

# สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ทำที่

วันที่

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง .....

ที่อยู่/สำนักงานเลขที่ .....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่ง

กับ .....

ที่อยู่/สำนักงานเลขที่ .....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากัน ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. คำรับรองของผู้จะขาย

ผู้จะขายเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ..... เลขที่ดิน .....

ตำบล ..... อำเภอ..... จังหวัด ..... โดยผู้จะขาย ขอรับรองว่า ที่ดินดังกล่าว ปลอดจากภาระจำยอม ใดๆทั้งสิ้น

ข้อ 2. ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

2.1 ผู้จะขายตกลงขายและผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่

..... เลขที่ดิน .....

ตำบล ..... อำเภอ..... จังหวัด ..... จำนวนเนื้อที่ดินที่ซื้อขาย .....

ตารางวา การซื้อขายตามสัญญานี้จะรวมถึง .....

ขนาด กว้าง ..... เมตร ลึก ..... เมตร จำนวน ..... คูหา

ตั้งอยู่แปลง ..... (ต่อไปเรียกรวมกันว่า “ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง”)

ข้อ 3. ราคาที่จะซื้อจะขาย

ผู้จะขายตกลงขาย ผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวข้างต้นในราคา .....

บาท

(.....)

ข้อ 4. การชำระเงิน และการโอนกรรมสิทธิ์

ผู้จะซื้อตกลงชำระเงินให้แก่ผู้จะขาย ดังนี้

4.1 ในวันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฉบับนี้ ผู้จะซื้อได้ทำการวางเงินจองและเงิน

มัดจำไว้แล้วเป็นจำนวนเงิน .....

บาท (.....) บาท

4.2 ผู้จะซื้อตกลงจะผ่อนชำระเงินดาวน์จำนวนเงินรวมทั้งสิ้น .....

บาท

(.....) ให้กับผู้จะขาย โดยแบ่งเป็นงวด ๆ ละ .....

บาท

(.....) รวม .....

งวด

4.3 จำนวนเงินส่วนที่เหลืออีก ..... บาท (.....)

ผู้ซื้อจะชำระให้แก่ผู้ขาย ในวันที่ผู้ขายไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ขายแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ซื้อทราบถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ก่อน และผู้ซื้อจะต้องมาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลา 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ขายแจ้ง หากพ้นกำหนดตามที่ผู้ขายได้แจ้งให้ผู้ซื้อมาดำเนินการ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้วผู้ซื้อไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้ซื้อยินยอมให้ผู้ขายริบเงินจำนวนตามงวดในข้อ 4.1 และ ข้อ 4.2 ได้ทันที และให้ผู้ขายนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแปลงดังกล่าวข้างต้นนี้ออกจำหน่ายให้แก่บุคคลอื่นได้

#### ข้อ 5. การก่อสร้างอาคาร

5.1 ผู้ขายตกลงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดที่จะเริ่มทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง และจะใช้วัสดุก่อสร้างที่ได้มาตรฐานตามที่ได้ระบุไว้ท้ายสัญญาฉบับนี้ตามแบบแปลนที่ได้ขออนุญาตก่อสร้างทุกประการ ทั้งนี้หากมีเหตุสุดวิสัย โดยมีใช้ความผิดของผู้ขาย ผู้รับจ้างก่อสร้าง หรือตัวแทนของผู้ขาย ทำให้ต้องขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไป ผู้ขายต้องแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ภายใน 7 วัน นับจากวันทราบจากเหตุดังกล่าว ให้มีการขยายระยะเวลาดังกล่าว ออกไปเท่ากับระยะเวลาซึ่งเป็นเหตุแห่งการสุดวิสัย

5.2 ผู้ขายตกลงยินยอมให้ผู้ซื้อ ได้เข้าทำการตรวจสอบความเรียบร้อยของโรงงาน หากผู้ซื้อพบเห็นจุดชำรุดบกพร่องของการก่อสร้าง ผู้ซื้อจะมีหน้าที่แจ้งให้ผู้ขายทราบและผู้ขายมีหน้าที่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ซื้อ

#### ข้อ 6. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์

บรรดาค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์

#### ข้อ 7. การจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์

ผู้ขายและผู้ซื้อตกลงนัด โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามข้อ 2.1 ภายใน ..... เดือน นับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขายฉบับนี้

#### ข้อ 8. ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

8.1 เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้ซื้อแล้ว ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่งของโรงงาน อันเป็นเหตุให้เสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่ผู้ซื้อพึงได้รับ ดังนี้

8.1.1 กรณีที่เป็นโครงสร้างของโรงงาน และระบบสาธารณูปโภคโรงงาน ได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก เสาคาน พื้น โครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก รั้ว กำแพง ตามมาตรฐานของแบบขออนุญาต ภายในระยะเวลา ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายตกลงที่จะส่งวิศวกร/ช่างรับเหมาเข้าดำเนินการซ่อมแซมให้กับผู้ซื้อทันทีภายหลังจากที่ได้รับจากผู้ซื้อเป็นลายลักษณ์อักษร

8.2 ผู้ขายต้องเริ่มดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้น ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ซื้อได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องนั้น และต้องดำเนินการให้เสร็จโดยเร็ว

ข้อ 9. คำบอกกล่าว

การส่งจดหมาย หนังสือบอกกล่าวใด ๆ ที่ผู้จะซื้อจะมีไปถึงผู้จะขาย ต้องส่งไป  
ยังสำนักงานของผู้จะขาย ตามที่อยู่ระบุในสัญญานี้ หากผู้จะซื้อย้ายที่อยู่ ผู้จะซื้อต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จะขายทราบ  
ภายใน 15 วัน นับแต่วันย้าย และบรรดาจดหมาย หนังสือบอกกล่าว เอกสารหรือการติดต่อใด ๆ เมื่อผู้จะขายได้ส่ง  
ไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังที่อยู่ของผู้จะซื้อตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือตามที่อยู่ครั้งสุดท้ายที่ผู้ซื้อแจ้งให้ทราบให้ถือว่า  
ไปถึงผู้จะซื้อแล้วโดยชอบ แม้เอกสารหรือจดหมายนั้นจะถูกส่งคืนมาไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม

ข้อ 10. ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

ผู้จะขายจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากผู้จะซื้อ เพื่อใช้ในการดูแลความเรียบร้อยภายในโครงการ ได้แก่ ค่ายาม  
รักษาความปลอดภัย ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาส่วนกลาง ค่าขยะ, ตลอดจนค่าใช้จ่ายส่วนกลางอื่น ๆ โดยผู้จะขายจะเรียก  
เก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตราตารางละ ..... บาทต่อเดือน (อัตราปัจจุบัน) (ชำระล่วงหน้าครั้งละ 1 ปี) หรือ  
ตามจำนวนเงินที่จ่ายจริง ตามบัญชีแสดงรายการค่าใช้จ่ายส่วนกลางประจำเดือน

ผู้จะซื้อจะเป็นผู้ชำระค่าส่วนกลางให้กับผู้จะขาย ในระหว่างผ่อนชำระเงินค่างวด

หนังสือสัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ต่างถือไว้ฝ่ายละฉบับ ทั้งสอง  
ฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญานี้โดยตลอดแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนารมณ์แห่งตนทุกประการ จึงได้ลง  
ลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ และประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยาน ตามวันที่และสถานที่ดังที่ระบุไว้ข้างต้น

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย  
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ  
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ  
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน  
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน  
(.....)

หมายเหตุ : .....  
.....  
.....