

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นที่.....เมื่อวันที่.....
ระหว่าง.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....
อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ จะเรียกว่า “ผู้
จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกัน โดยมีเงื่อนไขรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินโดยปลอดจากสิทธิภาระผูกพันใด ๆ ตามโฉนด
เลขที่.....ระวางที่.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....จำนวนเนื้อที่.....
.....ซึ่งเป็นของผู้จะขาย พร้อมสิ่งปลูกสร้าง คือ.....

ข้อ 2. คู่สัญญาได้ตกลงราคาที่ดินที่จะซื้อจะขายกันดังกล่าวในข้อ 1. ในราคา ตารางวา
ละ.....บาท (.....) รวมเป็นเงิน.....บาท
(.....) และในวันทำสัญญานี้ ผู้จะซื้อได้ชำระเงิน
จำนวน.....บาท (.....)
โดยเช็คของธนาคาร.....สาขา.....เช็คเลขที่.....
ลงวันที่.....เพื่อเป็นการวางมัดจำไว้กับผู้จะขาย และผู้จะขายได้รับไว้ถูกต้องแล้ว

ข้อ 3. ส่วนราคาที่ดินจะซื้อจะขายที่ยังคงเหลืออยู่อีก.....บาท
(.....) นั้น ผู้จะซื้อขอแบ่งชำระให้แก่ผู้จะขายเป็นงวดรวม 2 งวด ดังนี้:-
งวดที่หนึ่ง ชำระเงินจำนวน.....บาท(.....
.....) ภายในวันที่.....โดยชำระเป็นเงินสดหรือเช็ค
งวดที่สอง ชำระเงินจำนวน.....บาท(.....
.....) ภายในวันที่.....โดยชำระเป็นเงินสดหรือเช็ค
ผู้จะขายตกลงจะไปทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดิน
จังหวัด.....ในวันที่ผู้จะซื้อชำระเงินงวดที่สองนี้

ข้อ 4. ภายใน.....วัน นับแต่วันสัญญานี้ ผู้จะขายมีหน้าที่ดำเนินการแบ่ง แยก
ที่ดินตามสัญญานี้ออกเป็น 7 แปลงให้แล้วเสร็จ ผู้จะซื้อจะเป็นผู้กำหนดจำนวนเนื้อที่ในแต่ละแปลงให้ผู้จะขายรับ
ไปดำเนินการ โดยผู้จะซื้อเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการแบ่งแยกเองทั้งสิ้น

ข้อ 5. หลังจากที่ผู้จะขายดำเนินการแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวในข้อ 4. แล้ว หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ดิน
ตามโฉนดในข้อ 1. เพิ่มขึ้นหรือลดจำนวนลงไปก็ดี คู่สัญญาตกลงว่าการคิดราคาที่ดินให้เป็นไปตามจำนวนเนื้อ
ที่ดินปรากฏตามที่แบ่งแยก ในราคาตารางวาละตามอัตราที่ระบุไว้ในข้อ 2.

ข้อ 6. กรณีที่ผู้ซื้อแสดงความประสงค์ไปยังผู้จะขายว่า ผู้จะซื้อต้องการรับโอนที่ดินแปลงที่แบ่งแยกแปลงใดก่อนครบกำหนดชำระเงินตามข้อ 3. ผู้จะซื้อจะเรียกให้ผู้ขายไปทำการโอนพร้อมกับผู้จะซื้อยอมชำระราคาที่ดินแปลงที่แบ่งแยกนั้นก่อน การชำระราคาที่ดินในข้อนี้ ผู้จะซื้อจะออกเป็นตั๋ววางวัล หรือตั๋วสัญญาใช้เงินภายใน 180 วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ มีมูลค่าคิดเป็น 25 เปอร์เซ็นต์ ของราคาที่ดินตามจำนวนเนื้อที่ดินแปลงที่ต้องการรับโอนส่วนหนึ่ง เป็นตั๋ววางวัลหรือตั๋วสัญญาใช้เงินภายใน 365 วัน นับแต่วันทำสัญญานี้มีมูลค่าคิดเป็น 74 เปอร์เซ็นต์ ของราคาที่ดินตามจำนวนเนื้อที่ดินแปลงที่ต้องการรับโอนอีกส่วนหนึ่งให้แก่ผู้จะขายและผู้จะขายตกลงว่าจะทำการโอนที่จำนวนเนื้อที่ดินแปลงที่ต้องการรับโอนอีกส่วนหนึ่งให้แก่ผู้จะขายและผู้จะขายตกลงว่าจะทำการโอนที่ดินแปลงที่แบ่งแยกตามความในข้อนี้ให้แก่ผู้จะซื้อ ตามที่ผู้จะซื้อเรียกให้ผู้จะขายไปทำการโอนทันที

ข้อ 7. นับแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป ผู้จะขายยินยอมอนุญาตให้ผู้จะซื้อเข้าไปในที่ดินตามสัญญานี้ เพื่อจัดการดำเนินการทำประโยชน์ใด ๆ ได้ตามความประสงค์ของผู้จะซื้อจะขายรับว่าจะอำนวยความสะดวกและให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ทุกประการแก่ผู้จะซื้อในกรณีที่ผู้ซื้อต้องยื่นแบบเรื่องราว คำร้องเพื่ออนุญาตต่อทางราชการ หรือเอกชนเพื่อกระทำการหรือดำเนินการใด ๆ ในที่ดินตามสัญญานี้ ตามความประสงค์ของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายตกลงยินยอมลงชื่อในเอกสารแบบเรื่องราวคำร้องหรือเอกสารที่ต้องใช้ประกอบในการยื่นขอความอนุญาติดังกล่าวทันที ตามที่ผู้จะซื้อแจ้งให้ผู้จะขายทราบ และส่งเอกสารต่าง ๆ เหล่านี้มาให้ผู้จะขายชื่อทุกครั้งไป

ข้อ 8. ค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญานี้ ผู้จะขายเป็นฝ่ายออกเองทั้งสิ้น

ข้อ 9. ในกรณีที่ผู้จะซื้อนัดผิดสัญญา ผู้จะซื้อยอมให้ผู้จะขายริบเงินที่ผู้จะซื้อชำระให้แก่ผู้จะขายไว้แล้วทั้งหมดได้ทันทีโดยต้องบอกกล่าว ในทางกลับบ้าน หากผู้จะขายผิดนัดสัญญาแล้วผู้จะขายยอมคืนเงินให้ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วทั้งหมดพร้อมค่าปรับเป็นจำนวนหนึ่งเท่าของเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อด้วย

สัญญานี้ทำขึ้นไว้เป็นสองฉบับ ๆ ละสองหน้า มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายทราบและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้โดยตลอดเป็นอย่างดีแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนารมณ์แห่งตนทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงลายมือชื่อ.....ผู้จะขาย	ลงลายมือชื่อ.....ผู้จะซื้อ
(.....)	(.....)
ลงลายมือชื่อ.....พยาน	ลงลายมือชื่อ.....พยาน
(.....)	(.....)