

สัญญาจะซื้อจะขายบ้าน

ทำที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง

ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง กับ

.....ถือบัตรประจำตัวประชาชน/บัตรข้าราชการ เลขที่.....

ที่อยู่ติดต่อได้เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้จะซื้อตกลงที่จะซื้อและผู้จะขายตกลงที่จะขายบ้านเนื้อที่.....ตารางเมตร

บนโฉนดที่แปลงหมายเลขที่.....ปรากฏตามแผนผังสังเขปแนบท้ายสัญญาและถือเป็น

ส่วนหนึ่งของสัญญานี้ เป็นอาคารบ้านพักอาศัยแบบ.....จำนวน.....หลัง

สิ่งปลูกสร้างตลอดจนรายละเอียดอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพื่อให้สอดคล้องกับระเบียบข้อบังคับของทาง

ราชการที่เกี่ยวข้องหรือคำสั่งของเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจ หรือมีเหตุจำเป็นทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม

หรือเหตุจำเป็นอย่างอื่น

ข้อ 2. เงื่อนไขการชำระเงิน

2.1 ผู้จะซื้อตกลงที่จะทำการชำระเงินให้แก่ผู้จะขาย ณ สถานที่ที่ทำการของผู้จะขายหรือ
สถานที่อื่นใดตามที่ผู้จะขายจะกำหนด

2.2 ในวันทำสัญญานี้ผู้จะซื้อได้ชำระเงินค่าทำสัญญานี้จะซื้อจะขายบ้านเป็นเงิน
จำนวน.....บาท (.....) ซึ่งเงินจำนวนดังกล่าวทั้งหมดถือว่าเป็นเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา ในกรณีที่ผู้จะซื้อปฏิบัติตามสัญญาครบถ้วนเงินจำนวนนี้ถือว่าเป็นส่วน
หนึ่งของราคาบ้านที่ผู้จะซื้อต้องชำระทั้งสิ้น

2.3 ผู้จะซื้อต้องชำระเงินค่างวดให้แก่ผู้จะขายอีกเป็นเงินจำนวน.....บาท
(.....) ผู้จะซื้อตกลงที่จะทำการชำระเงินจำนวนดังกล่าวเป็นรายเดือน เดือน
ละ.....บาท (.....) เป็นระยะเวลา.....เดือน ทั้งนี้ผู้
จะซื้อตกลงชำระเงินจำนวนดังกล่าวภายในวันที่.....ของทุกเดือน
โดยเริ่มชำระเงินงวดแรกในเดือน..... พ.ศ.....

2.4 เงินงวดสุดท้ายที่เหลืออีก.....บาท (.....)

ผู้ซื้อต้องชำระให้แก่ผู้ขายภายในวันที่.....ของเดือน.....พ.ศ.....

2.5 ในวันที่ทำการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ณ สำนักงานที่ดิน สาขา.....

หลังจากการก่อสร้างหรือชำระเงินรายงวดเดือนเสร็จเรียบร้อยแล้ว ซึ่งผู้ขายได้กำหนดนัดแจ้งล่วงหน้าให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรอีกครั้งหนึ่ง โดยจะทำการแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า.....วัน และผู้ซื้อจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลือ จำนวน.....บาท (.....) โดยชำระเป็นเงินสด/เช็ค/บัตรเครดิต/เช็คในนามผู้ขาย.....วัน นับแต่วันที่ผู้ขายได้แจ้งถึงเหตุขัดข้องให้ผู้ซื้อทราบ

2.6 ผู้ซื้อจะต้องชำระเงินให้แก่ผู้ขายตามจำนวนและกำหนดเวลาในข้อ 2.3 หากผู้ซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวหรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญานับนี้และรับเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระทั้งหมดทันที โดยผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องเงินค่าตอบแทนใดๆ ทั้งยอมให้ผู้ขายนำบ้านที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ไปขายให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ได้แย้งหรือเรียกร้องเอาประโยชน์อื่นใด รวมทั้งค่าเสียหายจากผู้ขายทั้งสิ้นหรือเมื่อผู้ซื้อได้ผิดนัดชำระเงินตามวรรคก่อนแต่ผู้ขายเลือกที่จะทำการได้แจ้งให้ผู้ซื้อปฏิบัติตามสัญญาและชำระเงินที่ค้างชำระภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือบอกกล่าวของผู้ขาย ในกรณีดังกล่าวผู้ซื้อต้องชำระเงินที่ค้างชำระภายในกำหนดเวลาพร้อมกับเบี้ยปรับในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือนหรือเศษของเดือนของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยให้คิดตั้งแต่วันที่จำนวนเงินดังกล่าวถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ได้รับชำระแล้ว การกระทำดังกล่าวนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้ขายในการดำเนินการอย่างอื่นตามสัญญานี้

2.7 หากผู้ซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินค้างงวดของแต่ละเดือนเป็นเวลา 2 เดือนติดต่อกันผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และรับเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระมาแล้วทั้งหมดได้ทันที โดยผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ ทั้งยอมให้ผู้ขายนำบ้านที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ไปขายให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ได้แย้งหรือเรียกร้องเอาประโยชน์อื่นใด รวมทั้งค่าเสียหายจากผู้ขายทั้งสิ้น

2.8 ผู้ซื้อสัญญาว่าจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ในกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถดำเนินโครงการต่อไปเพราะเหตุสุดวิสัย ภาวะสงคราม หรือต้องห้ามตามกฎหมาย เป็นต้น ผู้ขายจะทำการคืนเงินทั้งหมดที่ได้รับจากผู้ซื้อให้แก่ผู้ซื้อจนครบ โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะไม่เรียกร้องดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายอื่นใดต่อกันอีก

ข้อ 3. ค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายในการทำนิติกรรม

3.1 ผู้ซื้อจะมีหน้าที่ออกค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง โดยชำระเป็นเงินสดในวันที่ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน.....

3.2 ผู้จะขายเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ถึงกำหนดชำระก่อนหรือในวัน
จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ถึงกำหนดชำระหลังจากวันดังกล่าวผู้จะซื้อ
จะต้องเป็นผู้ชำระเองทั้งสิ้น

ข้อ 4. การโอนสิทธิ ผู้จะซื้อจะทำการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้ก็ต่อเมื่อได้รับ
ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จะขาย โดยแจ้งความประสงค์พร้อมทั้งรายละเอียดของผู้รับโอนเป็น
ลายลักษณ์อักษรไปยังผู้จะขายเพื่อพิจารณา และทั้งนี้หากผู้จะขายตกลงยินยอมกับการโอนสิทธิและหน้าที่
ดังกล่าว ผู้จะซื้อให้สัญญาว่าตนตกลงยอมจ่ายค่าธรรมเนียมในการสัญญาฉบับใหม่เป็นเงิน
จำนวน.....บาท (.....) ให้แก่ผู้จะขายในวันทำสัญญาฉบับใหม่
อนึ่ง ในกรณีที่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ ผู้รับโอนจะต้องปฏิบัติตามข้อ
ตกลงและเงื่อนไขในสัญญานี้ทุกประการ

ข้อ 5. ในกรณีที่มีความตกลงอื่นใดที่นอกเหนือจากข้อตกลงในสัญญาฉบับนี้แล้ว และ
ข้อตกลงใหม่ที่จะดำเนินการความตกลงกันนั้นไม่เป็นการขัดหรือแย้งกับข้อตกลงเดิม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายให้
สัญญาว่าจะทำบันทึกข้อตกลงไว้เป็นลายลักษณ์อักษรลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่ายแนบท้ายสัญญา ฉบับนี้ และ
บันทึกข้อตกลงดังกล่าวที่แนบไว้ท้ายสัญญาให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

สัญญานี้ถูกทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านข้อความ
และเข้าใจสัญญาดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเก็บสัญญาไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

