สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

(โครงการ……..)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่…….ณ บริษัท……จำกัด ระหว่าง……..โดย……กรรมการผู้มีอำนาจ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ …….ตรอก/ซอย……ถนน …….ตำบล……ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่งกับ ……. ถือบัตร……เลขที่ ……..……ออกให้ ณ …… เมื่อวันที่……อยู่บ้านเลขที่……ตรอก/ซอย……ถนน…….. ตำบล/แขวง……อำเภอ/เขต……จังหวัด……ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” ฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้จะขายตกลงขายและผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่……..เลขที่ที่ดิน……ตำบล/แขวง……อำเภอ/เขต……. จังหวัด……เนื้อที่ที่ดิน……ไร่…….งาน……..ตารางวา ตรงกับแบบแปลงหมายเลข……พร้อมด้วยสิ่งก่อสร้างแบบบ้านพักอาศัยแบบ……. จำนวน……หลัง ในราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นเงินจำนวน……บาท (……..)

ข้อ 2. โดยผู้จะซื้อตกลงชำระเงินตามข้อ 1) ให้แก่ผู้จะขายดังนี้

2.1 ชำระเงินจำนวน……บาท (……) ให้แก่ผู้จะขายแล้วในวันทำสัญญาจองการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างก่อนหน้าวันทำสัญญานี้และชำระ เงินในวันทำสัญญานี้ ให้อีกจำนวน…….บาท (……) ซึ่งผู้จะขายได้รับไว้เรียบร้อยแล้ว

2.2 ส่วนที่เหลือจำนวน……บาท (……) ผู้จะซื้อตกลงชำระให้แก่ผู้จะขายเป็นรายงวดเดือนดังนี้

งวดที่ 1 ชำระภายในวันที่……..ของเดือน……..พ.ศ. ……

จำนวนเงิน……..…บาท (……)

งวดที่ 2 ชำระภายในวันที่……..ของเดือน……..พ.ศ. ……

จำนวนเงิน……..…บาท (……)

งวดที่ 3 ชำระภายในวันที่……..ของเดือน……..พ.ศ. ……

จำนวนเงิน……..…บาท (……)

ข้อสังเกต หากจำนวนงวดในข้อ 2.2 มีมากกว่านี้ให้เพิ่มจำนวนงวดเดือนดังกล่าวไปจนครบ และงวดสุดท้ายจำนวน.....บาท (.....) ผู้จะซื้อตกลงชำระให้แก่ผู้จะขายในวันที่.....ซึ่งเป็นวันที่ผู้จะขายไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้จะซื้อ ณ สำนักงานที่ดิน..... โดยผู้จะขายได้มีหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้จะซื้อให้ได้ทราบล่วงหน้าก่อนเป็นเวลาอย่างน้อย.....วัน และผู้จะซื้อรับรองว่าพร้อมที่จะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามที่ผู้จะขายได้นัดดังกล่าวไว้

อนึ่ง หากปรากฏว่ามีการรังวัดสอบเขตที่ดินก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้วปรากฏว่าที่ดินตามข้อ 1) มีจำนวนเนื้อที่ที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงกว่าที่ระบุไว้ ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงให้มีการลดและเพิ่มราคาในส่วนที่เพิ่มหรือลดลงกว่าที่ระบุไว้ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงให้มีการลดและเพิ่มราคาในส่วนที่เพิ่มหรือลดลงดังกล่าวได้ตามความเป็นจริง โดยคิดในราคาที่ดิน ตารางวาละ .....บาท (.....) โดยผู้จะซื้อจะชำระให้แก่ผู้จะขายในวันก่อนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ 3. ในกรณีที่ผู้จะซื้อชำระเงินตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะขายด้วยเช็คหรือตั๋วเงินอื่นจะต้องลงวันที่ถึงกำหนดชำระเงินตามเช็คหรือตั๋วเงินนั้นไม่เกินวันครบกำหนดชำระเงินในแต่ละงวดที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และจะถือว่าการชำระหนี้จะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อผู้จะขายได้รับเงินตามเช็คหรือตั๋วเงินนั้นเรียบร้อยแล้ว

ผู้จะซื้อยินยอมจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ.....ต่อปี หรือลงตามเพดานสูงสุดของอัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์ในขณะนั้น พร้อมทั้งเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ.....ต่อเดือน เพื่อชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่ผู้จะขายสำหรับหนี้ใด ๆ ที่ผู้จะซื้อนัดชำระหนี้ตามสัญญานี้ไปจนกว่าผู้จะขายจะได้รับชำระหนี้จากผู้จะซื้อจนเสร็จสิ้น แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิที่ผู้จะขายถือว่าผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญา

ข้อ 4. ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อเมื่อผู้จะซื้อได้ชำระเงินตามข้อ 2) ให้แก่ผู้จะขายครบถ้วนแล้ว โดยคู่สัญญาจะต้องจัดเตรียมเอกสารหลักฐานที่จำเป็นในการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์และจะต้องส่งคู่ฉบับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฉบับนี้คืนให้แก่ผู้จะขายก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ 5. ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อตกลงเป็นผู้รับภาระในการชำระค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เพียงฝ่ายเดียว

ข้อ 6. ในระหว่างที่ผู้จะซื้อชำระราคาที่ดินให้แก่ผู้จะขายตามข้อ 2) หรือในกรณีที่ผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระหนี้อย่างใดในสัญญานี้ ผู้จะขายจะนำเอาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปให้ผู้อื่นเช่าโดยตรงหรือปริยาย หรือทำนิติกรรมใด ๆ อันจะเป็นผลผูกพันที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่ได้เป็นอันขาด รวมทั้งจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้จะขายหรือเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ว่าด้วยประการใด

ข้อ 7. ในระหว่างการก่อสร้างผู้ซื้อจะให้บุคคลอื่นเข้ามาทำงานเพิ่มเติมต่อจากแบบก่อสร้างและ/หรือรายการจากที่มีอยู่ในสัญญานี้ไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้จะขายเป็นหนังสือก่อน

ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อหรือตัวแทนเข้าตรวจอาคารที่ก่อสร้างเป็นครั้งคราวตามโอกาสที่เหมาะสม แต่ผู้จะซื้อจะต้องไม่ขัดขวางหรือรบกวนการก่อสร้าง

ข้อ 8. โดยที่ผู้จะขายและผู้จะซื้อต่างมีเจตนารมณ์ที่จะให้ที่ดินในบริเวณแห่งนี้เป็นถิ่นที่อยู่อาศัยชั้นดีมีความสวยงามและเป็นระเบียบเรียบร้อย อีกทั้งเพื่อประโยชน์สุขของผู้จะซื้อและผู้อาศัยทั้งหลาย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อความต่อไปนี้เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ด้วย ซึ่งถ้าคู่สัญญาทั้งหลาย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อความต่อไปนี้เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ด้วย ซึ่งถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดประพฤติผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

8.1 ผู้จะซื้อสัญญาว่าจะไม่นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อไปเป็นอู่ซ่อมรถยนต์อุปกรณ์เครื่องจักกลทุกชนิด หรือประกอบการค้าของเก่า หรือประกอบการค้าอื่นใดที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชนตลอดจนขัดต่อกฎหมาย

8.2 ผู้จะซื้อสัญญาว่าจะไม่ทำการติดตั้งป้ายหรือแผงโฆษณาหรือข้อความอื่นใดในทางการโฆษณากับตัวอาคาร หรือบริเวณที่อยู่อาศัย บริเวณถนน ทางเดิน หรือสาธารณะ อันเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของที่พัฒนาแห่งนี้

8.3 ผู้จะซื้อรับรองว่าจะไม่ใช้ถนน ทางเดิน หรือที่สาธารณะในการแข่งขันรถยนต์ รถจักรยานยนต์ จักรยาน หรือพาหนะอื่นใดอันก่อให้เกิด อันตรายแก่ชีวิต ร่างกาย อนามัย เสรีภาพ ทรัพย์สิน หรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดของบุคคลอื่น

8.4 เพื่ออำนวยและคุ้มครองประโยชน์แก่ผู้จะซื้อเป็นส่วนร่วม ผู้จะซื้อต้องไม่ใช้หรือยินยอมให้บริเวณของผู้จะซื้อหรือผู้ใช้ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของที่ดินที่จะซื้อขายเป็นทางผ่านเข้าไปในหรือนอกเขตที่ดินที่จะซื้อขาย หรือเป็นทางผ่านไปใช้ทาง ซอย ถนน ในบริเวณ หรือนอกบริเวณที่ดินซึ่งผู้จะขายพัฒนาอยู่ รวมทั้งต้องไม่ให้หรือยินยอมให้บริวารของผู้จะซื้อ หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้เพื่อการติดตั้ง วางสาย และ/หรือฝังท่อสำหรับการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ทางระบายน้ำ สิ่งปลูกสร้างตลอดจนสาธารณูปโภค อื่นใดบนพื้นดิน หรือใต้ดินด้วย ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

8.5 ในกรณีผู้จะซื้อแก้ไข ต่อเติม ดัดแปลงใด ๆ ในตัวอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างผู้จะซื้อจะต้องใช้ชายคาหรือส่วนที่อยู่นอกสุดของอาคารมีระยะห่าง จากแนวเขตที่ดินที่ติดต่อกับถนน ทางเดิน สาธารณะทะเลสาป หรือคลองสาธารณะไม่น้อยกว่า 3 เมตร

8.6 รั้วด้านหลังจะต้องมีความสูงไม่เกิน 2.10 เมตร จากระดับทางเท้า ยกเว้นรั้วด้านข้างและด้านหน้าที่ติดกับถนนให้มีความสูงได้ไม่เกิน 1.70 เมตร จากระดับทางเท้า และให้ใช้รั้วโปร่งทั้งหมด หรือปลูกต้นไม้ หรือแบบที่ผู้จะขายเป็นผู้กำหนด

8.7 ผู้จะขายหรือตัวแทนของผู้จะขายมีอำนาจในการห้ามมิให้ยานพาหนะของผู้จะซื้อ บริวารหรือลูกจ้างของผู้จะซื้อ หรือบุคคลอื่นใดฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับดังกล่าวข้างต้นของผู้จะขายผ่านเข้าออกบริเวณที่อยู่อาศัย จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกข้อบังคับและระเบียบของผู้จะขาย

8.8 เพื่อให้การพัฒนาที่ดินแห่งนี้เป็นที่อยู่อาศัยโดยสมบูรณ์แบบ และเพื่อประโยชน์สุขของผู้ที่เข้าอยู่อาศัย ผู้จะขายจะทำการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการที่จำเป็นขึ้นในบริเวณที่พัฒนาแห่งนี้ โดยคิดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในอัตราจำนวนที่ดินแปลงละ.....บาท ต่อเดือน บริการดังกล่าว เช่น ยามรักษาการณ์ แสงสว่างในทางสาธารณะ (ไฟแสงนวล) รักษาความสะอาดทางระบายและท่อระบายน้ำ เป็นต้น

อัตราค่าบริการดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงขึ้นลงได้โดยทางผู้จะขายสงวนสิทธิ์มิได้ทำการบอกกล่าวแต่ประการใด และในอนาคตผู้จะขายได้ทำการจัดตั้งชมรมหรือสมาคมของผู้อยู่อาศัยเพื่อดำเนินการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการดังกล่าว ซึ่งผู้จะซื้อสัญญาว่าจะสมัครเข้าเป็นสมาชิกของสมาคมตามระเบียบการปฏิบัติของชมรมหรือสมาคมนับแต่วันลงนามในสัญญานี้ และยินยอมลงลายมือชื่อในระเบียบข้อบังคับของชมรมหรือสมาคมที่จัดตั้งขึ้น

กรณีที่ผู้จะซื้อได้โอนกรรมสิทธิ์แล้วและมีความจำเป็นจะต้องทำการจำหน่ายจ่ายโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดิน หรือ ให้บุคคลใดเช่าแล้ว ผู้จะซื้อรับรองว่าจะให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์หรือผู้เช่าสมัครเป็นสมาชิกของชมรมหรือสมาคมโดยรับภาระค่าใช้จ่าย และปฏิบัติตามสัญญาข้อนี้และระเบียบวาระข้อบังคับของชมรมหรือสมาคม

ข้อ 9. หากผู้จะซื้อมีความประสงค์หรือจำเป็นจะต้องทำการโอนกรรมสิทธิ์เรียกร้องตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่บุคคลอื่น ให้ผู้จะซื้อแจ้งความประสงค์หรือความจำเป็นดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรต่อผู้จะขายก่อน โดยที่ผู้จะขอรับโอนสิทธิเรียกร้องจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะเข้าทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ได้ และผู้จะขอรับโอนสิทธิ์นี้จะต้องดำเนินการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ ในการโอนสิทธิดังกล่าวผู้จะซื้อยินยอมชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนเงิน .....บาท (.....) ให้แก่ผู้จะขาย

ข้อ 10. หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระราคาที่ตกลงไว้ในข้อ 2) ไม่ว่างวดหนึ่งงวดใดก็ดี หรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดก็ดี ให้ถือว่าผู้จะซื้อเป็นฝ่ายผิดนัดผิดสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้ ผู้จะขายมีอำนาจในการบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยมิต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้า และบรรดาเงินที่ได้ใช้มาแล้วก่อนที่จะมีการบอกเลิกสัญญานี้ผู้จะขายมีสิทธิ์ริบเอาไว้ทั้งสิ้น ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิที่ผู้จะขายจะเรียกร้องค่าเสียหายและดอกเบี้ยอัตราตามที่ระบุไว้ในข้อ 3) วรรคสอง อันเกิดจากการผิดสัญญานี้ได้เป็นส่วนหนึ่งต่างหาก

ในกรณีที่ผู้จะขายได้ผ่อนเวลาต่าง ๆ ตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อหาทำให้สิทธิของผู้จะขายที่มีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้เสียไปแต่อย่างใดไม่

ในทำนองเดียวกัน หากผู้จะขายผิดสัญญาไม่ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อผู้จะซื้อมีสิทธิฟ้องบังคับคดีให้ปฏิบัติตามสัญญาและเรียกค่าเสียหายจากผู้จะขายได้เป็นส่วนหนึ่งต่างหาก

ข้อ 11. เมื่อผู้จะซื้อผิดสัญญาไม่ว่าด้วยประการใด ๆ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อรายอื่นต่อไปได้ทันที

บรรดาเอกสารหรือหนังสือบอกกล่าวใด ๆ ที่ผู้จะขายมีไปถึงผู้จะซื้อหรือปิดไว้ ณ สถานที่อยู่ที่ปรากฏในสัญญานี้ให้ถือว่าผู้จะซื้อได้ทราบข้อความนั้นแล้ว

ในกรณีที่ผู้จะซื้อย้ายที่อยู่หรือภูมิลำเนา ให้เป็นหน้าที่ของผู้จะซื้อดำเนินการแจ้งให้ผู้จะขายทราบถึงการเปลี่ยนแปลงเช่นว่านั้นภายใน.....วัน นับแต่มีการโยกย้าย มิฉะนั้นถือว่าผู้จะซื้อยังคงมีสถานที่อยู่ดังเดิมที่ปรากฏในสัญญานี้

ข้อ 12. นอกเหนือจากกรณีผู้จะขายสามารถทำการบอกเลิกสัญญากับผู้จะซื้อได้ตามข้อ 8) แล้ว ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายบอกเลิกสัญญากับผู้จะซื้อในกรณีอื่นใดได้อีกตามแต่ผู้จะขายจะพิจารณาเห็นสมควรทั้งต้องไม่เป็นการขัดกับจารีตประเพณี ศีลธรรมอันดี หรือความสงบเรียบร้อยของบ้านเมือง ทั้งนี้ ผู้จะขายจะต้องคืนเงินที่ได้ทำการรับไว้จากผู้จะซื้อพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่เท่ากับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดของการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับทางธนาคารในขณะที่มีการบอกเลิกสัญญานั้น และชำระภายในระยะเวลา.....วันหลังจากวันที่ทำการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว

สัญญานี้ถูกทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความถูกต้องตรงกันแล้วจึงได้ทำการลงลายมือชื่อไว้พร้อมประทับตรา(ถ้ามี) ต่อหน้าพยาน และเก็บสัญญาไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย /แทน	ลงชื่อ.....ผู้จะ.ซื้อ
(.....)	(.....)
ลงชื่อ.....พยาน	ลงชื่อ.....พยาน
(.....)	(.....)