ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร
BANK FOR AGRICULTURE AND AGRICULTURAL COOPERATIVES
2346 ถนนพหลโยธิน แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 0 2558 6555 แฟกซ์ : 0 2558 6341
2346 Phaholyothin Rd., Senanikom, Chatuchak, Bangkok 10900 www.baac.or.th
เคียงคู่รู้ค่าประชาชน

ประกาศธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร
เรื่อง ขายทอดตลาดที่ดินหรือที่ดินพร้อมอาคาร ครั้งที่ 2/2566

ด้วยธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) ประสงค์จะขายทอดตลาดที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ ฉ 15889 เนื้อที่ 1-0-0 ไร่ ตารางวา ในราคาเริ่มต้น 3,600,000 บาท (สามล้านหกแสนบาทถ้วน) โดยวิธียื่นซองประมูลราคา ณ สำนักงาน ธ.ก.ส. จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เลขที่ ง 18/21 หมู่ 4 ถนนนเรศวร ตำบลหอรัตนไชย อำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในวันที่ 24 เมษายน 2567 ระหว่างเวลา 10.00 น. ถึง 14.00 น. และเปิดซองในวันที่ 25 เมษายน 2567 ระหว่างเวลา 10.30 น. สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สำนักงาน ธ.ก.ส. จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เลขที่ ง 18/21 หมู่ 4 ถนนนเรศวร ตำบลหอรัตนไชย อำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยาโทรศัพท์ 0 3523 2758-60 ต่อ 42

เงื่อนไขการยื่นซองประมูลราคา เป็นไปตามหลักเกณฑ์ทั่วไปของการขายทอดตลาดทรัพย์สินและรายละเอียดของเงื่อนไขการยื่นซองประมูลราคา ตามเอกสารแนบท้าย

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2566

(ส.ต.ต.วัทนธร ฟองอ่อน)
ประธานกรรมการขายทรัพย์สิน
ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการขายทอดตลาดที่ดินหรือที่ดินพร้อมอาคาร
ธ.ก.ส. จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

เงื่อนไขนี้กำหนดใช้สำหรับการขายทอดตลาดที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ 15889 เนื้อที่ 1-0-0 ไร่ ซึ่งเป็นของ ธ.ก.ส. สาขาลาดบัวหลวง ในวันที่ 25 เมษายน 2567

1. วิธีการเสนอซื้อ

วิธีการยื่นซองประมูล

2. สถานที่ติดต่อ

ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ที่อยู่ ง 18/21 หมู่ 4 ถนนนเรศวร ตำบลหอรัตนไชย อำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โทรศัพท์ 0 3523 2758-60 ต่อ 42 ในวันและเวลาทำการ

3. หลักเกณฑ์วิธีการประมูลทรัพย์สิน

3.1 เงื่อนไขทั่วไปในการขาย

1. ให้มีการประมูลราคาด้วยการยื่นซองเสนอราคา ผู้ประมูลที่ให้ราคาสูงสุดและไม่ต่ำกว่าราคาขั้นต่ำที่ธนาคารกำหนดไว้ ถือว่าผู้นั้นประมูลได้

2. หากผู้ประมูลได้ไม่สามารถชำระเงินให้ครบจำนวนในวันประมูล จะต้องวางเงินมัดจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของราคาที่ประมูลได้ทันที และให้ถือว่าเป็นเงินมัดจำจากการซื้อ ส่วนที่เหลือ จะต้องนำมาชำระภายใน 15 วันนับจากวันประมูล หากพ้นกำหนดนี้ถือว่าผู้ประมูลได้สละสิทธิ ธนาคารมีสิทธินำทรัพย์สินดังกล่าวออกขายทอดตลาด หรือจำหน่ายจ่ายโอนได้ และให้ธนาคารริบเงินมัดจำการซื้อได้ทันที

3. เมื่อผู้ประมูลได้ชำระเงินครบจำนวนแล้ว ต้องไปดำเนินการโอน โฉนดที่ดิน ให้เสร็จเรียบร้อยภายใน 15 วัน นับจากวันที่ธนาคารอนุมัติการขาย

4. ธนาคารและผู้ประมูลได้เป็นผู้ออกค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในที่ดินฝ่ายละครึ่ง ค่าภาษีอากรธนาคารเป็นผู้จ่าย ส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ผู้ประมูลได้เป็นผู้ออกเองทั้งสิ้น

5. ธนาคารถือว่าผู้ประมูลได้ ได้ตรวจสอบสภาพอาคารและที่ดินที่ประมูลจนเป็นที่พอใจแล้ว และยินดีประมูลตามสภาพนั้น ดังนั้น ธนาคารจะไม่รับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของอาคารและที่ดินนั้นต่อผู้ประมูลได้อีก

6. การขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมอาคารนี้เป็นการขายยกแปลง ดังนั้น หากเนื้อที่ดินขาดหรือเกินจาก 1-0-0 ไร่ ผู้ประมูลได้ยอมรับเอาไว้

7. ธนาคารไม่รับรองและไม่รับผิดชอบในเรื่องรอนสิทธิ

8. ธนาคารสงวนสิทธิที่จะยกเลิกการขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมอาคารได้ในทุกกรณี

9. นอกจากเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ทั่วไป ของการขายทอดตลาดทรัพย์สิน

3.2 เอกสารประกอบการเสนอซื้อทรัพย์สิน

3.2.1 กรณีบุคคลธรรมดา

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ซื้อ (ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง)
- สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ซื้อ (ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง)

3.2.2 กรณีนิติบุคคล

- หนังสือรับรองนิติบุคคล (ฉบับนายทะเบียนรับรอง ไม่เกิน 3 เดือน)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของกรรมการผู้มีอำนาจ (ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง)
- สำเนาทะเบียนบ้าน ของกรรมการผู้มีอำนาจ (ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง)

3.2.3 กรณีมีการมอบอำนาจต้องมีเอกสารเพิ่มจากที่ระบุไว้ข้างต้น ดังนี้

- หนังสือมอบอำนาจ (ใช้ตามแบบฟอร์มทั่วไป ติดอากรแสตมป์ 30 บาท ต่อผู้รับมอบอำนาจ 1 ท่าน)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน ของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ (ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง)
- สำเนาทะเบียนบ้าน ของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ (ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง)

3.2.4 หลักประกันผู้เสนอราคาซื้อทรัพย์สินจะต้องวางไว้กับธนาคาร

3.2.4.1 กรณีขายทรัพย์สินที่ธนาคารซื้อหรือมีไว้เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ ให้กำหนดมูลค่าเป็นจำนวนเต็มในอัตราร้อยละ 5 ของราคาขายที่ธนาคารกำหนด โดยใช้หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

- เงินสด
- เช็คหรือดราฟท์ที่ธนาคารเซ็นสั่งจ่าย ซึ่งเป็นเช็คหรือดราฟท์ลงวันที่ที่ใช้เช็คหรือดราฟท์นั้นชำระต่อเจ้าหน้าที่ หรือก่อนวันนั้นไม่เกิน 3 วันทำการ
- หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศตามตัวอย่างที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด
- หนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุนหรือบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ตามรายชื่อบริษัทเงินทุนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งเวียนให้ทราบ โดยอนุโลมให้ใช้ตามตัวอย่างหนังสือค้ำประกันของธนาคารที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด
- พันธบัตรรัฐบาลไทย
- เงินฝากที่ฝากไว้กับธนาคาร
- สลากออมทรัพย์ที่ออกโดยธนาคาร

3.2.4.2 กรณีขายทรัพย์สินที่ธนาคารได้รับโอนทรัพย์สินที่ซื้อจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ผู้เสนอราคาไม่ต้องวางหลักประกันซื้อทรัพย์สินไว้กับธนาคาร

3.2.5 กรณีการเสนอซื้อโดยวิธียื่นซองประมูล เอกสารประกอบการเสนอซื้อข้างต้นให้แยกออกจากซองเสนอราคา และในกรณีของการมอบอำนาจ หากมีการเปลี่ยนแปลงผู้รับมอบอำนาจ หรือมีเหตุอื่นใดที่ทำให้ต้องมีการมอบอำนาจใหม่ ผู้เสนอราคาจะต้องแนบเอกสารประกอบการเสนอซื้อ ตามข้อ 3.2.1 – 3.2.3 ชุดใหม่ด้วยทุกครั้ง

3.3 ขั้นตอนและวิธีการเสนอซื้อ โดยวิธียื่นซองประมูล

3.3.1 ขั้นตอนการยื่นซองประมูล

(1) ผู้ที่ประสงค์จะยื่นซองประมูลซื้อทรัพย์สินกับธนาคาร จะต้องลงทะเบียนแสดงความประสงค์การเข้าร่วมยื่นซองประมูล และส่งเอกสารประกอบตาม ข้อ 3.2 ให้กับธนาคารตามสถานที่ที่ระบุไว้ ในข้อ 2

ทั้งนี้ ให้ผู้ยื่นซองประมูล ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการประมูลทรัพย์สิน ดังกล่าวอย่างเคร่งครัด ดังนี้

1. ห้ามบุคคลใดตกลงร่วมกันในการเสนอราคา เพื่อวัตถุประสงค์ที่จะให้ประโยชน์แก่ผู้ใดผู้หนึ่งเป็นผู้มีสิทธิทำสัญญากับธนาคาร โดยหลีกเลี่ยงการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรม หรือโดยการกีดกันมิให้มีการเสนอสินค้าหรือบริการอื่นต่อธนาคาร หรือโดยการเอาเปรียบแก่หน่วยงานของรัฐอันมิใช่เป็นไปในทางการประกอบธุรกิจปกติ และห้ามมิให้ผู้ใดเป็นธุระ ในการชักชวนให้ผู้อื่นร่วมตกลงกันในการกระทำการดังกล่าว

2. ห้ามบุคคลใดให้ ขอให้ หรือรับว่าจะให้เงินหรือทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดแก่ผู้อื่น เพื่อประโยชน์ในการเสนอราคา โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะจูงใจให้ผู้นั้นร่วมดำเนินการใด ๆ อันเป็นการให้ประโยชน์แก่ผู้ใดผู้หนึ่งเป็นผู้มีสิทธิทำสัญญากับธนาคาร หรือเพื่อจูงใจให้ผู้นั้นทำการเสนอราคาสูงหรือต่ำกว่าจนเห็นได้ชัดว่าไม่เป็นตามลักษณะสินค้า บริการ หรือสิทธิที่จะได้รับ หรือเพื่อจูงใจให้ผู้นั้นไม่เข้าร่วมในการเสนอราคาหรือถอนการเสนอราคา รวมถึงห้ามมิให้เรียก รับ หรือยอมจะรับเงินหรือทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดเพื่อกระทำการดังกล่าวข้างต้น

(2) การรับซองประมูล

ธนาคารจะรับซองประมูลภายในวันและเวลายื่นซองประมูลซื้อทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้เท่านั้น โดยผู้จะซื้อจะต้องยื่นซองประมูลเสนอราคาซื้อทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา เมื่อคณะกรรมการได้รับซองประมูลของผู้ยื่นซองประมูลซื้อทรัพย์สินแล้ว ผู้ยื่นซองประมูลไม่มีสิทธิ์แก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกการยื่นซองประมูล คณะกรรมการจะทำการเปิดซองประมูลพร้อมประกาศชื่อผู้ที่เสนอราคาซื้อ และชื่อผู้ชนะการเสนอราคาตามที่ธนาคารกำหนดในประกาศธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร เรื่อง ขายทอดตลาดที่ดินหรือที่ดินพร้อมอาคาร

(3) การยื่นซองประมูล

ผู้ยื่นซองประมูลจะต้องส่งใบเสนอราคาซื้อทรัพย์สินแต่ละรายการ โดยใช้แบบฟอร์มที่ธนาคารกำหนด พร้อมกับส่งเอกสารประกอบการเสนอซื้อทรัพย์สินตามข้อ 3.2 ให้แก่คณะกรรมการ ภายในวันและเวลายื่นซองประมูลซื้อทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้เท่านั้น โดยผู้ยื่นซองประมูลจะต้องเสนอราคาซื้อทรัพย์สินไม่ต่ำกว่าราคาเริ่มต้นที่ธนาคารประกาศขาย และราคาที่เสนอจะต้องเสนอราคารวมทั้งสิ้นให้เป็นตัวเลข พร้อมตัวหนังสือกำกับ กรณีที่ตัวเลขกับตัวหนังสือไม่ตรงกัน ให้ถือเอาราคาที่สูงกว่าเป็นราคาเสนอซื้อ และผู้ยื่นซองประมูลตกลงยืนยันราคา เสนอซื้อทรัพย์สินที่ระบุไว้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยใบเสนอราคาซื้อทรัพย์สินให้ใส่ซองแยกต่างหากจากเอกสารอื่น และปิดผนึกลงลายมือชื่อ หรือขีดคร่อม รอยต่อฝาซอง

3.3.2 ขั้นตอนการประกาศผลการเสนอราคา

(1) ผู้ยื่นซองประมูลที่เสนอราคาสูงสุด ซึ่งเสนอราคาไม่ต่ำกว่าราคาเริ่มต้นของทรัพย์สินที่ธนาคารประกาศขายจะเป็นผู้ชนะการเสนอราคา

(2) กรณีมีผู้ยื่นซองประมูลเสนอราคาสูงสุดเท่ากัน ให้ผู้เสนอราคาสูงสุดเท่ากันนั้นเสนอราคาซื้อใหม่ในวันเดียวกันนั้น ภายในเวลาที่ธนาคารกำหนด ราคาที่เสนอซื้อใหม่ จะต้องไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอซื้อในครั้งก่อน หากดำเนินการถึง 3 ครั้งแล้ว ราคาเสนอซื้อสูงสุดยังเท่ากัน ธนาคารมีสิทธิตัดสินหาผู้ชนะการประมูลโดยวิธีการจับสลากตามวิธีการที่ธนาคารกำหนด หรือธนาคารจะประกาศยกเลิกการประมูลขายทรัพย์สินก็ได้ ในการเสนอราคาใหม่ดังกล่าวในวรรคก่อน หากผู้เสนอราคารายใด ไม่เสนอราคาใหม่ หรือเสนอราคาต่ำกว่าราคาที่เสนอในครั้งก่อน ให้ถือว่ากระทำผิดเงื่อนไขการประมูลของธนาคาร

(3) เมื่อคณะกรรมการได้ประกาศชื่อผู้ชนะการเสนอราคาแล้ว ให้ถือเป็นที่ยุติ

(4) ภายหลังการประกาศผลการเสนอราคา ผู้เสนอราคาซึ่งมิใช่ผู้เสนอราคาซื้อสูงสุดสามารถรับหลักประกันการเสนอราคาซื้อทรัพย์สินคืนจากธนาคารได้ในวันเดียวกัน

3.4 การผิดเงื่อนไขในการเสนอซื้อทรัพย์สินโดยวิธียื่นซองประมูล

ผู้ประมูลจะต้องศึกษาหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการเสนอราคาซื้อให้เข้าใจ และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

3.4.1 กรณีผู้ชนะการเสนอราคา (ผู้จะซื้อ) ซึ่งเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินกับธนาคารผิดนัดชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขายหรือเงินจำนวนใด ๆ ซึ่งต้องชำระให้แก่ธนาคารตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน หรือไม่ปฏิบัติ หรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ให้ถือว่าผู้ชนะการเสนอราคา (ผู้จะซื้อ) ผิดสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และธนาคารมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และมีสิทธิริบเงินประกันหรือหลักประกันการเข้าร่วมประมูลเสนอราคาซื้อทรัพย์สิน เงินมัดจำ และเงินจำนวนอื่นใดที่ผู้ชนะการเสนอราคา (ผู้จะซื้อ) ได้ชำระไว้แล้วทั้งหมดทันที

3.4.2 กรณีผู้ชนะการเสนอราคาที่เสนอราคาซื้อทรัพย์สิน โดยวิธีการประมูลสูงกว่า ราคาเริ่มต้นของทรัพย์สินที่ธนาคารประกาศขาย แต่ไม่เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน ธนาคารมีสิทธิริบเงินประกันหรือหลักประกันการเสนอราคาซื้อทรัพย์สินที่ผู้ชนะการเสนอราคาชำระไว้แล้วทั้งหมดได้ทันที

3.5 การเปิดเผยข้อมูล

โดยที่กระบวนการในการยื่นซองประมูล รวมถึงการเปิดซองประมูลเสนอราคาซื้อทรัพย์สินได้กระทำโดยเปิดเผยต่อหน้าผู้เข้าร่วมประมูลและบุคคลผู้สนใจทั่วไป ดังนั้น ข้อมูลใด ๆ ของผู้ประมูล ซึ่งปรากฏในการเสนอราคาของผู้เสนอราคาอาจปรากฏหรือเผยแพร่ต่อสาธารณะได้ ดังนั้น ผู้เข้าร่วมเสนอราคาซื้อทรัพย์สินจะต้องอนุญาตและยินยอมให้ธนาคารเปิดเผยข้อมูลของผู้เข้าร่วมเสนอราคา
ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอราคาซื้อทรัพย์สินต่อสาธารณะชนรวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องได้ โดยไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวหรือได้รับความยินยอมจากผู้เข้าร่วมเสนอราคาก่อนแต่อย่างใด