

ต้นฉบับ

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

สัญญาเลขที่ 3 /2563

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับนี้ทำขึ้น ณ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลพานทอง หนองกะขะ ตำบลพานทอง อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2563 ระหว่างองค์การบริหารส่วนตำบลพานทองหนองกะขะ โดยนายบุญยัง ไพรวลย์ ในฐานะนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพานทองหนองกะขะ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” ฝ่ายหนึ่งกับ นางสาวเกศินี เจียรวงศ์สกุล หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน 1 2099 00009 62 9 ที่อยู่ 24 ถนนสุขประยูร ตำบลพนัสนิคม อำเภopanนิคม จังหวัดชลบุรี ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” อีกฝ่ายหนึ่งคู่สัญญาได้ตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขาย มีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้จะซื้อตกลงจะซื้อและผู้จะขายตกลงจะขาย ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 16489 ตำแหน่งที่ดิน ระบุว่า 5235 IV 2688 เลขที่ดิน 407 จำนวน เนื้อที่ 4 ไร่ 3 งาน 44 ตารางวา ต่อไปนี้เรียกว่า “ที่ดิน” (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา ตามผนวก 3) เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 39,000,000.-บาท (-สามสิบกเก้าล้านบาทถ้วน-) ซึ่งรวมภาษีมูลค่าเพิ่มตลอดจนภาษีอื่น ๆ ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมใดๆ และค่าใช้จ่ายทั้งปวงด้วยแล้ว

ข้อ 2 เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

- | | | |
|-----|---|--------------|
| 2.1 | ผนวก 1 สำเนาใบเสนอราคาขายที่ดิน | จำนวน 1 แผ่น |
| 2.2 | ผนวก 2 สำเนาบันทึกลักษณะการต่อรองราคา | จำนวน 1 แผ่น |
| 2.3 | ผนวก 3 สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 16489 | จำนวน 3 หน้า |
| 2.4 | ผนวก 4 สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน | จำนวน 2 แผ่น |

ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ และในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเองผู้จะขายต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของผู้จะซื้อ

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

ข้อ 4 ผู้จะซื้อตกลงจะชำระเงินค่าที่ดินตามข้อ 1 ให้กับผู้จะขาย เมื่อผู้จะขายได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะขายให้แก่ผู้จะซื้อเสร็จเรียบร้อยแล้ว และผู้จะซื้อได้ตรวจรับและออกหลักฐานการตรวจรับที่ดินให้แก่ผู้จะขายแล้ว

/ข้อ 5 ...

(ลงชื่อ)  ผู้จะซื้อ
(นายบุญยัง ไพรวลย์)

(ลงชื่อ)  ผู้จะขาย
(นางสาวเกศินี เจียรวงศ์สกุล)

ข้อ 5 ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ ผู้จะขายจะต้องชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่ และค่าภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินตามสัญญาให้แล้วเสร็จครบถ้วน จนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญา และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จากการขายที่ดินดังกล่าวตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องผู้จะขายเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวทั้งสิ้น

ข้อ 6 นับตั้งแต่วันลงนามในสัญญานี้ ผู้จะขายสัญญาว่าจะไม่นำที่ดินที่จะขายตามสัญญานี้ไปขายแก่บุคคลอื่น หรือให้บุคคลอื่นเช่าหรือจัดหาประโยชน์หรือให้ผู้ได้รับสิทธิเหนือที่ดินแปลงที่เสนอขายทั้งสิ้น

ข้อ 7 ในวันทำสัญญานี้ ผู้จะขายได้นำหลักประกันเป็นจำนวนเงิน 1,950,000.-บาท (-หนึ่งล้านเก้าแสนห้าหมื่นบาทถ้วน-) ซึ่งเท่ากับร้อยละห้า (5 %) ของราคาที่ดิน ตามข้อ 1 มามอบไว้แก่ผู้จะซื้อเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้

หลักประกันที่ผู้จะขายนำมามอบไว้ตามวรรคหนึ่ง ผู้จะซื้อจะคืนให้ผู้จะขายโดยไม่มีดอกเบี้ย เมื่อผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาให้แก่ผู้จะซื้อเรียบร้อยแล้ว

ข้อ 8 ภายหลังจากได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาให้แก่ผู้จะซื้อแล้ว หากยังปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวมีภาระผูกพัน ภาระติดพัน หรือการรอนสิทธิใดๆ อยู่ ผู้จะขายต้องจัดการให้ปลอดจากภาระผูกพัน ภาระติดพัน หรือการรอนสิทธิอื่นๆ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายทั้งสิ้น ทั้งนี้ ผู้จะขายจะต้องดำเนินการดังกล่าวภายในกำหนด 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ หากผู้จะขายไม่ดำเนินการภายในกำหนดเวลาดังกล่าว หรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จะซื้อได้แจ้ง ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย และหรือปรับเป็นรายวันในอัตราวันละ 78,000.- บาท (-เจ็ดหมื่นแปดพันบาทถ้วน-) นับถัดจากวันครบกำหนดเวลาที่ผู้จะขายต้องปฏิบัติจนถึงวันที่ผู้จะขายได้ดำเนินการจนแล้วเสร็จหรือวันที่ยกเลิกสัญญา ในกรณีบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องรับผิดชอบตามสัญญา ข้อ 9 โดยผู้จะขายจะต้องนำเงินค่าปรับไปชำระให้ผู้จะซื้อภายในกำหนด 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ

ข้อ 9 ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ และเมื่อบอกเลิกสัญญาแล้วผู้จะซื้อจะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผู้จะขายตามที่ผู้จะซื้อเห็นสมควร

ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบังคับให้ผู้จะขายปฏิบัติตามสัญญานี้ โดยผู้จะขายต้องชำระค่าปรับให้ผู้จะซื้อเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.20 ของราคาที่ดินตามสัญญานับแต่วันถัดจากวันครบกำหนดที่ผู้จะขายต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามระบุไว้ในข้อ 3 จนถึงวันที่ผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อเสร็จสิ้นแล้ว ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิคู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากฝ่ายผิดสัญญาได้อีก (ถ้าพึงมี)

/ข้อ 10 ...

(ลงชื่อ) ผู้จะซื้อ

(นายบุญยัง ไพรวัลย์)

(ลงชื่อ) ผู้จะขาย

(นางสาวเกศินี เจียรวงศ์สกุล)

ข้อ 10 ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใดก็ตามจนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้จะซื้อโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด 30 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ

ค่าปรับหรือค่าเสียหายซึ่งเกิดจากความผิดของผู้จะขายตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิที่จะหักเอาจากจำนวนเงินค่าที่ดินตามสัญญา หรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาก็ได้

ข้อ 11 ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย หรือเหตุใด ๆ ซึ่งผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย ทำให้ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขและกำหนดเวลาในข้อ 3 แห่งสัญญานี้ได้ ผู้จะขายมีสิทธิขอขยายเวลาทำการตามสัญญาหรือขอลดหรืองดค่าปรับได้โดยจะต้องแจ้งเหตุหรือพฤติการณ์ดังกล่าว พร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่เหตุอันสิ้นสุดลง

ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้จะขายได้สละสิทธิเรียกร้องในการที่จะขอขยายเวลาตามสัญญา เพื่อลดหรืองดค่าปรับโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่กรณีเหตุเกิดจากความผิดหรือความบกพร่องของฝ่ายผู้จะซื้อซึ่งมีหลักฐานชัดเจนหรือผู้จะซื้อทราบอยู่แล้วแต่ต้น

การขยายเวลาทำการตามสัญญา เพื่อลดหรืองดค่าปรับตามวรรคหนึ่งอยู่ในดุลยพินิจของผู้จะซื้อที่จะพิจารณา

สัญญานฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้วเห็นว่าถูกต้องตรงตามความประสงค์ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างยึดไว้ฝ่ายละฉบับ

(ลงชื่อ)..........ผู้จะซื้อ

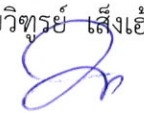
(นายบุญยัง ไพรวัลย์)

(ลงชื่อ)..........ผู้จะขาย

(นางสาวเกศินี เจียรวงศ์สกุล)

(ลงชื่อ)..........พยาน

(นายวิฑูรย์ เส้งเฮ้า)

(ลงชื่อ)..........พยาน

(นายวรกฤต วังชากร)