



ประกาศสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)
เรื่อง แนวทางปฏิบัติการจัดซื้อที่ดินของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)

ด้วย คณะกรรมการวินิจฉัยปัญหาการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ ทบพวน
ข้อหารือกรณีสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ดำเนินภารกิจตามกฎหมายของสถาบัน
บริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ให้การจัดซื้อที่ดินหรือการให้เช่าซื้อที่ดินของสถาบันบริหาร
จัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและ
การบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ ทั้งนี้ ตามหนังสือคณะกรรมการวินิจฉัยปัญหาการจัดซื้อจัดจ้างและ
การบริหารพัสดุภาครัฐ กรมบัญชีกลาง ที่ กค (กวจ) ๐๔๐๕.๔/๕๕๖๗๕ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๖๒ ดังนั้น
เพื่อให้การดำเนินการของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เกี่ยวกับการจัดซื้อที่ดิน ภายใต้
วัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗ และมาตรา ๘ แห่งพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบัน
บริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๕๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙ (ฉบับที่ ๓)
พ.ศ. ๒๕๖๒

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๔ แห่งระเบียบสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การ
มหาชน) ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดินเพื่อการดำเนินการตามภารกิจ บจธ. พ.ศ. ๒๕๖๓ ผู้อำนวยการ จึงประกาศ
กำหนดแนวทางการปฏิบัติในการจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน
(องค์การมหาชน) ไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกประกาศสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เรื่อง แนวทาง
ปฏิบัติการจัดซื้อที่ดินของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ลงวันที่ ๑๖ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๒

ข้อ ๒ การจัดซื้อที่ดินของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เพื่อดำเนินการ
ตามภารกิจ ให้ถือปฏิบัติตามแนวทางที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ เว้นแต่ การจัดซื้อที่ดินตามโครงการแก้ไขปัญหา
การสูญเสียสิทธิในที่ดินของเกษตรกรและผู้ยากจน

ข้อ ๓ รายละเอียดขั้นตอนการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจัดซื้อที่ดินตามประกาศนี้ ให้ถือปฏิบัติ
ตามแนวทางดังต่อไปนี้

๓.๑ เมื่อ บจธ. ได้รับข้อมูลพื้นที่หรือแปลงที่ดินที่จะจัดซื้อ ตามความประสงค์ของผู้ขอ
ใช้ประโยชน์ในที่ดิน ร้องขอให้ บจธ. จัดซื้อที่ดินแปลงใด ให้เจ้าหน้าที่แจ้งไปยังเจ้าของที่ดินทำหนังสือแสดง
ความประสงค์เสนอขายที่ดินให้แก่ บจธ. โดยแนบเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณา พร้อมรายงานการประเมิน
มูลค่าทรัพย์สินไม่เกิน ๑ ปี มาย้ง บจธ.

๓.๒ การตรวจสอบเอกสารหลักฐานและจัดส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
เมื่อ บจธ. ได้รับเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณาจัดซื้อที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่
ตรวจสอบเอกสารหลักฐานประกอบการพิจารณา หากเอกสารหลักฐานครบถ้วน ถูกต้อง ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้จัดส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้สำนักงานที่ดินท้องที่ หรือหน่วยงานที่
เกี่ยวข้อง ตรวจสอบ กรณีมีเหตุอันสมควรสงสัยเกี่ยวกับความถูกต้องหรือการมีอยู่ของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ตลอดจนการทับซ้อนของพื้นที่ ภายใน ๗ วันทำการนับ แต่วันที่เอกสารหลักฐานครบถ้วน ถูกต้อง หรือนับแต่
ได้รับสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

(๒) จัดส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ให้กองประเมินราคาทรัพย์สิน ตรวจสอบรายละเอียดสภาพที่ดิน ตำแหน่งที่ตั้ง ข้อมูลตลาด ข้อมูลซื้อขาย (ถ้ามี) และแจ้งกองบริหารจัดการที่ดิน ๑ และ ๒ หรือส่วนงานที่เกี่ยวข้องทราบ

(๓) หากเอกสารหลักฐานไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้องสมบูรณ์ ให้เจ้าหน้าที่แจ้งเจ้าของที่ดินจัดส่งเพิ่มเติมให้ครบถ้วน หากไม่ดำเนินการจัดส่งภายในระยะเวลา ๗ วันทำการ นับแต่วันที่เจ้าหน้าที่แจ้งหรือทางถามให้ยุติการจัดซื้อที่ดิน และรายงานให้ผู้อำนวยความสะดวกทราบต่อไป เว้นแต่เจ้าของที่ดินมีหนังสือแจ้งเหตุจำเป็นที่ไม่สามารถจัดหาเอกสารหลักฐานได้ภายในเวลาที่กำหนด ให้เจ้าหน้าที่รายงานผู้อำนวยการพิจารณาขยายระยะเวลาการจัดส่ง แต่ต้องไม่เกิน ๗ วันทำการ นับแต่ผู้อำนวยการพิจารณาสั่งการ

๓.๓ การตรวจสอบสภาพพื้นที่

(๑) ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตรวจสอบสภาพพื้นที่หรือแปลงที่ดินที่จะดำเนินการจัดซื้อ และตัวแทนองค์กรชุมชนเข้าร่วมตรวจสอบด้วย

(๒) ให้เจ้าหน้าที่จัดทำรายงานสรุปการตรวจสอบสภาพทั่วไปของพื้นที่ สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพแวดล้อม ความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้อ และเสนอผู้อำนวยการพิจารณาให้ความเห็นชอบดำเนินโครงการ

๓.๔ แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาการจัดซื้อที่ดิน

(๑) เสนอผู้อำนวยการพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการจำนวน ๓ คน เพื่อทำหน้าที่พิจารณากันกรองเกี่ยวกับความเหมาะสมของที่ดิน ความเหมาะสมของราคา ตลอดจนการเจรจาต่อรองราคาที่ดิน โดยให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบทำหน้าที่เลขานุการ

(๒) เสนอรายงานการตรวจสอบสภาพที่ดิน ตาม ๓.๓ ให้คณะกรรมการพิจารณา

๓.๕ การพิจารณาการจัดซื้อที่ดิน

ให้คณะกรรมการพิจารณากันกรองเกี่ยวกับความเหมาะสมของที่ดิน ความเหมาะสมของราคา ตลอดจนการเจรจาต่อรองราคาที่ดิน จัดทำความเห็นเกี่ยวกับการจัดซื้อที่ดิน ว่ามีความเหมาะสมหรือไม่เหมาะสม และสมควรซื้อหรือไม่สมควรซื้อ พร้อมเหตุผลประกอบเสนอต่อผู้อำนวยการหรือคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

๓.๖ การจัดซื้อที่ดิน และจัดทำสัญญาจะซื้อจะขาย

เมื่อผู้อำนวยการหรือคณะกรรมการอนุมัติจัดซื้อที่ดินแปลงใด ให้เจ้าหน้าที่แจ้งเจ้าของที่ดินให้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขาย ภายใน ๑๐ วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือ และลงนามในสัญญาจะซื้อจะขาย ทั้งนี้ อาจขยายระยะเวลาได้อีกหนึ่งครั้งไม่เกิน ๑๐ วันทำการ

๓.๗ การรังวัด สอบเขต

ในระหว่างดำเนินการหรือเมื่อคู่สัญญาลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้เจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขายยื่นขอรังวัด สอบเขต ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) กรณีแปลงที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทโฉนดที่ดินที่ออกมาแล้ว หรือผู้จะขายได้ดำเนินการรังวัดมาแล้วเกิน ๕ ปี นับแต่วันที่ มีหนังสือแจ้งความประสงค์จะเสนอขาย

(๒) กรณีแปลงที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก. หรือ น.ส.๓)

ทั้งนี้ บจธ. จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ เฉพาะหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทโฉนดที่ดินเท่านั้น

๓.๘ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และชำระค่าที่ดิน

เมื่อ บจธ. ได้รับผลการรังวัด สอบเขต ให้เจ้าหน้าที่ ดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) จัดทำหนังสือแจ้งผู้จะขายทราบวันนัดจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และแจ้งผู้มีสิทธิเช่า หรือเช่าซื้อที่ดินทราบวันลงนามในสัญญาเช่า หรือเช่าซื้อ

(๒) แจ้งกองการเงินบัญชีและบริหารทุน ทราบวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และจัดเตรียมเบิกจ่ายเพื่อชำระค่าที่ดิน

(๓) จัดทำหนังสือมอบอำนาจ ในการจดทะเบียนสิทธิและทำนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน

(๔) จดทะเบียนสิทธิและทำนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน ท้องที่และจ่ายเงินค่าที่ดิน

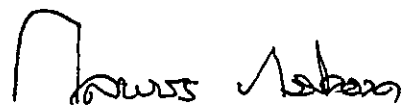
(๕) แจ้งผู้รับความช่วยเหลือลงนามในสัญญาเช่า หรือเช่าซื้อ

๓.๙ รายงานการจัดซื้อที่ดิน

(๑) นำส่งเอกสารสำคัญ เช่น โฉนดที่ดิน สัญญาซื้อขาย สัญญาจะซื้อจะขาย ตลอดจนเอกสารสำคัญอื่นๆ ให้กองการเงินบัญชีและบริหารทุน หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจัดเก็บเอกสารสำคัญ

(๒) แจ้งกองบริหารจัดการสารสนเทศและฐานข้อมูล บันทึกข้อมูลในระบบฐานข้อมูลที่ดิน

ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓



(นายกุลพัชร ภูมิใจवाद)

รองผู้อำนวยการ ปฏิบัติหน้าที่แทน

ผู้อำนวยการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน