**สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน**

ทำที่…………………………………..

วันที่……………………….......…..

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง………………..…….................…..อายุ…….…..ปี   
บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่.......................................อยู่บ้านเลขที่…………...........ตรอก/ซอย........................ถนน…………………..แขวง/ตำบล…………………….........เขต/อำเภอ...........…………...…..จังหวัด…………………....………...ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า **“ผู้จะขาย”** ฝ่ายหนึ่ง กับ

…………..…………......………....อายุ……ปี บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่..................................อยู่บ้านเลขที่…………........ตรอก/ซอย........................ถนน…………….แขวง/ตำบล……………….…..  
เขต/อำเภอ...........…………...…..จังหวัด…………………....……….... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า **“ผู้จะซื้อ”** อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกันดังมีข้อความต่อไปนี้

**ข้อ 1.** ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โฉนดเลขที่……….......……ระวางที่……………….  
เลขที่ดิน....................แขวง/ตำบล………………. เขต/อำเภอ…………………..……จังหวัด………………………..มีเนื้อที่ตามโฉนดจำนวน………………………… ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินท้ายสัญญาฉบับนี้ โดยให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

**ข้อ 2.** ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินดังกล่าวตามข้อ 1. โดยเป็น การซื้อขายตามจำนวนเนื้อที่ดินตามจริง ในราคาตารางวาละ…….........………..บาท (………….....…….)  
จำนวน......................ตารางวา รวมเป็นเงินทั้งสิ้น…….……………............บาท (…………….........……)  
และตกลงชำระราคากันดังนี้

2.1 ชำระมัดจำเป็นเงินจำนวน.........................บาท (.................................) โดยชำระเป็นเช็คธนาคาร…………................……….สาขา.….……........………หมายเลขเช็ค………........………  
ลงวันที่……..…..................…... ซึ่งผู้จะขายได้รับเงินเรียบร้อยแล้วในวันทำสัญญาฉบับนี้

2.2 ชำระเงินราคาที่ดินที่จะซื้อจะขายที่ยังคงค้างอยู่อีก………….......…….บาท (…….......……….)

โดยทั้งสองฝ่ายตกลงให้แบ่งชำระเป็นงวด จำนวน 2 งวด ดังนี้

งวดที่หนึ่ง ชำระเงิน........................บาท (..............................) ในวันที่……………………......

งวดที่สอง ชำระเงิน........................บาท (..............................) ในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน  
ณ สำนักงานที่ดินเขต.......................... ในวันที่..............................

**ข้อ 3.** ภายใน……………………...วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ ผู้จะขายมีหน้าที่ยื่นคำร้องขอรังวัดสอบเขตที่ดินตามโฉนดในข้อ 1. หากปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่ที่รังวัดสอบเขตได้มีจำนวนมากกว่า   
หรือมีจำนวนน้อยกว่าจำนวนเนื้อที่ที่ปรากฏตามหน้าโฉนดดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาตกลงว่าการคิดราคาที่ดินทั้งหมดให้คิดตามจำนวนเนื้อที่ที่ปรากฏจากการรังวัดสอบเขต ในราคาตารางวาละตามอัตรา  
ที่ระบุไว้ในข้อ 2.

**ข้อ 4.** ค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทุกชนิดในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนค่าธรรมเนียมการรังวัดสอบเขตที่ดิน ผู้จะขายเป็น  
ผู้ชำระเองทั้งสิ้น

**ข้อ 5.** นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้เป็นต้นไป ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อเข้าครอบครองและทำประโยชน์หรือปรับปรุงที่ดินตามสัญญานี้ได้ตามความประสงค์ของผู้จะซื้อ และผู้จะขายรับว่า  
จะอำนวยความสะดวกแก่ผู้จะซื้อ ในกรณีที่ผู้จะซื้อจะต้องยื่นแบบเรื่องราวคำร้องหรือเอกสารที่ต้องใช้ประกอบในการยื่นขออนุญาตดังกล่าวทันที ตามที่ผู้จะซื้อได้แจ้งให้ผู้จะขายทราบ และส่งเอกสาร  
ต่าง ๆ ดังกล่าวมาให้ผู้จะขายลงลายมือชื่อทุกครั้งไป

**ข้อ 6.** หากผู้จะซื้อผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดก็ดี ผู้จะซื้อตกลงให้ผู้จะขายริบเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไว้แล้วทั้งหมด และหากผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดแล้ว ผู้จะขายตกลงคืนเงิน  
ที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้แล้วทั้งหมดให้แก่ผู้จะซื้อ และผู้จะขายตกลงชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้จะซื้อเป็นเงินจำนวนหนึ่งเท่าของเงินที่ผู้จะขายได้คืนให้แก่ผู้จะซื้อดังกล่าว

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นสองฉบับมีข้อความตรงกันทุกประการ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่าน  
โดยตลอดแล้วยืนยันว่าถูกต้องตามเจตนา จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและแต่ละฝ่ายยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงซื่อ……………………..................….ผู้จะขาย ลงซื่อ……………………..................….ผู้จะซื้อ

(……………………..................….) (……………………..................….)

ลงซื่อ……………………..................….พยาน ลงซื่อ……………………..................….พยาน

(……………………..................….) (……………………..................….)

\*สัญญานี้เป็นแบบสัญญาทั่วไป กรุณาปรับใช้ตามความเหมาะสม หากมีข้อสงสัย สัญญามีมูลค่ามาก ซับซ้อน กรุณาปรึกษานักกฎหมาย   
หรือทนายความ และหากต้องการติดต่อใช้บริการ สามารถติดต่อได้ที่ [info@legalclinic.co.th](mailto:info@legalclinic.co.th)

**Note**

1. การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (เช่น ตึก อาคาร ที่ดิน) ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
2. กรณีที่ทรัพย์สินที่ขายชำรุดบกพร่อง (ทำให้เสื่อมราคา/เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่มุ่งจะใช้ตามปกติ/ตามสัญญา) ผู้ขายต้องรับผิด ไม่ว่าผู้ขายจะรู้อยู่แล้วหรือไม่

* ฟ้องร้องเป็นคดีภายใน 1 ปี นับแต่เวลาที่ทราบความชำรุดบกพร่อง

ผู้ขายไม่ต้องรับผิดในกรณี

* ผู้ซื้อทราบดีในเวลาขายถึงความชำรุดบกพร่อง
* ความชำรุดบกพร่องเห็นประจักษ์แล้วในเวลาส่งมอบ และผู้ซื้อรับไว้โดยไม่อิดเอื้อน
* เป็นทรัพย์สินที่ขายทอดตลาด

1. ผู้ขายตกลงกับผู้ซื้อได้ว่าไม่ต้องรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่องหรือเพื่อการรอนสิทธิ