

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

(Land and Building Sale and Purchase Agreement)

ทำที่
วันที่ เดือน พ.ศ. ๒๕

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง:

ผู้จะขาย: ชื่อ-สกุล อายุ ปี สัญชาติ
บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ อยู่บ้านเลขที่ หมู่ที่ ซอย
ถนน แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ จังหวัด
โทรศัพท์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะขาย") ฝ่ายหนึ่ง กับ

ผู้จะซื้อ: ชื่อ-สกุล อายุ ปี สัญชาติ
บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ อยู่บ้านเลขที่ หมู่ที่ ซอย
ถนน แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ จังหวัด
โทรศัพท์ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ") อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขาย โดยมีเงื่อนไขและข้อความดังต่อไปนี้:

ข้อ ๑. ทรัพย์สินที่ตกลงจะซื้อจะขาย

ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อ:

๑.๑ ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ เล่ม หน้า เลขที่ดิน หน้า
สำรวจ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด
เนื้อที่ดินตามโฉนดประมาณ ไร่ งาน ตารางวา
๑.๒ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง บ้านเลขที่ หมู่ที่ ซอย ถนน

ลักษณะเป็น ☐ บ้านเดี่ยว ☐ ทาวน์โฮม/บ้านแถว ☐ อาคารพาณิชย์ จำนวน ชั้น พร้อมอุปกรณ์
ส่วนควบตามที่ตกลง

ข้อ ๒. ราคาซื้อขายและการชำระเงิน

คู่สัญญาตกลงราคาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง รวมเป็นเงินทั้งสิ้น บาท
(ตัวอักษร:) โดยมีกำหนด

ชำระเงินดังนี้:

๒.๑ ในวันทำสัญญานี้ ผู้จะซื้อได้วางเงินมัดจำไว้แก่ผู้จะขาย จำนวน บาท
(ตัวอักษร:) ชำระโดย ☐ เงินสด ☐ เงินโอน ☐ เช็คเขียร์เช็ค

ซึ่งผู้จะขายได้รับไว้เรียบร้อยแล้ว

๒.๒ เงินส่วนที่เหลืออีกจำนวน บาท
(ตัวอักษร:)

ผู้จะซื้อจะชำระให้แก่ผู้จะขายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน

ข้อ ๓. กำหนดวันและสถานที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

คู่สัญญาตกลงจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน
ภายในวันที่ เดือน พ.ศ. ๒๕ หรือตามที่คู่สัญญาตกลงเลื่อน
เป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ ๔. ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

คู่สัญญาตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน ดังนี้:

- ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ (๒%): ☐ ผู้จะซื้อชำระ ☐ ผู้จะขายชำระ ☐ ชำระฝ่ายละครึ่ง (คนละ ๑%)
- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย: ☐ ผู้จะขายเป็นผู้ชำระทั้งหมด ☐ ผู้จะซื้อชำระ ☐ ชำระฝ่ายละครึ่ง
- ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรืออากรแสตมป์: ☐ ผู้จะขายเป็นผู้ชำระทั้งหมด ☐ ชำระฝ่ายละครึ่ง
- ค่าจดทะเบียนจำนอง (กรณีผู้จะซื้อกู้ธนาคาร): ☐ ผู้จะซื้อเป็นผู้รับผิดชอบชำระเองทั้งหมด

ข้อ ๕. การรับรองกรรมสิทธิ์ ภาระผูกพัน และการส่งมอบทรัพย์สิน

๕.๑ ผู้จะขายรับรองว่า เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยถูกต้องตามกฎหมาย และทรัพย์สินดังกล่าวปลอดจากภาระผูกพัน การจำนอง ภาระจำยอม หรือการรอนสิทธิใดๆ ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

๕.๒ ผู้จะขายตกลงชำระค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าบริการสาธารณะ หรือค่าส่วนกลางหมู่บ้าน (ถ้ามี) ที่ค้างชำระอยู่ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

๕.๓ ผู้จะขายจะส่งมอบที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง กุญแจบ้าน และเอกสารการโอนมิเตอร์น้ำ-ไฟฟ้าให้แก่ผู้จะซื้อในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสิ้น

ข้อ ๖. เงื่อนไขการขอสินเชื่อสถาบันการเงิน

หากผู้จะซื้อยื่นขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินและไม่อนุมัติ โดยมีใช้ความผิดของผู้จะซื้อ คู่สัญญาตกลงให้:

- ☐ ผู้จะขายคืนเงินมัดจำทั้งหมดแก่ผู้จะซื้อ ภายใน วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งหนังสือปฏิเสธ
- ☐ ผู้จะขายริบเงินมัดจำกึ่งหนึ่ง และคืนเงินมัดจำส่วนที่เหลือให้แก่ผู้จะซื้อ

ข้อ ๗. การผิดสัญญาและการระงับสัญญา

๗.๑ หากผู้จะซื้อผิดสัญญา ไม่ไปรับโอนกรรมสิทธิ์หรือไม่ชำระเงินส่วนที่เหลือตามกำหนด ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินมัดจำได้ทั้งหมด

๗.๒ หากผู้จะขายผิดสัญญา ไม่ยอมไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อได้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกเงินมัดจำคืนทั้งหมด พร้อมคิดเบี้ยปรับหรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันทุกประการ คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)

ลงชื่อ พยาน
(.....)