

สัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ฉบับผู้จะขาย

(ตัวอย่าง)

สัญญานี้ทำขึ้นที่.....
เมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....ระหว่าง

ก. นาย/นาง/นางสาวบริษัท.....จำกัด โดยผู้มีอำนาจ
ลงนามทำสัญญา อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่/สำนักงานเลขที่.....หมู่.....ต.รอก/ชอย
.....ถนน.....ตำบล/แขวง..... อำเภอ/
เขต..... จังหวัด..... ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง
กับ

ข. นาย/นาง/นางสาวบริษัท.....จำกัด โดยผู้มีอำนาจลง
นามทำสัญญา อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่/สำนักงานเลขที่..... หมู่..... ต.รอก/
ช อ ย ถนน ตำบล /
แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัส
ไปรษณีย์..... ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง

ดังนั้น ทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญากัน โดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. วัตถุประสงค์แห่งสัญญา

ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลข
ที่.....เลขที่ดิน.....เนื้อที่ดิน.....ตารางวา และสิ่งปลูกสร้างแบบ
บ้าน.....จำนวน.....หลัง รายละเอียดปรากฏตามแผนผังแบบแปลงและโฉนด
ที่ดินแนบทำสัญญา และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า “ที่ดินพร้อมสิ่งปลูก
สร้าง”

ข้อ 2. ราคา และการชำระราคา

ทั้งสองฝ่ายตกลงราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญา เป็นเงินจำนวน..... บาท (.....) โดยผู้จะซื้อตกลงแบ่งชำระราคาให้แก่ผู้จะขาย ณ สำนักงานขาย หรือสถานที่ที่ผู้จะขายกำหนด ดังนี้

2.1 ในวันที่ทำสัญญานี้ ชำระเงินมัดจำ จำนวน.....บาท (.....)

2.2 ชำระเงินค่างวดจำนวน.....บาท(.....) โดยแบ่งชำระเป็น.....งวดๆละเดือนๆละ.....บาท(.....)

2.3 ราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เหลืออีกทั้งหมดจำนวน.....บาท (.....) ชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 3.

ข้อ 3. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ทั้งสองฝ่ายตกลงจะไปดำเนินการจดทะเบียน โอนและรับ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....ตามวันและเวลาที่ผู้จะขายกำหนด โดยผู้จะขายจะแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่มาดำเนินการภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญา รับเงินมัดจำที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้แล้วทั้งหมด พร้อมเรียกค่าเสียหายจากผู้จะซื้อได้ทันที

บรรดาค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามวรรคแรก ผู้จะซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และหรืออากรแสตมป์(ถ้ามี) ผู้จะขายตกลงเป็นผู้รับผิดชอบ

ข้อ 4. การส่งมอบและการรับมอบที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้จะขายจะส่งมอบที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กับผู้จะซื้อภายใน.....วัน ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามข้อ 3. โดยผู้จะขายจะแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้า ซึ่งเมื่อผู้จะซื้อได้เข้ามาตรวจสอบที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้ว เห็นว่าถูกต้องตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อตกลงเข้าทำการรับมอบที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ผู้จะขายกำหนดทุกประการ

ข้อ 5.การโอนสิทธิตามสัญญา

ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อสัญญาว่า จะไม่โอนสิทธิตามสัญญานี้ ให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้จะขาย

อนึ่ง หากมีการโอนสิทธิตามสัญญา ผู้จะซื้อตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมในการโอนสิทธิให้แก่ผู้จะขายในอัตราครั้งละ.....บาท (.....) และผู้จะซื้อจะต้องจัดให้ผู้รับโอนรับไปซึ่งสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามสัญญา นี้ และหรือสัญญาที่ผู้จะขายกำหนดด้วย

ข้อ 6. การผิคนัดผิคสัญญาและความระงับสิ้นไปของสัญญา

6.1 ทั้งสองฝ่ายตกลงให้ถือว่าวันเวลาการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามข้อ 3. เป็นสาระสำคัญของสัญญา นี้ หากฝ่ายใดผิคนัดผิคสัญญาข้อนี้ ให้อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกร้อยค่าเสียหายได้

6.2 ในกรณีผู้จะซื้อผิคสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้รับเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระแล้วทั้งหมด และเรียกร้อยค่าเสียหายที่เกิดจากการบอกเลิกสัญญา

ข้อ 7 ข้อตกลงอื่นๆ

7.1 หากกรณีทีคู่สัญญาที่มีสิทธิคิดดอกเบี้ยต่อกัน ทั้งสองฝ่ายตกลงให้ใช้อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี นับแต่วันผิคนัด

7.2. การผ่อนผัน ผ่อนเวลา หรือละเว้นการใช้สิทธิใดๆของผู้จะขายที่มีอยู่กับผู้จะซื้อตามสัญญา นี้ ไม่ถือว่า ผู้จะซื้อสละสิทธิประโยชน์ในข้อสัญญาดังกล่าวกับผู้จะขายแต่อย่างใด

7.3 การบอกกล่าวทวงถาม หรือส่งเอกสารใดๆ อันพึงมีไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามภูมิลำเนาที่ระบุไว้ในสัญญา นี้ ให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบ และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้รับทราบแล้วในวันทีคำบอกกล่าว หรือเอกสารนั้นๆ พึ่งไปถึงตามปกติ

สัญญา นี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดคดีแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนาของตน จึงลงลายมือชื่อ และประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ
()

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
()

ลงชื่อ.....พยาน
()

ลงชื่อ.....พยาน
()