

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

สัญญานี้ทำขึ้น ณ _____ เมื่อวันที่ _____ โดยและระหว่าง

ก. _____ อยู่บ้านเลขที่ _____ ซอย _____ ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า

“ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง กับ

ข. _____ อยู่บ้านเลขที่ _____ ซอย _____ ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____ จังหวัด _____ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า

“ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้จะขายเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ _____ เลขที่ดิน _____ หน้าสำรวจ _____ เนื้อที่ดิน ประมาณ _____ ไร่ _____ งาน ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบล _____ อำเภอ _____ จังหวัด _____ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ที่ดินที่จะขาย” และผู้จะซื้อประสงค์จะซื้อที่ดินที่จะขายดังกล่าว

ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้จะขายตกลงจะขาย และผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินที่จะขายในราคา _____ บาท (_____) ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ราคาที่จะซื้อจะขาย”

ข้อ 2. ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาที่จะซื้อจะขายให้แก่ผู้จะขายตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

2.1 ตกลงชำระเงินจำนวน _____ บาท (_____) ในวันที่ _____ ในสัญญานี้ โดยผู้จะขายได้รับเงินจำนวนดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

2.2 ตกลงชำระชำระเงินจำนวน _____ บาท (_____) โดยตกลงผ่อนชำระเป็นรายเดือน จำนวน _____ เดือน ในอัตราเดือนละ _____ บาท (_____) เริ่มตั้งแต่เดือน _____

2.3 ชำระเงินส่วนที่เหลือจำนวน _____ บาท (_____) ในวันที่ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว

ข้อ 3. ผู้จะขาย และผู้จะซื้อตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะขายภายในวันที่ _____ ณ สำนักงานที่ดิน _____

ข้อ 4. คู่สัญญาตกลงชำระค่าธรรมเนียมการโอนฝ่ายละครึ่ง ส่วนค่าอากรแสตมป์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และค่าใช้จ่ายในการโอนผู้จะขายตกลงเป็นภาระแต่เพียงฝ่ายเดียว

ข้อ 5. ผู้จะขายขอรับรองว่าที่ดินที่จะขายไม่ติดภาระผูกพันใด ๆ และตกลงจะไม่นำที่ดินที่จะขายไปก่อภาระผูกพันใด ๆ และในวันที่ลงในสัญญานี้ที่ดินที่จะขายไม่อยู่ในเขตแนวเวนคืนของทางราชการ และผู้จะขายไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่แต่ประการใด

ข้อ 6. คู่สัญญาตกลงให้สิทธิผู้จะซื้อ ในการกำหนดรายชื่อบุคคล หรือนิติบุคคลที่จะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะขายดังกล่าว

ข้อ 7. ในกรณีที่ผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาที่จะซื้อจะขาย หรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา หรือไม่ดำเนินการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะขาย ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และรับเงินที่ผู้จะซื้อชำระมาแล้วทั้งหมด รวมทั้งเรียกค่าเสียหายอีกส่วนหนึ่งได้

ในทางกลับกัน หากผู้จะขายผิดสัญญาไม่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะขาย หรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้ ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และเรียกเงินที่ชำระแล้วคืน รวมทั้งเรียกค่าเสียหายอีกส่วนหนึ่งได้

ข้อ 8. หากข้อความใดในสัญญานี้ตกเป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์ คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าส่วนอื่น ๆ ของสัญญาที่สมบูรณ์ แยกจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้นมิผลใช้บังคับได้

ข้อ 9. คู่สัญญาตกลงและยืนยันว่า ได้จัดทำสัญญานี้ตรงตามเจตนาร่วมกันทุกประการ และต่างฝ่ายต่างได้อ่าน และทำความเข้าใจเงื่อนไขของสัญญาทุกประการ รวมทั้งได้เจรจาต่อรองเงื่อนไขของสัญญาให้สอดคล้องกับความประสงค์ของตนทุกประการแล้ว

ข้อ 10. การที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง ยินยอมผ่อนผันการปฏิบัติตามสัญญานี้ให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในคราวใด ให้ถือเป็นการผ่อนผันเฉพาะคราวนั้น โดยคู่สัญญาตกลงจะไม่ถือเป็นการผ่อนผันในคราวอื่นแต่ประการใด

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามความประสงค์ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ และต่างเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ _____ ผู้จะขาย
(_____)

ลงชื่อ _____ ผู้จะซื้อ
(_____)

ลงชื่อ _____ พยาน
(_____)

ลงชื่อ _____ พยาน
(_____)