

สัญญาจะซื้อจะขายบ้านและที่ดิน

ทำที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง ชื่อ-นามสกุล.....

อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....

ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด..... (ต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้จะขาย”) ฝ่ายหนึ่งและ

ชื่อ-นามสกุล.....อายุ.....ปี

อยู่บ้านเลขที่ตรอก/ซอย.....ถนน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....(ต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้จะซื้อ”) อีกฝ่ายหนึ่ง

ผู้จะขายและผู้จะซื้อตกลงทำสัญญากัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 1. อสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อขาย

1. ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โฉนดเลขที่.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ.....พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน.....หลัง

รายละเอียดแสดงตามแผนผังและ โฉนดที่ดินแนบท้ายสัญญา และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”

ข้อ 2. ราคาซื้อขายและการชำระราคา

ผู้ขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามรายละเอียดในข้อ 1.

ในราคา.....บาท (.....)

โดยผู้จะซื้อได้ตกลงแบ่งชำระราคาให้ผู้จะขายดังนี้

(2.1) ในวันทำสัญญานี้ ชำระเงินมัดจำ จำนวนบาท

(.....) โดยจ่ายเป็น ()เงินสด ()การโอน ()เช็คธนาคาร
..... สาขา..... เลขที่

วันที่ ให้แก่ผู้จะขาย ซึ่งผู้จะขายได้รับไว้แล้ว

(2.2) ชำระเงินค่าน้ำจำนวน.....บาท (.....) โดย
แบ่งชำระเป็นงวดๆละเดือนๆละ.....บาท (.....)

(2.3) ในวันจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตาม ข้อ 1. ชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมด
จำนวนบาท (.....)

ข้อ 3. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

(3.1) ผู้จะขายจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามรายละเอียด ข้อ 1. ให้แก่ผู้จะซื้อ
และผู้จะซื้อต้องชำระเงินส่วนที่เหลือให้แก่ผู้จะขาย ภายในวันที่.....หรือ
ภายในระยะเวลา..... วันนับตั้งแต่วันทำสัญญา

(3.2) ผู้จะขายและผู้จะซื้อต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด โดยผู้จะขายจะแจ้งให้ผู้จะซื้อ
ทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน หากผู้จะซื้อผัดนัด ไม่มาดำเนินการซื้อขายภายในกำหนดเวลา
ดังกล่าว ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญา รับเงินมัดจำที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมดพร้อมเรียกค่าเสียหายจากผู้
จะซื้อได้ตามสมควร

(3.3) ค่าธรรมเนียมการโอน ผู้จะขายและผู้จะซื้อจ่ายคนละครึ่ง

(3.4) ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย ค่าอากร หรือ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่านายหน้า ผู้จะขายเป็นผู้รับภาระเอง
ทั้งสิ้น

ข้อ 4. การส่งมอบที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อเข้าตรวจสอบที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใน.....วัน ก่อนวันจด
ทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต้องตรงตามที่ระบุในข้อ 1. และตรงตามเอกสารแนบ
หลังจากการโอนกรรมสิทธิ์พร้อมชำระเงินส่วนที่เหลือ ผู้จะขายจะส่งมอบที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้จะซื้อ
ทันที

ข้อ 5. การโอนสิทธิตามสัญญาและคำรับรองของผู้จะขาย

(5.1) ในช่วงเวลาที่สัญญามีผลบังคับใช้ ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิโอนสิทธิ์ที่จะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่บุคคลอื่น นอกจากจะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้จะขาย

(5.2) การโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อขายไปยังบุคคลอื่น ผู้จะซื้อต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิให้ผู้จะขายในอัตราครั้งละ บาท (.....)

(5.3) ผู้จะขายรับรองว่ามีสิทธิในการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยสมบูรณ์ และรับรองว่าปราศจากภาระผูกพันใดๆ ภาระจำยอม การรอนสิทธิ หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ และไม่มีสิทธิก่อภาระผูกพันเพิ่มขึ้นนับแต่สัญญานี้มีผลบังคับใช้

(5.4) ผู้จะขายต้องรับผิดชอบหนี้สินใดๆ ที่ติดพันอยู่ โดยต้องชำระหนี้ให้หมดสิ้นก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ 6. การผิดสัญญาและการระงับสัญญา

(6.1) กรณีผู้จะซื้อผิดสัญญาไม่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ตามรายละเอียดข้อ 3. และไม่ชำระเงินส่วนที่เหลือตามรายละเอียดข้อ 2. ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินมัดจำทั้งหมดและเรียกค่าเสียหายอื่นๆจากผู้จะซื้อได้

(6.2) กรณีผู้จะขายผิดสัญญา ไม่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะซื้อตามรายละเอียดข้อ 3. ผู้จะซื้อ มีสิทธิฟ้องร้องบังคับคดีให้ผู้จะขายปฏิบัติตามสัญญาได้ทันที และมีสิทธิเรียกร้องเงินมัดจำทั้งหมดคืนและค่าเสียหายอื่นๆจากผู้จะขายได้

ข้อ 7. ข้อตกลงและเงื่อนไขอื่นๆ

(7.1) กรณีต้องคิดดอกเบี้ยต่อกัน ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงใช้อัตราดอกเบี้ยร้อยละ.....ต่อปี นับตั้งแต่วันผิดนัด

(7.2) ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกับผู้จะซื้ออื่นๆที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้าน/โครงการนี้ เช่น การรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษาความสะอาด ถนน ท่อระบายน้ำ ท่อน้ำประปา ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง และค่าซ่อมแซมต่างๆ ที่เกี่ยวกับประโยชน์ส่วนรวมด้วย

(7.3) กรณีที่มีการปรับเปลี่ยนหรือเลื่อนระยะเวลาโดยการตกลงของกลุ่มสัญญา ไม่ทำให้สิทธิการบอกเลิกสัญญาของกลุ่มสัญญาหมดไป

(7.4) การบอกกล่าวหรือทวงถาม ต้องทำเป็นหนังสือ ไปยังภูมิลำเนาของกลุ่มสัญญาอีกฝ่าย โดยยึดถือตามที่อยู่ตามที่ระบุไว้ในสัญญา หรือตามที่อยู่อื่นตามที่กลุ่มสัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ทำส่งแบบลงทะเบียน และถือว่ากลุ่มสัญญาอีกฝ่ายได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ผู้ทำสัญญาทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจความในสัญญาตลอดคดีแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนาของตน จึงลงลายมือชื่อและประทับตรา(ถ้ามี)ไว้เป็นสำคัญ ต่อหน้าพยานและต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)