

## 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  
“ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกัน โดยมีเงื่อนไขรายละเอียด  
ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินโดยปลอดจากสิทธิภาระผูกพันใด ๆ  
ตามโฉนดเลขที่ ..... ระบุว่าที่ ..... ตำบล.....  
อำเภอ..... จังหวัด..... จำนวนเนื้อที่.....  
.....ซึ่งเป็นของผู้จะขาย พร้อมสิ่งปลูกสร้าง คือ .....

ข้อ 2. คู่สัญญาได้ตกลงราคาที่ดินที่จะซื้อจะขายกันดังกล่าวในข้อ 1. ในราคา ตารางวาละ  
..... บาท (.....) รวมเป็นเงิน .....บาท  
(.....) และในวันทำสัญญานี้ผู้จะซื้อได้ชำระเงิน 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  
สำนักงานที่ดินจังหวัด..... ในวันที่ผู้จะซื้อชำระเงินงวดที่สองนี้

ข้อ 4. ภายใน..... วัน นับแต่วันสัญญา ผู้จะขายมีหน้าที่ดำเนินการแบ่ง แยก ที่ดินตามสัญญาที่ออกเป็น 7 แปลงให้แล้วเสร็จ ผู้จะซื้อจะเป็นผู้กำหนดจำนวนเนื้อที่ในแต่ละ แปลงให้ผู้จะขายรับไปดำเนินการ โดยผู้จะซื้อเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการแบ่งแยกเองทั้งสิ้น

ข้อ 5. หลังจากที่ผู้จะขายดำเนินการแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวในข้อ 4. แล้ว หากปรากฏว่าจำนวน เนื้อที่ดินตามโฉนดในข้อ 1. เพิ่มขึ้นหรือลดจำนวนลงไปก็ดี คู่สัญญาตกลงว่าการคิดราคาที่ดินให้ เป็นไปตามจำนวนเนื้อที่ดินปรากฏตามที่แบ่งแยก ในราคาตารางวาละตามอัตราที่ระบุไว้ในข้อ 2.

ข้อ 6. ในกรณีที่ผู้จะซื้อแสดงความประสงค์ไปยังผู้จะขายว่า ผู้จะซื้อต้องการรับโอนที่ดินแปลง ที่แบ่งแยกแปลงใดก่อนครบกำหนดชำระเงินตามข้อ 3. ผู้จะซื้อจะเรียกให้ผู้จะขายไปทำการโอนพร้อม กับผู้จะซื้อยอมชำระราคาที่ดินแปลงที่แบ่งแยกนั้นก่อน การชำระราคาที่ดินในข้อนี้ ผู้จะซื้อจะออกเป็น ตั๋ววางวัด หรือตัวสัญญาใช้เงินภายใน 180 วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ มีมูลค่าคิดเป็น 25 เปอร์เซ็นต์ ของราคาที่ดินตามจำนวนเนื้อที่ดินแปลงที่ต้องการรับโอนส่วนหนึ่ง เป็นตั๋ววางวัดหรือตัวสัญญาใช้เงิน ภายใน 365 วัน นับแต่วันทำสัญญานี้มีมูลค่าคิดเป็น 74 เปอร์เซ็นต์ของราคาที่ดินตามจำนวนเนื้อที่ดิน แปลงที่ต้องการรับโอนอีกส่วนหนึ่งให้แก่ผู้จะขายและผู้จะขายตกลงว่าจะทำการ โอนที่จำนวนเนื้อที่ดิน แปลงที่ต้องการรับโอนอีกส่วนหนึ่งให้แก่ผู้จะขายและผู้จะขายตกลงว่าจะทำการ โอนที่ดินแปลงที่ แบ่งแยกตามความในข้อนี้ให้แก่ผู้จะซื้อ ตามที่ผู้จะซื้อเรียกให้ผู้จะขายไปทำการโอนทันที

ข้อ 7. นับแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป ผู้จะขายยินยอมอนุญาตให้ผู้จะซื้อเข้าไปในที่ดินตาม สัญญานี้ เพื่อจัดการดำเนินการทำประโยชน์ใด ๆ ได้ตามความประสงค์ของผู้จะซื้อผู้จะขายรับว่าจะ อำนวยความสะดวกและให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ทุกประการแก่ผู้จะซื้อในกรณีที่ผู้จะซื้อต้องยื่นแบบ เรื่องราว คำร้องเพื่อขออนุญาตต่อทางราชการ หรือเอกชนเพื่อกระทำการหรือดำเนินการใด ๆ ในที่ดิน ตามสัญญานี้ ตามความประสงค์ของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายตกลงยินยอมลงชื่อในเอกสารแบบเรื่องราวคำ ร้องหรือเอกสารที่ต้องใช้ประกอบในการยื่นขอความอนุญาตดังกล่าวทันที ตามที่ผู้จะซื้อแจ้งให้ผู้จะขาย ทราบ และส่งเอกสารต่าง ๆ เหล่านั้นมาให้ผู้จะขายซื้อทุกครั้งไป

ข้อ 8. ค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ที่ดินตามสัญญานี้ ผู้จะขายเป็นฝ่ายออกเองทั้งสิ้น

ข้อ 9. ในกรณีที่ผู้จะซื้อผิดนัดผิดสัญญา ผู้จะซื้อยอมให้ผู้จะขายริบเงินที่ผู้จะซื้อชำระให้แก่ผู้ จะขายไว้แล้วทั้งหมดได้ทันทีโดยต้องบอกกล่าว ในทางกลับบ้าน หากผู้จะขายผิดนัดสัญญาแล้วผู้จะขาย

ยอมคืนเงินให้ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วทั้งหมดพร้อมค่าปรับเป็นจำนวนหนึ่งเท่าของเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อด้วย

สัญญานี้ทำขึ้นไว้เป็นสองฉบับ ๆ ละสองหน้า มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายทราบและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้โดยตลอดเป็นอย่างดีแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนารมณ์แห่งตนทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

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

ลงลายมือชื่อ.....พยาน      ลงลายมือชื่อ .....พยาน  
(.....)                                      (.....)