



กรมบังคับคดี
กระทรวงยุติธรรม

คู่มือซื้อทรัพย์สินทอดตลาด MANUAL FOR BUYER



กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

พิมพ์ครั้งที่ 2 : กันยายน 2563 จำนวน 20,000 เล่ม



คู่มือผู้ซื้อทรัพย์สินทางทอดตลาด

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

- พิมพ์ครั้งที่ 1 : สิงหาคม 2560 จำนวน 50,000 เล่ม พิมพ์ที่ โรงพิมพ์สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ
พิมพ์ครั้งที่ 2 : สิงหาคม 2562 จำนวน 20,000 เล่ม พิมพ์ที่ โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรวิทยาลัย
พิมพ์ครั้งที่ 3 : กันยายน 2563 จำนวน 20,000 เล่ม พิมพ์ที่ โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิรวิทยาลัย

ปรับแก้ไขตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม

ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พ.ศ. 2560

สารบัญ

• การเตรียมตัวก่อนเข้าประมูลซื้อทรัพย์สิน	3
• หลักฐานที่ต้องนำมาในวันประมูล	3
• การลงทะเบียนในวันประมูล	6
• วิธีการประมูลซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ (ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด ฯลฯ)	7
• วิธีประมูลซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์	9
• วิธีการประมูลซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ (สิ่งของ)	10
• ทรัพย์สินรายการใดที่ไม่มีผู้ซื้อ	10
• ผู้เข้าสู่อำนาจที่ประมูลซื้อทรัพย์สินไม่ได้	10
• การปฏิบัติเมื่อประมูลซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ (ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด) ได้จากการขายทอดตลาด	10
• การขอเพิ่มซื้อ หรือลดซื้อผู้ซื้อทรัพย์สิน	12
• การปฏิบัติเมื่อประมูลซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ (สิ่งของต่างๆ) ได้จากการขายทอดตลาด	13
• การจัดการให้ลูกหนี้และบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์	14
• ความรับผิดชอบของผู้ซื้อเดิม	14
• วิธีการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ	15
• ก่อนการเข้าประมูลซื้อ	16
• กรณีมีการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาด และผู้ซื้อทรัพย์สินยังไม่ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์	16
• หากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดไม่เพิกถอนการขายทอดตลาด	16
• กรณีมีการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด	16
• ผู้มีส่วนได้เสีย	17
• หน้าที่ของผู้มีส่วนได้เสีย	17
• เหตุผลการขายทอดตลาด	18

Content

• Prepare yourself before participating in public auction	23
• Documents needed on the auction date	
• Registration Process on the Auction Date 26	
• Bidding of Immovable Property [land, land with building, 27 And condominium etc.]	
• Bidding of Immovable Property by the Electronic System	29
• Bidding of Moveable Property	30
• Non-Bid Property	30
• Unsuccessful Bidder	30
• What to do when you are a successful bidder of immovable Property [land, land with building, condominium]	30
• Adding or Removal of the Buyer's Name	32
• What to do when you are a successful bidder of movable Property	33
• How to move the judgment debtor and dependent out of the immovable property	34
• Liability of the buyer abandoning the deposit	34
• Sale of immovable property in various situations	35
• Before the bidding	36
• Request for revocation of bidding when the buyer is not ready for transfer of title	36
• The court order not to revoke the bidding	36
• In case of a request for the revocation of bidding	36
• Interested persons	37
• The role of the interested persons	37
• Reasons for bidding cancellation	38
• Publication of notice of sale by auction by the Legal Execution Department	39

คู่มือผู้ซื้อทรัพย์สิน

1. การเตรียมตัวก่อนเข้าประมูลทรัพย์สิน

1) ผู้ซื้อต้องมีหน้าที่ต้องตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อตามสถานที่ และแผนที่การไปที่ปรากฏในประกาศขายทอดตลาดก่อนการเข้าประมูล และถือว่าผู้ซื้อได้ทราบถึงสภาพทรัพย์สินนั้น โดยถูกต้องครบถ้วนแล้ว

2) ผู้ซื้อต้องศึกษาเงื่อนไขการเข้าสู่ราคาข้อสัญญาและคำเตือนผู้ซื้อตามประกาศขายทอดตลาด หากมีข้อสงสัยสามารถสอบถามรายละเอียดได้ที่ โทร. 0 2881 4999 และ สายด่วนกรมบังคับคดี 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 สำเนาบัตรประจำตัวของผู้มีอำนาจในนิติบุคคล และสำเนาบัตรประจำตัวของผู้รับมอบอำนาจโดยรับรองสำเนาถูกต้องเช่นกัน

4) ในการเข้าประมูลซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ หรือสิ่งหาริมทรัพย์ที่มีราคาประเมินตั้งแต่ 500,000 บาท ขึ้นไป ผู้สนใจเข้าสู้ราคาต้องวางเงินสด หรือ แคชเชียร์เช็ค สังกายสำนักงานบังคับคดีแพ่งกรุงเทพมหานคร 1 - 6 หรือ สำนักงานบังคับคดีจังหวัด...หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด...สาขา... เป็นผู้รับเงิน หรือใช้วิธีทำรายการผ่านระบบ EDC (Electronic Data Capture) เพื่อเป็นหลักประกันในการเข้าสู้ราคาตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในประกาศตามหลักเกณฑ์นี้

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

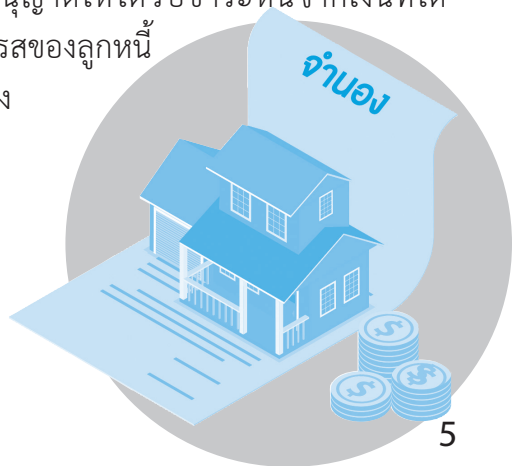
*** สำหรับคดีที่ประกาศขายทอดตลาด และเคยมีการทิ้งเงินมัดจำไว้ หากนำทรัพย์สินนั้นมาประกาศขายทอดตลาดใหม่ ผู้เข้าเสนอราคา จะต้องวางเงินหลักประกันพิเศษก่อนเข้าสู้ราคาเป็นจำนวน 2 เท่าของหลักประกันที่กำหนดไว้ในประกาศขายทอดตลาด

การคุ้มครองผู้ซื้อห้องชุด หรือที่ดินจัดสรรจากการขายทอดตลาดของเจ้าหน้าที่กรมบังคับคดี

สิทธิและหน้าที่		
ผู้ซื้อทรัพย์สิน	นิติบุคคล (ห้องชุด)	นิติบุคคล (หมู่บ้านจัดสรร)
<ul style="list-style-type: none"> ไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ (กรณีห้องชุด) 	<ul style="list-style-type: none"> มีหน้าที่ต้องแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวจากเจ้าพนักงานบังคับคดี 	<ul style="list-style-type: none"> มีหน้าที่ต้องแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายค้างชำระให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับคำบอกกล่าวจากเจ้าพนักงานบังคับคดี
<ul style="list-style-type: none"> ไม่ต้องชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับ (กรณีที่ดินจัดสรร) 	<ul style="list-style-type: none"> มีสิทธิได้รับชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางค้างชำระ จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดก่อนเจ้าหนี้จำนองตามที่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาข้างต้น 	<ul style="list-style-type: none"> มีสิทธิได้รับหนี้ค้างชำระจากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดก่อนเจ้าหนี้จำนองตามที่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาข้างต้น

***หมายเหตุ หากผู้ประสงค์เข้าสู่ราคานั้นเป็นผู้มีสิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทน เช่น ผู้รับจำนองที่ศาลสั่งอนุญาตให้ได้รับชำระหนี้จากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดแล้ว หรือคู่สมรสของลูกหนี้ที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้กันส่วนแล้วต้องวางหลักประกันในการเข้าสู่ราคาในอัตราร้อยละ 5 ของราคาประเมิน

(***อาจมีการปรับแก้ไขตามประกาศอธิบดีกรมบังคับคดีเรื่องหลักเกณฑ์การวางหลักประกันพิเศษ)





3. การลงทะเบียนในวันประมูล

- 1) ในวันประมูล ผู้เข้าสู่วางราคาต้องลงทะเบียนในรูปแบบลงทะเบียนของกรมบังคับคดีพร้อมวางเงินสด หรือแคชเชียร์เช็ค หรือใช้วิธีทำรายการผ่านระบบ EDC (Electronic Data Capture) เป็นหลักประกันในการเข้าสู่วางราคาต่อเจ้าหน้าที่การเงิน
- 2) ผู้เข้าสู่วางราคาต้องทำสัญญาหรือข้อตกลงกับกรมบังคับคดีในการเสนอราคา
- 3) ผู้เข้าสู่วางราคา เมื่อวางหลักประกัน และทำสัญญาหรือข้อตกลงในการเสนอราคาแล้วจะได้รับป้ายเข้าประมูลและลำดับจากเจ้าพนักงาน เพื่อใช้สำหรับการเสนอราคา และเข้าไปนั่งในสถานที่ที่เจ้าหน้าที่จัดเตรียมไว้
- 4) ผู้เข้าสู่วางราคาต้องเข้าไปนั่งในเขตที่นั่งที่เจ้าหน้าที่จัดเตรียมไว้

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 ไม่มีผู้เข้าสู่วราคา) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละ 80 ของราคาประเมินในข้อ 3.1

3.4 ในการขายทอดตลาด ครั้งที่ 4 (กรณีการขายครั้งที่ 3 ไม่มีผู้เข้าสู่วราคา) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละ 70 ของราคาประเมินในข้อ 3.1 และหากยังไม่มีผู้เข้าสู่วราคาในการขายครั้งต่อไป เจ้าพนักงานบังคับคดีจะเริ่มที่ร้อยละ 70 ของราคาตามข้อ 3.1 โดยไม่มีการปรับลดอีก

4) การเพิ่มราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะประกาศให้ทราบวาทรัพย์แต่ละรายการจะกำหนดให้มีการเพิ่มราคาคั้งละเท่าใด และต้องใช้นจบบการขายในรายการนั้นๆ แต่หากผู้เข้าสู่วราคาประสงค์จะเพิ่มราคาสูงกว่าอัตราที่กำหนดไว้ก็สามารถทำได้

5) เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีอ่านประกาศขายทอดตลาดในทรัพย์รายการใดแล้วเสร็จ หากผู้เข้าสู่วราคาต้องการซื้อทรัพย์รายการนั้น สามารถยกป้ายเพื่อเสนอซื้อในราคาเริ่มต้น หากมีผู้สนใจประมูลซื้อหลายรายการในรายการนั้นก็สามารถยกป้ายแข่งขันเพิ่มราคาตามอัตราของการเพิ่มราคาตามที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดหรือจะเพิ่มราคาสูงกว่าอัตราที่กำหนดไว้ก็สามารถทำได้

6) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายทอดตลาดจนได้ราคาสูงสุด เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขานราคา และนับหนึ่ง 2-3 ครั้ง นับสองอีก 2 -3 ครั้ง และหากไม่มีผู้ให้ราคาสูงกว่านั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะขานราคาสูงสุดนับสาม พร้อมเคาะไม้ขายให้ผู้เสนอราคาสูงสุดดังกล่าว

7) ผู้ซื้อได้จะต้องทำสัญญาตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี



5. วิธีประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์

ผู้ใดไม่สะดวกที่จะเดินทางไปประมูล ณ สถานที่ขายทอดตลาด (สำนักงานศูนย์กลาง) จะทำการเสนอราคาผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ โดยต้องดำเนินการดังนี้

- 1) ติดต่อจองเครื่องอุปกรณ์ ซึ่งติดตั้งอยู่ที่สำนักงานบังคับคดี ใกล้เขตพื้นที่ของผู้ที่จะเสนอราคา (สำนักงานเครือข่าย) ก่อนวันขายทอดตลาด ในแต่ละนัด
- 2) ทำสัญญารับทราบเงื่อนไข ในการเสนอราคาโดยผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์กับเจ้าพนักงานบังคับคดี ณ สำนักงานเครือข่าย
- 3) ไปแสดงตัวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ณ สำนักงานเครือข่าย ในวัน เวลา ที่กำหนดไว้
- 4) วางหลักประกันเป็นเงินสดหรือแคชเชียร์เช็ค ส่งจ่ายสำนักงาน บังคับคดีที่ตนเข้าเสนอราคาเป็นผู้รับเงิน หรือใช้วิธีทำรายการผ่านระบบ EDC (Electronic Data Capture) ก่อนเข้าเสนอราคาเพื่อรับรหัสเข้าใช้ เครื่องอุปกรณ์ โดยจะแจ้งว่าจะเสนอราคาทรัพย์สินรายการใด ซึ่งไม่สามารถนำ รหัสเดียวกันนั้นไปใช้ในการเสนอราคาเพื่อซื้อทรัพย์สินรายการอื่นได้อีก

6. วิธีการประมูลซื้อสิ่งหาปริมาณ (สิ่งของ)

เจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ขายทอดตลาดจะประกาศหากรุกในบริเวณที่จะทำการขายทอดตลาดทรัพย์สิน โดยวิธีการเสนอราคาเช่นเดียวกับการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด ฯลฯ)



7. ทรัพย์สินรายการใดที่ไม่มีผู้ซื้อ

เจ้าพนักงานบังคับคดีจะงดการขายทรัพย์สินรายการนั้น และจะไม่นำกลับมาขายในวันนั้นอีก

8. ผู้เข้าสู้ราคาที่ประมูลซื้อทรัพย์สินไม่ได้

สามารถขอรับเงินสดหรือเช็คเช็คเช็คที่วางเป็นหลักประกันไว้คืนได้ทันที



9. การปฏิบัติเมื่อประมูลซื้อสิ่งหาปริมาณ (ที่ดินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด) ได้จากการขายทอดตลาด

1) ผู้ซื้อได้ต้องทำสัญญาซื้อขายตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดีกับเจ้าพนักงานบังคับคดี พร้อมทั้งชำระเงินตามราคาที่ประมูลซื้อให้ครบถ้วนในวันซื้อ

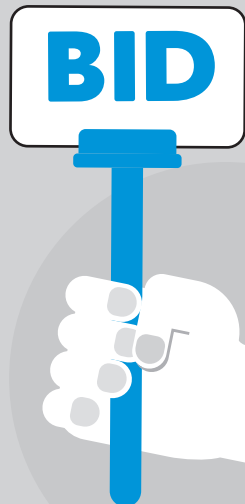
2) หากผู้ซื้อได้ไม่สามารถชำระราคาครบถ้วนได้ ผู้ซื้อได้อาจทำสัญญาซื้อขายโดยให้ถือว่าหลักประกันตามเงื่อนไขการเข้าสู้ราคาเป็นส่วนหนึ่งของการชำระราคา (เงินมัดจำ) และผู้ซื้อจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลือภายใน 15 วัน นับแต่วันซื้อทรัพย์สินได้เป็นต้นไป

หากผู้ซื้อยังไม่สามารถชำระเงินส่วนที่เหลือได้ภายใน 15 วัน โดยผู้ซื้อประสงค์จะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรืออยู่ระหว่างรวบรวมเงิน ก็ให้ผู้ซื้อยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาวางเงิน โดยมีหนังสือขอขยายระยะเวลา การพิจารณาให้สินเชื่อของสถาบันการเงินมาแสดงหรือแจ้งว่าอยู่ระหว่างการรวบรวมเงินหรือมีเหตุอื่นอันสมควร โดยต้องยื่นต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี ก่อนครบกำหนด 15 วัน ทั้งนี้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจพิจารณาอนุญาต ให้ขยายระยะเวลาได้ไม่เกิน 3 เดือน นับแต่วันครบกำหนด ทั้งนี้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด

ในการพิจารณาอนุญาตให้ขยายเวลาข้างต้น เจ้าพนักงานบังคับคดี จะพิจารณาถึงพฤติการณ์แห่งคดีว่ามีความสุจริตหรือไม่เพียงใด เพื่อประกอบการ มีคำสั่งอนุญาตให้ขยายเวลาได้

3) เมื่อผู้ซื้อได้ชำระราคาและชำระค่าอากรในอัตราร้อยละ 0.5 ของ ราคาที่ซื้อได้ครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีหนังสือถึงเจ้าพนักงาน ที่ดินพร้อมมอบเอกสารสิทธิ์ และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้ซื้อ เพื่อใช้เป็นหลักฐาน ในการติดต่อขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กับเจ้าพนักงานที่ดินได้ทันที

4) หากผู้ซื้อได้เป็นผู้มีสิทธิขอหักส่วนได้ ใช้แทน ผู้ซื้อได้นั้นต้องทำสัญญาซื้อขายและ วางเงินร้อยละ 5 ของราคาประเมิน ของทรัพย์สิน รายการนั้น ในวันทำสัญญาและเจ้าพนักงานบังคับคดี จะคำนวณเงินหักส่วนได้ใช้แทนหากยังมีส่วนขาดอยู่ เท่าใด ผู้ซื้อ มีหน้าที่จะต้องชำระราคาและค่าอากร ในอัตราร้อยละ 0.5 ของราคาที่ซื้อได้ให้ครบถ้วน ก่อนจึงจะรับเอกสารไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้



5) ในกรณีที่ผู้เข้าประมูลซื้อทรัพย์สินได้ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์สินหรือพิพากษาให้ล้มละลาย 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 บัตรข้าราชการหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือบัตรที่ทางราชการออกให้ มาแสดง เพื่อขอรับมอบทรัพย์สิน
- 3) หากทรัพย์สินที่ซื้อได้นั้นจะต้องมีใบอนุญาตครอบครอง หรือขนย้าย ของเจ้าพนักงานตามกฎหมาย เช่น อาวุธปืน สุรา เป็นต้น ผู้ซื้อจะต้องแสดง ใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในเวลาที่กำหนดจึงจะรับทรัพย์สินนั้นได้
- 4) หากทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดเป็นทรัพย์สินของผู้ประกอบการ จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มตามมาตรา 83/5 แห่งประมวลรัษฎากร ผู้ซื้อทรัพย์สิน จะต้องเป็นผู้ชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น



12. การจัดการให้ลูกหนี้และบริวารออกไปจากอสังหาริมทรัพย์

ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาด เมื่อทำการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว หากลูกหนี้หรือบริวารยังไม่ออกจากทรัพย์นั้น ผู้ซื้อสามารถยื่นคำขอต่อศาลที่ทรัพย์นั้นตั้งอยู่ เพื่อขอให้ศาลออกหมายบังคับคดี โดยไม่ต้องไปฟ้องลูกหนี้หรือบริวารเป็นคดีใหม่ เพื่อตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีกรมบังคับคดี ไปทำการขับไล่ลูกหนี้และบริวารต่อไป

13. ความรับผิดชอบของผู้ซื้อเดิม

1) ผู้ซื้อเดิมที่ชำระราคาไม่ครบถ้วน (ผู้ทิ้งมัดจำ) เป็นเหตุให้ต้องนำทรัพย์มาขายทอดตลาดใหม่ต้องรับผิดชอบในส่วนต่างของราคา หากการขายทอดตลาดครั้งใหม่ได้ราคาน้อยกว่าการขายทอดตลาดครั้งก่อน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการนำทรัพย์ออกขายใหม่ภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด

2) ผู้ที่เคยทิ้งมัดจำ หากเข้าซื้อทรัพย์ในคราวต่อไปในคดีนั้น เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดหลักประกันพิเศษตามที่ระบุไว้ในประกาศขายทอดตลาด

ข้อควรทราบ

1. วิธีการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ

1) การขายโดยปลอดการจำนอง เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินได้ชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินครบถ้วนแล้ว และรับหนังสือโอนกรรมสิทธิ์ไปยังสำนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะจดทะเบียนระงับการจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อไม่ต้องไปชำระหนี้จำนองต่อผู้รับจำนองอีก

2) การขายโดยการจำนองติดไป เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินได้ชำระเงินค่าซื้อทรัพย์สินครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีจะออกหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินขอให้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อโดยการจำนองติดไป ผู้ซื้อจะต้องไปติดต่อผู้รับจำนองเกี่ยวกับหนี้จำนองที่ค้างอยู่ต่อไป

3) การขายตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ เป็นกรณีที่ต้นฉบับเอกสารสิทธิ์สูญหายหรือไม่สามารถเรียกมาได้ เมื่อผู้ซื้อทรัพย์สินได้ชำระราคาครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดี จะมีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอให้ออกใบแทนและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยผู้ซื้อต้องไปติดต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอออกใบแทนเอง และเสียค่าใช้จ่าย (กรณีที่ผู้ซื้อจะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ให้ตรวจสอบกับ

สถาบันการเงินถึงเงื่อนไขในกรณีที่ต้องออกใบแทนด้วย เนื่องจากจะไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในวันที่ชำระราคากับเจ้าพนักงานบังคับคดี)



2. ก่อนการเข้าประมูลราคา

ผู้เข้าประมูลราคาจะต้องยืนยันสถานะของตนว่าไม่เป็นผู้ที่ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือ พินาศาให้ล้มละลาย หากไม่มั่นใจ สามารถตรวจสอบสถานะบุคคลล้มละลายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้



3. กรณีมีการร้องเพิกถอนการขายทอดตลาด และผู้ซื้อทรัพย์สินยังไม่ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์

ผู้ซื้อสามารถขอขยายเวลาการวางเงินส่วนที่เหลือออกไปจนกว่าศาลจะมีคำสั่งถึงที่สุดเรื่องเพิกถอนการขายได้ โดยผู้ซื้อจะต้องวางเงินมัดจำไว้ร้อยละ 5 ของราคาที่ซื้อได้

4. หากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดไม่เพิกถอนการขายทอดตลาด

ผู้ซื้อจะต้องชำระราคาส่วนที่เหลือภายในเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด

5. กรณีมีการร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด

หากผู้ซื้อประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ โดยชำระเงินครบถ้วน ก็สามารถกระทำได้โดยมีเงื่อนไขในการโอนกรรมสิทธิ์ว่า หากศาลมีคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนการขายทอดตลาด ผู้ซื้อยอมรับผลแห่งคำสั่งศาลนั้น ยินยอมโอนกรรมสิทธิ์กลับมาดังเดิม โดยผู้ซื้อเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายเองและให้ผู้ซื้อส่งคืนต้นฉบับโฉนดและหนังสือสัญญาจำนองต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีและรับเงินค่าซื้อทรัพย์สินคืนไป กรณีดังกล่าวนี้ผู้ซื้อจะไม่ดำเนินการเรียกร้องค่าใช้จ่ายหรือค่าเสียหายใดๆ ในกรณีที่ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดนั้น

6. ผู้มีส่วนได้เสีย

หมายถึง ผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์สินที่ถูกบังคับคดี ได้แก่

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

7. หน้าที่ของผู้มีส่วนได้เสีย

● มาดูแลการขายทอดตลาดในทุกครั้งที่มีการขาย และแสดงตัวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี หากไม่สามารถดูแลการขายได้ด้วยตนเอง สามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นมาดูแลการขายได้

- ใช้สิทธิเข้าสู้ราคา
- หาผู้เข้าสู้ราคามาให้ได้ตามราคาที่ตนต้องการ



8. เหตุงดการขายทอดตลาด

ในการขายทอดตลาดอาจมีเหตุตามกฎหมายที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สามารถนำทรัพย์สินออกขาย ต้องงดการขายทอดตลาด ดังนี้

- ศาลมีคำสั่งให้งดการขายทอดตลาด
- มีการร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินที่ยึด (ร้องขัดทรัพย์) และศาลมีคำสั่ง

ให้รับคำร้องไว้พิจารณา

- การส่งประกาศขายให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ชอบด้วยกฎหมาย
- เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแถลงของดการบังคับคดี โดยมีหนังสือ

ยินยอมจากผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

- เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแถลงขอถอนการบังคับคดีในทรัพย์สินนั้น
- ลูกหนี้ชำระหนี้ตามหมายบังคับคดีให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

และผู้ร้องเฉลี่ยที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตแล้วครบถ้วน

- ลูกหนี้ถูกศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ และอยู่ระหว่างรอเจ้าพนักงาน

พิทักษ์ทรัพย์แจ้งว่าจะให้ขายทอดตลาดต่อไปหรือไม่

- ศาลมีคำสั่งรับคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ไว้พิจารณา





9. กรมบังคับคดีได้จัดพิมพ์ประกาศ

เพื่อให้ผู้สนใจขอรับเป็นสมาชิกประกาศขายทอดตลาด หรือขอซื้อหนังสือบังคับคดีบอกขายได้ที่ห้องงานพิมพ์ประกาศ ชั้น 1 อาคารกรมบังคับคดี หรือสามารถตรวจสอบจากประกาศขายทอดตลาดที่เจ้าพนักงานบังคับคดีปิดประกาศไว้ ณ สถานที่ขายทอดตลาด หรือทางอินเทอร์เน็ตที่ www.led.go.th หรือ ทาง application Led Property



ผู้สนใจสามารถสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่
โทร. 0 2881 4999 สายด่วนกรมบังคับคดี 1111 กด 79
หรือ www.led.go.th

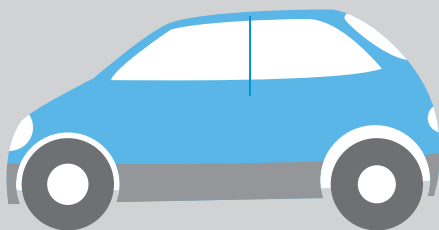
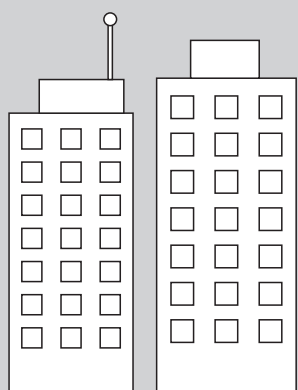


MANUAL FOR BUYERS

Legal Execution Department

Legal Execution Department, Ministry of Justice
Sale by Auction on Saturday

Further information is available at
Call 0 2881 4999 Hotline 1111 ext. 79
or www.led.go.th



www.led.go.th
www.led.go.th



MANUAL FOR BUYERS

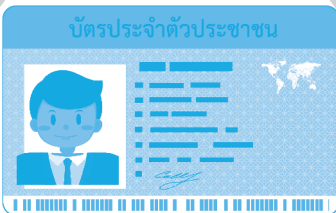
1. Prepare yourself before participating in public auction

1) It is the responsibility of the buyers to check details of the property before participating in the auction in a public auction announcement, from which buyers may see the venue and location thereof. Buyers are considered to have known the property conditions after seeing the announcement.



2) It is recommended that buyers check the bidding conditions, sale agreement and warning from the public auction announcement. If in doubt, buyers may call 0 2881 4999 or LED Hotline 1111 ext. 79 for clarification.

2. Documents needed on the auction date



1) Original ID card of a Thai citizen or a government official ID card or a state enterprise employees ID card or passport with a certified true copy.

2) If the buyer is a juristic person, a company affidavit certified by the Office of Business Registration not longer than one month is required.

3) If a proxy is appointed to participate in auction, a power of attorney with THB 30 affixed duty stamp, a copy of the ID card of the principal and the proxy must be presented. In case of a juristic person, a power of attorney, a company affidavit, a copy of an authorized representative of the juristic person and of the proxy, all certified true copy must be provided.

4) Pursuant to participating in the immovable property or movable property that has appraisal value from THB 500,000 onwards, the bidder must place a bid deposit either in cash or cashier cheque payable to the Civil Case Enforcement Bangkok Office 1 – 6 or the Provincial Legal Execution Office or branch of Provincial Legal Execution Office, or processing via the EDC (Electronic Data Capture) System, at the amount indicated in the announcement and at the rate specified below, as a bidding guarantee.

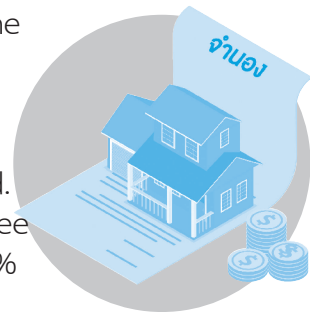
Appraisal Value (THB)	Bid Deposit (THB)
Not exceeding 100,000	No less than 5% of appraisal value
More than 100,000 – 200,000	10,000
More than 200,000 – 500,000	25,000
More than 500,000 – 1,000,000	50,000
More than 1,000,000 – 3,000,000	150,000
More than 3,000,000 – 5,000,000	250,000
More than 5,000,000 – 10,000,000	500,000
More than 10,000,000 – 20,000,000	1,000,000
More than 20,000,000 – 50,000,000	2,500,000
More than 50,000,000 – 100,000,000	5,000,000
More than 100,000,000 – 200,000,000	10,000,000
From 200,000,000 onwards	As determined by the Director-General or his/her representative

*** Property to be re-auctioned, due to incomplete process whereby the deposit amount is forfeited, the buyer is subject to the additional bid deposit two-time higher than the bid deposit announced in the re-auction process.

The Condominium or the allocation of land buyers protection.

The Rights and Duties		
Buyers <ul style="list-style-type: none"> • Will not be liable to the maintenance fees (in case of the condominium unit). 	Juristic person condominium <ul style="list-style-type: none"> • Having duties to inform the obligation of the maintenance fees to the execution officer within 30 days after receiving the notice from the execution officer. 	HOUSING JURISTIC PERSON <ul style="list-style-type: none"> • Having duties to inform the obligation of the maintenance fees to the execution officer within 30 days after receiving the notice from the execution officer.
<ul style="list-style-type: none"> • Will not be liable to the maintenance and management utilities fees and fines (in case of the allocation of land). 	<ul style="list-style-type: none"> • Having rights to receive the maintenance fees from the payment in the public auction before a secured creditor such notify to the executing officer within the time prescribed on above. 	<ul style="list-style-type: none"> • Having rights to receive the outstanding debt from the payment in the public auction before a secured creditor such notify to the executing officer within the time prescribed on above.

*** Remark in case where the bidder is also the party having interest in the property to be sold, such as the preferential creditor to whom the court has permitted the interest be reserved, the co-holder of title with the judgment debtor or the interested person from a will as permitted by the court or the spouse of the judgment debtor whom the court has permitted his/her portion be reserved. All of these person is required to place the guarantee amount in the bidding process. at the amount of 5% of the Valuation price.



(***There is subject to change in accordance with Director-deueval of Legal Execution Department's notification Re : Additional Bid Deposit Rules)



3. Registration Process on the Auction Date

1) On the auction date, the bidder must complete the registration form prescribed by the Legal Execution Department and place a bid deposit either in cash or cashier cheque, or processing via the EDC (Electronic Data Capture) System to an officer.

2) Bidders are required to enter into an agreement with the Legal Execution Department.

3) After making payment of the bid deposit and entering into the agreement, bidders will be given a bidder's sign and number and taken to the assigned area.

4) Bidders must be seated in the assigned area.

(***There is subject to change in accordance with Director-deueval of Legal Execution Department's notification Re : Additional Bid Deposit Rules)

4. Bidding of Immovable Property (land, land with building, and condominium etc.)

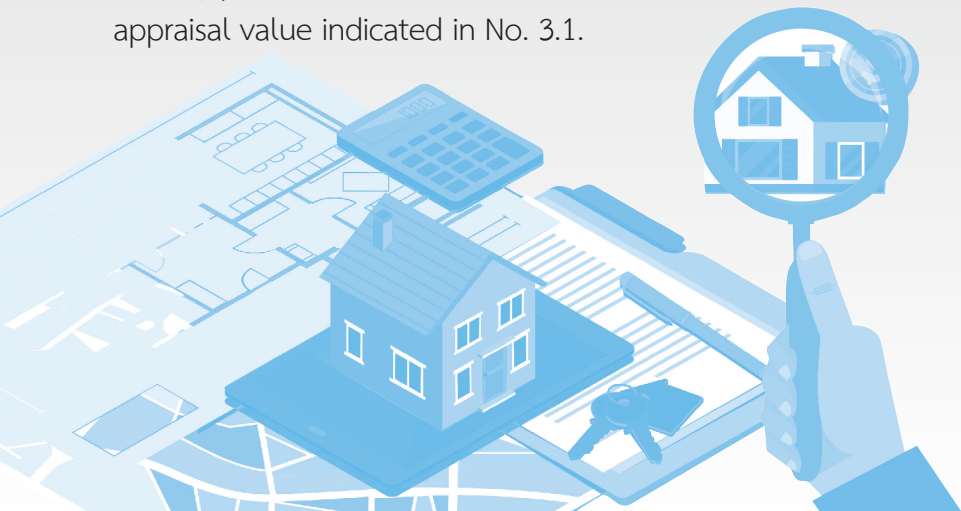
1) Before the bidding starts, the executing officer gives brief explanation of the bidding process and conditions of bidding, then runs the bidding according to the order indicated in the announcement.

2) The executing officer reads details of each case and the announcement of bidding, then checks if any interested person, such as the judgment creditor and the judgment debtor, are present. The executing officer then declares the starting price which is the fair and reasonable price for such bidding.

3) Determination of the Starting Price

3.1 In determining the starting price in the first auction, the executing officer uses the price determined by the Price Fixing Committee. If such price is not available the appraisal value set up by the property value appraisal officer will be used. If no such appraisal value is available then the appraisal value set up by the executing officer will be used.

3.2 Should there be no bidder at the first auction, the starting price for the second auction is determined at 90% of the appraisal value indicated in No. 3.1.



3.3 Should there be no bidder at the second auction, the starting price for the third auction is determined at 80% of the appraisal value indicated in No. 3.1.

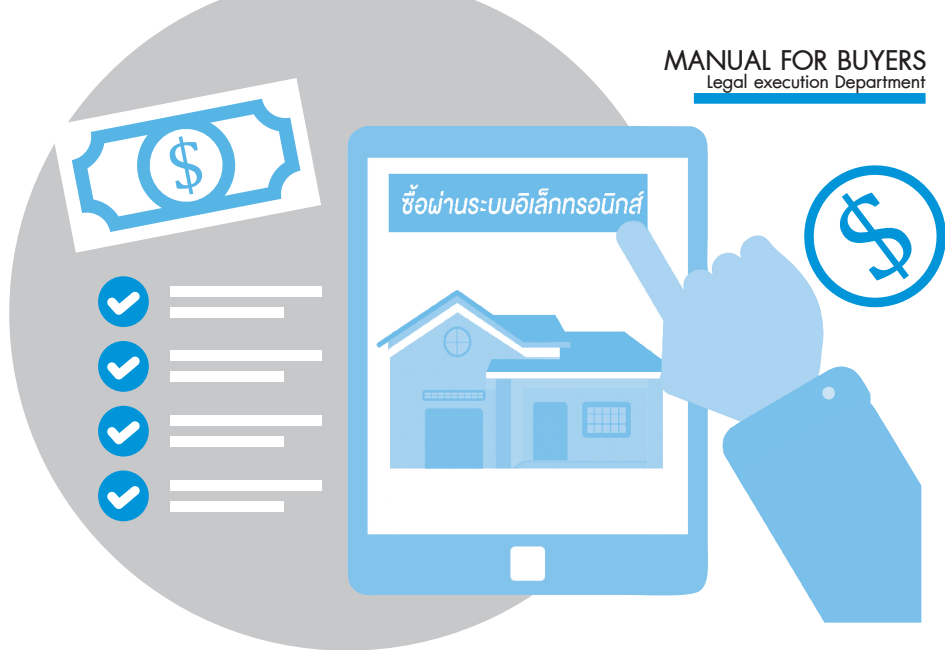
3.4 In the fourth auction and subsequent one, the starting price is determined at 70% of the appraisal value indicated in No. 3.1.

4) The executing officer may announce how much the price of each property can be increased and once the price is increased, it will be used until the bidding is completed. However, any bidder wishing to increase the price at the rate higher than the fixed rate shall be able to do so.

5) After the announcement of auction of the property is read, a bidder may raise a bidder's sign proposing to buy at the starting price. In case of multiple bidder's wishing to buy the same property, they may raise a bidder's sign proposing an increase over the starting price the rate of increase stipulated by the executing officer or proposing any price higher than the said rate.

6) Bidding runs until the highest price is reached. The enforcement officer makes the first announcement of the price for 2-3 times, the second announcement of the price for 2-3 times. If no higher price is offered, the enforcement officer will make the third announcement of the highest price and knocks the hammer declaring the highest bidder as the successful bidder.

7) Successful bidder needs to enter into the sale agreement printed form the Legal Execution Department template



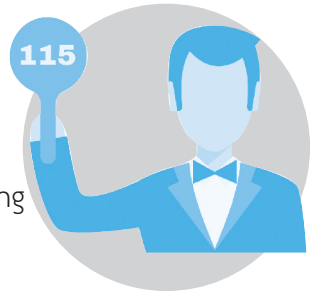
5. Bidding of Immovable Property by the Electronic System

To whom may be inconvenient for the bidding at the assigned area(the central office), be subjected to propose the price via the electronic system as follow:

- 1) Reserving the instruments which attach at the Provincial Legal Execution Office near the bidder's residential (the area network) before the auction date.
- 2) Entering into an agreement to inform the bidding conditions for the proposal via the electronic system with the executing officer at the area network.
- 3) Presenting at the area network on the assigned date, time and place.
- 4) Cash or cashier cheque payable to the Provincial Legal Execution Office or processing via the EDC (Electronic Data Capture) System before proposing the price, for receiving the code to operate the instrument with specific case. The bidder not be able to use the same code to propose the other case.

6. Bidding of Moveable Property

The executing officer will tag a chess flag at the auction area, it is considered to be auctioned whereby the same bidding process of immovable property (land, land with building and condominium etc.)



7. Non-Bid Property

Any property which no one bids will be removed and not offered for bidding on the same day.

8. Unsuccessful Bidder

Unsuccessful bidder is able to the bid deposit placed as cash or cashier cheque immediately reimbursed.



9. What to do when you are a successful bidder of immovable property (land, land with building, condominium)

1) Successful bidder needs to enter into the sale agreement using the Legal Execution Department template and make full payment of the bid price on the auction date.

2) If successful bidder is unable to make the full payment, he/she may enter into the sale agreement whereby the bid deposit placed before the bidding is considered part of the payment (a deposit amount). Successful bidder needs to pay for the remaining amount in full within 15 days from the auction date.

A successful bidder who is unable to pay the remaining amount in full within 15 days due to pending loan application from a financial institute or who is in the process of collecting money from other sources, may file a motion for an extension of payment date. A letter from the financial institute considering the loan application must be attached to the motion and presented to the executing officer. In case of pending collection of money from other sources, the successful bidder needs to notify the executing officer of the

situation or gives any other reasons. In both cases, the action need to be done before the 15-days-due date and the successful bidder also needs to give verbal explanation to the executing officer. The executing officer may consider allowing an extension not more than 3 months from the due date, subject to the criteria and conditions prescribed by the executing officer.

In allowing an extension, the executing officer may consider whether it is a bona fide case or not before granting an extension.

3) After the successful bidder has made the full payment, together with stamp duty land tax (0.5% of valuation list), the executing officer shall issue a letter to the Land Department and give the title document and other relevant documents to the successful bidder to be used for the registration of title transfer with the Land Department.

4) If the successful bidder is a person with an interest in the property sold, he/she needs to enter into the sale agreement and pay 5% of the Valuation price of such property on the agreement date. The executing officer will deduct from the full payment the amount of which the successful bidder has interest. If this is still an insufficient amount, the successful bidder needs to pay the remaining portion before he/she will be given of the documents for registration of title transfer.

5) If a bidder is adjudged a bankrupt or has a receivership order made against him/her, the executing officer may refuse to enter into the sale agreement and not return the bid deposit but forward it to the official receiver.



6) The executing officer shall forfeit the deposit made by the successful bidder in the sale agreement if he/she cannot make the full payment within the due date. The property bid by that person shall be re-auctioned whereby the successful bidder from the previous bidding shall be informed of the date, time and place.

10. Adding or Removal of the Buyer's Name

1) Before the bidding starts, bidders must check their names to ensure accuracy and make sure that they are capable of making the payment or check with the financial institutes that they are applying for loan. Once the bidding is completed, in no event shall a change of the buyer's name, either by adding or removal of the name, be allowed.

2) In the case that the bidder represents someone else in the bidding, the bidder must present the power of attorney to the executing officer before the bidding starts. Without the power of attorney, the bidder is deemed bidding on his/her own behalf.





11. What to do when you are a successful bidder of movable property

1) Successful bidder must make full payment either by cash or cashier cheque, unless the movable property was sold more than THB 500,000. The successful bidder may have the right to postpone the full payment.

2) Successful bidder must present an ID card of Thai citizen or a government officer ID card or other identity card issued by a government agency in order to collect the property.

3) If a license is required in having ownership or removing the purchased property such as gun, alcoholic beverage, etc., buyer must present the license to the executing officer within the deadline in order to claim the property.

4) If the judgment debtor's property which is on auction belongs to a VAT operator in accordance with Section 83/5 of the Revenue Code, the successful bidder is required to pay the VAT from the bidding.



12. How to move the judgment debtor and dependent out of the immovable property

After a transfer of title of immovable property bought from the public auction and it is found that the judgment debtor or his/her dependent has not yet vacated such property. The buyer may ask the court for a writ of execution appointing an enforcement officer from the Legal Execution Department to proceed with the eviction of the judgment debtor and his/her dependent without filing a fresh legal action to evict them.

13. Liability of the buyer abandoning the deposit

1) The buyer who fails to make full payment of the bid (the person abandoning the deposit) which results in a re-auction shall be liable for the sale price difference when the price from the second auction be lower than the first one. The buyer shall also be liable to the expenses incurred in a re-auction process within the time period prescribed by the executing officer.

2) The buyer who abandoned the deposit and enters in the re-auction is subject to the additional bid deposit as announced in the re-auction process.

Point to Ponder

1. Sale of immovable property in various situations

1) Sale of mortgage free immovable property. Once the buyer has made the full payment of the property and presented the document certifying transfer of title to the Land Department, the land officer shall register the extinction of mortgage and transfer the title to the buyer while the buyer has no obligation to pay the mortgagee.

2) Sale of immovable property under mortgage. Once the buyer has made the full payment of the property, the executing officer shall issue a letter to the land officer to transfer the title of the property under mortgage. The buyer needs to contact the mortgagee to settle the unpaid payment.

3) Sale of immovable property based on copy of the document of title. This situation happens when the original document of title is lost or not retrievable. Once the buyer has made full payment of the property, the executing officer shall issue a letter to the land officer for a replacement document and transfer the title of property to the buyer. The buyer needs to contact the land officer for a replacement document and shall be liable to the incurred expenses. (The buyer who is applying for a loan from a financial institute is recommended to check the process in obtaining the replacement document as the title transfer may not be done within the same day.)



2. Before the bidding

The bidder must be able to confirm that he/she is not subject to a receivership or adjudged bankrupt. In case of uncertainty, the bidder may check the bankruptcy status from the executing officer.

3. Request for revocation of bidding when the buyer is not ready for transfer of title.

The buyer may request for extension of the remaining payment until the court has issued the final order following the request for revocation of bidding. The buyer, however, is required to make partial payment of 5 % of the amount.

4. The court order not to revoke the bidding

The buyer is required to make the remaining payment within the time period prescribed by the executing officer.

5. In case of a request for the revocation of bidding.

The buyer who has made full payment may get the title transfer completed provided that the buyer agree to accept the court order. If the court orders a revocation of bidding, the buyer shall transfer back the title at his/her own costs and return the original title deed and the mortgage agreement to the executing officer and can reclaim the payment. The buyer shall have no right for any damage or compensation.



6. Interested persons

Are those entitled to the property subject to the execution procedure and the following persons:

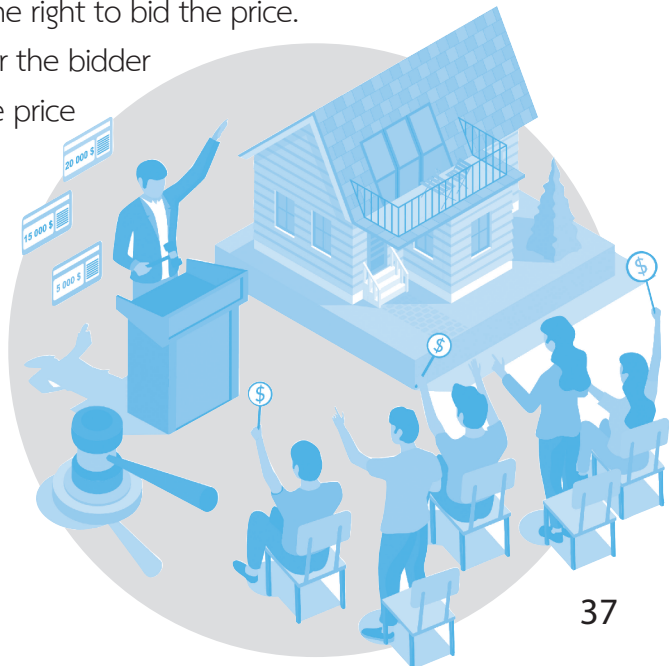
- the judgment creditor
- the judgment debtor
- those who have preferential right over the property under mortgage or the mortgagor
- those who ask for proceeds from distribution of the property sold
- those who hold co-ownership in the property

7. The role of the interested persons

• Shall make their presence known to the executing officer at the bidding. If he or she is unable to physically show up, a proxy should be appointed to monitor the bidding.

- Shall have the right to bid the price.
- Shall look for the bidder

who is able to bid at the price they want.



8. Reasons for bidding cancellation

The executing officer may cancel the bidding for the following reason:

- The court order
- Petition filed to intervene to release the property seized
- Notice to the interested persons was not sent in accordance with the laws.

- The judgment creditor files a motion renouncing the right to execution whereby he/she receives consent in writing from all interested persons.

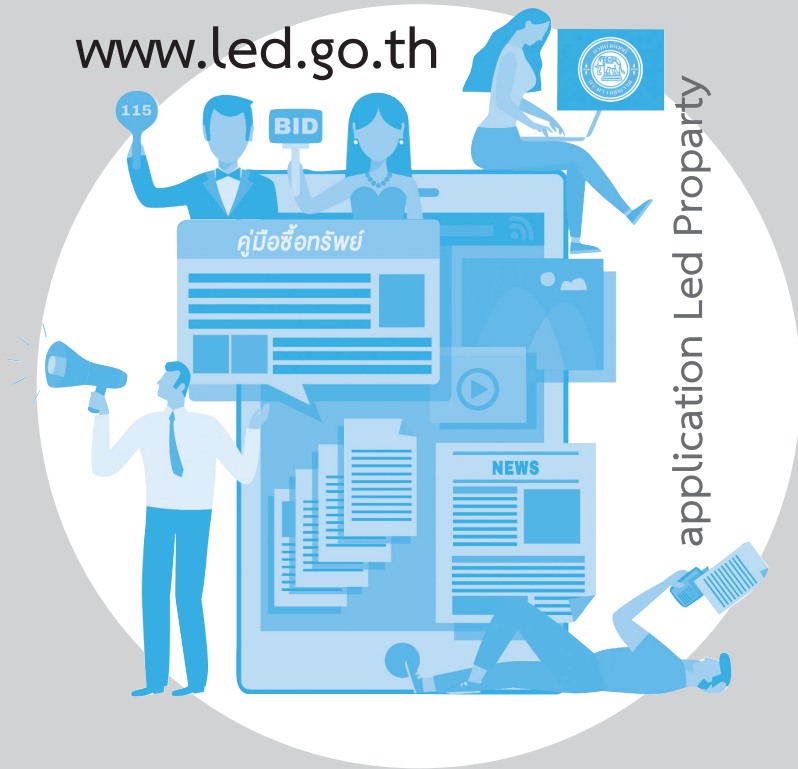
- The judgment creditor files a motion to withdraw the execution for the said property.

- The debtor makes the payment in accordance with the writ of execution to cover the judgment creditor and the applicant for sharing that the court had the permission order for that said.

- The debtor is under the absolute receivership order and is pending the official receiver's notice whether or not the assets will be sold by auction.

- The court accepts the petition for business reorganization.





9. Publication of notice of sale by auction by the Legal Execution Department

Any person interested in receiving the notices of sale by auction or in buying the books prepared by the Legal Execution Department may contact Publication Office, 1st floor, the Legal Execution Building or check details from the notice of sale by auction posted at the place where the auction is to be held or from www.led.go.th. or from Application Led Property.



Further information is available at
Call 0 2881 4999 **Hotline 1111 ext. 79**
or www.led.go.th

LED 4.0 Application

เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชน



กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม

189/1 ถนนบางขุนนนท์ แขวงบางขุนนนท์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700

โทรศัพท์. 0 2881 4999 สายด่วนกรมบังคับคดี 1111 กด 79

www.led.go.th



กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม



@LED_MOJ