

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

วันที่

ก.

โดย

กรรมการผู้จัดการ สัญชาติ

บ้านเลขที่

โทร.

ซึ่งต่อไปใน

สัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่งกับ

ข.

อายุ ปี สัญชาติ บ้านเลขที่

โทรศัพท์

ถือบัตรประชาชนเลขที่

ออกโดย กระทรวงมหาดไทย ซึ่ง

ต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้จะซื้อ” ฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ1. ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่

หน้าสำรวจ

หมู่บ้าน

(แปลงเลขที่

) ขนาดเนื้อที่ประมาณ

ตารางวา ในราคา

บาท (

) หากภายหลังปรากฏว่าที่ดิน

เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ตามสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงเพิ่มหรือลดเงินในราคาตารางวาละ 22,000 บาท (สองหมื่นสองพันบาทถ้วน)

ข้อ2. ผู้จะซื้อตกลงชำระเงินมัดจำค่าที่ดินให้แก่ผู้จะขายและผู้จะขายได้รับเงินมัดจำดังกล่าวไว้แล้วเป็นเงิน

บาท (

) และในวันทำสัญญานี้ผู้จะซื้อได้ชำระเงินจำนวน

บาท ส่วนที่เหลืออีกจำนวน

บาท (

) ชำระภายในวันโอนหรือภายในเจ็ดวันหลังจากได้รับแจ้ง

ให้ไปชำระส่วนที่เหลือและทำนิติกรรมรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากผู้จะขายการชำระเงินหากชำระด้วยเช็ค ตัวเงิน หรือตราสารใดๆ นอกจากชำระด้วยเงินสดแล้วจะถือว่าผู้จะซื้อได้ชำระเสร็จเรียบร้อยแล้วในงวดนั้นๆ ต่อเมื่อเช็ค ตัวเงิน หรือตราสารใดๆ นั้นขึ้นเงินและผ่านเข้าบัญชีของผู้จะขายเรียบร้อยแล้ว

ข้อ3. ผู้จะขายดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญานี้ให้แก่ผู้จะซื้อ เมื่อผู้จะซื้อชำระค่าที่ดินตาม

ข้อ2. ครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว

ข้อ4. หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระราคาตามกำหนดในข้อ2. งวดหนึ่งงวดใดผู้จะซื้อจะต้องเสียดอกเบี้ยในระหว่างผิด

นัดในอัตราร้อยละ 2 ต่อเดือน ของเงินที่จะต้องชำระแต่ละงวดให้แก่ผู้จะขาย

ข้อ5. หากผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระราคาตามกำหนดในข้อ2. รวมสองงวดติดกันให้ถือว่าผู้จะซื้อตกเป็นฝ่ายผิดสัญญา

และให้ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และเมื่อผู้จะขายใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาแล้วให้ผู้จะขายรับเงินมัดจำและเงินที่ผ่อนชำระได้ทั้งหมดทั้งที่ไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้จะขายในอนาคตที่จะเรียกร้องค่าเสียหายอันเกิดจากการผิดสัญญาได้ ในการที่ผู้จะขายได้ผ่อนผันในการกำหนดระยะเวลาต่างๆตามสัญญานี้ไม่ทำให้สิทธิต่างๆตามสัญญานี้ที่ผู้จะขายมีอยู่เสียไป

ข้อ6. ในระหว่างที่ผู้จะซื้อชำระเงินให้แก่ผู้จะขายไม่เสร็จเรียบร้อยตามข้อ2. หรือผิดนัดไม่ชำระตามข้อ4. ผู้จะซื้อ

จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ไปให้ผู้อื่นเช่าโดยตรงหรือปริยายหรือทำนิติกรรมใดๆ อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับผู้อื่นอันเป็นผลผูกพันในอสังหาริมทรัพย์เป็นอันขาด รวมทั้งไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้จะขายหรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ข้างเคียงด้วยประการใดๆ ทั้งสิ้น

ข้อ7. หากผู้ซื้อที่มีความจำเป็นต้องโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่บุคคลอื่นให้ผู้ซื้อแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรต่อผู้จะขายและผู้จะซื้อโอนสิทธิเรียกร้องจะต้องปฏิบัติตามสัญญานี้ทุกประการในการโอนสิทธิดังกล่าวผู้ซื้อยินยอมชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จะขายเป็นจำนวนเงิน 5,000 บาท (ห้าพันบาทถ้วน)

ข้อ8. หลักฐานในการโอนกรรมสิทธิ์และค่าใช้จ่ายในการทำนิติกรรม ผู้ซื้อจะต้องนำหลักฐานในการโอนกรรมสิทธิ์อันได้แก่ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ สำเนาทะเบียนบ้าน (ทุกหน้า) และสำเนาทะเบียนสมรส หรือทะเบียนหย่า (แล้วแต่กรณี) มามอบให้แก่ผู้จะขายภายใน 30 วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ หากมีการเปลี่ยนแปลง รายการทางทะเบียนในเอกสารดังกล่าว ผู้ซื้อจะต้องนำมามอบให้แก่ผู้จะขายภายใน 3 เดือนก่อนการชำระเงินงวดสุดท้ายซึ่งผู้ซื้อมีหน้าที่ต้องชำระ ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าอากรแสตมป์ในการทำนิติกรรมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินโดยเตรียมเงินสดมาชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ9. ผู้ซื้อสัญญาว่า ถ้าผู้จะขายได้แจ้งให้ผู้ซื้อไปชำระเงินและจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเมื่อใดแล้ว หรือให้ผู้ซื้อส่งมอบเอกสารต่างๆเพื่อใช้ในการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติตามทุกประการหากผู้ซื้อซื้อไม่ไปรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือไม่ดำเนินการตามที่กล่าว ให้ถือว่าผู้ซื้อตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาและผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และเมื่อผู้จะขายบอกเลิกสัญญาแล้วให้ผู้จะขายริบเงินมัดจำและเงินที่ผ่อนชำระไว้ทั้งหมดทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้จะขายในอันที่เรียกว่า ร้องค่าเสียหาย อันเกิดจากการผิดสัญญาได้

ข้อ10. เพื่อเป็นการรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของอาคารบ้านพักอาศัยในโครงการ หากผู้ซื้อจะทำการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยลงที่ดินจะต้องว่าจ้าง หรือผู้หนึ่งผู้ใดที่ผู้จะขายเห็นสมควรเป็นผู้รับจ้างปลูกสร้างบ้านพักอาศัยตามแบบแปลนที่ผู้จะขายกำหนดหากสัญญาจ้างเหมาฉบับลงวันที่ _____ ซึ่งผู้ซื้อทำไว้กับ _____ เพื่อพัฒนาและปลูกสร้างบ้านบนที่ดินตามสัญญานี้เป็นอันระงับสิ้นไปโดยให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญานี้ด้วยและผู้จะขายมีสิทธิริบเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้ทั้งหมด

ข้อ11. ผู้ซื้อจะต้องปลูกสร้างอาคารพักอาศัยภายในกำหนด 3 ปี นับจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์นี้ ถ้าหากผู้ซื้อไม่ปลูกสร้างอาคารพักอาศัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าวข้างต้น ผู้ซื้อยินยอมจ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการต่างๆที่ได้มีการจัดเก็บขึ้นโดยไม่มีข้อโต้แย้งใดๆทั้งสิ้นหรือผู้ซื้อจะยินยอมให้ผู้จะขายซื้อที่ดินคืนจากผู้ซื้อตามราคาเดิมที่ตกลงกันตามสัญญานี้ก็ได้ การเลือกใช้ในกรณีใดกรณีหนึ่งข้างต้นนี้คู่สัญญาตกลงกันว่าสิทธิเด็ดขาดในการเลือกขึ้นอยู่กับผู้จะขาย

ข้อ12. โดยที่ผู้จะขายและผู้ซื้อต่างมีเจตนารมณ์ที่จะให้ที่ดินในบริเวณแห่งนี้เป็นที่อยู่อาศัยชั้นดี มีความสวยงาม และเป็นระเบียบเรียบร้อย อีกทั้งเพื่อประโยชน์สุขของผู้ซื้อและผู้อาศัยทั้งหลาย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างตกลงให้ข้อความต่อไปนี้เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ด้วย ซึ่งถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดประพฤติดิสัญญาข้อนี้เพียงข้อหนึ่งข้อใด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

12.1 ผู้ซื้อสัญญาว่าจะนำที่ดินที่ซื้อไปปลูกสร้างอาคารเป็นที่อยู่อาศัยโดยปฏิบัติตามความในข้อ10. เท่านั้นและจะไม่นำที่ดินหรืออาคารไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นเช่น อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือเพื่อประกอบการ หอพัก โรงแรม ร้านค้า ร้านอาหาร ภัตตาคาร โกดังสินค้า อุโมงค์มรดก อุปกรณ์เครื่องจักรกลทุกชนิดหรือประกอบการอื่นใดที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนหรือขัดต่อบัญญัติหรือขัดต่อกฎหมายบ้านเมือง

12.2 ผู้ซื้อสัญญาว่าจะไม่ทำการติดป้ายหรือแผงโฆษณาหรือข้อความอื่นใดในทางสาธารณะกับตัวอาคารหรือบริเวณที่อยู่อาศัย บริเวณถนน ทางเดิน หรือที่สาธารณะ อันเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของที่พัฒนาแห่งนี้

12.3 ผู้ซื้อรับว่าจะไม่ใช้ถนน ทางเดิน หรือที่สาธารณะในการแข่งขันรถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยานหรือยานพาหนะอื่นใด อันจะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย อนามัย เสรีภาพ ทรัพย์สิน หรือสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดของบุคคลอื่น

12.4 ผู้ซื้อรับว่ารั้วรอบโครงการเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย ผู้จะซื้อจะรื้อทำลายหรือเปลี่ยนแปลงสภาพด้วยประการใดๆ มิได้

12.5 เพื่ออำนวยความสะดวกประโยชน์แก่ผู้จะซื้อเป็นส่วนรวม ผู้จะซื้อจะต้องไม่ใช้หรือยินยอมให้บริวารของผู้จะซื้อหรือผู้อื่นใช้ที่ดินหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของที่ดินที่จะซื้อจะขายเป็นทางผ่านเข้าไปในหรือไปนอกเขตที่ดินที่จะซื้อจะขายหรือเป็นทางผ่านไปใช้ถนนซอย ถนนในบริเวณหรือนอกบริเวณที่ดิน ซึ่งผู้จะขายพัฒนาอยู่ รวมทั้งต้องไม่ใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้เพื่อการติดตั้ง วางสายและ/หรือฝังท่อ สำหรับการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ทางระบายน้ำตลอดจน สาธารณูปโภคอื่นใดบนพื้นดินด้วย ทั้งนี้แล้วแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้จะขายเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

12.6 หากผู้จะซื้อมีความจำเป็นจะต้องจำหน่ายโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดินให้แก่บุคคลอื่น ให้ผู้จะซื้อแจ้งความประสงค์เป็นลายลักษณ์อักษรต่อผู้จะขาย และผู้จะซื้อต้องแจ้งให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ทราบถึงระเบียบข้อบังคับต่างๆของผู้จะขาย ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์จะต้องยอมรับปฏิบัติตามสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรทุกประการด้วย

12.7 ผู้จะขายหรือตัวแทนของผู้จะขายมีอำนาจห้ามมิให้ยานพาหนะของผู้จะซื้อ บริวาร หรือลูกจ้างของผู้จะซื้อหรือบุคคลอื่นใดที่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ เกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยของผู้จะขายผ่านเข้าออกบริเวณที่อยู่อาศัยจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามระเบียบข้อบังคับ

12.8 ผู้จะซื้อสัญญาว่าจะดูแลสัตว์เลี้ยงไม่ก่อให้เกิดความรำคาญเดือดร้อนแก่ผู้อื่น

ข้อ13. หากผู้จะซื้อผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งให้ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยผู้จะขายมีสิทธิริบเงินมัดจำและเงินต่างๆที่ผู้จะขายได้รับชำระจากผู้จะซื้อได้ทั้งหมดทันที โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้าและผู้จะขายมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่จะเกิดจากการผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่งจากผู้จะซื้อได้

ข้อ14. บรรดาเอกสารหนังสือและหนังสือบอกกล่าวใดๆที่ผู้จะขายมีถึงผู้จะซื้อตามที่ปรากฏในสัญญานี้ให้ถือว่าผู้จะซื้อได้รับทราบข้อความนั้นตลอดแล้ว กรณีผู้จะซื้อย้ายที่อยู่หรือภูมิลำเนาให้เป็นหน้าที่ของผู้จะซื้อต้องแจ้งให้ ผู้จะขายทราบเป็นหนังสือภายใน เจ็ดวันนับแต่วันที่ย้าย มิฉะนั้นให้ถือว่าบรรดาเอกสารหนังสือบอกกล่าวที่ส่งไปตามที่กล่าวในวรรคก่อนเป็นการส่งโดยชอบแล้ว

สัญญาที่ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันคู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดเห็นแล้วว่าตรงกับเจตนาของทั้งสองฝ่าย จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานพร้อมทั้งประทับตรา(ถ้ามี)และยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

()

กรรมการผู้จัดการ

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

()

ลงชื่อ.....พยาน

()

ลงชื่อ.....พยาน

()

บันทึกสัญญาบริการสาธารณะ

เพื่อให้การพัฒนาที่ดินแห่งนี้เป็นที่อยู่อาศัยสมบูรณ์แบบ เพื่อประโยชน์สุขของผู้อยู่อาศัยเอง ผู้จะขายจะได้จัดให้มีบริการสาธารณะในบริเวณที่พัฒนาแห่งนี้ เช่น ยามรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง การรักษาความสะอาดบริเวณโดยรอบพื้นที่สาธารณประโยชน์ ติดตั้งไฟถนนกับบำรุงรักษาดูแลถนนและถนนซอยรักษาความสะอาดท่อระบายน้ำและดูแลรักษาสวนสาธารณะ โดยค่าใช้จ่ายในเรื่องบริการสาธารณะเหล่านี้ จะเก็บจากผู้ซื้อทุกราย เมื่อผู้ซื้อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ หรือเมื่อผู้ซื้อได้รับมอบสิทธิในการเข้าใช้ประโยชน์ โดยคิดตาม **อัตราค่าบริการใหม่** ต่อ 3 ปี (อัตราดังกล่าวอาจปรับเพิ่มขึ้นตามรายจ่ายที่เพิ่มขึ้น) และในอนาคตผู้ขายจะได้จัดตั้งชมรมหรือสมาคมของผู้อยู่อาศัยเพื่อดำเนินการต่อไป ซึ่งผู้ซื้อสัญญาว่าจะสมัครเข้าเป็นสมาชิกของชมรม หรือสมาคมนับแต่วันลงนามใน ระเบียบข้อบังคับของชมรมหรือสมาคมที่จัดทำขึ้น

กรณีผู้ซื้อได้รับโอนกรรมสิทธิ์แล้วและมีความจำเป็นจะต้องจำหน่ายโอนกรรมสิทธิ์ ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดินหรือที่บุคคลใดเช่าแล้ว ผู้ซื้อรับรองว่าจะให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์หรือผู้เช่าสมัครเป็นสมาชิกของชมรมหรือสมาคม โดยรับการค่าใช้จ่ายและปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของชมรมหรือสมาคม

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอด เห็นว่าตรงกับเจตนาของทั้งสองฝ่าย จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานพร้อมทั้งประทับตรา(ถ้ามี)และยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

()

กรรมการผู้จัดการ

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

()

ลงชื่อ.....พยาน

()

ลงชื่อ.....พยาน

()