



กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

โครงการ บ้านประชารัฐ

ทำเลที่ชอบ ราคาที่ใช้

ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีในราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท สามารถเข้าร่วม โครงการบ้านประชารัฐ กับสถาบันการเงิน ตามมติ คณะรัฐมนตรี วันที่ 22 มีนาคม 2559

- หมายเหตุ**
- ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี จะต้องชำระค่าธรรมเนียมการโอน อสังหาริมทรัพย์ และ ค่าจดทะเบียนการจำนอง ณ สำนักงานที่ดิน
 - การขอ/อนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงินขึ้นอยู่กับคุณสมบัติของผู้กู้ และการพิจารณาของสถาบันการเงิน



โครงการ บ้านประชารัฐ ของกรมบังคับคดี

การกำหนดราคาเริ่มต้นและการดำเนินการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี

1. การกำหนดราคาเริ่มต้น เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาดที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ ในการขายทอดตลาดครั้งแรกราคาเริ่มต้นเท่ากับราคาประเมินอ้างอิง หากไม่มีผู้เข้าสู้อราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะปรับลดราคาเริ่มต้นลงร้อยละ 10 ของราคาดังกล่าว สำหรับการขายแต่ละครั้ง แต่ราคาเริ่มจะไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของราคาประเมินอ้างอิงในการกรณีเป็นการขาย โดยการจำนองติดไป ในการขายแต่ละครั้ง เจ้าพนักงานบังคับคดีจะหักยอดหนี้จำนวนที่เป็นปัจจุบันออกจากราคาประเมินอ้างอิงด้วย ทั้งนี้ในกรณีมีเศษจะมีการปรับเศษเพื่อความสะดวกในการเสนอราคาตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาดดังกล่าว

หมายเหตุ : ราคาประเมินอ้างอิงเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาดที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะใช้ราคาอ้างอิงของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์ หากไม่มีราคาดังกล่าว จะใช้ราคาประเมินของสำนักงานวางทรัพย์กลางและหากไม่มีราคาทั้งสองดังกล่าว จะใช้ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี ราคาประเมินอ้างอิงเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่เหมาะสมขายในการขายทอดตลาดดังกล่าวมีการแก้ไข

2. การดำเนินการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้
 - 2.1 ในกรณีที่ไม่มีผู้ให้ราคาที่สมควรขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีจะงดการขายไว้
 - 2.2 กรณีมีผู้ให้ราคาสมควรขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดจนได้ราคาสูงสุดแล้วสอบถามเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีว่าจะคัดค้านราคาดังกล่าวหรือไม่หากไม่มีผู้ใดคัดค้าน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด

หากมีผู้คัดค้านราคาดังกล่าวและได้กำหนดราคาที่คัดค้าน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะสอบถามว่ามีผู้ใดจะเสนอราคาตามที่คัดค้านหรือไม่ หากมีผู้เสนอราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายต่อไปจนกว่าจะได้ราคาสูงสุดและเคาะไม้ขายให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุด หากไม่มีผู้ใดเสนอราคาตามที่คัดค้านหรือผู้คัดค้านไม่ได้กำหนดราคาที่คัดค้าน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเลื่อนการขายทอดตลาดไปโดยให้ผู้เสนอราคาสูงสุดต้องผูกพันกับการเสนอราคาดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่เสนอราคานั้น

ในการขายทอดตลาดครั้งต่อไป หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในจำนวนไม่สูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดครั้งก่อนหรือไม่มีผู้เสนอราคาเลย ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีเคาะไม้ให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดครั้งก่อน แต่หากมีผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดครั้งต่อไปในจำนวนสูงกว่าจำนวนที่ผู้เสนอราคาสูงสุดได้เสนอในการขายทอดตลาดครั้งก่อน เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเคาะไม้ให้แก่ผู้เสนอราคาสูงสุดในการขายทอดตลาดนั้น

วิธีปฏิบัติในการเข้าประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์

1. การเตรียมเอกสารในการเข้าประมูลซื้อ
 - 1.1 ผู้ประมูลจะต้องนำบัตรประชาชนหรือบัตรประจำตัวข้าราชการหรือสำเนาหนังสือเดินทางไปด้วยพร้อมสำเนา 1 ชุด
 - 1.2 ถ้าผู้ประมูลซื้อจะทำการในนามบุคคลอื่น จะต้องหนังสือมอบอำนาจและบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจพร้อมสำเนา 1 ชุด บัตรประชาชนผู้รับมอบอำนาจพร้อมสำเนา 1 ชุด
 - 1.3 ถ้าผู้ประมูลซื้อจะทำการในนามนิติบุคคล จะต้องหนังสือรับรองนิติบุคคลและหนังสือมอบอำนาจของนิติบุคคล บัตรประชาชนผู้รับมอบอำนาจพร้อมสำเนา 1 ชุด
2. การเตรียมเงินในการเข้าประมูลซื้อ
 - 2.1 ผู้ประมูลซื้อต้องเตรียมเงินสด หรือแคชเชียร์เช็คส่งจ่าย “สำนักงานบังคับคดีที่เข้าเสนอราคา” เป็นจำนวนตามที่ระบุไว้ในเงื่อนไขการเข้าสุราคารา เพื่อเป็นหลักประกันในการเข้าประมูลซื้อทรัพย์สินในวันดังกล่าวและเมื่อประมูลซื้อรายการใดได้แล้ว ให้ถือว่าหลักประกันดังกล่าวเป็นเงินมัดจำในการประมูลซื้อทรัพย์สินรายการนั้นๆ
 - 2.2 กรณีผู้ประมูลซื้อซื้อทรัพย์สินไม่ได้หรือไม่ประสงค์ซื้ออีกต่อไป ให้ขอรับเงินหรือแคชเชียร์เช็คคืนจากเจ้าหน้าที่การเงินได้ทันทีภายหลังเสร็จการประมูลทรัพย์สินรายการนั้น
3. การเข้าประมูลซื้อ
 - 3.1 ผู้เข้าประมูลซื้อต้องวางเงินประกันและเอกสารต่างๆ ตามข้อ 1 รวมถึงทำสัญญาหรือข้อตกลงผูกพันกับกรมบังคับคดีในการเสนอราคาต่อพนักงานบังคับคดีก่อนการเข้าประมูล
 - 3.2 ผู้เข้าประมูลซื้อทรัพย์สินต้องอยู่ในบริเวณสถานที่ที่จัดได้สำหรับผู้เข้าประมูลซื้อ ตามลำดับรายการที่มีความประสงค์จะซื้อ
 - 3.3 ในการเข้าสุราคารา ผู้เข้าประมูลซื้อต้องเสนอราคาเพิ่มขึ้นให้สูงกว่าราคาที่มีผู้เสนอก่อนตน ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีจักเป็นผู้กำหนดจำนวนเงินขั้นต่ำ สำหรับทรัพย์สินแต่ละรายการให้ผู้เข้าประมูลซื้อเสนอราคาแข่งขันในการขายทอดตลาด
 - 3.4 เมื่อผู้เสนอราคาให้ราคาสูงสุด และเจ้าพนักงานบังคับคดีเห็นว่าเป็นราคาสมควรขายก็จะขายราคาพร้อมกันกับนับหนึ่ง 3 ครั้ง นับสอง 3 ครั้ง และนับสามพร้อมกับเคาะไม้ขายให้ผู้เสนอราคาสูงสุด
 - 3.5 ผู้ประมูลซื้อทรัพย์สินจะต้องวางเงินมัดจำ ตามข้อ 2.1 และต้องทำสัญญาซื้อขายกับเจ้าพนักงานบังคับคดีในวันดังกล่าว ส่วนค่าซื้อทรัพย์สินส่วนที่เหลือ ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จะต้องวางชำระให้ครบถ้วนภายใน 15 วัน นับแต่วันทำสัญญาซื้อขาย ทั้งนี้ในกรณีมีเหตุจำเป็นอันสมควร ผู้ซื้อทรัพย์สินสามารถขอขยายระยะเวลาต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้
 - 3.6 เมื่อผู้เข้าประมูลซื้อทรัพย์สินได้ชำระราคาค่าซื้อทรัพย์สินครบถ้วนภายในกำหนด ถ้าเป็นการชำระด้วยเงินสด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะออกหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ พร้อมเอกสารสำคัญให้ไปดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดินต่อไป หากชำระแคชเชียร์เช็คจะต้องรอเรียกเก็บเงินตามเช็ค 3 วัน ตามระเบียบปฏิบัติของธนาคาร จึงจะดำเนินการออกหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ให้
4. ก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน
ผู้ประมูลซื้อทรัพย์สิน มีหน้าที่ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่ และแผนที่การไปที่ปรากฏในประกาศขายทอดตลาด ตรวจสอบเงื่อนไขต่างๆ เช่น ภาระผูกพันในทางจำนอง, สัญญาเช่า, ภาระหนี้สิน ตลอดจนค่าธรรมเนียม ค่าภาษี ค่าภาษีโรงเรือน เป็นต้น

○○○