
คู่มือสำหรับบริการประชาชน

**การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจของ บจร.
ภายใต้โครงการบริหารจัดการที่ดินอย่างยั่งยืน**



สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) หรือ บจร.

คู่มือสำหรับบริการประชาชน : การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจของ บจธ. ภายใต้โครงการบริหารจัดการที่ดินอย่างยั่งยืน

หน่วยงานที่ให้บริการ : สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) หรือ บจธ.

๑. ชื่องาน : การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจของ บจธ. ภายใต้โครงการบริหารจัดการที่ดินอย่างยั่งยืน

๒. กฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง :

(๑) พระราชบัญญัติการจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๕๔ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒

(๒) ข้อบังคับสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ว่าด้วย การได้มาซึ่งที่ดินการใช้ประโยชน์ หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดหาและพัฒนาที่ดินแก่เกษตรกร ผู้ยากจนผู้ประสงค์จะใช้ประโยชน์ที่ดิน และองค์กรชุมชน พ.ศ. ๒๕๕๘ และฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

(๓) ประกาศคณะกรรมการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน เรื่อง กรอบนโยบายการจัดซื้อที่ดินของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๖๒

(๔) ระเบียบสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ว่าด้วย การจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการตามภารกิจ พ.ศ. ๒๕๖๓

(๕) ประกาศสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เรื่อง แนวทางปฏิบัติการจัดซื้อที่ดินของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๖๓

(๖) คำสั่งแต่งตั้งคณะทำงานจัดซื้อที่ดินเพื่อดำเนินการกิจตามโครงการต้นแบบการบริหารจัดการที่ดินแบบครบวงจร และโครงการช่วยเหลือผู้ประสบปัญหาด้านที่ดินทำกินจากการดำเนินนโยบายรัฐ สั่ง ณ วันที่ ๒๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓

๓. ช่องทางการให้บริการ : สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)

๒๑๐ สถานีวิทยุโทรทัศน์กองทัพบก อาคารเบญจสิริ ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ๑๐๔๐๐

โทรศัพท์ ๐ ๒๒๗๘ ๑๖๔๘ / โทรสาร ๐ ๒๒๗๘ ๑๐๔๘ หรือ www.labai.or.th

๔. พื้นที่ให้บริการ : กรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด

๕. ระยะเวลาเปิดให้บริการ : เปิดให้บริการวันจันทร์ถึงวันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด)

ตั้งแต่เวลา ๐๘ : ๓๐ - ๑๖ : ๓๐ น.

๖. หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข

๖.๑ ลักษณะที่ดินที่จะจัดซื้อ

(๑) ต้องเป็นที่ดินที่ซื้อขายได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

(๒) ต้องเป็นแปลงที่ดินที่เหมาะสมต่อการประกอบเกษตรกรรม และก่อให้เกิดรายได้จากการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่าในเชิงพาณิชย์ตามสมควร หรือเป็นที่ดินที่เหมาะสมสำหรับที่อยู่อาศัย

/(๓) ไม่เป็น..

(๓) ไม่เป็นที่ดินที่อยู่ในแนวเขตพระราชกฤษฎีกาเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่มีหลักฐานแน่ชัดว่าที่ดินส่วนนั้นไม่ได้อยู่ในเขตก่อสร้างหรือดำเนินการตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

(๔) ไม่เป็นที่ดินที่ไม่มีทางเข้าออก เว้นแต่สามารถดำเนินการเพื่อให้มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะได้

๖.๒ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไข การจัดซื้อ

(๑) ภายหลังจากทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หากมีการคัดค้านร้องเรียน หรือเกิดปัญหาอื่นใดจากทายาทหรือบุคคลภายนอกซึ่งอ้างว่ามีสิทธิในที่ดินตามกฎหมาย และทำให้เกิดข้อพิพาทหรือการโต้แย้งสิทธิในที่ดินที่จัดซื้อ บจธ. จะชะลอการจัดซื้อที่ดินไว้ก่อนจนกว่าจะเป็นอันยุติ

(๒) ต้องมีการรังวัดสอบเขต ในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทโฉนดที่ดินที่ออกมาแล้ว หรือผู้จะขายได้ดำเนินการรังวัดมาแล้วเกิน ๕ ปี นับแต่วันที่มิหนังสือแจ้งความประสงค์จะเสนอขาย

(ข) เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.หรือ น.ส.๓)

(๓) การยื่นคำขอรังวัดสอบเขต ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัดสอบเขต ให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้ยื่นคำขอและเป็นผู้ชำระ

(๔) บจธ. ดำเนินการจัดซื้อที่ดินตามผลการรังวัดสอบเขตใหม่ และเฉพาะหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทโฉนดที่ดิน (น.ส.๔ จ) เท่านั้น

(๕) ภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้ชำระ ส่วนค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้เจ้าของที่ดินและ บจธ. รับผิดชอบในส่วนเท่ากัน

๗. รายการเอกสารหลักฐานประกอบการยื่นคำขอเสนอขายที่ดิน

(๑) สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับที่เป็นปัจจุบัน

(๒) สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของผู้มีสิทธิหรือกรรมสิทธิในที่ดิน

(๓) กรณีผู้เสนอขายมิใช่ผู้มีสิทธิหรือกรรมสิทธิในที่ดิน ต้องมีหนังสือมอบอำนาจระบุให้ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจเสนอขายที่ดินแก่ บจธ. ด้วย

(๔) หนังสือยินยอมของผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม (ถ้ามี)

(๕) รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินไม่เกิน ๑ ปี (ถ้ามี)

(๖) สำเนาคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาล และหนังสือรับรองคดีถึงที่สุด (ถ้ามี)

(๗) หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ถ้ามี)

(๘) เอกสารและหลักฐานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

๘. ขั้นตอนการอนุมัติจัดซื้อที่ดิน

ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ

ระยะเวลาในการดำเนินการรวม : ๖๐ วันทำการ

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินงาน	ระยะเวลา ดำเนินการ	ส่วนงานที่รับผิดชอบ
๑	องค์กรชุมชน ยื่นหนังสือขอความช่วยเหลือให้ บจธ. จัดซื้อที่ดินแปลงใด <i>-ไม่มีค่าธรรมเนียม-</i>	-	-
๒	แจ้งเจ้าของที่ดินทำหนังสือแสดงความประสงค์เสนอขาย ที่ดิน <i>-ไม่มีค่าธรรมเนียม-</i>	๕ วันทำการ	- กองบริหารจัดการและ พัฒนาที่ดิน
๓	เจ้าของที่ดินทำหนังสือแสดงความประสงค์เสนอขาย ที่ดิน ๓.๑ ตรวจสอบเอกสารหลักฐานประกอบคำเสนอขาย ๓.๒ จัดส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตรวจสอบสถานะที่ดิน ๓.๓ จัดส่งเล่มประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ๓.๔ กองประเมินราคาทรัพย์สิน ตรวจสอบรายงานเล่ม ประเมินราคาทรัพย์สิน <i>-ไม่มีค่าธรรมเนียม-</i>	๕ วันทำการ (หมายเหตุ : ไม่รวม ระยะเวลา ศวน. แจ้ง ผลการพิจารณาเล่ม ประเมิน)	- กองบริหารจัดการและ พัฒนาที่ดิน - ศูนย์ข้อมูลที่ดิน ประเมิน ราคาทรัพย์สิน การวิจัย และ นวัตกรรม
๔	การตรวจสอบสภาพพื้นที่ ๔.๑ ตรวจสอบพื้นที่ร่วมกับตัวแทนองค์กรชุมชน ๔.๒ ทำรายงานสรุปการตรวจสอบสภาพทั่วไปของพื้นที่ สภาพการใช้ประโยชน์ในที่ดิน สภาพแวดล้อม ความ เหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้อ ๔.๓ เสนอผู้อำนวยการ บจธ. พิจารณาเห็นชอบดำเนิน โครงการ ๔.๔ เสนอรายงานการตรวจสอบสภาพที่ดิน ให้คณะทำงาน พิจารณา <i>-ไม่มีค่าธรรมเนียม-</i>	๑๕ วันทำการ	กองบริหารจัดการและพัฒนา ที่ดิน
๕	การแต่งตั้งคณะทำงานและการประชุมพิจารณาจัดซื้อที่ดิน ๕.๑ เลขานุการ ทำหนังสือเชิญประชุมให้คณะทำงานฯ ทราบ ๕.๒ คณะทำงานประชุม ๕.๓ เสนอผู้อำนวยการ บจธ. พิจารณาอนุมัติจัดซื้อ <i>-ไม่มีค่าธรรมเนียม-</i>	๕ วันทำการ (หมายเหตุ : ไม่รวม ระยะเวลาคณะทำงานฯ ประชุมพิจารณาฯ)	- กองบริหารจัดการและ พัฒนาที่ดิน - คณะทำงานฯ
๖	การพิจารณาจัดซื้อที่ดินและการจัดทำสัญญาจะซื้อขาย ๖.๑ ผู้อำนวยการ บจธ. อนุมัติจัดซื้อ ๖.๒ ลงนามในสัญญาจะซื้อขาย หรือมอบอำนาจให้ ผู้ปฏิบัติงานหรือตัวแทนเป็นผู้รับมอบอำนาจลงนาม ในสัญญาจะซื้อขาย ในพื้นที่ ๖.๓ แจ้งเจ้าของที่ดินให้เข้าทำสัญญาจะซื้อขาย <i>-ไม่มีค่าธรรมเนียม-</i>	๑๐ วันทำการ	กองบริหารจัดการและพัฒนา ที่ดิน
๗	การรังวัดสอบเขต แจ้งผู้จะขายยื่นขอรังวัด สอบเขต <i>-ไม่มีค่าธรรมเนียม-</i>	๕ วันทำการ	กองบริหารจัดการและพัฒนา ที่ดิน

ลำดับ	ขั้นตอนการดำเนินงาน	ระยะเวลา ดำเนินการ	ส่วนงานที่รับผิดชอบ
๘	การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และชำระค่าที่ดิน ๘.๑ จัดทำหนังสือแจ้งผู้จะขายทราบวันนัดจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ๘.๒ แจ้งกองบริหารกลาง ๘.๓ จัดทำหนังสือมอบอำนาจ ๘.๔ จดทะเบียนสิทธิและทำนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่และจ่ายเงินค่าที่ดิน <i>-ไม่มีค่าธรรมเนียม-</i>	๑๐ วันทำการ (หมายเหตุ : ไม่รวม ระยะเวลาจด ทะเบียนสิทธิและทำ นิติกรรมการโอน กรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่)	- กองบริหารจัดการและ พัฒนาที่ดิน - กองบริหารกลาง
๙	รายงานการจัดซื้อที่ดิน ๙.๑ เสนอ ผอ.บจธ. รายงานผลการจัดซื้อที่ดิน ๙.๒ นำส่งโฉนดที่ดินให้ศูนย์บริหารทรัพย์สินและข้อ ผูกพันทางการเงินการคลัง (ศทง.) ๙.๓ แจ้งศูนย์ข้อมูลที่ดิน ประเมินราคาทรัพย์สิน การวิจัย และนวัตกรรมบันทึกข้อมูลในระบบฐานข้อมูลที่ดิน <i>-ไม่มีค่าธรรมเนียม-</i>	๕ วันทำการ	- กองบริหารจัดการและ พัฒนาที่ดิน - กองบริหารกลาง - ศทง. - ศวน.

๙. ค่าธรรมเนียม

ระบุค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายที่ผู้รับบริการจะต้องชำระ (ถ้ามี) และช่องทางการชำระค่าธรรมเนียม

- ไม่มีค่าธรรมเนียม -

๑๐. การรับเรื่องร้องเรียน

๑) ช่องทางการร้องเรียน สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ที่อยู่ ๒๑๐ สถานีวิทยุโทรทัศน์กองทัพบก อาคารเบญจสิริ ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ๑๐๔๐๐ โทรศัพท์ ๐ ๒๒๗๘ ๑๖๔๘ / โทรสาร ๐ ๒๒๗๘ ๑๐๔๘ หรือ www.labai.or.th

๒) ช่องทางการร้องเรียน ศูนย์บริการประชาชนสำนักปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี ที่อยู่ เลขที่ ๑ ถนนพิษณุโลก เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐ / สายด่วน ๑๑๑๑ / www.๑๑๑๑.go.th / ตู้ปณ.๑๑๑๑ เลขที่ ๑ ถนนพิษณุโลก เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

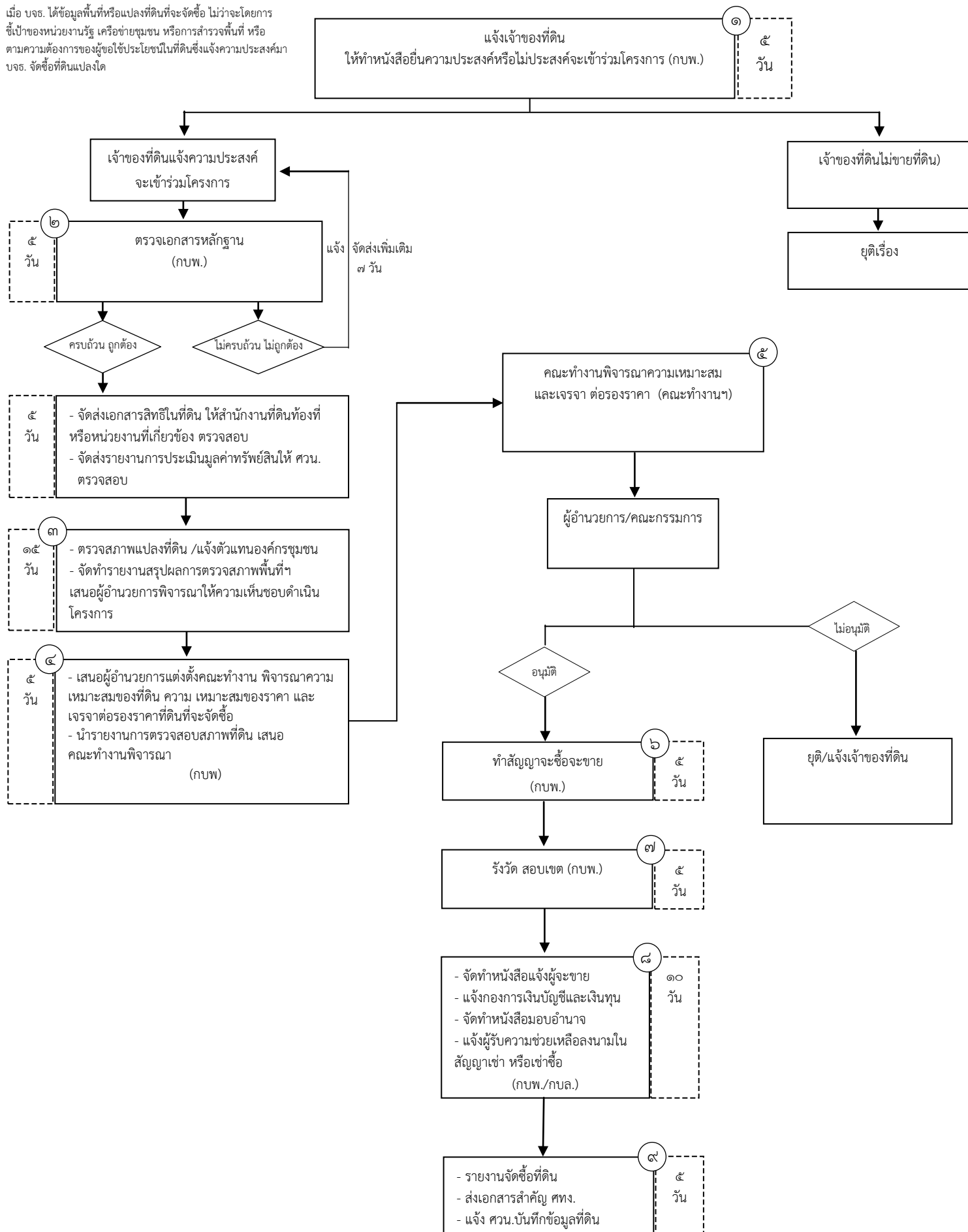
๓) ช่องทางการร้องเรียน ศูนย์ดำรงธรรมทุกจังหวัด

๑๑. ตัวอย่างเอกสารประกอบการยื่นความประสงค์เสนอขายที่ดิน

- (๑) หนังสือเสนอขายที่ดิน กรณีนิติบุคคล
- (๒) หนังสือเสนอขายที่ดิน กรณีบุคคลธรรมดา

แผนผังการปฏิบัติงาน

เมื่อ บจธ. ได้ข้อมูลพื้นที่หรือแปลงที่ดินที่จะจัดซื้อ ไม่ว่าจะโดยการ
ชี้เป้าของหน่วยงานรัฐ เครือข่ายชุมชน หรือการสำรวจพื้นที่ หรือ
ตามความต้องการของผู้ขอใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งแจ้งความประสงค์มา
บจธ. จัดซื้อที่ดินแปลงใด



หมายเหตุ : (๑) รวม ๙ ขั้นตอน ระยะเวลาดำเนินงาน ๖๐ วันทำการ (ไม่นับรวมระยะเวลาการพิจารณาของคณะกรรมการ การพิจารณาอนุมัติจัดซื้อที่ดินของผู้อำนวยการ / คณะกรรมการ /
วันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่และจ่ายเงินค่าที่ดิน)

(๒) การแจ้งให้เจ้าของที่ดินยื่นรังวัดสอบเขต สามารถดำเนินการก่อนมีการลงนามในสัญญาจะซื้อขายได้ หากเจ้าของที่ดินยินยอม