สำเนา

ที่ กษ 1205/ ว721

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ 10200

27 สิงหาคม 2544

เรื่อง การแก้ไขแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินและแบบสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ 1205/ว 228 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2544

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน (แบบ ส.ป.ก. 4-10 ก.)
2. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน ตามโครงการกองทุนที่ดิน (แบบ ส.ป.ก.4-97 ก.)
3. แบบสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (แบบ ส.ป.ก. 4-18 ข.)
4. แบบสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามโครงการกองทุนที่ดิน (แบบ ส.ป.ก. 4-124)

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้แจ้งผลการหารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาในเรื่องการได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคณะกรรมการกฤษฎีกา มีความเห็นว่า ส.ป.ก. ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมฯ เฉพาะในส่วนที่เป็นภาระหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดให้ ส.ป.ก.ต้องชำระเพียงครึ่งหนึ่งเท่านั้น ส่วนค่าธรรมเนียมอีกครึ่งหนึ่งที่ ส.ป.ก. ตกลงรับภาระในการชำระมากไปกว่าที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายซึ่งเป็นภาระในส่วนของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งนั้น เมื่อไม่มีกฎหมายกำหนดยกเว้นให้ ส.ป.ก. จึงต้องชำระค่าธรรมเนียมในส่วนดังกล่าวแทนคู่สัญญานั้นตามข้อตกลงที่มีผลใช้บังคับ และ ส.ป.ก. ได้แจ้งให้จังหวัดชะลอการจัดทำสัญญาจะซื้อ-จะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน และสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไว้ก่อนจนกว่าจะได้มีการแก้ไขรูปแบบในสัญญา เพื่อให้เป็นไปตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาต่อไป ความโดยละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ในการประชุม ครั้งที่ 4/2544 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2544 ได้มีมติอนุมัติให้ ส.ป.ก. แก้ไขรูปแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฯ และสัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ ในเรื่องของค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยกำหนดให้ผู้ซื้อ ผู้ขาย พึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาแล้ว และ ส.ป.ก.ได้อนุมัติให้ใช้แบบ

/สัญญา....

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฯ และสัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ ที่แก้ไขแล้ว โดยให้คู่สัญญาที่ตกลงทำสัญญาดังกล่าวกับ ส.ป.ก. เป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่ากันทั้งสองฝ่าย ส่วนข้อตกลงอื่น ๆ ในสัญญาดังกล่าวให้เป็นไปตามเดิม ทั้งนี้แบบของสัญญาที่แก้ไขดังกล่าวให้รวมถึงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฯ และแบบสัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ ที่ใช้ตามโครงการกองทุนที่ดินด้วย รายละเอียดแบบของสัญญาที่แก้ไขแล้ว ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

อนึ่ง เนื่องจากในขณะนี้ ส.ป.ก. ยังไม่มีมาตรการควบคุมการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เกษตรกรได้กรรมสิทธิ์โดยการเช่าซื้อที่ดินจากการปฏิรูปที่ดิน ดังนั้น หากให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินอาจมีการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่มิใช่เพื่อเกษตรกรรม ซึ่งไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ ส.ป.ก. จัดที่ดินให้ ดังนั้นเมื่อมีแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจนแล้ว ส.ป.ก. จะได้แจ้งแนวทางปฏิบัติในเรื่องการให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินให้จังหวัดทราบต่อไป ดังนั้น ในขณะนี้จึงขอให้จังหวัดให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินเฉพาะตามโครงการกองทุนที่ดินเท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และ ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายไพศาล กุวลัยรัตน์)
เลขาธิการ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

กองนิติการ
โทร. 02-2812904
โทรสาร 02-2812940

ส.ป.ก. 4-10 ก.

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน

สัญญาที่_____/_____

สัญญานี้ทำ ณ _____หมู่ที่_____ ตำบล_____อำเภอ_____จังหวัด_____ เมื่อวันที่_____เดือน_____พ.ศ._____ระหว่างสำนักงานการปฏิรูปที่ดิน-เพื่อเกษตรกรรม โดย_____ตำแหน่ง_____ ผู้ได้รับมอบอำนาจให้ทำสัญญาแทนตามหนังสือมอบอำนาจที่_____ลงวันที่_____ เดือน_____พ.ศ._____แนบท้ายสัญญา ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" ฝ่ายหนึ่งกับ

1. _____อายุ_____ปี อยู่บ้านเลขที่_____ซอย_____หมู่ที่_____ถนน_____ ตำบล/แขวง_____อำเภอ/เขต_____จังหวัด_____ โดย_____ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ _____เดือน_____พ.ศ._____แนบท้ายสัญญา ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล ผู้จัดการมรดก ตามสำเนาคำสั่งศาล_____คดีหมายเลขดำที่_____ คดีหมายเลขแดงที่_____แนบท้ายสัญญา

2. _____อายุ_____ปี อยู่บ้านเลขที่_____ซอย_____หมู่ที่_____ถนน_____ ตำบล/แขวง_____อำเภอ/เขต_____จังหวัด_____ โดย_____ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ _____เดือน_____พ.ศ._____แนบท้ายสัญญา ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล ผู้จัดการมรดก ตามสำเนาคำสั่งศาล_____คดีหมายเลขดำที่_____ คดีหมายเลขแดงที่_____แนบท้ายสัญญา

3. .....อายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
โดย.....ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่
.....เดือน.....พ.ศ.....แนบท้ายสัญญา ผู้แทนโดยชอบธรรม
ผู้อนุบาล ผู้จัดการมรดก ตามสำเนาคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขดำที่.....
คดีหมายเลขแดงที่.....แนบท้ายสัญญา

4. .....อายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
โดย.....ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่
.....เดือน.....พ.ศ.....แนบท้ายสัญญา ผู้แทนโดยชอบธรรม
ผู้อนุบาล ผู้จัดการมรดก ตามสำเนาคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขดำที่.....
คดีหมายเลขแดงที่.....แนบท้ายสัญญา

5. .....อายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
โดย.....ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่
.....เดือน.....พ.ศ.....แนบท้ายสัญญา ผู้แทนโดยชอบธรรม
ผู้อนุบาล ผู้จัดการมรดก ตามสำเนาคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขดำที่.....
คดีหมายเลขแดงที่.....แนบท้ายสัญญา

6. .....อายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
โดย.....ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่
.....เดือน.....พ.ศ.....แนบท้ายสัญญา ผู้แทนโดยชอบธรรม
ผู้อนุบาล ผู้จัดการมรดก ตามสำเนาคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขดำที่.....
คดีหมายเลขแดงที่.....แนบท้ายสัญญา

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ เรียกว่า "ผู้จะขาย" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้จะซื้อตกลงจะซื้อและผู้จะขายตกลงจะขายที่ดินตามหลักฐาน.....
.....เลขที่.....ระวาง.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....เล่มที่.....หน้า.....
สารบบเล่ม.....ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....
เป็นเนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
โดยตกลงจะขายที่ดินเป็นเนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน
.....ตารางวา ในราคาไร่ละ.....บาท
(.....) เศษของไร่ให้คิดราคาตามส่วน
ตามหลักฐานแผนที่จำลองที่แนบท้ายสัญญานี้ และให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย

รวมราคาที่ดินทั้งสิ้น.....บาท (.....)

ข้อ 2. ผู้จะขายต้องจัดให้มีการรังวัดสอบเขต รังวัดแบ่งแยก หรือแบ่งหักที่ดินที่จะขายหรือจะแบ่งขายตามข้อ 1. ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิในที่ดินตามข้อ 1. เว้นแต่ที่ดินนั้นเป็นที่ดินที่มีหลักฐานการรังวัดประเภทรูปแผนที่รังวัดใหม่ (ร.ว.ม.) ไว้ก่อนเสนอขายให้แก่ผู้จะซื้อไม่เกิน 5 ปี และผลการตรวจสอบสภาพที่ดินปรากฏหมุดหลักเขตที่ดินซึ่งสามารถใช้กำหนดแนวเขตโดยรอบแปลงที่ดินที่จะขายได้โดยชัดเจน และผู้จะขายตกลงจะขายเต็มทั้งแปลง

การรังวัดสอบเขต รังวัดแบ่งแยก หรือแบ่งหักที่ดินที่จะขาย หรือจะแบ่งขายตามข้อ 1. ผู้จะขายยินยอมดำเนินการดังนี้

2.1 กรณีที่ดินที่จะขายตามข้อ 1. เป็นที่ดินเต็มทั้งแปลง ซึ่งไม่ต้องรังวัดแบ่งแยกหรือแบ่งหักก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายที่ดิน ผู้จะขายตกลงยินยอมให้ช่างรังวัดของผู้จะซื้อเป็นผู้ทำการตรวจสอบเนื้อที่หรือทำการรังวัดสอบเขตที่ดินที่จะขายตามข้อ 1. และถ้าผลการรังวัดตรวจสอบหรือการรังวัดสอบเขตดังกล่าวได้เนื้อที่เท่ากับหรือมากกว่าเนื้อที่ซึ่งระบุไว้ในข้อ 1. ผู้จะซื้อจะจ่ายค่าที่ดินที่จะซื้อจะขายโดยคำนวณจากเนื้อที่ในข้อ 1. แต่ถ้าได้เนื้อที่น้อยกว่าเนื้อที่ซึ่งระบุไว้ในข้อ 1. ผู้จะซื้อจะจ่ายค่าที่ดินที่จะซื้อจะขายตามเนื้อที่ซึ่งทำการรังวัดได้

2.2 กรณีที่ดินที่จะขายตามข้อ 1. เป็นที่ดินไม่เต็มทั้งแปลง ต้องรังวัดแบ่งแยกหรือแบ่งหักก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายที่ดิน ผู้จะขายต้องยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกหรือแบ่งหักที่ดินตามข้อ 1. ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ภายใน.....วัน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญานี้ และผู้จะซื้อจะจ่ายค่าที่ดินที่จะซื้อจะขายตามเนื้อที่ซึ่งทำการรังวัดได้

ข้อ 3. ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อและผู้จะขาย ตกลงจะเป็นผู้ชำระเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ รังวัดสอบเขต รังวัดแบ่งแยกหรือแบ่งหักที่ดินที่จะซื้อจะขายตามข้อ 2. ผู้จะซื้อเป็นผู้ชำระทั้งสิ้น เว้นแต่ในกรณีตามข้อ 2.1 ซึ่งผู้จะขายไม่ยอมรับผลการรังวัดของช่างรังวัดของผู้จะซื้อ และผู้จะขายได้ยื่นคำร้องคัดค้านผลการรังวัดตามแบบฟอร์มที่ผู้จะซื้อกำหนด (ส.ป.ก. 4-13) ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ผู้จะขายได้รับแจ้งผลการรังวัดจากเจ้าหน้าที่ของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายต้องยื่นคำขอรังวัดตรวจสอบเนื้อที่หรือรังวัดสอบเขตที่ดินตามสัญญาต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพื่อการนี้เองทั้งสิ้น

ข้อ 4. คู่สัญญาจะไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินที่จะขาย ณ_____ตามวัน เวลา และสถานที่ซึ่งผู้จะซื้อนัดหมาย

ข้อ 5. ผู้จะขายรับรองว่าที่ดินที่จะซื้อจะขายตามข้อ 1. ปลอดจากการรอนสิทธิหรือภาระผูกพันใด ๆ ทั้งสิ้น ถ้าที่ดินตามข้อ 1. ถูกรอนสิทธิหรือมีภาระผูกพันใด ๆ อยู่ ผู้จะขายต้องดำเนินการให้ที่ดินนั้นปลอดจากการรอนสิทธิหรือภาระผูกพันใด ๆ ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดิน หากผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการให้ที่ดินนั้นปลอดจากการรอนสิทธิหรือภาระผูกพันใด ๆ ได้ทั้งหมด ผู้จะขายต้องรับผิดในค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น

ข้อ 6. ผู้จะซื้อจะชำระราคาที่ดินให้แก่ผู้จะขายตามหลักเกณฑ์และวิธีการชำระราคาค่าที่ดินที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการนี้

การชำระราคาที่ดินที่จะซื้อจะขายดังกล่าวข้างต้น ให้ถือว่าผู้จะขายที่ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินทุกคน ได้รับชำระราคาจากผู้จะซื้อไปตามส่วนในที่ดินของตนแล้ว

ข้อ 7. ผู้จะซื้อจะชำระราคาที่ดินทั้งหมดให้ผู้จะขายในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินที่จะขายหรือจะแบ่งขาย

ข้อ 8. นับแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป ผู้จะขายต้องไม่กระทำการเปลี่ยนแปลงสภาพที่ดินเป็นอย่างอื่น ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้จะซื้อ หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดอันเป็นการขัดขวางต่อการปฏิรูปที่ดิน หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการดังกล่าวนั้น

ข้อ 9. ถ้ามีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินระหว่างฤดูการประกอบเกษตรกรรมใด ผู้จะขายมีสิทธิในค่าเช่าระหว่างฤดูการประกอบเกษตรกรรมนั้น แต่ถ้าผู้จะขายประกอบเกษตรกรรมในที่ดินที่จะขายเอง ผู้จะขายมีสิทธิเก็บเกี่ยวผลผลิตในที่ดินระหว่างฤดูการประกอบเกษตรกรรมนั้น

ข้อ 10. ถ้าผู้จะขายผิดสัญญาข้อ 8. ผู้จะซื้อมีสิทธิให้ผู้จะขายทำที่ดินที่จะขายให้อยู่ในสภาพเดิม โดยผู้จะขายเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมด หรือลดราคาค่าที่ดินลงตามส่วนแห่งความเสียหาย

ถ้าผู้จะขายค้างชำระค่าภาษีที่ดิน ผู้จะซื้อมีสิทธิหักค่าที่ดินไปทำการชำระค่าภาษีได้

ถ้าผู้จะขายไม่ยื่นคำขอรังวัดหรือไม่นำรังวัด รวมทั้งไม่นำชี้หรือไม่รับรองแนวเขตที่ดินที่จะทำการซื้อขายหรือผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อ 4. ผู้จะขายยอมชดใช้ค่าเสียหายในการที่ผู้จะซื้อต้องซื้อที่ดินในราคาที่สูงขึ้น ตลอดจนค่าเสียหายอย่างอื่นอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ข้อ 11. ถ้าคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือผู้ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมอบหมาย ไม่อนุมัติวงเงินที่จะซื้อ หรือเลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่อนุมัติการจัดซื้อที่ดินตามข้อ 1. ให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงโดยไม่ต้องมีการบอกเลิกสัญญา และผู้จะขายจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้นจากผู้จะซื้อ โดยผู้จะซื้อจะแจ้งการไม่อนุมัติให้ผู้จะขายทราบโดยเร็ว

ถ้าผู้จะซื้อไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินตามข้อ 1. ให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้จะขาย ให้สัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงโดยไม่ต้องมีการบอกเลิก และผู้จะขายจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้นจากผู้จะซื้อ

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับมีข้อความถูกต้องเป็นอย่างเดียวกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ_____ผู้จะขาย ลงชื่อ_____ผู้จะขาย

(_____) (_____)

ลงชื่อ_____ผู้จะขาย ลงชื่อ_____ผู้จะขาย

(_____) (_____)

ลงชื่อ_____ผู้จะขาย ลงชื่อ_____ผู้จะขาย

(_____) (_____)

ลงชื่อ_____ผู้จะซื้อ

(_____)

ข้าพเจ้า_____อายุ_____ปี
อยู่บ้านเลขที่_____ถนน_____หมู่ที่_____
ตำบล/แขวง_____อำเภอ/เขต_____
จังหวัด_____และข้าพเจ้า_____
อายุ_____ปี อยู่บ้านเลขที่_____ถนน_____หมู่ที่_____
ตำบล/แขวง_____อำเภอ/เขต_____
จังหวัด_____ ขอรับรองว่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินฉบับนี้ได้กระทำต่อหน้าข้าพเจ้า

ลงชื่อ_____พยาน

(_____)

ลงชื่อ_____พยาน

(_____)

แผนที่จำลอง

ที่ดินที่จะขายตั้งอยู่หมู่ที่_____ตำบล_____
อำเภอ_____จังหวัด_____เนื้อที่_____ไร่
_____งาน_____ตารางวา

ข้าพเจ้า_____ผู้จะขาย ขอรับรองว่ารูปแผนที่ข้างบนนี้ถูกต้องและตรงกับความเป็นจริง

ลงชื่อ_____ผู้จะขาย
(_____)

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าในปัจจุบันผู้จะขายไม่มีคู่สมรส

ลงชื่อ_____ผู้รับรอง

(_____)

ลงชื่อ_____พยาน

(_____)

ลงชื่อ_____พยาน

(_____)

ส.ป.ก. 4-97 ก.

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน
ตามโครงการกองทุนที่ดิน

สัญญาที่...../.....

สัญญานี้ทำขึ้น ณ .....หมู่ที่.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....เมื่อวันที่.....เดือน.....
พ.ศ. .... ระหว่างสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดย.....
ตำแหน่ง.....ผู้ได้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจของสำนักงานการ
ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่ .. ..ลงวันที่....เดือน.....พ.ศ. ....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" ฝ่ายหนึ่งกับ*

1) .....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....
ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

2) .....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....
ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

3) .....ฯลฯ.....

---

* ในกรณีเจ้าของที่ดินมอบอำนาจบุคคลอื่นดำเนินการแทนให้เพิ่มข้อความใน 1), 2), 3) ฯลฯ ว่า "โดย.....ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่ ..... เดือน.....พ.ศ..... แนบท้ายสัญญา"

ในกรณีเจ้าของที่ดินเป็นผู้เยาว์/คนไร้ความสามารถ/กองมรดก ให้เพิ่มข้อความใน 1), 2), 3) ฯลฯ ว่า "โดย .....ผู้แทนโดยชอบธรรม/ผู้อนุบาล/ผู้จัดการมรดก ตามคำสั่งศาล.....คดีหมายเลขดำที่.....คดีหมายเลขแดงที่... .....แนบท้ายสัญญา"

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกรวมกันว่า "ผู้จะขาย" อีกฝ่ายหนึ่ง"

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้จะซื้อตกลงจะซื้อและผู้จะขายตกลงจะขายที่ดินตามหลักฐาน.....
.....เลขที่..... ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
เล่มที่.....หน้า.....สารบบเล่ม.....ที่ดินตั้งอยู่
หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
เป็นเนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา โดยตกลงจะ
ขายที่ดินเป็นเนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ในราคา
ไร่ละ.....บาท (.....) เศษของไร่ให้คิดราคาตามส่วน
ตามหลักฐานแผนที่จำลองที่แนบท้ายสัญญานี้ และให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย

รวมราคาที่ดินทั้งสิ้น.....บาท (.....)

ข้อ 2. ผู้จะขายต้องจัดให้มีการรังวัดสอบเขต รังวัดแบ่งแยกหรือแบ่งหักที่ดินที่จะขาย หรือจะแบ่งขายตามข้อ 1 ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิในที่ดินตามข้อ 1 เว้นแต่ที่ดินนั้นเป็นที่ดินที่มีหลักฐานการรังวัดประเภทรูปแผนที่รังวัดใหม่ (ร.ว.ม.) ไว้ก่อนเสนอขายให้แก่ผู้จะซื้อไม่เกิน 5 (ห้า)ปี และผลการตรวจสอบสภาพที่ดินปรากฏหมุดหลักเขตที่ดินซึ่งสามารถใช้กำหนดแนวเขตโดยรอบแปลงที่ดินที่จะขายได้อย่างชัดเจน และผู้จะขายตกลงจะขายเต็มทั้งแปลง

การรังวัดสอบเขต รังวัดแบ่งแยก หรือแบ่งหักที่ดินที่จะขาย หรือจะแบ่งขายตามข้อ 1 ผู้จะขายตกลงดำเนินการดังนี้

2.1 กรณีที่ดินที่จะขายตามข้อ 1 เป็นที่ดินเต็มทั้งแปลง ซึ่งไม่ต้องรังวัดแบ่งแยกหรือแบ่งหักก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายที่ดิน ผู้จะขายตกลงให้ช่างรังวัดของผู้จะซื้อเป็นผู้ทำการตรวจสอบเนื้อที่หรือทำการรังวัดสอบเขตที่ดินที่จะขายตามข้อ 1. และถ้าผลการรังวัดตรวจสอบหรือการรังวัดสอบเขตดังกล่าวได้เนื้อที่เท่ากับหรือมากกว่าเนื้อที่ซึ่งระบุไว้ในข้อ 1 ผู้จะซื้อจะจ่ายค่าที่ดินที่จะซื้อจะขายโดยคำนวณจากเนื้อที่ในข้อ 1 แต่ถ้าได้เนื้อที่น้อยกว่าเนื้อที่ซึ่งระบุไว้ในข้อ 1 ผู้จะซื้อจะจ่ายค่าที่ดินที่จะซื้อจะขายตามเนื้อที่ซึ่งทำการรังวัดได้

" กรณีมีผู้จะขายรายเดียว ให้ตัดคำว่า "รวมกัน" ออก

2.2 กรณีที่ดินที่จะขายตามข้อ 1 เป็นที่ดินไม่เต็มทั้งแปลง ต้องรังวัดแบ่งแยกหรือแบ่งหักก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายที่ดิน ผู้จะขายต้องยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกหรือแบ่งหักที่ดินตามข้อ 1 ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ภายใน/....(...) วัน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญานี้ และผู้จะซื้อจะจ่ายค่าที่ดินที่จะซื้อจะขายตามเนื้อที่ซึ่งทำการรังวัดได้

ข้อ 3. ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อและผู้จะขาย ตกลงจะเป็นผู้ชำระเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ รังวัดสอบเขต รังวัดแบ่งแยกหรือแบ่งหักที่ดินที่จะซื้อจะขายตามข้อ 2 ผู้จะซื้อเป็นผู้ชำระทั้งสิ้น เว้นแต่ในกรณีตามข้อ 2.1 ซึ่งผู้จะขายไม่ยอมรับผลการรังวัดของช่างรังวัดของผู้จะซื้อ ผู้จะขายจะต้องยื่นคำร้องคัดค้านผลการรังวัดตามแบบฟอร์มที่ผู้จะซื้อกำหนด (ส.ป.ก.4-13) ภายในกำหนด 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่ผู้จะขายได้รับแจ้งผลการรังวัดจากเจ้าหน้าที่ของผู้จะซื้อแล้ว. ผู้จะขายต้องยื่นคำขอรังวัดตรวจสอบเนื้อที่หรือรังวัดสอบเขตที่ดินตามสัญญาต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพื่อการนี้เองทั้งสิ้น

ข้อ 4. คู่สัญญาจะไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินที่จะขาย ณ..... ตามวัน เวลา และสถานที่ซึ่งผู้จะซื้อนัดหมาย

ข้อ 5. ผู้จะขายรับรองว่าที่ดินที่จะซื้อจะขายตามข้อ 1 ปลอดจากการรอนสิทธิหรือภาระผูกพันใด ๆ ทั้งสิ้น ถ้าที่ดินตามข้อ 1 ถูกรอนสิทธิหรือมีภาระผูกพันใด ๆ อยู่ ผู้จะขายต้องดำเนินการให้ที่ดินนั้นปลอดจากการรอนสิทธิหรือภาระผูกพันใด ๆ ก่อนวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดิน โดยผู้จะขายเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น หากผู้จะขายไม่สามารถดำเนินการให้ที่ดินนั้นปลอดจากการรอนสิทธิหรือภาระผูกพันใด ๆ ได้ทั้งหมด ผู้จะขายต้องรับผิดในค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น

ผู้จะซื้อมีสิทธิหักค่าใช้จ่าย และค่าเสียหายดังกล่าวในวรรคแรกออกจากราคาที่ดินที่จะต้องชำระให้แก่ผู้จะขายได้

ข้อ 6. ผู้จะซื้อจะชำระราคาที่ดินทั้งหมดให้แก่ผู้จะขายในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินที่จะขายหรือจะแบ่งขาย

ข้อ 7. การชำระราคาที่ดินที่จะซื้อจะขายดังกล่าวตามข้อ 6 ให้ถือว่าผู้จะขายที่เป็นเจ้าของรวมในที่ดินทุกคน ได้รับชำระราคาจากผู้จะซื้อไปตามส่วนในที่ดินของตนแล้ว

ข้อ 8. นับแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป ผู้จะขายต้องไม่กระทำการเปลี่ยนแปลงสภาพที่ดินเป็นอย่างอื่นซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้จะซื้อ หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดอันเป็นการขัดขวางต่อการปฏิรูปที่ดิน หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการดังกล่าวนั้น

ข้อ 9. ถ้ามีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินระหว่างฤดูการประกอบเกษตรกรรมใด ผู้จะขายมีสิทธิในค่าเช่าระหว่างฤดูการประกอบเกษตรกรรมนั้น แต่ถ้าผู้จะขายประกอบเกษตรกรรมในที่ดินที่จะขายเอง ผู้จะขายมีสิทธิเก็บเกี่ยวผลผลิตในที่ดินระหว่างฤดูการประกอบเกษตรกรรมนั้น

ข้อ 10. ถ้าผู้จะขายผิดสัญญาข้อ 8 ผู้จะซื้อมีสิทธิให้ผู้จะขายทำที่ดินที่จะขายให้อยู่ในสภาพเดิม โดยผู้จะขายเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมด หรือลดราคาค่าที่ดินลงตามส่วนแห่งความเสียหาย

ถ้าผู้จะขายค้างชำระค่าภาษีที่ดิน ผู้จะซื้อมีสิทธิหักค่าที่ดินไปทำการชำระค่าภาษีดังกล่าวได้

ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้จะซื้อมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญานี้ได้ และมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้จะขายในการที่ผู้จะซื้อต้องซื้อที่ดินในราคาที่สูงขึ้น ตลอดจนค่าเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากการที่ผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้

ข้อ 11. ถ้าคณะกรรมการกองทุนที่ดินหรือผู้ที่คณะกรรมการกองทุนที่ดินมอบหมายไม่อนุมัติวงเงินที่จะซื้อ หรือเลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือผู้ที่เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมอบหมาย ไม่อนุมัติการจัดซื้อที่ดินตามข้อ ให้ถือว่าสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงโดยไม่ต้องมีการบอกเลิกสัญญา และผู้จะขายจะไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้นจากผู้จะซื้อ โดยผู้จะซื้อจะแจ้งการไม่อนุมัติให้ผู้จะขายทราบโดยเร็ว

ถ้าผู้จะซื้อไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินตามข้อ 1 ให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา 5 (ห้า) ปี นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้จะขาย ให้สัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงโดยไม่ต้องมีการบอกเลิก และผู้จะขายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้นจากผู้จะซื้อ

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับมีข้อความถูกต้องเป็นอย่างเดียวกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละฉบับ

ผู้จะขาย	ผู้จะซื้อ
ลงชื่อ.....	ลงชื่อ.....
(.....)	(.....)
ลงชื่อ.....	
(.....)	

ฯลฯ

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....

ลงชื่อ..... พยาน
(.....)

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....

ลงชื่อ..... พยาน
(.....)

แผนที่จำลอง

ที่ดินที่จะขายตั้งอยู่หมู่ที่.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....เนื้อที่.....ไร่
.....งาน .....ตารางวา

ข้าพเจ้า.....และ.....ซึ่งร่วมกัน
เป็นคู่สัญญาฝ่ายผู้จะขาย ขอรับรองว่ารูปแผนที่ข้างบนนี้ถูกต้องและตรงกับความเป็นจริง

ลงชื่อ..... ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ..... ผู้จะขาย
(.....)

ฯลฯ

หนังสือรับรอง

ข้าพเจ้า.....อายุ .....ปี อยู่บ้านเลขที่.....
ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ขอรับรองว่าในปัจจุบันผู้จะขาย
ไม่มีคู่สมรส

ลงชื่อ..... ผู้รับรอง
(.....)

ลงชื่อ..... พยาน
(.....)

ลงชื่อ..... พยาน
(.....)

หนังสือให้ความยินยอม*

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....เป็นคู่สมรสของ.....ผู้จะขาย
ยินยอมให้.....ผู้จะขาย ขายที่ดิน .....
เลขที่.....ระวาง.....เลขที่ดิน.....สารบบเล่ม.....หน้า.....
ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
ให้แก่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ..... คู่สมรสผู้ให้ความยินยอม
(.....)

ลงชื่อ..... พยาน
(.....)

ลงชื่อ..... พยาน
(.....)

หนังสือนี้ใช้สำหรับกรณีที่ผู้จะขายรายหนึ่งรายใดหรือทุกรายมีคู่สมรสตามกฎหมาย โดยให้คู่สมรสของผู้จะขายแต่ละรายแยกทำหนังสือฉบับนี้เป็นรายฉบับ

rul00194

ส.ป.ก. 4-18 ข.

สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ในเขตปฏิรูปที่ดิน.....

สัญญาเลขที่..... | | | | | | | | | | | | | |
1 13

สัญญานี้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....ถนน.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
ระหว่างสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) โดย.....
ตำแหน่ง.....ผู้รับมอบอำนาจให้ทำสัญญาแทนตามคำสั่ง
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....
พ.ศ.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่าซื้อ" ฝ่ายหนึ่ง กับ.....
อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....บัตรประจำตัวประชาชน
เลขที่.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่าซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยได้รับอนุมัติของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากัน มีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้เช่าซื้อตกลงเช่าซื้อ และผู้ให้เช่าซื้อตกลงให้เช่าซื้อที่ดิน ตามเอกสารหนังสือสำคัญ.....เลขที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
ตามโครงการปฏิรูปที่ดิน.....

แปลงที่.....กลุ่มที่.....หรือระวาง ส.ป.ก. ที่.....
เลขที่.....เป็นจำนวนเนื้อที่ที่เช่าซื้อประมาณ.....ไร่.....งาน
.....ตารางวา ซึ่งเป็นของผู้ให้เช่าซื้อตามแผนผังแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อ ซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าซื้อและให้มีผลบังคับตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
(วันที่เข้าทำประโยชน์) เพื่อประโยชน์.....โดยให้ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อคิดเป็นมูลค่าที่ดิน จำนวนเงิน.....บาท (.....)
กับดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี ของยอดเงินมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ

ทั้งนี้ ก่อนวันทำสัญญานี้ผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อที่ดินตามสัญญานี้ให้แก่ ส.ป.ก. ไว้แล้ว เป็นจำนวนเงิน.....บาท (เงินต้น.....บาท ดอกเบี้ย.....บาท)
ตั้งแต่ปี พ.ศ.....

ข้อ 2. การเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน ผู้เช่าซื้อจะต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ต้องเข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้เช่าซื้อด้วยตนเองภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดกำหนด

(2) ในปีแรก ต้องเข้าทำประโยชน์ในที่ดินอย่างน้อยตามจำนวนเนื้อที่ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดกำหนด และต้องทำให้แล้วเสร็จเต็มตามพื้นที่ที่ให้เช่าซื้อภายในระยะเวลาสามปี นับแต่วันทำสัญญานี้

(3) ต้องไม่นำที่ดินไปให้บุคคลอื่นเช่าหรือเช่าช่วงหรือเข้าทำประโยชน์

(4) ต้องใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและตามคำแนะนำของเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อ

(5) ต้องยินยอมปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับและเงื่อนไขที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด

(6) ต้องปรับปรุง บำรุงดินให้คงสภาพความสมบูรณ์เหมาะแก่การประกอบเกษตรกรรมอยู่เสมอ รวมทั้งไม่ดำเนินการใด ๆ ในลักษณะที่ก่อให้เกิดหรือน่าจะเกิดความเสียหายแก่ผู้ครอบครองที่ดินข้างเคียง หรือเป็นอุปสรรคขัดขวางต่อการดำเนินงานตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(7) ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าซื้อทราบโดยไม่ชักช้า เมื่อมีภัยพิบัติอันก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินจนถึงขนาดทำให้ที่ดินเสื่อมสภาพความเหมาะสมที่จะใช้ในการเกษตรกรรม

(8) ต้องช่วยเหลือค่าใช้จ่ายที่รัฐได้ลงทุนไปเพื่อกิจการสาธารณูปโภคหรือเพื่อการพัฒนาระบบแปลงที่ดิน หรือกิจการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด ตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งต้องใช้และดูแลรักษาสิ่งสาธารณูปโภคดังกล่าวตามระเบียบที่ทางราชการกำหนด

การฝ่าฝืนหน้าที่ตามสัญญาข้อ 2. เมื่อเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อได้ให้คำแนะนำและว่ากล่าวตักเตือนเป็นหนังสือตามระเบียบที่ทางราชการกำหนดถึงสองครั้งแล้ว ผู้เช่าซื้อยังเพิกเฉยหรือละเลยเสียโดยไม่มีเหตุอันควร ผู้ให้เช่าซื้ออาจบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อเสียก็ได้

ข้อ 3. ผู้เช่าซื้อจะชำระมูลค่าที่ดินดังกล่าวตามสัญญาข้อ 1. ให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อโดยแบ่งชำระเป็นรายปีให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา.....ปี เป็นมูลค่าที่ดินปีละ.....บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี ของมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ โดยปีแรกจะชำระภายในวันที่..... เดือน.....พ.ศ.....และครบกำหนดปีสุดท้ายในวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....เว้นแต่จะได้ตกลงกันในภายหลังเป็นอย่างอื่นตามสัญญาที่แนบท้าย สำหรับราคาค่าเช่าซื้อซึ่งกำหนดไว้ตามสัญญาข้อ 1. คู่สัญญาได้กำหนดขึ้นจากจำนวนเนื้อที่โดยประมาณ ฉะนั้นหากได้ทำการรังวัดสอบเขตหรือแบ่งแยกแล้ว ปรากฏว่า ได้เนื้อที่มากหรือน้อยกว่าที่ได้ระบุไว้ตามสัญญาข้อ 1. ทั้งสองฝ่ายตกลงให้ถือเอาจำนวนเนื้อที่ดินที่รังวัดได้เป็นจำนวนเนื้อที่ดินที่ตกลงเช่าซื้อกันตามสัญญานี้ และผู้เช่าซื้อตกลงชำระราคาเช่าซื้อเพิ่มขึ้น หรือลดลงตามส่วนในงวดสุดท้าย หรือในวันจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินโดยถือเอาราคาเช่าซื้อตามสัญญาข้อ 1. เป็นเกณฑ์คำนวณ

ข้อ 4. ถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญาข้อ 3. สองปีติด ๆ กัน หรือผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อในปีสุดท้ายจนล่วงพ้นเวลาหนึ่งปีนับแต่วันถึงกำหนดชำระปีสุดท้ายนั้น เมื่อผู้ให้เช่าซื้อหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ชำระค่าเช่าซื้อภายในเวลาอันสมควร ผู้เช่าซื้อยังละเลยหรือเพิกเฉยเสีย ให้ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ข้อ 5. ผู้ให้เช่าซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่เช่าซื้อนี้ให้แก่ผู้เช่าซื้อในเมื่อ

5.1 ครบกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญาข้อ 3. และ

5.2 ผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อจนครบถ้วนถูกต้องและ

5.3 ผู้ให้เช่าซื้อได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

ผู้เช่าซื้อและผู้ให้เช่าซื้อตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญานี้เท่ากันทั้งสองฝ่าย ส่วนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวกับที่ดิน หรือการโอนสิทธิในที่ดินที่เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจะเป็นผู้ออกโดยชำระให้แก่ ส.ป.ก. ในวันที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดิน

ข้อ 6. ผู้เช่าซื้อยินยอมชำระ

(1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามประมวลกฎหมายที่ดินในการรังวัดออกหรือแบ่งแยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่ง ส.ป.ก. ได้ทดลองจ่ายไปแล้ว

(2) ค่าคืนทุนซึ่งเป็นค่าตอบแทนอันเนื่องจากการที่ผู้เช่าซื้อที่ดินได้รับประโยชน์จากการสาธารณูปโภค และ/หรือกิจการอื่น ๆ ซึ่ง ส.ป.ก. ได้จ่ายไป

(3) ค่าภาษีและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับที่ดินที่เช่าซื้อ (ถ้ามี)

ข้อ 7. ผู้เช่าซื้อสัญญาว่าในระหว่างเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิเข้าไปตรวจสภาพที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่ให้เช่าซื้อ โดยผู้เช่าซื้อจะอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร หากมีข้อแนะนำประการใด ผู้เช่าซื้อยินยอมรับปฏิบัติตามคำแนะนำทันที

ข้อ 8. หากผู้ให้เช่าซื้อมีความจำเป็นต้องเข้าดำเนินการใด ๆ ตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการ อันอาจมีผลไปกระทบกระเทือนสิทธิในที่ดินตามสัญญาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อเข้าดำเนินการตามกรณีแห่งความจำเป็น

ถ้าการดำเนินการนั้นเป็นเหตุให้เนื้อที่ที่เช่าซื้อลดลง คู่สัญญายินยอมให้ลดอัตราส่วนของจำนวนเนื้อที่ที่ลดลง ในกรณีทำให้ทรัพย์สินอื่นได้รับความเสียหาย ผู้ให้เช่าซื้อยินยอมชดใช้ค่าทดแทนตามความเสียหายนั้นแล้วแต่กรณี

ข้อ 9. หากผู้เช่าซื้อประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าซื้อนี้ก็ดีหรือผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรมในระหว่างที่เช่าซื้อตามสัญญานี้ก็ดี การโอนหรือการตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าซื้อดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้บังคับของมาตรา 30 วรรคหก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532

ในกรณีที่ผู้รับโอนหรือผู้รับมรดกสิทธิการเช่าซื้อขาดคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด หรือเป็นผู้ไม่ประสงค์ที่จะประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเองต่อไป ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลง และผู้ให้เช่าซื้อจะคืนค่าเช่าซื้อที่ได้ชำระไว้แล้วให้แก่ผู้นั้นโดยหักค่าใช้จ่ายค่าเช่า และหนี้สินอื่นที่ผู้เช่าซื้อค้างชำระเสียก่อน ทั้งนี้ ผู้นั้นจะต้องออกไปจากที่ดินที่เช่าซื้อ พร้อมทั้งรื้อถอนและขนย้ายสิ่งปลูกสร้างออกไป โดยเสียค่าใช้จ่ายเองภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าซื้อกำหนดด้วย

แต่ถ้าผู้รับโอน หรือ ผู้รับมรดกสิทธิการเช่าซื้อมีคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด และมีความประสงค์ที่จะประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเอง ผู้นั้นมีสิทธิรับสิทธิการเช่าซื้อที่ดินตามสัญญานี้ต่อไป

ข้อ 10. ผู้เช่าซื้อตกลงว่า เมื่อผู้เช่าซื้อได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าซื้อไปแล้วจะใช้ที่ดินนี้เพื่อประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเองเท่านั้น ถ้าผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขนี้ ผู้เช่าซื้อจะต้องโอนที่ดินซึ่งได้รับกรรมสิทธิ์แปลงนี้คืน ส.ป.ก. ภายใน 1 ปี นับแต่วันทำผิดเงื่อนไขนี้ โดยจะได้รับค่าที่ดินคืนจาก ส.ป.ก. เท่ากับราคาที่เช่าซื้อไปจาก ส.ป.ก.

ที่ดินที่ได้กรรมสิทธิ์ไปโดยการเช่าซื้อจะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นกรณีตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรืออาจแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินได้ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518

ข้อ 11. ผู้เช่าซื้ออาจบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ โดยแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าซื้อทราบล่วงหน้าก่อนถึงกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อในปีต่อไป ไม่น้อยกว่าสองเดือน

ข้อ 12. ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ เมื่อ

ก. ผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่ง หรือสัญญาเก็บเงินคืนทุน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ หรือข้อตกลงหรือข้อสัญญาในการกู้ยืมเงินจากผู้ให้เช่าซื้อหรือ

ข. หากปรากฏในภายหลังว่าผู้เช่าซื้อเป็นผู้ที่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองเพียงพอแก่การเลี้ยงชีพอยู่แล้วก่อนได้รับคัดเลือกเข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามสัญญานี้ หรือขาดคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด

ค. ผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อ 7. ข้อ 8. หรือข้อ 9. ข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้เช่าซื้อจะมีหนังสือเตือนให้ผู้เช่าซื้อปฏิบัติตามสัญญา โดยจะกำหนดระยะเวลาให้ปฏิบัติตามให้แล้วเสร็จตามคำเตือนไว้ด้วยก็ได้ และถ้าผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือเตือนจากเจ้าหน้าที่ผู้ให้เช่าซื้อแล้วไม่ปฏิบัติตามคำเตือนนั้นถึงสองครั้งโดยไม่มีเหตุอันสมควร

ข้อ 13. เมื่อสัญญาเช่าซื้อได้ระงับลงเพราะเหตุบอกเลิกสัญญา หากผู้เช่าซื้อได้เพาะปลูกข้าว หรือพืชล้มลุกใดลงในที่ดินที่เช่าซื้อก่อนที่ได้มีการบอกเลิกสัญญา ผู้เช่าซื้อมีสิทธิที่จะใช้ที่ดินนั้นต่อไป จนกว่าจะเสร็จการเก็บเกี่ยวพืชผลนั้น แต่ต้องชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญานี้ และหากผู้เช่าซื้อประสงค์จะเช่าที่ดินนั้นเพื่อทำประโยชน์ด้วยตนเองต่อไป ให้ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องต่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าซื้อกำหนด เพื่อนำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาตามที่เห็นสมควร

ข้อ 14. เมื่อผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาตามสัญญาข้อ 2. วรรคสอง หรือข้อ 12. หรือผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาตามสัญญาข้อ 11. แล้ว ผู้เช่าซื้อและบริวารจะต้องออกไปจากที่ดินนั้นพร้อมทั้งรื้อถอน และขนย้ายสิ่งปลูกสร้างออกไปโดยเสียค่าใช้จ่ายเองภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าซื้อกำหนด และให้ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิที่จะดำเนินการดังนี้

(1) เข้าครอบครองที่ดินที่ให้เช่าซื้อได้ทันที

(2) เข้าจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของผู้เช่าซื้อตามวิธีการที่ทางราชการกำหนด

(3) จัดการเกี่ยวกับค่าเช่าซื้อ โดยให้ถือว่าค่าเช่าซื้อที่ได้ชำระไว้แล้วเป็นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าซื้อได้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินในอัตราไร่ละ.....บาท (.....) ต่อปี หากผู้ให้เช่าซื้อได้รับความเสียหายมากเกินกว่าค่าเช่า ผู้ให้เช่าซื้อจะคิดค่าเสียหายส่วนที่ขาดจนครบถ้วน

(4) จะคืนค่าเช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อเมื่อได้หักค่าเช่าตาม (3) ค่าภาษีบำรุงท้องที่และภาษีอื่น ๆ (ถ้ามี) รวมทั้งหนี้สินอื่น ๆ ที่ผู้เช่าซื้อค้างชำระ

ข้อ 15. ผู้เช่าซื้อตกลงยอมรับเงื่อนไขในสัญญาฉบับใหม่นี้ใช้บังคับแทนสัญญาเช่าซื้อที่ดินฉบับที่.....ลงวันที่.....ทุกประการ

สัญญานี้ทำขึ้นสี่ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ทั้งสองฝ่ายได้เข้าใจข้อความในสัญญานี้ รวมทั้งระเบียบของทางราชการโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ผู้เช่าซื้อ และผู้ให้เช่าซื้อถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ และเก็บไว้ที่กองนิติการหนึ่งฉบับ กองบริการกองทุนฯ หนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้เช่าซื้อ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่าซื้อ

(.....)

ผู้รับมอบอำนาจจาก

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....

ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....

ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

หนังสือยินยอมของคู่สมรส

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....

ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ.....จังหวัด.....

เป็นคู่สมรสของ.....ยินยอมให้คู่สมรสของข้าพเจ้าทำสัญญาเช่าซื้อที่ดิน

กับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามสัญญาเลขที่.....

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ.....ผู้ยินยอม

(.....)

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....

ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ขอรับรองว่าคำยินยอม
ข้างต้นนี้ได้กระทำต่อหน้าข้าพเจ้าจริง

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....

ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ขอรับรองว่าคำยินยอม
ข้างต้นนี้ได้กระทำต่อหน้าข้าพเจ้าจริง

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

สัญญาเลขที่ .....

สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ตามโครงการกองทุนที่ดิน

สัญญานี้ทำเมื่อวันที่ .... เดือน ..... พ.ศ. .... ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดิน-จังหวัด ..... ถนน ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ระหว่างสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) โดย .... ตำแหน่ง ..... ผู้รับมอบอำนาจให้ทำสัญญาแทนตามคำสั่งสำนักงาน-การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ .../.... ลงวันที่ ... เดือน ..... พ.ศ. ..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่าซื้อ" ฝ่ายหนึ่ง กับ ..... อายุ ..... ปี อยู่บ้านเลขที่ ..... ถนน ..... หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ ..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่าซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากัน มีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้เช่าซื้อตกลงเช่าซื้อ และผู้ให้เช่าซื้อตกลงให้เช่าซื้อที่ดินตามแผนที่สารบัญสังเขปท้ายสัญญา คือ ..... เลขที่ ..... ตั้งอยู่หมู่ที่ .... ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด ..... ตามโครงการปฏิรูปที่ดิน .... แปลงที่ ..... กลุ่มที่ ..... หรือระวาง ส.ป.ก.ที่ ... . เลขที่ ..... เป็นจำนวนเนื้อที่ที่เช่าซื้อประมาณ ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา ซึ่งเป็นของผู้ให้เช่าซื้อ ตามแผนผังแนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าซื้อ ในราคาค่าเช่าซื้อเป็นจำนวนเงิน ..... บาท (.....)

ข้อ 2. นับแต่วันทำสัญญานี้ ผู้เช่าซื้อต้องเข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่เช่าซื้อ ตามสัญญาข้อ 1 โดยพลันและผู้เช่าซื้อจะต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ต้องเข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่ให้เช่าซื้อด้วยตนเอง ไม่นำที่ดินไปให้บุคคลอื่นเช่าหรือเช่าช่วงหรือเข้าทำประโยชน์

(2) ต้องใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามคำแนะนำของเจ้าหน้าที่ผู้ให้เช่าซื้อ

/ (3) .....

(3) ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าซื้อทราบโดยไม่ชักช้า เมื่อมีภัยพิบัติอันก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินจนถึงขนาดทำให้ที่ดินเสื่อมสภาพความเหมาะสมที่จะใช้ในการเกษตรกรรม

ข้อ 3. ผู้เช่าซื้อจะต้องชำระเงินค่าเช่าซื้อที่ดินดังกล่าวตามสัญญาข้อ 1. ให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อเป็น ..... งวด โดยแบ่งชำระดังนี้

งวดแรกจะชำระภายในวันที่ ... เดือน ..... พ.ศ. ..... เป็นจำนวนเงิน ..... บาท (.....)

งวดที่ 2 จะชำระภายในวันที่ ... เดือน ..... พ.ศ. .... เป็นจำนวนเงิน ..... บาท (.....)

งวดสุดท้ายจะชำระภายในวันที่ ... เดือน ..... พ.ศ. .... เป็นจำนวนเงิน ..... บาท (.....)

สำหรับราคาค่าเช่าซื้อ ซึ่งกำหนดไว้ตามสัญญาข้อ 1 คู่สัญญาได้กำหนดขึ้นจากจำนวนเนื้อที่โดยประมาณ ฉะนั้น หากได้ทำการรังวัดสอบเขตหรือแบ่งแยกแล้ว ปรากฏว่าได้จำนวนเนื้อที่มากหรือน้อยกว่าที่ได้ระบุไว้ตามสัญญาข้อ 1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ถือเอาจำนวนเนื้อที่ดินที่รังวัดได้เป็นจำนวนเนื้อที่ดินที่ตกลงเช่าซื้อกันตามสัญญานี้ และผู้เช่าซื้อตกลงชำระราคาค่าเช่าซื้อเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามส่วนที่วัดได้ในงวดสุดท้าย หรือในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินตามสัญญาข้อ 6 โดยถือเอาราคาเช่าซื้อตามสัญญาข้อ 1 เป็นเกณฑ์คำนวณ

ข้อ 4. ถ้าผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้องวดหนึ่งงวดใดล่าช้าเกินกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเป็นเวลากว่า 1 เดือน ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ปรับเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละหนึ่งต่อเดือนของจำนวนเงินที่ค้างชำระสำหรับงวดนั้น เศษของเดือนให้ปรับเป็นรายวันในอัตราดังกล่าว

ข้อ 5. ถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินค่าเช่าซื้อตามสัญญาข้อ 3 โดยไม่มีเหตุอันสมควรและเมื่อผู้ให้เช่าซื้อหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ชำระค่าเช่าซื้อภายในเวลาอันสมควรแล้ว ผู้เช่าซื้อยังละเลยหรือเพิกเฉยเสีย ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

/ ข้อ 6. .....

ข้อ 6. เมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่ให้เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อ เมื่อผู้ให้เช่าซื้อได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

ผู้เช่าซื้อและผู้ให้เช่าซื้อตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญานี้เท่ากันทั้งสองฝ่าย

ส่วนค่าภาษีบำรุงท้องที่และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวกับที่ดินหรือการโอนสิทธิในที่ดินที่เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจะเป็นผู้ออกโดยชำระให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อในวันที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดิน

ข้อ 7. ผู้เช่าซื้อตกลงว่าในระหว่างเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิเข้าไปตรวจสภาพที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่ให้เช่าซื้อ โดยผู้เช่าซื้อจะอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร หากมีข้อแนะนำประการใดผู้เช่าซื้อยินยอมรับปฏิบัติตามคำแนะนำทันที

ข้อ 8. หากผู้ให้เช่าซื้อมีความจำเป็นต้องเข้าดำเนินการใด ๆ ตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการ อันอาจมีผลไปกระทบกระเทือนสิทธิในที่ดินตามสัญญาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อเข้าดำเนินการตามกรณีแห่งความจำเป็น

ถ้าการดำเนินการนั้นเป็นเหตุให้เนื้อที่ที่เช่าซื้อลดลง คู่สัญญายินยอมให้ลดอัตราส่วนของจำนวนเนื้อที่ที่ลดลง ในกรณีทำให้ทรัพย์สินอื่นได้รับความเสียหาย ผู้ให้เช่าซื้อยินยอมชดใช้ค่าทดแทนตามความเสียหายนั้นแล้วแต่กรณี

ข้อ 9 หากผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรมในระหว่างที่เช่าซื้อตามสัญญานี้ การโอนหรือการตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าซื้อจะต้องอยู่ภายใต้บังคับของมาตรา 30 วรรคหก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2532

ในกรณีที่ผู้ได้รับมรดกสิทธิการเช่าซื้อขาดคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด หรือเป็นผู้ไม่ประสงค์ที่จะประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเองต่อไป ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดและผู้นั้นจะต้องออกไปจากที่ดินที่เช่าซื้อ พร้อมทั้งรื้อถอน และขนย้ายสิ่งปลูกสร้างออกไป โดยเสียค่าใช้จ่ายเองภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าซื้อกำหนด ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าซื้อจะคืนค่าเช่าซื้อที่ได้ชำระไว้แล้วให้แก่ผู้นั้นโดยหักค่าใช้จ่ายและหนี้สินอันที่ผู้เช่าซื้อค้างชำระเสียก่อน

/ แต่ถ้า .....

แต่ถ้าผู้ได้รับมรดกสิทธิการเช่าซื้อมีคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด และมีความประสงค์ที่จะประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเอง ผู้นั้นมีสิทธิรับสิทธิการเช่าซื้อที่ดินตามสัญญานี้ต่อไป

ข้อ 10. ผู้เช่าซื้อตกลงว่า เมื่อผู้เช่าซื้อได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าซื้อไปแล้ว จะใช้ที่ดินนั้นเพื่อประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเองเท่านั้น และที่ดินที่ได้กรรมสิทธิ์ไปโดยการเช่าซื้อนี้จะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นกรณีที่อาจแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินได้ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518

ถ้าผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขนี้ ผู้เช่าซื้อจะต้องโอนที่ดินซึ่งได้รับกรรมสิทธิ์แปลงนี้คืน ส.ป.ก. ภายใน 1 ปี นับแต่วันทำผิดเงื่อนไขนี้โดยจะได้รับค่าที่ดินคืนจาก ส.ป.ก.เท่ากับราคาที่เช่าซื้อไปจาก ส.ป.ก.

ข้อ 11. ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ทันที หากปรากฏในภายหลังว่าผู้เช่าซื้อเป็นผู้ที่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองเพียงพอแก่การเลี้ยงชีพอยู่แล้วก่อนได้รับคัดเลือกเข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามสัญญานี้ หรือขาดคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด

ข้อ 12. เมื่อผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาตามข้อ 11. แล้ว ผู้เช่าซื้อและบริวารจะต้องออกไปจากที่ดินนั้น พร้อมทั้งรื้อถอนและขนย้ายสิ่งปลูกสร้างออกไปโดยเสียค่าใช้จ่ายเองภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าซื้อกำหนด และให้ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิที่จะดำเนินการดังนี้

(1) เข้าครอบครองที่ดินที่ให้เช่าซื้อทันที

(2) เข้าจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของผู้เช่าซื้อตามวิธีการที่ทางราชการกำหนด

สัญญานี้ทำขึ้นสี่ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ทั้งสองฝ่ายได้เข้าใจข้อความในสัญญานี้รวมทั้งระเบียบของทางราชการโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ผู้เช่าซื้อและ

/ ผู้ให้เช่าซื้อ .....

ผู้ให้เช่าซื้อไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ และเก็บไว้ที่กองนิติการหนึ่งฉบับ กองบริการกองทุนฯ หนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ..... ผู้เช่าซื้อ

(.....)

ลงชื่อ ..... ผู้ให้เช่าซื้อ

(.....)

ผู้รับมอบอำนาจจาก

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้าพเจ้า ..... อายุ ..... ปี อยู่บ้านเลขที่ .....

ถนน ..... หมู่ที่ .... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....

จังหวัด .....

ลงชื่อ ..... พยาน

(.....)

ข้าพเจ้า ..... อายุ ..... ปี อยู่บ้านเลขที่ .....

ถนน ..... หมู่ที่ .... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....

จังหวัด .....

ลงชื่อ ..... พยาน

(.....)

คำยินยอมของคู่สมรส

ข้าพเจ้า ..... อายุ ..... ปี

สามี/ภรรยา ของ ..... ยินยอมให้ .....

ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามสัญญาเลขที่ .....

ลงวันที่ .... เดือน ..... พ.ศ. ..... จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ ..... ผู้ยินยอม

(.....)

ข้าพเจ้า ..... อายุ ..... ปี อยู่บ้านเลขที่ .....

ถนน ..... หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง .....

อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... และ

ข้าพเจ้า ..... อายุ ..... ปี อยู่บ้านเลขที่ .....

ถนน ..... หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง .....

อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ขอรับรองว่าคำยินยอม

ข้างต้นนี้ได้กระทำต่อหน้าข้าพเจ้าจริง

ลงชื่อ ..... พยาน

(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน

(.....)