

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (น.ส.๓ ก.)

ทำที่.....

ที่เดือน.....พ.ศ.....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....อายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า
“ผู้จะขาย” ฝ่ายหนึ่งกับ.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....
ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง
ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้จะซื้อตกลงจะซื้อและผู้จะขายตกลงจะขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์
(น.ส. ๓ ก.) ทะเบียนเลขที่.....เล่มที่.....หน้า.....เลขที่ดิน.....
หมายเลข.....แผ่นที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
จำนวนเนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ในราคาไร่ละ.....บาท
(.....) รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น.....บาท (.....) ราคาที่ดินนี้ผู้จะซื้อ
และผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายเป็นการยกแปลง

ข้อ ๒ ในวันทำสัญญานี้ผู้จะซื้อได้มัดจำเป็นเงินจำนวน.....บาท.....
ด้วยเงินสด/เช็คธนาคาร.....สาขา.....เช็คเลขที่.....
ลงวันที่.....จำนวนเงิน.....บาท(.....)และ
ผู้จะขายได้รับเงิน/เช็คดังกล่าวเรียบร้อยแล้วโดยให้ถือว่าเป็นมัดจำนี้เป็นการชำระราคาที่ดินบางส่วน
สำหรับเงินค่าที่ดินที่เหลืออีกจำนวน.....บาท (.....) ผู้จะซื้อแบ่งชำระให้ผู้
จะขายเป็น.....งวด ดังนี้

งวดที่หนึ่ง ชำระในวันที่.....เป็นเงินจำนวน.....บาท
(.....) ด้วยเงินสด/เช็คธนาคาร.....สาขา.....
เช็คเลขที่.....ลงวันที่.....
จำนวนเงิน.....บาท (.....)

งวดที่สอง ชำระในวันที่.....เป็นจำนวนเงิน.....บาท
(.....) ด้วยเงินสด/เช็คธนาคาร.....สาขา.....เช็คเลขที่.....
ลงวันที่.....จำนวนเงิน.....บาท (.....)

งวดที่สาม ชำระในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อขายกันตามสัญญานี้เป็นจำนวน
เงิน.....บาท (.....) ด้วยเงินสด/เช็คธนาคาร.....สาขา.....
เช็คเลขที่.....ลงวันที่.....จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ข้อ ๓ ผู้จะขายรับรองว่าที่ดินที่จะขายเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขายแต่เพียงผู้เดียว และที่ดิน
ดังกล่าวปราศจากภาระผูกพัน การรอนสิทธิ สิทธิใด ๆ เหนือที่ดิน ตลอดจนการเวนคืนที่ดิน

ข้อ ๔ ผู้จะขายรับรองว่าจะไม่ซุกหรือยอมให้ผู้อื่นซุกหน้าดินบนดินที่จะซื้อจะขายนับแต่วัน
ทำสัญญานี้

ข้อ ๕ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อที่มีสิทธิเข้าไปใช้และทำประโยชน์ในที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อ
จะขายดังกล่าวในสัญญาข้อ ๑ นับแต่วันทำสัญญานี้ได้ อาทิเช่น การตัดกุหลาบ การปรับที่การถมที่
การทำถนน การขออนุญาตในการปลูกสร้าง การทำการก่อสร้างบนที่ดิน การรังวัด การจัดสรรโดย
ผู้จะขายยินยอมจะเป็นผู้ลงนามในเอกสารแบบเรื่องราว คำร้องหรือเอกสารที่ต้องใช้ประกอบในการ
ยื่นขออนุญาตต่อทางราชการเพื่อทำประโยชน์ในที่ดินตามสัญญาข้อนี้

ข้อ ๖ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อให้บุคคลอื่นเข้าเป็นคู่สัญญาแทนผู้จะซื้อ หรือเป็นผู้รับ
โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแทนผู้จะซื้อได้ ทั้งนี้โดยผู้จะซื้อจะแจ้งให้ผู้จะขายทราบถึงการเปลี่ยนแปลง
ผู้เข้าถือสิทธิตามสัญญานี้

ข้อ ๗ ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายใน
วันที่.....ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด

ข้อ ๘ ในกรณีที่ผู้จะซื้อยังไม่พร้อมที่จะรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ว่าด้วยกรณีใด ๆ ผู้จะขาย
ยินยอมผ่อนผันเลื่อนกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปจนกว่าผู้จะซื้อจะพร้อมรับโอนกรรมสิทธิ์
ที่ดินทั้งนี้ผู้จะซื้อจะแจ้งให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้าเพื่อกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินใหม่

ข้อ ๙ ผู้จะขายจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและส่งมอบที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อโดยไม่มีบุคคลใด
ครอบครองตลอดจนการทำประโยชน์ การเพาะปลูก การปลูกสร้างใด ๆ บนที่ดินตามสัญญานี้

ข้อ 10 ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีอากร ค่านายหน้า และ
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะขายเป็นผู้ชำระแต่ฝ่ายเดียว

ข้อ ๑๑ ผู้จะซื้อผิดสัญญาข้อใดก็ดี ให้ถือว่าผู้จะซื้อผิดสัญญาและผู้จะขายมีสิทธิริบเงินมัดจำ

ข้อ ๑๒ ผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดก็ดี ผู้จะซื้อมีสิทธิฟ้องบังคับให้ผู้จะขายต้องจ่าย
ค่าเสียหายให้แก่ผู้จะซื้อเป็น.....เท่าของเงินที่ผู้จะขายได้รับจากผู้จะซื้อตามสัญญาข้อ ๒

ข้อ ๑๓ ผู้จะขายได้ฝาก น.ส. ๓ ก. ดังกล่าวในสัญญาข้อ ๑ ไว้กับผู้จะซื้อ

สัญญานี้ทำขึ้นไว้เป็นสองฉบับมีความตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญา
โดยตลอดแล้ว เห็นว่าถูกต้องจึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)