



คู่มือผู้ซื้อทรัพย์สินทอดตลาด MANUAL FOR BUYERS

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม



กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

Legal Execution Department, Ministry of Justice

โทร. 0 2881 4999 สายด่วนกรมบังคับคดี 1111 กด 79

call 0 2881 4999 Hotline 1111 ext. 79 www.led.go.th



[http : www.facebook.com](http://www.facebook.com)

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

คู่มือผู้ซื้อทรัพย์สินขายทอดตลาด

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม



กรมบังคับคดี
ขายทอดตลาดทรัพย์สิน

ผู้สนใจสามารถสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่

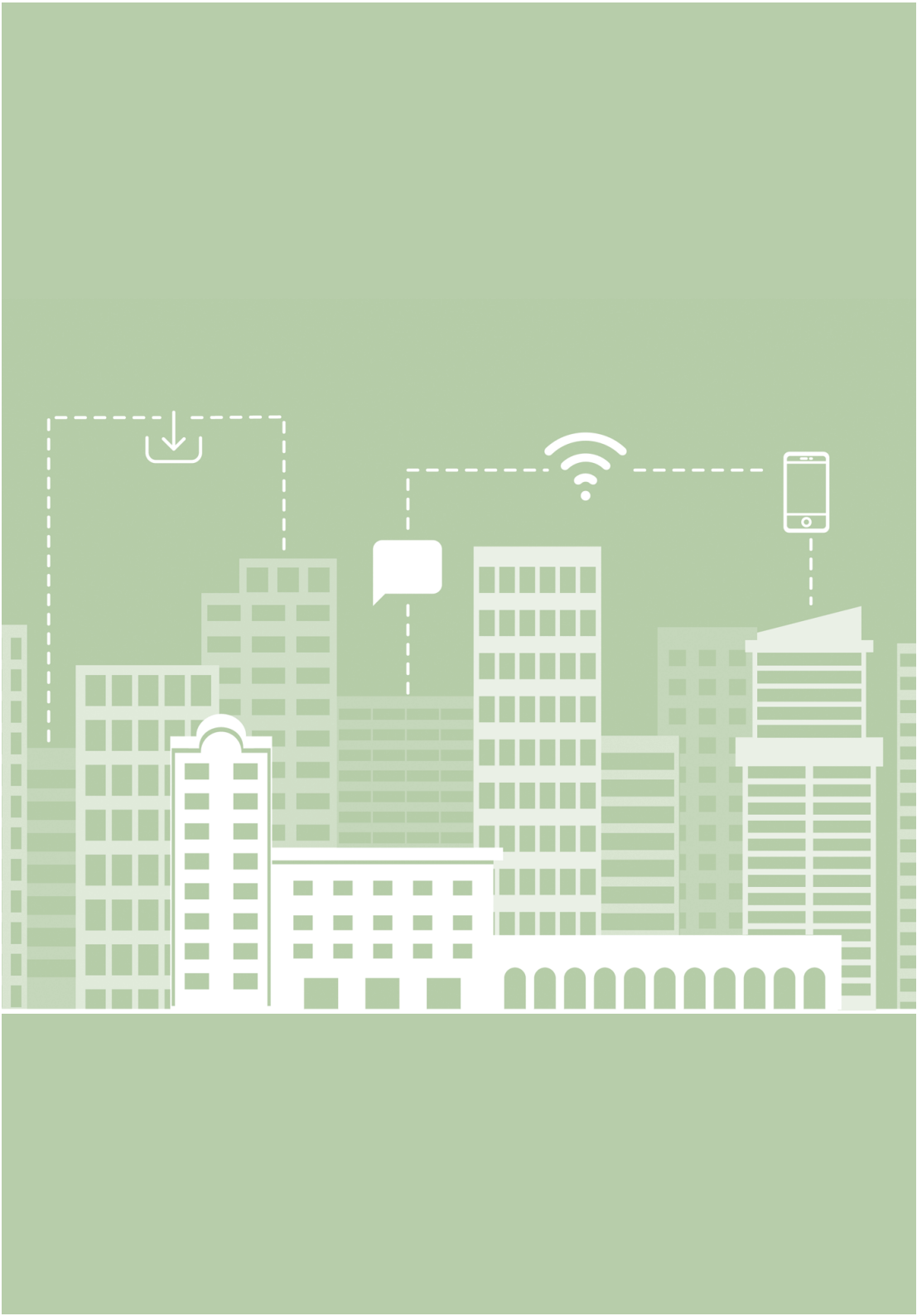
Ins. 0 2881 4999 สายด่วนกรมบังคับคดี 1111 กด 79

หรือ www.led.go.th

พิมพ์ครั้งที่ 1 : สิงหาคม 2560 จำนวน 50,000 เล่ม

ปรับแก้ไขตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560

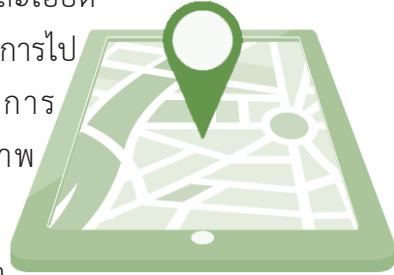




คู่มือผู้ซื้อทรัพย์สิน

1. การเตรียมตัวก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน

1) ผู้ซื้อต้องมีหน้าที่ต้องตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่ และแผนที่การไป ที่ปรากฏในประกาศขายทอดตลาดก่อนการเข้าประมูล และถือว่าผู้ซื้อได้ทราบถึงสภาพทรัพย์สินนั้นโดยถูกต้องครบถ้วนแล้ว



2) ผู้ซื้อต้องศึกษาเงื่อนไขการเข้าสุราคารซื้อสัญญาและคำเตือนผู้ซื้อตามประกาศขายทอดตลาด หากมีข้อสงสัยสามารถสอบถามรายละเอียดได้ที่ โทร. 0 2881 4999 และสายด่วนกรมบังคับคดี 1111 กด 79

2. หลักฐานที่ต้องนำมาในวันประมูล

1) บัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ เจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือหนังสือเดินทาง พร้อมสำเนารับรองถูกต้อง 1 ฉบับ

2) กรณีนิติบุคคลเป็นผู้ซื้อ ต้องส่งหนังสือรับรองนิติบุคคลที่นายทะเบียนรับรองไม่เกิน 1 เดือน

3) กรณีประสงค์ให้บุคคลอื่นเข้าประมูลแทน ต้องมีใบมอบอำนาจปิดอากรแสตมป์ 30 บาท พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ หากเป็นนิติบุคคลต้องมีหนังสือมอบอำนาจ หนังสือรับรองนิติบุคคล สำเนาบัตรประจำตัวของผู้มีอำนาจในนิติบุคคลและสำเนาบัตรประจำตัวของผู้รับมอบอำนาจโดยรับรองสำเนาถูกต้องเช่นกัน



4) ในการเข้าประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาประเมินตั้งแต่ 500,000 บาท ขึ้นไป ผู้สนใจเข้าสู่อุ้ราคาต้องวางเงินสด หรือ แคชเชียร์เช็ค สั่งจ่ายสำนักงานบังคับคดีแพ่งกรุงเทพมหานคร 1 - 6 หรือ สำนักงานบังคับคดีจังหวัด...หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด...สาขา... เป็นผู้รับเงิน หรือใช้วิธีทำการขายผ่านระบบ EDC (Electronic Data Capture) เพื่อเป็นหลักประกันในการเข้าสู่อุ้ราคาตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในประกาศตามหลักเกณฑ์นี้

ราคาประเมิน (บาท)	วางหลักประกัน (บาท)
ไม่เกิน 100,000	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของราคาประเมิน
เกิน 100,000 – 200,000	10,000
เกิน 200,000 – 500,000	25,000
เกิน 500,000 – 1,000,000	50,000
เกิน 1,000,000 – 3,000,000	150,000
เกิน 3,000,000 – 5,000,000	250,000
เกิน 5,000,000 – 10,000,000	500,000
เกิน 10,000,000 – 20,000,000	1,000,000
เกิน 20,000,000 – 50,000,000	2,500,000
เกิน 50,000,000 – 100,000,000	5,000,000
เกิน 100,000,000 – 200,000,000	10,000,000
เกิน 200,000,000 ขึ้นไป	ตามที่อธิบดีหรือผู้ได้รับมอบหมายเป็นผู้พิจารณา

*** สำหรับคดีที่ประกาศขายทอดตลาด และเคยมีการตั้งเงินมัดจำไว้ หากนำทรัพย์สิน มาประกาศขายทอดตลาดใหม่ ผู้ที่ทั้งมัดจำในคดีดังกล่าวจะเข้าเสนอราคาอีก จะต้องวางเงินหลักประกันพิเศษก่อนเข้าสู่อุ้ราคาเป็นจำนวน 5 เท่าของหลักประกันที่กำหนดไว้ในประกาศขายทอดตลาด

การคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุด หรือที่ดินจัดสรรจากการขายทอดตลาดของเจ้าหน้าที่กรมบังคับคดี

สิทธิและหน้าที่		
ผู้ซื้อทรัพย์สิน ไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ (กรณีห้องชุด)	นิติบุคคล (ห้องชุด) มีหน้าที่ต้องแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวจากเจ้าพนักงานบังคับคดี	นิติบุคคล (หมู่บ้านจัดสรร) มีหน้าที่ต้องแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายค้างชำระให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับคำบอกกล่าวจากเจ้าพนักงานบังคับคดี
ไม่ต้องชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค พร้อมค่าปรับ (กรณีที่ดินจัดสรร)	มีสิทธิได้รับชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดก่อนเจ้าหนี้จำนองตามที่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาข้างต้น	มีสิทธิได้รับหนี้ค้างชำระจากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดก่อนเจ้าหนี้จำนองตามที่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาข้างต้น

*** หมายเหตุ หากผู้ประสงค์เข้าสู่ราคารับเป็นผู้มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทน เช่น ผู้รับจำนองที่ศาลสั่งอนุญาตให้ได้รับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดแล้ว หรือคู่สมรสของลูกหนี้ที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้กันส่วนแล้วไม่ต้องวางหลักประกันในการเข้าสู่ราคา แต่เมื่อซื้อได้แล้วจะต้องวางเงินสดหรือเช็คเชียร์เช็ค เป็นจำนวนร้อยละ 5 ของราคา (เริ่มต้น) ในวันนั้นต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี

(***อาจมีการปรับแก้ไขให้สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวง)

3. การลงทะเบียนในวันประมูล



1) ในวันประมูล ผู้เข้าสู่ราคาต้องลงทะเบียนในแบบลงทะเบียนของกรมบังคับคดี พร้อมวางเงินสด หรือแคชเชียร์เช็ค หรือใช้วิธีทำรายการผ่านระบบ EDC (Electronic Data Capture) เป็นหลักประกัน ในการเข้าสู่ราคา ต่อเจ้าหน้าที่การเงิน ***เว้นแต่ผู้เข้าสู่ราคานั้นเป็นผู้มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทน ไม่ต้องวางหลักประกัน แต่ต้องแสดงตัวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเพื่อขอรับป้ายเข้าประมูล

2) ผู้เข้าสู่ราคาต้องทำสัญญาหรือข้อตกลงกับกรมบังคับคดีในการเสนอราคา

3) ผู้เข้าสู่ราคา เมื่อวางหลักประกัน และทำสัญญาหรือข้อตกลงในการเสนอราคาแล้วจะได้รับป้ายเข้าประมูลและลำดับจากเจ้าพนักงานเพื่อใช้สำหรับการเสนอราคา และเข้าไปนั่งในสถานที่ที่เจ้าหน้าที่จัดเตรียมไว้

4) ผู้เข้าสู่ราคาต้องเข้าไปนั่งในเขตที่นั่งที่เจ้าหน้าที่จัดเตรียมไว้



4. วิธีการประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด ฯลฯ)

1) ก่อนการเริ่มต้นประมูล เจ้าพนักงานบังคับคดีจะอธิบายวิธีการขาย เงื่อนไขและข้อกำหนดของการขายทอดตลาดโดยสังเขปและจะทำการขาย เรียงตามลำดับที่กำหนดไว้ในประกาศขาย

2) ในแต่ละคดี เจ้าพนักงานบังคับคดีจะอ่านรายละเอียดของ ประกาศขายทอดตลาด สอบถามว่ามีผู้มีส่วนได้เสีย เช่น เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษารายใดมาดูแลการขายทอดตลาด และประกาศราคา เริ่มต้นในการขายทอดตลาด ซึ่งราคานี้จะเป็นราคาสมควรขายในการขาย ครั้งนั้นๆ ด้วย

3) การกำหนดราคาเริ่มต้น

3.1 ในการกำหนดราคาเริ่มต้นของการขายทอดตลาดครั้งที่ 1 เจ้าพนักงานบังคับคดีจะใช้ราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน เป็นราคาเริ่มต้น หากไม่มีจะใช้ราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน หากไม่มีจะใช้ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นราคาเริ่มต้น

3.2 ในการขายทอดตลาดครั้งที่ 2 (กรณีการขายครั้งที่ 1 ไม่มีผู้เข้าสู่ราคา) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวน ร้อยละ 90 ของราคาประเมินในข้อ 3.1

3.3 ในการขายทอดตลาด ครั้งที่ 3 (กรณีขายครั้งที่ 2 ไม่มีผู้เข้าสู่อราคา) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละ 80 ของราคาประเมินในข้อ 3.1

3.4 ในการขายทอดตลาดครั้งที่ 4 (กรณีการขายครั้งที่ 3 ไม่มีผู้เข้าสู่อราคา) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละ 70 ของราคาประเมินในข้อ 3.1 และหากยังไม่มีผู้เข้าสู่อราคาในการขายครั้งต่อไป เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเริ่มที่ร้อยละ 70 ของราคาตามข้อ 3.1 โดยไม่มีการปรับลดอีก

4) การเพิ่มราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะประกาศให้ทราบว่าทรัพย์สินแต่ละรายการจะกำหนดให้มีการเพิ่มราคาค้างละเท่าใด และต้องใช้จนจบการขายในรายการนั้นๆ แต่หากผู้เข้าสู่อราคาประสงค์จะเพิ่มราคาสูงกว่าอัตราที่กำหนดไว้ก็สามารถทำได้

5) เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีอ่านประกาศขายทอดตลาดในทรัพย์สินรายการใดแล้วเสร็จ หากผู้เข้าสู่อราคาต้องการซื้อทรัพย์สินรายการนั้น สามารถยกป้ายเพื่อเสนอซื้อในราคาเริ่มต้น หากมีผู้สนใจประมูลซื้อหลายรายในรายการนั้นก็สามารถยกป้ายแข่งขันเพิ่มราคาตามอัตราของการเพิ่มราคาตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดหรือจะเพิ่มราคาสูงกว่าอัตราที่กำหนดไว้ก็สามารถทำได้

6) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดจนได้ราคาสูงสุด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขายราคา และนับหนึ่ง 2-3 ครั้ง นับสองอีก 2 -3 ครั้ง และหากไม่มีผู้ให้ราคาสูงกว่านั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขายราคาสูงสุดนับสาม พร้อมเคาะไม้ขายให้ผู้เสนอราคาสูงสุดดังกล่าว

7) ผู้ซื้อได้จะต้องทำสัญญาตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี



5. วิธีประมูลซื้อทรัพย์สินทรัพย์ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์

ผู้ใดไม่สะดวกที่จะเดินทางไปประมูล ณ สถานที่ขายทอดตลาด (สำนักงานศูนย์กลาง) จะทำการเสนอราคาผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ โดยต้องดำเนินการดังนี้

1) ติดต่อจองเครื่องอุปกรณ์ ซึ่งติดตั้งอยู่ที่สำนักงานบังคับคดี ใกล้เขตพื้นที่ของผู้ที่จะเสนอราคา (สำนักงานเครือข่าย) ก่อนวันขายทอดตลาด ในแต่ละนัด

2) ทำสัญญารับทราบเงื่อนไข ในการเสนอราคาโดยผ่านระบบ อิเล็กทรอนิกส์กับเจ้าพนักงานบังคับคดี ณ สำนักงานเครือข่าย

3) ไปแสดงตัวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ณ สำนักงานเครือข่าย ในวัน เวลา ที่กำหนดไว้

4) วางหลักประกันเป็นเงินสดหรือแคชเชียร์เช็ค ส่งจ่ายสำนักงาน บังคับคดีที่ตนเข้าเสนอราคาเป็นผู้รับเงิน หรือใช้วิธีทำรายการผ่านระบบ EDC (Electronic Data Capture) ก่อนเข้าเสนอราคาเพื่อรับรหัสเข้าใช้ เครื่องอุปกรณ์ โดยเจาะจงว่าจะเสนอราคาทรัพย์สินรายการใด ซึ่งไม่สามารถนำ รหัสเดียวกันนั้นไปใช้ในการเสนอราคาเพื่อซื้อทรัพย์สินรายการอื่นได้อีก

6. วิธีการประมูลซื้อสังหาริมทรัพย์ (สิ่งของ)

เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ขายทอดตลาดจะปกรงหมากrukในบริเวณที่จะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยวิธีการเสนอราคาเช่นเดียวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด ฯลฯ)

7. ทรัพย์สินรายการใดที่ไม่มีผู้ซื้อ

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะงดการขายทรัพย์สินรายการนั้น และจะไม่นำกลับมาขายในวันนั้นอีก

8. ผู้เข้าสู่อราคาที่ประมูลซื้อทรัพย์สินไม่ได้

สามารถขอรับเงินสดหรือเช็คเช็คที่วางเป็นหลักประกันไว้คืนได้ทันที



9. การปฏิบัติเมื่อประมูลซื้อสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด) ได้จากการขายทอดตลาด

1) ผู้ซื้อได้ต้องทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดีกับเจ้าพนักงานบังคับคดี พร้อมทั้งชำระเงินตามราคาที่ประมูลซื้อให้ครบถ้วนในวันซื้อ

2) หากผู้ซื้อได้ไม่สามารถชำระราคาครบถ้วนได้ ผู้ซื้อได้อาจทำสัญญาซื้อขายโดยให้ถือว่าหลักประกันตามเงื่อนไขการเข้าสู่อราคาเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคา (เงินมัดจำ) และผู้ซื้อจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลือภายใน 15 วัน นับแต่วันซื้อทรัพย์สินได้เป็นต้นไป

หากผู้ซื้อยังไม่สามารถชำระเงินส่วนที่เหลือได้ภายใน 15 วัน โดยผู้ซื้อประสงค์จะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรืออยู่ระหว่างรวบรวมเงิน ก็ให้ผู้ซื้อยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาวางเงิน โดยมีหนังสือขอขยายระยะเวลา

การพิจารณาให้สินเชื่อของสถาบันการเงินมาแสดงหรือแจ้งว่าอยู่ระหว่างการรวบรวมเงินหรือมีเหตุอันสมควร โดยต้องยื่นต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนครบกำหนด 15 วัน ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจพิจารณาอนุญาตให้ขยายระยะเวลาได้ไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วันครบกำหนด ทั้งนี้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด

ในการพิจารณาอนุญาตให้ขยายเวลาข้างต้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะพิจารณาถึงพฤติการณ์แห่งคดีว่ามีความสุจริตหรือไม่เพียงใด เพื่อประกอบการมีคำสั่งอนุญาตให้ขยายเวลาได้

3) เมื่อผู้ซื้อได้ชำระราคาและชำระค่าอากรในอัตราร้อยละ 0.5 ของราคาที่ซื้อได้ครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมมอบเอกสารสิทธิ์ และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้ซื้อ เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการติดต่อขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กับเจ้าพนักงานที่ดินได้ทันที

4) หากผู้ซื้อได้เป็นผู้มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทน ผู้ซื้อได้นั้นต้องทำสัญญาซื้อขายและวางเงินร้อยละ 5 ของราคา (เริ่มต้น) ของทรัพย์สินรายการนั้น ในวันทำสัญญาและเจ้าพนักงานบังคับคดีจะคำนวณเงินหักส่วนได้ใช้แทน หากยังมีส่วนขาดอยู่เท่าใด ผู้ซื้อจะมีหน้าที่จะต้องชำระราคาและค่าอากรในอัตราร้อยละ 0.5 ของราคาที่ซื้อได้ให้ครบถ้วนก่อนจึงจะรับเอกสารไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้

5) ในกรณีที่ผู้เช่าประมูลซื้อทรัพย์สินได้ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์สินหรือพิพากษาให้ล้มละลาย เจ้าพนักงานบังคับคดีจะปฏิเสธในการทำสัญญาซื้อขาย และเจ้าพนักงานบังคับคดีจะไม่คืนเงินที่วางเป็นหลักประกันในการเข้าสู่ราคาให้ แต่จะนำส่งต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สิน

6) หากผู้ซื้อได้ไม่ชำระราคาส่วนที่เหลือภายในเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะริบเงินมัดจำตามสัญญาซื้อขายและนำทรัพย์สินออกขายใหม่ ในการประกาศขายครั้งต่อไป เจ้าพนักงานบังคับคดีจะแจ้งให้ผู้ซื้อเดิมทราบกำหนด วัน เวลา สถานที่ขายด้วย

10. การขอเพิ่มชื่อ หรือลดชื่อผู้ซื้อทรัพย์สิน

1) ก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน ผู้เข้าเสนอราคามีหน้าที่ตรวจสอบรายชื่อให้ถูกต้อง และครบถ้วน รวมถึงพิจารณาถึงความสามารถในการชำระราคาของตนเอง หรือสอบถามคุณสมบัติของผู้ซื้อจากสถาบันการเงินในกรณีที่ต้องขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินนั้นๆ เนื่องจากหากประมูลซื้อทรัพย์สินได้แล้ว จะไม่สามารถเปลี่ยนแปลง เพิ่ม หรือลดชื่อผู้ซื้อได้

2) กรณีการมอบอำนาจให้เข้าซื้อทรัพย์สิน ผู้เข้าเสนอราคาต้องยื่นหนังสือมอบอำนาจต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีก่อนการเข้าซื้อทรัพย์สิน หากไม่มีหนังสือมอบอำนาจ จะถือว่าผู้เข้าเสนอราคาซื้อทรัพย์สินในนามของตนเอง





11. การปฏิบัติเมื่อประมูลซื้อสังหาริมทรัพย์ (สิ่งของต่างๆ) ได้จากการขายทอดตลาด

- 1) ผู้ซื้อได้จะต้องชำระราคาเป็นเงินสด หรือเช็คเชียร์เช็ค เต็มจำนวนทันที เว้นแต่ สังหาริมทรัพย์ที่มีผู้ซื้อได้ตั้งแต่ 500,000 บาทขึ้นไป ผู้ซื้อจะใช้สิทธิในการเลื่อนการวางชำระส่วนที่เหลือก็ได้
- 2) นำใบเสร็จรับเงิน พร้อมหลักฐานบัตรประจำตัวประชาชน หรือ บัตร ข้าราชการหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ มาแสดง เพื่อขอรับมอบทรัพย์
- 3) หากทรัพย์ที่ซื้อได้นั้นจะต้องมีใบอนุญาตครอบครอง หรือขนย้าย ของเจ้าพนักงานตามกฎหมาย เช่น อาวุธปืน สุรา เป็นต้น ผู้ซื้อจะต้องแสดง ใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในเวลาที่กำหนดจึงจะรับทรัพย์นั้นได้
- 4) หากทรัพย์ที่ขายทอดตลาดเป็นทรัพย์ของผู้ประกอบการ จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มตามมาตรา 83/5 แห่งประมวลรัษฎากร ผู้ซื้อทรัพย์ จะต้องเป็นผู้ชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น

12. การจัดการให้ลูกหนี้และบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์

ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาด เมื่อทำการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว หากลูกหนี้หรือบริวารยังไม่ออกจากทรัพย์สินนั้น ผู้ซื้อสามารถยื่นคำขอต่อศาลที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ เพื่อขอให้ศาลออกหมายบังคับคดี โดยไม่ต้องไปฟ้องลูกหนี้หรือบริวารเป็นคดีใหม่ เพื่อตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี ไปทำการขับไล่ลูกหนี้และบริวารต่อไป

13. ความรับผิดของผู้ซื้อเดิม

- 1) ผู้ซื้อเดิมที่ชำระราคาไม่ครบถ้วน (ผู้ทิ้งมัดจำ) เป็นเหตุให้ต้องนำทรัพย์สินมาขายทอดตลาดใหม่ต้องรับผิดชอบในส่วนต่างของราคา หากการขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ราคาน้อยกว่าการขายทอดตลาดครั้งก่อน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการนำทรัพย์สินออกขายใหม่ภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด
- 2) ผู้ที่เคยทิ้งมัดจำ หากเข้าซื้อทรัพย์สินในคราวต่อไปในคดีนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดหลักประกันพิเศษตามที่ระบุไว้ในประกาศขายทอดตลาด



ข้อควรทราบ



1. วิธีการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ

1) การขายโดยปลอดการจำนอง เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินได้ชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินครบถ้วนแล้ว และรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ไปยังสำนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะจดทะเบียนระงับการจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อไม่ต้องไปชำระหนี้จำนองต่อผู้รับจำนองอีก

2) การขายโดยการจำนองติดไป เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินได้ชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะออกหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดิน ขอให้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อโดยการจำนองติดไป ผู้ซื้อจะต้องไปติดต่อผู้รับจำนองเกี่ยวกับหนี้จำนองที่ค้างอยู่ต่อไป

3) การขายตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ เป็นกรณีที่ต้นฉบับเอกสารสิทธิ์สูญหายหรือไม่สามารถเรียกมาได้ เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินได้ชำระราคาครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดี จะมีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอให้ออกใบแทนและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อต้องไปติดต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอออกใบแทนเอง และเสียค่าใช้จ่าย (กรณีที่ผู้ซื้อจะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ให้ตรวจสอบกับสถาบันการเงินถึงเงื่อนไขในกรณีที่ต้องออกใบแทนด้วย เนื่องจากจะไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในวันที่ชำระราคากับเจ้าพนักงานบังคับคดี)

2. ก่อนการเข้าประมูลสุรา

ผู้เข้าประมูลสุราจะต้องยืนยันสถานะของตนว่าไม่เป็นผู้ที่ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ พินาศทำให้ล้มละลาย หากไม่มั่นใจ สามารถตรวจสอบสถานะบุคคลล้มละลายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้

3. กรณีมีการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาด และผู้ซื้อทรัพย์ยังไม่ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์

ผู้ซื้อสามารถขอขยายเวลาการวางเงินส่วนที่เหลือออกไปจนกว่าศาลจะมีคำสั่งถึงที่สุดเรื่องเพิกถอนการขายได้ โดยผู้ซื้อจะต้องวางเงินมัดจำไว้ร้อยละ 5 ของราคาซื้อได้

4. หากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดไม่เพิกถอนการขายทอดตลาด

ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาส่วนที่เหลือภายในเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด

5. กรณีมีการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด

หากผู้ซื้อประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ โดยชำระเงินครบถ้วน ก็สามารถทำได้โดยมีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ว่า หากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ซื้อยอมรับผลแห่งคำสั่งศาลนั้น ยินยอมโอนกรรมสิทธิ์กลับมาดังเดิม โดยผู้ซื้อเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายเองและให้ผู้ซื้อส่งคืนต้นฉบับโฉนดและหนังสือสัญญาจำนองต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีและรับเงินค่าซื้อทรัพย์คืนไป กรณีดังกล่าวนี้ผู้ซื้อจะไม่ดำเนินการเรียกร้องค่าใช้จ่ายหรือค่าเสียหายใดๆ ในกรณีที่ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดนั้น



6. ผู้มีส่วนได้เสีย

หมายถึง ผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์สินที่ถูกบังคับคดี ได้แก่

- เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา
- ลูกหนี้ตามคำพิพากษา
- ผู้มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินที่ขาย เช่น ผู้รับจำนอง
- ผู้ร้องขอเฉลี่ยเงินที่ได้จากการขายทอดตลาด
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินที่ขาย

7. หน้าที่ของผู้มีส่วนได้เสีย

● มาดูแลการขายทอดตลาดในทุกครั้งที่มีการขาย และแสดงตัวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี หากไม่สามารถดูแลการขายได้ด้วยตนเอง สามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นมาดูแลการขายได้

- ใช้สิทธิเข้าสู่วราคา
- หาผู้เข้าสู่วราคาให้ได้ตามราคาที่ตนต้องการ



8. เหตุงดการขายทอดตลาด

ในการขายทอดตลาดอาจมีเหตุตามกฎหมายที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สามารถนำทรัพย์สินออกขาย ต้องงดการขายทอดตลาด ดังนี้

- ศาลมีคำสั่งให้งดการขายทอดตลาด
- มีการร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินที่ยึด (ร้องขัดทรัพย์) และศาลมีคำสั่งให้รับคำร้องไว้พิจารณา

- การส่งประกาศขายให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ชอบด้วยกฎหมาย
- เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแถลงขอลงของดการบังคับคดี โดยมีหนังสือยินยอมจากผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

- เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแถลงขอลงขอถอนการบังคับคดีในทรัพย์สินนั้น
- ลูกหนี้ชำระหนี้ตามหมายบังคับคดีให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและผู้ร้องเฉลี่ยที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตแล้วครบถ้วน

- ลูกหนี้ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ และอยู่ระหว่างรอเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แจ้งว่าจะให้ขายทอดตลาดต่อไปหรือไม่

- ศาลมีคำสั่งรับคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ไว้พิจารณา



9. กรมบังคับคดีได้จัดพิมพ์ประกาศ

เพื่อให้ผู้สนใจขอรับเป็นสมาชิกประกาศขายทอดตลาด หรือขอซื้อหนังสือบังคับคดีบอกขายได้ที่ห้องงานพิมพ์ประกาศ ชั้น 1 อาคารกรมบังคับคดี หรือสามารถตรวจสอบจากประกาศขายทอดตลาดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศไว้ ณ สถานที่ขายทอดตลาด หรือทางอินเทอร์เน็ตที่ www.led.go.th



คำเตือน

อย่าหลงเชื่อผู้ที่แอบอ้างว่าสามารถติดต่อ
เจ้าพนักงานบังคับคดี หรือเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา
หรือผู้ใด เพื่อให้ท่านได้ทรัพย์สินโดยไม่ต้องเข้าประมูล
หรือเพื่อให้งดการบังคับคดี หรือไม่ต้องนำทรัพย์สิน
ออกขายทอดตลาด หรือหากมีการข่มขู่ใดๆ
เพื่อไม่ให้เข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน
หรือมีลักษณะเป็นการกีดกันไม่ให้เข้าประมูล
โปรดแจ้งเจ้าหน้าที่โดยทันที



กรมบังคับคดี ขายทอดตลาดทรัพย์สินวันเสาร์

ผู้สนใจสามารถสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่

โทร. 0 2881 4999 สายด่วนกรมบังคับคดี 1111 กด 79

หรือ www.led.go.th