

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

สัญญาเลขที่.....

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 ตามหนังสือรับรองของ
สำนักทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท..... เลขที่..... ลงวันที่..... เดือน.....
พ.ศ..... แนบท้ายสัญญา หรือนาย/นาง/นางสาว..... ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท/ห้าง
..... ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่..... เดือน.....
พ.ศ..... แนบท้ายสัญญา สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....
แขวง/ตำบล..... เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า

"ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง กับ

นาย/นาง/นางสาว..... อยู่บ้านเลขที่..... ตรอก/ซอย.....
ถนน..... แขวง/ตำบล..... เขต/อำเภอ.....
จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่งทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมี
ข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้จะขายเป็นเจ้าของโครงการจัดสรรที่ดิน ตั้งอยู่ซอย
ถนน แขวง/ตำบล..... เขต/อำเภอ..... จังหวัด
..... โดยได้ยื่นคำขอรับอนุญาตจัดทำโครงการจัดสรรที่ดิน/ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการ
จัดสรรที่ดิน ตามใบคำขอ/ใบอนุญาตเลขที่ ลงวันที่.....
รายละเอียดแผนผังและที่ตั้งโครงการปรากฏตามเอกสารประกอบคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน/ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรร
ที่ดิน แนบท้ายสัญญา

ข้อ 2 ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินในบริเวณโครงการจัดสรรที่ดินตามสัญญาข้อ 1 จำนวน..... แปลง
ปรากฏตามเอกสารแผนผังประกอบโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นคำขอรับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน/ได้รับอนุญาตให้ทำการ
จัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน เป็นที่ดินแปลงที่..... มีจำนวนเนื้อที่..... ไร่งาน
..... ตารางวา

ในขณะที่ทำสัญญานี้ที่ดินแปลงดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ เลขที่ดิน.....
หน้าสำรวจ..... แขวง/ตำบล..... เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... เป็น
กรรมสิทธิ์ของ..... และได้จ้างองไว้กับธนาคาร/สถาบันการเงิน/บุคคล.....

ข้อ 3 ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายที่ดินจามสัญญาข้อ 2 วรรคหนึ่ง ในราคาตารางวาละบาท
(.....) รวมเป็นเงินค่าที่ดินทั้งสิ้นบาท (.....)

ข้อ 4 เมื่อรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้ว หากปรากฏว่าที่ดินที่ตกลงจะซื้อจะขายตามสัญญานี้มีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในตารางวาละ.....บาท (.....) และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือหักกับราคาที่ดินตามสัญญาข้อ 3 แล้วแต่กรณี

ข้อ 5 คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าวันและเวลาที่กำหนดในสัญญานี้เป็นสาระสำคัญที่หากคู่สัญญาฝ่ายใดไม่ดำเนินการหรือดำเนินการที่ไม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ข้อ 6 ผู้จะขายต้องไปดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายใน.....วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ หรือนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและต้องใช้ความพยายามอย่างยิ่งในการติดตามการออกโฉนดเอกสารสิทธิของเจ้าพนักงานที่ดิน และเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดินเสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้จะขายจะต้องแจ้งกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อทราบเพื่อทำการโอนกรรมสิทธิ์ภายใน.....วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้วเสร็จ

ข้อ 7 ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายในการรังวัดออกโฉนดที่ดิน และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะซื้อ/ผู้จะขาย เป็นผู้ออกหรือออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 8 ผู้จะขายจะเป็นผู้จัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นอื่นๆ ในโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและตามที่อยู่อาศัยได้โฆษณาไว้ให้แล้วเสร็จภายในปี พ.ศ.....รายละเอียดตามเอกสารประกอบโครงการจัดสรรที่ดินและเอกสารการโฆษณาแนบท้ายสัญญา

บริการสาธารณะที่ผู้จะขายจะจัดให้มีตามที่โฆษณาไว้ คือ

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

๑๓๑

ข้อ 9 ผู้จะขายจะต้องเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการติดตั้งมาตรวัดปริมาณน้ำประปาขนาดนิ้ว และมาตรวัดปริมาณกระแสไฟฟ้า ขนาดแอมแปร์ สำหรับที่ดินที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ และผู้จะขายจะต้องโอนกรรมสิทธิ์มาตรดังกล่าวให้เป็นชื่อของผู้ซื้อค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและโอนกรรมสิทธิ์ตามอัตราที่การประปา และการไฟฟ้ากำหนดไว้ ผู้จะซื้อ/ผู้จะขาย จะเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

ข้อ 10 ภายหลังจากทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินนี้แล้ว ผู้จะขายให้สัญญาว่าจะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่จะขายนั้นเสื่อมค่าหรือเสื่อมราคาลงหรือเกิดภาระผูกพันเพิ่มขึ้น

ข้อ 11 ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในบริการต่างๆ ที่ผู้จะขายได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันกับผู้จะซื้อคนอื่นๆ ที่ซื้อที่ดินในโครงการนี้ เช่น การบำรุงรักษาความสะอาดถนนท่อระบายน้ำตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่างและค่าซ่อมแซมต่างๆ ที่เกี่ยวกับประโยชน์ส่วนรวมเป็นจำนวนบาท/เดือน ทั้งนี้ นับแต่.....เป็นต้นไป

ข้อ 12 ราคาที่ดินตามสัญญาข้อ 3 คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่จองเมื่อวันที่เดือน..... พ.ศ..... จำนวน.....บาท (.....) และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันสำคัญนี้อีก จำนวน.....บาท (.....) รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้นจำนวน.....บาท (.....) เป็นการชำระราคาที่ดินส่วนหนึ่ง คงเหลือเงินที่ต้องชำระอีก จำนวนบาท(.....)

ผู้จะซื้อตกลงแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ดังต่อไปนี้

- งวดที่ 1 ชำระภายในวันที่.....
จำนวน.....บาท (.....)
- งวดที่ 2 ชำระภายในวันที่.....
จำนวน.....บาท (.....)
- งวดที่ 3 ชำระภายในวันที่.....
จำนวน.....บาท (.....)

ฯลฯ

งวดสุดท้าย ส่วนที่เหลือทั้งหมดชำระในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์และผู้จะขายได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาครบถ้วนแล้ว

ในการชำระค่าที่ดิน หากผู้จะซื้อประสงค์จะให้ผู้ขายติดต่อสถาบันการเงินเพื่อการกู้ยืมเงิน ผู้จะขายยินดีช่วยเหลือติดต่อสถาบันการเงินให้แก่ผู้ซื้อ โดยผู้จะซื้อจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขของสถาบันการเงินนั้นๆ โดยครบถ้วน

ข้อ 13 หากผู้จะซื้อผิคนัดไม่ชำระค่าที่ดินตั้งแต่สองงวดติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอ้างอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา และเมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยให้เวลาพอสมควรแล้วผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายอันพึงมี

ข้อ 14 หากผู้จะขายผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้จะขายยินยอมชำระค่าเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อเป็นจำนวน.....บาท (.....) และผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยผู้จะขายต้องคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้แล้วพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ.....บาท/เดือน จากจำนวนต้นเงินแต่ละงวดในเวลาที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายนั้นคืนให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนด.....วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ โดยให้นับวันที่ได้รับแจ้งเป็นวันเริ่มต้น

ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้จะขายทำการจัดสรรที่ดินหรือยกเลิกค่าขอจัดสรรที่ดินผู้จะขายต้องคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้แล้วพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละบาท/เดือนจากจำนวนต้นเงินแต่ละงวดในเวลาที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายนั้นคืนให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่มิคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินหรือยกเลิกค่าขอทำการจัดสรรที่ดิน

