**สัญญาซื้อขายและวางเงินมัดจำ**

ทำที่…………………………………..

วันที่……………………….......…..

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง………………..…….................…..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.** ผู้ขายตกลงขายและผู้ซื้อตกลงจะซื้อที่ดินโฉนดเลขที่…………………… เลขที่ดิน………………………แขวง/ตำบล………………. เขต/อำเภอ…………………. จังหวัด………………….ซึ่งมีเนื้อที่ดินประมาณ……………ไร่ ………….งาน ………..ตารางวา อันเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขาย ไม่มีภาระติดพันแต่อย่างใด ในราคาตารางวา ละ………………………บาท (……………………………) รวมเป็นเงิน…………………….บาท (……………………………………) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง………………....จำนวน…………หลัง/คูหา……………….ชั้น เลขที่…………… ถนน……………..  
ตรอก/ซอย…………………แขวง/ตำบล…………………. เขต/อำเภอ……………..………จังหวัด……………………  
ในราคา…………………...บาท (…………………………………) ปรากฏตามสำเนาโฉนดที่ดินท้ายสัญญานี้ โดยให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ด้วย

รวมเป็นจำนวนเงินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น……………….. บาท(……………………………….)

**ข้อ 2.** ในวันทำสัญญานี้ผู้ซื้อได้วางเงินมัดจำไว้ให้กับผู้ขายเป็นจำนวนเงิน……….....…..บาท (……………………) โดยชำระเป็น………………….เช็คธนาคาร……………… สาขา.................... เลขที่……………………  
ลงวันที่………………….............………… สั่งจ่ายจำนวนเงิน……………………บาท (………………………………….)   
ซึ่งผู้ขายได้รับไว้แล้วในวันทำสัญญานี้

ส่วนที่ยังค้างอยู่อีกจำนวน……………………………..บาท (………………………………………...) ผู้ซื้อตกลง  
จะชำระให้ผู้ขายภายในวันที่.............................. หากวันครบกำหนดตรงกับวันหยุดราชการให้เลื่อนไปวันเปิดที่ทำการ

ผู้ขายตกลงจะไปทำการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวตามสัญญานี้พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ณ สำนักที่ดิน…………………………………. โดยปลอดภาระผูกพันใด ๆ ทั้งสิ้น และระหว่างสัญญานี้ผู้ขายจะไม่กระทำการใดอันเกี่ยวเนื่องกับที่ดินอันจะทำให้ผู้ซื้อเสียหาย

**ข้อ 3.** ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ผู้ซื้อ/ผู้ขาย จะเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมแทนผู้ซื้อ/ผู้ขาย  
สำหรับค่าภาษีหัก ณ ที่จ่าย ผู้ซื้อ/ผู้ขาย จะเป็นผู้ออกซื้อ/ผู้ขาย

/// ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร ทุกชนิดในการโอนกรรมสิทธิ์ผู้ซื้อ/ผู้ขายตกลงเป็นผู้ชำระ

**ข้อ 4.** เงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ (หากมี)

ผู้ซื้ออาจลงชื่อบุคคลอื่นเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ก็ได้ โดยผู้ขายต้องยินยอมกรณีที่ดินที่ซื้อขายติดจำนอง ผู้ขายจะทำการไถ่ถอนก่อน หรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้ซื้อ

สัญญานี้ให้มีผลบังคับตกทอดมรดกไปยังคู่สัญญาของทั้งสองฝ่าย

**ข้อ 5.** หากผู้ซื้อผิดสัญญา ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบมัดจำทั้งหมดที่วางไว้แก่ผู้ขายได้   
โดยผู้ซื้อไม่มีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ขาย

ในกรณีที่ผู้ขายผิดสัญญา ผู้ซื้อทีสิทธิฟ้องบังคับผู้ขายให้ปฏิบัติตามสัญญา และผู้ขายตกลงชำระเบี้ยปรับให้แก่ผู้ซื้อเป็นเงินจำนวน.......................บาท (.........................) ให้แก่ผู้ซื้อ

สัญญาซื้อขายและวางเงินมัดจำฉบับนี้ได้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันทุกประการ   
คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้อ่านโดยตลอดแล้วยืนยันว่าถูกต้องตรงตามเจตนา จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ  
ต่อหน้าพยาน และแต่ละฝ่ายถือไว้เป็นหลักฐานฝ่ายละฉบับ

# ลงชื่อ……………………………………..ผู้ขาย ลงชื่อ……………………………………..ผู้ซื้อ

(……………………………………..) (……………………………………..)

ลงชื่อ……………………………………..พยาน ลงชื่อ……………………………………..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