

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ
บ้านเลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... แขวง/ตำบล
..... เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... เมื่อวันที่.....
เดือน..... พ.ศ..... ระหว่าง นาย/นาง/นางสาว.....
หรือบริษัท/ห้าง..... โดย นาย/นาง/นางสาว.....
กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท/ห้าง
ตามหนังสือรับรองของสำนักทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท.....
เลขที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... แนบท้ายสัญญา หรือ
นาย/นาง/นางสาว..... ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท/ห้าง.....
ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... แนบท้ายสัญญา สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่
เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง กับ
นาย/นาง/นางสาว..... อยู่บ้านเลขที่.....
ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ"
อีกฝ่ายหนึ่งทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้จะขายเป็นเจ้าของโครงการจัดสรรที่ดิน
ตั้งอยู่ซอย ถนน หมู่ที่..... แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... โดยได้ยื่นคำขอรับอนุญาตจัดทำโครงการจัดสรรที่ดิน/
ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามใบคำขอ/ใบอนุญาตเลขที่
ลงวันที่..... รายละเอียดแผนผังและที่ตั้งโครงการปรากฏตามเอกสารประกอบคำขอ
อนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน/ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แนบท้ายสัญญา

ข้อ 2 ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินในบริเวณ โครงการจัดสรรที่ดินตามสัญญาข้อ 1 จำนวน
.....แปลง ปรากฏตามเอกสารแผนผังประกอบโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นคำขอรับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน/ได้รับ
อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน เป็นที่ดินแปลงที่.....
มีจำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

ในขณะที่ทำสัญญานี้ที่ดินแปลงดังกล่าวตามวรรคหนึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่
เลขที่ที่ดิน..... หน้าสำรวจ..... แขวง/ตำบล..... เขต/อำเภอ.....
จังหวัด..... เป็นกรรมสิทธิ์ของ..... และได้จำนองไว้กับ
ธนาคาร/สถาบันการเงิน/บุคคล.....

ข้อ 3 ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายที่ดินจามสัญญาข้อ 2 วรรคหนึ่ง ในราคาตารางวาละบาท (.....) รวมเป็นเงินค่าที่ดินทั้งสิ้น บาท (.....)

ข้อ 4 เมื่อรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้ว หากปรากฏว่าที่ดินที่ตกลงจะซื้อจะขายตามสัญญานี้มีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลง จากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในตารางวาละ.....บาท (.....) และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือหักกับราคาที่ดินตามสัญญาข้อ 3 แล้วแต่กรณี

ข้อ 5 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าวันและเวลาที่กำหนดในสัญญานี้เป็นสาระสำคัญที่หากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่ดำเนินการหรือ ดำเนินการการไม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ข้อ 6 ผู้จะขายต้องไปดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยก โฉนดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายใน.....วัน นับแต่วัน ทำสัญญานี้ หรือนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและต้องใช้ความพยายามอย่างยิ่งในการติดตามการออกโฉนด เอกสารสิทธิของเจ้าพนักงานที่ดิน และเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดินเสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้จะขายจะต้อง แจ้งกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะซื้อทราบเพื่อทำการโอนกรรมสิทธิ์ภายใน.....วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงาน ที่ดินดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้วเสร็จ

ข้อ 7 ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายในการรังวัดออกโฉนดที่ดิน และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอน กรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยผู้จะซื้อ/ผู้จะขายเป็นผู้ออกหรือออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 8 ผู้จะขายจะเป็นผู้จัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นอื่นๆ ในโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวตามที่ ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและตามที่ผู้จะขายได้โฆษณาไว้ให้ แล้วเสร็จภายในปี พ.ศ.....รายละเอียดตามเอกสารประกอบโครงการจัดสรรที่ดินและเอกสารการโฆษณาแนบ ท้ายสัญญา

บริการสาธารณะที่ผู้จะขายจะจัดให้มีตามที่โฆษณาไว้ คือ

- (1).....
- (2).....
- (3).....

ข้อ 9 ผู้จะขายจะต้องเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการติดตั้งมาตรวัดปริมาณน้ำประปาขนาดนิ้ว และมาตรวัด ปริมาณกระแสไฟฟ้า ขนาดแอมแปร์ สำหรับที่ดินที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ และผู้จะขายจะต้องโอน กรรมสิทธิ์มาตรดังกล่าวให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและโอนกรรมสิทธิ์ตามอัตราที่การประปา และการไฟฟ้ากำหนดไว้ ผู้จะซื้อ/ผู้จะขาย จะเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

ข้อ 10 ภายหลังจากทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนี้แล้ว ผู้จะขายให้สัญญาว่าจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่จะ ขายนั้นเสื่อมค่าหรือเสื่อมราคาลงหรือเกิดภาวะผูกพันเพิ่มขึ้น

ข้อ 11 ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในบริการต่างๆ ที่ผู้จะขายได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันกับผู้จะซื้อคนอื่นๆ ที่ ซื้อที่ดินในโครงการนี้ เช่น การบำรุงรักษาความสะอาดถนนที่ระบายน้ำตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่างและค่าซ่อมแซมต่างๆ ที่เกี่ยวกับ ประโยชน์ส่วนรวมเป็นจำนวนบาท/เดือน ทั้งนี้ นับแต่..... เป็นต้นไป

ข้อ 12 ราคาที่ดินตามสัญญาข้อ 3 คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่จองเมื่อวันที่.....
เดือน.....พ.ศ.....จำนวน.....บาท(.....
.....) และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันสำคัญนี้อีก
จำนวน.....บาท (.....) รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะ
ขายไปแล้วทั้งสิ้นจำนวน.....บาท (.....) เป็นการชำระราคาค่า
ที่ดินส่วนหนึ่ง คงเหลือเงินที่ต้องชำระอีก จำนวนบาท (.....)
ผู้จะซื้อตกลงแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ดังต่อไปนี้

งวดที่ 1 ชำระภายในวันที่.....

จำนวน.....บาท (.....)

งวดที่ 2 ชำระภายในวันที่.....

จำนวน.....บาท (.....)

งวดที่ 3 ชำระภายในวันที่.....

จำนวน.....บาท (.....)

งวดสุดท้าย ส่วนที่เหลือทั้งหมดชำระในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์และผู้จะขายได้ปฏิบัติตาม
เงื่อนไข ในสัญญาครบถ้วนแล้ว

ในการชำระค่าที่ดิน หากผู้จะซื้อประสงค์จะให้ผู้ขายติดต่อสถาบันการเงินเพื่อการกู้ยืมเงิน ผู้จะขายยินดีช่วยเหลือติดต่อ
สถาบันการเงินให้แก่ผู้ซื้อ โดยผู้จะซื้อจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขของสถาบันการเงินนั้นๆ โดยครบถ้วน

ข้อ 13 หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าที่ดินตั้งแต่สองงวดติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขใน
สัญญา และเมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือ โดยให้เวลาพอสมควรแล้วผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิก
สัญญาและเรียกค่าเสียหายอันพึงมี

ข้อ 14 หากผู้จะขายผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้จะขายยินยอมชำระค่าเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อเป็นจำนวน.....
บาท (.....) และผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยผู้จะขายต้องคืน
เงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้แล้วพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ.....บาท/เดือน จากจำนวนต้นเงินแต่ละ
งวดในเวลาที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายนั้นคืนให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนด.....วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ
โดยให้วันที่ได้รับแจ้งเป็นวันเริ่มต้น

ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้จะขายทำการจัดสรรที่ดินหรือยกเลิกคำขอจัดสรร
ที่ดินผู้จะขายต้องคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้แล้วพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ.....บาท/เดือน จากจำนวนต้น
เงินแต่ละงวดในเวลาที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายนั้นคืนให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่มีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำ
การจัดสรรที่ดินหรือยกเลิกคำขอทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 15 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่างๆ แนบท้ายสัญญาที่ซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุกๆ แผ่นดังกล่าวต่อไปนี้เป็นส่วนของ
สัญญาด้วยคือ

(1) หนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล และเอกสารมอบอำนาจให้กระทำการแทนของผู้จะขาย

เอกสารหมายเลข.....รวม จำนวน.....แผ่น

(2) เอกสารประกอบคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

