



ประกาศสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)
เรื่อง คู่มือการจัดซื้อที่ดิน ตามระเบียบสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)
ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจ พ.ศ. ๒๕๖๗

ด้วยสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) หรือ บจธ. ได้จัดทำคู่มือการจัดซื้อที่ดิน ตามระเบียบสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจ พ.ศ. ๒๕๖๗ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานในการจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจของ บจธ. ให้เกิดความถูกต้องและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน

ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการตามภารกิจของ บจธ. ในการจัดซื้อที่ดินตามระเบียบสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจ พ.ศ. ๒๕๖๗ เป็นไปอย่างถูกต้องและเป็นแนวทางเดียวกัน จึงขอประกาศใช้คู่มือการจัดซื้อที่ดิน ตามระเบียบสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจ พ.ศ. ๒๕๖๗ ตามเอกสารแนบประกาศฉบับนี้ โดยให้ส่วนงานภายใน บจธ. ปฏิบัติตามคู่มืออย่างเคร่งครัด หากการดำเนินการตามคู่มือดังกล่าวมีปัญหาไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เสนอผู้อำนวยการเป็นผู้พิจารณา วินิจฉัย และคำวินิจฉัยของผู้อำนวยการถือเป็นที่สุด

ประกาศ ณ วันที่ ๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๗

(นายกุลพัชร ภูมิใจรอด)

ผู้อำนวยการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน



คู่มือการจัดซื้อที่ดิน

ตามระเบียบสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)

ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจ พ.ศ. ๒๕๖๗

(เฉพาะโครงการบริหารจัดการที่ดินอย่างยั่งยืน)

ศูนย์สนับสนุนภารกิจคณะกรรมการและผู้อำนวยการ
สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
บทที่ ๑ บทนำ	
๑. หลักการและเหตุผล	๔
๒. กรอบนโยบายการจัดซื้อที่ดินของ บจธ.	๔
๓. วัตถุประสงค์	๕
๔. ขอบเขต	๕
๕. คำจำกัดความ	๖
บทที่ ๒ บทบาทและหน้าที่ ความรับผิดชอบ	๗
บทที่ ๓ หลักเกณฑ์วิธีการปฏิบัติ เงื่อนไข	๘
บทที่ ๔ ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	๑๐
ภาคผนวก	๒๐
๑. ประกาศคณะกรรมการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน เรื่อง กรอบนโยบายการจัดซื้อที่ดินของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ประกาศ ณ วันที่ ๓๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๒	
๒. ระเบียบสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจ พ.ศ. ๒๕๖๗	

บทที่ ๑

บทนำ

๑. หลักการและเหตุผล

โดยที่ปัญหาการขาดแคลนที่ดินทำกินและการไม่สามารถเข้าถึงที่ดินของเกษตรกรรายย่อย และผู้ยากจนเป็นปัญหาสำคัญของประเทศที่มีมานาน ส่วนหนึ่งเกิดจากปัญหาการกระจุกตัวของที่ดินรวมทั้งปัญหาการเก็งกำไรที่ดิน เป็นเหตุให้ที่ดินถูกทิ้งร้างไม่ได้นำไปทำประโยชน์หรือใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มที่ ทำให้สูญเสียพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการประกอบเกษตรกรรม ซึ่งสภาพปัญหาดังกล่าวส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการ และการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมของประเทศ ประกอบกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ กำหนดให้รัฐต้องกระจายการถือครองที่ดินอย่างเป็นธรรม และดำเนินการให้เกษตรกรมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมอย่างทั่วถึง แต่โดยที่ในปัจจุบันไม่มีองค์กรหรือสถาบันการเงินได้รับผิดชอบให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสม และสนับสนุนทางการเงินแก่การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงได้จัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) หรือ บจธ. เพื่อแก้ไขปัญหาและดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวได้อย่างอิสระ คล่องตัว และมีประสิทธิภาพ

๒. กรอบนโยบายการจัดซื้อที่ดินของ บจธ.

คณะกรรมการ บจธ. ในการประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๒ มีมติเห็นชอบกรอบนโยบายการจัดซื้อที่ดินของ บจธ. เพื่อใช้เป็นแนวทางถือปฏิบัติในการดำเนินงาน และมีประกาศ^๑ คณะกรรมการ บจธ. เรื่อง กรอบนโยบายการจัดซื้อที่ดินของ บจธ. ประกาศ ณ วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๖๒ โดยกำหนดแนวทางการจัดซื้อที่ดินและลักษณะที่ดินที่จะดำเนินการจัดซื้อ โดยสรุป ดังนี้

๑. เป็นการจัดซื้อที่ดินเพื่อบริหารที่ดินตามภารกิจของ บจธ. ต้องมีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินงานให้มีความชัดเจน

๒. การจัดซื้อที่ดินต้องดำเนินการด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม โดยยึดเกณฑ์และวิธีการการบริหารจัดการบ้านเมืองที่ดี ทั้งนี้ ต้องพิจารณาถึง สภาพทำเล ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ราคาประเมินที่ดินของส่วนราชการ เทียบเคียงกับราคาตลาดและราคาของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อกำหนดเป็นราคาที่จะจัดซื้อที่ดิน โดยจะต้องคำนึงถึงการบริหารจัดการที่ดินที่ได้มาให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่า (value for money) และส่งเสริมให้เกษตรกร ผู้ยากจน หรือผู้ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ดิน องค์กรชุมชน เครือข่ายองค์กรชุมชนที่จะได้รับการจัดสรรที่ดินต้องมีส่วนร่วมในการจัดซื้อที่ดิน

๓. การจัดซื้อที่ดินของ บจธ. ต้องตัดสินใจบนพื้นฐานข้อมูลที่เกี่ยวข้องครบถ้วน

๔. ที่ดินที่จะจัดซื้อต้องเป็นที่ดินที่ซื้อขายได้โดยชอบด้วยกฎหมาย โดยเป็นที่ดินที่เหมาะสมต่อการประกอบเกษตรกรรม และก่อให้เกิดรายได้จากการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างคุ้มค่าในเชิงพาณิชย์ตามสมควร หรือเป็นที่ดินที่เหมาะสมสำหรับอยู่อาศัย

๕. ให้จัดซื้อที่ดินได้ไม่เกินวงเงินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ บจธ. และต้องไม่เกินราคาที่จะจัดซื้อ หากในกรณีมีความจำเป็นที่จะจัดซื้อเกิดจากราคาที่จะจัดซื้อ ให้คณะกรรมการข้อเสนอเหตุผลและความจำเป็นไปยังผู้อำนวยการเพื่อพิจารณา

^๑ ประกาศคณะกรรมการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน เรื่อง กรอบนโยบายการจัดซื้อที่ดินของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ประกาศ ณ วันที่ ๓๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๒ (เอกสารภาคผนวก ๑)

๓. วัตถุประสงค์

การจัดทำคู่มือการจัดซื้อที่ดิน ตามระเบียบ บจธ. ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจ พ.ศ. ๒๕๖๗ มีวัตถุประสงค์ ดังนี้

๑. เพื่อใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติงานสำหรับเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานที่มีหน้าที่ในการดำเนินการจัดซื้อที่ดิน

๒. เพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานมีความเข้าใจเกี่ยวกับระเบียบ วิธีการดำเนินงาน และขั้นตอนการปฏิบัติงานการจัดซื้อที่ดินเอกชนโดยละเอียด โดยสามารถนำไปปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน

๓. เพื่อเพิ่มพูนศักยภาพในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และเกิดประโยชน์ต่อการดำเนินงานด้านการจัดซื้อที่ดินของสถาบัน

๔. ขอบเขต

คู่มือการจัดซื้อที่ดินฉบับนี้ มีเนื้อหาเกี่ยวกับขั้นตอนการจัดซื้อตามระเบียบ บจธ. ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจ พ.ศ. ๒๕๖๗ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานมีความเข้าใจและสามารถปฏิบัติงานได้ โดยได้กำหนดแนวทางขั้นตอนต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดซื้อที่ดินไว้ในคู่มือฉบับนี้ จำนวน ๑๐ ขั้นตอน ได้แก่

- ๑) การกำหนดวิธีการจัดซื้อที่ดิน
- ๒) การตรวจสอบเอกสารหลักฐานและการออกใบรับคำขอ
- ๓) การตรวจสอบแนวเขตที่ดิน
- ๔) การตรวจสอบสภาพที่ดิน
- ๕) การนำเสนอข้อมูลเข้าสู่การพิจารณาของคณะทำงาน
- ๖) การพิจารณาอนุมัติจัดซื้อที่ดิน
- ๗) การจัดทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน
- ๘) การรังวัดสอบเขต
- ๙) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการชำระเงิน
- ๑๐) การรายงานการจัดซื้อที่ดิน

๕. คำจำกัดความ

บจธ.	หมายความว่า	สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)
คณะกรรมการ	หมายความว่า	คณะกรรมการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน
ผู้อำนวยการ	หมายความว่า	ผู้อำนวยการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน
รองผู้อำนวยการ	หมายความว่า	รองผู้อำนวยการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน ที่กำกับดูแลกองบริหารจัดการและพัฒนาที่ดิน
คณะทำงาน	หมายความว่า	คณะทำงานที่ผู้อำนวยการแต่งตั้งเพื่อพิจารณาความเหมาะสม ของที่ดิน ราคาที่ดินที่จะจัดซื้อ และให้ความเห็นประกอบการ พิจารณาอนุมัติและสั่งการของผู้อำนวยการ
ผอ.กบพ.	หมายความว่า	ผู้อำนวยการกองบริหารจัดการและพัฒนาที่ดิน
เจ้าหน้าที่	หมายความว่า	ผู้ปฏิบัติงานของ บจธ. ที่มีหน้าที่เกี่ยวกับการจัดซื้อที่ดิน หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย
เจ้าของที่ดิน	หมายความว่า	ผู้มีสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้หมายความ รวมถึงผู้ซึ่งได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของที่ดินด้วย
ผู้เสนอขายที่ดิน	หมายความว่า	เจ้าของที่ดินที่ และให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้รับมอบอำนาจ จากเจ้าของที่ดินด้วย
ที่ดิน	หมายความว่า	ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้หมายความ รวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบอันติดกับที่ดิน
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	หมายความว่า	โฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินและให้หมายความ รวมถึงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วย
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายความว่า	ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บจธ. หรือ ผู้ประเมินที่ได้รับการแต่งตั้งจาก บจธ.
ราคาที่จะจัดซื้อที่ดิน	หมายความว่า	ราคาที่ดินซึ่งคณะทำงานได้พิจารณาตามอำนาจ หน้าที่ และต้องอยู่ในวงเงินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ จากคณะกรรมการ บจธ. ตามแผนปฏิบัติงาน ประกอบกับ ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ราคาตลาด หรือราคา ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
วงเงินงบประมาณ	หมายความว่า	วงเงินงบประมาณที่ บจธ. ได้รับการจัดสรรเพื่อวัตถุประสงค์ ในการบริหารจัดการที่ดินตามภารกิจของ บจธ.

บทที่ ๒

บทบาทและหน้าที่ ความรับผิดชอบ

หน้าที่ความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานของผู้ที่เกี่ยวข้องในการจัดซื้อที่ดินเอกชน

คณะกรรมการ	อนุมัติวงเงินงบประมาณในการจัดซื้อที่ดิน ตามแผนปฏิบัติการประจำปีของ บจธ.
ผู้อำนวยการ	อนุมัติจัดซื้อที่ดิน ตามกรอบนโยบายการจัดซื้อที่ดินของ บจธ. และระเบียบ บจธ. ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจ พ.ศ. ๒๕๖๗
คณะทำงาน	ทำหน้าที่พิจารณากลั่นกรองเกี่ยวกับความเหมาะสมของที่ดิน และความเหมาะสมของราคา ตลอดจนเจรจาต่อรองราคาที่ดินก่อนเสนอผู้อำนวยการหรือคณะกรรมการอนุมัติจัดซื้อ
เลขานุการคณะทำงาน	เจ้าหน้าที่สถาบันที่ได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการให้ทำหน้าที่เลขานุการคณะทำงาน
ผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น	รองผู้อำนวยการ และ ผอ.กบพ. มีหน้าที่ในการกำกับดูแลโครงการบริหารจัดการที่ดิน และให้ความเห็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดซื้อที่ดินต่อผู้อำนวยการ
กบพ.	รับผิดชอบการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดซื้อที่ดิน ตามโครงการบริหารจัดการที่ดินอย่างยั่งยืน
กบล.	รับผิดชอบด้านการเงินการบัญชี การเงิน การชำระค่าที่ดิน
ศทง.	รับผิดชอบในการจัดเก็บรักษา เอกสารหลักฐานในรูปแบบสัญญาต่างๆ (ฉบับจริง) ในกระบวนการจัดซื้อที่ดิน และหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (ฉบับจริง)
ศวน.	รับผิดชอบในการจัดทำข้อมูลแผนที่ และบันทึกข้อมูลการจัดซื้อที่ดินในระบบฐานข้อมูลที่ดินของ บจธ.

บทที่ ๓

วัตถุประสงค์การจัดซื้อที่ดิน และลักษณะของที่ดิน

การจัดซื้อที่ดินเอกชนเป็นการดำเนินการเพื่อให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดินที่เป็นธรรมและยั่งยืน ตามวัตถุประสงค์ประการหนึ่งของการจัดตั้งสถาบัน ที่กำหนดตามความในมาตรา ๗ แห่งพระราชกฤษฎีกา จัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๕๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยกำหนด อำนาจหน้าที่ในการให้สินเชื่อและการดำเนินงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามความในมาตรา ๘ (๑) ประกอบ (๖)^๒ เพื่อเป็นกลไกในการดำเนินงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ โดยการ ซื้อ จัดหา จำหน่าย ยืม ให้ยืม เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ แลกเปลี่ยนหรือดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินต่าง ๆ

ในการนี้ การจัดซื้อที่ดินเอกชนจะต้องเป็นไปตามกรอบนโยบายการจัดซื้อที่ดินของสถาบัน และวัตถุประสงค์ของระเบียบสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดิน เพื่อดำเนินการตามภารกิจพ.ศ. ๒๕๖๗^๓ เมื่อ บจธ. จัดซื้อที่ดินเสร็จแล้ว ต้องดำเนินการตามข้อบังคับ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยถือปฏิบัติตามโครงการที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ บจธ. เป็นหลักในการ ดำเนินงาน

๓.๑ วัตถุประสงค์ในการจัดซื้อที่ดิน

เป็นการดำเนินการเพื่อให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดินที่เป็นธรรมและยั่งยืน และมีการ ใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสม โดยการให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาและพัฒนาที่ดินแก่เกษตรกร ผู้ยากจน ผู้ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ดิน องค์กรชุมชน หรือเครือข่ายองค์กรชุมชน ตามแนวทางที่คณะกรรมการ บจธ. กำหนด อันได้แก่ การซื้อ จัดหา จำหน่าย ยืม ให้ยืม เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ แลกเปลี่ยน หรือดำเนินงานเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินต่างๆ ซึ่งการจัดซื้อที่ดินของ บจธ. ต้องเป็นการจัดซื้อที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ ในการบริหารจัดการที่ดินตามภารกิจของ บจธ. เพื่อการกระจายสิทธิการถือครองที่ดินอย่างเป็นธรรมและยั่งยืน ตลอดจนเพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดินของเกษตรกร

๓.๒ ลักษณะของที่ดินที่ บจธ. จะจัดซื้อ

การจัดซื้อที่ดินของ บจธ. จะต้องพิจารณาถึงลักษณะของที่ดิน ดังต่อไปนี้

๑) ต้องเป็นที่ดินที่ซื้อขายได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

๒) ต้องเป็นแปลงที่ดินที่เหมาะสมต่อการประกอบเกษตรกรรม และก่อให้เกิดรายได้ จากการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่าในเชิงพาณิชย์ตามสมควร หรือเป็นที่ดินที่เหมาะสมสำหรับอยู่อาศัย

๓) ไม่เป็นที่ดินที่อยู่ในแนวเขตพระราชกฤษฎีกาเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่มีหลักฐาน แน่ชัดว่าที่ดินส่วนนั้นไม่ได้อยู่ในเขตก่อสร้างหรือดำเนินการตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

๔) ไม่เป็นที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก เว้นแต่สามารถดำเนินการเพื่อให้มีทางออกไปสู่ทาง สาธารณะได้

^๒ พระราชกฤษฎีกา จัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๕๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

มาตรา ๘ (๑) ให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาและพัฒนาที่ดินแก่เกษตรกร ผู้ยากจน ผู้ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ดิน องค์กรชุมชน หรือเครือข่าย องค์กรชุมชน ทั้งนี้ ตามที่คณะกรรมการกำหนด

มาตรา ๘ (๖) ซื้อ จัดหา จำหน่าย ยืม ให้ยืม เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ แลกเปลี่ยน หรือดำเนินงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินต่างๆ

^๓ ระเบียบสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจ พ.ศ. ๒๕๖๗ (เอกสารภาคผนวก ๒)

๓.๓ ข้อพิจารณาในการจัดซื้อที่ดิน

การพิจารณาจัดซื้อที่ดินแปลงใดให้พิจารณาจากองค์ประกอบหนึ่งองค์ประกอบใด ดังต่อไปนี้

๑) ความต้องการของเกษตรกรหรือผู้ยากจน หรือองค์กรชุมชน ซึ่งไม่มีที่ดินทำกิน หรือมีแต่ไม่เพียงพอในพื้นที่ที่จัดซื้อ

๒) ความต้องการของเจ้าของที่ดินเดิม (ถ้ามี) หรือผู้เช่าที่ดิน (ถ้ามี) ซึ่งต้องการให้ บจธ. จัดซื้อที่ดิน

๓) การมีส่วนร่วมของชุมชน

๔) ความเหมาะสมของราคาที่ดิน โดยพิจารณาสภาพทำเล ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ ในที่ดินกับราคาตลาด เทียบเคียงกับราคาประเมินที่ดินโดยจะต้องคำนึงถึงการบริหารจัดการที่ดินที่ได้มาให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่า

บทที่ ๔ ขั้นตอนการปฏิบัติงาน

เมื่อคณะกรรมการ บจธ. อนุมัติแผนการดำเนินงานและงบประมาณประจำปีของ บจธ. แล้ว การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจัดซื้อที่ดินต้องเป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณประจำปีนั้น เว้นแต่มีการขอใช้งบประมาณข้ามปีหรือผูกพันงบประมาณไว้ ให้ดำเนินการตามที่ได้รับอนุมัติโดยเคร่งครัด รายละเอียดขั้นตอนการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจัดซื้อที่ดิน ตามระเบียบสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจ พ.ศ. ๒๕๖๗ ให้ถือปฏิบัติตามแนวทาง ดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ ๑ การกำหนดวิธีการจัดซื้อที่ดิน

ระเบียบสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจ พ.ศ. ๒๕๖๗ กำหนดวิธีการจัดซื้อไว้ ๒ วิธี คือวิธีประกาศทั่วไป และวิธีเจรจากับเจ้าของที่ดินโดยตรง ซึ่งเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

๑. ให้เจ้าหน้าที่นำเสนอผู้อำนวยการผ่านสายบังคับบัญชา เพื่อพิจารณากำหนดวิธีการจัดซื้อที่ดินตามระเบียบนี้ ใน ๒ ลักษณะ ดังนี้

๑.๑ วิธีประกาศทั่วไป

ให้เจ้าหน้าที่จัดทำประกาศ บจธ. เรื่องการจัดซื้อที่ดิน โดยให้มีการกำหนดรายละเอียดของที่ดินที่จะดำเนินการจัดซื้อ อันประกอบด้วย

- ๑) ตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน โดยระบุเขตการปกครอง อาทิ ตำบล อำเภอ จังหวัด
- ๒) ประเภทหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- ๓) จำนวนเนื้อที่โดยสังเขป
- ๔) ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน เช่น ที่ดินติดทางสาธารณะ ที่ดินติดแหล่งน้ำธรรมชาติ

ที่ดินที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ตามที่ บจธ. กำหนด เป็นต้น

- ๕) ราคาที่ดินที่จะจัดซื้อโดยเป็นราคาเฉลี่ยต่อไร่ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ผู้บังคับบัญชาแต่ละชั้น ต้องมีความเห็นประกอบการพิจารณาของผู้ผู้อำนวยการด้วย เมื่อผู้อำนวยการพิจารณาให้ความเห็นชอบพร้อมลงนามในประกาศแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ประสานขอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อนำประกาศไปปิดไว้ ณ ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่ทำการกำนัน ของแปลงที่ดินที่ระบุไว้ในประกาศ และจัดส่งไฟล์ประกาศให้ศูนย์ข้อมูลที่ดิน ประเมินราคาทรัพย์สิน การวิจัย และนวัตกรรม (ศวน.) ดำเนินการประกาศทางเว็บไซต์ของ บจธ. โดยการปฏิบัติตามประกาศและการประชาสัมพันธ์ทางเว็บไซต์ มีกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ก่อนวันรับคำเสนอขายที่ดินเพื่อให้เจ้าของที่ดินที่ประสงค์จะขายที่ดินทราบและยื่นคำเสนอขายที่ดินมายัง บจธ. เว้นแต่เจ้าของที่ดินมีความพร้อมในการเสนอขายที่ดิน

๑.๒ วิธีเจรจากับเจ้าของที่ดินโดยตรง

ให้เจ้าหน้าที่จัดทำข้อมูลเหตุผลและความจำเป็น ในการจัดซื้อที่ดินกับเจ้าของที่ดินโดยตรง ประกอบในการนำเสนอผู้บังคับบัญชาเพื่อให้ความเห็นประกอบการพิจารณาของผู้ผู้อำนวยการ เป็นลำดับ โดยเมื่อผู้อำนวยการลงนามในหนังสือถึงเจ้าของที่ดิน เพื่อแสดงความประสงค์ขอซื้อที่ดินต่อเจ้าของที่ดิน โดยการเจรจากับเจ้าของที่ดินโดยตรง จึงจะสามารถดำเนินการได้หากตรงตามกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังนี้

๑) มีความจำเป็นต้องซื้อเพื่อดำเนินการตามนโยบาย ของ บจธ. ตามที่คณะกรรมการ บจธ. มีมติ
๒) เกษตรกร ผู้ยากจน หรือองค์กรชุมชน ซึ่งเป็นผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน มีความประสงค์
ที่จะให้ บจธ. จัดซื้อเนื่องจากหากจัดซื้อที่ดินแปลงอื่นให้อาจมีผลกระทบต่อวิถีการดำเนินชีวิต (ต้องมีเหตุผล
ประกอบว่าจะมีผลกระทบอย่างไร)

๓) พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่อาจดำเนินการโดยวิธีประกาศทั่วไปได้ เนื่องจากไม่มีผู้เสนอขาย
หรือมีผู้เสนอขายรายเดียว หรือมีผู้เสนอขายน้อยรายจนไม่อาจเปรียบเทียบราคาได้ หรือผู้เสนอขายเสนอขายที่ดิน
สูงกว่าราคาตลาดหรือราคาประเมินที่ดินของส่วนราชการมาก

ทั้งนี้ ให้เจ้าหน้าที่ระบุเนื้อหาโดยกำหนดให้เจ้าของที่ดินมีหน้าที่ในการรังวัดขอออก
โฉนดที่ดินในกรณีหากเจ้าของที่ดินเสนอขายหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ประเภทหนังสือรับรองการทำประโยชน์
(น.ส. ๓ / น.ส. ๓ ก / น.ส. ๓ ข)

๒. ให้เจ้าหน้าที่แจ้งข้อมูลหลักฐานที่เจ้าของที่ดินต้องจัดส่งมาพร้อมกับคำเสนอขายที่ดินไว้ในประกาศ
หรือหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินให้เจ้าของที่ดินทราบอย่างชัดเจน อันประกอบด้วย

๑) สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับที่เป็นปัจจุบัน
๒) สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้มีสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
๓) กรณีผู้เสนอขายมิใช่ผู้มีสิทธิหรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจระบุให้
ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจเสนอขายที่ดินแก่ บจธ. ด้วย

๔) หนังสือยินยอมของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม (ถ้ามี)

๕) รายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน (ถ้ามี)

๖) สำเนาคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล และหนังสือรับรองคดีถึงที่สุด (ถ้ามี)

๗) หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ถ้ามี)

๘) สำเนาสัญญาขายฝาก หรือสำเนาสัญญาจำนอง หรือบุริมสิทธิต่างๆ ตามกฎหมาย หรือคำสั่งศาล
หรือคำสั่งกรมบังคับคดี หรือสัญญาประนีประนอมยอมความ กรณีการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งเกษตรกรหรือผู้ยากจนได้นำที่ดิน
และหรือที่อยู่อาศัยไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้

๙) เอกสารและหลักฐานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ขั้นตอนที่ ๒ การตรวจสอบเอกสารหลักฐานและการออกใบรับคำขอ

เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับคำเสนอขายที่ดินและเอกสารหลักฐานประกอบคำเสนอขายที่ดินจากผู้เสนอ
ขายที่ดินแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคำเสนอขายที่ดินและเอกสารหลักฐานประกอบคำเสนอขายที่ดินว่า
ถูกต้องครบถ้วน ตามที่กำหนดไว้ในรายละเอียดของประกาศหรือหนังสือแจ้งความประสงค์ขอซื้อที่ดินหรือไม่
และให้ดำเนินการตามแนวทางดังต่อไปนี้

๑. ในกรณีที่ผู้เสนอขายที่ดินยื่นเอกสารถูกต้องครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าหน้าที่จัดทำรายงานผลการ
ตรวจสอบเอกสารหลักฐานเสนอต่อผู้อำนวยการผ่านสายบังคับบัญชา พร้อมทั้งจัดทำหนังสือรับคำขอเสนอขายที่ดิน
เสนอผู้บังคับบัญชาให้ความเห็นตามลำดับชั้น จนถึงผู้อำนวยการพิจารณาลงนามมาในคราวเดียวกัน
และเมื่อผู้อำนวยการลงนามในหนังสือแล้วให้เจ้าหน้าที่จัดส่งผ่านทางไปรษณีย์แบบลงทะเบียนตอบรับ
ถึงผู้เสนอขายที่ดิน

๒. ในกรณีที่ผู้เสนอขายที่ดินยื่นเอกสารหลักฐานไม่ถูกต้องครบถ้วน ให้เจ้าหน้าที่จัดทำความเห็น
เสนอต่อผู้อำนวยการผ่านสายบังคับบัญชาโดยเร็ว พร้อมทั้งจัดทำหนังสือแจ้งผู้เสนอขายที่ดินเพื่อขอให้จัดส่ง
เอกสารหลักฐานให้ถูกต้อง โดยเจ้าหน้าที่จะต้องระบุประเภทของเอกสารหลักฐานที่ผู้เสนอขายที่ดินจะต้องจัดส่งให้
บจธ. เพิ่มเติม ภายใน ๑๕ วันทำการ นับจากวันที่เจ้าของที่ดินได้รับหนังสือจาก บจธ. ไว้ในเนื้อหาของหนังสือ

แจ้งผู้เสนอขายที่ดินให้มีความชัดเจน และเมื่อผู้อำนวยการลงนามในหนังสือแล้วให้เจ้าหน้าที่จัดส่งผ่านทางไปรษณีย์แบบลงทะเบียนตอบรับ โดยให้นับกำหนดระยะเวลา ๑๕ วันทำการ นับจากวันที่มีผู้ลงลายมือชื่อในใบลงทะเบียนตอบรับ

ทั้งนี้ หากผู้เสนอขายที่ดินจัดส่งเอกสารหลักฐานถูกต้องครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ ๑ แต่หากผู้เสนอขายที่ดินไม่ดำเนินการแก้ไขเอกสารหลักฐานให้ถูกต้องครบถ้วนภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้เจ้าหน้าที่ยุติการพิจารณาคำขอเสนอขายที่ดิน และจัดทำความเห็นเสนอต่อผู้อำนวยการผ่านสายบังคับบัญชา พร้อมทั้งจัดทำหนังสือเสนอผู้อำนวยการลงนามเพื่อแจ้งผู้เสนอขายที่ดินให้ทราบผลการพิจารณาด้วย

ขั้นตอนที่ ๓ การตรวจสอบแนวเขตที่ดิน (กรณีเอกสารครบถ้วน)

เมื่อเจ้าหน้าที่จัดส่งหนังสือรับคำขอเสนอขายที่ดินให้ผู้เสนอขายที่ดินทราบแล้ว ให้ดำเนินการตามแนวทางดังต่อไปนี้

๑. จัดทำหนังสือเสนอผู้อำนวยการลงนาม ผ่านสายบังคับบัญชา เพื่อขอความอนุเคราะห์ในการตรวจสอบแนวเขตที่ดินที่ บจธ. จะดำเนินการจัดซื้อ ถึงหน่วยงานรัฐในพื้นที่ซึ่งที่ดินที่ บจธ. จะดำเนินการจัดซื้อตั้งอยู่ ดังนี้

๑) ที่ว่าการอำเภอ โดยขอให้ตรวจสอบแนวเขตที่ดินว่าทับซ้อนกับที่สาธารณประโยชน์หรือไม่

๒) สำนักงานที่ดินท้องที่ โดยขอให้ตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ตลอดจนกรณีร้องเรียนเกี่ยวกับขั้นตอนการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และที่ดินที่ บจธ. จะดำเนินการจัดซื้อ อยู่ในกระบวนการตรวจสอบข้อเท็จจริงหรือขั้นตอนการเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่

๓) สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ โดยขอให้ตรวจสอบแนวเขตที่ดินว่าทับซ้อนกับที่ราชพัสดุหรือไม่

๔) หน่วยงานอื่น (ถ้ามี)

๒. ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบการประกาศเขตสงวนหวงห้ามของทางราชการเพิ่มเติม อาทิ เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตวนอุทยาน เขตสวนพฤกษศาสตร์ เขตสวนรุกขชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า เขตปฏิรูปที่ดิน และให้รวมถึงแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืน ด้วย

ในกรณีที่ตรวจสอบพบการประกาศเขตสงวนหวงห้ามของทางราชการข้างต้น ให้เจ้าหน้าที่จัดทำรายงานผลการตรวจสอบ เสนอผู้อำนวยการผ่านสายบังคับบัญชา พร้อมจัดทำหนังสือขอความอนุเคราะห์ในการตรวจสอบแนวเขตที่ดินที่ บจธ. จะดำเนินการจัดซื้อ ไปยังหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง ว่ามีความทับซ้อนหรือคาบเกี่ยวกับแนวเขตที่ดินดังกล่าวหรือไม่ ดังนี้

๑) สำนักบริหารพื้นที่อนุรักษ์ท้องที่ ในกรณีตรวจสอบพบการประกาศเขตอุทยานแห่งชาติ เขตวนอุทยาน เขตสวนพฤกษศาสตร์ เขตสวนรุกขชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า

๒) สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ท้องที่ ในกรณีตรวจสอบพบการประกาศเขตป่าสงวนแห่งชาติ

๓) สถานีพัฒนาที่ดินท้องที่ เพื่อขอให้ตรวจสอบแนวเขตป่าไม้ถาวร ตามมติคณะรัฐมนตรี

๓) สำนักงานการปฏิรูปที่ดินท้องที่ ในกรณีตรวจสอบพบการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน

๔) หน่วยงานรัฐซึ่งเป็นผู้ออกพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน

๕) หน่วยงานรัฐ ซึ่งรับผิดชอบเขตสงวนหวงห้ามของทางราชการ กรณีนอกเหนือจาก ข้อ ๒ ๑) ถึง ๔)

ทั้งนี้ ให้มีหนังสือสอบถามไปสถานีพัฒนาที่ดินท้องที่ เพิ่มเติม เพื่อขอให้ตรวจสอบแนวเขตป่าไม้ถาวร ตามมติคณะรัฐมนตรี ในกรณีที่บริเวณที่ดินที่ บจธ. จะดำเนินการจัดซื้อ มีการประกาศเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตวนอุทยาน เขตสวนพฤกษศาสตร์ และเขตสวนรุกขชาติ

ขั้นตอนที่ ๔ การตรวจสอบสภาพที่ดิน

ให้เจ้าหน้าที่จัดทำหนังสือเสนอผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น และเสนอผู้อำนวยการลงนามถึงผู้เสนอขายที่ดินและผู้ขอรับความช่วยเหลือจาก บจธ. เพื่อรับทราบกำหนดวันลงตรวจสอบสภาพที่ดิน พร้อมเชิญผู้เสนอขายที่ดินหรือผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าของที่ดิน และผู้แทนผู้ขอรับความช่วยเหลือจาก บจธ. เข้าร่วมการตรวจสอบสภาพที่ดินร่วมกับเจ้าหน้าที่ด้วย (ในกรณีที่ผู้เสนอขายที่ดินหรือผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าของที่ดิน และผู้แทนผู้ขอรับความช่วยเหลือจาก บจธ. ไม่สามารถเข้าร่วมการตรวจสอบสภาพที่ดินได้ ให้บันทึกเหตุผลความจำเป็นไว้ในรายงานการตรวจสอบสภาพที่ดินให้มีความชัดเจนด้วย) และเมื่อดำเนินการตรวจสอบสภาพที่ดินแล้วเสร็จ ให้เจ้าหน้าที่จัดทำรายงานการตรวจสอบสภาพที่ดิน พร้อมทั้งความเห็นเกี่ยวกับสภาพที่ดิน ว่ามีความเหมาะสมในการจัดซื้อเพื่อนำมาดำเนินงานตามภารกิจของ บจธ. หรือไม่ อย่างไร โดยรายงานการตรวจสอบสภาพที่ดินดังกล่าว จะต้องมียละเอียดในประเด็นดังต่อไปนี้ เป็นอย่างน้อย ได้แก่

๑) ที่ดินมีเส้นทางเข้าออกหรือไม่ ถ้ามีเป็นเส้นทางลักษณะใด เช่น เป็นทางสาธารณประโยชน์ ทางส่วนบุคคล ลักษณะพื้นผิวทาง ความกว้างของทาง เป็นต้น

๒) ที่ดินอยู่ในบริเวณที่มีการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานหรือไม่ เช่น การขยายเขตไฟฟ้า การขยายเขตประปา อยู่ในเขตชลประทาน เป็นต้น

๓) ลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดินเป็นอย่างไร เช่น ที่ลุ่ม ที่ดอน ที่ราบลุ่ม เป็นต้น และดินมีลักษณะอย่างไรเช่น ดินเหนียว ดินร่วน ดินทราย เป็นต้น รวมถึงมีแหล่งน้ำเพื่อการเกษตรในแปลงที่ดินหรือติดกับแปลงที่ดินหรือไม่เช่น บ่อ สระ บึง เป็นต้น

๔) ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันเป็นอย่างไร เช่น ทำไร่ ทำสวน ทำปศุสัตว์ ปล่อยทิ้งร้าง เป็นต้น และให้รวมถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณใกล้เคียงด้วย

๕) ข้อมูลสิ่งก่อสร้าง หรือไม่ยึดดิน ที่ติดอยู่บนแปลงที่ดินจนไม่สามารถปรับเปลี่ยนไปประกอบเกษตรกรรมหรือยกต่อการบริหารจัดการ (ถ้ามี) โดยเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งประเด็นดังกล่าวให้เจ้าของที่ดินทราบว่าอาจมีผลต่อการพิจารณาราคาที่จะจัดซื้อที่ดิน เนื่องจากจะไม่มีกรนำมามูลค่าสิ่งก่อสร้างหรือไม่ยึดดินดังกล่าวมารวมเป็นมูลค่าในการจัดซื้อที่ดิน

ทั้งนี้ ในการจัดทำรายงานการตรวจสอบสภาพที่ดินและความเห็นเกี่ยวกับสภาพที่ดิน ว่ามีความเหมาะสมในการจัดซื้อเพื่อนำมาดำเนินงานตามภารกิจของ บจธ. หรือไม่ อย่างไร ให้เจ้าหน้าที่ รวมถึงผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น จัดทำความเห็นรายบุคคล เสนอผู้อำนวยการเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาให้ความเห็นชอบในหลักการให้มีการจัดซื้อที่ดินด้วย

อนึ่ง ในกรณีการจัดทำความเห็นในรายงานการตรวจสอบที่ดิน เจ้าหน้าที่ หรือผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น สามารถให้ความเห็นโดยอ้างอิงข้อมูลจากรายงานการตรวจสอบรายงานประเมินทรัพย์สิน (ที่ดิน) ที่ บจธ. จะดำเนินการจัดซื้อ ซึ่งจัดทำขึ้นโดยบริษัทที่ขึ้นทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือเอกสารหลักฐานอื่นใด โดยให้ถือว่าความเห็นที่อ้างอิงจากเอกสารหลักฐานดังกล่าว เป็นความเห็นเฉพาะตัวของเจ้าหน้าที่ หรือผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น

ขั้นตอนที่ ๕ การนำเสนอข้อมูลเข้าสู่การพิจารณาของคณะทำงาน

การกำหนดนัดประชุมคณะทำงาน และการนำข้อมูลเสนอต่อคณะทำงานให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตามแนวทาง ดังต่อไปนี้

๑. ให้เจ้าหน้าที่จัดทำข้อมูลนำเสนอคณะทำงาน ในรูปแบบการจัดทำวาระการประชุม และจัดส่งเป็น file Microsoft Word พร้อมเอกสารแนบ (ถ้ามี) ในรูปแบบ file Portable Document Format (PDF) ให้ครบถ้วนทางอีเมลของเลขานุการคณะทำงาน เพื่อเป็นผู้รวบรวมเสนอคณะทำงาน ซึ่งการขอกำหนดนัดวันประชุมคณะทำงานจะต้องไม่น้อยกว่า ๑๕ วันทำการ นับจากวันที่จัดส่งเอกสารฉบับสมบูรณ์ ให้กับเลขานุการคณะทำงาน ทั้งนี้ ข้อมูลที่เจ้าหน้าที่จัดส่งให้เลขานุการคณะทำงานจะต้องครบถ้วน ซึ่งอย่างน้อยต้องประกอบด้วยข้อมูล ดังต่อไปนี้

๑) รายละเอียดซึ่งปรากฏในรายงานการตรวจสอบสภาพที่ดิน พร้อมทั้งความเห็นเกี่ยวกับสภาพที่ดินของเจ้าหน้าที่ และผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ตามขั้นตอนที่ ๔ พร้อมเอกสารประกอบ

๒) รายละเอียดซึ่งปรากฏในรายงานการตรวจสอบรายงานประเมินทรัพย์สิน (ที่ดิน) ที่ บจธ. จะดำเนินการจัดซื้อ ซึ่งจัดทำขึ้นโดยบริษัทที่ขึ้นทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อันประกอบด้วย ความเห็นของบริษัทจัดทำรายงานประเมินทรัพย์สิน (ที่ดิน) ที่เกี่ยวกับการตรวจสอบที่ตั้งที่ดินทางเข้าออก ราคาที่ดิน ความเห็นและหรือข้อสังเกต (ถ้ามี) พร้อมทั้งความเห็นของเจ้าหน้าที่ผู้ตรวจสอบรายงาน

๓) ความเห็นของคณะทำงานที่มีหน้าที่ในการพิจารณาประมาณการราคาที่ดินเพื่อใช้ดำเนินการตามภารกิจของ บจธ. (ถ้ามี)

๔) ผลการตรวจสอบแนวเขตที่ดินของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตามขั้นตอนที่ ๓ หากยังไม่ได้รับทราบผลการตรวจสอบแนวเขตที่ดินของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องครบทุกหน่วยงาน ให้เจ้าหน้าที่ระบุไว้ในวาระการประชุมให้มีความชัดเจนด้วย

ทั้งนี้ เมื่อเลขานุการคณะทำงานได้รับข้อมูลจากเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลที่จะนำเสนอคณะทำงานในเบื้องต้น ในกรณีที่เลขานุการคณะทำงานเห็นว่าการจัดทำรายละเอียดข้อมูลยังไม่มีความสมบูรณ์ ให้แจ้งเจ้าหน้าที่ที่มีหน้าที่จัดทำข้อมูลเพื่อปรับปรุงแก้ไขให้มีความสมบูรณ์ และให้เจ้าหน้าที่จัดส่งเลขานุการคณะทำงานโดยเร็ว เพื่อพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

๒. เมื่อเลขานุการคณะทำงานเห็นว่า การจัดทำข้อมูลของเจ้าหน้าที่ที่จะนำเสนอต่อคณะทำงานเสร็จเรียบร้อยและมีความสมบูรณ์แล้ว ให้เลขานุการคณะทำงาน ดำเนินการ ดังนี้

๑) ประสานคณะทำงานเพื่อตรวจสอบองค์ประชุมในเบื้องต้น ในกรณีที่องค์ประชุมครบและคณะทำงานมีความพร้อมในการประชุม ให้เลขานุการคณะทำงานแจ้งยืนยันกำหนดนัดวันประชุมให้คณะทำงานทราบ (โดยวาจา) และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบด้วย ทั้งนี้ เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับทราบกำหนดนัดวันประชุมจากเลขานุการคณะทำงานแล้ว ให้เจ้าหน้าที่แจ้งผู้เสนอขายที่ดิน และผู้ขอรับความช่วยเหลือจาก บจธ. ทราบกำหนดนัดวันประชุม เพื่อเข้าร่วมการประชุมด้วย

๒) จัดทำขออนุมัติจัดประชุมคณะทำงาน พร้อมจัดทำหนังสือเชิญประชุมคณะทำงาน โดยค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดประชุม ให้เบิกจ่ายจากงบประมาณโครงการบริหารจัดการที่ดินอย่างยั่งยืน

๓) รวบรวมข้อมูลและเอกสารในการนำเสนอคณะทำงาน ในรูปแบบเล่มวาระการประชุม และจัดส่งให้คณะทำงานพิจารณาก่อนวันประชุม ไม่น้อยกว่า ๕ วันทำการ กรณีเร่งด่วนให้แจ้งคณะทำงานก่อนวันกำหนดประชุมไม่น้อยกว่า ๑ วันทำการ

๓. ให้เจ้าหน้าที่ และผู้แทนผู้ขอรับความช่วยเหลือจาก บจธ. (ถ้ามี) เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ เพื่อนำเสนอข้อมูลพร้อมตอบประเด็นข้อซักถามของคณะกรรมการ โดยเจ้าหน้าที่และผู้แทนผู้ขอรับความช่วยเหลือจาก บจธ. ต้องออกจากห้องประชุม ภายหลังจากที่ได้นำเสนอข้อมูลต่อคณะกรรมการเสร็จเรียบร้อยแล้ว เพื่อให้คณะกรรมการได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของที่ดินและราคาที่ดิน รวมทั้งเหตุผลความจำเป็นในการจัดซื้อที่ดินต่อไป ทั้งนี้ ให้เลขานุการคณะกรรมการเชิญผู้เสนอขายที่ดิน เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการ เพื่อดำเนินการเจรจาต่อรองราคาที่ดิน ซึ่งการเจรจาต่อรองราคาที่ดินนั้นอาจเชิญผู้เสนอขายที่ดินเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ พร้อมกับเจ้าหน้าที่และผู้แทนผู้ขอรับความช่วยเหลือจาก บจธ. ก็ได้ โดยให้ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของคณะกรรมการ

อนึ่ง ให้เลขานุการคณะกรรมการ แจ้งยืนยันมติที่ประชุมให้คณะกรรมการทราบโดยวาจา และขอให้คณะกรรมการพิจารณารับรองมติในที่ประชุมด้วย ในส่วนของรายละเอียดให้เสนอคณะกรรมการในการประชุมครั้งต่อไป

๔. เมื่อคณะกรรมการมีความเห็นและมติเกี่ยวกับแปลงที่ดินที่พิจารณาประการใด ให้เลขานุการคณะกรรมการ แจ้งผลการพิจารณาให้ผู้อำนวยการทราบ เพื่อมีข้อสั่งการให้กองบริหารจัดการที่ดิน (กบพ.) ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป ทั้งนี้ การแจ้งผลการพิจารณาดังกล่าวสามารถดำเนินการได้โดยยังไม่ต้องรอให้มีการรับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการ

ในกรณีที่คณะกรรมการมีมติเห็นชอบให้มีการจัดซื้อที่ดินแปลงใด ให้ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการ ตรวจสอบราคาที่ดินให้อยู่ภายใต้กรอบวงเงินงบประมาณที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามแผนการดำเนินงานประจำปีของ บจธ. และหากมีราคาที่ดินที่คณะกรรมการที่มีหน้าที่ในการพิจารณาประมาณการราคาที่ดิน เพื่อใช้ดำเนินการตามภารกิจของ บจธ. กำหนดไว้ ราคาที่คณะกรรมการมีมติจะต้องไม่เกินกว่าราคาที่ดินดังกล่าวด้วย หากเลขานุการคณะกรรมการพบว่าราคาที่ดินไม่เป็นไปตามเงื่อนไขดังกล่าว ให้แจ้งคณะกรรมการทราบเพื่อพิจารณา ทบทวนราคาที่ดินให้สอดคล้องกับระเบียบต่อไป อย่างไรก็ตาม หากคณะกรรมการยังคงยืนยันราคาที่ดิน ซึ่งสูงกว่ากรอบวงเงินงบประมาณที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามแผนการดำเนินงานประจำปีของ บจธ. และหรือราคาที่ดินที่คณะกรรมการที่มีหน้าที่ในการพิจารณาประมาณการราคาที่ดินเพื่อใช้ดำเนินการตามภารกิจของ บจธ. กำหนดไว้ ให้เลขานุการคณะกรรมการแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้อำนวยการทราบ เพื่อมีข้อสั่งการให้เจ้าหน้าที่จัดทำรายงานข้อเท็จจริงเสนอผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น โดยจัดทำความเห็นในประเด็นดังกล่าวเป็นรายบุคคล และนำเสนอผู้อำนวยการเพื่อพิจารณาต่อไป

ในกรณีที่คณะกรรมการมีข้อสังเกตหรือมติเป็นอย่างอื่น ซึ่งมีไขความเห็นให้มีการจัดซื้อที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่แจ้งผลการพิจารณาให้ผู้เสนอขายที่ดินทราบโดยเร็ว หากผู้เสนอขายที่ดินยังคงมีความประสงค์จะขายที่ดินให้กับ บจธ. ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการจัดทำข้อมูลเพื่อนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาใหม่ ตามแนวทางในขั้นตอนที่ ๕ โดยรายละเอียดของข้อมูลจะต้องเกี่ยวข้องกับประเด็นความเห็นและข้อสังเกตของคณะกรรมการ แต่หากผู้เสนอขายที่ดินไม่ประสงค์จะขายที่ดินให้กับ บจธ. แล้ว ให้เจ้าหน้าที่จัดทำรายงานพร้อมความเห็นเสนอผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นและผู้อำนวยการทราบ ภายใน ๕ วันทำการ นับจากวันที่ได้รับแจ้งผลการพิจารณาของคณะกรรมการ และให้จัดทำหนังสือแจ้งยุติการจัดซื้อที่ดินถึงเจ้าของที่ดิน รวมทั้งผู้ขอรับความช่วยเหลือจาก บจธ. เสนอผู้อำนวยการลงนามในคราวเดียวกันด้วย

ขั้นตอนที่ ๖ การพิจารณาอนุมัติจัดซื้อที่ดิน

เมื่อคณะทำงานมีมติเห็นชอบให้มีการจัดซื้อที่ดินแปลงใด และ ผอ.กบพ. ได้รับทราบผลการพิจารณาจากผู้อำนวยการแล้ว ให้ ผอ.กบพ. ดำเนินการมอบหมายให้เจ้าหน้าที่จัดทำขออนุมัติจัดซื้อที่ดิน ซึ่งจะต้องมีการให้ความเห็นเป็นรายบุคคลของผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เสนอผู้อำนวยการเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติจัดซื้อที่ดินด้วย

ในกรณีผู้อำนวยการอนุมัติจัดซื้อที่ดินตามที่เสนอ ให้ดำเนินการตามขั้นตอนที่ ๗ ต่อไป

ในกรณีผู้อำนวยการไม่อนุมัติจัดซื้อที่ดินตามที่เสนอ ให้ถือว่าการพิจารณาจัดซื้อที่ดินเป็นอันยุติ และให้ ผอ.กบพ. จัดทำหนังสือแจ้งยุติการจัดซื้อที่ดินถึงเจ้าของที่ดิน รวมทั้งผู้ขอรับความช่วยเหลือจาก บจธ. เสนอผู้อำนวยการลงนามต่อไป

ขั้นตอนที่ ๗ การจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

๑. เมื่อผู้อำนวยการอนุมัติจัดซื้อที่ดินแปลงใดแล้ว ให้ ผอ.กบพ. จัดทำหนังสือผ่านสายบังคับบัญชาแจ้งเจ้าของที่ดินเพื่อเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ภายใน ๑๕ วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือ โดยให้เจ้าหน้าที่จัดส่งผ่านทางไปรษณีย์แบบลงทะเบียนตอบรับ และให้นับกำหนดระยะเวลา ๑๕ วันทำการ นับจากวันที่มีผู้ลงลายมือชื่อในใบลงทะเบียนตอบรับ ทั้งนี้ ให้เจ้าหน้าที่ระบุวัน เวลา และสถานที่ ในการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ไว้ในหนังสือถึงเจ้าของที่ดินให้มีความชัดเจนด้วย

ในกรณีเจ้าของที่ดินไม่เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในระยะเวลาที่กำหนด ให้เจ้าหน้าที่ประสานเจ้าของที่ดินเพื่อสอบถามความประสงค์ในเบื้องต้น หากเจ้าของที่ดินยังคงมีความประสงค์จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่จัดทำบันทึกขอขยายระยะเวลาการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเสนอผู้อำนวยการพิจารณา เมื่อผู้อำนวยการอนุมัติการขยายระยะเวลาให้ ผอ.กบพ. จัดทำหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินเพื่อเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย โดยให้เจ้าหน้าที่จัดส่งผ่านทางไปรษณีย์แบบลงทะเบียนตอบรับ และให้นับกำหนดระยะเวลา ๑๕ วันทำการ นับจากวันที่มีผู้ลงลายมือชื่อในใบลงทะเบียนตอบรับ ทั้งนี้ หากเจ้าของที่ดินไม่ประสงค์จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้ว ให้เจ้าหน้าที่จัดทำรายงานข้อเท็จจริงดังกล่าว เสนอผู้อำนวยการเพื่อพิจารณายุติการจัดซื้อที่ดิน ผ่านสายบังคับบัญชาตามลำดับชั้น ต่อไป

๒. ให้เจ้าหน้าที่จัดทำร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ตามแบบฟอร์มที่ผ่านการตรวจสอบจากสำนักงานอัยการสูงสุด เสนอผ่านสายบังคับบัญชาตามลำดับชั้น จนถึงผู้อำนวยการพิจารณาให้ความเห็นชอบ จำนวน ๒ ฉบับ โดยมีข้อความถูกต้องตรงกันทั้ง ๒ ฉบับ และประทับตราอย่างคำว่า “ต้นฉบับ” ไว้ตอนบนของฉบับแรก สำหรับ บจธ. เป็นผู้จัดเก็บ และประทับตราอย่างคำว่า “คู่ฉบับ” ไว้ตอนบนของฉบับที่ ๒ สำหรับเจ้าของที่ดินเป็นผู้จัดเก็บ และรวบรวมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องไว้ในภาคผนวกของสัญญาทั้ง ๒ ฉบับ ประกอบด้วย

- (๑) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของเจ้าของที่ดิน
- (๒) สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- (๓) แผนที่ดินที่เสนอขาย (โดยสังเขป)
- (๔) หนังสือมอบอำนาจของเจ้าของที่ดิน (ถ้ามี)
- (๕) หนังสือมอบอำนาจของผู้อำนวยการ (ถ้ามี)
- (๖) สำเนาบัตรเจ้าหน้าที่ของผู้รับมอบอำนาจจากผู้อำนวยการ (ถ้ามี)
- (๗) บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญา (ถ้ามี)

ทั้งนี้ หากมีความจำเป็นที่จะต้องให้รองผู้อำนวยการ หรือ ผอ.กบพ. หรือผู้ปฏิบัติงานที่รับมอบหมายเป็นผู้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแทนผู้อำนวยการ ให้เจ้าหน้าที่จัดทำรายละเอียดดังกล่าวพร้อมเสนอเอกสารประกอบการมอบอำนาจ ให้ผู้อำนวยการพิจารณาให้ความเห็นชอบมาในคราวเดียวกันด้วย

อนึ่ง ให้เจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อกำกับในตำแหน่งมุมขวาล่างของสัญญาทั้ง ๒ ฉบับ ทุกหน้า

๓. เมื่อ บจธ. และเจ้าของที่ดิน ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้เจ้าหน้าที่จัดทำบันทึกเสนอผู้อำนวยการเพื่อมีข้อสั่งการให้ส่งมอบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้ศูนย์บริหารทรัพย์สิน และข้อผูกพันทางการเงินการคลัง (ศทง.) เป็นผู้เก็บรักษา และเมื่อผู้อำนวยการมีข้อสั่งการเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ส่งมอบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้ ศทง. ทันที

ในกรณีที่มีการมอบให้รองผู้อำนวยการ ผอ.กบพ. หรือผู้ปฏิบัติงาน เป็นผู้ลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแทนผู้อำนวยการ ให้ผู้ได้รับมอบหมายจัดทำรายงานผลการลงนามจะซื้อจะขายที่ดินให้ผู้อำนวยการทราบ ภายใน ๓ วันทำการ นับจากวันที่มีการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสมบูรณ์ พร้อมทั้งเสนอผู้อำนวยการมีข้อสั่งการให้ส่งมอบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้ ศทง. เป็นผู้เก็บรักษา และเมื่อผู้อำนวยการมีข้อสั่งการเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ส่งมอบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้ ศทง. ทันที

๔. ในกรณีที่ต้องตรวจพบข้อผิดพลาดคลาดเคลื่อนในระหว่างทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินหรือก่อนจดทะเบียนสิทธิและทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งข้อผิดพลาดคลาดเคลื่อนดังกล่าวจะต้องไม่ใช่สาระสำคัญอันเป็นเหตุให้ต้องยุติการจัดซื้อที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่รายงานตามสายบังคับบัญชา จนถึงผู้อำนวยการเพื่อพิจารณาและมีข้อสั่งการให้มีการแก้ไขรายละเอียดในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน พร้อมทั้งจัดทำหนังสือเสนอผู้อำนวยการลงนามผ่านสายบังคับบัญชาแจ้งเจ้าของที่ดินเพื่อเข้ารับการชี้แจงข้อเท็จจริง และรับรองการแก้ไขหรือลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (ฉบับแก้ไข) โดยเร็ว ทั้งนี้ การแก้ไขข้อผิดพลาดคลาดเคลื่อนดังกล่าว ได้แก่

- ๑) ชื่อตัว ชื่อสกุลของเจ้าของที่ดิน กรณีคัดลอกผิด เปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล รวมถึงกรณีทายาทรับมรดกด้วย
- ๒) ที่ตั้งที่ดินตามเขตการปกครอง และหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- ๓) จำนวนเนื้อที่ กรณีคัดลอกผิดหรือตัวเลขไม่ชัดเจน
- ๔) รายละเอียดหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณีคัดลอกผิด
- ๕) ราคาที่ดิน กรณีคัดลอกผิด
- ๖) กรณีอื่นๆ ที่ไม่ใช่สาระสำคัญ

๕. ภายหลังจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเสร็จสมบูรณ์และมีผลทางกฎหมาย หากมีทายาทเจ้าของที่ดิน บุคคลภายนอกหรือผู้มีส่วนได้เสีย อ้างว่ามีสิทธิในที่ดินตามกฎหมาย ซึ่งเป็นเหตุให้เกิดข้อพิพาทหรือการโต้แย้งสิทธิในที่ดินที่ บจธ. จะดำเนินการจัดซื้อ ให้เจ้าหน้าที่จัดทำรายงานข้อเท็จจริงในกรณีดังกล่าวเสนอผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น มีความเห็นเป็นรายบุคคล ว่าควรจะชะลอการจัดซื้อที่ดินหรือไม่ อย่างไร หากผู้อำนวยการพิจารณาให้ชะลอการจัดซื้อที่ดินไว้ก่อนจนกว่าข้อพิพาทดังกล่าวจะได้ข้อยุติ ให้ ผอ.กบพ. จัดทำหนังสือแจ้งผลการพิจารณาให้เจ้าของที่ดินทราบ

ทั้งนี้ หากข้อพิพาทดังกล่าวไม่ได้ข้อยุติภายในกำหนดระยะเวลา ๑ ปี นับจากวันที่ผู้อำนวยการเห็นชอบให้ชะลอการจัดซื้อที่ดินไว้ก่อน ให้ถือว่าการซื้อขายที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นอันยุติ แต่ไม่ตัดสิทธิเจ้าของที่ดินที่จะเสนอขายที่ดินใหม่ หากพิพาทหรือการโต้แย้งสิทธิในที่ดินเป็นอันยุติ

ขั้นตอนที่ ๘ การรังวัดสอบเขต

๑. กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นประเภทโฉนดที่ดิน

ให้เจ้าหน้าที่จัดทำหนังสือเสนอ ผอ.กบพ. ลงนาม เพื่อแจ้งเจ้าของที่ดินดำเนินการยื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ เว้นแต่ที่ดินดังกล่าวได้มีการรังวัดสอบเขตมาแล้วไม่เกิน ๕ ปี นับจากวันที่เจ้าของที่ดินเสนอขายที่ดินให้กับ บจธ. และมีหลักฐานการรังวัดประเภทรูปแผนที่รังวัดใหม่ (ร.ว.ม) และผลการตรวจสอบสภาพที่ดินปรากฏว่าพบหมุดหลักเขตที่ดิน จนสามารถกำหนดแนวเขตที่ดินโดยรอบแปลงที่ดินได้ชัดเจน และไม่ปรากฏปัญหาเรื่องแนวเขตที่ดินให้เจ้าหน้าที่จัดทำรายงานข้อเท็จจริงพร้อมหลักฐานประกอบให้มีความชัดเจน เสนอผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เพื่อพิจารณาจัดทำความเห็น

เป็นรายบุคคล (ความเห็นเฉพาะในส่วนของ ผอ.กบพ. และรองผู้อำนวยการ) เสนอผู้อำนวยการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยไม่ต้องทำการรังวัดสอบเขต

๒. กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นประเภทหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ / น.ส. ๓ ก / น.ส. ๓ ข)

ให้เจ้าหน้าที่จัดทำหนังสือเสนอ ผอ.กบพ. เพื่อแจ้งเจ้าของที่ดินดำเนินการยื่นคำขอรังวัด สอบเขตที่ดินและรังวัดออกโฉนดที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่

สำหรับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัดตามขั้นตอนที่ ๙ ให้ผู้เสนอขายที่ดินเป็นผู้ชำระ

ขั้นตอนที่ ๙ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการชำระเงิน

๑. การกำหนดนัดจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งผลการรังวัดสอบเขตที่ดินหรือรังวัดออกโฉนดที่ดินจากเจ้าของที่ดินแล้ว ให้เจ้าหน้าที่จัดทำรายงานผลการรังวัดสอบเขตที่ดินหรือรังวัดออกโฉนดที่ดิน และคำนวณค่าที่ดินตามผลการ รังวัดใหม่ ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ที่ใช้สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เสนอผู้อำนวยการพิจารณาอนุมัติค่าที่ดิน ผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น พร้อมทั้งแนบเอกสารหลักฐาน ประกอบการพิจารณาอนุมัติค่าที่ดิน ดังนี้

๑) สำเนาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (ต้นฉบับ)

๒) สำเนาหนังสือแจ้งผลการรังวัดสอบเขตที่ดินหรือรังวัดออกโฉนดที่ดินของเจ้าของที่ดิน

๓) สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๔) ผลการตรวจสอบแนวเขตที่ดิน ตามขั้นตอนที่ ๓

ทั้งนี้ ให้รองผู้อำนวยการ หรือ ผอ.กบพ. หรือผู้ปฏิบัติงาน ที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้รับมอบอำนาจ จากผู้อำนวยการ เพื่อเป็นผู้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ พร้อมทั้งจัดทำหนังสือมอบอำนาจตามแบบ ท.ด. ๒๑ ของกรมที่ดิน และหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินทราบ กำหนดนัดวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เสนอผู้อำนวยการพิจารณาในคราวเดียวกันด้วย

๒. เมื่อผู้อำนวยการอนุมัติค่าที่ดินและลงนามในหนังสือแจ้งกำหนดนัดวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้เจ้าของที่ดินทราบแล้ว ให้เจ้าหน้าที่จัดทำบันทึกเพื่อแจ้งกำหนดนัดวันจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กองบริหารกลาง (กบล.) ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการเบิกจ่ายงบประมาณของ บจธ. พิจารณา พร้อมจัดส่งเอกสารหลักฐานประกอบการเบิกจ่ายงบประมาณค่าที่ดิน ดังนี้

๑) บันทึกขออนุมัติค่าที่ดินที่ผู้อำนวยการพิจารณาอนุมัติแล้ว (ฉบับจริง)

๒) สำเนาหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินทราบกำหนดนัดวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

๓) วิธีการชำระค่าที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน

๔) จำนวนเงินค่าที่ดินที่ บจธ. จะต้องชำระให้กับเจ้าของที่ดินในวันจดทะเบียน

๓. ให้เจ้าหน้าที่ชำระเฉพาะในส่วนของค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินครั้งหนึ่ง และให้เจ้าของที่ดินชำระอีกครั้งหนึ่ง สำหรับค่าภาษีและค่าใช้จ่ายอื่น ให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้ชำระ

ทั้งนี้ ให้ผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ชำระค่ามอบอำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน จำนวน ๕ บาทต่อแปลง ด้วย

๔. เมื่อ บจธ. และเจ้าของที่ดิน ลงนามในเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เสร็จเรียบร้อย ให้เจ้าหน้าที่ประสานแจ้ง กบล. ทราบ เพื่อดำเนินการชำระเงินค่าที่ดินให้กับเจ้าของที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดินหรือผู้รับมอบอำนาจ จัดเตรียมเอกสารหลักฐานการรับเงินพร้อมเซ็นรับรองสำเนาถูกต้องทุกฉบับ ประกอบด้วย สำเนาบัตรประชาชนเจ้าของที่ดินและหรือหนังสือมอบอำนาจ (กรณีมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทน)

ขั้นตอนที่ ๑๐ การรายงานการจัดซื้อที่ดิน

เมื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และชำระค่าที่ดินเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้เจ้าหน้าที่จัดทำรายงานการจัดซื้อที่ดิน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติงานให้ผู้อำนวยการทราบ ภายใน ๕ วันทำการ เมื่อผู้อำนวยการรับทราบรายงานการจัดซื้อที่ดินแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการจัดส่งหนังสือ สัญญาขายที่ดิน ตามแบบ ท.ด. ๑๓ ของกรมที่ดิน (ฉบับจริง) พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (ฉบับจริง) ให้ ศทง. เป็นผู้เก็บรักษา ให้แล้วเสร็จภายใน ๓ วันทำการ นับจากวันที่ผู้อำนวยการทราบรายงานการจัดซื้อที่ดิน

ทั้งนี้ ให้เจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้ง ศทง. พร้อมจัดส่งสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการ บันทึกข้อมูลการจัดซื้อที่ดินในระบบฐานข้อมูลที่ดินของ บจธ. ต่อไป

กรณีมีข้อติดขัดในการดำเนินการให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบแจ้งผู้อำนวยการ ผ่านสายบังคับบัญชา เพื่อพิจารณาต่อไป

ภาคผนวก



ประกาศคณะกรรมการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน
เรื่อง กรอบนโยบายการจัดซื้อที่ดินของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)

ด้วยสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) หรือ บจธ. มีวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗ และมาตรา ๘ แห่งพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๕๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙ เพื่อให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดินที่เป็นธรรมและยั่งยืน และมีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสม จัดตั้งธนาคารที่ดิน หรือหน่วยงานอื่นที่มีลักษณะทำนองเดียวกับธนาคารที่ดิน ดำเนินการให้ได้มาซึ่งที่ดินของเอกชนที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์หรือใช้ประโยชน์ไม่คุ้มค่า ให้เกษตรกร ผู้ยากจน หรือผู้ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ดิน ได้ใช้ประโยชน์อย่างทั่วถึง สนับสนุนให้ชุมชนมีการบริหารจัดการที่ดินร่วมกัน ทั้งที่ดินทำกิน และที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยในรูปแบบโฉนดชุมชน และเพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๙ แห่งพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๕๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙ ประกอบกับมติคณะกรรมการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดินในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๒ จึงเห็นสมควรประกาศกรอบนโยบายการจัดซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นแนวทางถือปฏิบัติในการดำเนินงาน ดังนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกประกาศคณะกรรมการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน เรื่อง กรอบนโยบายการจัดซื้อที่ดินของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ฉบับลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๙

ข้อ ๒ การจัดซื้อที่ดินของ บจธ. เป็นการจัดซื้อที่ดินเพื่อการบริหารจัดการที่ดินตามภารกิจของ บจธ. ต้องมีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินการให้มีความชัดเจน

ข้อ ๓ การจัดซื้อที่ดินของ บจธ. ให้ดำเนินการด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม โดยยึดหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารจัดการบ้านเมืองที่ดี ทั้งนี้ ต้องพิจารณาถึงสภาพทำเลความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ราคาประเมินที่ดินของส่วนราชการ เทียบเคียงกับราคาตลาดและราคาของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อกำหนดเป็นราคาที่จะจัดซื้อที่ดิน โดยจะต้องคำนึงถึงการบริหารจัดการที่ดินที่ได้มาให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่า (value for money) และส่งเสริมให้เกษตรกร ผู้ยากจน หรือผู้ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ดิน องค์กรชุมชน เครือข่ายองค์กรชุมชน ที่จะได้รับการจัดสรรต้องมีส่วนร่วมในการจัดซื้อที่ดิน

ข้อ ๔ การจัดซื้อที่ดินของ บจธ. ต้องตัดสินใจบนพื้นฐานข้อมูลที่เกี่ยวข้องครบถ้วน

ข้อ ๕ ที่ดินที่จะจัดซื้อต้องมีลักษณะ ดังนี้

(๑) เป็นที่ดินที่ซื้อขายได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

(๒) เป็นแปลงที่ดินที่เหมาะสมต่อการประกอบเกษตรกรรม และก่อให้เกิดรายได้จากการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างคุ้มค่าในเชิงพาณิชย์ตามสมควร หรือเป็นที่ดินที่เหมาะสมสำหรับอยู่อาศัย
กรณีจัดซื้อที่ดินเพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดินต้องเป็นแปลงที่ดินซึ่งนำไปเป็นหลักประกัน หรือหน้อย่างอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ผู้อำนวยการกำหนดตามวัตถุประสงค์ของ บจธ.

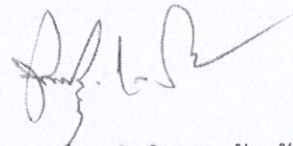
ข้อ ๖ ให้ บจธ. จัดซื้อที่ดินได้ไม่เกินวงเงินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ บจธ. และต้องไม่เกินราคาที่จะจัดซื้อที่ดิน

ในกรณีที่มีความจำเป็นที่จะจัดซื้อเกินจากราคาที่จะจัดซื้อที่ดินตามความในวรรคหนึ่ง ให้คณะกรรมการข้อเสนอเหตุผลและความจำเป็นไปยังผู้อำนวยการเพื่อพิจารณา

ข้อ ๗ ในทุกรอบปีบัญชี ให้ผู้อำนวยการจัดให้มีระบบการประเมินผลการจัดซื้อที่ดิน (procurement audits) เพื่อปรับปรุงการจัดซื้อให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลและเสนอต่อคณะกรรมการ

ข้อ ๘ ให้ผู้อำนวยการมีอำนาจกำหนดแนวทางปฏิบัติให้เป็นไปตามกรอบนโยบายนี้ กรณีที่มีปัญหาไม่สามารถดำเนินการตามกรอบนโยบายนี้ได้ ให้ผู้อำนวยการเสนอคณะกรรมการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน เป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาดหรือพิจารณาสั่งการ

ประกาศ ณ วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๖๒



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จิตติ มงคลชัยอรัญญา)
กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ทำหน้าที่
ประธานกรรมการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน



ระเบียบสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)
ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจ พ.ศ. ๒๕๖๗

โดยที่คณะกรรมการวินิจฉัยปัญหาการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ ได้วินิจฉัยว่าการดำเนินการในส่วนการจัดซื้อที่ดินของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดินตามความในมาตรา ๗ ประกอบกับมาตรา ๘ มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดสรรให้กับเกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกร มีได้มุ่งหมายที่จะจัดซื้อหรือเช่าซื้อเพื่อการใช้ประโยชน์สำหรับการปฏิบัติงานภายใน กรณีจึงมิใช่การจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้ได้มาซึ่งพัสดุตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ ดังนั้น การจัดซื้อหรือให้เช่าที่ดินดังกล่าวจึงไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ ทั้งนี้ เพื่อให้การจัดซื้อที่ดินในการดำเนินการเป็นไปด้วยความเรียบร้อย มีหลักเกณฑ์การปฏิบัติที่ชัดเจนสนับสนุนการปฏิบัติงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป็นไปตามกฎหมายโดยยึดหลักธรรมาภิบาล

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๘ (๓) แห่งพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๕๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ประกอบกับความในข้อ ๘ แห่งประกาศคณะกรรมการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน เรื่อง กรอบนโยบายการจัดซื้อที่ดินของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๖๒ ผู้อำนวยการจึงกำหนดระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจ พ.ศ. ๒๕๖๗”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๗ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจ พ.ศ. ๒๕๖๓

ข้อ ๔ กรณีที่มีปัญหาไม่สามารถดำเนินการตามระเบียบนี้ได้ ให้เสนอผู้อำนวยการเป็นผู้พิจารณาวินิจฉัย

แบบพิมพ์ ขั้นตอน แนวทางปฏิบัติ รวมทั้งการกำหนดรายละเอียดเงื่อนไขต่างๆ เพื่อใช้ในการปฏิบัติงานตามระเบียบนี้ ให้เป็นไปตามที่ผู้อำนวยการกำหนด

ข้อ ๕ ในระเบียบนี้

“ บจธ.” หมายความว่า สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน

“ผู้อำนวยการ” หมายความว่า ผู้อำนวยการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน

“เจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ปฏิบัติงานของ บจธ. ที่มีหน้าที่เกี่ยวกับการจัดซื้อที่ดินหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย

“คณะทำงาน” หมายความว่า คณะทำงานที่ผู้อำนวยการแต่งตั้ง เพื่อพิจารณาความเหมาะสมของที่ดิน ราคาที่ดินที่จะจัดซื้อ และให้ความเห็นประกอบการพิจารณาอนุมัติและสั่งการของผู้อำนวยการ โดยจะแต่งตั้งจากผู้ปฏิบัติงานหรือบุคคลภายนอกก็ได้

“เจ้าของที่ดิน” หมายความว่า ผู้มีสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของที่ดินด้วย

“ผู้เสนอขายที่ดิน” หมายความว่า เจ้าของที่ดิน และให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของที่ดินด้วย

“ที่ดิน” หมายความว่า ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้หมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบอันติดกับที่ดิน

“หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน” หมายความว่า โฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินและให้หมายความรวมถึงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วย

“ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บจธ. หรือผู้ประเมินที่ได้รับการแต่งตั้งจาก บจธ.

“ราคาที่จะจัดซื้อที่ดิน” หมายความว่า ราคาที่ดินซึ่งคณะทำงานได้พิจารณาตามอำนาจหน้าที่ และต้องอยู่ในวงเงินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ บจธ. ตามแผนการปฏิบัติงาน ประกอบกับราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ราคาตลาด หรือราคาของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“วงเงินงบประมาณ” หมายความว่า วงเงินงบประมาณที่ บจธ. ได้รับการจัดสรรเพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการที่ดินตามภารกิจของ บจธ.

หมวด ๑

วัตถุประสงค์และลักษณะที่ดินที่จัดซื้อ

ข้อ ๖ การจัดซื้อที่ดินของ บจธ. ต้องเป็นการจัดซื้อที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการที่ดินตามภารกิจของ บจธ. เพื่อการกระจายสิทธิการถือครองที่ดินอย่างเป็นธรรมและยั่งยืน ตลอดจนเพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดินของเกษตรกร

ข้อ ๗ ที่ดินที่ บจธ. จะจัดซื้อต้องมีลักษณะ ดังนี้

(๑) ต้องเป็นที่ดินที่ซื้อขายได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

(๒) ต้องเป็นแปลงที่ดินที่เหมาะสมต่อการประกอบเกษตรกรรม และก่อให้เกิดรายได้จากการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่าในเชิงพาณิชย์ตามสมควร หรือเป็นที่ดินที่เหมาะสมสำหรับอยู่อาศัย

(๓) ไม่เป็นที่ดินที่อยู่ในแนวเขตพระราชกฤษฎีกาเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่มีหลักฐานแน่ชัดว่าที่ดินส่วนนั้นไม่ได้อยู่ในเขตก่อสร้างหรือดำเนินการตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

(๔) ไม่เป็นที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก เว้นแต่สามารถดำเนินการเพื่อให้มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะได้

ข้อ ๘ การพิจารณาจัดซื้อที่ดินเพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิให้พิจารณาจากข้อเท็จจริง ดังต่อไปนี้

(๑) ต้องเป็นที่ดินซึ่งมีมูลหนี้ตามสัญญาขายฝาก จำนอง หรือถูกบังคับคดีตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือ

(๒) ต้องเป็นที่ดินที่มีผู้ได้จากการขายทอดตลาด หรือตกเป็นสิทธิแก่ผู้รับซื้อฝาก หรือผู้รับจำนองแล้วไม่เกิน ๕ ปี

ข้อ ๙ การพิจารณาจัดซื้อที่ดินแปลงใดให้พิจารณาจากองค์ประกอบหนึ่งองค์ประกอบใดดังต่อไปนี้ด้วย

(๑) ความต้องการของเกษตรกรหรือผู้ยากจน หรือองค์กรชุมชน ซึ่งไม่มีที่ดินทำกิน หรือมีแต่ไม่เพียงพอในพื้นที่ที่จัดซื้อ

(๒) ความต้องการของเจ้าของที่ดินเดิม (ถ้ามี) หรือผู้เช่าที่ดิน (ถ้ามี) ซึ่งต้องการให้ บจธ. จัดซื้อที่ดินคืน

(๓) การมีส่วนร่วมของชุมชน

(๔) ความเหมาะสมของราคาที่ดิน โดยพิจารณาสภาพทำเล ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ในที่ดินกับราคาตลาด เทียบเคียงกับราคาประเมินที่ดินโดยจะต้องคำนึงถึงการบริหารจัดการที่ดินที่ได้มาให้เกิดประโยชน์อย่างคุ้มค่า

หมวด ๒

วิธีจัดซื้อที่ดิน

ข้อ ๑๐ การจัดซื้อที่ดินตามระเบียบนี้ ให้กระทำได้ ๒ วิธี ดังนี้

(๑) โดยวิธีประกาศทั่วไป

(๒) โดยวิธีเจรจากับเจ้าของที่ดินโดยตรง

ข้อ ๑๑ การจัดซื้อที่ดินโดยวิธีประกาศทั่วไป ตามข้อ ๑๐ (๑) ให้ บจธ. ดำเนินการอย่างน้อย ดังนี้

(๑) ประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่ทำการกำนันแห่งท้องที่

(๒) ประกาศทางเว็บไซต์

การประกาศตาม (๑) และ (๒) ให้ประกาศไว้เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ก่อนวันรับคำขอเสนอขายที่ดิน เพื่อให้เจ้าของที่ดินที่ประสงค์จะขายที่ดินทราบและเสนอขายที่ดิน เว้นแต่เจ้าของที่ดินมีความพร้อมในการเสนอขายที่ดิน

ข้อ ๑๒ การซื้อที่ดินโดยวิธีเจรจากับเจ้าของที่ดินโดยตรง ตามข้อ ๑๐ (๒) ให้ บจธ. มีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าของที่ดินเพื่อดำเนินการเสนอขายและเจรจาจัดซื้อที่ดิน โดยให้ดำเนินการได้เฉพาะกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังนี้

(๑) กรณีมีความจำเป็นต้องซื้อเพื่อดำเนินการตามนโยบายของ บจธ. ตามที่คณะกรรมการ บจธ. มีมติ

(๒) กรณีที่เกษตรกร ผู้ยากจน หรือองค์กรชุมชน ซึ่งเป็นผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินมีความประสงค์ที่จะให้ บจธ. จัดซื้อ เนื่องจากหากจัดซื้อที่ดินแปลงอื่นให้อาจมีผลกระทบต่อวิถีการดำเนินชีวิต

(๓) กรณีที่เห็นว่าไม่อาจดำเนินการโดยวิธีประกาศทั่วไป ตามข้อ ๑๐ (๑) ได้ เนื่องจากไม่มีผู้เสนอขาย หรือมีผู้เสนอขายรายเดียวหรือมีผู้เสนอขายน้อยรายจนไม่อาจเปรียบเทียบราคาได้ หรือผู้เสนอขายเสนอราคาขายที่ดินสูงกว่าราคาตลาดหรือราคาประเมินที่ดินของส่วนราชการมาก

ข้อ ๑๓ กรณีการจัดซื้อที่ดินตามโครงการป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิ มีต้องนำความในหมวดนี้มาใช้บังคับ แต่ให้ดำเนินการโดยการเจรจากับเจ้าของที่ดิน หรือผู้รับซื้อฝาก หรือผู้รับจ้างงหรือเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษา แล้วแต่กรณีโดยตรง

หมวด ๓

การพิจารณา

ข้อ ๑๔ ให้ผู้เสนอขายที่ดิน ทำหนังสือแสดงความประสงค์เสนอขายที่ดินให้แก่ บจธ. โดยแนบเอกสาร ดังต่อไปนี้พร้อมรับรองสำเนาถูกต้องเพื่อประกอบการพิจารณาของ บจธ.

(๑) สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับที่เป็นปัจจุบัน

(๒) สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้มีสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

(๓) กรณีผู้เสนอขายมิใช่ผู้มีสิทธิหรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจระบุให้ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจเสนอขายที่ดินแก่ บจธ. ด้วย

(๔) หนังสือยินยอมของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม (ถ้ามี)

(๕) รายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน (ถ้ามี)

(๖) สำเนาคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล และหนังสือรับรองคดีถึงที่สุด (ถ้ามี)

(๗) หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ถ้ามี)

(๘) สำเนาสัญญาขายฝาก หรือสำเนาสัญญาจำนอง หรือบุริมสิทธิต่างๆ ตามกฎหมาย หรือคำสั่งศาลหรือคำสั่งกรมบังคับคดี หรือสัญญาประนีประนอมยอมความ กรณีการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งเกษตรกรหรือผู้ยากจน ได้นำที่ดินและหรือที่อยู่อาศัยไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้

(๙) เอกสารและหลักฐานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๑๕ เมื่อ บจธ. ได้รับเอกสารหลักฐานตามความในข้อ ๑๔ แล้ว ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) กรณีเอกสารครบถ้วนถูกต้อง ให้ออกใบรับคำขอ

(๒) กรณีเอกสารไม่ถูกต้องครบถ้วน ให้แจ้งผู้เสนอขายที่ดินดำเนินการรวบรวมให้ถูกต้องภายใน ๑๕ วันทำการ หากผู้เสนอขายที่ดินไม่ดำเนินการภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบเสนอยุติการดำเนินการและแจ้งให้ผู้เสนอขายที่ดินทราบ

ข้อ ๑๖ กรณีการดำเนินการเพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิให้ดำเนินการตามข้อบังคับสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ว่าด้วย การให้สินเชื่อเพื่อป้องกันและแก้ไข ปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดินเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๙ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยมีต้องดำเนินการตามความใน ข้อ ๑๔ และข้อ ๑๕

ข้อ ๑๗ ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตรวจสอบสภาพที่ดินที่จะจัดซื้อ รวมทั้งสภาพพื้นที่ ขอบเขตที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ตลอดจนข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับที่ดิน การทำประโยชน์ และสภาพแวดล้อมต่างๆ และจัดทำรายงานพร้อมความเห็นเสนอผู้บังคับบัญชาเป็นลำดับแล้วเสนอคณะกรรมการผ่านเลขานุการของ คณะทำงาน โดยให้มีรายละเอียดเพียงพอประกอบการพิจารณา

คณะกรรมการตามความในวรรคแรก มีหน้าที่กลั่นกรองเกี่ยวกับความเหมาะสมของที่ดิน ความเหมาะสมของราคา ตลอดจนการเจรจาต่อรองราคาที่ดินและให้ความเห็นก่อนเสนอผู้อำนวยการพิจารณา โดยมีจำนวนไม่น้อยกว่า ๕ คน และต้องประกอบด้วย ผู้แทนจากหน่วยงานของรัฐ และเกษตรกร ร่วมเป็น คณะทำงานด้วย และให้เจ้าหน้าที่ บจธ. ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการ

เมื่อคณะกรรมการพิจารณาและมีมติเป็นประการใด ให้เลขานุการแจ้งมติของคณะกรรมการต่อ ผู้อำนวยการ

ข้อ ๑๘ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบเสนอข้อมูลต่อคณะกรรมการเพื่อดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ โดยให้พิจารณากลั่นกรองเกี่ยวกับความเหมาะสมของที่ดิน ราคาที่จะจัดซื้อที่ดิน ตลอดจนการเจรจาต่อรอง ราคาที่ดินก่อนเสนอผู้อำนวยการพิจารณา ทั้งนี้ ความเห็นของคณะกรรมการต้องชัดเจนเพียงพอว่า บจธ. สมควร จัดซื้อที่ดินดังกล่าวหรือไม่อย่างไร

ข้อ ๑๙ ในกรณีที่เห็นสมควรอาจดำเนินการตรวจสอบสถานะที่ดินจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ด้วย เว้นแต่กรณีการจัดซื้อที่ดินเพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิไม่ต้องดำเนินการตามความในข้อ ๑๗ และข้อ ๑๘

ข้อ ๒๐ ราคาซื้อที่ดิน คือราคาที่ดินที่ บจธ. จะดำเนินการจัดซื้อที่ดินโดยต้องไม่เกินจากวงเงิน งบประมาณที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามแผนการดำเนินงานประจำปีของ บจธ. และหากมี ราคาที่คณะกรรมการพิจารณาประมาณการราคาที่ดินเพื่อใช้ในการดำเนินการกิจ ตามประกาศสถาบันบริหารจัดการ ธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการประมาณการราคาที่ดินเพื่อใช้ในการดำเนินการ กิจสำหรับโครงการบริหารจัดการที่ดินอย่างยั่งยืน พ.ศ. ๒๕๖๖ กำหนดไว้ ต้องไม่เกินราคาที่คณะกรรมการ ดังกล่าวให้ความเห็นไว้ โดยให้พิจารณาถึงสภาพทำเลความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน

ข้อ ๒๑ หากมีการเจรจาแล้วปรากฏว่า เจ้าของที่ดินไม่ยินยอมขายที่ดิน หรือราคาที่ดินสูงจนไม่เหมาะสมในการซื้อมาเพื่อดำเนินภารกิจของ บจธ. ให้ยุติการเจรจาและรายงานให้ผู้อำนวยการทราบ

ข้อ ๒๒ กรณีการจัดซื้อที่ดินเพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิซึ่งรู้สภาพของที่ดินอยู่แล้ว ผู้อำนวยการอาจพิจารณาตั้งคณะทำงานหรือไม่ก็ได้ กรณีไม่มีการแต่งตั้งคณะทำงานให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการดำเนินการปฏิบัติหน้าที่เช่นเดียวกับคณะทำงานตามข้อ ๑๗ และข้อ ๑๘ แล้วจึงเสนอให้ผู้บังคับบัญชาเพื่อให้ความเห็นประกอบการพิจารณาต่อผู้อำนวยการพร้อมรายงานตามความในข้อ ๑๗ วรรคหนึ่ง

ข้อ ๒๓ หากผู้อำนวยการพิจารณาแล้วไม่อนุมัติจัดซื้อที่ดินแปลงใด ให้ถือว่า การพิจารณาจัดซื้อที่ดินเป็นอันยุติและให้เจ้าหน้าที่แจ้งผู้เสนอขายที่ดินทราบด้วย

หมวด ๔

การจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

ข้อ ๒๔ เมื่อมีการอนุมัติจัดซื้อที่ดินแปลงใด ให้เจ้าหน้าที่ผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก บจธ. มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินเพื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายภายใน ๑๕ วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือ และอาจขยายระยะเวลาได้อีกหนึ่งครั้งไม่เกิน ๑๕ วันทำการ โดยให้เสนอผู้อำนวยการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายพิจารณาลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ทั้งนี้ หากปรากฏว่าพ้นกำหนดดังกล่าว เจ้าของที่ดินไม่เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายให้แจ้งเจ้าของที่ดินทราบเพื่อยุติการจัดซื้อที่ดิน และรายงานให้ผู้อำนวยการทราบต่อไป

ข้อ ๒๕ หากเกิดข้อผิดพลาดคลาดเคลื่อนในระหว่างทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือก่อนจดทะเบียนสิทธิและทำนิติกรรม ซึ่งไม่ใช่สาระสำคัญอันเป็นเหตุให้ต้องยุติการจัดซื้อที่ดินตามระเบียบนี้ ให้ บจธ. เรียกให้เจ้าของที่ดินเข้าชี้แจงรับรองหรือดำเนินการให้ถูกต้องก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และรายงานให้ผู้อำนวยการทราบ เพื่อพิจารณาสั่งการให้ดำเนินการแก้ไขข้อผิดพลาดคลาดเคลื่อน

ข้อผิดพลาดคลาดเคลื่อนตามความในวรรคหนึ่ง ได้แก่

(๑) ชื่อตัว ชื่อสกุลของเจ้าของที่ดิน กรณีคัดลอกผิด เปลี่ยนชื่อ ชื่อสกุล รวมถึงกรณีทายาทรับมรดกด้วย

(๒) ที่ตั้งที่ดินตามเขตการปกครอง และหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

(๓) จำนวนเนื้อที่ กรณีคัดลอกผิดหรือตัวเลขไม่ชัดเจน

(๔) รายละเอียดหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณีคัดลอกผิด

(๕) ราคาที่ดิน กรณีคัดลอกผิด

(๖) กรณีอื่นๆ ที่ไม่ใช่สาระสำคัญ

ข้อ ๒๖ ภายหลังจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินหรือก่อนจดทะเบียนสิทธิและทำนิติกรรม หากมีการคัดค้าน ร้องเรียน หรือเกิดปัญหาอื่นใดจากทายาทหรือบุคคลภายนอกหรือผู้มีส่วนได้เสียซึ่งอ้างว่ามีสิทธิในที่ดินตามกฎหมาย และทำให้เกิดข้อพิพาทหรือการโต้แย้งสิทธิในที่ดินที่จัดซื้อ ให้ชะลอการซื้อขายที่ดินไว้ก่อนจนกว่าจะเป็นอันยุติ

การชะลอซื้อขายที่ดินให้มีกำหนดไว้ไม่เกิน ๑ ปี นับแต่วันที่มิเหตุตามวรรคหนึ่ง หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วให้ถือว่าการซื้อขายที่ดินเป็นอันยุติ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิเจ้าของที่ดินที่จะเสนอขายที่ดินใหม่ หากข้อพิพาทหรือการโต้แย้งสิทธิในที่ดินเป็นอันยุติ

หมวด ๕

การรังวัด สอบเขต

ข้อ ๒๗ การจัดซื้อที่ดินตามระเบียบนี้ ให้มีการรังวัดสอบเขตและให้ดำเนินการจัดซื้อที่ดินตามผลการรังวัดใหม่ เว้นแต่กรณีที่ดินมีหลักฐานการรังวัดประเภทรูปแผนที่รังวัดใหม่ (รวม) ซึ่งได้ทำการรังวัดมาแล้วไม่เกิน ๕ ปี โดยมีผลการตรวจสอบข้อมูลและสภาพที่ดินปรากฏว่าพบหมุดหลักเขตที่ดิน จนสามารถกำหนดแนวเขตโดยรอบแปลงที่ดินได้โดยชัดเจนแล้ว และไม่ปรากฏปัญหาเรื่องแนวเขตที่ดินให้ใช้ผลที่มีการรังวัดสอบเขตไว้แล้ว และให้ดำเนินการจัดซื้อที่ดินนั้นโดยไม่ต้องทำการรังวัดสอบเขต

การรังวัดสอบเขตตามวรรคแรก ให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้ยื่นคำขอรังวัดสอบเขต โดยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัดสอบเขตให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้ชำระ

ข้อ ๒๘ กรณีการจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินโครงการป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิไม่ต้องดำเนินการรังวัดสอบเขตตามหมวดนี้

หมวด ๖

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการชำระเงิน

ข้อ ๒๙ ให้ บจธ. มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินทราบวันนัดจดทะเบียนสิทธิและทำนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ พร้อมประสานสำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อนัดหมายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว

ข้อ ๓๐ ให้ บจธ. ชำระราคาค่าที่ดิน เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินเสร็จเรียบร้อยแล้ว สำหรับภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้ชำระ ส่วนค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้เจ้าของที่ดิน และ บจธ. รับผิดชอบในส่วนเท่ากัน

หมวด ๗

การรายงานจัดซื้อที่ดิน

ข้อ ๓๑ เมื่อมีการดำเนินการจัดซื้อที่ดินตามระเบียบนี้แล้ว ให้รายงานผลการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติงานให้ผู้อำนวยการทราบ

ข้อ ๓๒ ให้ดำเนินการบันทึกข้อมูลการจัดซื้อที่ดินในระบบฐานข้อมูลที่ดินของ บจธ.

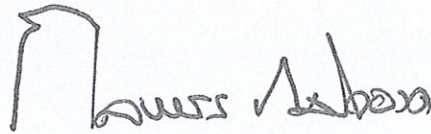
หมวด ๘
บทเฉพาะกาล

ข้อ ๓๓ การซื้อที่ดินซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการและยังไม่แล้วเสร็จในวันที่ระเบียบฉบับนี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการต่อไปตามหลักเกณฑ์ที่ใช้บังคับอยู่เดิมจะกว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จ หรือจนกว่าจะสามารถดำเนินการตามระเบียบนี้ได้

ข้อ ๓๔ ให้หน่วยงานภายในของ บจธ. ที่มีหน้าที่ในการซื้อที่ดินตามภารกิจของ บจธ. จัดทำรายงานสถานะการดำเนินการจัดซื้อที่ดินตามแผนปฏิบัติการ ปีงบประมาณ ๒๕๖๗ เสนอผู้อำนวยการภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ พร้อมรายละเอียดขั้นตอนการดำเนินการของที่ดินแต่ละแปลง

ข้อ ๓๕ บรรดาระเบียบ ประกาศ คำสั่งใดในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน โดยให้ส่วนงานที่รับผิดชอบเสนอปรับแก้ไขภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ

ประกาศ ณ วันที่ ๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๗



(นายกุลพัชร ภูมิใจรอด)

ผู้อำนวยการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน