**สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

 ทำที่……………………….........…

วันที่……………เดือน…………………….พ.ศ………

สัญญาซื้อจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับนี้ ทำขึ้นระหว่าง………………………..…..……………
บัตรประจำตัวประชาชน/ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่.......................................โดย.......................................กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯผู้รับมอบอำนาจ/หุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้มีอำนาจกระทำการแทน
ตามหนังสือมอบอำนาจเลขที่..............................ลงวันที่........................ สำนักงานแห่งใหญ่ตั้งอยู่เลขที่………........…ถนน……..........……ตรอก/ซอย……..….........…….แขวง/ตำบล……..............………
เขต/อำเภอ……………...……….…จังหวัด…………....………..…โทรศัพท์ติดต่อหมายเลข…………….................. ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า **“ผู้จะขาย”** ฝ่ายหนึ่ง กับ

………………………..…..…………บัตรประจำตัวประชาชน/ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่.............................โดย..............................................กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯผู้รับมอบอำนาจ
/หุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ตามหนังสือมอบอำนาจเลขที่..............................
ลงวันที่........................ สำนักงานแห่งใหญ่ตั้งอยู่เลขที่………........…ถนน……..........……
ตรอก/ซอย……..….........…….แขวง/ตำบล……..............………เขต/อำเภอ……………...……….…จังหวัด…………....………..…โทรศัพท์ติดต่อหมายเลข……………..................ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียกว่า **“ผู้จะซื้อ”** อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาไว้ต่อกันมีข้อความดังนี้

 **ข้อ 1. วัตถุที่ประสงค์แห่งสัญญา**

 ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โฉนดเลขที่…………เลขที่ดิน……………….เนื้อที่ดิน…………………….ตารางวา และสิ่งปลูกสร้างแบบบ้าน…………………จำนวน………………หลัง รายละเอียดปรากฏตามแผนผังแบบแปลงและโฉนดที่ดินแนบท้ายสัญญา และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า “ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”

 **ข้อ 2. ราคา และการชำระราคา**

 ทั้งสองฝ่ายตกลงราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญา เป็นเงินจำนวน……………บาท (…………………………………………………….) ดังนี้

 2.1 ในวันทำสัญญานี้ ชำระเงินมัดจำ จำนวน………………….บาท (……………………………)

 2.2 ชำระเงินดาวน์จำนวน…………………บาท(………………………….) โดยแบ่งชำระเป็นงวด
งวดละ………………….บาท (……………………………….)

 2.3 ราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เหลืออีกทั้งหมดจำนวน………………บาท (……………………) ชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 3.

 **ข้อ3. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง**

 ทั้งสองฝ่ายตกลงจะไปดำเนินการจดทะเบียนโอนและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด……………………………….ตามวันและเวลาที่ผู้จะขายกำหนด โดยผู้จะขายจะแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่มาดำเนินการภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญา ริบเงินมัดจำที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้แล้วทั้งหมด พร้อมเรียกค่าเสียหายจากผู้จะซื้อได้ทันที

 บรรดาค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามวรรคแรก ผู้จะซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และหรืออากรแสตมป์ (ถ้ามี) ผู้จะขายตกลงเป็นผู้รับผิดชอบ

 **ข้อ 4. การส่งมอบและการรับมอบที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

ผู้จะขายจะส่งมอบที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กับผู้จะซื้อภายใน………วัน
ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามข้อ 3. โดยผู้จะขายจะแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้า
ซึ่งเมื่อผู้จะซื้อได้เข้ามาตรวจสอบที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้ว เห็นว่าถูกต้องตามสัญญานี้ ผู้จะซื้อตกลงเข้าทำการรับมอบที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ผู้จะขายกำหนดทุกประการ

 **ข้อ 5.การโอนสิทธิตามสัญญา**

 ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อสัญญาว่า จะไม่โอนสิทธิตามสัญญานี้ ให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้จะขาย

 อนึ่ง หากมีการโอนสิทธิตามสัญญา ผู้จะซื้อตกลงจ่ายค่าธรรมเนียมในการโอนสิทธิให้แก่ผู้จะขายในอัตราครั้งละ…………………บาท (……………………………………) และผู้จะซื้อจะต้องจัดให้ผู้รับโอนรับไปซึ่งสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามสัญญานี้ และหรือสัญญาที่ผู้จะขายกำหนดด้วย

 ข้อ **6. การผิดนัดผิดสัญญาและความระงับสิ้นไปของสัญญา**

 6.1ทั้งสองฝ่ายตกลงให้ถือว่าวันเวลาการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามข้อ 3. เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ หากฝ่ายใดผิดนัดผิดสัญญาข้อนี้ ให้อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายได้

 6.2 ในกรณีผู้จะซื้อผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้
ริบเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระแล้วทั้งหมด และเรียกค่าเสียหายที่เกิดจากการบอกเลิกสัญญา

 **ข้อ 7 ข้อตกลงอื่น ๆ**

 7.1 หากกรณีที่คู่สัญญาที่มีสิทธิคิดดอกเบี้ยต่อกัน ทั้งสองฝ่ายตกลงให้ใช้อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี นับแต่วันผิดนัด

 7.2 การผ่อนผัน ผ่อนเวลา หรือละเว้นการใช้สิทธิใด ๆ ของผู้จะขายที่มีอยู่กับ
ผู้จะซื้อตามสัญญานี้ ไม่ถือว่า ผู้จะซื้อสละสิทธิประโยชน์ในข้อสัญญาดังกล่าวกับผู้จะขายแต่อย่างใด

 7.3 การบอกกล่าวทวงถาม หรือส่งเอกสารใด ๆ อันพึงมีไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามภูมิลำเนาที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบ และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้รับทราบแล้วในวันที่คำบอกกล่าว หรือเอกสารนั้น ๆ พึงไปถึงตามปกติ

 สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านโดยตลอดแล้วยืนยันว่าถูกต้องตามเจตนา จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและประทับตราสำคัญไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน และแต่ละฝ่ายยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

 ลงชื่อ……………………………………..………ผู้จะซื้อ

 ( )

 ลงชื่อ…………………………………..………ผู้จะขาย

 ( )

 ลงชื่อ……………………………………..………พยาน

 ( )

 ลงชื่อ…………………………………..………พยาน

 ( )

\*สัญญานี้เป็นแบบสัญญาทั่วไป กรุณาปรับใช้ตามความเหมาะสม หากมีข้อสงสัย สัญญามีมูลค่ามาก ซับซ้อน กรุณาปรึกษานักกฎหมาย
หรือทนายความ และหากต้องการติดต่อใช้บริการ สามารถติดต่อได้ที่ info@legalclinic.co.th

**Note**

1. สัญญาจะซื้อจะขาย ต้องมีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ (มิฉะนั้นจะฟ้องร้องเป็นคดีไม่ได้)
* หนังสือ ลงลายมือชื่อฝ่ายผู้ต้องรับผิดเป็นสำคัญ (ควรใลงลายมือชื่อไว้ทุก ๆ ฝ่าย\*)
* หรือวางมัดจำ
* หรือชำระหนี้บางส่วน