

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

สัญญาเลขที่ 1 /2563

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับนี้ทำขึ้น ณ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลพานทองหนองกะขะ ตำบลพานทอง อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2562 ระหว่างองค์การบริหารส่วนตำบลพานทองหนองกะขะ โดยนายบุญยัง ไพรวลย์ ในฐานะนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพานทองหนองกะขะ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” ฝ่ายหนึ่งกับ นายเอก สุทัศนทรง หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน 3 1004 00095 40 1 ที่อยู่ 638 ถนนรามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” อีกฝ่ายหนึ่งคู่สัญญาได้ตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้จะซื้อตกลงจะซื้อและผู้จะขายตกลงจะขายที่ดิน ตามรายละเอียด ดังนี้

1. โฉนดเลขที่ 8021 ระวาง 5235IV2688 เลขที่ดิน 279 เล่มที่ 81
หน้า 21 หน้าสำรวจ 1281 จำนวน 1 ไร่ 11 ตารางวา
2. โฉนดเลขที่ 8022 ระวาง 5235IV2688 เลขที่ดิน 280 เล่มที่ 81
หน้า 22 หน้าสำรวจ 1282 จำนวน 49 ตารางวา
3. โฉนดเลขที่ 8023 ระวาง 5235IV2688 เลขที่ดิน 281 เล่มที่ 81
หน้า 23 หน้าสำรวจ 1283 จำนวน 2 ไร่ 46 ตารางวา
4. โฉนดเลขที่ 8024 ระวาง 5235IV2688 เลขที่ดิน 282 เล่มที่ 81
หน้า 24 หน้าสำรวจ 1284 จำนวน 2 ไร่ 19 ตารางวา
5. โฉนดเลขที่ 19128 ระวาง 5235IV2688 เลขที่ดิน 514 เล่มที่ 192
หน้า 28 หน้าสำรวจ 2415 จำนวน 72 ตารางวา
6. โฉนดเลขที่ 19129 ระวาง 5235IV2688 เลขที่ดิน 515 เล่มที่ 192
หน้า 29 หน้าสำรวจ 2416 จำนวน 72 ตารางวา
7. โฉนดเลขที่ 19130 ระวาง 5235IV2688 เลขที่ดิน 516 เล่มที่ 192
หน้า 30 หน้าสำรวจ 2417 จำนวน 72 ตารางวา
8. โฉนดเลขที่ 19131 ระวาง 5235IV2688 เลขที่ดิน 517 เล่มที่ 192
หน้า 31 หน้าสำรวจ 2418 จำนวน 72 ตารางวา
9. โฉนดเลขที่ 19132 ระวาง 5235IV2688 เลขที่ดิน 518 เล่มที่ 192
หน้า 32 หน้าสำรวจ 2419 จำนวน 71 ตารางวา

รวม 9 โฉนดเป็นเนื้อที่ 6 ไร่ 84 ตารางวา หรือคิดเป็นเนื้อที่ 2,484 ตารางวา ต่อไปนี้เรียกว่า “ที่ดิน” (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา ตามผนวก 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11) เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 49,928,400.-บาท (-สี่สิบเก้าล้านเก้าแสนสองหมื่นแปดพันสี่ร้อยบาทถ้วน-) ซึ่งรวมภาษีมูลค่าเพิ่มตลอดจนภาษีอื่น ๆ ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมใดๆ และค่าใช้จ่ายทั้งปวงด้วยแล้ว

/ข้อ 2 เอกสาร...

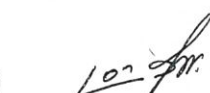
(ลงชื่อ)



ผู้จะซื้อ

(นายบุญยัง ไพรวลย์)

(ลงชื่อ)



(นายเอก สุทัศนทรง)

ผู้จะขาย

ข้อ 2 เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

2.1 ผนวก 1 สำเนาใบเสนอราคาขายที่ดิน	จำนวน 1 หน้า
2.2 ผนวก 2 สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน	จำนวน 1 หน้า
2.3 ผนวก 3 สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 8021	จำนวน 1 แผ่น
2.4 ผนวก 4 สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 8022	จำนวน 1 แผ่น
2.5 ผนวก 5 สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 8023	จำนวน 1 แผ่น
2.6 ผนวก 6 สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 8024	จำนวน 1 แผ่น
2.7 ผนวก 7 สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 19128	จำนวน 1 แผ่น
2.8 ผนวก 8 สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 19129	จำนวน 1 แผ่น
2.9 ผนวก 9 สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 19130	จำนวน 1 แผ่น
2.10 ผนวก 10 สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 19131	จำนวน 1 แผ่น
2.11 ผนวก 11 สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 19132	จำนวน 1 แผ่น

ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ และในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเองผู้จะขายต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของผู้จะซื้อ

ข้อ 3 ผู้จะขายจะส่งมอบที่ดินโดยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญา ข้อ 1 โดยปราศจากการรอนสิทธิเงื่อนไขและภาระผูกพันใด ๆ ให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ เมื่อผู้จะซื้อได้ตรวจรับที่ดินและเห็นว่าถูกต้องครบถ้วนตามสัญญานี้แล้ว ผู้จะซื้อจะออกหลักฐานการตรวจรับที่ดินไว้ให้แก่ผู้จะขาย เพื่อผู้จะขายจะได้นำมาเป็นหลักฐานประกอบการขอรับเงินค่าที่ดินตามสัญญานี้

ข้อ 4 ผู้จะซื้อตกลงจะชำระเงินค่าที่ดินตามข้อ 1 ให้กับผู้จะขาย เมื่อผู้จะขายได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะขายให้แก่ผู้จะซื้อเสร็จเรียบร้อยแล้ว และผู้จะซื้อได้ตรวจรับและออกหลักฐานการตรวจรับที่ดินให้แก่ผู้จะขายแล้ว

ข้อ 5 ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ ผู้จะขายจะต้องชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่ และค่าภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินตามสัญญานี้ให้แล้วเสร็จครบถ้วน จนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว ค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียมตลอดจนค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญานี้ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จากการขายที่ดินดังกล่าวตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องผู้จะขายเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวทั้งสิ้น

ข้อ 6 นับตั้งแต่วันลงนามในสัญญานี้ ผู้จะขายสัญญาว่าจะไม่นำที่ดินที่จะขายตามสัญญานี้ไปขายแก่บุคคลอื่น หรือบุคคลอื่นเช่าหรือจัดหาประโยชน์หรือให้ผู้ใดรับสิทธิเหนือที่ดินแปลงที่เสนอขายทั้งสิ้น

/ข้อ 7 ภายหลัง...

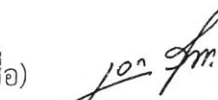
(ลงชื่อ)



ผู้จะซื้อ

(นายบุญยัง ไพรวลย์)

(ลงชื่อ)



ผู้จะขาย

(นายเอก สุทัศนทรง)

ข้อ 7 ในวันทำสัญญานี้ ผู้จะขายได้นำหลักประกันเป็นจำนวนเงิน 2,496,420.- บาท (-สองล้านสี่แสนเก้าหมื่นหกพันสี่ร้อยยี่สิบบาทถ้วน-) ซึ่งเท่ากับร้อยละห้า (5 %) ของราคาที่ดิน ตามข้อ 1 มามอบไว้แก่ผู้จะซื้อเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้

หลักประกันที่ผู้จะขายจะนำมามอบไว้ตามวรรคหนึ่ง ผู้จะซื้อจะคืนให้ผู้จะขายโดยไม่มีดอกเบี้ยเมื่อผู้จะขายพ้นจากข้อผูกพันและความรับผิดชอบทั้งปวงตามสัญญานี้ เป็นเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับมอบแล้ว

ข้อ 8 ภายหลังจากที่ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาให้แก่ผู้จะซื้อแล้ว หากยังปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวมีภาระผูกพัน ภาระติดพัน หรือการรอนสิทธิใด ๆ อยู่ ผู้จะขายต้องจัดการให้ปลอดจากภาระผูกพัน ภาระติดพัน หรือการรอนสิทธินั้น ๆ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายทั้งสิ้น ทั้งนี้ ผู้จะขายจะต้องดำเนินการดังกล่าวภายในกำหนด 15 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ หากผู้จะขายไม่ดำเนินการภายในกำหนดเวลาดังกล่าว หรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จะซื้อได้แจ้ง ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย และหรือปรับเป็นรายวันในอัตราวันละ 99,856.80.- บาท (-เก้าหมื่นเก้าพันแปดร้อยห้าสิบบาทแปดสิบสตางค์-) โดยหักจากจำนวนเงินตามสัญญาหรือจากหลักประกัน ตามสัญญาข้อ 7 นับถัดจากวันครบกำหนดเวลาที่ผู้จะขายต้องปฏิบัติจนถึงวันที่ผู้จะขายได้ดำเนินการจนแล้วเสร็จหรือวันที่ยกเลิกสัญญา ในกรณีบอกเลิกสัญญาผู้จะขายต้องรับผิดชอบตามสัญญาข้อ 9 โดยผู้จะขายจะต้องนำเงินค่าปรับไปชำระให้ผู้จะซื้อภายในกำหนด 7 วัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ

ข้อ 9 ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ และเมื่อบอกเลิกสัญญาแล้วผู้จะซื้อจะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผู้จะขายตามที่ผู้จะซื้อจะเห็นสมควร

ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบังคับให้ผู้จะขายปฏิบัติตามสัญญานี้ โดยผู้จะขายต้องชำระค่าปรับให้ผู้จะซื้อเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.20 ของราคาที่ดินตามสัญญานับแต่วันถัดจากวันครบกำหนดที่ผู้จะขายต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามระบุไว้ในข้อ 3 จนถึงวันที่ผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อเสร็จสิ้นแล้ว ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากฝ่ายผิดสัญญาได้อีก (ถ้าพึงมี)

ข้อ 10 ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใดก็ตามจนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้จะซื้อโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด 30 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ

ค่าปรับหรือค่าเสียหายซึ่งเกิดจากความผิดของผู้จะขายตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิที่จะหักเอาจากจำนวนเงินค่าที่ดินตามสัญญา หรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาก็ได้

/ข้อ 11 ในกรณี...

(ลงชื่อ)



ผู้จะซื้อ

(นายบุญยัง ไพรวลย์)

(ลงชื่อ)



ผู้จะขาย

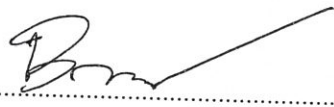
(นายเอก สุทัศนทรง)

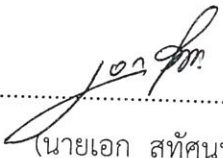
ข้อ 11 ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย หรือเหตุใด ๆ อันเนื่องมาจากความผิดหรือความบกพร่องของฝ่ายผู้จะซื้อหรือจากพฤติการณ์อันใดอันหนึ่งซึ่งผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย ทำให้ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขและกำหนดเวลาในข้อ 3 แห่งสัญญานี้ได้ ผู้จะขายมีสิทธิขอขยายเวลาทำการตามสัญญาหรือขอลดหรืองดค่าปรับได้โดยจะต้องแจ้งเหตุหรือพฤติการณ์ดังกล่าว พร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่เหตุนั้นสิ้นสุดลง

ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้จะขายได้สละสิทธิเรียกร้องในการที่จะขอขยายเวลาตามสัญญา เพื่อลดหรืองดค่าปรับโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่กรณีเหตุเกิดจากความผิดหรือความบกพร่องของฝ่ายผู้จะซื้อซึ่งมีหลักฐานชัดเจนหรือผู้จะซื้อทราบอยู่แล้วแต่ต้น

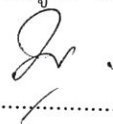
การขยายเวลาทำการตามสัญญา เพื่อลดหรืองดค่าปรับตามวรรคหนึ่งอยู่ในดุลยพินิจของผู้จะซื้อที่จะพิจารณา

สัญญานฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้วเห็นว่าถูกต้องตรงตามความประสงค์ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างยึดไว้ฝ่ายละฉบับ

(ลงชื่อ)..........ผู้จะซื้อ
(นายบุญยัง ไพรวัลย์)

(ลงชื่อ)..........ผู้จะขาย
(นายเอก สุทัศนทรง)

(ลงชื่อ)..........พยาน
(นายวิฑูรย์ เลิ่งเอ้า)

(ลงชื่อ)..........พยาน
(นายวรกฤต วังชากร)