

(ร่าง) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน^๑

สัญญาเลขที่/.....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.
ระหว่าง..... โดย..... ตำแหน่ง.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” ฝ่ายหนึ่ง กับ..... อยู่บ้านเลขที่.....
หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....
ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่..... ดังปรากฏตามสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน
แนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

ผู้จะซื้อตกลงจะซื้อและผู้จะขายตกลงจะขายที่ดินแปลงโฉนดที่ดิน เลขที่.....
เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ..... ไร่..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... เนื้อที่จำนวน..... (.....) ตารางวา
ซึ่งผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดิน เอกสารแนบท้ายสัญญาผนวก ๑ ซึ่งต่อไป
ในสัญญานี้เรียกว่า “ที่ดิน” รวมเป็นเงินทั้งสิ้น..... บาท (.....) โดยผู้จะขายเป็นผู้ชำระ
ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ค่าภาษีอากร ค่าอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่กฎหมาย
กำหนดในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญานี้

ข้อ ๒. คำรับรองของผู้จะขาย

ผู้จะขายรับรองว่าที่ดินตามสัญญานี้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขายโดยปลอดจากภาระติดพัน
หรือการรอนสิทธิทั้งปวงไม่ว่ากรณีใด ๆ และภายหลังจากการทำสัญญานี้แล้ว ผู้จะขายสัญญาว่าจะไม่กระทำ
การใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินนั้น เกิดภาระติดพันหรือถูกรอนสิทธิ เสื่อมค่า ไร้ประโยชน์หรือเสื่อมราคาลง

หากปรากฏว่าที่ดินตามวรรคหนึ่งมีภาระติดพันหรือมีการรอนสิทธิใด ๆ ผู้จะขายต้องจัดการ
ให้ที่ดินปลอดจากภาระติดพันหรือการรอนสิทธิก่อนวันทำนิติกรรมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
โดยผู้จะขายต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวเองทั้งสิ้น

ข้อ ๓. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ผู้จะขายจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยปลอดจากภาระติดพันหรือการรอนสิทธิใด ๆ
ให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....ภายใน.....(.....) วัน นับถัดจากวันที่
ลงนามในสัญญานี้ รวมทั้งส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อให้เรียบร้อยภายในวันเดียวกัน และผู้จะซื้อ

^๑ ไม่ใช่แบบสัญญาและไม่ถือว่าผ่านการตรวจพิจารณาของสำนักงานอัยการสูงสุด หากแต่เป็นเพียงร่างสัญญาที่อาจใช้เป็น
แนวทางเบื้องต้นประกอบการยกร่างสัญญาเท่านั้น

จะชำระค่าที่ดินให้แก่ผู้จะขายเป็นเช็คสั่งจ่ายในนามผู้จะขายภายใน.....(.....) วัน นับถัดจากวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ และคณะกรรมการตรวจรับพัสดุของผู้จะซื้อได้ตรวจรับและออกหลักฐานการตรวจรับที่ดิน

ทั้งนี้ ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามวรรคหนึ่ง ผู้จะขายจะต้องชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียม และค่าภาษีอากรอื่นใดที่ค้างชำระเกี่ยวกับที่ดินให้แล้วเสร็จครบถ้วนตามกฎหมาย

ข้อ ๔. หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา

ในขณะทำสัญญานี้ ผู้จะขายได้นำหลักประกันเป็น.....
เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....) ซึ่งเท่ากับร้อยละ..... (.....) ของราคา
จะซื้อจะขายตามข้อ ๑ มามอบไว้แก่ผู้จะซื้อเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้

กรณีผู้จะขายใช้หนังสือค้ำประกันมาเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา หนังสือค้ำประกันดังกล่าวจะต้องออกโดยธนาคารที่ประกอบกิจการในประเทศไทย หรือโดยบริษัทเงินทุนหรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ตามรายชื่อบริษัทเงินทุนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งเวียนให้ทราบตามแบบที่คณะกรรมการนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐกำหนดหรืออาจเป็นหนังสือค้ำประกันอิเล็กทรอนิกส์ตามวิธีการที่กรมบัญชีกลางกำหนดก็ได้ และจะต้องมีอายุการค้ำประกันตลอดไปจนกว่าผู้จะขายพ้นข้อผูกพันตามสัญญานี้

หลักประกันที่ผู้จะขายนำมามอบให้ตามวรรคหนึ่งจะต้องมีอายุครอบคลุมความรับผิดชอบของผู้จะขายตลอดอายุสัญญา ถ้าหลักประกันที่ผู้จะขายนำมามอบให้ดังกล่าวลดลงหรือเสื่อมค่าลงหรือมีอายุไม่ครอบคลุมถึงความรับผิดชอบของผู้จะขายตลอดอายุสัญญาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม รวมถึงกรณีผู้จะขายดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบที่ดินล่าช้าเป็นเหตุให้ระยะเวลาส่งมอบตามสัญญาเปลี่ยนแปลงไปไม่ว่าจะเกิดขึ้นคราวใด ผู้จะขายต้องหาหลักประกันใหม่หรือหลักประกันเพิ่มเติมให้มีจำนวนครบถ้วนตามวรรคหนึ่ง มามอบให้แก่ผู้จะซื้อภายใน(.....) วัน นับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้จะซื้อ

หลักประกันที่ผู้จะขายนำมามอบไว้ตามข้อนี้ ผู้จะซื้อจะคืนให้แก่ผู้จะขายโดยไม่มีดอกเบี้ยเมื่อผู้จะขายพ้นจากข้อผูกพันและความรับผิดชอบทั้งปวงตามสัญญานี้แล้ว

ข้อ ๕. การบอกเลิกสัญญา

เมื่อครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญานี้แล้ว ถ้าผู้จะขายไม่ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ หรือส่งมอบที่ดินไม่ถูกต้องหรือไม่ครบตามจำนวน หรือผู้จะขายผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง หรือผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญานี้ได้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาทั้งหมดหรือบางส่วนได้ทันที

ในกรณีที่ผู้จะซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้จะซื้อจะมีสิทธิรับหลักประกันตามข้อ ๔ เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนได้ทันที โดยมีต้องบอกกล่าวให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้า และผู้จะขายยอมรับผิดชำระค่าเพิ่มขึ้นจากราคาที่กำหนดในสัญญานี้ หากผู้จะซื้อต้องซื้อที่ดินแปลงอื่นแทนที่ดินตามสัญญานี้

หากผู้ซื้อยังมีได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายยินยอมชำระค่าปรับเป็นรายวันในอัตราวันละ.....บาท (.....) นับแต่วันครบกำหนดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะขายตามข้อ ๓ จนถึงวันที่ผู้จะขายจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๖. กรณีปรากฏว่าที่ดินมีการติดพันหรือการรอนสิทธิ

ภายหลังที่ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อแล้ว หากปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวมีภาระติดพันหรือการรอนสิทธิใด ๆ อยู่ หรือมีเหตุทำให้ผู้ซื้อไม่อาจครอบครองหรือใช้ประโยชน์ที่ดินและทรัพย์สินที่จะขาย ผู้จะขายต้องจัดการให้ปลอดจากภาระติดพันหรือการรอนสิทธินั้น ๆ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายทั้งสิ้น ภายใน.... (.....) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ซื้อ หากผู้จะขายไม่ดำเนินการภายในเวลาดังกล่าว ผู้ซื้อจะมีสิทธิปรับผู้จะขายเป็นรายวันในอัตราวันละ.....บาท (.....) นับถัดจากวันครบกำหนดเวลาที่ผู้จะขายต้องดำเนินการจนถึงวันที่ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยผู้จะขายจะต้องนำเงินค่าปรับไปชำระให้ผู้ซื้อภายในกำหนด.... (.....) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ซื้อ

ข้อ ๗. การบังคับค่าปรับ ค่าเสียหาย และค่าใช้จ่าย

ในกรณีที่ผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม จนเป็นเหตุให้เกิดค่าปรับ ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายแก่ผู้ซื้อ ผู้จะขายต้องชดใช้ค่าปรับ ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด.... (.....) วัน นับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ซื้อ หากผู้จะขายไม่ชดใช้ให้ถูกต้องครบถ้วนภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้ซื้อจะมีสิทธิที่จะหักเอาจากจำนวนเงินค่าที่ดินที่ต้องชำระหรือบังคับจากหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาได้ทันที

หากบังคับค่าปรับ ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายจากค่าที่ดินที่ต้องชำระหรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาแล้วยังไม่เพียงพอ ผู้จะขายยินยอมชำระส่วนที่เหลือที่ยังขาดอยู่จนครบถ้วนตามจำนวนค่าปรับ ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายนั้น ภายในกำหนด.... (.....) วัน นับถัดจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ซื้อ

หากมีเงินค่าที่ดินตามสัญญาที่หักไว้จ่ายเป็นค่าปรับ ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายแล้วยังเหลืออยู่อีกเท่าใด ผู้ซื้อจะคืนให้แก่ผู้จะขายทั้งหมด

ข้อ ๘. เอกสารอันเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

เอกสารแนบท้ายสัญญาดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

๘.๑ ผนวก ๑ สำเนาโฉนดที่ดิน จำนวน.....(.....) หน้า

๘.๒ ผนวก ๒ รายละเอียดหรือขอบเขตงาน..... จำนวน.....(.....) หน้า

.....

๘.๓ ผนวก ๓ จำนวน.....(.....) หน้า

ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ และในกรณีที่เอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเอง ผู้จะขายจะต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของผู้ซื้อ คำวินิจฉัยของผู้ซื้อให้เป็นที่สุด และผู้จะขายไม่มีสิทธิเรียกร้องราคา ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่าย ใด ๆ เพิ่มเติมจากผู้ซื้อทั้งสิ้น

ข้อ ๙. การงดหรือลดค่าปรับ หรือการขยายเวลาในการปฏิบัติตามสัญญา

ในกรณีที่มิมีเหตุเกิดจากความผิดหรือความบกพร่องของผู้จะซื้อ หรือเหตุสุดวิสัยหรือเกิดจากพฤติการณ์อันหนึ่งอันใดที่ผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย หรือเหตุอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ ทำให้ผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขหรือกำหนดเวลาในข้อ ๓ แห่งสัญญานี้ได้ ผู้จะขายมีสิทธิของงดหรือลดค่าปรับหรือขยายเวลาทำการตามสัญญาได้ โดยจะต้องแจ้งเหตุหรือพฤติการณ์ดังกล่าวพร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบภายใน.... (.....) วัน นับถัดจากวันที่เหตุนั้นสิ้นสุดลงหรือตามที่กำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าวแล้วแต่กรณี

ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้จะขายได้ละสิทธิเรียกร้องในการที่จะงดหรือลดค่าปรับหรือขยายเวลาทำการตามสัญญา โดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่กรณีเหตุเกิดจากความผิดหรือความบกพร่องของผู้จะซื้อซึ่งมีหลักฐานชัดเจนหรือผู้จะซื้อทราบอยู่แล้วตั้งแต่นั้น

การงดหรือลดค่าปรับหรือขยายเวลาทำการตามสัญญาตามวรรคหนึ่งอยู่ในดุลพินิจของผู้จะซื้อที่จะพิจารณาตามที่เห็นสมควร

ข้อ ๑๐. การส่งหนังสือ

บรรดาหนังสือติดต่อ ทวงถาม บอกกล่าว หรือหนังสืออื่นใดที่ได้ส่งให้แก่คู่สัญญาไม่ว่าจะส่งด้วยวิธีใด ถ้าหากได้ส่งไปยังสถานที่ตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้แล้วให้ถือว่าได้จัดส่งให้แก่คู่สัญญาและคู่สัญญาได้รับไว้แล้วโดยชอบ เว้นแต่คู่สัญญาได้มีหนังสือแจ้งเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาที่สามารถติดต่อกับคู่สัญญาได้โดยชัดเจน ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบโดยส่งมอบโดยบุคคลแก่ผู้แทนที่ได้รับมอบหมายของคู่สัญญาแต่ละฝ่าย หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือทางโทรสาร ก่อนการส่งหนังสือติดต่อ ทวงถาม บอกกล่าว หรือหนังสืออื่นใดดังกล่าวมาแล้ว และให้ถือว่าคู่สัญญาได้รับทราบการแจ้งเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาแล้วโดยชอบ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)