



ส.ป.ก. ๕-๑๐ (.....ก.....)

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน

สัญญาที่...../.....

สัญญานี้ทำ ณ.....หมู่ที่.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ระหว่างสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดย.....
ตำแหน่ง.....ผู้ได้รับมอบอำนาจให้ทำสัญญาแทนตามหนังสือมอบอำนาจ
ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และคำสั่งจังหวัด.....
ที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. แนบท้ายสัญญา
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” ฝ่ายหนึ่งกับ

๑.อายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนปรากฏ
ตามสำเนาแนบท้ายสัญญา โดย.....อายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนปรากฏตาม
สำเนาแนบท้ายสัญญา.....ผู้รับมอบอำนาจ
ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.แนบท้ายสัญญา
ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุญาต ผู้จัดการมรดก ตามสำเนาคำสั่งศาล.....
คดีหมายเลขดำที่.....คดีหมายเลขแดงที่.....แนบท้ายสัญญา

๒.อายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนปรากฏตามสำเนา
แนบท้ายสัญญา โดย.....อายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนปรากฏตามสำเนา
แนบท้ายสัญญา.....ผู้รับมอบอำนาจ
ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.แนบท้ายสัญญา
ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล ผู้จัดการมรดก ตามสำเนาคำสั่งศาล.....
คดีหมายเลขคำที่.....คดีหมายเลขแดงที่.....แนบท้ายสัญญา

๓.อายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนปรากฏ
ตามสำเนาแนบท้ายสัญญา โดย.....อายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนปรากฏตาม
สำเนาแนบท้ายสัญญา.....ผู้รับมอบอำนาจ
ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.แนบท้ายสัญญา
ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล ผู้จัดการมรดก ตามสำเนาคำสั่งศาล.....
คดีหมายเลขคำที่.....คดีหมายเลขแดงที่.....แนบท้ายสัญญา

๔.อายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนปรากฏตามสำเนา
แนบท้ายสัญญา โดย.....อายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนปรากฏ
ตามสำเนาแนบท้ายสัญญา.....ผู้รับมอบอำนาจ
ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.แนบท้ายสัญญา
ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล ผู้จัดการมรดก ตามสำเนาคำสั่งศาล.....
คดีหมายเลขคำที่.....คดีหมายเลขแดงที่.....แนบท้ายสัญญา

๕.อายุ.....ปี
 อยู่บ้านเลขที่.....ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนปรากฏ
 ตามสำเนาแนบท้ายสัญญา โดย.....อายุ.....ปี
 อยู่บ้านเลขที่.....ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนปรากฏ
 ตามสำเนาแนบท้ายสัญญา.....ผู้รับมอบอำนาจ
 ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.แนบท้ายสัญญา
 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุญาต ผู้จัดการมรดกตามสำเนาคำสั่งศาล.....
 คดีหมายเลขดำที่.....คดีหมายเลขแดงที่.....แนบท้ายสัญญา

และ ๖.อายุ.....ปี
 อยู่บ้านเลขที่.....ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนปรากฏ
 ตามสำเนาแนบท้ายสัญญา โดย.....อายุ.....ปี
 อยู่บ้านเลขที่.....ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนปรากฏ
 ตามสำเนาแนบท้ายสัญญา.....ผู้รับมอบอำนาจ
 ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.แนบท้ายสัญญา
 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุญาต ผู้จัดการมรดก ตามสำเนาคำสั่งศาล.....
 คดีหมายเลขดำที่.....คดีหมายเลขแดงที่.....แนบท้ายสัญญา

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้รวมกันเรียกว่า “ผู้จะขาย” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จะซื้อตกลงจะซื้อและผู้จะขายตกลงจะขายที่ดินตามหลักฐาน.....
 เลขที่.....ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
 เล่มที่.....หน้า.....สารบบเล่ม.....ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่.....
 ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
 เป็นเนื้อที่ประมาณ (.....) ไร่ (.....) งาน (.....) ตารางวา โดยตกลง
 จะขายที่ดินเป็นเนื้อที่ประมาณ (.....) ไร่ (.....) งาน (.....) ตารางวา
 ในราคาไร่ละ.....บาท (.....)
 เศษของไร่ให้คิดราคาตามส่วนรายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานแผนที่
 จำลองแนบท้ายสัญญานี้ ผนวก ๑ และ ๒

รวมราคาที่ดินทั้งสิ้น.....บาท (.....)

ข้อ ๒. กรณีที่ดินที่จะขายเป็นที่ดินเต็มทั้งแปลง ผู้จะขายต้องจัดให้มีการรังวัดสอบเขตที่ดินที่จะขาย ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดิน เว้นแต่ในกรณีที่ดินนั้น มีหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินเป็นโฉนดที่ดินและมีหลักฐานการรังวัดประเภทรูปแผนที่รังวัดใหม่ (ร.ว.ม.) และผลการตรวจสอบข้อมูลและสภาพที่ดินปรากฏว่า พบหมุดหลักเขตที่ดิน จนสามารถกำหนดแนวเขต โดยรอบแปลงที่ดินได้โดยชัดแจ้งแล้ว และไม่ปรากฏปัญหาเรื่องแนวเขตที่ดิน

หลังจากการรังวัดสอบเขตที่ดินที่จะขายตามวรรคหนึ่ง หากปรากฏว่า เนื้อที่ที่ดินที่จะขาย มีจำนวนน้อยหรือเกินไปจากจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่ระบุไว้ในข้อ ๑. คู่สัญญาตกลงคิดราคาต่อตารางวา ของที่ดินที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นในราคาเดียวกันกับราคาที่ขายในข้อ ๑. โดยให้นำราคาที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นไปหักออก หรือบวกเพิ่มกับราคาที่ดินที่จะขายตามข้อ ๑.

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัดสอบเขต ผู้จะขายที่ดินเป็นผู้ชำระ

ข้อ ๓. ในกรณีการเสนอขายที่ดินบางส่วน ซึ่งต้องมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินก่อนดำเนินการจัดซื้อ ที่ดินแปลงนั้น ผู้จะขายจะต้องยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินซึ่งจะขายนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน แห่งท้องที่ จนได้ผลการรังวัดแบ่งแยกเป็นที่แน่นอนแล้ว จึงดำเนินการจัดซื้อที่ดินต่อไป

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ

ข้อ ๔. ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อและผู้จะขาย ตกลงชำระฝ่ายละกึ่งหนึ่ง เว้นแต่ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีและอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดินให้ ผู้จะขายที่ดินเป็นผู้ชำระ

ข้อ ๕. คู่สัญญาจะไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินที่จะขาย ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ ตามวัน เวลา และสถานที่ซึ่งผู้จะซื้อจะแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จะขายทราบก่อนล่วงหน้า.....(.....) วัน ก่อนวันจดทะเบียน

ข้อ ๖. ผู้จะขายรับรองว่าที่ดินที่จะซื้อจะขายตามข้อ ๑. ปลอดจากการรอนสิทธิหรือภาระผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น ถ้าที่ดินตามข้อ ๑. ถูกรอนสิทธิหรือมีภาระผูกพันใดๆ อยู่ ผู้จะขายต้องดำเนินการให้ที่ดินนั้น ปลอดจากการ รอนสิทธิหรือภาระผูกพันใดๆ ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดิน โดยผู้จะขายเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการนี้ทั้งสิ้น หากผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการได้ทั้งหมด ผู้จะขายต้อง รับผิดชอบในค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น และถือเป็นเหตุให้บอกเลิกสัญญาได้

ผู้จะซื้อจะมีสิทธิหักค่าใช้จ่าย และค่าเสียหายดังกล่าวในวรรคหนึ่งออกจากราคาที่ดินที่จะต้องชำระ ให้แก่ผู้จะขาย ถ้ายังไม่พอผู้จะขายยินยอมชำระส่วนที่ขาดอยู่จนครบถ้วน

ข้อ ๗. ผู้จะซื้อจะชำระราคาค่าที่ดินให้ผู้จะขาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการชำระราคาและค่าทดแทน ที่ดินหรือสิ่งหามิทรัพย์ในเขตปฏิรูปที่ดินที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการนี้

(ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นเจ้าของรวมให้เพิ่มข้อความเป็นวรรคสอง ดังนี้ “การชำระราคาที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้จะขายที่เป็นเจ้าของรวมในที่ดินทุกคนได้รับชำระราคาจากผู้จะซื้อไปตามส่วนในที่ดินของตนแล้ว”)

ข้อ ๘. ผู้จะซื้อจะชำระราคาที่ดินทั้งจำนวนให้ผู้จะขาย ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินที่จะขาย หรือจะแบ่งขาย

ข้อ ๙. นับแต่วันที่ดินนามในสัญญาเป็นต้นไป ผู้จะขายต้องไม่กระทำการหรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการ เปลี่ยนแปลงสภาพที่ดินเป็นอย่างอื่นซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้จะซื้อ หรือกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งอันเป็น การขัดขวางต่อการปฏิรูปที่ดิน หากฝ่าฝืนผู้จะซื้อจะมีสิทธิให้ผู้จะขายทำที่ดินให้อยู่ในสภาพเดิม โดยผู้จะขายเป็น ผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น หรือลดราคาค่าที่ดินลงตามส่วนแห่งความเสียหาย

ถ้าผู้จะขายค้างชำระค่าภาษีที่ดิน ผู้จะซื้อจะมีสิทธิหักค่าที่ดินไปชำระค่าภาษีได้

ข้อ ๑๐. ในกรณีที่ผู้จะขายไม่นำชี้หรือไม่รับรองแนวเขตที่ดินในการรังวัดสอบเขตที่ดิน จนเป็นเหตุให้ สำนักงานที่ดินไม่สามารถรังวัดสอบเขตได้ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา ข้อใดข้อหนึ่งผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้จะขายยอมชดเชยค่าเสียหายในการที่ผู้จะซื้อต้องซื้อที่ดินในราคาที่สูงขึ้น ตลอดจนค่าเสียหายอย่างอื่น อันเนื่องมาจากการที่ผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ข้อ ๑๑. ถ้าคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือผู้ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมมอบหมาย ไม่อนุมัติวงเงินที่จะซื้อ หรือเลขานุการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่อนุมัติการจัดซื้อที่ดินตามข้อ ๑. ให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงโดยไม่ต้องมีการบอกเลิกสัญญา และผู้จะขายจะไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้นจากผู้จะซื้อโดยผู้จะซื้อจะแจ้งการไม่อนุมัติให้ผู้จะขาย ทราบโดยเร็ว

ข้อ ๑๒. ในกรณีที่มีความจำเป็นทางราชการอันไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ ผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อ บอกเลิกสัญญาโดยไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ

ข้อ ๑๓. ถ้าผู้จะซื้อไม่ไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดิน ตามข้อ ๕. ให้สัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงโดยผู้จะซื้อไม่ต้องบอกเลิกสัญญา และผู้จะขายไม่มีสิทธิเรียกร้อง ค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้นจากผู้จะซื้อ

ข้อ ๑๔. คู่สัญญาตกลงว่า สิทธิ หน้าที่ตามสัญญาจะซื้อจะขายนี้ จะโอนไปผูกพันซึ่งกันและกัน และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาซื้อขายซึ่งคู่สัญญาจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์/สิทธิในที่ดิน ที่สำนักงานที่ดิน

ข้อ ๑๕. เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

๑๕.๑ ผนวก ๑ สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๑๕.๒ ผนวก ๒ หลักฐานแผนที่จำลอง

๑๕.๓ ผนวก ๓ แผนที่แสดงที่ตั้งที่ดิน โดยสังเขป

ฯลฯ

ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ และในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเอง ผู้จะขายจะต้องปฏิบัติตาม คำวินิจฉัยของผู้จะซื้อ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความ โดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)