



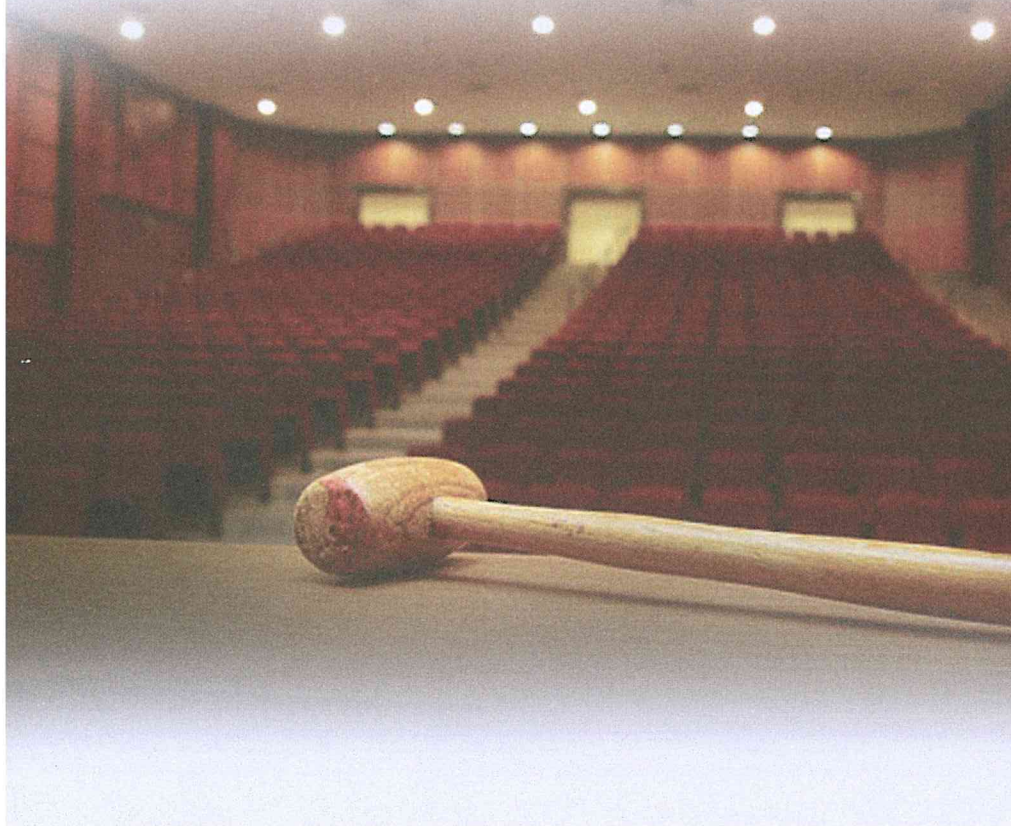
คู่มือผู้ซื้อทรัพย์สิน ขายทอดตลาด



กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

คู่มือผู้ซื้อทรัพย์สิน ขายทอดตลาด

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม



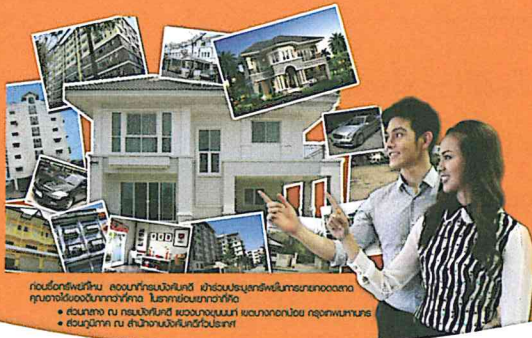
สารบัญ

C O N T E N T S | หน้า

1. การเตรียมตัวก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน	4
2. หลักฐานที่ต้องนำมาในวันประมูล	4
3. การลงทะเบียนในวันประมูล	5
4. วิธีการประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้างชุด ฯลฯ)	6
5. วิธีการประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ (สิ่งของ)	10
6. ทรัพย์สินรายการใดที่ไม่มีผู้ซื้อ	10
7. ผู้เข้าสู่อำนาจที่ประมูลซื้อทรัพย์สินไม่ได้	10
8. การปฏิบัติเมื่อประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้	11
9. การขอเพิ่มชื่อ หรือลดชื่อผู้ซื้อทรัพย์สิน	15
10. การปฏิบัติเมื่อประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้	15
11. การขอคืนภาษี	16
12. การจัดการให้ลูกหนี้และบริวารออกไปจาก อสังหาริมทรัพย์	17
13. ความรับผิดชอบของผู้ซื้อเดิม	17
● ข้อควรทราบ	19
● คำเตือน	24



ซื้อรถ ซื้อบ้าน ซื้อที่ดิน ที่กรมบังคับคดี คุณอาจได้ของถูกใจในราคาเป็นธรรม



คุณซื้อรถ ซื้อบ้าน ซื้อที่ดิน เป็นส่วนประกอบในชีวิตประจำวันของคุณ
คุณอาจได้ของในราคาถูกกว่าที่คิด ในราคาที่สมเหตุสมผล

- ส่วนรถเช่า ณ กรมบังคับคดี ส่วนรถเช่าส่วนบุคคล ส่วนรถเช่าบริษัท
- ส่วนรถเช่า ณ สำนักงานบังคับคดีทั่วประเทศ

**ไม่ยุ่งยาก ไม่ต้องผ่านนายหน้า
ไม่ต้องปรึกษาทนายความ เดินเข้ามาได้เลย**

ตรวจสอบรายการทรัพย์สินได้ที่ www.led.go.th
สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ 02 8814999



กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม
Legal Execution Department



คู่มือผู้ซื้อทรัพย์สิน

1. การเตรียมตัวก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน

1) ผู้ซื้อที่มีหน้าที่ต้องตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่ และแผนที่การไปที่ปรากฏในประกาศขายทอดตลาดก่อนการเข้าประมูล และถือว่าผู้ซื้อได้ทราบถึงสภาพทรัพย์สินนั้นโดยถูกต้องครบถ้วนตรงตามความประสงค์ของผู้ซื้อแล้ว

2) ผู้ซื้อต้องศึกษาเงื่อนไขการเข้าสู่อำนาจ ข้อสัญญา และคำเตือนผู้ซื้อตามประกาศขายทอดตลาด หากมีข้อสงสัยสามารถสอบถามรายละเอียดได้ที่ โทร. 0 2881 4999 (อัตรา 20 บาท)

2. หลักฐานที่ต้องนำมาในวันประมูล

1) บัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ เจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ พร้อมสำเนารับรองถูกต้อง 1 ฉบับ

2) กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ซื้อ ต้องส่งหนังสือรับรองนิติบุคคลที่นายทะเบียนรับรองไม่เกิน 1 เดือน

3) กรณีประสงค์ให้บุคคลอื่นเข้าประมูลแทน ต้องมีใบมอบอำนาจปิดอากรแสตมป์ 30 บาท พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจหากเป็นนิติบุคคลต้องมีหนังสือมอบอำนาจ หนังสือรับรองนิติบุคคล สำเนาบัตรประจำตัวของผู้มีอำนาจในนิติบุคคลและสำเนาบัตรประจำตัวของผู้รับมอบอำนาจโดยรับรองสำเนาถูกต้องเช่นกัน

4) เงินสด หรือเช็คเชียร์เช็ค สั่งจ่าย กองคลัง กรมบังคับคดี หรือสำนักงานบังคับคดีกรุงเทพมหานคร เขตพื้นที่..หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด..หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด... สาขา.. หรือสำนักงานบังคับคดีส่วนย่อย..จังหวัด.. เป็นผู้รับเงิน เพื่อเป็นหลักประกันในการเข้าสู่ราคา จำนวนร้อยละ 5 ของราคาเริ่มต้นในแต่ละครั้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีราคาเริ่มต้นเกิน 20 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท วางหลักประกันไม่เกิน 2 ล้านบาท ในกรณีที่มีราคาเริ่มต้นเกิน 100 ล้านบาท วางหลักประกัน 3 ล้านบาท

ยกเว้น ผู้ประสงค์เข้าสู่ราคานั้นเป็นผู้มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทน เช่น เจ้าหนี้บุริมสิทธิที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตแล้ว หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับลูกหนี้ตามคำพิพากษา หรือผู้มีส่วนได้จากกองมรดกตามคำพิพากษา หรือคู่สมรสของลูกหนี้ที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้กันส่วนแล้ว ไม่ต้องวางหลักประกันในการเข้าสู่ราคา

3. การลงทะเบียนในวันประมูล

1) ในวันประมูล ผู้เข้าสู่ราคาต้องลงทะเบียนในแบบลงทะเบียนของกรมบังคับคดี พร้อมวางเงินสด หรือเช็คเชียร์เช็คเป็นหลักประกันในการเข้าสู่ราคาต่อเจ้าหน้าที่การเงิน เว้นแต่ผู้เข้าสู่ราคานั้น เป็นผู้ที่มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทน ไม่ต้องวางหลักประกัน แต่ต้องแสดงตัวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี เพื่อขอรับป้ายเข้าประมูล

2) ผู้เข้าสู่ราคาต้องทำสัญญาหรือข้อตกลงกับกรมบังคับคดีในการเสนอราคา

3) ผู้เข้าสู่ราคา เมื่อวางหลักประกันและทำสัญญาหรือข้อตกลงในการเสนอราคาแล้วจะได้รับป้ายเข้าประมูลและลำดับจากเจ้าพนักงานเพื่อใช้สำหรับการเสนอราคา และเข้าไปนั่งในสถานที่ที่เจ้าหน้าที่จัดเตรียมไว้

4) ผู้เข้าสู่ราคาต้องเข้าไปนั่งในเขตที่นั่งที่เจ้าหน้าที่จัดเตรียมไว้

4. วิธีการประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด ฯลฯ)

1) ก่อนการเริ่มต้นประมูล เจ้าพนักงานบังคับคดีจะอธิบายวิธีการขายเงื่อนไขและข้อกำหนดของการขายทอดตลาดโดยสังเขปและจะทำการขายเรียงตามลำดับที่กำหนดไว้ในประกาศขาย

2) ในแต่ละคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะอ่านรายละเอียดของประกาศขายทอดตลาด สอบถามว่ามีผู้มีส่วนได้เสีย เช่น เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษารายใดมาดูแลการขายทอดตลาด และประกาศราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด ซึ่งราคานี้จะเป็นราคาสมควรขายในการขายครั้งนั้นๆ ด้วย

3) การกำหนดราคาเริ่มต้น

3.1 ในการกำหนดราคาเริ่มต้นของการขายทอดตลาดครั้งที่ 1 เจ้าพนักงานบังคับคดีจะใช้ราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สินเป็นราคาเริ่มต้น หากไม่มีจะใช้ราคาประเมินของฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สินสำนักงานวางทรัพย์กลาง หากไม่มีจะใช้ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นราคาเริ่มต้น

3.2 ในการขายทอดตลาดครั้งที่ 2 (การขายครั้งที่ 1 ไม่มีผู้เข้าสู้ราคา) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละ 90 ของราคาประเมินในข้อ 3.1

3.3 ในการขายทอดตลาดครั้งที่ 3 (การขายครั้งที่ 2 ไม่มีผู้เข้าสู้ราคา) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละ 80 ของราคาประเมินในข้อ 3.1

3.4 ในการขายทอดตลาดครั้งที่ 4 และครั้งต่อไป เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละ 70 ของราคาประเมินในข้อ 3.1

4) การเพิ่มราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะประกาศให้ทราบว่าทรัพย์สินแต่ละรายการจะกำหนดให้มีการเพิ่มราคาครั้งละเท่าใด และต้องใช้เงินจบการขายในรายการนั้น ๆ แต่หากผู้เข้าสู้ราคาประสงค์จะเพิ่มราคาสูงกว่าอัตราที่กำหนดไว้ก็สามารถทำได้

5) เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีอ่านประกาศขายทอดตลาดในทรัพย์สินรายการใดแล้วเสร็จ หากผู้เข้าสู้ราคาต้องการซื้อทรัพย์สินรายการนั้นสามารถยกป้ายเพื่อเสนอซื้อในราคาเริ่มต้น หากมีผู้สนใจประมูลซื้อหลายรายในรายการนั้นก็สามารถยกป้ายแข่งขันเพิ่มราคาตามอัตราของการเพิ่มราคาตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด หรือจะเพิ่มราคาสูงกว่าอัตราที่กำหนดไว้ก็สามารถทำได้

6) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดจนได้ราคาสูงสุดแล้วจะสอบถามผู้มีส่วนได้เสียที่มาดูแลการขายทอดตลาดว่าจะคัดค้านราคาดังกล่าวหรือไม่ หากไม่มีผู้คัดค้านเจ้าพนักงานบังคับคดีจะขายราคาและนับหนึ่ง 3 ครั้ง นับสองอีก 3 ครั้ง และหากไม่มีผู้ให้ราคาสูงกว่านั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีจะขายราคาสูงสูดนับสาม พร้อมเคาะไม้ขายให้ผู้เสนอราคาสูงสุดดังกล่าว

หากมีผู้คัดค้านราคาที่เสนอสูงสุดและได้กำหนดราคาที่คัดค้าน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะสอบถามว่าจะมีผู้ใดเสนอราคาตามที่ได้คัดค้านหรือไม่ หากมีผู้เสนอราคาเท่ากับราคาที่ได้มีการคัดค้านไว้ ก็จะทำให้การขายทอดตลาดต่อไปจนกว่าจะได้ราคาสูงสุดและขายราคานับสามพร้อมเคาะไม้ให้ผู้เสนอราคาสูงสุด หากไม่มีผู้ใดเสนอราคาเท่าที่ผู้คัดค้านเสนอไว้หรือผู้คัดค้านไม่ได้กำหนดราคาที่คัดค้าน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเลื่อนการขายทอดตลาดออกไป โดยให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่เสนอราคานั้น โดยผู้เสนอราคาสูงสุดต้องทำสัญญาผูกพันราคาตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี โดยให้ถือว่าหลักประกันตามเงื่อนไขการเข้าสู่ราคาเป็นเงินมัดจำในการผูกพัน และผู้เสนอราคาสูงสุดต้องมาในการขายทอดตลาดในนัดต่อไป

ในการขายทอดตลาดในนัดต่อมา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเริ่มต้นราคาขายทอดตลาดในราคาที่มีผู้ผูกพันราคาไว้ในการขายทอดตลาดครั้งก่อน หากไม่มีผู้เสนอราคาสูงกว่าราคาที่ผูกพันไว้หรือไม่มีผู้ใดเสนอราคาเลย

สาระสำคัญของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข

ในการขายทอดตลาด (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๗

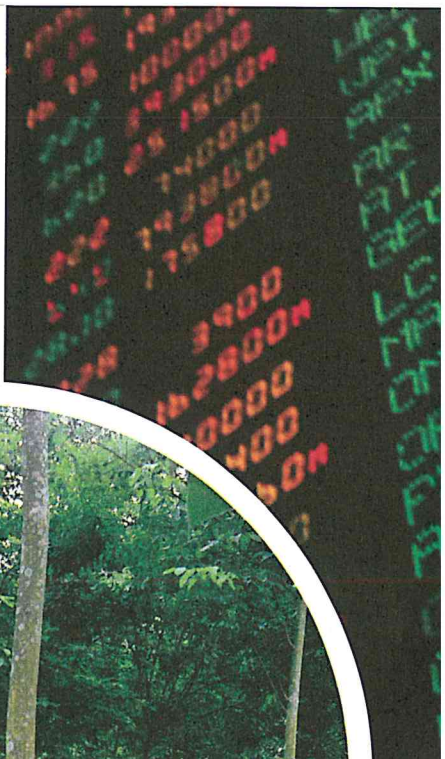
๑. กำหนดหลักเกณฑ์ในการวางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคา โดยพิจารณาจากราคาประเมินทรัพย์สิน ซึ่งจะต้องนำไปกำหนดเป็นราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมในการขายทอดตลาด ดังนี้

ลำดับ	ราคาประเมิน	วางหลักประกัน
๑.	ไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท	ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ของราคาประเมิน
๒.	เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท	๕๐,๐๐๐ บาท
๓.	เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท	๒๕๐,๐๐๐ บาท
๔.	เกิน ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท	๕๐๐,๐๐๐ บาท
๕.	เกิน ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท	๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท
๖.	เกิน ๒๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท	๒,๕๐๐,๐๐๐ บาท
๗.	เกิน ๕๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท	๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท
๘.	เกิน ๑๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท	๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท
๙.	เกิน ๒๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาทขึ้นไป	ตามที่อธิบดีหรือผู้ได้รับมอบหมายกำหนด

ในกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดใหม่เนื่องจากผู้เสนอราคาสูงสุดไม่ชำระราคา หรือกรณีผู้ประสงค์จะเข้าเสนอราคาเป็นผู้เสนอราคาสูงสุดซึ่งไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือ (ผู้ทิ้งมัดจำ) ให้กำหนด หลักประกันตามที่อธิบดีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรี

๒. กำหนดหลักเกณฑ์ในการอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาส่วนที่เหลือ โดยกำหนดให้ผู้ซื้ออาจขอเลื่อน การชำระราคาได้หนึ่งครั้ง และเจ้าพนักงานอาจอนุญาตให้เลื่อนการชำระราคาได้ไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ ต้องชำระราคาส่วนที่เหลือ

๓. กำหนดมาตรการสำหรับผู้เสนอราคาสูงสุดที่ไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือภายในกำหนด (ผู้ทิ้งมัดจำ) ในกรณีที่มีการรับเงินมัดจำและนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดใหม่ หากราคาสูงสุดซึ่งรวมค่าใช้จ่ายในการ ขายทอดตลาดครั้งใหม่มีจำนวนต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ผู้เสนอราคาสูงสุดเดิมเสนอไว้ ผู้เสนอราคาสูงสุดเดิมต้อง ชำระราคาส่วนต่างที่ขาดอยู่ภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากไม่ชำระภายในกำหนด ต้องชำระ ค่าปรับของราคาส่วนต่างที่ขาดอยู่ในอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี



ทุนจดทะเบียน
Authorized Capital

แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 800,000,000
Divided into

หุ้นสามัญออกจําหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว
Ordinary shares issued and fully paid-up

ทุนฉบับนี้ นอตราว่า
This is to certify that

ผู้ถือหุ้นที่เข้าเป็นหุ้นสามัญใน บริษัท ธนาคารชาวนาไทย จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของส่วนแบ่งในทรัพย์สินของบริษัท และมีความผูกพันตามความในข้อเลือกที่แนบมา
The ordinary share shareholder in THE THAI FARMERS BANK PUBLIC CO., LTD. is the owner of the share in the assets of the company and is bound by the terms of the attached options.

enjoying the right and duty and responsibilities in conformity with the Men

วันที่ 13
13/1/1993

Director / Registrar

ราคาผูกพันดังกล่าวจะเป็นราคาสูงสุด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขายราคานั้นสาม
พร้อมเคาะไม้ขายให้แก่ผู้ผูกพันราคดังกล่าว และให้ถือว่าเงินมัดจำในการผูกพัน
เป็นเงินมัดจำในการขายทอดตลาดในครั้งนี้ด้วย แต่หากมีผู้เสนอราคาสูงกว่า
ราคาที่ผูกพันครั้งก่อน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดต่อไปจนกว่า
จะได้ราคาสูงสุด และจะนับหนึ่ง 3 ครั้ง นับสองอีก 3 ครั้ง และนับสามพร้อม
เคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดนั้น และเจ้าพนักงาน
บังคับคดีจะคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้ผูกพันราคดังกล่าว

5. วิธีการประมูลซื้อสังหาริมทรัพย์ (สิ่งของ)

เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ขายทอดตลาดจะปัดธงหมากrubบนทรัพย์
ขึ้นใดถือว่าทำการขายทอดตลาดทรัพย์ขึ้นดังกล่าว วิธีการเสนอราคา
เช่นเดียวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ห้องชุดฯลฯ)

6. ทรัพย์รายการใดที่ไม่มีผู้ซื้อ

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะงดการขายทรัพย์รายการนั้น และจะไม่นำ
กลับมาขายในวันนั้นอีก

7. ผู้เข้าสู่ราคาประมูลซื้อทรัพย์ไม่ได้

สามารถขอรับเงินสดหรือแคชเชียร์เช็คที่วางเป็นหลักประกันไว้คืนได้ทันที

8. การปฏิบัติเมื่อประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด ฯลฯ) ได้จากการขายทอดตลาด

1) ผู้ซื้อได้ต้องทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดีกับเจ้าพนักงานบังคับคดี พร้อมทั้งชำระเงินตามราคาทีประมูลซื้อให้ครบถ้วนในวันซื้อ

2) หากผู้ซื้อได้ไม่สามารถชำระราคาครบถ้วนได้ ผู้ซื้อได้อาจทำสัญญาซื้อขายโดยให้ถือว่าหลักประกันตามเงื่อนไขการเข้าสู่ราคาเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคา (เงินมัดจำ) และผู้ซื้อจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลือภายใน 15 วัน นับแต่วันซื้อทรัพย์สินได้เป็นต้นไป

หากผู้ซื้อยังไม่สามารถชำระเงินส่วนที่เหลือได้ภายใน 15 วัน โดยผู้ซื้อประสงค์จะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรืออยู่ระหว่างรวบรวมเงิน ก็ให้ผู้ซื้อยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาวางเงิน โดยมีหนังสือขอขยายระยะเวลาการพิจารณาให้สินเชื่อของสถาบันการเงินมาแสดงหรือแจ้งว่าอยู่ระหว่างการรวบรวมเงินหรือมีเหตุอื่นอันสมควร โดยต้องยื่นต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนครบกำหนด 15 วัน พร้อมทั้งต้องให้ถ้อยคำแก่เจ้าพนักงานบังคับคดีด้วย ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจพิจารณาอนุญาตให้ขยายระยะเวลาได้ไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วันครบกำหนด

ผู้ซื้ออาจทำหนังสือขอขยายระยะเวลาการชำระราคาส่วนที่เหลือครั้งที่สองได้ ในกรณีที่เหตุผลในการขอขยายระยะเวลารั้งแรกยังคงมีอยู่และผู้ซื้อได้ ได้วางเงินมัดจำเพิ่มอีกไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาที่ยังค้างชำระต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจพิจารณาอนุญาตให้ขยายระยะเวลาได้อีกไม่เกิน 3 เดือน

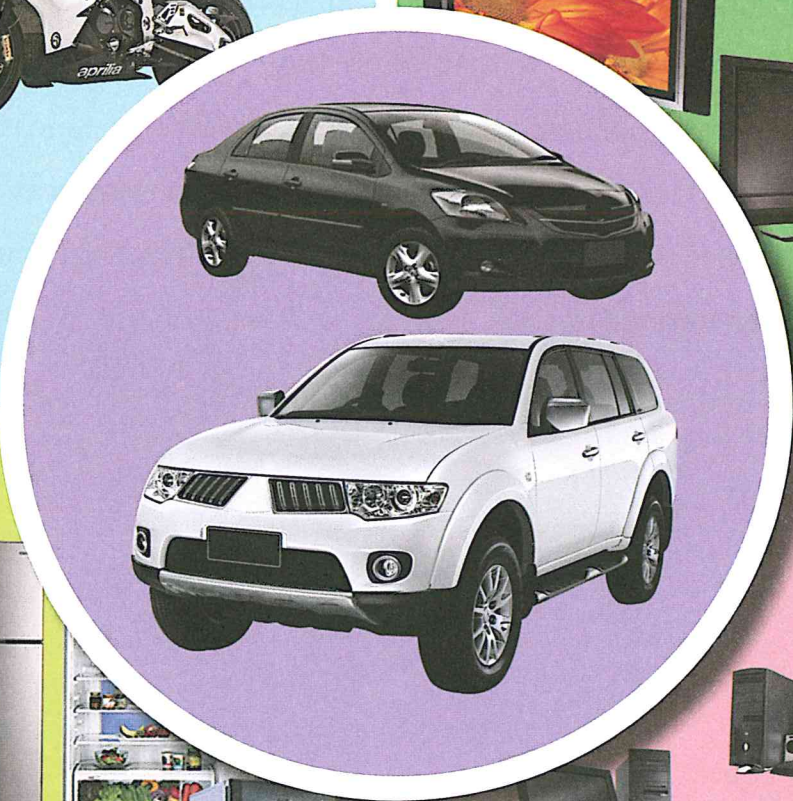
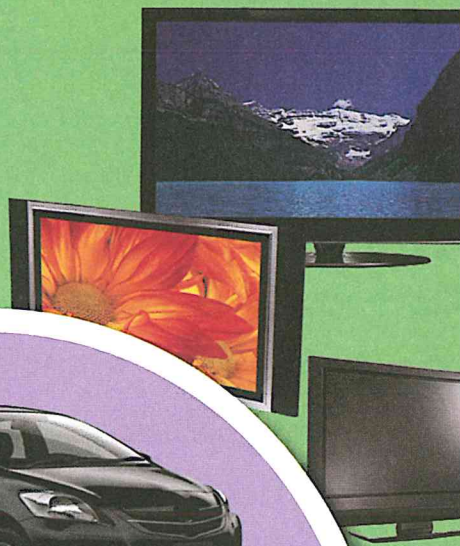
ในการพิจารณาอนุญาตให้ขยายเวลาข้างต้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะพิจารณาถึงพฤติการณ์แห่งคดีว่ามีความสุจริตหรือไม่เพียงพอประกอบการมีคำสั่งอนุญาตให้ขยายเวลาได้

3) เมื่อผู้ซื้อได้ชำระราคาครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดิน พร้อมมอบเอกสารสิทธิ์ และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้ซื้อเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการติดต่อขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กับเจ้าพนักงานที่ดินได้ทันที

4) หากผู้ซื้อได้เป็นผู้มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทน ผู้ซื้อได้นั้นต้องทำสัญญาซื้อขายและวางเงินร้อยละ 5 ของราคาเริ่มต้นของทรัพย์สินรายการนั้นในวันทำสัญญาและเจ้าพนักงานบังคับคดีจะคำนวณเงินหักส่วนได้ใช้แทนหากยังมีส่วนขาดอยู่เท่าใด ผู้ซื้อจะมีหน้าที่จะต้องชำระราคาให้ครบถ้วนก่อนจึงจะรับเอกสารไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้

5) ในกรณีที่ผู้เช่าประมูลซื้อทรัพย์สินได้ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือพิพากษาให้ล้มละลาย เจ้าพนักงานบังคับคดีจะปฏิเสธในการทำสัญญาซื้อขาย และเจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่คืนเงินที่วางเป็นหลักประกันในการเข้าสู่ราคาให้ แต่จะนำส่งต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์

6) หากผู้ซื้อได้ไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือภายในเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะริบเงินมัดจำตามสัญญาซื้อขายและนำทรัพย์สินออกขายใหม่ ในการประกาศขายครั้งต่อไปเจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งให้ผู้ซื้อเดิมทราบกำหนดวัน เวลา สถานที่ขายด้วย



9. การขอเพิ่มหรือ หรือลดชื่อผู้ซื้อทรัพย์สิน

1) ก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน ผู้เข้าเสนอราคาควรตรวจสอบรายชื่อผู้ที่ประสงค์จะซื้อทรัพย์สินให้ถูกต้องและครบถ้วนเสียก่อน รวมถึงพิจารณาถึงความสามารถในการชำระราคาของตนเอง หรือสอบถามคุณสมบัติของผู้ซื้อจากสถาบันการเงินในกรณีที่ต้องขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินนั้นๆ ก่อนการเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน หากประมูลซื้อทรัพย์สินได้แล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่อนุญาตให้เปลี่ยนแปลง เพิ่มหรือลดชื่อผู้ซื้อได้ไม่ว่ากรณีใด ๆ

2) กรณีการมอบอำนาจให้เข้าซื้อทรัพย์สิน ผู้เข้าเสนอราคาต้องยื่นหนังสือมอบอำนาจต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนการเข้าซื้อทรัพย์สิน หากไม่มีหนังสือมอบอำนาจ จะถือว่าผู้เข้าเสนอราคาซื้อทรัพย์สินในนามของตนเอง

10. การปฏิบัติเมื่อประมูลซื้อสังหาริมทรัพย์ (สิ่งของต่าง ๆ) ได้จากการขายทอดตลาด

1) ผู้ซื้อได้จะต้องชำระราคาเป็นเงินสด หรือเช็คเชียร์เช็คเต็มจำนวนทันที เว้นแต่จะมีการกำหนดเงื่อนไขในการชำระราคาไว้เป็นอย่างอื่น

2) นำใบเสร็จรับเงินพร้อมหลักฐานบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรข้าราชการหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ มาแสดงเพื่อขอรับมอบทรัพย์สิน

3) หากทรัพย์สินที่ซื้อได้นั้นจะต้องมีใบอนุญาตครอบครองหรือขนย้ายของเจ้าพนักงานตามกฎหมาย เช่น อาวุธปืน สุรา เป็นต้น ผู้ซื้อจะต้องแสดงใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในเวลาที่กำหนดจึงจะรับทรัพย์สินนั้นได้

4) หากทรัพย์สินของลูกหนี้ที่ขายทอดตลาดเป็นทรัพย์สินของผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มตามมาตรา 83/5 แห่งประมวลรัษฎากร ผู้ซื้อทรัพย์สินจะต้องเป็นผู้ชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น

11. การขอคืนภาษี

1) ผู้ซื้อทรัพย์สินสามารถขอคืนภาษีเงินได้จากการขายทอดตลาดที่ได้ชำระไปตามเงื่อนไข และระยะเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดไว้ในประกาศขายทอดตลาด ส่วนภาษีประเภทอื่นๆไม่สามารถขอรับคืนได้

2) กรณีที่เป็นการขายโดยการจำนองติดไป หรือการขายห้องชุดที่มีภาระหนี้ส่วนกลางเกินกว่าราคาเริ่มต้น ไม่สามารถขอคืนภาษีได้

3) การขอขยายเวลาการคืนภาษี กรณีที่เป็นการขายตามสำเนาเอกสารสิทธิ หรือ สำเนาโฉนด หรือสำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสามารถยื่นคำร้องเพื่อขอขยายเวลาขอคืนภาษีต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนครบกำหนดเวลาได้

ยกเลิกการคืนภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ซื้อ และการชำระค่าอากรแสตมป์

กรมบังคับคดีขอแจ้งให้ทราบว่า การขายทอดตลาดทรัพย์ตามประกาศขายทอดตลาดที่มีการกำหนดขายนัดที่ ๑ ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๕๗ เป็นต้นไป ผู้ซื้อทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดจะต้องเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมในการโอนค่าภาษีต่างๆ จากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าอากรตามประมวลรัษฎากรเองทั้งหมด ณ สำนักงานที่ดินที่จดทะเบียน โดยผู้ซื้อทรัพย์ไม่สามารถนำไปเสร็จรับเงินค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายหรือค่าอากรแสตมป์มาขอรับเงินคืนจากเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้

หากมีข้อสงสัยประการใดสามารถสอบถามเพิ่มเติมได้ที่
เจ้าพนักงานบังคับคดี หรือ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์

12. การจัดการให้ลูกหนี้และบริวารออกไปจาก อสังหาริมทรัพย์

ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาด เมื่อทำการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว หากลูกหนี้หรือบริวารยังไม่ออกจากทรัพย์สินนั้น ผู้ซื้อสามารถยื่นคำขอต่อศาลที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่เพื่อขอให้ศาลออกคำสั่งบังคับให้ลูกหนี้หรือบริวารออกจากทรัพย์สินนั้นโดยไม่ต้องไปฟ้องลูกหนี้หรือบริวารเป็นคดีใหม่ หากลูกหนี้หรือบริวารไม่ยอมออก ผู้ซื้อสามารถขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีเพื่อตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี ไปทำการขับไล่ลูกหนี้และบริวารต่อไป

13. ความรับผิดชอบของผู้ซื้อเดิม

- 1) ผู้ซื้อเดิมที่ชำระราคาไม่ครบถ้วน (ผู้ทิ้งมัดจำ) เป็นเหตุให้ต้องนำทรัพย์สินมาขายทอดตลาดใหม่ต้องรับผิดชอบในส่วนต่างของราคา หากการขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ราคาน้อยกว่าการขายทอดตลาดครั้งก่อน พร้อมทั้งต้องชำระค่าปรับเนื่องจากการไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี
- 2) ผู้ที่เคยทิ้งมัดจำ หากเข้าซื้อทรัพย์สินในคราวต่อไป เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจไม่อนุญาตให้ขยายเวลาในการชำระราคาได้

ซื้อรถ ซื้อบ้าน ซื้อที่ดิน ที่กรมบังคับคดี คุณอาจได้ของถูกใจในราคาเป็นธรรม



ก่อนซื้อทรัพย์สินที่ไหน ลองมาที่กรมบังคับคดี เข้าร่วมประมูลทรัพย์สินในการขายทอดตลาด
คุณอาจได้ของดีมากกว่าที่คาด ในราคาย่อมเยากว่าที่คิด

- ส่วนกลาง ณ กรมบังคับคดี แขวงบางขุนนนท์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร
- ส่วนภูมิภาค ณ สำนักงานบังคับคดีทั่วประเทศ

**ไม่ยุ่งยาก ไม่ต้องผ่านนายหน้า
ไม่ต้องปรึกษานายความ เติบเข้ามาได้เลย**

**ตรวจสอบรายการทรัพย์สินได้ที่ www.led.go.th
สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ 02 8814999**



กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม
Legal Execution Department

ข้อควรทราบ

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม



ข้อควรทราบ

1. วิธีการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ

1) การขายโดยปลอดการจำนอง เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินได้ชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินครบถ้วนแล้ว และรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ไปยังสำนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะจดทะเบียนระงับการจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อไม่ต้องไปชำระหนี้จำนองต่อผู้รับจำนองอีก

2) การขายโดยการจำนองติดไป เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินได้ชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะออกหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินขอให้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อโดยการจำนองติดไป ผู้ซื้อจะต้องไปติดต่อผู้รับจำนองเกี่ยวกับหนี้จำนองที่ค้างอยู่ต่อไป

3) การขายตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ เป็นกรณีที่ต้นฉบับเอกสารสิทธิ์สูญหายหรือไม่สามารถเรียกมาได้ เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินได้ชำระราคาครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดี จะมีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอให้ออกใบแทนและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อต้องไปติดต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอออกใบแทนเอง (กรณีที่ผู้ซื้อจะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ให้สอบถามถึงกรณีที่ต้องออกใบแทนด้วย เนื่องจากจะไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในวันนั้น)

2. ก่อนการเข้าประมูลสุราคา

ผู้เข้าประมูลสุราคาจะต้องยืนยันสถานะตัวบุคคลหรือนิติบุคคลว่าไม่เป็นผู้ที่ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ พินาศทำให้ล้มละลาย หากไม่มั่นใจสามารถตรวจสอบสถานะบุคคลล้มละลายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้

3. กรณีมีการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาด และ ผู้ซื้อทรัพย์สินยังไม่ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์

ผู้ซื้อสามารถขอขยายเวลาการวางเงินส่วนที่เหลือออกไปจนกว่าศาลจะมีคำสั่งถึงที่สุดเรื่องเพิกถอนการขายได้ โดยผู้ซื้อจะต้องวางเงินไว้ร้อยละ 5.5 ของราคาซื้อได้

4. หากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดไม่เพิกถอนการขายทอดตลาด

ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาส่วนที่เหลือภายในเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด

5. กรณีมีการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด

หากผู้ซื้อประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ โดยชำระเงินครบถ้วน ก็สามารถทำได้ โดยมีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ว่า หากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ซื้อยอมรับผลแห่งคำสั่งศาลนั้น ยินยอมโอนกรรมสิทธิ์กลับมาดังเดิมโดยผู้ซื้อเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายเองและให้ผู้ซื้อ

ส่งคืนต้นฉบับโฉนดและหนังสือสัญญาจำนองต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีและรับเงินค่าซื้อทรัพย์สินไป กรณีดังกล่าวนี้ผู้ซื้อจะไม่ดำเนินการเรียกร้องค่าใช้จ่ายหรือค่าเสียหายใดๆ ในกรณีที่ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดนั้น

6. ผู้มีส่วนได้เสีย

หมายถึง ผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์สินที่ถูกบังคับคดี ได้แก่

- เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา
- ลูกหนี้ตามคำพิพากษา
- ผู้มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ขายในทางจำนอง หรือเจ้าหนี้จำนอง
- ผู้ร้องขอเฉลี่ยทรัพย์สินที่ขาย
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม

7. หน้าที่ของผู้มีส่วนได้เสีย

- ควรมาดูแลการขายทอดตลาดในทุกครั้งที่มีการขาย และแสดงตัวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี หากไม่สามารถดูแลการขายได้ด้วยตนเอง สามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นมาดูแลการขายได้
- สามารถใช้สิทธิคัดค้านราคาเมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีสอบถามผู้มีส่วนได้เสียที่มาดูแลการขาย
- สามารถหาผู้เข้าสู่ราคามาให้ได้ตามราคาที่ตนต้องการ

8. เหตุงดการขายทอดตลาด ในการขายทอดตลาดอาจมีเหตุตามกฎหมายที่เจ้าพนักงานบังคับคดีต้องงดการขายทอดตลาด ดังนี้

- ศาลมีคำสั่งให้งดการขายทอดตลาด
- มีการร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินที่ยึด (ร้องขัดทรัพย์)
- การส่งประกาศขายให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ชอบด้วยกฎหมาย
- เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแถลงของดการบังคับคดี โดยมีหนังสือยินยอมจากผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
- เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแถลงขอถอนการยึด แต่หากในคดีมีผู้รับจำนองหรือผู้ร้องขอเฉลี่ยทรัพย์ต้องรอสอบถามก่อนว่าประสงค์จะสวมสิทธิบังคับคดีต่อหรือไม่
- ลูกหนี้ชำระหนี้ตามหมายบังคับคดีครบถ้วน
- ลูกหนี้ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ และอยู่ระหว่างรอเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แจ้งว่าจะให้ขายทอดตลาดต่อไปหรือไม่
- ศาลมีคำสั่งรับคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ไว้พิจารณา

9. กรมบังคับคดีได้จัดพิมพ์ประกาศ

เพื่อให้ผู้ที่สนใจขอรับเป็นสมาชิกประกาศขายทอดตลาด หรือขอซื้อหนังสือ บังคับคดีบอกขาย ได้ที่ห้องงานพิมพ์ประกาศ ชั้น 1 อาคารกรมบังคับคดี หรือสามารถตรวจสอบจากประกาศขายทอดตลาดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศไว้ ณ สถานที่ขายทอดตลาด หรือทางอินเทอร์เน็ตที่ www.led.go.th

คำเตือน

อย่าหลงเชื่อผู้ที่แอบอ้างว่าสามารถติดต่อ
เจ้าพนักงานบังคับคดี หรือเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา
หรือผู้ใด เพื่อให้ท่านได้ทรัพย์สินโดยไม่ต้องเข้าประมูล
หรือเพื่อแจ้งการบังคับคดี หรือไม่ต้องนำทรัพย์สิน
ออกขายทอดตลาด หรือหากมีการข่มขู่ใด ๆ
เพื่อไม่ให้เข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน
หรือมีลักษณะเป็นการกีดกันไม่ให้เข้าประมูล
โปรดแจ้งเจ้าหน้าที่โดยทันที

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

189/1 ถนนบางขุนนนท์ แขวงบางขุนนนท์

เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700

โทร. 0 2881 4999 โทรสาร 0 2433 5591

<http://www.led.go.th>