๐๐.-บาท (-ห้าหมื่นแปดพันหกร้อยบาทถ้วน-) นับถัดจาก วันครบกำหนดเวลาที่ผู้จะขายต้องปฏิบัติจนถึงวันที่ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยผู้จะขายต้องนำเงินค่าปรับไปชำระให้ ผู้จะซื้อภายในกำหนด (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ

ข้อ ๗. ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งด้วยเหตุผลใด ๆ ก็ตาม จนเป็นเหตุให้เกิดความ เสียหายแก่ผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายยอมรับผิดและยินยอมชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้จะขายไม่ปฏิบัติตาม สัญญานี้แก่ผู้จะซื้อโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด ๗ (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ

ข้อ ๘. เอกสารแนบท้ายสัญญาดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

๘.๑ ผนวก ๑ สำเนาโฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๔๒๖๓ (เลขที่ดิน ๗๐),

๔๔๐๔๔ (เลขที่ดิน ๑๐๖), ๘๕๘๑๓ (เลขที่ดิน ๔๐๖) จำนวน -๑๐- หน้า

๘.๒ ผนวก ๒ สำเนาใบเสนอราคาจะซื้อจะขายที่ดิน จำนวน -๒- หน้า

๘.๓ ผนวก ๓ สำเนารายงานการจัดซื้อของคณะกรรมการฯ จำนวน -๗- หน้า

และสำเนารับที่การต่อรองราคา

๘.๔ ผนวก ๔ สำเนารายงานผลรางวัลสอบเขตที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๒๖๓ (เลขที่ดิน ๗๐),

๔๔๐๔๔ (เลขที่ดิน ๑๐๖), ๘๕๘๑๓ (เลขที่ดิน ๔๐๖)

โดยสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด จำนวน -๓- หน้า

๘.๕ ผนวก ๕ สำเนาระวางที่ดิน จำนวน -๒- หน้า

ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ และในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเอง ผู้จะขายจะต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของผู้จะซื้อ คำวินิจฉัยของ ผู้จะซื้อให้เป็นที่สุด และผู้จะขายไม่มีสิทธิเรียกร้องราคา ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มเติมจากผู้จะซื้อทั้งสิ้น

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

(นายวิชัย บรรดาศักดิ์)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

(นายสิทธิเดช ศิริจินดาพันธ์)

PATHUMWAVE REALTY CO., LTD.

ข้อ ๙. บรรดาหนังสือติดต่อ ทวงถาม บอกกล่าว หรือหนังสืออื่นใดที่ได้ส่งให้แก่คู่สัญญาไม่ว่าจะส่งด้วยวิธีใด ถ้าหากได้ส่งไปยังสถานที่ตามที่อยู่ที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้แล้วให้ถือว่าได้จัดส่งให้แก่คู่สัญญาและคู่สัญญาได้รับไว้แล้ว โดยชอบ เว้นแต่คู่สัญญาได้มีหนังสือแจ้งเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาที่สามารถติดต่อกับคู่สัญญาได้โดยชัดเจน ให้คู่สัญญา อีกฝ่ายหนึ่งทราบโดยส่งมอบโดยบุคคลแก่ผู้แทนที่ได้รับมอบหมายของคู่สัญญาแต่ละฝ่าย หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือทางโทรสาร ก่อนการส่งหนังสือติดต่อทวงถาม บอกกล่าว หรือหนังสืออื่นใดดังกล่าวนั้นแล้ว และให้ถือว่าคู่สัญญาได้รับทราบการแจ้งเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาแล้วโดยชอบ

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียด ตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

(ลงชื่อ)

(นายวิชัย บรรดาด้ล)

ผู้จะซื้อ

(ลงชื่อ)

(นายสิทธิเดช ศิริจินดาพันธ์)

บริษัท ปทุมวดีเรียลตี้ จำกัด
ผู้จะขาย PATHUMWADEEREALTY CO.,LTD.

(ลงชื่อ)

(นายสุทร บุญสิริชูโต)

พยาน

(ลงชื่อ)

(นางดลพร จินตามณี)

พยาน

(ลงชื่อ)

(นางนลินา หวังพราย)

พยาน

(ลงชื่อ)

(นางสาวสุดารัตน์ ทองนาวิ)

พยาน / ตรวจ

(ลงชื่อ)

(นางสาวอรุณศรี วงหาร)

พยาน / พิมพ์