รายงานฉบับสมบูรณ์

โครงการวิจัยเชิงปฏิบัติการ “สิทธิของเกษตรกรในกระบวนการยุติธรรมทางแพ่งว่าด้วยการบังคับคดี”

ภายใต้โครงการพัฒนาศักยภาพชาวนาเพื่อสร้างแหล่งอาหารปลอดภัย และสุขภาวะที่ดีของชุมชนชาวนาและผู้บริโภค

ผู้วิจัย

เพ็ญนภา หงษ์ทอง

รายงานการศึกษาฉบับนี้ได้รับการสนับสนุนจาก
สำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ (สสส.)
และมูลนิธิชีวิตไท (Local Act)

มีนาคม 2565

รายงานฉบับสมบูรณ์

โครงการวิจัยเชิงปฏิบัติการ “สิทธิของเกษตรกรในกระบวนการยุติธรรมทางแพ่งว่าด้วยการบังคับคดี”

ภายใต้โครงการพัฒนาศักยภาพชาวนาเพื่อสร้างแหล่งอาหารปลอดภัย และสุขภาวะที่ดีของชุมชนชาวนาและผู้บริโภค

ผู้วิจัย

เพ็ญนภา หงษ์ทอง

รายงานการศึกษาฉบับนี้ได้รับการสนับสนุนจาก
สำนักงานกองทุนสนับสนุนการสร้างเสริมสุขภาพ (สสส.)
และมูลนิธิชีวิตไท (Local Act)

มีนาคม 2565

สารบัญ

	หน้า
เกริ่นนำ	3
กระบวนการบังคับคดี	6
การขายทอดตลาดทรัพย์สิน	11
สถานการณ์การบังคับคดีและการขายทอดตลาด	20
ผลกระทบของกระบวนการบังคับคดีและการขายทอดตลาดต่อสิทธิของเกษตรกร	22
การต่อสู้ของเกษตรกรเพื่อรักษาสิทธิของตนเองในกระบวนการบังคับคดี	29
บทสรุปและข้อเสนอแนะ	31
เอกสารอ้างอิง	33
ภาคผนวก	35

สิทธิของเกษตรกรในกระบวนการยุติธรรมทางแพ่งว่าด้วยการบังคับคดี

เกริ่นนำ

กระบวนการยุติธรรมทางแพ่งหลังศาลมีคำพิพากษา หากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ตามคำพิพากษา จะเปิดโอกาสให้เจ้าหนี้มีสิทธิดำเนินการ “บังคับคดี” เพื่อบังคับให้ลูกหนี้ชำระหนี้ตามคำพิพากษาของศาลได้ โดยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งได้บัญญัติการใช้สิทธิของคู่ความหรือบุคคลซึ่งเป็นฝ่ายชนะคดีเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาให้มีสิทธิบังคับคดีตามคำพิพากษาเป็นการเฉพาะ ในขณะที่กระบวนการบังคับคดีคุ้มครองสิทธิของเจ้าหนี้ (อธิป จันทนโรจน์, 2564) แต่สำหรับเกษตรกรที่เป็นหนี้และไม่มีความสามารถชำระหนี้ได้ กระบวนการบังคับคดีอาจถูกมองว่าเป็นกระบวนการที่ทำให้เกษตรกรสูญเสียที่ดินทำกินเร็วขึ้น และเป็นกระบวนการที่อาจลดมูลค่าที่ดินของเกษตรกรลงต่ำกว่าราคาตลาดหรือราคาที่เป็นจริง อันเกิดจากขั้นตอนของการขายทอดตลาด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการบังคับคดี

ทั้งนี้โดยทั่วไปในการขายทอดตลาดครั้งแรกเจ้าพนักงานบังคับคดีจะเปิดการขายในราคาเริ่มต้นที่ 70 เปอร์เซ็นต์ของราคาประเมิน ซึ่งทำโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี แยกต่างหากจากการประเมินราคาของกรมที่ดิน และปกติการประเมินราคาของเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต่ำกว่าราคาประเมินของกรมที่ดินอยู่แล้ว หากครั้งแรกไม่มีใครซื้อก็จะทำการขายครั้งที่สองในราคาเริ่มต้นที่ลดลงจากราคาเริ่มต้นในครั้งที่ 1 อีก 10 เปอร์เซ็นต์ การเริ่มต้นประมูลใหม่ทุกครั้งราคาจะลดลง ซึ่งจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อลูกหนี้ เพราะเมื่อขายทรัพย์ได้ราคาต่ำจะทำให้มีเงินไม่เพียงพอแก่การชำระหนี้ตามคำพิพากษา เจ้าหนี้อาจดำเนินการยึดทรัพย์อื่นของลูกหนี้เข้าสู่กระบวนการบังคับคดีได้อีก (Home Buyers Team, 2019) นอกจากนี้ยังปรากฏว่าหลายครั้งที่ผู้ประมูลทรัพย์ได้ในราคาต่ำคือตัวเจ้าหนี้เอง ทำให้ทั้งสามารถยึดทรัพย์ในกระบวนการบังคับคดีได้ และอาจใช้สิทธิตามไปยึดทรัพย์อื่นของลูกหนี้ได้อีก

ประเทศไทยเป็นประเทศเกษตรกรรม ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมมีความหมายมากกว่าการเป็นที่ดินของปัจเจกบุคคล แต่เป็นที่ดินที่มีความเชื่อมโยงถึงความมั่นคงทางอาหารของประเทศ มีกฎหมายหลายฉบับให้ความคุ้มครองพื้นที่เพื่อให้เกษตรกรมีที่ทำกิน เช่น พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองมิให้ชาวนาถูกเจ้าของที่ดินใช้ฐานะทางเศรษฐกิจที่ดีกว่ารังแก หรือรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560 มาตรา 72 (3) บัญญัติไว้ว่า “รัฐพึงจัดให้มีมาตรการกระจายการถือครองที่ดินเพื่อให้ประชาชนสามารถมีที่ทำกินได้อย่างทั่วถึงและเป็นธรรม” และมาตรา 73 ที่บัญญัติว่า “รัฐพึงจัดให้มีมาตรการหรือกลไกที่ช่วยให้เกษตรกรประกอบเกษตรกรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ได้ผลผลิตที่มีปริมาณและคุณภาพสูง มีความปลอดภัย โดยใช้ต้นทุนต่ำและสามารถแข่งขันในตลาดได้ และพึงช่วยเหลือเกษตรกรผู้ยากไร้ให้มีที่ทำกิน โดยการปฏิรูปที่ดินหรือวิธีอื่นใด”

อีกทั้งพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช รัชกาลที่ 9 เคยมีพระราชกระแสรับสั่งในเรื่องที่ดินทำกินว่า “หากเราไม่บริหารจัดการที่ดินสำหรับการเกษตรให้ดี ไม่มีการดูแลระมัดระวังตามสมควรแล้ว ในวันข้างหน้าเราอาจจะต้องสูญเสียที่ดินให้กับกิจการอื่นและไม่มีที่ดินเหลืออยู่เพียงพอสำหรับการเกษตร พวกที่เคยมีที่ดินก็จะต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์กลายเป็นผู้เช่าหรือไร้ที่ดินทำกินมากขึ้น” (สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม, ฉบับที่ 435 เดือนตุลาคม 2551) การคุ้มครองที่ดินเพื่อการเกษตรให้อยู่ในมือของเกษตรกรจึงควรต้องได้รับการพิจารณาและคุ้มครองจากกระบวนการบังคับคดีแตกต่างจากคดีอื่น เพราะการนำที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนที่สำคัญของเกษตรกรไปเข้าสู่กระบวนการขายทอดตลาด ย่อมมีโอกาสที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินผืนนั้น เช่น จากพื้นที่เกษตรกรรมอาจเปลี่ยนเป็นการสร้างบ้านจัดสรร โรงงานอุตสาหกรรม หรืออื่นใด อันหมายถึงการทำให้พื้นที่การเกษตรของประเทศลดน้อยลงไป ซึ่งไม่เพียงกระทบถึงชีวิตความเป็นอยู่ของเกษตรกรในฐานะปัจเจกบุคคลเจ้าของที่ดิน หากกระทบถึงความมั่นคงทางอาหารของทุกคนในประเทศ

ทั้งนี้ในสถานการณ์ปัจจุบันพบว่า เกษตรกรเป็นบุคคลกลุ่มหนึ่งที่มีปัญหาด้านหนี้สินและการชำระหนี้สิน มีปัญหาเรื่องการถูกฟ้องร้อง จนจบลงด้วยการถูกบังคับคดีทำให้ต้องสูญเสียที่ดินทำกินจำนวนหลายราย ข้อมูลจากกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรพบว่า ในปี 2561 เกษตรกรที่เป็นสมาชิกและมีหนี้กับสหกรณ์การเกษตรต่าง ๆ เฉพาะส่วนที่เป็นหนี้มีหลักทรัพย์ค้ำประกันมูลหนี้ไม่เกิน 2.5 ล้านบาท รวม 127,180 ราย มูลหนี้รวม 8,180 ล้านบาท (สำนักข่าวไทย. 2561) และเมื่อพิจารณาสถานะลูกหนี้กองทุนของกองทุนต่างๆ ที่ถูกตั้งขึ้นเพื่อช่วยเหลือเกษตรกร กลุ่มเกษตรกร หรือสหกรณ์ ก็พบว่า มีเกษตรกรจำนวนมากไม่สามารถชำระเงินคืนได้ตามกำหนดเวลา จากข้อมูลลูกหนี้กองทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 (มูลนิธิสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย. 2558. หน้า iv) พบว่า กองทุนที่สนับสนุนสินเชื่อให้เกษตรกร ได้แก่ กองทุนจัดรูปที่ดิน กองทุนสงเคราะห์เกษตรกร กองทุนปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กองทุนหมุนเวียนเพื่อการกู้ยืม และกองทุนพัฒนาสหกรณ์ กำลังประสบปัญหาหนี้ด้อยคุณภาพในระดับสูง โดยเฉลี่ยมีสัดส่วนปริมาณลูกหนี้ด้อยคุณภาพต่อปริมาณลูกหนี้คงเหลือทั้งหมดประมาณร้อยละ 38.7 สูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 79 ซึ่งสูงกว่าหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของ ธ.ก.ส. หลายเท่าตัว

ข้อมูลจากสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตรรายงานลักษณะการถือครองที่ดินทางการเกษตรในปี 2562 ว่ามีที่ดินเพื่อการเกษตรทั้งประเทศรวม 149,252,451 ไร่ เป็นที่ดินของตนเอง 41,713,855 ไร่ (ลดลงจากปี 2556 ที่มีอยู่ 71.64 ล้านไร่) เป็นที่ดินเช่าผู้อื่น 29,226,840 ไร่ และทำฟรีโดยไม่เสียค่าเช่า (บนที่ดินของผู้อื่นรวมทั้งที่ดินของรัฐ) 47,681,619 ไร่ ในขณะที่มีที่ดินเพื่อการเกษตรอยู่ระหว่างจำนอง/ขายฝาก 30,630,138 ไร่

การศึกษาสิทธิของเกษตรกรในกระบวนการยุติธรรมทางแพ่งว่าด้วยการบังคับคดีครั้งนี้ จึงเกิดขึ้นเพื่อศึกษาผลกระทบของการบังคับคดีในกระบวนการยุติธรรมทางแพ่งต่อสิทธิของเกษตรกรลูกหนี้ และเพื่อหาช่องทางในกระบวนการยุติธรรมที่จะไม่ทำให้กระบวนการบังคับคดีเป็นเหตุให้ต้องเกิดการสูญเสียที่ดินการเกษตรของประเทศ โดยเป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ ใช้การวิจัยเอกสาร (Documentary Research) และการสัมภาษณ์เชิงลึก คัดเลือกเกษตรกรที่อยู่ในกระบวนการบังคับคดีในช่วงเวลาที่ทำการศึกษา มีทั้งเกษตรกรในจังหวัดสุพรรณบุรีและชัยนาท ซึ่งเป็นพื้นที่ทำงานของมูลนิธิชีวิตไท และเกษตรกรจากนอกพื้นที่ ได้แก่ อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก และจากจังหวัดยโสธร ซึ่งกำลังมีปัญหาการถูกฟ้องร้องและการขายทอดตลาด รวมกรณีศึกษาสำหรับการศึกษาครั้งนี้ 6 กรณี

กระบวนการบังคับคดี

กฎหมายว่าด้วยการบังคับคดีถูกบัญญัติไว้เป็นส่วนหนึ่งในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (Civil Procedure Law) โดยเป็นกฎหมายที่ให้อำนาจรัฐผ่านกระบวนการยุติธรรมในการจัดการกับลูกหนี้ตามคำพิพากษา โดยการบังคับคดีแพ่งเป็นกระบวนการที่เจ้าหนี้ขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีเพื่อยึดทรัพย์สินหรืออายัดสิทธิเรียกร้องในทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาเพื่อนำออกขายทอดตลาดแล้วนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดนั้นชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาศาลต่อไป โดยโจทก์หรือเจ้าหนี้ต้องร้องขอให้มีการบังคับคดีภายใน 10 ปี นับแต่วันที่มีคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลชั้นที่สุดในคดีนั้นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 274 วรรคสอง ซึ่งหมายถึงคำพิพากษาของศาลสุดท้ายในแต่ละคดี แล้วแต่ว่าคดีนั้นจะไปสิ้นสุดที่ศาลชั้นใด ชั้นต้น อุทธรณ์ หรือฎีกา เป็นหน้าที่ของโจทก์ที่จะต้องไปตั้งเรื่องต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี

กรมบังคับคดีแบ่งเป็นการบังคับคดีเป็น 2 อย่าง คือ การยึดและการอายัด

- การยึด ได้แก่ ยึดที่ดิน, บ้าน, อาคาร, รถยนต์, หุ้น, สังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

- การอายัด ได้แก่ อายัดเงินฝากธนาคาร, เงินเดือน (กรณีเอกชน, รัฐวิสาหกิจ)

ในการศึกษาครั้งนี้ตีกรอบการศึกษาที่การยึดที่ดินเข้าสู่การบังคับคดีเป็นหลัก เพราะเป็นทรัพย์ที่เป็นต้นทุนสำคัญของเกษตรกร และเกี่ยวพันกับวงจรหนี้สินของเกษตรกรมากที่สุด

กระบวนการหลังจากยึดอสังหาริมทรัพย์

1. เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสืออายัดไปยังสำนักงานที่ดิน

2. ส่งหมายแจ้งจำเลย

3. ส่งหมายสอบถามราคาประเมินไปยังสำนักงานประเมินทรัพย์สินกลาง

4. ส่งหมายแจ้งผู้รับจำนองเพื่อให้ส่งโฉนดมาใช้ในการขายทอดตลาด

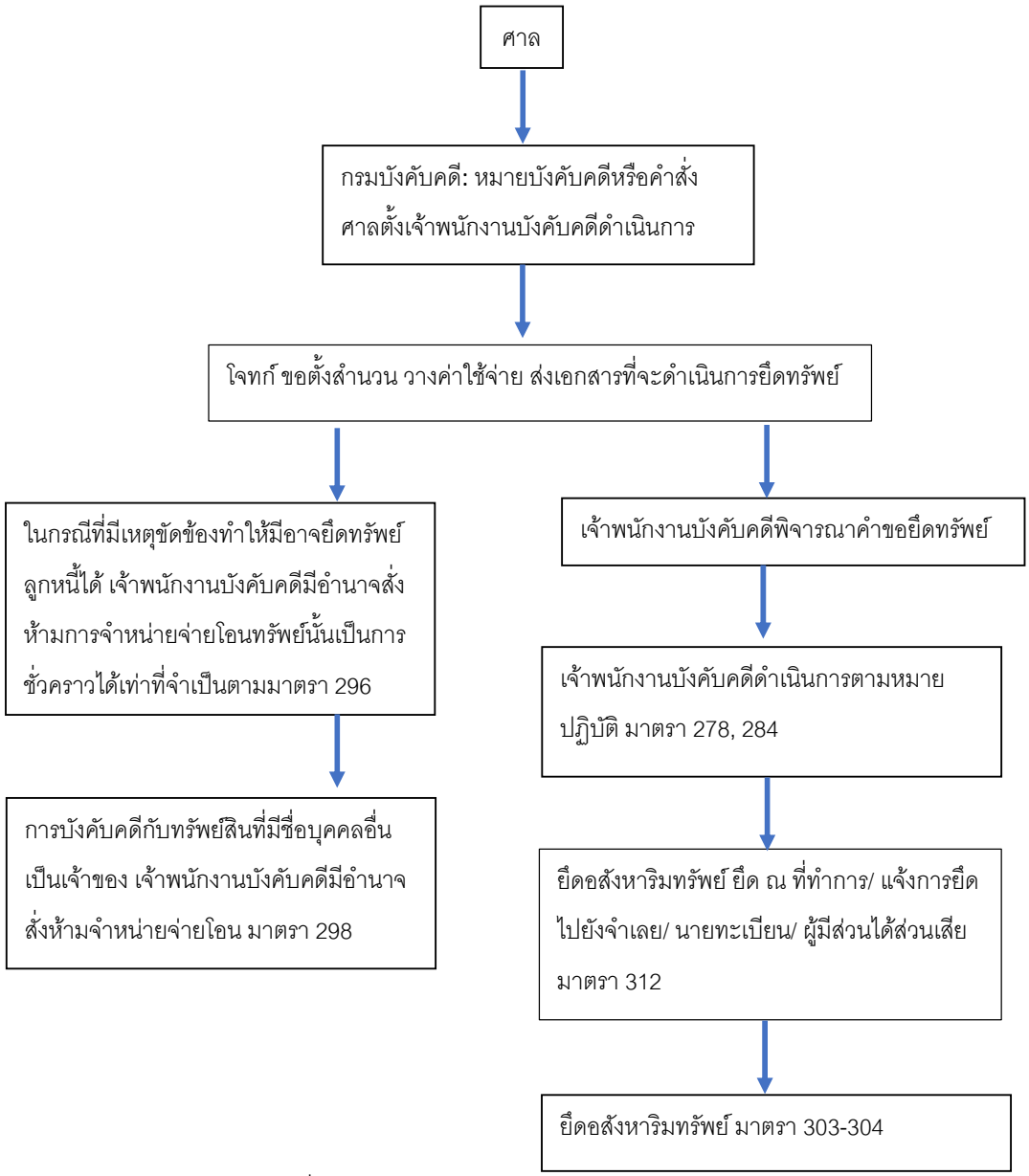
5. ขออนุญาตศาลเพื่อขายทอดตลาด

6. พิมพ์หมายประกาศขายทอดตลาด

7. ขายทอดตลาด

การบังคับคดีโจทก์มีสิทธิที่จะบังคับคดีจำเลยได้ 10 ปี นับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด ส่วนกระบวนการขายทอดตลาดจะขายหลังจาก 10 ปีได้ เพราะเป็นเพียงวิธีการเท่านั้น อย่างไรก็ตามระยะเวลาอันยาวนานเมื่อจำเลยไม่มีทรัพย์สินอื่นใดอีกต่อไปแล้ว โจทก์อาจจะไม่ต้องการให้มีคดีเป็นภาระต่อโจทก์ จึงยังมีกระบวนการที่จะสามารถดำเนินการได้คือ การถอนการบังคับคดี

แผนผังแสดงขั้นตอนการยึดทรัพย์



ที่มา : เอกสารเผยแพร่กรมบังคับคดี

การถอนการบังคับคดี

มาตรา 295 และ 295 ทวิ ของประมวลลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บัญญัติให้เจ้าพนักงานบังคับคดีถอนการบังคับคดีในกรณีต่อไปนี้

1. ลูกหนี้ตามคำพิพากษาวางเงินหรือหาประกัน

มาตรา 295 (1) เจ้าพนักงานบังคับคดีถอนการบังคับคดี หรือถอนโดยคำสั่งศาลแล้วแต่กรณี เมื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาได้วางเงินต่อศาลหรือต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี เป็นจำนวนพอชำระหนี้ตามคำพิพากษา พร้อมทั้งค่าฤชาธรรมเนียมแห่งคดีหรือค่าธรรมเนียมในการบังคับคดีหรือหาประกันมาให้จนเป็นที่พอใจของศาล สำหรับจำนวนเงินที่จะต้องชำระ เพราะความมุ่งหมายในการบังคับคดีก็เพื่อบังคับเอาชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา เมื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษานำเงินมาวางจนครบถ้วนหรือหาประกันมาจนเป็นที่พอใจของศาลและเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว การดำเนินการบังคับคดีต่อไปก็หมดความจำเป็น

2. เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาสละสิทธิในการบังคับคดี

มาตรา 295 (2) เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาได้แจ้งไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นหนังสือว่าตนสละสิทธิในการบังคับคดี เพราะการบังคับคดีเป็นเรื่องของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา หากไม่ประสงค์จะบังคับคดีก็เป็นสิทธิของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

3. คำพิพากษาถูกกลับหรือหมายบังคับคดีถูกยกเลิก

มาตรา 295 (3) ถ้าคำพิพากษาในระหว่างบังคับคดีได้ถูกกลับในชั้นที่สุด หรือหมายบังคับคดีได้ถูกยกเลิกเสีย เมื่อศาลที่ออกหมายบังคับคดีได้ส่งคำสั่งให้แก่เจ้าพนักงานบังคับคดี แต่ถ้าคำพิพากษาในระหว่างบังคับคดีนั้นได้ถูกกลับเพียงบางส่วน การบังคับคดีอาจดำเนินอยู่ต่อไปจนกว่าเงินที่รวบรวมได้นั้นจะพอชำระแก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา

4. เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเพิกเฉยไม่ดำเนินการบังคับคดี

มาตรา 295 ทวิ บัญญัติว่า “ถ้าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเพิกเฉยไม่ดำเนินการบังคับคดีภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขอให้ศาลสั่งถอนการบังคับคดีนั้นเสีย” มาตรา 295 ทวิ เป็นบทบัญญัติเพิ่มเติมขึ้นมาใหม่ เหตุที่ต้องบัญญัติเช่นนี้ เนื่องจากเดิมในกรณีเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่ดำเนินการบังคับคดีภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนด ไม่มีบทบัญญัติให้

ถอนการบังคับคดี แม้กรณีเช่นนี้จะเข้าหลักเกณฑ์การงดการบังคับคดีตามมาตรา 292 แต่การงดการบังคับคดีไม่ทำให้เรื่องเสร็จสิ้นไป และจะถอนการบังคับคดีตามมาตรา 295 ก็ไม่ได้ การบังคับคดีจึงตกค้างอยู่ เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สามารถปิดสำนวนการบังคับคดีได้ มาตรา 295 ทวิ จึงเป็นบทบัญญัติเพิ่มเติมเพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจขอให้ศาลสั่งถอนการบังคับคดี ถ้าเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเพิกเฉยไม่ดำเนินการบังคับคดี

ค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีกรณีถอนการบังคับคดี

มาตรา 295 ตรี บัญญัติว่า ในกรณีที่มีการยึดทรัพย์สินซึ่งมิใช่ตัวเงิน หรือในกรณียึดหรืออายัดเงินหรืออายัดทรัพย์สินแล้วไม่มีการขายหรือจำหน่าย เนื่องจากเจ้าพนักงานบังคับคดีถอนการบังคับคดีนั้นเอง หรือถอนโดยคำสั่งศาล และผู้ขอให้ยึดหรืออายัดไม่ชำระค่าธรรมเนียม เจ้าพนักงานบังคับคดีให้เจ้าพนักงานบังคับคดีขอหมายบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของผู้นั้นเพื่อชำระค่าธรรมเนียม ในกรณีเช่นว่านี้ ให้ถือว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในส่วนที่เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมนั้น และให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบังคับคดีได้เอง โดยได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมทั้งปวงเพื่อประโยชน์ในการบังคับคดีนั่นเอง หรือถอดถอนโดยคำสั่งศาล ผู้ขอให้ยึดหรืออายัดมีหน้าที่จะต้องชำระค่าธรรมเนียมเจ้าพนักงานบังคับคดีตามกฎหมาย ถ้าผู้ขอให้ยึดหรืออายัดทรัพย์นั้นไม่ชำระค่าธรรมเนียมแก่เจ้าพนักงานบังคับคดี มาตรา 295 ตรี ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจขอให้ศาลออกหมายบังคับคดีแก่ทรัพย์สินของผู้นั้นเพื่อชำระค่าธรรมเนียม โดยถือว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในส่วนที่เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมนั้น และได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมด้วย

การถอนการบังคับคดี ผู้ถอนจะต้องวางค่าธรรมเนียมร้อยละ 3.5 ของราคาทรัพย์ที่ยึด เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในทางปฏิบัติเมื่อยึดทรัพย์สินของจำเลยแล้วไม่ควรเพิกเฉยไม่ดำเนินการบังคับคดี ควรจะดำเนินการวางค่าใช้จ่ายการขายทอดตลาดอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง จำนวน 2,000 บาท ซึ่งสามารถขายทอดตลาดได้ 2 ครั้ง แต่ละครั้งห่างกัน 1 เดือน โดยจะทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ร้องต่อศาลขอให้ถอนการบังคับคดี และไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมการถอนร้อยละ 3.5 โดยใช่เหตุ

ในทางปฏิบัติเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะไม่ขอถอนการบังคับคดีจนกว่าจะได้รับชำระหนี้จากจำเลยจนครบถ้วน จำเลยก็ไม่สามารถนำทรัพย์ออกจำหน่าย จ่าย โอน ได้ เนื่องจากถูกอายัดไว้โดยหมายบังคับคดี ค่าธรรมเนียมการถอนเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาจะไม่เป็นผู้วาง แต่จะให้จำเลยเป็นผู้วาง

การของดการบังคับคดี

การของดการบังคับคดีเป็นสิทธิของเจ้าหนี้ตามคำพิพากษา สามารถดำเนินการได้ดังต่อไปนี้

1. การของดการบังคับคดีตามมาตรา 292 ประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง กำหนดให้ดำเนินการได้เฉพาะกรณีที่การบังคับคดียังไม่ได้กระทำหรือที่จะกระทำต่อไป ไม่สามารถของดการบังคับคดีในกรณีที่อยู่ระหว่างดำเนินการ การขดงดการบังคับคดีในกรณีนี้จะเกิดขึ้นเมื่อโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาไม่ประสงค์จะบังคับคดีแก่ผู้ร้อง (จำเลย) โจทก์ย่อมถอนการบังคับคดีได้โดยไม่มีเหตุที่ศาลจะต้องทำการไต่สวนและบังคับคดีแก่ผู้ร้องอีกต่อไป
2. การของดการบังคับคดีตามมาตรา 293 ประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง จะกระทำได้ต่อเมื่อมีการบังคับคดีโดยการยึดทรัพย์หรืออายัดทรัพย์สินของลูกหนี้ ตามคำพิพากษาอยู่ก่อนแล้วในขณะที่ขอให้งดการบังคับคดี

การของดการบังคับคดีทั้ง 2 กรณี คู่ความต้องทำคำร้องยื่นต่อศาล ซึ่งศาลจะไต่สวนหรือไม่ก็ได้ แม้การของดการบังคับคดีจะเป็นสิทธิของเจ้าหนี้แต่ในมาตรา 290 ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งก็กำหนดสิทธิของลูกหนี้ในการยื่นคำร้องต่อศาลให้งดการบังคับคดีไว้ด้วย โดยให้สิทธิเฉพาะกรณีที่ลูกหนี้ได้ยื่นฟ้องเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาเป็นคดีเรื่องอื่นในศาลเดียวกันนั้นไว้แล้ว ซึ่งศาลยังมิได้วินิจฉัยชี้ขาด และหากลูกหนี้เป็นฝ่ายชนะจะไม่ต้องมีการยึด อายัด ขายทอดตลาด หรือจำหน่ายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษาโดยวิธีอื่น เพราะสามารถจะหักกลบลบหนี้กันได้ เมื่อศาลมีคำสั่งออกมาตามมาตรานี้ให้ถือเป็นที่สุด

การขายทอดตลาดทรัพย์สิน

องค์ประกอบที่สำคัญของกระบวนการบังคับคดีคือการขายทอดตลาด (auction หรือ public sale) หมายถึงการขายทรัพย์สินที่กระทำโดยเปิดเผยแก่บุคคลทั่วไปด้วยวิธีเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อสู้ราคากัน ผู้ที่ให้ราคาสูงสุดและผู้ขายทอดคลาดแสดงความเห็นด้วยจะเป็นผู้ได้ทรัพย์นั้นไป กระบวนการขายทอดตลาดถูกนำมาเป็นเครื่องมือในการบังคับคดีเพื่อให้เจ้าหนี้ได้รับการชำระหนี้จนครบถ้วนตามคำพิพากษาของศาล อย่างไรก็ดีพบว่าในกระบวนการขายทอดตลาดเองยังมีปัญหาที่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ได้แก่ เจ้าหนี้ ลูกหนี้ หรือผู้ซื้อทรัพย์อาจไม่ได้รับการเยียวยาให้ได้รับความเป็นธรรมอย่างเต็มที่ แม้ในมาตรา 1330แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติให้ผู้ที่ได้รับผลกระทบจะมีสิทธิไล่เบี้ยก็ตาม (กิตติศักดิ์ สวนวงศ์ และพินิจ ทิพย์มณี, 2559)

การขายทอดตลาดทรัพย์สิน จะเกิดขึ้นหลังจากศาลมีคำสั่งบังคับคดีและแต่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี หลังจากนั้นเจ้าพนักงานบังคับคดีจะออกประกาศ “เรื่องการยึดทรัพย์” ส่งให้กับจำเลยเพื่อแจ้งให้ทราบถึงทรัพย์ที่ถูกยึดและแนวทางปฏิบัติของจำเลยต่อทรัพย์นั้น โดยทรัพย์ที่ถูกยึดมาจากการสืบทรัพย์ของฝ่ายโจทก์ที่จะสืบจนทราบว่าจำเลยเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ใดบ้าง สำหรับกรณีที่ลูกหนี้เป็นเกษตรกรทรัพย์ที่ถูกยึดเพื่อนำสู่กระบวนการขายทอดตลาดส่วนใหญ่เป็นที่ดิน โดยในประกาศเรื่องการยึดทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีจะระบุรายละเอียดของทรัพย์และข้อห้ามชัดเจนว่า “ห้ามมิให้ผู้ใดกระทำให้เสียหาย จำหน่ายจ่ายโอน หรือกระทำอย่างหนึ่งอย่างใดแก่ทรัพย์ที่ยึดโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นอันขาด” และ “คำเตือน ผู้ใดฝ่าฝืนข้อห้ามตามประกาศนี้หรือฉีก, ถอน, หรือทำลายประกาศนี้หรือกระดาษเลขหมายหรือตราที่ประทับไว้โดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานบังคับคดี มีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญาหรือถูกลงโทษจำคุก

การกำหนดราคาทรัพย์ในกระบวนการขายทอดตลาด

ดังกล่าวข้างต้นว่าหลักการของการขายทอดตลาดคือ คือการยึดทรัพย์ของลูกหนี้มาขายเพื่อให้ได้เงินไปชำระหนี้ให้เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาของศาล ดังนั้นหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ของกระบวนการขายทอดตลาดจึงมีแนวโน้มมุ่งไปในทางที่สนับสนุนให้ทรัพย์ที่ยึดมาได้ถูกขายออกไปให้ได้มากที่สุด ซึ่งปัจจัยสำคัญในการทำให้ทรัพย์ถูกขายหรือมีคนมาซื้อไปคือราคาที่ต้องดึงดูดใจ ราคาทรัพย์ในการขายทอดตลาดจังมักมีราคาถูกว่าในท้องตลาด อย่างไรก็ดีมีการกำหนดเงื่อนไขที่เกี่ยวกับราคาทรัพย์ในการขายทอดตลาดไว้ดังนี้

ราคาเริ่มต้น จะถูกกำหนดให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาดที่ใช้บังคับอยู่ โดยในการขายทอดตลาดครั้งแรกราคาเริ่มต้นจะถูกกำหนดให้เท่าราคาประเมินอ้างอิง หากไม่มีผู้เสนอราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะปรับลดราคาเริ่มต้นลงร้อยละ 10 ของราคาดังกล่าว สำหรับการขายแต่ละครั้ง แต่ราคาเริ่มต้นจะไม้น้อยกว่าร้อยละ 70 ของราคาประเมินอ้างอิง ในกรณีเป็นการขายโดยการจำนองติดไปในการขายแต่ละครั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะหักยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันออกจากราคาประเมินอ้างอิงด้วย ทั้งนี้ในกรณีมีเศษจะมีการปัดเศษตามประกาศดังกล่าว การขายทอดตลาดทรัพย์ต่างๆ จะถูกกำหนดให้มีการขาย 6 นัด ราคาเริ่มต้นของทรัพย์จึงปรับลดลงเรื่อย ๆ ดังนี้

ในการขายครั้งที่ 1 จะใช้ราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์เป็นราคาเริ่มต้น หากไม่มีจะใช้ราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์ หากไม่มีอีกจะใช้ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นราคาเริ่มต้น

การขายครั้งที่ 2 (กรณีการขายครั้งที่ 1 ไม่มีผู้เข้าสู้ราคา) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นให้เหลือร้อยละ 90 ของราคาเริ่มต้นของการขายทรัพย์ครั้งที่ 1

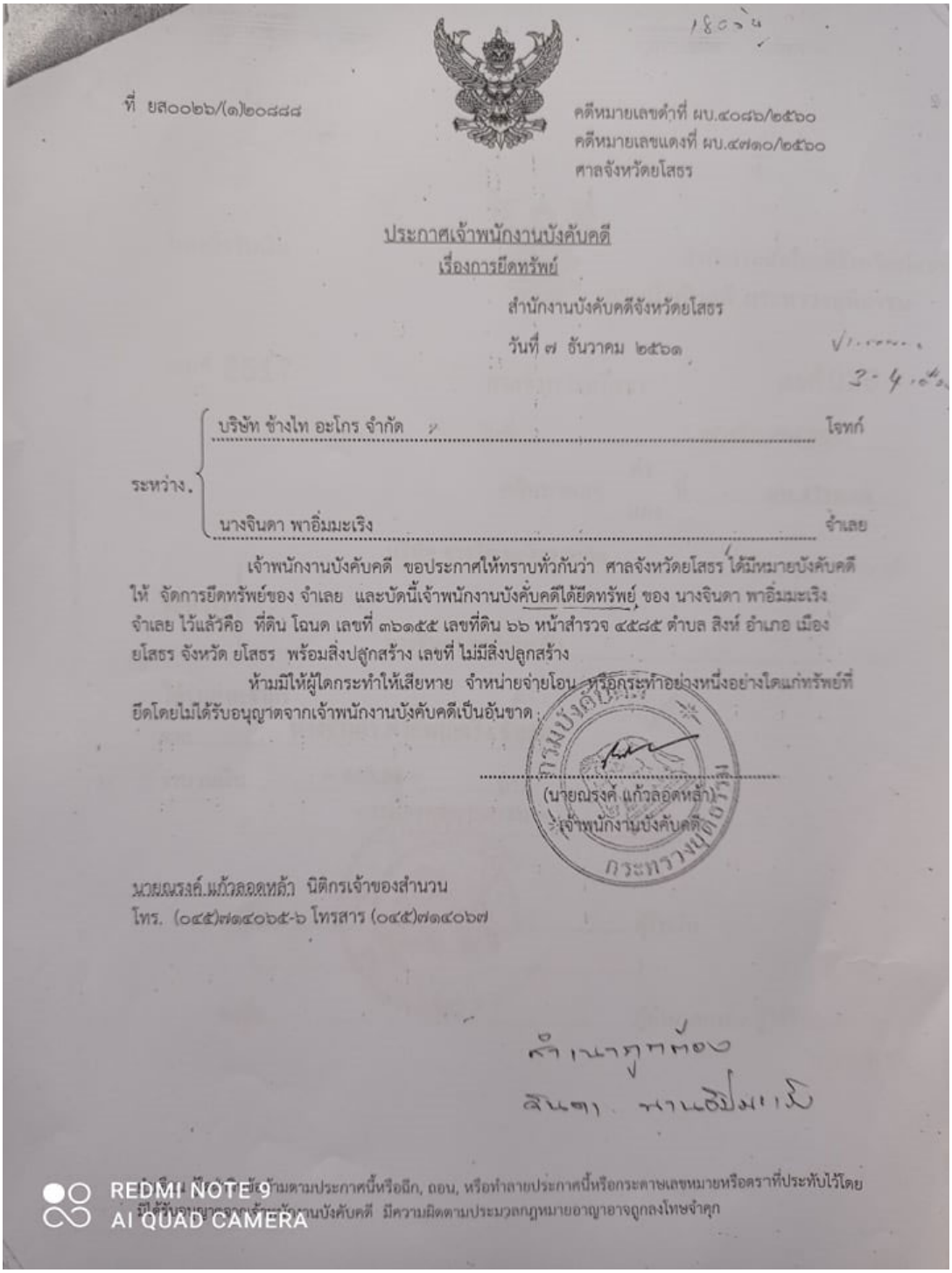
การขายครั้งที่ 3 (กรณีขายครั้งที่ 2 ไม่มีผู้เข้าสู้ราคา) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นให้เหลือร้อยละ 80 ของราคาเริ่มต้นของการขายทรัพย์ครั้งที่ 1

การขายครั้งที่ 4 (กรณีขายครั้งที่ 3 ไม่มีผู้เข้าสู้ราคา) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นให้เหลือร้อยละ 70 ของราคาเริ่มต้นของการขายทรัพย์ครั้งที่ 1

การขายครั้งที่ 5 และครั้งที่ 6 (กรณีการขายก่อนหน้านั้นไม่มีการสู้ราคา) เจ้าพนักงานบังคับคดีจะกำหนดราคาเริ่มต้นเท่าราคาเริ่มต้นของครั้งที่ 4 คือร้อยละ 70 ของราคาเริ่มต้นขายในครั้งที่ 1

การกำหนดราคาขั้นต้นที่ลดลงทุกครั้งที่มีการขายทอดตลาดทรัพย์กลายเป็นปัจจัยที่ทำให้ทรัพย์ของเกษตรกรมีราคาลดลง ขายได้ราคาต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ซึ่งรายงานฉบับนี้จะกล่าวถึงต่อไปในภายหลัง มีข้อสังเกตจากเกษตรกรเจ้าของทรัพย์ที่ได้เข้าร่วมสังเกตการณ์การสู้ราคาในการขายทอดตลาดทรัพย์ของตัวเองและพบว่าในการขายครั้งแรกๆ จะไม่มีใครสู้ราคา แต่การสู้ราคาจะเกิดขึ้นในการขายครั้งที่ 4 ไปแล้ว ซึ่งทำให้ราคาเริ่มต้นของการขายถูกลงกว่าท้องตลาดอย่างมาก

ภาพตัวอย่างประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี เรื่องการยึดทรัพย์



ที่ ยส๐๐๒๖/(๑)๒๐๘๘๘

คดีหมายเลขดำที่ ผบ.๔๐๘๖/๒๕๖๐
คดีหมายเลขแดงที่ ผบ.๔๗๑๐/๒๕๖๐
ศาลจังหวัดยโสธร

ประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี
เรื่องการยึดทรัพย์

สำนักงานบังคับคดีจังหวัดยโสธร
วันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๖๑

ระหว่าง. บริษัท ช้างไท อะโกร จำกัด โจทก์
นางจินดา พาอิ่มมะเริง จำเลย

เจ้าพนักงานบังคับคดี ขอประกาศให้ทราบทั่วกันว่า ศาลจังหวัดยโสธร ได้มีหมายบังคับคดีให้ จัดการยึดทรัพย์ของ จำเลย และบัดนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดทรัพย์ ของ นางจินดา พาอิ่มมะเริง จำเลย ไว้แล้วคือ ที่ดิน โฉนด เลขที่ ๓๖๑๕๕ เลขที่ดิน ๖๖ หน้าสำรวจ ๔๕๘๕ ตำบล สิงห์ อำเภอ เมืองยโสธร จังหวัด ยโสธร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

ห้ามมิให้ผู้ใดกระทำให้เสียหาย จำหน่ายจ่ายโอน หรือกระทำอย่างหนึ่งอย่างใดแก่ทรัพย์ที่ยึดโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นอันขาด

(นายณรงค์ แก้วลอดหล้า)
เจ้าพนักงานบังคับคดี

นายณรงค์ แก้วลอดหล้า นิติกรเจ้าของสำนวน
โทร. (๐๔๕)๗๑๔๐๖๕-๖ โทรสาร (๐๔๕)๗๑๔๐๖๗

ผู้ใดฉีกทำลายทำให้เสียหายซึ่งประกาศนี้หรือฉีก, ถอน, หรือทำลายประกาศนี้หรือกระดาษเลขหมายหรือตราที่ประทับไว้โดยมีชอบด้วยอำนาจของเจ้าพนักงานบังคับคดี มีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญาอาจถูกลงโทษจำคุก

REDMI NOTE 9
AI QUAD CAMERA

ราคาประเมินอ้างอิง เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาดที่ใช้บังคับอยู่ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะใช้ราคาอ้างอิงของคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์ หากไม่มีจะใช้ราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์กรมบังคับคดี และหากไม่มีราคาทั้งสองดังกล่าว จะใช้ราคาทรัพย์ของเจ้าพนักงานบังคับคดี ราคาประเมินอ้างอิงอาจเปลี่ยนแปลงได้หากประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาดดังกล่าวมีการแก้ไข โดยทั่วไปการประเมินราคาที่ดินสำหรับการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์ของกรมบังคับคดีจะต่ำกว่าท้องตลาด และไม่ผูกพันหรือสัมพันธ์กับการประเมินราคาของกรมที่ดิน ทั้งนี้เคยมีคำพิพากษาฎีกาออกมาในปี 2540 เกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินของกระบวนการบังคับคดีไว้ดังนี้

ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีจะสูงหรือจะต่ำกว่าราคาประเมินของเจ้าพนักงานที่ดินมิได้เป็นเครื่องบ่งชี้ว่าราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี ไม่ชอบ ต่ำกว่าราคาท้องตลาดที่ซื้อขายกันจริง เพราะราคาประเมินของเจ้าพนักงานที่ดินมีวัตถุประสงค์ใช้เป็นเกณฑ์กำหนดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนนิติกรรมเท่านั้น ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีจะสูงหรือจะต่ำ ต้องเทียบกับราคาซื้อขายกันจริงตามท้องตลาดขณะกำหนดราคา จึงไม่มีเหตุจะเพิกถอนราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี การที่ผู้ร้องอ้างราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเจ้าพนักงานบังคับคดีเปรียบเทียบกับราคาประเมินที่ดินของเจ้าพนักงานที่ดินและราคาสิ่งปลูกสร้างที่จำเลยคิดเอาเองนั้น ทางไต่สวนฟังไม่ได้ว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีทำการขายทอดตลาดทรัพย์ได้ราคาต่ำกว่าราคาท้องตลาดโดยไม่สุจริตและฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติของกฎหมายแต่อย่างใด กรณีไม่มีเหตุตามกฎหมายจะเพิกถอนการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี - คำพิพากษาฎีกาที่ 262/2540

ราคาเริ่มต้นของการบังคับคดีเป็นสิ่งที่ถูกตั้งคำถามมากในกลุ่มเกษตรกรที่ถูกยึดทรัพย์เพื่อการขายทอดตลาด เพราะการตีราคาทรัพย์ต่ำกว่าที่ควรเป็นทำให้เกษตรกรเจ้าของทรัพย์ต้องถูกบังคับให้ขายที่ดินในราคาถูกกว่าท้องตลาด หรือราคาที่ควรขายได้ ในการศึกษาครั้งนี้มีเกษตรกร 2 ราย ต่อสู้กับการตั้งราคาเริ่มต้นที่ตนเองรู้สึกว่าต่ำไป เกษตรกรรายหนึ่งเลือกใช้กระบวนการทางการศาลหาความยุติธรรมให้ตัวเอง ด้วยการยื่นเรื่องขอความเป็นธรรมต่อศาลขอคัดค้านการขายทอดตลาดเพราะราคาประเมินมูลค่าทรัพย์ต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ทั้งนี้มีหลักฐานชัดเจนว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินราคาทรัพย์เฉพาะที่ดินไม่ได้รวมสิ่งปลูกสร้าง ภายหลังศาลมีคำสั่งให้งดการขายทอดตลาด แต่คำสั่งบังคับคดียังคงอยู่

การกำหนดราคาเริ่มต้นทรัพย์ต่ำกว่าที่ควรขายได้จริง กลายเป็นปัจจัยที่ผลักดันให้เกษตรกรเจ้าของทรัพย์ต้องเข้าสู่วงจรหนี้สินเพิ่มขึ้น ทั้งนี้มีเกษตรกรรายหนึ่ง ที่ดินแปลงเดียวของครอบครัวถูกยึดและนำเข้าสู่กระบวนการบังคับคดี เนื่องจากแม่ไปค้ำประกันเงินกู้ให้เพื่อนบ้าน และเพื่อนบ้านไม่สามารถชำระหนี้ได้ จนเมื่อมีการฟ้องร้องและมีคำพิพากษาออกมาให้จำเลยทุกคนที่เป็นลูกหนี้และผู้ค้ำประกันต้องร่วมกันหรือแทนกันชำระหนี้ให้โจทก์ ซึ่งในบรรดาจำเลยทั้งหมด มีเกษตรกรรายนี้คนเดียวที่มีทรัพย์ให้ยึดที่ดินจึงถูกยึดและนำเข้าสู่กระบวนการขายทอดตลาด โดยมีหมายนัดขายทอดตลาดออกมาแล้ว ความกลัวที่จะต้องสูญเสียที่ดินแปลงเดียวซึ่งเป็นที่ทั้งที่ตั้งบ้านพักอาศัยและเป็นที่ดินทำกิน ทำให้ครอบครัวนี้ตัดสินใจกู้เงินเพื่อจ่ายเจ้าหนี้ที่ฟ้องบังคับคดีแทนเกษตรกรผู้กู้ตัวจริงก่อนที่การขายทอดตลาดนัดแรกจะเกิดขึ้น

“เราไม่กล้าปล่อยให้ที่ดินถูกขายทอดตลาด เพราะราคาที่เขาตั้งมันต่ำกว่าราคาที่ซื้อขายจริง เราเห็นหลายรายแล้วในตำบลเราที่เสียที่ดินเพราะการกู้หนี้ที่ไม่มีความสามารถชำระคืน สุดท้ายก็ถูกบังคับขายที่ดินในราคาถูกในกระบวนการขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้” ลูกสาวของเกษตรกรรายนี้กล่าว

เพื่อรักษาที่ดินแปลงเดียวของครอบครัว ครอบครัวนี้ต้องกู้เงินมาชำระหนี้ให้โจทก์ซึ่งเป็นหนี้ที่ตนเองไม่ได้ก่อ

นอกจากราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดทรัพย์จะต่ำแล้ว การกำหนดให้การขายในนัดหลัง ๆ ไปต้องมีราคาเริ่มต้นลดลงครั้งละ 10% ยังเป็นการเอื้อให้บุคคลบางกลุ่มที่มีความรู้ความเข้าใจกระบวนการขายทอดตลาดสามารถเป็นเจ้าของที่ดินได้ง่ายโอกาสที่ที่ดินสำหรับการเกษตรที่ควรอยู่ในมือของเกษตรกรจะตกไปอยู่ในมือของนายทุนหรือผู้ที่ไม่ใช่เกษตรกรก็จะมีสูง ซึ่งขัดกับนโยบายของรัฐที่สนับสนุนให้เกษตรกรมีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง มีเกษตรกรกรณีศึกษารายหนึ่ง ตั้งแต่ที่ดินของตัวเองถูกประกาศขายทอดตลาด ก็ได้เข้าสังเกตการขายทอดตลาดในพื้นที่เดียวกับที่ดินของตนเองจะถูกขายทอดตลาดทุกครั้ง และพบว่าส่วนใหญ่ในการขายทอดตลาด 3 ครั้งแรกจะไม่มีคนเสนอราคา การเสนอราคาจะเริ่มมีในการ

ขายนัดที่ 4 ไปแล้ว และคนที่เข้าเสนอราคาจะเป็นคนหน้าเดิม ๆ คนที่ได้ที่ดินไปก็จะผลัดกันในกลุ่มคนเหล่านั้น ส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าหนี้ที่ฟ้องให้มีการบังคับคดีด้วย เกษตรกรคนหนึ่งซึ่งที่ดินถูกนำเข้าสู่กระบวนการขายทอดตลาดจนครบ 6 ครั้ง เล่าประสบการณ์ตรงให้ฟังจากการเข้าสังเกตการขายทอดตลาดที่ดินตนเองทุกครั้งว่ากว่าจะมีคนเสนอราคาที่ดินตนเองก็เป็นการขายทอดตลาดนัดที่ 6 ซึ่งคนเสนอราคาได้คือโจทก์ที่ร้องต่อศาลขอให้มีการบังคับคดี

“พวกเขารู้อยู่แล้วว่าถ้าซื้อหลัง ๆ ราคาจะต่ำลง เขาก็รอซื้อครั้งหลัง ๆ กัน แต่ผมก็ไม่รู้ว่าพวกเขา (นายทุนที่เข้าเสนอราคา) ตกลงกันยังไง มันเหมือนกับพวกเขาสามารถตกลงกันได้ก่อนแล้วว่าวันไหนใครจะซื้อที่ดินของใคร” เกษตรกรรายนั้นกล่าว

เงื่อนไขการเข้าเสนอราคา

เอกสารคู่มือผู้ซื้อทรัพย์ขายทอดตลาด ของกรมบังคับคดี (2560) กระทรวงยุติธรรม ระบุเงื่อนไขการเสนอราคาไว้ว่าในการเข้าประมูลซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือสังหาริมทรัพย์ ผู้สนใจเสนอราคาต้องวางหลักประกันเป็นเงินสดหรือแคชเชียร์เช็คเป็นสัดส่วนตามมูลค่าราคาประเมินของทรัพย์ที่จะเข้าเสนอราคาดังนี้

ตารางที่ 1 แสดงมูลค่าหลักประกันที่ผู้เข้าเสนอราคาขายทอดตลาดต้องวางให้สำนักงานบังคับคดี

ราคาประเมิน (บาท)	วางหลักประกัน (บาท)
ไม่เกิน 100,000	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของราคาประเมิน
100,001 – 200,000	10,000
200,001 – 500,000	25,000
500,001 – 1,000,000	50,000
1,000,001 – 3,000,000	150,000
3,000,001 – 5,000,000	250,000
5,000,001 – 10,000,000	500,000
10,000,001 – 20,000,000	1,000,000
20,000,001 – 50,000,000	2,500,000
50,000,001 – 100,000,000	5,000,000
100,000,001 – 200,000,000	10,000,000

เกิน 200,000,000	ตามที่อธิบดีกรมบังคับคดีหรือผู้ได้รับมอบหมายเป็นผู้พิจารณา

ที่มา: กรมบังคับคดี, (2560)

ทั้งนี้มีข้อกำหนดว่าผู้ที่เคยทิ้งมัดจำหรือเงินหลักประกัน ซึ่งหมายถึงผู้ที่ชนะการเสนอราคาแล้วไม่มาซื้อทรัพย์ตามที่ประมูลได้และถูกยึดเงินประกัน หากต้องการเข้าสู่กระบวนการเสนอราคา ต้องวางเงินประกันพิเศษก่อนเข้าสู้ราคาเป็นจำนวน 5 เท่าของหลักประกันที่กำหนดไว้ในการขายทอดตลาด

การกำหนดวงเงินประกันเพื่อเข้าสู่กระบวนการขายทอดตลาดในอัตราที่ระบุข้างต้น ถือว่าเป็นอัตราที่ค่อนข้างสูงสำหรับเกษตรกรและครอบครัว โดยเฉพาะที่เป็นเจ้าของทรัพย์ที่ถูกนำมาขายทอดตลาด ทำให้หลายคนไม่สามารถเข้าสู้ราคาเพื่อรักษาที่ดินไว้ได้ อย่างไรก็ดีในปี วันที่ 16 มิถุนายน 2563 กรมบังคับคดีได้ออกประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด (2563) เพิ่มเติมอีก 1 ฉบับ เรื่องหลักเกณฑ์การวางหลักประกันการเข้าเสนอราคาโครงการประชารัฐสวัสดิการ กำหนดเงื่อนไขเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ที่ถือบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ ซึ่งมักเป็นเกษตรกรและผู้มีรายได้น้อยให้สามารถเข้าสู้ราคาในกระบวนการขายทอดตลาดได้มากขึ้น โดนกำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมว่าผู้ซื้อทอดตลาดที่เป็นผู้ลงทะเบียนเพื่อสวัสดิการแห่งรัฐและได้รับบัตรสวัสดิการ มีสิทธิซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและห้องชุดที่กรมบังคับคดีนำออกขายทอดตลาด ซึ่งมีราคาประเมินไม่เกิน 500,000 บาทกำหนดวงเงินวางหลักประกันที่ 3,000 บาท 1 ราย ต่อ 1 รายการ ประกาศฉบับนี้มีผลบังคับใช้ในวันที่ 24 มิถุนายน 2563

สำหรับผู้ที่ชนะการเสนอราคา เงินวางหลักประกันจะถูกรวมเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าที่ชนะการเสนอราคานั้น โดยกำหนดว่าผู้ซื้อต้องชำระเงินส่วนที่เหลือภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ซื้อทรัพย์ได้ โดยอนุญาตให้สามารถยื่นขอขยายระยะเวลาในการชำระเงินได้ไม่เกิน 3 เดือน สำหรับผู้ที่ชนะการเสนอราคาและไม่สามารถชำระเงินค่าทรัพย์ตามจำนวนที่เสนอราคาได้ภายในเวลาที่กำหนดจะถูกยึดเงินมัดจำ ส่วนผู้ที่ไม่ชนะการเสนอราคา เจ้าพนักงานบังคับคดีจะคืนหลักประกันให้ทันทีหลังสิ้นสุดการขายในวันนั้น

เป็นที่น่าสังเกตว่าเกษตรกรที่ขอคำแนะนำจากแกนนำเกษตรกรมักได้รับคำแนะนำให้เข้าร่วมเสนอราคาเพื่อรักษาที่ดินของตนเองไว้ โดยวางยุทธศาสตร์ว่าให้เสนอราคาจนกระทั่งเป็นผู้ชนะ แล้วปล่อยที่ให้ดินหลุดไปคือไม่ต้องชำระเงินตามที่เสนอราคาได้ โดยเป้าประสงค์ที่แท้จริงของการแนะนำให้เกษตรเข้าเสนอราคาคือการใช้สิทธิของตนเองเพื่อยืดระยะเวลาในการประมูลขายทอดตลาดออกไปเรื่อย ๆ ไม่ใช่เพื่อจะซื้อที่ดินคืนจริงๆ การเลือกใช่ยุทธวิธีนี้ทำให้เกษตรกรต้องหาเงินประกัน ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้มีเกษตรกร

1 คนเลือกใช้วีการนี้ และต้องไปยืมเงินคนอื่นมาเพื่อวางประกัน และสุดท้ายเมื่อไม่ได้ซื้อทรัพย์คืนตามที่ประมูลได้ เงินประกันก็ต้องถูกยึด

ประเภทของการขายทอดตลาด

ในที่นี้จะขอเน้นเฉพาะการขายทอดตลาดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นประเด็นที่กระบวนการยุติธรรมทางแพ่งว่าด้วยการบังคับคดีมีความเกี่ยวข้องกับเกษตรกรมากที่สุด เพราะทรัพย์ของเกษตรกรที่มักถูกยึดและนำเข้าสู่กระบวนการบังคับคดีคือที่ดิน ทั้งที่ดินเปล่าและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง สามารถแบ่งประเภทของการขายทอดตลาดตามกรอบการวิเคราะห์นี้ได้ 2 ประเภท

1. การขายทรัพย์อย่างบังคับจำนอง หมายถึงการขายอสังหาริมทรัพย์แบบที่ยังมีภาระหนี้จำนอง ผู้ที่ชนะการเสนอราคาต้องรับผิดชอบหนี้จำนองทั้งหมดทั้งเงินต้น ดอกเบี้ยจำนองที่ค้างชำระให้แก่ผู้รับจำนอง (เจ้าหนี้บุริมสิทธิ์) จนถึงวันขายทรัพย์นั้น อีกทั้งยังต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการบังคับคดีอันเกี่ยวแก่ทรัพย์รายนั้นด้วย ทำให้การขายทอดตลาดลักษณะนี้มักได้ราคาไม่สูง
2. การขายทรัพย์แบบปลอดจำนอง หมายถึงการขายทรัพย์ที่ผู้ซื้อไม่ต้องรับภาระจำนอง แม้ที่ดินนั้นจะติดจำนองอยู่ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะเป็นผู้นำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้เอง การขายทอดตลาดแบบนี้มักจะได้ราคาสูงกว่าแบบติดจำนอง

เหตุงดการขายทอดตลาด

ในการขายทอดตลาดอาจมีเหตุตามกฎหมายที่เจ้าพนักงานบังคับคดีไม่สามารถนำทรัพย์ออกขายต้องงดขายทอดตลาด เหตุที่ว่าได้แก่

1. ศาลมีคำสั่งให้งดการขายทอดตลาด
2. มีการร้อง “ขัดทรัพย์” หมายถึงจำเลยหรือลูกหนี้ที่ถูกยึดทรัพย์เข้าสู่กระบวนการขายทอดตลาดร้องขอต่อศาลให้ปล่อยทรัพย์ที่ยึด และศาลมีคำสั่งให้รับคำร้องไว้พิจารณา
3. การส่งประกาศขายให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยผู้มีส่วนได้เสีย หมายถึง เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ลูกหนี้ตามคำพิพากษา ผู้มีบุริมสิทธิ์เหนือทรัพย์ที่ขาย เช่น ผู้รับจำนอง ผู้ร้องขอเฉลี่ยเงินที่ได้จากการขายทอดตลาด ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ที่ขาย

4. เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแถลงของดการบังคับคดี โดยมีหนังสือยินยอมจากผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
5. เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาแถลงขอถอนการบังคับคดีในทรัพย์นั้น
6. ลูกหนี้ชำระหนี้ตามหมายบังคับคดีให้แก่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษาและผู้ร้องเฉลี่ยที่ศาลมีคำสั่งอนุญาตแล้วครบถ้วน
7. ศาลมีคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ลูกหนี้ และอยู่ระหว่างรอเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แจ้งว่าจะให้ขายทอดตลาดต่อไปหรือไม่
8. ศาลมีคำสั่งรับคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ไว้พิจารณา

นอกจากนี้กระบวนการขายทอดตลาดยังเปิดโอกาสให้โจทก์สามารถระงับการขายทอดตลาดไว้ก่อนได้ เพื่อขอเวลาหาผู้ซื้อ โดยโจทก์สามารถยื่นคำแถลงต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ โดยมีระยะเวลาตั้งแต่ 3-6 เดือนหรือ 1 ปีก็ได้ เมื่อครบกำหนดแล้วให้โจทก์แถลงความประสงค์ใหม่อีกครั้งหนึ่งว่าจะขายทอดตลาดต่อไป หรือจะงดการบังคับคดีไว้ก่อน

การชำระหนี้เจ้าหนี้ภายหลังสิ้นสุดกระบวนการบังคับคดี

เงินที่ได้จากการขายทอดตลาดทรัพย์จะถูกชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้บุริมสิทธิ์ หมายถึงเจ้าหนี้จำนองของทรัพย์นั้นก่อน ทั้งนี้เจ้าหนี้จำนองคือผู้ที่รับจดจำนองที่ดินอาจไม่ใช่คนเดียวกับเจ้าหนี้ที่ร้องขอให้มีการบังคับคดีก็ได้ ซึ่งในกรณีนี้เงินที่ได้จากการขายทรัพย์ทอดตลาดจะต้องถูกชำระแก่เจ้าหนี้บุริมสิทธิ์ก่อน หากยังมีเงินเหลือจึงจะถูกนำไปชำระให้แก่เจ้าหนี้ที่ร้องขอให้มีการขายทอดตลาดต่อไป หลายกรณีพบว่าเงินที่ได้จากกระบวนการขายทอดตลาดไม่เหลือพอที่จะจัดสรรให้เจ้าหนี้ที่ร้องขอให้มีการบังคับคดีได้ เท่ากับการพยายามใช้กระบวนการทางกฎหมายของเจ้าหนี้รายนั้นเพื่อให้ได้รับการชำระหนี้ตามคำพิพากษาของศาลไม่เป็นผลสำเร็จ สิ่งที่เจ้าหนี้สามารถทำต่อไปได้คือการสืบทรัพย์ของลูกหนี้เพิ่ม และขอนำทรัพย์ที่สืบได้เพิ่มเข้าสู่กระบวนการบังคับคดีต่อไป

การศึกษาในครั้งนี้ ไม่มีกรณีศึกษาที่ถูกบังคับคดีเพิ่มจากการ ทรัพย์ที่ถูกขายทอดตลาดไปแล้วไม่เพียงพอแก่การชำระหนี้

สถานการณ์การบังคับคดีและการขายทอดตลาด

ในแต่ละปีมีการบังคับคดีทางแพ่งทั้งการยึดทรัพย์สิน อายัดทรัพย์สิน การขับไล่ รื้อถอน กักเรือ และการขายทอดตลาดเกิดขึ้นรวมนับแสนดี ทุนทรัพย์รวมนับแสนล้านบาท บางปีอาจสูงถึงหลักล้านล้านบาท สถิติจากกรมงคับคดีแสดงให้เห็นว่าการบังคับคดีมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 ในปีงบประมาณ 2564 (ต.ค. 2563 - ก.ย. 2564) สถิติสำนวนคดีแพ่ง (ยึดทรัพย์สิน-อายัดทรัพย์สิน-ขับไลรื้อถอน-ขายทอดตลาด) ที่เข้าสู่กระบวนการบังคับคดีจำนวน 348,573 คดี (ทุนทรัพย์ 510,800 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 เทียบปีงบประมาณ 2563 มีคดีเกิดขึ้น 329,681 คดี (ทุนทรัพย์ 613,279 ล้านบาท) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 จากปีงบประมาณ 2562 ที่มีคดีเกิดขึ้น 287,789 คดี (ทุนทรัพย์ 1,325,074 ล้านบาท) ซึ่งหากเทียบระยะ 2 ปี ก่อนและหลังการระบาดโควิด ปีงบประมาณ 2562 และ 2564 พบแนวโน้มการบังคับคดีสูงขึ้นร้อยละ 21.1 อย่างไรก็ดีไม่สามารถระบุรายละเอียดได้ว่าเป็นการบังคับคดีที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินเกษตรกรเท่าใด เนื่องจากกรมบังคับคดีไม่มีการเก็บข้อมูลแยกละเอียด

สถานการณ์การบังคับคดีที่เกี่ยวกับหนี้สินเกษตรกร

การบังคับคดีและการขายทอดตลาดที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกร ข้อมูลจากกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ณ วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2565 ระบุว่ามีเกษตรกรขึ้นทะเบียนเป็นสมาชิกประมาณ 5.67 ล้านคน และองค์กรเกษตรกรอีก 56,281 ล้านองค์กร ในจำนวนทั้งหมดนี้มีสมาชิกที่ขึ้นทะเบียนหนี้ 5.16 แสนราย มูลหนี้ 105,816 ล้านบาท เมื่อจำแนกหนี้ของเกษตรกรที่ขึ้นทะเบียนตามสถาบันเจ้าหนี้จะพบว่า เจ้าหนี้รายใหญ่สุดของเกษตรกรคือธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร มีจำนวนเกษตรกรลูกหนี้ขึ้นทะเบียน 301,300 ราย มูลหนี้รวม 60,861 ล้านบาท และเจ้าหนี้รายเล็กสุดคือมีมูลหนี้น้อยสุดได้แก่ธนาคารพาณิชย์และนิติบุคคล จำนวน 39,787 ราย มูลหนี้ 22,576 ล้านบาท รายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 2

ตารางที่ 2 แสดงการจำแนกสถาบันเจ้าหนี้ของเกษตรลูกหนี้ที่ขึ้นทะเบียนหนี้กับกองทุนฟื้นฟูฯ

สถาบัน	จำนวนเกษตรกรลูกหนี้ (คน)	มูลหนี้รวม (ล้านบาท)
1.ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร	301,300	60,861
2.สหกรณ์การเกษตร	171,939	23,695
3.ธนาคารพาณิชย์และนิติบุคคล	39,787	22,576

4.โครงการส่งเสริมของรัฐ	25,420	1,683
รวม	538,446	108,815

ที่มา: กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ข้อมูล ณ วันที่ 8 ก.พ. 2565

ในจำนวนเกษตรกรที่ขึ้นทะเบียนหนี้กับกองทุนฟื้นฟูทั้งหมดพบว่าเป็นเกษตรที่มีหนี้ผิดนัดชำระ 180,704 ราย มูลหนี้รวมประมาณ 58,097 ล้านบาท ซึ่งในกลุ่มที่มีหนี้ผิดชำระสามารถจำแนกตามสถานะหนี้ได้เป็นกลุ่มที่ผิดชำระแต่ยังไม่ถูกดำเนินคดี กลุ่มหนี้ดำเนินคดี กลุ่มหนี้ที่มีคำพิพากษาแล้ว และกลุ่มหนี้ที่ถูกบังคับคดี ซึ่งกลุ่มหนี้ที่ถูกบังคับคดีเป็นกลุ่มใหญ่สุด ข้อมูลประกอบการของบประมาณกลาง ปี 2565 ของกองทุนฟื้นฟูฯ ระบุว่ามีกลุ่มเป้าหมายเป็นเกษตรกรจำนวน 3.425 ราย มูลหนี้รวม 1,512 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นกลุ่มหนี้บังคับคดี 1,966 ราย มูลหนี้รวม 715 ล้านบาท รายละเอียดดังตารางที่ 3

ตารางที่ 3 กลุ่มเป้าหมายการดำเนินงานงบประมาณปี 2565 ของกองทุนฟื้นฟูฯ จำแนกตามสถานะหนี้

สถานะหนี้	จำนวนเกษตรกรลูกหนี้ (คน)	มูลหนี้รวม (ล้านบาท)
1. หนี้บังคับคดี	1,966	715
2. หนี้ผิดนัดชำระ	948	503
3. หนี้พิพากษา	325	265
4. หนี้ดำเนินคดี	186	28
รวม	3,425	1,511

ที่มา: กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ข้อมูล ณ วันที่ 8 ก.พ. 2565

ผลกระทบของกระบวนการบังคับคดีและการขายทอดตลาดต่อสิทธิของเกษตรกร

การศึกษาครั้งนี้มุ่งเน้นศึกษาผลกระทบด้าน “สิทธิของเกษตรกรในกระบวนการยุติธรรมทางแพ่งว่าด้วยการบังคับคดี” หากมองในภาพรวมจะพบว่ากระบวนการยุติธรรมทางแพ่งว่าด้วยการบังคับคดี จะไม่ได้คำนึงถึงสิทธิของเกษตรกรที่เป็นจำเลยอยู่แล้ว เนื่องจากเป็นกระบวนการทางกฎหมายที่ออกแบบมาเพื่อพิทักษ์สิทธิของฝ่ายโจทก์ในฐานะเจ้าหนี้ที่มีคำพิพากษาให้ต้องได้รับการชำระจากลูกหนี้อยู่แล้ว สามารถสรุปผลการศึกษาจากกรณีศึกษาทั้ง 6 กรณีได้ดังต่อไปนี้

1. ทำให้เกษตรกรเสียสิทธิในการควบคุมราคาขายทรัพย์สินของตนเอง

ดังกล่าวข้างต้นว่ากระบวนการขายทอดตลาดมีวัตถุประสงค์สำคัญคือนำทรัพย์ของจำเลยไปขายเพื่อให้ได้เงินไปชำระหนี้โจทก์ตามคำพิพากษาของศาล การตั้งราคาเริ่มต้นเพื่อขายจึงตั้งให้ดึงดูดใจเพื่อให้ทรัพย์ขายได้ จากการศึกษาพบว่าราคาเริ่มต้นโดยเฉลี่ยต่ำกว่าราคาขายที่ดินตามท้องตลาดประมาณ 70 เปอร์เซ็นต์ และยิ่งราคาขายลดลงตามลำดับครั้งของการขายทำให้ราคาขายที่ดินในกระบวนการขายทอดตลาดต่ำกว่าราคาที่เป็นจริงมาก แม้กระบวนการขายทอดตลาดจะเปิดโอกาสให้เกษตรกรเจ้าของที่ดินเข้าร่วมเสนอราคาได้ แต่ในทางปฏิบัติมีเกษตรกรน้อยรายที่จะเข้าร่วมเสนอราคา เพราะไม่อยู่ในวิสัยที่จะมีเงินมากพอที่จะเข้าประมูลราคาเพื่อซื้อทรัพย์คืนได้ และแม้กระบวนการขายทอดตลาดใช้วิธีการประมูลราคาเพื่อให้คนที่เสนอราคาสูงสุดได้สิทธิในการซื้อที่ดิน แต่ในทางปฏิบัติพบว่าคนที่เข้าร่วมเสนอราคามักเป็นคนที่มีความคุ้นเคยกับการเสนอราคาทั้งนี้ที่ดินหรือทรัพย์ที่ถูกยึดเข้าสู่กระบวนการขายทอดตลาดส่วนใหญ่เป็นที่ดินเพื่อการเกษตร ไม่ได้อยู่ในทำเลที่ดึงดูดดูดนักธุรกิจหรือบุคลภายนอกที่จะทำให้การเสนอราคามีการแข่งขันกันในเชิงราคาอย่างแท้จริง ดังที่เกษตรกรรายหนึ่งบอกกับผู้วิจัยว่าทุกครั้งที่เข้าชมการขายทอดตลาดพบว่าจะมีผู้เข้าร่วมการเสนอราคาเป็นหน้าเดิม ๆ เพียงแค่ไม่กี่ราย และหนึ่งในนั้นคือเจ้าหนี้

ในการศึกษาครั้งนี้พบว่ามี 1 กรณี ที่ราคาที่ดินที่ขายได้ในกระบวนการขายทอดตลาดมีการสู้ราคาจนราคาสูงกว่าราคาที่ดินที่น่าจะขายได้จริงในท้องตลาด โดยผู้ที่เข้าร่วมเสนอราคามีเพียง 2 คนคือ เจ้าหนี้ซึ่งเป็นโจทก์ในคดีและเกษตรกรเจ้าของที่ดินที่เป็นจำเลยในคดี ราคาถูกปั่นโดยฝ่ายเจ้าหนี้จนสูงเกินจริงแล้วปล่อยให้เกษตรกรลูกหนี้เป็นผู้ประมูลได้ (แต่สุดท้ายเจ้าหนี้ไม่มีเงินซื้อที่ดิน จึงต้องปล่อยให้ถูกยึดเงินประกัน และที่ดินจะถูกนำออกขายทอดตลาดใหม่อีกครั้ง)

ทั้งนี้เป็นที่น่าสังเกตว่าคนที่สามารถควบคุมราคาขายในกระบวนการขายทอดตลาดคือเจ้าหนี้ไม่ใช่ลูกหนี้ โดยพบว่ากรณีที่ลูกหนี้เข้าร่วมประมูลด้วย (เป็นความพยายามซื้อทรัพย์คืนในกระบวนการขายทอดตลาด) จะมีเจ้าหนี้เข้าร่วมประมูลเพื่อทำให้ราคาขายขึ้นสูงเกินกว่ามูลค่าหนี้ แต่หากเป็นกรณีที่ไม่มี

ลูกหนี้เข้าร่วมเสนอราคา เจ้าหนี้จะพยายามให้ราคาที่ดินต่ำสุด เพื่อให้ตนเองได้ครอบครองทรัพย์นั้น และหากราคาประมูลต่ำกว่ามูลหนี้ เจ้าหนี้สามารถร้องต่อศาลขอให้มีการบังคับคดีเพิ่ม เพื่อให้นำทรัพย์สินอื่นของลูกหนี้เข้าสู่กระบวนการขายทอดตลาดได้อีก

2. การใช้สิทธิของลูกหนี้ตามกระบวนการทางแพ่ง สุดท้ายแล้วขึ้นกับดุลยพินิจของศาล

ในกระบวนการบังคับคดีและขายทอดตลาด ระบุให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษา และเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ที่ขาย เป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในกระบวนการขายทอดตลาด และสามารถใช้สิทธิตามกฎหมายได้ในกรณีที่เห็นว่าไม่ได้รับความเป็นธรรมกระบวนการมีความไม่เป็นธรรม ได้แก่ สิทธิในการร้องขัดทรัพย์ หมายถึงจำเลยหรือลูกหนี้ที่ถูกยึดทรัพย์เข้าสู่กระบวนการขายทอดตลาดร้องขอต่อศาลให้ปล่อยทรัพย์ที่ยึด หรือการร้องขอฟื้นฟูกิจการ แต่สุดท้ายกระบวนการทั้งหมดขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของศาล ในการศึกษาครั้งนี้มีเกษตรกร 2 ราย ยื่นเรื่องขอขัดทรัพย์ ศาลไม่รับคำร้องทั้ง 2 ราย แม้จะมีรายหนึ่งที่ต้องการขอถอนที่ดินแปลงหนึ่งจากการถูกยึดพทรัย์ เนื่องจากที่ดินอีกแปลงหนึ่งที่ถูกยึดไว้มีราคาประเมินสูงเกินมูลหนี้แล้ว

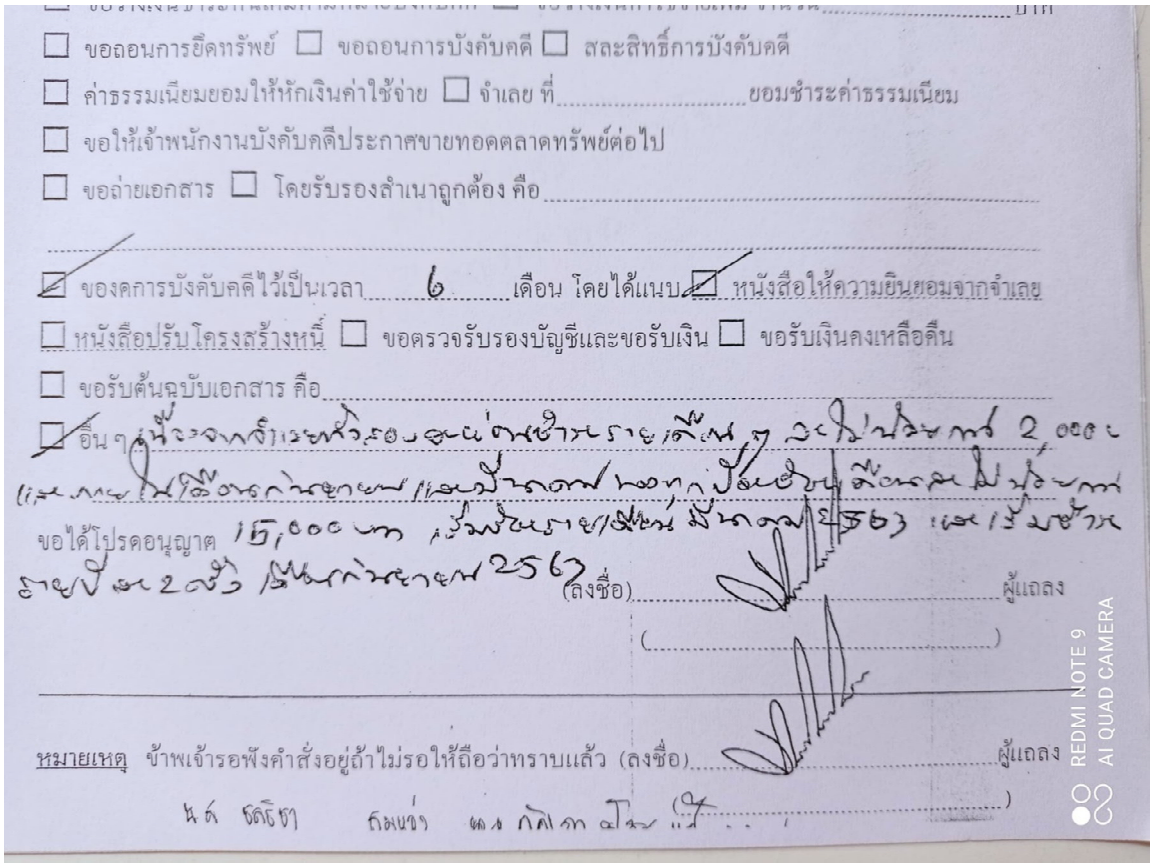
3. การกำหนดให้เงินที่ได้จากการขายทอดตลาดต้องถูกนำไปชำระหนี้เจ้าหนี้บุริมสิทธิ์ก่อน ทำให้เจ้าหนี้ที่เป็นผู้บังคับคดีต้องใช้วิธีการอื่นในการทำให้ตนเองได้รับการชำระหนี้ รวมถึงวิธีการที่ไม่เป็นธรรมกับลูกหนี้

ในการศึกษาครั้งนี้มีกรณีศึกษาหนึ่งกรณีที่เกษตรกรลูกหนี้ถูกเจ้าหนี้นอกระบบฟ้องและคดีจบลงด้วยการบังคับคดี เนื่องจากเกษตรกรไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามคำพิพากษา เจ้าหนี้นอกระบบสืบทรัพย์และนำที่ดินของลูกหนี้เข้าสู่กระบวนการบังคับคดีเป็นจำนวน 3 แปลง แต่ต้องพบว่าที่ดินทั้ง 3 แปลงติดจำนองอยู่กับสหกรณ์การเกษตรแห่งหนึ่ง เมื่อสหกรณ์การเกษตรได้รับแจ้งเรื่องที่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์จำนองของตนเองถูกยึดเพื่อขายทอดตลาด ก็ได้ร้องสอดต่อศาลเพื่อรักษาสิทธิของการเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิ์ ซึ่งเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินกับมูลค่าหนี้ที่เกษตรกรที่เป็นจำเลยติดอยู่แล้วจะพบว่ามูลค่าหนี้สูงกว่าราคาประเมิน แปลว่าถึงแม้กระบวนการบังคับคดีจะดำเนินไปจนจบสิ้น มีการนำที่ดินขายทอดตลาดได้เงินมาจริง ก็ต้องถูกนำไปชำระหนี้ให้เจ้าหนี้บุริมสิทธิ์จนหมด โจทก์ซึ่งเป็นผู้ขอให้มีการบังคับคดีก็จะไม่ได้รับการชำระหนี้แต่อย่างใด กระบวนการบังคับคดีในครั้งนี้จะไม่ช่วยทำให้โจทก์ได้รับการชำระหนี้ตามคำพิพากษา โจทก์จึงตกลงกับลูกหนี้และของดการบังคับคดี ปัญหาอยู่ที่การของดการบังคับคดีนั้น ทำให้เกษตรกรมีภาระการเงินเพิ่มขึ้น โดยไม่ทำให้หนี้สินที่มีลดลง

เกษตรกรผู้เป็นจำเลยให้ข้อมูลว่าโจทก์เป็นฝ่ายประสานมาเพื่อเสนอของดการบังคับคดีโดยให้เหตุผลว่า “ต้องการช่วยเหลือจำเลย ไม่ให้ต้องสูญเสียที่ดินทำกิน” โดยยื่นเงื่อนไขให้จำเลยชำระหนี้เดือนละ 2.000 บาท และชำระงวดละ 15,000 บาท ปีละ 2 งวด

“พี่ก็ไม่รู้ว่าเขาจะให้จ่ายถึงเมื่อไร แล้วเงินมันจะไปหักหนี้ยังไง แต่เขาบอกว่าถ้าพี่จ่ายแบบนี้แล้วเขาจะไม่บังคับเอาที่ดินของพี่ขายทอดตลาด” คือคำบอกเล่าของเกษตรกรรายนั้นถึงเบื้องหลังการทำข้อตกลงกับเจ้าหนี้เพื่องดการบังคับคดี

ในเอกสารของดการบังคับคดีที่สำนักงานบังคับคดีชัยนาทยื่นต่อศาลระบุว่า “ของดการบังคับคดีเป็นเวลา 6 เดือน” เนื่องจาก “จำเลยทั้งสองจะผ่อนชำระรายเดือน เดือนละไม่น้อยกว่า 2,000 บาท และภายในเดือนมีนาคม 2563 จะเริ่มชำระรายปี ปีละ 2 ครั้ง เดือนกันยายน 2563” โดยไม่มีการระบุว่าหลังจาก 6 เดือนผ่านแล้วจะทำอย่างไรต่อไป และไม่มีการทำสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยว่าการชำระหนี้ในครั้งนี้จะถูกนำไปหักยอดเงินกู้ หรือถือเป็นการชำระหนี้ตามคำพิพากษาก่อนหน้านี้หรือไม่ อย่างไร


☐ ขอถอนการยึดทรัพย์ ☐ ขอถอนการบังคับคดี ☐ สละสิทธิ์การบังคับคดี
☐ ค่าธรรมเนียมยอมให้หักเงินค่าใช้จ่าย ☐ จำเลย ที่ ..... ยอมชำระค่าธรรมเนียม
☐ ขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีประกาศขายทอดตลาดทรัพย์ต่อไป
☐ ขอถ่ายเอกสาร ☐ โดยรับรองสำเนาถูกต้อง คือ .....
☑ ของดการบังคับคดีไว้เป็นเวลา 6 เดือน โดยได้แนบ ☑ หนังสือให้ความยินยอมจากจำเลย
☐ หนังสือปรับโครงสร้างหนี้ ☐ ขอตรวจรับรองบัญชีและขอรับเงิน ☐ ขอรับเงินคืนเหลือคืน
☐ ขอรับต้นฉบับเอกสาร คือ .....
☑ อื่น ๆ
ขอได้โปรดอนุญาต
(ลงชื่อ) ..... ผู้แถลง
(.....)
หมายเหตุ ข้าพเจ้ารอฟังคำสั่งอยู่ถ้าไม่รอให้ถือว่าทราบแล้ว (ลงชื่อ) ..... ผู้แถลง
(.....)
REDMI NOTE 9
AI QUAD CAMERA

จากกรณีนี้จะเห็นว่าการของดการบังคับคดีเป็นไปเพื่อปกป้องประโยชน์ของเจ้าหนี้เพียงฝ่ายเดียว โดยลูกหนี้ไม่ได้ประโยชน์อันใด ไม่มีสิ่งใดแสดงให้เห็นว่ายอดหนี้ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยจะลดลงอย่างไร กระบวนการบังคับคดีไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงการตกลงร่วมกันระหว่างโจทก์และจำเลยในส่วนนี้ และที่สำคัญไม่มีสิ่งใดเป็นหลักประกันในทางกฎหมายว่าที่ดินจะไม่ถูกนำออกขายทอดตลาดในอนาคต เหตุที่เจ้าหนี้เลือกของดการบังคับคดีในกรณีนี้เพราะเจ้าหนี้ตระหนักว่าการบังคับคดีจะไม่เป็นผลดีกับตัวเอง เพราะลูกหนี้จะไม่มีเงินมาชำระหนี้ให้อยู่ดี การให้ลูกหนี้จ่ายรายเดือนบ้างแม้จะเป็นจำนวนน้อยแต่ก็ยังดีกว่าที่เจ้าหนี้จะไม่ได้อะไรคืนเลย

อย่างไรก็ดีภายหลังเกษตรกรรายนี้ได้ยุติการชำระเงินรายเดือนให้เจ้าหนี้ และเจ้าหนี้ได้สืบทรัพย์พบที่ดินของเกษตรกรอีก 1 แปลง จึงขอบังคับคดีที่ดินแปลงนี้อีกครั้ง ซึ่งมีลักษณะเป็นที่ดินตาบอด พื้นที่ประมาณ 3 งาน ที่ดินถูกนำเข้าสู่กระบวนการขายทอดตลาด โดยเกษตรกรได้รับคำแนะนำจากตัวแทนกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรให้เข้าสู้ราคาเพื่อรักษาที่ดินแปลงนี้ไว้ โดยต้องสู้ราคาจนเป็นผู้ชนะ เกษตรกรจึงส่งตัวแทนของตนเองเข้าร่วมการเสนอราคา มีการวางหลักประกันที่ 3,000 บาท โดยใช้สิทธิของการเป็นผู้ถือบัตรสวัสดิการแห่งรัฐตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด การเสนอราคาในนัดที่ 1 ไม่มีผู้เสนอราคา การเสนอราคาในนัดที่ 2 ซึ่งราคาถูกปรับลงมาจากเดิม 10% โจทก์เข้าร่วมการเสนอราคาด้วย จึงเป็นการแข่งกันเสนอราคา 2 คน ฝ่ายโจทก์เสนอราคาเพิ่มขึ้นและฝ่ายจำเลยเสนอราคาตามจนราคาที่ดินสุดท้ายขึ้นไปสูงถึง 111,000 บาท ซึ่งสูงกว่ามูลค่าหนี้ตามคำพิพากษา และผู้ชนะการเสนอราคาคือตัวแทนฝ่ายเกษตรกร โดยราคาที่ชนะนั้นสูงกว่าราคาประเมินของที่ดินในท้องตลาดมาก เนื่องจากเป็นที่ดินตาบอดราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามคำบอกเล่าของเกษตรกรที่เคยมีผู้มาขอซื้อที่ดินแปลงนี้ คือ 50,000 บาท การเสนอราคาจบสิ้นลงในวันที่ 26 ตุลาคม 2563 ปัญหาสำคัญคือฝ่ายเกษตรกรไม่มีเงินสดพอที่จะนำไปชำระให้เจ้าพนักงานบังคับคดีและได้ยื่นเรื่องขอยืดเวลาการชำระเงินออกไป 3 เดือน ตามสิทธิที่กฎหมายกำหนดแล้ว อย่างไรก็ดีเกษตรกรผู้นี้เปิดเผยว่าตนเองไม่น่าจะสามารถหาเงินมาได้ทันภายใน 3 เดือน หากต้องมีการซื้อที่ดินคืนจริงตามที่ชนะการเสนอราคาก็ต้องกู้ยืมเงินทุนนอกระบบมา หรือเลือกที่จะไม่ซื้อที่ดินตามที่ประมูลได้ หมายความว่าเงินประกัน 3,000 บาทต้องถูกยึด และผู้เข้าเสนอราคาคนนั้นจะไม่สามารถเข้าเสนอราคาในการขายทอดตลาดได้อีก

จากกรณีนี้เราจะเห็นผลกระทบของเกษตรกรเนื่องด้วยกระบวนการบังคับคดีและเนื่องด้วยความไม่รู้ไม่เข้าใจข้อกฎหมายของเกษตรกร โดยเฉพาะการใช้สิทธิของโจทก์ในการของดการบังคับคดีด้วยการเจรจากับจำเลยให้มีการชำระหนี้ ซึ่งเป็นสิ่งที่โจทก์สามารถทำได้ แต่การกระทำในครั้งนี้ไม่มีการบันทึกว่าเงินที่ถูกชำระจะนำไปตัดยอดการชำระหนี้ตามคำพิพากษาทั้งในส่วนของเงินต้นและดอกเบี้ยอย่างไร ทำให้

เกษตรกรชำระหนี้ไปโดยไม่มีหลักประกันการลดลงของยอดหนี้ เป็นการใช้สิทธิอันพึงมีพึงได้ของโจทก์โดยไม่ตระหนักถึงความเป็นธรรมให้กับจำเลย หากโจทก์พิจารณาแล้วเห็นว่าการบังคับคดีจะไม่เป็นประโยชน์ต่อโจทก์เพราะเงินจากการขายทอดตลาดทรัพย์จะไม่มากพอที่จะนำมาชำระหนี้ให้ตนเองได้ การจะของดการบังคับคดีด้วยวิธีการนี้ควรต้องชอบด้วยกฎหมาย

4. ยึดทรัพย์ผู้ค้ำประกันเพื่อเข้าสู่กระบวนการบังคับคดี ความไม่เป็นธรรมอันเนื่องจากการบังคับคดีผู้ค้ำประกัน

ประเด็นค้นพบนี้อาจเป็นเรื่องของผลจากการค้ำประกันมากกว่าจากกระบวนการบังคับคดีแต่เนื่องจากมีเรื่องของการบังคับคดีเข้ามาเกี่ยวข้อง และทั้งการค้ำประกันและการบังคับคดีล้วนเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการยุติธรรมทางแพ่ง ผู้ศึกษาจึงขอนำมากล่าวถึงในที่นี้

ในการศึกษาครั้งนี้พบว่ามีเกษตรกรรายหนึ่งถูกกระบวนการทางกฎหมายถึงเข้าสู่การบังคับคดีเพราะเป็นผู้ค้ำประกันหนี้ให้ผู้อื่นแล้วต้องรับผิดชอบในหนี้ที่ผู้กู้ไม่ได้ชำระ ทั้งนี้เป็นภาระผูกพันตามสัญญาค้ำประกันที่เกษตรกรทำกับสถาบันการเงินของรัฐแห่งหนึ่ง ซึ่งมีสาระระบุว่า “กรณีผู้กู้ผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญากู้ที่กล่าวข้างต้นไม่ว่าด้วยเหตุผลใดๆ หรือว่าผู้กู้ล้มละลายหรือตายหรือกลายเป็นบุคคลไร้ความสามารถ หรือสาบสูญ หรือไปเสียจากถิ่นที่อยู่ หรือหาตัวไม่พบ หรือย้ายภูมิลำเนาโดยมิแจ้งให้ธนาคารทราบ หรือมีกรณีอื่นใดอันกระทำให้ธนาคารไม่ได้รับชำระหนี้ตามสัญญากู้ที่กล่าวแล้วเต็มจำนวนและตามกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาก็ดี ผู้ค้ำประกันยอมเข้ารับผิดร่วมกับผู้กู้ในอันที่จะต้องชำระเงินกู้นั้นทันที” การกู้ในครั้งนั้นเป็นการกู้ที่สถาบันการเงินของรัฐ ให้กู้ในลักษณะการรวมกลุ่มกันกู้แล้วค้ำประกันกันเอง กลุ่มของเกษตรกรที่เป็นกรณีศึกษามีทั้งสิ้น 11 คน มีสมาชิกในกลุ่ม 2 คน ที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้และถูกเจ้าหนี้ฟ้องจนคดีสิ้นสุดแล้ว คดีแรกโจทก์ร้องต่อศาลให้มีการบังคับคดีแล้ว และเมื่อโจทก์สืบทรัพย์จำเลยที่ 1 (ผู้กู้) และจำเลยร่วมทั้งหมด (ผู้ค้ำประกัน) พบว่ามีเฉพาะเกษตรกรที่เป็นกรณีศึกษารายเดียวที่มีทรัพย์ให้ยึดและนำเข้าสู่การบังคับคดีได้ ที่ดินแปลงเดียวของครอบครัว ซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักอาศัยและที่ดินทำกินจึงถูกนำขายทอดตลาด แต่ก่อนที่กระบวนการขายจะเกิดขึ้น ครอบครัวนี้ตัดสินใจกู้เงินจากที่อื่นเพื่อมาชำระหนี้ให้โจทก์แทนเกษตรกรผู้กู้ เพื่อไม่ให้ที่ดินต้องเข้าสู่กระบวนการขายทอดตลาด ซึ่งพวกเขาพบว่าราคาเริ่มต้นสำหรับการขายนัดแรกต่ำกว่าราคาที่ดินที่เป็นจริง หลังจากนั้นเกษตรกรรายนี้จึงให้เกษตรกรที่เป็นลูกหนี้ของสถาบันการเงินมาทำสัญญากู้เงินกับตัวเองอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งก็ไม่มีหลักประกันใดจะให้ความมั่นใจได้ว่าจะได้รับการชำระหนี้เต็ม เพราะหากเกษตรกรผู้นั้นมีความสามารถในการชำระหนี้กับสถาบันการเงินก็คงไม่ต้องถูกศาลสั่งให้มีการบังคับคดี

ปัญหาของเกษตรกรรายนี้ไม่ได้จบเท่านี้ เพราะในกลุ่มของเกษรตรกรที่จับกลุ่มกันกู้และค้ำประกัน ยังมีเกษตรกรผู้กู้อีกคนหนึ่งที่ถูกฟ้องเพราะไม่สามารถชำระหนี้ได้ โดยมีเกษตรกรรายนี้ตกเป็นจำเลยร่วมฐานะผู้ค้ำประกัน และเกษตรกรผู้กู้ไม่มีทรัพย์สินให้เจ้าหนี้บังคับคดี จึงมีความเป็นไปได้สูงที่ที่ดินแปลงเดิมของเกษตรกรจะถูกนำเข้าสู่กระบวนการบังคับคดีอีก จากคำบอกเล่าของครอบครัวกรณีศึกษาพบว่าตัวผู้กู้ในคดีนี้เคยมีที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ด้วย แต่เมื่อมีคดีความได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้ผู้อื่นทำให้กลายเป็นคนไร้ทรัพย์สิน การบังคับคดีจึงเกิดขึ้นกับเกษตรกรกรณีศึกษารายนี้ที่ไม่ได้มีการถ่ายโอนทรัพย์สิน

กรณีนี้นอกจากแสดงให้เห็นความไม่เป็นธรรมในสัญญาค้ำประกันที่ให้ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบหนี้แทนผู้กู้แบบ 100% แล้วยังแสดงให้เห็นถึงช่องโหว่ของการบังคับคดีที่ไม่สามารถสืบย้อนไปถึงการถ่ายโอนทรัพย์สินเพื่อหนีการบังคับคดีของผู้กู้ตัวจริงได้

5. การยึดทรัพย์เพื่อเข้าสู่กระบวนการบังคับคดีมากเกินความจำเป็น จนมูลค่าสูงกว่ายอดหนี้หลายเท่า ทำให้เกษตรกรไม่สามารถทำธุรกรรมใดๆ ต่อทรัพย์ที่ถูกยึดมาเกินได้

การยึดทรัพย์เพื่อเข้าสู่กระบวนการบังคับคดีจะดำเนินไปเพื่อให้เจ้าหนี้ที่ขอบังคับคดีได้รับการชำระหนี้ตามคำพิพากษาของศาล หากยึดตามหลักการนี้ทรัพย์ที่ยึดมาก็ไม่ควรมีมูลค่าสูงกว่ายอดหนี้มากนัก เพื่อให้ผู้ถูกยึดทรัพย์สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์ต่างๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับคดีได้ การศึกษาครั้งนี้มีเกษตรกรรายหนึ่งถูกยึดทรัพย์เป็นที่ดิน 2 แปลง (โฉนด 2 ใบ) ซึ่งมูลค่าที่ดินรวมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินทั้ง 2 แปลงสูงกว่ามูลค่าหนี้ โดยเกษตรกรถูกฟ้องด้วยยอดหนี้รวม 236,800 บาท แต่ทรัพย์ที่ถูกยึดแปลงแรกเจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด 500,490 บาท และแปลงที่ 2 กำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาด 68,160 บาท เกษตรกรเจ้าของทรัพย์ได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้มีคำสั่ง 2 ข้อ ข้อแรกขอให้เจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินราคาทรัพย์ใหม่ เนื่องจากราคาเริ่มต้นที่เจ้าพนักงานบังคับคดีระบุมาต่ำกว่าความเป็นจริงและไม่มีการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างรวมอยู่ด้วย ข้อสองขอให้ศาลมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานบังคับคดียกเลิกบังคับคดีที่ดินแปลงที่ 2 เนื่องจากราคาประเมินที่ดินแปลงแรกสูงกว่ามูลค่าหนี้แล้ว ศาลมีคำสั่งตามข้อเรียกร้องข้อที่ 1 ให้มีการประเมินราคาทรัพย์ใหม่ ทำให้เจ้าพนักงานบังคับคดียกเลิกการขายทอดตลาดไปก่อน ส่วนคำร้องข้อที่ 2 ที่ขอให้ยกเลิกการบังคับคดีที่ดินแปลงที่ 2 ศาลไม่มีคำสั่ง ทำให้ในปัจจุบันที่ดินของเกษตรรายนี้ยังไม่ถูกนำมาขายทอดตลาด แต่ที่ดินทั้ง 2 แปลงยังถูกสำนักงานบังคับคดียึดไว้ เพื่อรอเวลาขายทอดตลาดใหม่อีกครั้งหนึ่ง

“พี่อยากได้ที่ดินแปลงที่สองออกมา เพื่อนำไปบริหารจัดการให้มีเงินมาใช้หนี้ ที่ดินจะได้ไม่ต้องถูกขายทอดตลาด” เกษตรกรเจ้าของที่ดินกล่าว

6. กระบวนการขายทอดตลาดในปัจจุบันมีช่องโหว่ให้นิติบุคคลต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินในภาคการเกษตรของประเทศได้

ประเด็นนี้มีความเกี่ยวข้องกับพระราชกำหนดบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ที่อนุญาตให้นิติบุคคลต่างด้าวสามารถดำเนินกิจการบริหารสินทรัพย์ได้ในฐานะ “นิติบุคคลพิเศษ” ที่สามารถรับซื้อ รับโอนและรับจ้างบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาบริหาร หรือจำหน่ายจ่ายโอนต่อไป และในวันที่ 7 พฤษภาคม 2557 กรมที่ดินโดยนายพินิจ หาญพาณิชย์ อธิบดี ได้มีหนังสือส่งถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทั่วประเทศ ชี้แจงหลักเกณฑ์ในการปฏิบัติของเจ้าพนักงานต่อกรณีการได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของบริษัทบริหารสินทรัพย์ว่า “กรณีการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งเป็นนิติบุคคลไทยหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีสถาบันการเงินตามกฎหมายธุรกิจสถาบันการเงินเป็นบริษัทแม่หรือไม่ก็ตาม ไม่ว่าจะเป็นกรณีการขอได้มาจากการรับซื้อโอนจากสถาบันการเงิน หรือจากการรับชำระหนี้ หรือการซื้อออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ถือว่าเป็นการบริหารสินทรัพย์สามารถกระทำได้ตามมาตรา 3 ของพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ.2541 พ.ศ. 2550” จากการศึกษาในครั้งนี้พบว่ามีเอกชนที่เป็นนิติบุคคลต่างด้าวรายหนึ่งได้เข้าซื้อสัญญาจำนองของเกษตรกรรายหนึ่งกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในฐานะ “สินทรัพย์ด้อยคุณภาพ” ภายหลังนิติบุคคลต่างด้าวรายนั้นเขาสู้ราคาในการประมูลขายทอดตลาดที่ดินแปลงนั้นของเกษตรกร และเป็นผู้ชนะการประมูล จากคำบอกเล่าของเกษตรกรรายนั้น นิติบุคคลต่างด้าวรายนี้ได้กระทำการลักษณะดังกล่าวคือซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากธนาคารแห่งนั้น แล้วเข้าประมูลในกระบวนการขายทอดตลาดสามารถได้กรรมสิทธิ์ที่ดินภาคการเกษตรในอำเภอศรีประจันต์ จังหวัดสุพรรณบุรี ไปครอบครองจำนวนหลายแปลง

การให้นิติบุคคลต่างด้าวสามารถเข้าร่วมเสนอราคาในการขายทอดตลาด และถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยผ่านกระบวนการขายทอดตลาดได้เช่นนี้ ทำให้เกิดการสูญเสียที่ดินภาคการเกษตรไปอยู่ในมือของบรรษัทต่างด้าว ถึงแม้จะถูกกำหนดสัดส่วนให้มีคนไทยถือหุ้นด้วยไม่น้อยกว่า 51% ก็ตาม ซึ่งขัดแย้งกับแนวคิดพื้นฐานของประเทศที่ต้องการรักษาที่ดินภาคการเกษตรไว้ แม้ราคาขายสินทรัพย์ระหว่างสถาบันการเงินกับนิติบุคคลพิเศษจะไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ แต่จากการเก็บข้อมูลกับทนายความที่มีประสบการณ์กับคดีหนี้สินที่นิติบุคคลต่างด้าวเข้ามาเกี่ยวข้องพบว่านิติบุคคลต่างด้าวเหล่านี้ส่วนใหญ่ซื้อสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงินในราคาเพียงประมาณ 40-50% ของมูลหนี้ แต่กลับมาฟ้องร้องกับเกษตรกรเต็มมูลค่าหนี้

การต่อสู้ของเกษตรกรเพื่อรักษาสิทธิของตนเองในกระบวนการบังคับคดี

ในแม้กระบวนการบังคับจะมีช่องทางทางกฎหมายให้ลูกหนี้ตามคำพิพากษาสามารถใช้เป็นเครื่องมือในการปกป้องสิทธิของตนเองได้ แต่ดังกล่าวก่อนหน้านี้ว่าสิทธิดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของศาล ทางออกที่ได้ผลที่สุดในการปกป้องสิทธิรวมถึงที่ดินทำกินของตนเองจากกระบวนการขายทอดตลาด และการบังคับคดีคือ การถอนคดีออกมา ซึ่งต้องทำโดยการชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้ ในการศึกษาครั้งนี้ พบว่าการชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้มี 2 วิธี

1. กู้เงินจากแหล่งอื่นมาชำระเจ้าหนี้ แล้วนำที่ดินออกจากกระบวนการบังคับคดี พบว่าโดยทั่วไปเกษตรกรที่เป็นลูกหนี้เองจะไม่สามารถทำได้ เพราะวิธีนี้ทำให้เกษตรกรต้องมีหนี้สินเพิ่มขึ้น ในการศึกษาครั้งนี้มีเกษตรกร 1 รายเลือกวิธีนี้ โดยเกษตรกรคนนี้เป็นจำเลยฐานะผู้ค้ำประกัน แล้วลูกหนี้ผู้กู้ที่เป็นจำเลยที่ 1 ไม่มีทรัพย์ให้ยึด จึงยึดทรัพย์ผู้ค้ำประกันแทน เกษตรกรผู้ค้ำประกันที่ถูกยึดที่ดินเกรงว่าจะต้องถูกบังคับให้ต้องขายที่ดินในราคาถูก จึงต้องดิ้นรนไปหาแหล่งเงินกู้เพื่อเอาที่ดินตนเองออกจากกระบวนการบังคับคดี แล้วให้เกษตรกรลูกหนี้ที่เป็นจำเลยที่ 1 มาเป็นลูกหนี้ตนเองแทน

2. ขอความช่วยเหลือจากกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรเพื่อให้เข้ามาซื้อหนี้ และนำที่ดินออกจากกระบวนการขายทอดตลาด เป็นวิธีที่ได้ผลที่สุด แม้กองทุนฯ จะยังไม่ซื้อเพียงมีหนังสือยืนยันจากกองทุนฯ ว่ามีมติรับซื้อหนี้ก้อนนั้นแล้ว สามารถนำไปเป็นหลักฐานแถลงต่อศาลขอให้มีการระงับการขายทอดตลาดได้ มี 1 กรณีในการศึกษาครั้งนี้ที่เกษตรกรยื่นเรื่องขอกองทุนฟื้นฟูฯ ให้เข้ามาซื้อหนี้ และกองทุนฯ มีมติรับซื้อ และศาลมีคำสั่งระงับการขายทอดตลาดชั่วคราว โดยกำหนดระยะเวลาไว้ 6 เดือน หากภายใน 6 เดือนนี้ไม่มีการซื้อทรัพย์ กระบวนการขายทอดตลาดจะดำเนินต่อไปจากจุดที่ศาลสั่งหยุด ณ ขณะนั้น

แม้วิธีการที่กองทุนฟื้นฟูฯ เข้ามาซื้อหนี้จะเป็นการใช้สิทธิของเกษตรกรตามกฎหมายได้อย่างมีประสทธิผลที่สุด คือสามารถรักษาที่ดินของเกษตรกรไว้ได้มากที่สุด และศาลรับฟัง แต่วิธีการนี้ก็มีอุปสรรคสำคัญคือกองทุนฯ มีงบประมาณจำกัด ไม่สามารถซื้อหนี้ของเกษตรกรที่มีคุณสมบัติตามเงื่อนไขกองทุนได้ทุกคดี

นอกจากการชำระหนี้แล้วพบว่าเครื่องมือในการต่อสู้ของเกษตรกรในการรักษาสิทธิและเรียกร้องความยุติธรรมจากกระบวนการบังคับคดีและการขายทอดตลาดมีดังนี้

- การแสวงหาความช่วยเหลือจากภายนอก โดยบุคคลภายนอกที่เกษตรกรขอความช่วยเหลือมากที่สุดคือกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร เพื่อให้เข้ามาซื้อหนี้ซึ่งจะทำให้กระบวนการบังคับคดีต้องยุติลงด้วย พบว่าแม้กองทุนฯ จะเพียงแค่มีมติรับรองการพิจารณารับซื้อหนี้ของเกษตรกรแต่กระบวนการซื้อหนี้ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่มติรับรองนั้นสามารถใช้เป็นหลักฐานต่อศาลเพื่อขอให้มีการระงับการขายทอดตลาดได้ ใน

การศึกษาครั้งนี้มีเกษตรกร 2 ราย ได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการกองทุนฯ ว่าหนี้สินอยู่ในหลักเกณฑ์ที่กองทุนฯ สามารถซื้อได้ และอนุมัติการซื้อหนี้นั้นแล้ว แต่การซื้อหนี้ยังไม่เกิดขึ้นจริง ได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอให้มีการระงับการขายทอดตลาดเพื่อรอเวลาให้กองทุนฯ เข้ามาซื้อหนี้ พบว่าศาลมีคำสั่งให้ระงับการขายทอดตลาด โดยกำหนดเวลาที่ระงับการขายทอดตลาดไว้ชัดเจน

นอกจากนี้ยังพบว่ามีการขอความช่วยเหลือทางกฎหมายจากหน่วยงานอื่นเช่น ศูนย์ประสานงานลูกหนี้แห่งชาติ และ มูลนิธิชีวิตไท ซึ่งส่วนใหญ่ให้ได้เพียงคำปรึกษา มีหนึ่งคนจ้างทนายความ แต่ทำให้เกิดภาระทางเศรษฐกิจตามมา และพบว่าถูกทนายเอาเปรียบ

- การใช้กระบวนการทางกฎหมาย มีเกษตรกร 2 รายยื่นขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนการกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี เนื่องมีราคาต่ำกว่าที่ควรจะเป็นแต่ศาลไม่รับฟัง การใช้ข้อกฎหมายที่ศาลรับฟังและมีคำสั่งให้ระงับการทอดตลาดไว้ชั่วคราวคือกรณีที่เกษตรกรยื่นร้องต่อศาลว่าการประเมินราคาของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ถูกต้อง เนื่องจากประเมินราคาเฉพาะที่ดินเปล่าไม่รวมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินทำให้ที่ดินมีราคาต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ซึ่งเกษตรกรมีหลักฐานสิ่งปลูกสร้างชัดเจน ขณะที่ในใบแจ้งการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีก็ระบุราคาว่าเป็นที่ดินเปล่าอย่างชัดเจน

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาจะเห็นว่าปัญหาสำคัญของการบวนการขายทอดตลาดที่กระทบกับเกษตรกรที่เป็นหนี้และถูกบังคับคดีมากที่สุดคือการที่ทรัพย์ถูกประเมินราคาต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ทั้งนี้อาจเป็นเพราะกระบวนการบังคับคดีมุ่งให้ทรัพย์ขายได้เพื่อให้โจทก์ได้รับการชำระหนี้ตามคำพิพากษาเร็วที่สุด ซึ่งไม่เพียงทำให้เกิดผลกระทบทางลบกับเกษตรกรที่ต้องสูญเสียที่ดินทำกิน แต่ยังกระทบโครงสร้างการครอบครองที่ดินโดยรวมของประเทศ กล่าวคือทำให้ที่ดินที่ควรเป็นพื้นที่การเกษตร ตกไปอยู่ในมือของนายทุน หรือบุคคลอื่นที่ไม่ได้มีอาชีพเกษตรกร ได้ง่ายขึ้น ซึ่งขัดกับหลักนโยบายแห่งรัฐและปรัชญาพื้นฐานในการพัฒนาประเทศของรัฐไทย ที่ยังคงถือว่าประเทศไทยเป็นประเทศเกษตรกรรม แต่การครอบครองที่ดินของภาคการเกษตรกลับลดน้อยลง

อย่างไรก็ดีการศึกษาจากประสบการณ์ตรงของเกษตรกรในครั้งนี้ ยังไม่พบกรณีที่ราคาทรัพย์ที่ได้จากการประมูลต่ำกว่ามูลค่าหนี้จนนำสู่การยึดทรัพย์ของเกษตรกรเพื่อเข้าสู่การบังคับคดีซึ่งเป็นกระบวนการที่สำคัญของกระบวนการยุติธรรมทางแพ่ง ซึ่งเป็นปัญหาที่มีการบันทึกเป็นเอกสารในหลายที่ ทั้งนี้เป็นไปได้ว่ากลุ่มศึกษาในครั้งนี้มีขนาดเล็ก แต่ไม่ได้แปลว่าปัญหานั้นไม่ได้ดำรงอยู่

การศึกษาในครั้งนี้ยังทำให้เห็นว่าความไม่ยุติธรรมที่เกิดกับเกษตรกรในกระบวนการขายทอดตลาดนั้นมีความสืบเนื่องกับกระบวนการอื่นๆ ในทางแพ่ง เช่น การที่สถาบันการเงินของรัฐปล่อยกู้อย่างไม่คำนึงถึงศักยภาพในการชำระหนี้ของเกษตรกรทำให้เกษตรกรมีหนี้เกินตัวจนต้องจบลงด้วยการฟ้องร้อง และถูกยึดทรัพย์เข้าสู่กระบวนการบังคับคดี หรือการที่กฎหมายค้ำประกันเปิดช่องให้เจ้าหนี้ผลักภาระในการชำระเงินกู้ของผู้กู้มาไว้ที่ผู้ค้ำประกันได้ 100% ของวงเงินกู้ ทำให้เกษตรกรบางคนที่มีทรัพย์ให้ยึดมีโอกาสถูกยึดทรัพย์เพื่อบังคับคดีซ้ำแล้วซ้ำอีก จนกลายเป็นโอกาสที่จะตกอยู่ในวงจรหนี้แบบไม่สิ้นสุด

มีข้อน่าสังเกตจากการศึกษาในครั้งนี้คือ เกษตรกรที่จะหลุดจากกระบวนการขายทอดตลาดและการบังคับคดีได้ ต้องเป็นเกษตรกรที่ลุกขึ้นมาสู้ ซึ่งในการสู้จำเป็นต้องมีปัจจัยสนับสนุน 2ประการคือ เงินและความรู้ ในส่วนของเงินที่นำมาเพื่อรักษาที่ดินพบว่ามักเป็นเงินกู้ กลายเป็นการเพิ่มภาระหนี้ ส่วนความรู้ได้มาจาก 2 ทางคือ การมีคนภายนอกให้คำปรึกษา เช่นองค์กรไม่แสงผลกำไรอย่างมูลนิธิชีวิตไทหรือทนายความ ซึ่งต้องใช้เงินเป็นค่าจ้างด้วยเช่นกัน

ข้อเสนอแนะ

1. ควรมีองค์กรทางกฎหมายหรือองค์กรที่สามารถให้คำแนะนำเกี่ยวกับข้อกฎหมายและการต่อสู้ทางกฎหมายทำหน้าที่ที่ปรึกษากระบวนการบังคับคดีให้กับเกษตรกร

2. ควรต้องมีการขับเคลื่อนทางนโยบาย/ ทางกฎหมาย เพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการกำหนดราคาเริ่มต้น และราคาอ้างอิงในการขายทอดตลาดให้มีความเป็นธรรมต่อทั้ง 2 ฝ่าย ทั้งนี้การกำหนดราคาทรัพย์ต่ำกว่าท้องตลาดนอกจากจะเป็นผลเสียต่อเกษตรกรโดยเฉพาะเกษตรกรรายย่อยในการถูกบังคับให้ต้องจำหน่ายที่ดินทำกินในราคาถูกแล้วยังเป็นผลเสียต่อเจ้าหนี้ที่ทำให้ไม่ได้รับการชำระหนี้เต็มจำนวนตามคำพิพากษา เพราะส่วนใหญ่เกษตรกรที่โดนฟ้องร้องไม่ได้มีที่ดินทำกินให้ยึดหลายแปลง

3. ควรมีการขับเคลื่อนทางนโยบายให้ยกเลิกพระราชกำหนดบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ที่เอื้อให้บริษัทเอกชนต่างด้าวเข้ามาถือกรรมสิทธิ์ที่ดินภาคการเกษตรของประเทศได้ผ่านกระบวนการขายทอดตลาด ทั้งนี้หากย้อนกลับไปมองประวัติศาสตร์การประกาศพระราชกำหนดฉบับนี้พบว่า เป็นการประกาศใช้ในช่วงที่ประเทศเผชิญวิกฤติต้มยำกุ้ง สภาบันการเงินประสบปัญหาหนี้เสียหรือหนี้ด้อยคุณภาพ (NPL) ทำให้เศรษฐกิจชะงักงัน รัฐบาลในยุคนั้นต้องตราพระราชกำหนดเพื่อให้มีเงินจากต่างประเทศเข้ามาขับเคลื่อนเศรษฐกิจในภาคการเงิน ซึ่งประเทศไทยก้าวข้ามสถานการณ์นั้นมาแล้ว พระราชกำหนดฉบับนี้จึงไม่ควรให้มีผลบังคับใช้ต่อไป เพราะนอกจากจะไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ในประเทศแล้วยังทำให้เกิดการสูญเสียที่ดินภาคการเกษตรไปสู่นายทุนต่างประเทศอีกด้วย

เอกสารอ้างอิง

กรมที่ดิน. (2557). หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0515.2/ว 7540 เรื่องบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ห้องชุด. เอกสารส่งถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด. สามารถเข้าถึงได้ที่ https://www.dol.go.th/registry/DocLib6/07-05-2557.pdf

กรมบังคับคดี. (2563). **คู่มือกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับเกษตรกรและประชาชน**. โรงพิมพ์จุฬาลงกรณราชวิทยาลัย. พิมพ์ครั้งที่ 4: กันยายน

กรมบังคับคดี. (2560). คู่มือผู้ซื้อทรัพย์ขายทอดตลาด. กรมบังคับคดี. สิงหาคม.

กิตติศักดิ์ สวนวงษ์ และพินิจ ทิพย์มณี. (2559). ปัญหาทางกฎหมายภายหลังการขายทอดตลาดทรัพย์สินโดยเจ้าพนักงานบังคับคดี. **วารสารบัณฑิตศึกษา**. ปีที่ 20: สิงหาคม - พฤศจิกายน, หน้า 135-149

คำพิพากษาฎีกาที่ 262/2540. สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. แหล่งข้อมูลออนไลน์ เข้าถึงได้ที่ https://www.krisdika.go.th/data/comment_deca/2540/cd_23156.pdf

คำสั่งกรมบังคับคดี ที่ 40/ 2550. เรื่องการบังคับคดีเกษตรกร

จิดาภา พรยิ่ง. (2562). การคุ้มครองสิทธิเกี่ยวกับการยึดที่ดินของผู้ประกอบอาชีพชาวนาในกระบวนการยุติธรรมทางแพ่ง. **วารสารการเมือง การบริหาร และกฎหมาย**. ปีที่ 12 ฉบับที่ 2.

ประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาด. (2563). อธิบดีกรมบังคับคดี. ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 137. ตอนพิเศษ 147ง. หน้า 16

พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ.2541.

พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 (2524, 14 สิงหาคม). **ราชกิจจานุเบกษา**. เล่ม 98 ตอนที่ 113 ฉบับพิเศษ.

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 30) พงศ. 2560. **ราชกิจจานุเบกษา**. เล่ม 134 ตอนที่ 69 ก.

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560. (2560, 6 เมษายน). **ราชกิจจานุเบกษา**. เล่ม 134 ตอนที่ 40ก.

สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม, ฉบับที่ 435 เดือนตุลาคม 2551

อธิป จันทนโรจน์. (2564). วิพากษ์แนวทางการตีความการใช้สิทธิเรียกร้องของลูกหนี้เพื่อการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาล. **The Journal of Law, Public Administration and Social Science**. Vol 5 (1): January - June)

Home Buyers Team. (2019). การขายทอดตลาดที่ดิน. แหล่งข้อมูลออนไลน์ เข้าถึงได้ที่ https://www.home.co.th/hometips/topic-24061

ภาคผนวก

กรณีศึกษาที่ 1: ถูกเจ้าหนี้หลอกให้ยอมรับการของดการบังคับคดี

เกษตรกรหญิงอายุ 50 ปี รับหน้าที่หัวหน้าครอบครัวที่ประกอบด้วยสมาชิก 3 คน มีตนเอง แม่ และลูกสาวอายุ 30 ปี อาชีพหลักปลูกข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ และผักสวนครัว มีคดีกู้ยืมถูกฟ้อง และถูกบังคับคดี 2 คดี รายละเอียดดังนี้

คดีที่ 1 คดีกู้ยืม ค้ำประกัน

รายละเอียดคดี

โจทก์ เจ้าหนี้เอกชนนอกระบบ เกษตรผูกพันฐานะผู้ค้ำประกัน ตกเป็นจำเลยที่ 2

โจทก์ยื่นฟ้องศาลในวันที่ 1 พ.ย. 2559 ตามคำฟ้องคือจำเลยที่ 1 กู้ยืมเงินโจทก์ 120,000 บาท ดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี ตั้งแต่วันที่ 18 กันยายน 2556 แต่จำเลยที่ 1 ไม่เคยชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเลย โจทก์จึงฟ้องขอให้จำเลยทั้งสองชำระเงินจำนวน 175,500 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี ของต้นเงินจำนวน 120,000 บาท

วันที่ 20 ก.พ. 2560 ทำสัญญาประนีประนอมยามความ ว่าจำเลยทั้งสองจะร่วมกันหรือแทนกันชำระเงินให้โจทก์จำนวน 175,500 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ของเงินต้น 120,000 บาท โดยผ่อนชำระรายเดือน เดือนละไม่ต่ำกว่า 3,000 บาท ทุกวันที่ 27 ของทุกเดือน เริ่มงวดแรก 27 มีนาคม 2560 เฉพาะงวดที่ 27 ธันวาคม 2560 จะชำระ 50,000 บาท จะชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 27 กันยายน 2561 โดยนำเข้าบัญชีธนาคารให้โจทก์

รายละเอียดการถูกบังคับคดี

หลังจากมีคำพิพากษาจำเลยทั้ง 2 ไม่เคยชำระหนี้ตามพิพากษา โจทก์จึงร้องขอศาลให้บังคับคดี และวันที่ 25 กันยายน 62 ศาลมีหมายบังคับคดี แต่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีจัดการยึดทรัพย์สินของจำเลยที่ 2 คดีนี้โจทก์สืบแล้วพบว่าจำเลยที่ 1 ไม่มีทรัพย์สินให้ยึดหรืออายัด แต่จำเลยที่ 2 มีที่ดินที่มีโฉนดจึงของศาลยึดที่ดินนั้นเพื่อขายทอดตลาด เป็นที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง และสำนักงานที่ดินชัยนาทประเมินราคาที่ดินไว้ที่ 48,625.00 บาท ในตอนแรกที่ทำเรื่องขอบังคับคดีโจทก์ไม่มีข้อมูลว่าที่ดินแปลงที่ขอศาลยึดไว้นั้นจำเลยนำไปจำนองไว้กับสถาบันการเงินอื่น ซึ่งมูลค่าหนี้สูงกว่าราคาประเมินที่ดิน

วันที่ 6 มีนาคม 2563 สำนักงานบังคับคดีชัยนาทแถลงของดการบังคับคดีเป็นเวลา 6 เดือน ตามคำร้องขอจากโจทก์ที่แจ้งว่าสามารถตกลงกับจำเลยทั้ง 2 ได้ โดยจำเลยทั้ง 2 ตกลงผ่อนชำระให้โจทก์รายเดือนคนละ 2,000 บาท และในเดือนกันยายนและมีนาคมของทุกปี จะชำระเดือนละไม่น้อยกว่า 15,000 บาท เริ่มชำระยอดแรกเดือนมีนาคม 2563

คดีที่ 2 คดีกู้ยืม ค้ำประกัน

รายละเอียดคดี

โจทก์เป็นเจ้าหนี้นอกระบบ รายเดียวกับคดีแรก ฟ้องในวันที่ 1 พ.ย. 2559 เกษตรกรเจ้าของเรื่องเป็นจำเลยที่ 1 มีลูกสาวเป็นจำเลยที่ 2 คำฟ้องต้องการให้จำเลยทั้ง 2 เพราะเงินต้นที่จำเลยที่ 1 กู้ยืมมาพร้อมชำระดอกเบี้ย ถึงวันฟ้องรวมจำนวน 282,625 บาท ศาลมีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความให้จำเลยทั้ง 2 ชำระหนี้ตามคำฟ้อง โดยระบุให้จำเลยที่ 2 ร่วมรับผิดเฉพาะยอดเงินต้น 1 แสนบาท รวมดอกเบี้ย 48,750 บาท รวมเป็น 148,750 บาท และให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนายความแทนโจทก์

รายละเอียดการถูกบังคับคดี

หลังศาลมีคำพิพากษา จำเลยทั้ง 2 ไม่เคยชำระหนี้ตามคำพิพากษาเลย วันที่ 3 ตุลาคม 2562 สำนักงานบังคับคดีชัยนาทออกหมายแจ้งจำเลยว่าเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ยึดโฉนดที่ดิน 2 แปลง แปลงแรกเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าประเมินรวม 1,271,250.00 บาท และแปลงที่สอง (ชื่อผู้ครอบครอง 2 คน คือจำเลยที่ 1 และ ลูกสาวอีกคนที่ไม่เกี่ยวกับคดีนี้) เป็นที่ดินเปล่าราคาประเมิน 64,390 บาท

เมื่อรวมราคาประเมินที่ดินทั้งสองแปลงจะอยู่ที่ 1,338,640.00 บาท ราคาประเมินเฉพาะที่ดินในส่วนของจำเลยที่ 1 อยู่ที่ 1,304,945.00 บาท

ต่อมา วันที่ 6 มี.ค. 2563 สำนักงานบังคับคดีชัยนาทแถลงของดการบังคับคดีเป็นเวลา 6 เดือน ตามคำร้องของโจทก์ที่ให้เหตุผลว่าสามารถตกลงกับจำเลยทั้งสองได้โดยจำเลยทั้งสองจะผ่อนชำระรายเดือน คนละไม่น้อยกว่า 2,000 บาท และภายในเดือนกันยายนและเดือนมีนาคมของทุกปี จะชำระเดือนละไม่น้อยกว่า 15,000 บาท เริ่มจ่ายรายเดือนมีนาคม 2563 และเริ่มรายปีเดือนกันยายน 2563 เกษตรกร

ชำระหนี้ไประยะหนึ่งจนได้รับคำปรึกษาจากทีมทนายความขององค์กรไม่แสวงหาผลกำไรแห่งหนึ่งและตระหนักว่าการชำระเงินให้เจ้าหนี้ของตนเองไม่มีหลักฐานว่าจะมีการลดยอดหนี้จึงหยุดการชำระ ต่อมาเจ้าหนี้จึงขอให้มีการบังคับคดีต่อโดยสืบยึดที่ดินอีกแปลงหนึ่งมาเข้าสู่กระบวนการได้ ครั้งนี้เกษตรกรได้รับคำแนะนำจากแกนนำเกษตรกรในพื้นที่ ซึ่งเป็นสมาชิกกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรว่าให้เข้าเสนอราคาด้วยเพื่อรักษาที่ดินไว้ ในการเสนอราคาครั้งนั้นมีผู้เสนอราคา 2 รายคือ เจ้าหนี้ผู้ยื่นขอบังคับคดีและตัวแทนฝ่ายเกษตรกร สุดท้ายฝ่ายเกษตรกรชนะการเสนอราคา ด้วยราคาสุงถึง หนึ่งแสนกว่าบาท ซึ่งเกินความสามารถในการซื้อของเกษตรกรเกษตรกรจึงยื่นเรื่องขอยืดเวลาการชำระเงินค่าซื้อที่ดินออกไป 3 เดือน ตามที่กฎหมายอนุญาต แต่ยังไม่ชัดเจนว่าเมื่อครบกำหนดแล้วจะทำอย่างไร

กรณีศึกษาที่ 2

เป็นผู้ค้ำประกันถูกยึดที่ดินเข้าสู่กระบวนการบังคับคดีเพราะจำเลยที่เป็นผู้กู้ไม่ชำระหนี้และไม่มีทรัพย์ให้ยึด ศาลมีคำสั่งบังคับคดีและแต่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี เข้าพนักงานบังคับคดีมีกำหนดขายทอดตลาดทั้ง 6 นัดแล้ว แต่มีการประเมินราคาที่ดินต่ำกว่าที่ควรขายได้จริง เกษตรกรตัดสินใจกู้เงินมาชำระหนี้แทนลูกหนี้ตัวจริงเพื่อนำที่ดินออกจากกระบวนการบังคับคดี

รายละเอียดของคดี

เจ้าของที่ทรัพย์ (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง) เป็นจำเลยที่ 2 ในคดีที่ธนาคารออมสินฟ้องในคดีกู้ยืมค้ำประกัน มีจำเลยร่วมรวม 11 คน รายละเอียดคำฟ้องคือจำเลยที่ 1 มีการกู้ยืมเงินโจทก์คือธนาคารออมสินจำนวน 200,000 บาท ในวันที่ 11 กันยายน 2555 โดยมีจำเลยที่ 2-11 เป็นผู้ค้ำประกัน แต่จำเลยที่ 1 ไม่สามารถชำระหนี้ให้โจทก์ได้ตรงตามงวดที่ระบุในสัญญาเงินกู้ ศาลมีคำพิพากษาในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2560 ให้จำเลยทั้ง 11 คน ร่วมกันหรือแทนกันชำระเงินจำนวน 132,687.68 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี ของเงินต้นจำนวน 117,317.62 บาท นับจากวันฟ้อง (3 ตุลาคม 2560) เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ให้จำเลยทั้ง 11 ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์โดยกำหนดค่าทนายความ 3,000 บาท

อย่างไรก็ดีภายหลังคำพิพากษาไม่ปรากฏว่าจะเลยชำระหนี้ให้แก่โจทก์ตามคำพิพากษา วันที่ 20 สิงหาคม 2564 มีประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดี สำนักงานบังคับคดีจังหวัดตาก สาขาแม่สอด เรื่องขายทอดตลาดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสำเนาโฉนด ซึ่งเป็นทรัพย์ของจำเลยที่ 2 ทั้งนี้จากการสืบทรัพย์ของโจทก์ทราบว่าในบรรดาจำเลยทั้ง 11 คน มีจำเลยที่ 2 เพียงคนเดียวที่มีทรัพย์ให้สามารถยึดเข้าสู่

กระบวนการบังคับคดีได้ ประกาศได้ระบุรายละเอียดทรัพย์ที่จะขายว่าเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 5292 เลขที่ดิน 522 มีชื่อจำเลยที่ 2 เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เนื้อที่ตามโฉนด 1 งาน 49 ตารางวา เศษวา 1/10 มีสิ่งปลูกสร้างที่จะขายด้วยคือ บ้านพักอาศัยไม้ 2 ชั้น กว้าง 6 เมตร ยาว 12 เมตร 1 หลัง โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการขายตามสำเนาโฉนดโดยไม่มีภาระจำนอง ผู้ซื้อมีหน้าที่ไปติดต่อเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจเพื่อขอออกใบแทนเอง

มีกำหนดขายทอดตลาดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวม 6 นัด ได้แก่ วันที่ 20 ตุลาคม 2564, 10 พฤศจิกายน 2564, วันที่ 1 ธันวาคม 2564, วันที่ 22 ธันวาคม 2564, วันที่ 12 มกราคม 2565 และวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2565

ประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีกำหนดราคาเริ่มต้นให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลดที่ใช้บังคับอยู่ครั้งแรกเท่ากับราคาประเมินอ้างอิง หากไม่มีผู้เสนอราคาเจ้าพนักงานบังคับคดีจะปรับลดราคาเริ่มต้นลงร้อยละ 10 ของราคา ดังกล่าวสำหรับการขายแต่ละครั้ง แต่ราคาเริ่มต้นจะไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของราคาประเมินอ้างอิง โดยราคาประเมินอ้างอิงเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาดที่ใช้บังคับอยู่ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะใช้ราคาอ้างอิงของคณะกรมการกำหนดราคาทรัพย์ หากไม่มีจะใช้ราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์ กรมบังคับคดี และหากไม่มีราคาทั้งสองดังกล่าวจะใช้ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี ซึ่งกำหนดไว้ที่ 579,000.00 บาท โดยในคดีนี้ไม่ปรากฏว่ามีการกำหนดราคาประเมินของผู้เชี่ยวชาญการประเมินราคา ราคาประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์ กรมบังคับคดี และราคาที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์จึงต้องใช้ราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดี เป็นราคาเริ่มต้น ราคาประเมินของพนักงานบังคับคดีต่ำกว่าราคาที่ดินที่ในพื้นที่ที่มีการซื้อขายกันมาก ครอบครัวเกษตรกรตัดสินใจกู้ยืมเงินจากคนที่รู้จักเพื่อมาชำระหนี้ธนาคารออมสินแทนลูกหนี้ตัวจริงเพื่อนำที่ดินออกจากกระบวนการบังคบคดี เนื่องจากมั่นใจว่าหากปล่อยให้ที่ดินถูกขายทอดตลาดจะต้องถูกบังคับขายในราคาต่ำกว่าที่ควรจะเป็น

อย่างไรก็ดีเนื่องจากการทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารออมสินในครั้งนี้เป็นลักษณะการร่วมกันกู้และค้ำประกัน ยังพบว่ามีเกษตรกรอีคนหนึ่งที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้และมีคำพิพากษาออกมาแล้ว แต่ก็ยังไม่สามารถชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้ ธนาคารออมสินในฐานะเจ้าหนี้จึงสามารถร้องต่อศาลขอให้มีการบังคับคดีได้ตลอดเวลา ซึ่งในบรรดากลุ่มผู้ค้ำประกันทังหมดก็จะมีเกษตรกรรายนี้รายเดียวที่มีทรัพย์ให้เข้าสู่กระบวนการขายทอดตลาด ดังนั้นจึงเป็นไปได้ว่าที่ดินแปลงเดียวของเกษตรกรรายนี้ที่เพิ่งถูกนำออกจาก

กระบวนการขายทอดตลาดจะถูกนำเข้าสู่กระบวนการอีกครั้งหนึ่ง เพราะเป็นการบังคับคดีในฐานะจำเลยอีกคดีหนึ่ง

กรณีศึกษาที่ 3

ผ่านกระบวนการบังคับคดีแล้ว มีผู้ซื้อทรัพย์จำนองในขั้นตอนของการขายทอดตลาดไปแล้ว แต่เจ้าของทรัพย์ยังไม่ออกจากที่ดิน จึงมีการฟ้องขับไล่โดยผู้ซื้อทรัพย์จำนองนั้น ปัจจุบันเคสนี้อยู่ในความดูแลของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร

รายละเอียดของคดี

คดีเริ่มต้นจากเจ้าของทรัพย์นำโฉนดที่ดินเนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 98 ตรว. ไปจดจำนองกับเจ้าหนี้รายที่ 1 ในวันที่ 27 กันยายน 2556 ด้วยวงเงินกู้ 210,000 บาท และหลังจากนั้นมีการเพิ่มวงเงินจำนองขึ้นมาเป็น 550,000 บาท ในขณะเดียวกันก็ถูกเจ้าหนี้อีกรายที่สองฟ้องคดีกู้ยืมเงิน และศาลมีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมให้จำเลยชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยกับโจทก์ แต่จำเลยไม่ชำระหนี้ตามคำพิพากษา จนคดีเข้าสู่กระบวนการบังคับคดีซึ่งโจทก์สืบทรัพย์ที่สามารถนำเข้าบังคับคดีได้คือที่ดินที่ติดจำนองอยู่กับเจ้าหนี้รายที่ 1 จึงส่งโฉนดที่ดินพร้อมสำเนาสัญญาจดจำนองเพื่อให้สำนักงานบังคับคดีชัยนาทขาย โดยใช้วิธีปลอดจำนอง และใช้สิทธิเจ้าหนี้บุริมสิทธิ์ร้องสอด คือขายโดยเสมือนว่าไม่มีการจำนอง แต่สุดท้ายคนซื้อได้ก็ต้องไปเคลียร์หนี้เจ้าหนี้ที่ติดจำนอง

วันที่ 3 ตุลาคม 2561 สำนักงานบังคับคดีจังหวัดชัยนาทอนุมัติขายทอดตลาดที่ดินแปลงดังกล่าวในราคา 520,000 บาท ให้กับ เจ้าหนี้รายที่ 1 ซึ่งเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิ์และเป็นผู้ชนะการเสนอราคา และวันที่ 8 ตุลาคม ที่ดินได้ถูกโอนกรรมสิทธิ์โดยเจ้าของที่ดินรายใหม่อนุญาตให้เกษตรกรเจ้าของที่ดินรายเดิมเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีการทำสัญญาเช่าที่ดินในวันที่ 21 ตุลาคม 2561 ตกลงราคาเช่าที่เดือนละ 1,000 บาท) หรือปีละ 12,000 บาท แต่ภายหลังพบว่าผู้เช่าผิดการชำระค่าเช่า วันที่ 9 พฤศจิกายน 2563เจ้าของที่ดินจึงมีหนังสือยกเลิกสัญญาเช่า และให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ค้างอยู่พร้อมค่าเสียหายให้หมดภายใน 7 วัน และให้ขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินภายใน 30 วัน

กรณีศึกษาที่ 4

เกษตรกรจากจังหวัดยโสธร มีคดีถูกฟ้อง รวมถึง 9 คดี เป็นของธนาคารเพื่อการเกษตร 3 คดี บัตรเครดิตธนาคารกสิกรไทย 1 คดี, เฟิร์ทช้อยส์ 2 คดี, บัตรเครดิตกรุงศรี 1 คดี, บริษัทช้างไท อะโกร จำกัด 1

คดี และบริษัท ศรีสวัสดิ์ แคปปิตอล จำกัด 1 คดี คดีที่ถูกนำเข้าสู่กระบวนการบังคับคดีคือ คือคดีของบริษัท ช้างไท อะโกร จำกัด ซึ่งได้สืบและอายัดทรัพย์ที่ดิน ที่มี บริษัท ศรีสวัสดิ์ แคปปิตอล เป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิ์อยู่

รายละเอียดของคดี (เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการบังคับคดี)

โจทก์เป็นบริษัทขายอุปกรณ์การเกษตร จำเลยใช้เครดิตส่วนตัวซื้ออาหารไก่เพื่อให้สมาชิก “วิสาหกิจชุมชนกลุ่มส่งเสริมอาชีพเกษตรกรตำบลสิงห์” นำไปเลี้ยงไก่ โดยมีข้อตกลงกับสมาชิกว่าสมาชิกจะชำระเงินค่าอาหารสัตว์คืนให้จำเลยเพื่อนำไปชำระให้โจทก์ต่อ แต่จำเลยไม่ได้รับการชำระหนี้จากเพื่อนสมาชิกครบถ้วน จึงไม่มีเงินไปชำระให้โจทก์ จนถูกโจทก์ฟ้องในวันที่ 6 กันยายน 2560 และวันที่ 13 พฤศจิกายน 2560 ศาลมีคำพิพากษาประนีประนอมยอมความ โดยจำเลยยินยอมชำระเงินตามฟ้อง 236,800 บาท ผ่อนชำระรายเดือน เดือนละไม่ต่ำกว่า 20,000 บาท จำเลยไม่สามารถชำระหนี้ตามคำพิพากษาประนีประนอมยอมความได้โจทก์จึงขอให้มีการบังคับคดี โดยสืบทราบว่าจำเลยมีทรัพย์สินเป็นที่ดิน 2 แปลง

1. ที่ดินเนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 76 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างบ้านปูนชั้นเดียว คือบ้านที่จำเลยอยู่อาศัยในปัจจุบัน ที่ดินแปลงนี้ติดจำนองอยู่กับบริษัทเงินกู้เอกชน (ศรีสวัสดิ์ แคปปิตอล) จำเลยอ้างว่ากู้มาด้วยยอด 1.7 แสน ชำระแล้วเหลือยอดคงค้าง 1.4 แสน ปัจจุบันโดนเจ้าหนี้ฟ้องคดี และยอดเงินที่ต้องชำระตามคำฟ้องอยู่ที่ประมาณ 3 แสนบาท คดีของเจ้าหนี้บุริมสิทธิ์ยังอยู่ในกระบวนการพิจารณา โดยศาลนัดคู่ความไกล่เกลี่ยวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565 เป็นที่ดินที่มีถนนตัดผ่าน มีสาธารณูปโภคเข้าถึง ตามคำบอกเล่าของจำเลย ราคาขายในท้องตลาดประมาณไร่ละ 1.5 ล้าน แต่ในประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีจังหวัดยโสธร ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2564 ระบุราคาประเมินของเจ้าพนักงานบังคับคดีไว้ที่ 500,490 บาท

2. ที่ดินเนื้อที่ 1 ไร่ 26 ตารางวา ระบุในประกาศบังคับคดี ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2564 ว่าเป็นที่ดินเปล่าไม่มีสิ่งปลูกสร้าง แต่ความจริงตามคำบอกเล่าของจำเลยคือ มีสิ่งปลูกสร้าง 2 หลัง ได้แก่อาคารหอประชุม และฟาร์มไก่ขนาด 18x6.8 เมตร และเป็นพื้นที่การเกษตรผสมผสานตามแนวพระราชดำริรัชกาลที่ 9 ซึ่งได้รับการคัดเลือกให้เป็นแปลงต้นแบบของจังหวัดยโสธร ที่ดินแปลงนี้เกษตรกรเจ้าของที่ดินนำโฉนดไปให้เจ้าหนี้นอกระบบรายหนึ่งยึดไว้เมื่อครั้งขอกู้เงิน (เป็นการให้ยึดโฉนดเป็นหลักประกันโดยไม่ได้ทำสัญญาจำนอง) และปัจจุบันโฉนดยังอยู่ในความครอบครองของเจ้าหนี้รายนั้น แต่สิทธิในที่ดินถูกบังคับคดีแล้ว

วันที่ 7 ธันวาคม 2561 เจ้าพนักงานบังคับคดีออกประกาศยึดทรัพย์ที่ดินของจำเลยทั้ง 2 แปลง “ห้ามไม่ให้ผู้ใดกระทำการให้เสียหาย จำหน่ายจ่ายโอน หรือกระทำอย่างหนึ่งอย่างใดแก่ทรัพย์ที่ยึดโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นอันขาด” อย่างไรก็ดีแม้จะมีคำสั่งบังคับคดีออกมา แต่ยังไม่

มีกำหนดขายทอดตลาดเพราะเกษตรกรลูกหนี้ได้ประสานไกล่เกลี่ยกับเจ้าหนี้ตลอดเวลา มีหลักฐานให้เจ้าหนี้เห็นชัดเจนว่าอาหารสัตว์ที่เป็นมูลเหตุแห่งหนี้นั้นถูกซื้อมาเพื่อให้สมาชิกในวิสาหกิจชุมชนใช้ อีกทั้งตัวเกษตรกรที่เป็นจำเลยยังได้ฟ้องสมาชิกวิสาหกิจชุมชนบางคนที่ไม่ชำระหนี้ค่าอาหารสัตว์ให้ตน เป็นที่น่าสังเกตว่าการฟ้องของเกษตรกรรายนี้ต่อสมาชิกรายอื่นใช้ทนายคนเดียวกับทนายของโจทก์ที่ฟ้องตน เป็นการแสดงให้เจ้าหนี้เห็นถึงความพยายามในการหาเงินมาชำระหนี้

ความพยายามของเกษตรกรลูกหนี้ทำให้โจทก์ยื่นขอชะลอการขายทอดตลาดออกไปเพื่อให้โอกาสเกษตรกรลูกหนี้ แต่สุดท้ายเกษตรกรไม่สามารถชำระหนี้ได้จนในปี 2564 โจทก์จึงขอให้มีการขายทอดตลาดและสำนักงานบังคับคดีในพื้นที่กำหนดวันขายทอดตลาดทั้ง 6 นัดออกมาดังนี้ วันที่ 21 กรกฎาคม 2564, วันที่ 11 สิงหาคม 2564, วันที่ 1 กันยายน 2564, วันที่ 22 กันยายน 2564, วันที่ 12 ตุลาคม 2564 และ วันที่ 3 พฤศจิกายน 2564 ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัดยโสธร หากในการขายแต่ละนัดไม่มีการขายหรือขายไม่ได้หรือขายไม่ครบทุกรายการ จะทำการขายนัดต่อไปตามกำหนด

อย่างไรก็ดีวันที่ 12 กรกฎาคม 2564 จำเลยร้องต่อศาลขอไกล่เกลี่ยหนี้ตามคำพิพากษากับโจทก์ของดการขายทอดตลาด เพราะเป็นทรัพย์ชิ้นสุดท้าย และขอให้ปล่อยทรัพย์แปลงที่ 2 เพราะแปลงแรกมีมูลค่าคุ้มกับหนี้แล้ว

วันที่ 19 กรกฎาคม 2565 มีบันทึกการไกล่เกลี่ยว่าเป็นความสมัครใจของคู่ความทั้งสองฝ่ายที่ต้องการไกล่เกลี่ย และได้เน้นย้ำกรณีข้อผูกพันว่า “เมื่อตกลงกันแล้ว มีผลผูกพันให้คู่กรณีต้องปฏิบัติตาม เพราะข้อตกลงนี้ เกิดขึ้นโดยผลของการปฏิบัติตามคำพิพากษา ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่อาจบอกเลิก หรือปฏิบัติให้เป็นอื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายได้” มีบันทึกว่าการไกล่เกลี่ยเป็นผลสำเร็จ การขายทอดตลาดทั้ง 6 นัดถูกยกเลิก

วันที่ 9 สิงหาคม 2564 จำเลยร้องต่อศาลว่าการประเมินราคาของเจ้าพนักงานบังคับคดีไม่ถูกต้อง เพราะในรายเละเอียดเอกสารแจ้งราคาระบุสิ่งก่อสร้างบนที่ดินไม่หมด ทำให้ราคาที่ดินต่ำกว่าที่ควรจะเป็น โดยแจ้งต่อศาลว่าที่ดินแปลงที่ 1 ซึ่งเจ้าพนักงานบังคับคดีระบุว่ามีบ้านปูนชั้นเดียวเพียงเดียวนั้น ในความเป็นจริงมีสิ่งก่อสร้างดังนี้ บ้านปูนชั้นเดียว 1 หลัง, โรงเรือนเป็ดพันธุ์เนื้อ 1 หลัง, คอกไก่พันธุ์ไข่ 1 หลัง, มีบ่อปลาและนาข้าว เป็นที่ดินที่มีถนนผ่ากลาง มีสาธารณูปโภคน้ำ ไฟเข้าถึง ราคาประเมินตามท้องตลาดในปัจจุบันของที่ดินแปลงนี้อยู่ที่ 2.5 ล้านบาท แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินราคาให้เพียง 500,490 บาท ส่วนที่ดินแปลงที่ 2 ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีระบุว่าเป็นที่ดินว่างเปล่านั้น ความเป็นจริงประกอบไปด้วยสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้ หอประชุมศูนย์เรียนรู้เกษตรอินทรีย์ 1 หลัง, ห้องประชุมอบรม 1 หลัง, โรงเรือนฟาร์ม

ไก่เนื้อพญาแถน 1 หลัง รวมอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ดินแปลงนี้ราคาประเมินท้องตลาด 1ล้านบาท แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีประเมินราคาให้เพียง 68,160 บาท

การยื่นคัดค้านต่อศาลทำให้ตอนนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีระงับการขายทอดตลาดไว้ แต่คำสั่งบังคับคดีของศาลยังไม่ได้ถูกยกเลิก จึงเป็นไปได้ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะมีการประเมินราคาที่ดินใหม่ และนำทรัพย์เข้าสู่กระบวนการขายทอดตลาดต่อไป ทั้งนี้จำเลยยังไม่ได้ชำระหนี้ให้โจทก์ตามคำพิพากษาของศาล

กรณีศึกษาที่ 5

กู้จำนองกับธนาคาร ภายหลังธนาคารขายหนี้ให้บริษัทจัดการสินทรัพย์ของเอกชน และถูกบริษัทเอกชนฟ้อง และขอบังคับคดี เกษตรกรยื่นร้องขัดทรัพย์เพราะราคาประเมินต่ำกว่าที่ควรจะเป็น

รายละเอียดคดี

ก่อนถูกฟ้องร้องเกษตรกรที่เป็นจำเลยเป็นหนี้จำนองอยู่กับธนาคารกสิกรไทย ต่อมาธนาคารกสิกรไทย ได้ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน (สินเชื่อด้อยคุณภาพ) โดยโอนสิทธิเรียกร้องและผลประโยชน์ทั้งหมดที่มีอยู่ภายใต้สัญญาซื้อขายรวมทั้งหลักประกันที่ธนาคารมีกับเกษตรกรรายนี้ให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์แอลเอสเอฟ (ไทยแลนด์) จำกัด ในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2560 แต่จำเลยผิดนัดชำระหนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์แอลเอสเอฟ (ไทยแลนด์) จำกัด จึงเป็นโจทก์ยื่นฟ้องต่อศาล ซึ่งศาลมีคำพิพากษาในวันที่ 30 กรกฎาคม 2562 ให้จำเลยชำระเงินจำนวน 2,264,641.22 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี ของเงินต้น 1,495,765.01 บาท หากจำเลยไม่ชำระ ให้ยึดโฉนดที่ดิน 2 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในเขตตำบลบางงาม อำเภอศรีประจันต์ จังหวัดสุพรรณบุรี ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินชำระหนี้ให้โจทก์

ต่อมาศาลมีคำสั่งแต่งตั้งเจ้าพนักงานบังคับคดี และเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ออกประกาศยึดทรัพย์ในวันที่ 19 มีนาคม 2563 และวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสุพรรณบุรี ได้ออกประกาศขายทอดตลาดที่ดินทั้ง 2 แปลง ซึ่งติดจำนองกับบริษัทบริหารสินทรัพย์แอลเอสเอฟ (ไทยแลนด์) จำกัด โดยจะทำการขายรวมกันไปโดยการปลอดจำนอง กำหนดราคาเริ่มต้นที่ 1,857,766 บาท กำหนดขายทอดตลาด 4 นัด ในช่วงเดือนกรกฎาคม - กันยายน 2563 แต่กำหนดการนี้ถูกยกเลิกไปเพราะการแพร่ระบาดของโควิด – 19

ต่อมาวันที่ 23 เมษายน 2564 เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศขายทอดตลาดใหม่บนเงื่อนไขเดิม กำหนดการขายทอดตลาด 6 ครั้ง เริ่มครั้งแรกวันที่ 23 มิถุนายน 2564 จนถึงครั้งสุดท้าย 6 ตุลาคม 2564 ในระหว่างนี้จำเลยได้ยื่นคำร้องต่อศาล 2 ครั้งเพื่อขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดเพราะราคาประเมินที่ดินที่เจ้าพนักงานบังคับดีกำหนดการขายแบบ “รวมกันไป” ด้วยการนำที่ดิน 2 แปลงซึ่งมีโฉนดติดกันมาขายเป็นแปลงเดียวและเป็นราคาเริ่มต้นเป็นราคาที่ต่ำกว่าท้องตลาดมาก เป็นการกระทำที่ไม่ยุติธรรมกับจำเลย และการคัดค้านโดยให้เหตุผลว่าการซื้อขายสินทรัพย์ระหว่างธนาคารกสิกรไทยเจ้าหนี้เดิม กับโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าหนี้รายใหม่ เป็นการซื้อขายโดยมิชอบเพราะเกษตรกรเจ้าของทรัพย์ และผู้ผูกพันในสัญญาจำนองไม่ได้รู้เห็นด้วย แต่ถูกหลอกให้เซ็นชื่อ แต่ศาลไม่รับฟัง อย่างไรก็ดีภายหลังเกษตรกรรายนี้ยื่นเรื่องสู่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรเพื่อให้รับซื้อหนี้ของตนเองกับโจทก์ ซึ่งกองทุนฯ มีมติรับซื้อ ทำให้ในวันที่ 6 ตุลาคม 2564 ซึ่งเป็นวันขายทอดตลาดนัดสุดท้าย จำเลยได้ยื่นเรื่องต่อศาลขอให้ระงับการขายทอดตลาดเนื่องจากกองทุนฟื้นฟูฯ ได้มีมติรับซื้อหนี้แล้ว ทำให้จำเลยสามารถชำระหนี้ได้ แม้ในขณะนั้นการซื้อขายหนี้ยังไม่เกิดขึ้นแต่ศาลรับฟัง ออกคำสั่งให้มีการระงับการขายทอดตลาดไว้ก่อน โดยมีเงื่อนไขว่าการซื้อขายหนี้ต้องเกิดขึ้นภายในมีนาคม 2565 มิเช่นนั้นการขายทอดตลาดจะดำเนินไปตามเดิม ซึ่งก่อนที่ศาลจะมีคำสั่งออกมา การขายทอดตลาดนัดที่ 6 นัดสุดท้ายได้เกิดขึ้นแล้ว และโจทก์ซึ่งเป็นนิติบุคคลต่างด้าวเป็นผู้ชนะการประมูล หากภายในมีนาคม 2565 กองทุนฟื้นฟูฯ ยังไม่สามารถซื้อหนี้ได้ โจทก์จะได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้ง 2 แปลงนั้น ตามกระบวนการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล

จำเลยของคดีนี้ได้เข้าสังเกตการณ์การขายทอดตลาดที่ดินตัวเองทั้ง 6 นัด แต่ไม่สามารถเป็นผู้เสนอราคาได้ เพราะเงื่อนไขการเข้าเสนอราคากำหนดว่าต้องวางเงินประกันต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี 150,000 บาท เป็นมูลค่าที่สูงเกินกว่าที่จำเลยจะสามารถหาได้ และถึงแม้ต่อให้จำเลยมีเงินประกันก็ไม่มีเงินมากพอที่จะซื้อที่ดินอยู่ดี จำเลยสังเกตเห็นว่าในการขายทอดตลาด 5 นัดแรก ไม่มีใครเข้าเสนอราคาเลย เพิ่งมีโจทก์ในคดีตัวเองเข้ามาเสนอราคาในการขายนัดที่ 6 ซึ่งราคาที่ดินลดต่ำลงมาจากราคาที่ตั้งต้นไว้ 1,857,766 บาท ถึง 30% ซึ่งเป็นราคาที่ถูกกว่าท้องตลาดมาก

กรณีศึกษาที่ 6

เจ้าของทรัพย์เป็นผู้ค้ำประกันให้ญาติที่กู้เงินกับธนาคารออมสิน ความไม่รู้ของเกษตรกรในการนำที่ดินและบ้านไปค้ำประกัน เกษตรกรเข้าใจว่าจะแยกกันระหว่างบ้านและที่ดิน จึงเข้าใจสัญญาไม่ได้รวมถึงบ้านของญาติที่ปลูกบนที่ดินแปลงเดียวกันด้วย ทำให้มีปัญหากับญาติ ปัจจุบันการขายทอดตลาดถูกระงับจะเริ่มดำเนินการขายใหม่ในเดือนมีนาคม 2565

รายละเอียดคดี

จำเลย 3 คน โดยที่ 1 และ ที่ 2 เป็นผู้กู้ที่ 3 เป็นผู้ค้ำประกันโดยนำโฉนดที่ดินตนเองไปค้ำประกัน รายละเอียดตามคำฟ้องคือ จำเลยที่ 1 และ 2 ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารออมสินวันที่ 13 มิถุนายน 2548 กู้เงิน 400,000 (สี่แสนบาทถ้วน) ผ่อนชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือน เดือนละไม่ต่ำกว่า 3,400 บาท (สามพันสี่ร้อยบาทถ้วน) กำหนดชำระหนี้ตามสัญญาเสร็จภายใน 30 มิถุนายน 2563 จำเลยที่ 3 นำโฉนดมาทำสัญญาค้ำประกัน โดยตกลงว่า “หากโจทก์บังคับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์จำนองแล้วได้เงินไม่พอชำระหนี้โจทก์ จำเลยที่ 3 ยอมชำระหนี้ส่วนที่ขาดให้แก่โจทก์ โดยให้โจทก์ยึดทรัพย์สินอื่นๆ ของจำเลยที่ 3 ออกขายทอดตลาดเพื่อเอาเงินชำระหนี้โจทก์จนครบถ้วน”

ต่อมาจำเลยไม่สามารถชำระหนี้ได้ วันที่ 18 พฤษภาคม 2552 มีการปรับสภาพหนี้ มียอดคงค้างเงินต้นรวมดอกเบี้ย 438,043.71 บาท ปรับโครงสร้างหนี้และให้จำเลยลงนามยอมรับสภาพหนี้ ชำระงวดละไม่น้อยกว่า 2,500 บาท ตกลงชำระหมดภายใน 5 ปี แต่จำเลยผิดนัดชำระ จนวันที่โดนฟ้องมียอดค้างชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย 496,021.62 บาท แต่มีกาผิดการชำระหนี้ วันที่ 13 มิถุนยาน 2554 ศาลมีคำพิพากษาประนีประนอม จำเลยยอมรับร่วมกันหรือแทนกันชำระหนี้ ตามยอดฟ้อง

วันที่ 28 มีนาคม 2564 (ในหมายระบุ 2556 คิดว่าน่าจะพิมพ์ผิด เพราะจำเลยยืนยันว่าปี 2556 ไม่มีเหตุอะไรเกิดขึ้น) ศาลมีคำสั่งตั้งเต้าพนักงานบังคับคดี ต่อมา 8 เมษายน 2564 เจ้าพนักงานบังคับคดีออกหมายยึดโฉนดที่ดินที่เป็นหลักทรัพย์จำนอง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเมินราคาไว้ที่ 1,173,231 บาท รายละเอียดระบุว่า

“ราคาเริ่มต้นเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาเริ่มต้นและราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาดที่ใช้บังคับอยู่ โดยในการขายทอดตลาดครั้งแรกราคาเริ่มต้นเท่ากับราคาประเมินอ้างอิง หากไม่มีผู้เสนอราคาเจ้าพนักงานบังคับคดีจะปรับลดราคาเริ่มต้นลงร้อยละ 10 ของราคาดังกล่าวสำหรับการขายแต่ละครั้ง แต่ราคาเริ่มต้นจะไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของราคาประเมินอ้างอิง ในกรณีเป็นการขายโดยการจำนองติดไปในการขายแต่ละครั้งเจ้าพนักงานบังคับคดีจะหักยอดหนี้จำนองที่เป็นปัจจุบันออกจากราคาประเมินอ้างอิงด้วย ทั้งนี้ในกรณีมีเศษจะปัดเศษตามประกาศดังกล่าว”

ปัจจุบันจำเลยยื่นเรื่องของชะลอการขายทอดตลาดแล้ว จะมีการขายทอดตลาดครั้งที่ 1 เดือนมีนาคม 2565

หมายเหตุ

ที่ดินจำนองเป็นที่ดินแปลงเดียวของครอบครัว เจ้าของโฉนดคือน้า ซึ่งไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับเงินที่ยืมมา น้าเป็นเพียงผู้ค้ำประกันให้ บนที่ดินมีบ้าน 2 หลัง อีกหลังหนึ่งเป็นของญาติกัน ตอนจำนองไม่คิดว่าบ้านของน้าจะถูกรวมเป็นส่วนหนึ่งของการกู้ด้วย มารู้ทีหลังว่าสิ่งก่อสร้างทั้งหมดบนที่ดินถือเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์จำนอง ตอนนี้กำลังมีปัญหาผิดใจกับน้าคนนี้เพราะทำเขาเดือดร้อน ถ้าเสียที่ดินแปลงนี้ สมาชิกครอบครัวทั้งหมดจะไม่มีที่อยู่ ตอนนี้กำลังขอเข้าร่วมกองทุนฟื้นฟูฯ เพื่อให้กองทุนฟื้นฟูฯ ซื้อหนี้ จะได้ปลดภาระการขายทอดตลาดได้