

ส.ป.ก. 4-10 (....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

1. ..................................................................................................................................อายุ...........................ปี

อยู่บ้านเลขที่....................ซอย......................หมู่ที่...............ถนน....................................ตำบล/แขวง..............................

อำเภอ/เขต........................................จังหวัด........................................ผู้ถือบัตรประจำตัวประชานปรากฏตามสำเนาแนบท้ายสัญญา โดย......................................................................................................................อายุ...........................ปี

อยู่บ้านเลขที่...................ซอย.......................หมู่ที่..................ถนน............................ตำบล/แขวง...................................

อำเภอ/เขต..........................................จังหวัด.................................................ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนปรากฏ  
ตามสำเนาแนบท้ายสัญญา......................................................................................................................ผู้รับมอบอำนาจ

ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่............................เดือน..........................................พ.ศ. .......................แนบท้ายสัญญา

ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล ผู้จัดการมรดก ตามสำเนาคำสั่งศาล .............................................................................

คดีหมายเลขดำที่.......................คดีหมายเลขแดงที่......................................แนบท้ายสัญญา

- 2 –

1. ..................................................................................................................................อายุ...........................ปี

อยู่บ้านเลขที่....................ซอย......................หมู่ที่...............ถนน....................................ตำบล/แขวง..............................

อำเภอ/เขต........................................จังหวัด........................................ผู้ถือบัตรประจำตัวประชานปรากฏตามสำเนาแนบท้ายสัญญา โดย......................................................................................................................อายุ...........................ปี

อยู่บ้านเลขที่...................ซอย.......................หมู่ที่..................ถนน............................ตำบล/แขวง...................................

อำเภอ/เขต..........................................จังหวัด.................................................ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนปรากฏ  
ตามสำเนาแนบท้ายสัญญา......................................................................................................................ผู้รับมอบอำนาจ

ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่............................เดือน..........................................พ.ศ. .......................แนบท้ายสัญญา

ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล ผู้จัดการมรดก ตามสำเนาคำสั่งศาล .............................................................................

คดีหมายเลขดำที่.......................คดีหมายเลขแดงที่......................................แนบท้ายสัญญา

1. ..................................................................................................................................อายุ...........................ปี

อยู่บ้านเลขที่....................ซอย......................หมู่ที่...............ถนน....................................ตำบล/แขวง..............................

อำเภอ/เขต........................................จังหวัด........................................ผู้ถือบัตรประจำตัวประชานปรากฏตามสำเนาแนบท้ายสัญญา โดย......................................................................................................................อายุ...........................ปี

อยู่บ้านเลขที่...................ซอย.......................หมู่ที่..................ถนน............................ตำบล/แขวง...................................

อำเภอ/เขต..........................................จังหวัด.................................................ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนปรากฏ  
ตามสำเนาแนบท้ายสัญญา......................................................................................................................ผู้รับมอบอำนาจ

ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่............................เดือน..........................................พ.ศ. .......................แนบท้ายสัญญา

ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล ผู้จัดการมรดก ตามสำเนาคำสั่งศาล .............................................................................

คดีหมายเลขดำที่.......................คดีหมายเลขแดงที่......................................แนบท้ายสัญญา

1. ..................................................................................................................................อายุ...........................ปี

อยู่บ้านเลขที่....................ซอย......................หมู่ที่...............ถนน....................................ตำบล/แขวง..............................

อำเภอ/เขต........................................จังหวัด........................................ผู้ถือบัตรประจำตัวประชานปรากฏตามสำเนาแนบท้ายสัญญา โดย......................................................................................................................อายุ...........................ปี

อยู่บ้านเลขที่...................ซอย.......................หมู่ที่..................ถนน............................ตำบล/แขวง...................................

อำเภอ/เขต..........................................จังหวัด.................................................ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนปรากฏ  
ตามสำเนาแนบท้ายสัญญา......................................................................................................................ผู้รับมอบอำนาจ

ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่............................เดือน..........................................พ.ศ. .......................แนบท้ายสัญญา

ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล ผู้จัดการมรดก ตามสำเนาคำสั่งศาล .............................................................................

คดีหมายเลขดำที่.......................คดีหมายเลขแดงที่......................................แนบท้ายสัญญา

- 3 –

1. ..................................................................................................................................อายุ...........................ปี

อยู่บ้านเลขที่....................ซอย......................หมู่ที่...............ถนน....................................ตำบล/แขวง..............................

อำเภอ/เขต........................................จังหวัด........................................ผู้ถือบัตรประจำตัวประชานปรากฏตามสำเนาแนบท้ายสัญญา โดย......................................................................................................................อายุ...........................ปี

อยู่บ้านเลขที่...................ซอย.......................หมู่ที่..................ถนน............................ตำบล/แขวง...................................

อำเภอ/เขต..........................................จังหวัด.................................................ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนปรากฏ  
ตามสำเนาแนบท้ายสัญญา......................................................................................................................ผู้รับมอบอำนาจ

ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่............................เดือน..........................................พ.ศ. .......................แนบท้ายสัญญา

ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล ผู้จัดการมรดก ตามสำเนาคำสั่งศาล .............................................................................

คดีหมายเลขดำที่.......................คดีหมายเลขแดงที่......................................แนบท้ายสัญญา

และ 6. ............................................................................................................................อายุ...........................ปี

อยู่บ้านเลขที่....................ซอย......................หมู่ที่...............ถนน....................................ตำบล/แขวง..............................อำเภอ/เขต........................................จังหวัด........................................ผู้ถือบัตรประจำตัวประชานปรากฏตามสำเนาแนบท้ายสัญญา โดย......................................................................................................................อายุ...........................ปี

อยู่บ้านเลขที่...................ซอย.......................หมู่ที่..................ถนน............................ตำบล/แขวง...................................

อำเภอ/เขต..........................................จังหวัด.................................................ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชนปรากฏ  
ตามสำเนาแนบท้ายสัญญา......................................................................................................................ผู้รับมอบอำนาจ

ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่............................เดือน..........................................พ.ศ. .......................แนบท้ายสัญญา

ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล ผู้จัดการมรดก ตามสำเนาคำสั่งศาล .............................................................................

คดีหมายเลขดำที่.......................คดีหมายเลขแดงที่......................................แนบท้ายสัญญา

ซึ่งต่อไปนี้ในสัญญานี้รวมกันเรียกว่า “ผู้จะขาย” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาได้ตกลงกันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้จะซื้อตกลงจะซื้อและผู้ขายตกลงจะขายที่ดินตามหลักฐาน...............................................................

เลขที่...........................ระวาง..........................เลขที่ดิน................................หน้าสำรวจ....................................................

เล่มที่......................หน้า...............................สารบบเล่ม.....................ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่......................................................

ตำบล...................................................อำเภอ............................จังหวัด.............................................................................

เป็นเนื้อที่ประมาณ (.....................................) ไร่ (..............................) งาน (.................................) ตารางวา โดยตกลง

จะขายที่ดินเป็นเนื้อที่ประมาณ (.............................) ไร่ (....................................) งาน (................................) ตารางวา

ในราคาไร่ละ......................................บาท (......................................................................................................................)

เศษของไร่ให้คิดราคาตามส่วนรายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานแผนที่จำลองแนบท้ายสัญญานี้ ผนวก 1 และ 2

รวมราคาที่ดินทั้งสิ้น........................................บาท (..............................................................................)

- 4 –

ข้อ 2. กรณีที่ดินที่จะขายเป็นที่ดินเต็มทั้งแปลง ผู้จะขายต้องจัดให้มีการรังวัดสอบเขตที่ดินที่จะขาย  
ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดิน เว้นแต่ในกรณีที่ดินนั้น มีหนังสือแสดงสิทธิ  
ในที่ดินเป็นโฉนดที่ดินและมีหลักฐานการรังวัดประเภทรูปแผนที่รังวัดใหม่ (ร.ว.ม.) และผลการตรวจสอบข้อมูลและสภาพที่ดินปรากฏว่า พบหมุดหลักเขตที่ดิน จนสามารถกำหนดแนวเขตโดยรอบแปลงที่ดินได้โดยชัดเจนแล้ว

และไม่ปรากฏปัญหาเรื่องแนวเขตที่ดิน

หลังจากการรังวัดสอบเขตที่ดินที่จะขายตามวรรคหนึ่ง หากปรากฏว่า เนื้อที่ที่ดินที่จะขายมีจำนวนน้อยหรือเกินไปจากจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่ระบุไว้ในข้อ 1. คู่สัญญาตกลงคิดราคาต่อตารางวาของที่ดินที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นในราคาเดียวกันกับราคาที่จะขายในข้อ 1. โดยให้นำราคาที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นไปหักออกหรือบวกเพิ่ม  
กับราคาที่ดินที่จะขายตามข้อ 1.

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัดสอบเขต ผู้จะขายที่ดินเป็นผู้ชำระ

ข้อ 3. ในกรณีการเสนอขายที่ดินบางส่วน ซึ่งต้องมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินก่อนดำเนินการจัดซื้อที่ดินแปลงนั้น ผู้จะขายจะต้องยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินซึ่งจะขายนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ จนได้ผลการรังวัดแบ่งแยกเป็นที่แน่นอนแล้ว จึงดำเนินการจัดซื้อที่ดินต่อไป

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน ผู้จะขายเป็นผู้ชำระ

ข้อ 4. ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อและผู้จะขาย  
ตกลงชำระฝ่ายละกึ่งหนึ่ง เว้นแต่ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีและอากร และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดินให้ผู้จะขายที่ดินเป็นผู้ชำระ

ข้อ 5. คู่สัญญาจะไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินที่จะขาย ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ ตามวัน เวลา และสถานที่ซึ่งผู้จะซื้อจะแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จะขายทราบก่อนล่วงหน้า......................(.............................) วัน ก่อนวันจดทะเบียน

ข้อ 6 ผู้จะขายรับรองว่าที่ดินที่จะซื้อจะขายตามข้อ 1. ปลอดจากการรอนสิทธิหรือภาระผูกพันใด ๆ ทั้งสิ้น  
ถ้าที่ดินตามข้อ 1. ถูกรอนสิทธิหรือมีภาระผูกพันใด ๆ อยู่ ผู้จะขายต้องดำเนินการให้ที่ดินนั้น ปลอดจากการรอนสิทธิหรือภาระผูกพันใด ๆ ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดิน โดยผู้จะขายเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการนี้ทั้งสิ้น หากผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการได้ทั้งหมด ผู้จะขายต้องรับผิดในค่าเสียหาย  
ใด ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น และถือเป็นเหตุให้บอกเลิกสัญญาได้

ผู้จะซื้อมีสิทธิหักค่าใช้จ่าย และค่าเสียหายดังกล่าวในวรรคหนึ่งออกจากราคาที่ดินที่จะต้องชำระให้แก่ผู้จะขาย ถ้ายังไม่พอผู้จะขายยินยอมชำระส่วนที่ขาดอยู่จนครบถ้วน

- 5 –

ข้อ 7 ผู้จะซื้อจะชำระราคาค่าที่ดินให้ผู้จะขาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการชำระราคาและค่าทดแทนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตปฏิรูปที่ดินที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการนี้

(ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นเจ้าของรวมให้เพิ่มข้อความเป็นวรรคสอง ดังนี้ “การชำระราคาที่ดินตามวรรคหนึ่ง

ให้ถือว่าผู้จะขายที่เป็นเจ้าของรวมในที่ดินทุกคนได้รับชำระราคาจากผู้จะซื้อไปตามส่วนในที่ดินของตนแล้ว”)

ข้อ 8 ผู้จะซื้อจะชำระราคาที่ดินทั้งจำนวนให้ผู้จะขาย ในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินที่จะขาย หรือจะแบ่งขาย

ข้อ 9. นับแต่วันที่ลงนามในสัญญานี้เป็นต้นไป ผู้จะขายต้องไม่กระทำการหรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการเปลี่ยนแปลงสภาพที่ดินเป็นอย่างอื่น ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้จะซื้อ หรือกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง  
อันเป็นการขัดขวางต่อการปฏิรูปที่ดิน หากฝ่าฝืนผู้จะซื้อมีสิทธิให้ผู้จะขายทำที่ดินให้อยู่ในสภาพเดิม โดยผู้จะขายเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น หรือลดราคาค่าที่ดินลงตามส่วนแห่งความเสียหาย

ถ้าผู้จะขายค้างชำระค่าภาษีที่ดิน ผู้จะซื้อมีสิทธิหักค่าที่ดินไปชำระค่าภาษีได้

ข้อ 10. ในกรณีผู้จะขายไม่นำชี้หรือไม่รับรองแนวเขตที่ดินในการรังวัดสอบเขตที่ดิน จนเป็นเหตุให้สำนักงานที่ดินไม่สามารถรังวัดสอบเขตได้ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา ข้อใดข้อหนึ่งผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและผู้จะขายยอมชดใช้ค่าเสียหายในการที่ผู้จะซื้อต้องซื้อที่ดินในราคาที่สูงขึ้น ตลอดจนค่าเสียหายอย่างอื่น  
อันเนื่องมาจากการที่ผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ข้อ 11. ถ้าคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือผู้ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมอบหมาย ไม่อนุมัติวงเงินที่จะซื้อ หรือเลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไม่อนุมัติการจัดซื้อที่ดินตามข้อ 1. ให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงโดยไม่ต้องมีการบอกเลิกสัญญาและผู้จะขายจะไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้นจากผู้จะซื้อโดยผู้จะซื้อจะแจ้งการไม่อนุมัติให้ผู้จะขายทราบโดยเร็ว

ข้อ 12. ในกรณีที่มีความจำเป็นทางราชการอันไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ ผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาโดยไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ

ข้อ 13. ถ้าผู้จะซื้อไม่ไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินตามข้อ 5.   
ให้สัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงโดยผู้จะซื้อไม่ต้องบอกเลิกสัญญา และผู้จะขายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้นจากผู้จะซื้อ

ข้อ 14. คู่สัญญาตกลงว่า สิทธิ หน้าที่ตามสัญญาจะซื้อจะขายนี้ จะโอนไปผูกพันซึ่งกันและกัน   
และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาซื้อขายซึ่งคู่สัญญาจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์/สิทธิในที่ดินที่สำนักงานที่ดิน

- 6 –

ข้อ 15. เอกสารแนบท้ายสัญญาดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

15.1 ผนวก 1 สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

15.2 ผนวก 2 หลักฐานแผนที่จำลอง

15.3 ผนวก 3 แผนที่แสดงที่ตั้งที่ดิน โดยสังเขป

ฯลฯ

ความใดในเอกสารแนบท้ายสัญญาที่ขัดแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ  
และในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดแย้งกันเอง ผู้จะขายจะต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของผู้จะซื้อ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและคู่สัญญาต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ...................................ผู้จะซื้อ

ลงชื่อ...................................ผู้จะขาย ลงชื่อ...................................ผู้จะขาย

(...................................) (...................................)

ลงชื่อ...................................ผู้จะขาย ลงชื่อ...................................ผู้จะขาย

(...................................) (...................................)

ลงชื่อ...................................ผู้จะขาย ลงชื่อ...................................ผู้จะขาย

(...................................) (...................................)

ลงชื่อ...................................พยาน ลงชื่อ...................................พยาน

(...................................) (...................................)