



## แนวทางปฏิบัติ (คู่มือ)

การดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ชายที่ราชพัสดุ  
ที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน  
ที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ

# คำนำ

แนวทางปฏิบัติ (คู่มือ) การดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ขายที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานได้รับความรู้ ความเข้าใจ เกี่ยวกับขั้นตอนการปฏิบัติงานการขายที่ราชพัสดุตามกฎหมายว่าด้วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะ พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพของเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงานและการติดต่อประสานงาน โดยมุ่งหวังเพื่อทำให้งานสำเร็จได้ตามเป้าหมาย มีผลงานที่เป็นระบบและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

ผู้จัดทำหวังเป็นอย่างยิ่งว่า แนวทางปฏิบัติฉบับนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ปฏิบัติงานหรือผู้ที่ประสงค์จะศึกษาขั้นตอน วิธีการเพื่อก่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการปฏิบัติงานการขายที่ราชพัสดุ และสามารถนำความรู้ที่ได้รับจากแนวทางปฏิบัตินี้ไปบูรณาการร่วมกับการปฏิบัติงานเพื่อลดข้อผิดพลาดในกระบวนการดำเนินการที่เกิดขึ้นระหว่างการปฏิบัติงานได้

นางภารดี สุวรรณรัตน์  
ผู้จัดทำ

# สารบัญ

	หน้า
คำนำ	ก
สารบัญ	ข
ที่มา	๑
๑. วัตถุประสงค์	๒
๒. ขอบเขต	๒-๓
๓. คำจำกัดความ	๔
๔. บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบและการบริหารจัดการ	๔-๙
๔.๑ บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของตำแหน่ง	๔
๔.๒ ลักษณะงานที่ปฏิบัติ	๕-๘
๔.๓ โครงสร้างการบริหารจัดการ	๙
๕. ขั้นตอนการปฏิบัติ	๑๐
๕.๑ กรณีใช้วิธีประมวล	๑๐-๑๘
๕.๒ กรณีไม่ต้องใช้วิธีประมวล	๑๙-๒๔
๖. เอกสารอ้างอิง	๒๕
๗. แบบฟอร์มที่ใช้	๒๕
๘. เอกสารบันทึก	๒๕
<b>ภาคผนวก</b>	
ภาพประกอบ ๑	๒๗
ภาพประกอบ ๒	๒๘
ภาพประกอบ ๓	๓๐

## แนวทางปฏิบัติ (คู่มือ) การดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ขายที่ราชพัสดุ ที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ

### ที่มา

ด้วยกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พ.ศ. ๒๕๕๗ ได้ประกาศให้มีผลบังคับใช้ได้เมื่อวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๗ ส่งผลให้งานเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ โอนไปอยู่ในความรับผิดชอบของกองบริหารจัดการกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ ผู้จัดทำสังกัดส่วนบริหาร-ศักยภาพที่ราชพัสดุ สำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ เคยดำรงตำแหน่งเจ้าหน้าที่-จัดผลประโยชน์ปฏิบัติการที่ปฏิบัติงานการโอนกรรมสิทธิ์ขายที่ราชพัสดุตามกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ พ.ศ. ๒๕๕๐ เห็นว่า การขายที่ราชพัสดุตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ ยังไม่มีแนวทางปฏิบัติ ขั้นตอน และวิธีการที่เป็นมาตรฐานในการปฏิบัติงานให้กับผู้ปฏิบัติงาน เพื่อใช้ประกอบการดำเนินการที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน ดังนั้น หากมีการจัดทำแนวทางปฏิบัติงานดังกล่าวไว้ จะช่วยสนับสนุนให้ผู้ปฏิบัติงานในหน่วยงานที่ต้องรับโอนงานไปปฏิบัติมีขั้นตอนและวิธีการปฏิบัติงานเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ผู้ปฏิบัติงานเองก็จะสามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว ส่งผลให้ทางราชการมีผลงานที่เป็นระบบและเป็นมาตรฐานเดียวกัน อีกทั้งหากมีการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่ความรับผิดชอบ จะช่วยทำให้ผู้ปฏิบัติงานสามารถทำงานแทนกันได้ ผู้จัดทำจึงได้จัดทำ แนวทางปฏิบัติ (คู่มือ) การดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ขายที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะฉบับนี้ไว้ เพื่อเป็นกรอบแนวทางปฏิบัติงานให้กับผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

## ๑. วัตถุประสงค์

๑.๑ เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้องตามขั้นตอน รวดเร็ว เป็นมาตรฐานเดียวกัน ไม่เกิดการท้วงติงล่าช้า และไม่ดำเนินงานที่มีคุณภาพตามแผนงานที่กำหนดไว้

๑.๒ เพื่อแสดงและถ่ายทอดวิธีการทำงานให้ผู้เข้ามาปฏิบัติงานใหม่ ทราบถึงเทคนิควิธีการทำงาน และเป็นการส่งเสริมพัฒนาให้ผู้ปฏิบัติงานทำงานได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว

๑.๓ เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานสามารถทำงานแทนกันได้หากมีการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งงาน

๑.๔ เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานการขายที่ราชพัสดุตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะ พ.ศ. ๒๕๕๐ ของหน่วยงานต่างๆ ในกรมธนารักษ์ และผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด สามารถนำความรู้ไปประยุกต์ใช้ในงานที่ปฏิบัติและงานประเภทอื่นๆ ได้

## ๒. ขอบเขต

แนวทางปฏิบัติฉบับนี้ใช้สำหรับกรณีการขายที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ กล่าวคือ เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ขายที่ดินประเภททรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดาที่รัฐยังไม่ได้ใช้เพื่อประโยชน์ของทางราชการ หรือเป็นที่ดินที่ได้ดำเนินการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ แล้ว ที่ดินดังกล่าวจึงมีการถือกรรมสิทธิ์อย่างเอกชน และมีคุณสมบัติของที่ราชพัสดุตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่กำหนดว่า การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุดังกล่าวใช้สำหรับที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ดังนั้น เพื่อไม่ให้เกิดความสับสนในความหมายของที่ดินราชพัสดุที่จะดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงดังกล่าวกับที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังเข้าถือกรรมสิทธิ์ ผู้จัดทำจึงขออธิบายความหมายของสถานะของที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังเข้าถือกรรมสิทธิ์ว่ามี ๒ ประเภท ดังนี้

๒.๑ ที่ดินประเภทสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะตามความในมาตรา ๑๓๐๔ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในทางราชการเป็นที่ตั้งสำนักราชการบ้านเมือง เป็นต้น

๒.๒ ที่ดินประเภททรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดาที่รัฐยังไม่ได้ใช้เพื่อประโยชน์ของทางราชการหรือที่ดินที่ได้ดำเนินการถอนสภาพความเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามความในมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ แล้ว ทำให้เป็นการถือกรรมสิทธิ์อย่างเอกชน เช่น ที่ราชพัสดุที่นำมาจัดหารายได้เข้ารัฐ หรือใช้เป็นที่ปลูกสร้างบ้านพักข้าราชการ ที่ราชพัสดุที่มาจากทรัพย์สินที่ตกเป็นของแผ่นดินตามคำพิพากษาของศาลที่กรมธนารักษ์เห็นชอบให้ขาย เพราะเห็นว่าที่ราชพัสดุดังกล่าวไม่เหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์ในทางราชการหรือนำมาจัดให้เช่า รวมถึงที่ราชพัสดุที่ได้

มีการทำความตกลงซื้อขาย หรือขายคืนให้กับเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืน โดยหน่วยงานนั้นๆ แจ้งความประสงค์ต่อกรมธนารักษ์ว่าจะขายที่ราชพัสดุดังกล่าว กรมธนารักษ์จึงนำเรื่องมาดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ เป็นต้น

ทั้งนี้ ในการพิจารณาโอนกรรมสิทธิ์ขายที่ราชพัสดุทั้งกรณีใช้วิธีประมูลและไม่ต้องใช้วิธีประมูล กระทรวงการคลังได้แต่งตั้งคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ พ.ศ. ๒๕๕๐ ตามคำสั่งกระทรวงการคลัง ที่ ๔๔๗/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ซึ่งประกอบด้วย อธิบดีกรมธนารักษ์เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกระทรวงการคลัง ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ หัวหน้ากลุ่มงานกฎหมาย กรมธนารักษ์ ผู้แทนส่วนราชการ หน่วยงาน หรือองค์กรของรัฐผู้ดูแลรักษาหรือใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่จะโอนกรรมสิทธิ์นั้นอีกไม่เกินสามคนเป็นกรรมการ และหัวหน้ากลุ่มงานพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ เป็นกรรมการและเลขานุการ โดยคณะกรรมการดังกล่าวมีอำนาจหน้าที่ดังนี้

๑. พิจารณาเสนอความเห็นเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าว

๒. เชิญหน่วยงานหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาชี้แจงหรือให้ข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณา

๓. ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร ให้คณะกรรมการฯ มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการคณะหนึ่งหรือหลายคณะเพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการฯ มอบหมาย

๔. ดำเนินการในเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

แนวทางปฏิบัตินี้จึงครอบคลุมขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ขายที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะใน ๒ กรณี คือ กรณีที่ ๑ ใช้วิธีประมูล กรณีที่ ๒ ไม่ต้องใช้วิธีประมูล ตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งก่อนเดือนมกราคม ๒๕๕๗ ภารกิจทางด้านโอนกรรมสิทธิ์ขายและแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุอยู่ภายใต้การดำเนินงานของส่วนบริหารศักยภาพที่ราชพัสดุ สำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ

### ๓. คำจำกัดความ

“กฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐” ในที่นี้หมายถึง กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ พ.ศ. ๒๕๕๐

“ระเบียบกระทรวงการคลังฯ พ.ศ. ๒๕๕๑” ในที่นี้หมายถึง ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยวิธีประมวลขายหรือแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๑

“คณะกรรมการตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐” ในที่นี้หมายถึง คณะกรรมการเพื่อพิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังเพื่อเสนอขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรี

“คณะกรรมการตามระเบียบกระทรวงการคลังฯ พ.ศ. ๒๕๕๑” ในที่นี้หมายถึง คณะกรรมการรับและเปิดซองประมูล และคณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและเสนอความเห็นเบื้องต้น

### ๔. บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบและการบริหารจัดการ

#### ๔.๑ บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของตำแหน่ง

ก่อนที่กรมธนารักษ์จะมีการประกาศใช้กฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมธนารักษ์กระทรวงการคลัง พ.ศ. ๒๕๕๗ ในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๕๗ สำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ มีภารกิจในการปฏิบัติงานด้านการโอนกรรมสิทธิ์ชายที่ราชพัสดุตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ โดยมีส่วนบริหารศักยภาพที่ราชพัสดุเป็นหน่วยงานในสังกัดรับผิดชอบปฏิบัติงานโอนกรรมสิทธิ์ชายดังกล่าว ผู้จัดทำดำรงตำแหน่งเจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ปฏิบัติการได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่ปฏิบัติงานการขายที่ราชพัสดุตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ มีหน้าที่ความรับผิดชอบตามตำแหน่งงานในขณะนั้น ดังนี้

๔.๑.๑ ดำเนินการเกี่ยวกับการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ เพื่อเพิ่มศักยภาพที่ราชพัสดุหรือให้ได้มาซึ่งที่ดินที่มีศักยภาพในการใช้ประโยชน์ในทางราชการ หรือพัฒนาในอนาคต

๔.๑.๒ ดำเนินการเกี่ยวกับการขายที่ราชพัสดุ ตามอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ มติคณะรัฐมนตรี หรือนโยบายของรัฐ

๔.๑.๓ ดำเนินการจัดซื้อ หรือจัดหาที่ดินเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพที่ราชพัสดุหรือรองรับโครงการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ สังคม และการให้บริการสาธารณะตามนโยบายของรัฐบาล

๔.๑.๔ ให้คำปรึกษา แนะนำแนวทางปฏิบัติ ตลอดจนความเห็นและข้อกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแก่เจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานและ/หรือ ส่วนราชการต่างๆ เพื่อให้การปฏิบัติราชการเป็นไปในแนวทางเดียวกันได้ถูกต้องชัดเจน

๔.๑.๕ ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

## ๔.๒ ลักษณะงานที่ปฏิบัติ

เมื่อคณะกรรมการแบ่งส่วนราชการกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พ.ศ. ๒๕๕๗ ประกาศใช้ เป็นผลให้งานเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ขายที่ราชพัสดุตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่ผู้จัดทำ เคยได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติถูกถ่ายโอนไปเป็นภารกิจของกองบริหารจัดการกรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ ผู้จัดทำเห็นว่าการจัดทำแนวทางปฏิบัติงานจะช่วยให้เจ้าหน้าที่ที่ไม่เคยปฏิบัติงานด้านการขายมาก่อนสามารถปฏิบัติงานได้ง่ายและรวดเร็วขึ้น จึงได้จัดทำแนวทางปฏิบัติงานฉบับนี้และขอบรรยาย สั้นๆ ถึงลักษณะงานการโอนกรรมสิทธิ์ขายที่ราชพัสดุตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ ตามที่ได้ ปฏิบัติซึ่งดำเนินการแยกเป็น ๒ กรณี ดังนี้

๔.๒.๑ กรณีใช้วิธีประมูล ผู้ปฏิบัติงานจะต้องตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง รวบรวม นำเสนอคณะกรรมการตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งมีอธิบดีกรมธนารักษ์เป็นประธาน เพื่อ กำหนดมูลค่าของที่ราชพัสดุโดยประเมินจากราคาที่คาดว่าจะมีการซื้อขายจริงในท้องตลาดใน ปัจจุบัน แล้วนำเสนอกระทรวงการคลังให้ความเห็นชอบหลักการในการขายและราคาขั้นต่ำตาม ความเห็นของคณะกรรมการฯ เมื่อกระทรวงการคลังพิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว กรมธนารักษ์ จะนำราคาขั้นต่ำดังกล่าวไปดำเนินการกำหนดเงื่อนไขในการประมูลขายตามระเบียบ กระทรวงการคลังว่าด้วยวิธีประมูลขายหรือแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๑ ต่อไป โดย

(ก) จัดทำประกาศกรมธนารักษ์เพื่อประมูลขาย โดยมีสาระสำคัญ คือ

- รายละเอียดเกี่ยวกับที่ราชพัสดุที่จะขาย
- คุณสมบัติของผู้มีสิทธิเข้าประมูล
- กำหนดวัน เวลา และสถานที่รับซอง ปิดการรับซอง และเปิดซองประมูล
- สถานที่และระยะเวลาในการขอรับ หรือขอซื้อเอกสารการประมูลและราคา

ของเอกสาร

(ข) กำหนดเงื่อนไขการประมูลโดยอย่างน้อยให้เป็นไปตามข้อ ๑๕ ของระเบียบ กระทรวงการคลังฯ พ.ศ. ๒๕๕๑

(ค) นำความเห็นเสนออธิบดีกรมธนารักษ์แต่งตั้งคณะกรรมการรับและเปิดซอง ประมูล และคณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและเสนอความเห็นเบื้องต้น

(ง) ดำเนินการเปิดประมูลขายเป็นการทั่วไป ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบกระทรวง- การคลังฯ พ.ศ. ๒๕๕๑ หมวด ๒ ถึงหมวด ๔

(จ) เมื่อสิ้นสุดการดำเนินการเปิดประมูลขายในขั้นตอนยื่นซองประมูลแล้ว คณะกรรมการตามระเบียบกระทรวงการคลังฯ พ.ศ. ๒๕๕๑ (คณะกรรมการตรวจสอบเอกสาร หลักฐานและเสนอความเห็นเบื้องต้น) จะเสนอความเห็นในการเปิดประมูลขายที่ราชพัสดุดังกล่าว ต่ออธิบดีกรมธนารักษ์ เพื่อให้ความเห็นชอบกับดำเนินการในขั้นตอนต่อไป ดังนี้



- หากมีผู้มายื่นซองประมูล ให้ดำเนินการตามระเบียบกระทรวงการคลังฯ พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๑๑ และข้อ ๑๒

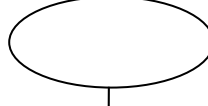
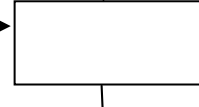
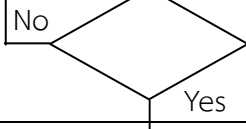
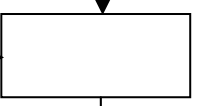
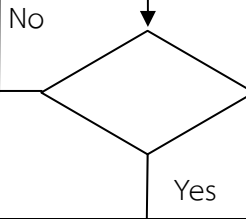
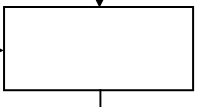
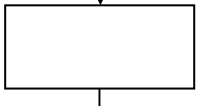
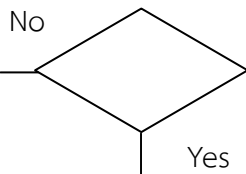
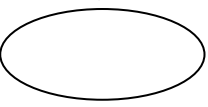
- หากไม่มีผู้มายื่นซองประมูล ให้ดำเนินการตามระเบียบกระทรวงการคลังฯ พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๑๙ ในกรณีไม่มีผู้เข้าประมูล หรือมีแต่ไม่ถูกต้องตรงตามรายการละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนด ให้คณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและเสนอความเห็นเบื้องต้น เสนออธิบดีเพื่อยกเลิกการประมูลครั้งนั้น โดยสามารถเสนอความเห็นให้ดำเนินการได้เป็น ๒ แนวทาง ดังนี้

แนวทางที่ ๑ ให้ความเห็นว่ ให้ยกเลิกการประมูลครั้งที่ผ่านมว แต่เนื่องจากราคาขายขั้นต่ำมีความเหมาะสมแล้วให้เปิดประมูลขายในราคาเดิมอีกครั้ง

แนวทางที่ ๒ ให้ความเห็นว่ ให้ยกเลิกการประมูลครั้งที่ผ่านมว แต่เนื่องจากราคาของทรัพย์สินที่กำหนดไว้ไม่สอดคล้องกับสภาพปัจจุบันของทรัพย์สิน เห็นสมควรแจ้งให้สำนักประเมินราคาทรัพย์สินดำเนินการตรวจสอบราคาทีคาดว่าจะมีการซื้อขายจริงในท้องตลาดตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินอีกครั้ง สำหรับกรณีมีสิ่งปลูกสร้างที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สินไม่สามารถตรวจสอบราคาได้ ให้แจ้งสำนักพัฒนาและบำรุงรักษาอาคารราชพัสดุไปร่วมดำเนินการตรวจสอบด้วย เพื่อให้ข้อมูลที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ มีความถูกต้องครบถ้วน สามารถนำไปพิจารณากำหนดราคาขั้นต่ำสำหรับประมูลขายได้

จากนั้นผู้ปฏิบัติงานต้องนำเรื่องนี้เสนอขอความเห็นต่ออธิบดีกรมธนารักษ์ เพื่อดำเนินการตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป ทั้งนี้ ในการนำเสนองานต่ออธิบดีกรมธนารักษ์ตามแนวทางปฏิบัติฉบับนี้ทุกกรณีทีกล่าวถึงให้เป็นไปตามสายการบังคับบัญชาของผู้ปฏิบัติงาน

### ผังขั้นตอนการปฏิบัติงานการโอนกรรมสิทธิ์ขาย กรณีใช้วิธีประมูล

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Work Flow)	ผังงาน (Flow Chart)	ผู้รับผิดชอบ (ตำแหน่ง/ส่วน)
๑. ตรวจสอบข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง		
๒. รวบรวมข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งความเห็นเสนอกรมธนารักษ์		
๓. กรมธนารักษ์เสนอกระทรวงการคลังอนุมัติหลักการในการขายและแต่งตั้งคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐		
๔. ประชุมคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ เพื่อกำหนดราคาขั้นต่ำของที่ราชพัสดุที่จะขาย		
๕. นำความเห็นคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ เสนออธิบดีกรมธนารักษ์เพื่อพิจารณาลงนามเสนอให้กระทรวงการคลังให้ความเห็นชอบราคาขั้นต่ำที่คณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนด		เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ ปฏิบัติการ/ชำนาญการ /ส่วนบริหารศักยภาพ- ที่ราชพัสดุ
๖. ดำเนินการประมูลตามระเบียบกระทรวงการคลังฯ พ.ศ. ๒๕๕๑		
๗. ประชุมคณะกรรมการฯ ที่กระทรวงการคลังแต่งตั้งตามข้อ ๔ ของกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ เพื่อพิจารณาคัดเลือก ผู้ประมูลได้และให้ความเห็นเสนอคณะรัฐมนตรี		
๘. กรมธนารักษ์นำความเห็นของคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ เสนอกระทรวงการคลังเพื่อเสนอขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรีให้โอนกรรมสิทธิ์ขายที่ราชพัสดุ		
๙. ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน		

๔.๒.๒ กรณีไม่ต้องใช้วิธีประมูล ผู้ปฏิบัติงานจะต้องตรวจสอบข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องว่าการโอนกรรมสิทธิ์ขายกรณีนี้ไม่ต้องดำเนินการโดยวิธีประมูล ตามที่ได้รับยกเว้นตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ โดยกรมธนารักษ์อาจพิจารณาให้ความเห็นกำหนดราคาขั้นต่ำไว้ตามที่คณะกรรมการตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ ให้ความเห็นไว้ได้ แล้วนำเสนอกระทรวงการคลังพิจารณาอนุมัติให้โอนกรรมสิทธิ์ขาย ตามข้อ ๑๓ หรือข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ ต่อไป

### ผังขั้นตอนการปฏิบัติงานการโอนกรรมสิทธิ์ขาย กรณีไม่ต้องใช้วิธีประมูล

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Work Flow)	ผังงาน (Flow Chart)	ผู้รับผิดชอบ (ตำแหน่ง/ส่วน)
๑. ตรวจสอบข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง	<pre> graph TD     Start([Start]) --&gt; Step1[ ]     Step1 --&gt; Step2[ ]     Step2 --&gt; Dec1{ }     Dec1 -- No --&gt; Step1     Dec1 -- Yes --&gt; Step3[ ]     Step3 --&gt; Dec2{ }     Dec2 -- No --&gt; Step3     Dec2 -- Yes --&gt; End([End])                     </pre>	เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ ปฏิบัติการ/ชำนาญการ /ส่วนบริหารศักยภาพ- ที่ราชพัสดุ
๒. รวบรวมข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งความเห็นเสนอกรมธนารักษ์		
๓. กรมธนารักษ์เสนอกระทรวงการคลังอนุมัติหลักการในการขายและแต่งตั้งคณะกรรมการตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐		
๔. ประชุมคณะกรรมการตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ เพื่อกำหนดราคาขายที่ราชพัสดุ		
๕. นำความเห็นของคณะกรรมการตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ เสนอกระทรวงการคลังเพื่อเสนอขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรีให้โอนกรรมสิทธิ์ขายที่ราชพัสดุ		
๖. ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน		

#### ๔.๓ โครงสร้างการบริหารจัดการ

สำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุมีอำนาจหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๒๑ แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พ.ศ. ๒๕๕๗ คือ

๔.๓.๑ เสนอแนะนโยบายในการบริหารและพัฒนาที่ราชพัสดุ

๔.๓.๒ กำหนดแนวทางและมาตรฐานการใช้ที่ราชพัสดุและการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ รวมทั้งแนวคิดและรูปแบบโครงการของที่ราชพัสดุ ตลอดจนสนับสนุนการพัฒนาธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

๔.๓.๓ ดำเนินการเกี่ยวกับการพัฒนาศักยภาพของที่ราชพัสดุ

๔.๓.๔ ดำเนินการเกี่ยวกับงานเลขานุการคณะกรรมการเพื่อพิจารณาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ

๔.๓.๕ ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

โดยมีโครงสร้างการบริหารงานในหน่วยงานตามภาพประกอบ ๑

## ๕. ขั้นตอนการปฏิบัติงานการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุเพื่อขาย

### ๕.๑ กรณีใช้วิธีประมูล มีขั้นตอนในการดำเนินการ ๙ ขั้นตอน ดังนี้

#### ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

๑.๑ หน่วยงานหรือส่วนราชการมีหนังสือแจ้งข้อเท็จจริงและจัดส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ดำเนินการขายที่ราชพัสดุ

๑.๒ ตรวจสอบข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานที่ได้รับแจ้งมาว่า

๑.๒.๑ ที่ราชพัสดุที่จะขายมีหน่วยงานใด/ผู้ใดครอบครองใช้ประโยชน์หรือไม่

๑.๒.๒ เป็นที่ราชพัสดุประเภทใด

- เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา (ดำเนินการตามขั้นตอนการขายได้)
- เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ

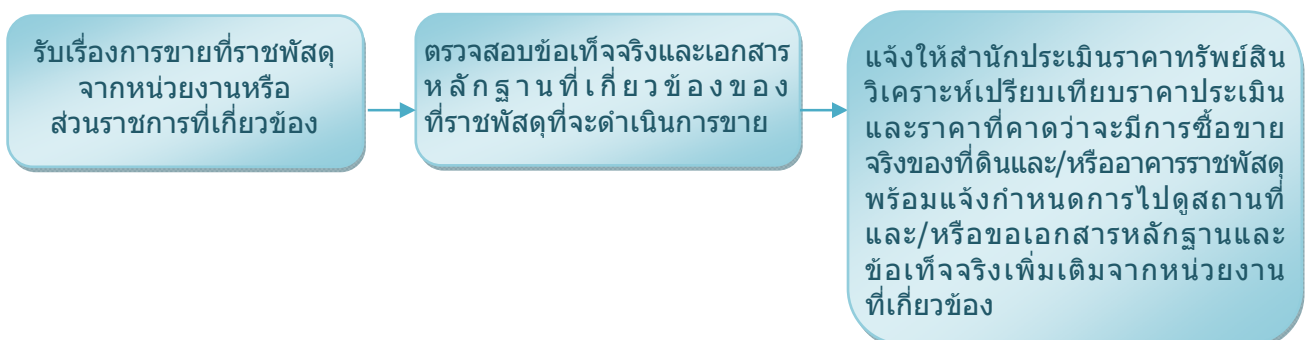
(ต้องถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ก่อนจึงจะดำเนินการขายได้)

๑.๒.๓ มีกฎหมาย มติคณะรัฐมนตรี ฯลฯ กำหนดเงื่อนไขในการขายที่ราชพัสดุ การนำเงินส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดินของที่ราชพัสดุที่จะขายไว้หรือไม่

๑.๒.๔ มีข้อมูลและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เช่น ทะเบียนที่ราชพัสดุ โฉนดที่ดิน การใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุ ผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ ข้อจำกัด ผู้บุกรุก เป็นต้น ครบถ้วน และถูกต้อง หากรายละเอียดยังไม่ถูกต้อง ไม่ชัดเจน หรือไม่ครบถ้วน ให้ขอข้อมูลที่ต้องการเพิ่มเติมจากหน่วยงานหรือส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดในแบบสำรวจที่ราชพัสดุ (ภาพประกอบ ๒)

๑.๓ เมื่อรวบรวมข้อเท็จจริงและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุครบถ้วนแล้ว แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สินวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาประเมินและราคาที่จะมีการซื้อขายจริงในท้องตลาดในปัจจุบันของที่ดิน/อาคารราชพัสดุที่จะขาย พร้อมแจ้งกำหนดการไปดูสถานที่ เพื่อให้เห็นสภาพพื้นที่จริงและสภาพแวดล้อมโดยรอบ (กรณีข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ราชพัสดุไม่เพียงพอให้แจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตรวจสอบเอกสารหลักฐานและข้อเท็จจริงเพิ่มเติม) เพื่อประกอบการนำเสนอให้คณะกรรมการตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ พิจารณา

#### แผนผังการดำเนินการในขั้นตอนที่ ๑



## ขั้นตอนที่ ๒ รวบรวมข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งความเห็น เสนอกรมธนารักษ์

๒.๑ ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารหลักฐานที่ได้รับจากสำนักประเมิน-  
ราคาทรัพย์สิน

๒.๑.๑ ตรวจสอบเอกสารที่ได้รับว่า เลขที่โฉดที่ดิน เลขที่ทะเบียนที่ราชพัสดุ ตำบล  
อำเภอ จังหวัด ถูกต้องตรงตามเอกสารที่ได้ขอข้อมูลเพื่อนำมาประกอบการพิจารณาขายหรือไม่

๒.๑.๒ ตรวจสอบข้อมูลราคาประเมินของที่ดิน/อาคาร

- เป็นข้อมูลรอบบัญชีปัจจุบัน (ปีที่จะดำเนินการประมูลขายที่ราชพัสดุ)
- ราคาที่ได้มาสอดคล้องกับสภาพปัจจุบันของอาคารหรือไม่ สามารถ

ตรวจสอบโดยพิจารณาจากข้อมูลราคาตลาดของแปลงเปรียบเทียบกับที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน  
แจ้งมา และสภาพที่แท้จริงของอาคาร (ผู้ปฏิบัติควรลงพื้นที่ตรวจสอบสภาพพื้นที่จริงเพื่อให้เห็น  
ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ตลอดจนสภาพทำเล ซึ่งจะทำให้สามารถชี้แจงและรายงานผลให้  
คณะกรรมการตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ ทราบได้อย่างชัดเจน)

๒.๑.๓ ตรวจสอบข้อมูลราคาที่เคยคาดว่าจะมีการซื้อขายจริงในท้องตลาดในปัจจุบัน  
(ราคาตลาด) ว่า

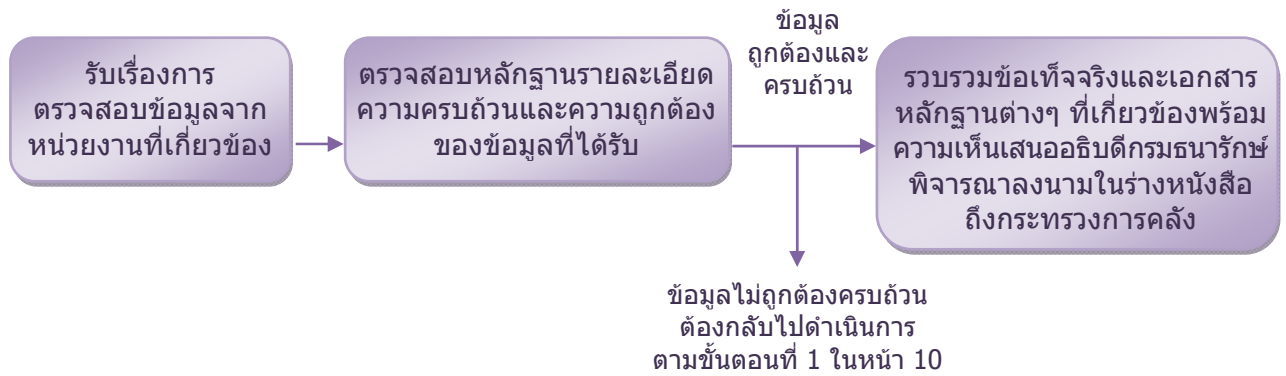
- เป็นข้อมูลปัจจุบัน (ปีที่จะดำเนินการประมูลขายที่ราชพัสดุ)
- ราคาได้มาจากการคำนวณแปลงเปรียบเทียบ (Single Value) หรือ

จากราคาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรรมที่ดิน โดยแยกส่วนเป็นราคาที่ดิน และราคาสິงปลูกสร้าง  
ให้ตรวจสอบเพื่อจะได้แจ้งให้คณะกรรมการตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ พิจารณาความถูกต้อง  
และเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดราคา

๒.๒ เมื่อได้ข้อมูลและเอกสารถูกต้องครบถ้วนแล้ว ให้จัดทำร่างหนังสือเสนออธิบดี-  
กรมธนารักษ์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบให้นำเรื่องเสนอกระทรวงการคลังพิจารณา

**เทคนิคการดำเนินการ** หากผู้ปฏิบัติงานไม่เคยดำเนินการเรื่องการขายมาก่อน ผู้ปฏิบัติงานควร  
ศึกษาเพิ่มการดำเนินการเรื่องการขายที่ราชพัสดุแปลงอื่นๆ ก่อน เพื่อให้ทราบว่า ควรตรวจสอบ  
ข้อมูลอะไรเพิ่มเติมจากแบบสำรวจการใช้ที่ราชพัสดุที่จะสอบถามจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอีก  
หรือไม่ เช่น สิทธิในการครอบครองที่ดิน ราคาประเมินและราคาที่เคยคาดว่าจะมีการซื้อขายจริงใน  
ท้องตลาด เป็นต้น ดังนั้น เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน ครบถ้วน และเป็นการป้องกันไม่ให้  
ข้อมูลผิดพลาดซึ่งจะเป็นเหตุให้ต้องมีการจัดประชุมคณะกรรมการฯ หลายครั้ง ผู้ปฏิบัติงานจะต้อง  
ตรวจสอบข้อมูลที่ได้รับด้วยความละเอียดรอบคอบ

## แผนผังการดำเนินการในขั้นตอนที่ ๒



## ขั้นตอนที่ ๓ กรมธนารักษ์เสนอกระทรวงการคลังเพื่อพิจารณาอนุมัติหลักการในการขายและแต่งตั้งคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐

๓.๑ ตรวจสอบการแต่งตั้งคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐

กรณีมีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ แล้ว

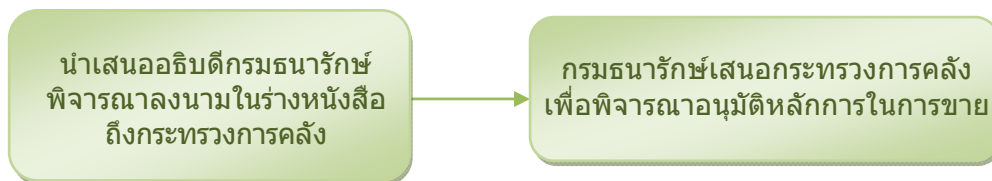
ให้ผู้ปฏิบัติงานดำเนินการตามขั้นตอนที่ ๔ เพื่อให้คณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดราคาขั้นต่ำก่อน จากนั้นจึงนำความเห็นดังกล่าวเสนอกระทรวงการคลังเพื่อขออนุมัติหลักการในการขายและให้ความเห็นชอบกับการกำหนดราคาขั้นต่ำในคราวเดียวกัน

กรณียังไม่มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐

ให้ผู้ปฏิบัติงานส่งเรื่องตามขั้นตอนที่ ๒ ให้กระทรวงการคลังพิจารณาอนุมัติหลักการในการขายและแต่งตั้งคณะกรรมการตามข้อ ๔ แห่งกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐

๓.๒ กระทรวงการคลังอนุมัติหลักการในการขายและส่งเรื่องคืนให้กรมธนารักษ์เพื่อนำมาจัดประชุมคณะกรรมการฯ เพื่อกำหนดราคาขั้นต่ำในการประมูลขาย

## แผนผังการดำเนินการในขั้นตอนที่ ๓



## ขั้นตอนที่ ๔ ประชุมคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ เพื่อกำหนดราคาขั้นต่ำของที่ราชพัสดุที่จะขาย

๔.๑ ผู้ปฏิบัติงานจัดทำร่างหนังสือนำเสนอประธานกรรมการตามกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดวันประชุมคณะกรรมการฯ เพื่อพิจารณากำหนดราคาขั้นต่ำของที่ราชพัสดุ พร้อมแนบระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุม

๔.๒ ร่างหนังสือเชิญกรรมการภายนอก (ประกอบด้วย ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนส่วนราชการ หน่วยงานหรือองค์กรของรัฐผู้ดูแลรักษาหรือใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่จะโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงสำนักงานธนารักษ์พื้นที่)

๔.๓ นำเอกสารตาม ๔.๑ และ ๔.๒ เสนอให้ประธานกรรมการเห็นชอบและลงนามไปพร้อมกัน สำหรับกรรมการภายในกรมธนารักษ์ หน่วยงานที่เป็นฝ่ายเลขานุการลงนามในหนังสือเชิญประชุมได้โดยตรง

๔.๔ จัดประชุมคณะกรรมการฯ

๔.๕ จัดทำรายงานการประชุม

๔.๖ แจ้งคณะกรรมการฯ รับรองรายงานการประชุม

ข้อพึงระวัง กรณีมีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการตามกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๐ แล้ว ผู้ปฏิบัติงานสามารถจัดประชุมคณะกรรมการดังกล่าวเพื่อกำหนดราคาขั้นต่ำของที่ราชพัสดุ แล้วจึงเสนออธิบดีกรมธนารักษ์เพื่อลงนามถึงกระทรวงการคลังเพื่อพิจารณาอนุมัติหลักการในการขายและกำหนดราคาขั้นต่ำของที่ราชพัสดุที่จะขายในคราวเดียวกันได้

#### แผนผังการดำเนินการในขั้นตอนที่ ๔



**ขั้นตอนที่ ๕ นำความเห็นคณะกรรมการตามกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๐ เสนออธิบดีกรมธนารักษ์เพื่อพิจารณาลงนามเสนอให้กระทรวงการคลังให้ความเห็นชอบราคาขั้นต่ำที่คณะกรรมการตามกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนด**

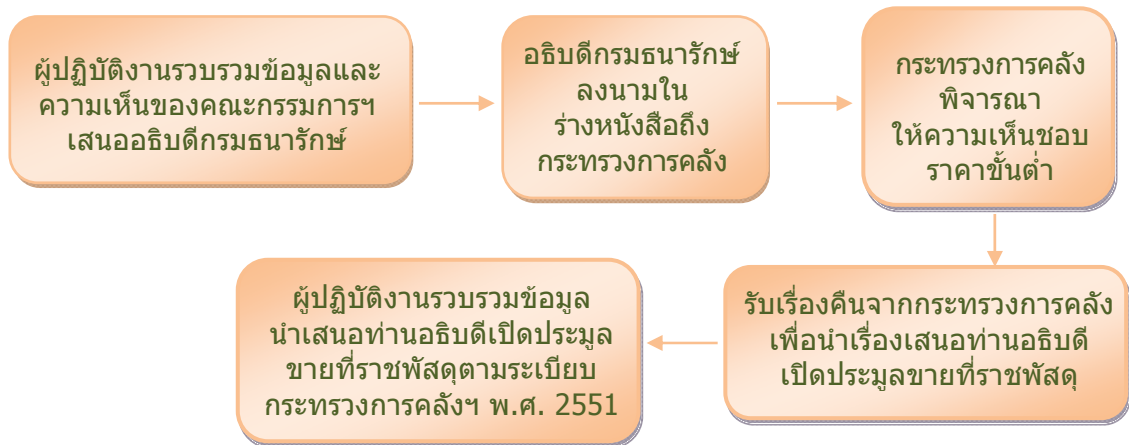
๕.๑ เมื่อครบกำหนดวันให้รับรองรายงานการประชุมแล้ว ให้ผู้ปฏิบัติงานจัดทำร่างหนังสือพร้อมความเห็นและเหตุผลของคณะกรรมการตามกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่พิจารณากำหนดราคาขั้นต่ำ จำนวน ๒ ฉบับ คือ ฉบับที่ ๑ เสนออธิบดีกรมธนารักษ์ และฉบับที่ ๒ เสนอกระทรวงการคลัง

๕.๒ นำเรื่องตาม ๕.๑ เสนออธิบดีกรมธนารักษ์ลงนามเพื่อนำเสนอให้กระทรวงการคลังพิจารณาให้ความเห็นชอบการกำหนดราคาขั้นต่ำตามที่คณะกรรมการตามกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนด

๕.๓ เมื่อกระทรวงการคลังให้ความเห็นชอบแล้ว จะส่งเรื่องตาม ๕.๑ คืนให้กรมธนารักษ์เพื่อนำไปดำเนินการประมูลขายตามระเบียบกระทรวงการคลังฯ พ.ศ. ๒๕๕๑ ต่อไป



## แผนผังการดำเนินการในขั้นตอนที่ ๕



## ขั้นตอนที่ ๖ ดำเนินการประมูลตามระเบียบกระทรวงการคลังฯ พ.ศ. ๒๕๕๑

๖.๑ จัดเตรียมเอกสารเพื่อประกอบการประมูลขายและส่งให้ส่วนราชการต่าง ๆ ปิดประกาศประมูลขาย (ตามระเบียบกระทรวงการคลังฯ พ.ศ. ๒๕๕๑ ข้อ ๑๓)

๖.๒ เสนออธิบดีกรมธนารักษ์เพื่อพิจารณาเงื่อนไขการประมูลและลงนามในประกาศประมูลขาย

๖.๓ ให้หรือขายเอกสารการประมูลขายและเงื่อนไขการประมูล ตามข้อ ๑๔ (๑) แห่งระเบียบกระทรวงการคลังฯ พ.ศ. ๒๕๕๑ มีระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๒๐ วัน

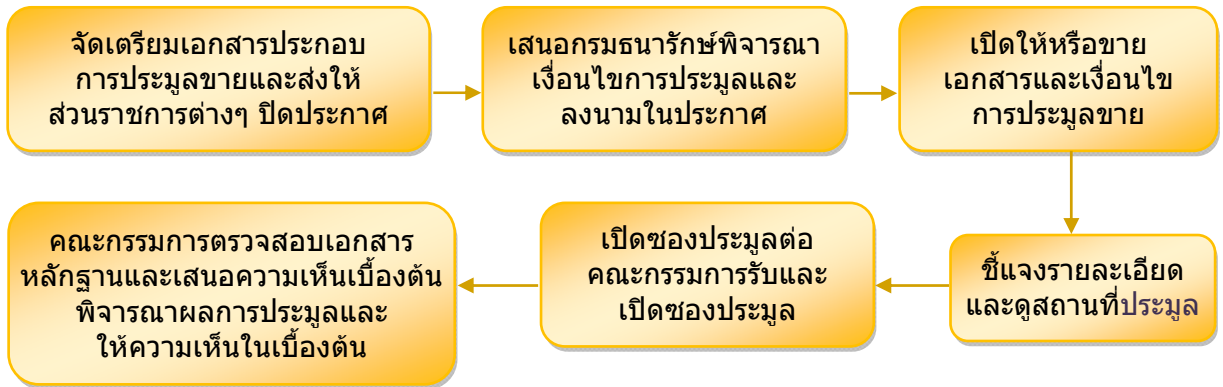
๖.๔ ภายหลังจากการสิ้นสุดวันให้หรือขายเอกสารการประมูลแล้วอาจจะจัดให้ผู้ประสงค์เข้าประมูลไปดูสถานที่และหรือชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการประมูล ตามข้อ ๑๔ (๒) แห่งระเบียบกระทรวงการคลังฯ พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยให้ดำเนินการก่อนวันรับซองประมูลไม่น้อยกว่า ๒๐ วัน

๖.๕ ยื่นซองและรับซองประมูลต่อคณะกรรมการรับและเปิดซองประมูล (ดูหน้าที่ของคณะกรรมการในข้อ ๑๑ แห่งระเบียบกระทรวงการคลังฯ พ.ศ. ๒๕๕๑)

๖.๖ คณะกรรมการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและเสนอความเห็นเบื้องต้นพิจารณาผลการประมูลและให้ความเห็นเบื้องต้น (ดูหน้าที่ของคณะกรรมการในข้อ ๑๒ แห่งระเบียบกระทรวงการคลังฯ พ.ศ. ๒๕๕๑)

ดู Check list (ภาพประกอบ ๓) เพื่อช่วยในการจัดเตรียมเอกสารหลักฐานในการประมูล

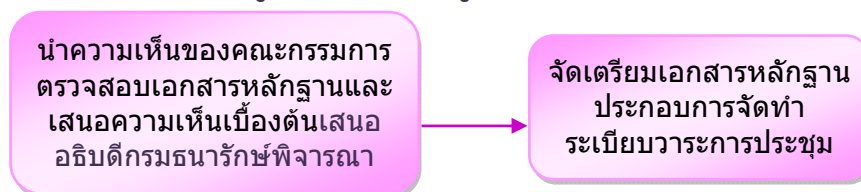
## แผนผังการดำเนินการในขั้นตอนที่ ๖



## การพิจารณาผลการประมูลมี ๒ กรณี คือ

กรณีมีผู้มายื่นซองประมูลให้นำผลการประมูลเสนออธิบดีกรมธนารักษ์เพื่อพิจารณาแล้วส่งเรื่องให้คณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวง ฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ พิจารณาคัดเลือกผู้ประมูลได้ในขั้นตอนที่ ๗ ต่อไป

## แผนผังการดำเนินการกรณีมีผู้มายื่นซองประมูล



กรณีไม่มีผู้มายื่นซองประมูล ผู้ปฏิบัติงานต้องดำเนินการตามความเห็นของคณะกรรมการตามระเบียบกระทรวงการคลังฯ พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยในทางปฏิบัติที่ผ่านมาจะดำเนินการเปิดประมูลขายอีกครั้งโดยพิจารณาจากการกำหนดราคาขั้นต่ำใน ๒ แนวทาง คือ

แนวทางที่ ๑ ใช้ราคาขั้นต่ำเดิมที่กระทรวงการคลังกำหนดไว้ ดำเนินการในขั้นตอนที่ ๖ อีกครั้ง

ข้อพึงระวัง ผู้ปฏิบัติงานควรตรวจสอบว่าการประมูลขายครั้งใหม่สามารถใช้ราคาประเมินตามรอบบัญชีเดิมได้หรือไม่ หากต้องใช้ราคาประเมินตามรอบบัญชีใหม่ต้องแจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการตรวจสอบราคาประเมินและราคาที่สามารถขายจริงในท้องตลาดในปัจจุบันอีกครั้ง

แนวทางที่ ๒ เสนอกระทรวงการคลังทบทวนการกำหนดราคาขั้นต่ำใหม่ ซึ่งต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงและสภาพปัจจุบันของที่ราชพัสดุที่จะขาย

**ข้อพึงระวัง** การดำเนินการตามกรณีนี้ผู้ปฏิบัติงานจะต้องเริ่มดำเนินการโดยแจ้งให้สำนักประเมินราคาทรัพย์สินไปตรวจสอบราคาประเมินและราคาตลาดของที่ราชพัสดุอีกครั้ง หากตรวจสอบแล้วพบว่า สำนักประเมินราคาทรัพย์สินแจ้งข้อมูลเฉพาะราคาที่ดิน ไม่สามารถประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างได้ ผู้ปฏิบัติงานต้องส่งเรื่องให้สำนักพัฒนาและบำรุงรักษาอาคารราชพัสดุประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างเพื่อนำความเห็นเสนอต่อคณะกรรมการตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ พิจารณากำหนดราคาขั้นต่ำ

### แผนผังการดำเนินการกรณีไม่มีผู้มายื่นซองประมูล



### ขั้นตอนที่ ๗ ประชุมคณะกรรมการตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ เพื่อพิจารณาคัดเลือกผู้ประมูลได้ พร้อมให้ความเห็นเสนอต่อคณะรัฐมนตรี

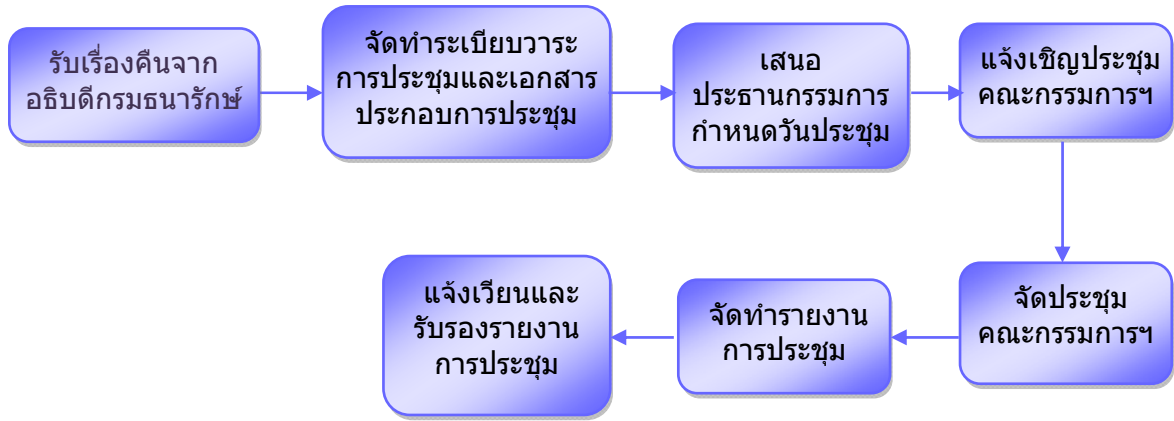
๗.๑ ให้ผู้ปฏิบัติงานจัดทำร่างหนังสือนำเสนอประธานกรรมการ (อธิบดีกรมธนารักษ์) กำหนดวันประชุมคณะกรรมการฯ ตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ เพื่อพิจารณาคัดเลือกผู้ประมูลได้ และให้ความเห็นเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรี พร้อมแนบระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุม

๗.๒ ร่างหนังสือเชิญกรรมการภายนอก (ประกอบด้วย ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนส่วนราชการ หน่วยงานหรือองค์กรของรัฐผู้ดูแลรักษาหรือใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่จะโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงสำนักงานธนารักษ์พื้นที่)

๗.๓ นำเอกสารตาม ๗.๑ และ ๗.๒ เสนอให้ประธานกรรมการเห็นชอบและลงนามไปพร้อมกัน สำหรับกรรมการภายในกรมธนารักษ์ ให้ฝ่ายเลขานุการลงนามในหนังสือเชิญประชุมได้โดยตรง

- ๗.๔ จัดประชุมคณะกรรมการ
- ๗.๕ จัดทำรายงานการประชุม
- ๗.๖ แจ้งคณะกรรมการฯ รับรองรายงานการประชุม

### แผนผังการดำเนินการในขั้นตอนที่ ๗



### ขั้นตอนที่ ๘ กรมธนารักษ์นำความเห็นของคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ เสนอกระทรวงการคลังเพื่อเสนอขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรี

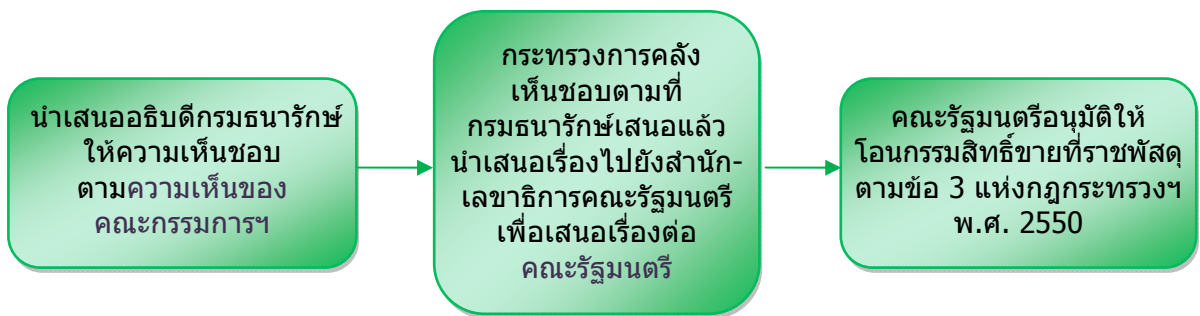
๘.๑ เมื่อครบกำหนดวันให้รับรองรายงานการประชุมแล้ว ให้ผู้ปฏิบัติงานรวบรวมความเห็นของคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ และจัดทำร่างหนังสือ จำนวน ๓ ฉบับ คือ ฉบับที่ ๑ เสนออธิบดีกรมธนารักษ์ ฉบับที่ ๒ เสนอกระทรวงการคลัง และฉบับที่ ๓ เสนอ สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

๘.๒ นำเรื่องตาม ๘.๑ เสนออธิบดีกรมธนารักษ์พิจารณาลงนามในร่างหนังสือถึง กระทรวงการคลัง และลงนามกำกับในร่างหนังสือถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

๘.๓ กรมธนารักษ์นำเสนอเรื่องให้กระทรวงการคลังพิจารณาให้ความเห็นชอบและลงนามในร่างหนังสือถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

๘.๔ กระทรวงการคลังเห็นชอบและลงนามในเอกสารตาม ๘.๑ และคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติให้ขายที่ราชพัสดุดังกล่าวตามอำนาจหน้าที่ในข้อ ๓ แห่งกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐

### แผนผังการดำเนินการในขั้นตอนที่ ๘



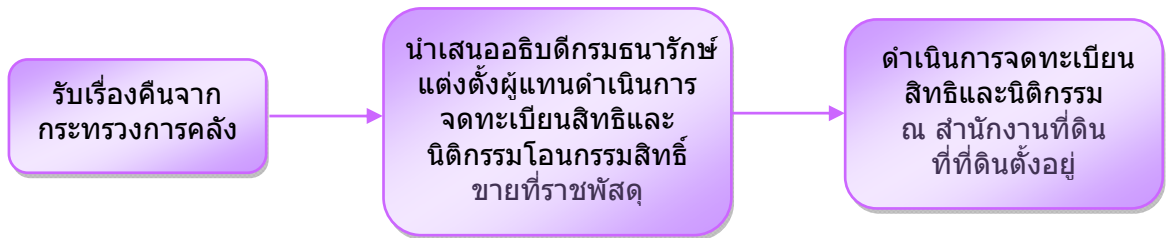
### ขั้นตอนที่ ๙ ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ

๙.๑ เมื่อคณะรัฐมนตรีอนุมัติให้โอนกรรมสิทธิ์ขายให้แก่ผู้ประมูลได้แล้ว ให้ผู้ปฏิบัติงานจัดทำร่างหนังสือนำเสนออธิบดีกรมธนารักษ์แต่งตั้งผู้แทนเพื่อไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายที่ราชพัสดุ

๙.๒ ผู้แทนกรมธนารักษ์ไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ประมูลได้ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

ข้อพึงระวัง ผู้ปฏิบัติงานควรตรวจสอบเอกสารประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ให้ถูกต้องครบถ้วน เพื่อป้องกันปัญหาเอกสารไม่ครบหรือสูญหาย เช่น โฉนดที่ดินฉบับผู้ถือ หนังสือมอบอำนาจจากกรมธนารักษ์ ข้อมูลเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ขาย เป็นต้น

แผนผังการดำเนินการในขั้นตอนที่ ๙



## ๕.๒ การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุเพื่อขาย กรณีไม่ต้องใช้วิธีประมูล เป็นการดำเนินการขายตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ มีขั้นตอนในการดำเนินการ ๖ ขั้นตอน คือ

### ขั้นตอนที่ ๑ ตรวจสอบข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

๑.๑ หน่วยงานหรือส่วนราชการมีหนังสือแจ้งข้อเท็จจริงและจัดส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ดำเนินการขายที่ราชพัสดุ

๑.๒ ตรวจสอบข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานที่ได้รับแจ้งมาว่า

๑.๒.๑ ที่ราชพัสดุที่จะขายมีหน่วยงานใด/ผู้ใดครอบครองใช้ประโยชน์หรือไม่

๑.๒.๒ เป็นที่ราชพัสดุประเภทใด

- เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา (ดำเนินการตามขั้นตอนการขายได้)
- เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ

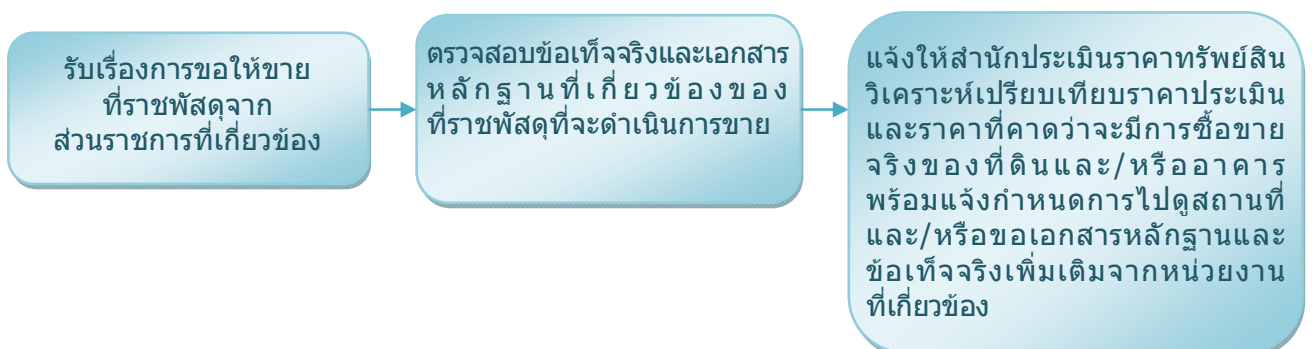
(ต้องถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ก่อนจึงจะดำเนินการขายได้)

๑.๒.๓ มีกฎหมาย มติคณะรัฐมนตรี ฯลฯ กำหนดเงื่อนไขในการขายที่ราชพัสดุ การนำเงินส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดินของที่ราชพัสดุที่จะขายไว้หรือไม่

๑.๒.๔ มีข้อมูลและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เช่น ทะเบียนที่ราชพัสดุ โฉนดที่ดิน การใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุ ผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ ข้อจำกัด ผู้บุกรุก เป็นต้น ครบถ้วน และถูกต้อง หากรายละเอียดยังไม่ถูกต้อง ไม่ชัดเจน หรือไม่ครบถ้วน ให้ขอข้อมูลที่ต้องการเพิ่มเติมจากหน่วยงานหรือส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดในแบบสำรวจที่ราชพัสดุ (ภาพประกอบ ๒)

๑.๓ เมื่อรวบรวมข้อเท็จจริงและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุครบถ้วนแล้ว แจ้งสำนักประเมินราคาทรัพย์สินวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาประเมินและราคาที่สามารถจะมีการซื้อขายจริงในท้องตลาดในปัจจุบันของที่ดิน/อาคารราชพัสดุที่จะขาย พร้อมแจ้งกำหนดการไปดูสถานที่ เพื่อให้เห็นสภาพพื้นที่จริงและสภาพแวดล้อมโดยรอบ (กรณีข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ราชพัสดุไม่เพียงพอ ให้แจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตรวจสอบเอกสารหลักฐานและข้อเท็จจริงเพิ่มเติม) เพื่อประกอบการนำเสนอให้คณะกรรมการตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ พิจารณา

### แผนผังการดำเนินการในขั้นตอนที่ ๑



## ขั้นตอนที่ ๒ รวบรวมข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องและความเห็น เสนอกรมธนารักษ์

๒.๑ ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลและเอกสารหลักฐานที่ได้รับจากสำนักประเมิน-  
ราคาทรัพย์สิน

๒.๑.๑ ตรวจสอบเอกสารที่ได้รับว่า เลขที่โฉดที่ดิน เลขที่ทะเบียนที่ราชพัสดุ ตำบล  
อำเภอ จังหวัด ถูกต้องตรงตามเอกสารที่ได้ขอข้อมูลเพื่อนำมาประกอบการพิจารณาขายหรือไม่

๒.๑.๒ ตรวจสอบข้อมูลราคาประเมินของที่ดิน/อาคาร

- เป็นข้อมูลรอบบัญชีปัจจุบัน (ปีที่จะดำเนินการประมูลขายที่ราชพัสดุ)
- ราคาที่ได้มาสอดคล้องกับสภาพปัจจุบันของอาคารหรือไม่ สามารถ

ตรวจสอบโดยพิจารณาจากข้อมูลราคาตลาดของแปลงเปรียบเทียบกับที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน  
แจ้งมา และสภาพที่แท้จริงของอาคาร (ผู้ปฏิบัติควรลงพื้นที่ตรวจสอบสภาพพื้นที่จริงเพื่อให้เห็น  
ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ตลอดจนสภาพทำเล ซึ่งจะทำให้สามารถชี้แจงและรายงานผลให้  
คณะกรรมการตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ ทราบได้อย่างชัดเจน)

๒.๑.๓ ตรวจสอบข้อมูลราคาที่เคยคาดว่าจะมีการซื้อขายจริงในท้องตลาดใน  
ปัจจุบัน/ราคาตลาดว่า

- เป็นข้อมูลปัจจุบัน (ปีที่จะดำเนินการประมูลขายที่ราชพัสดุ)
- ราคาได้มาจากการคำนวณแปลงเปรียบเทียบ (Single Value) หรือ

จากราคาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรรมที่ดิน โดยแยกส่วนเป็นราคาที่ดิน และราคาสິงปลูกสร้าง  
ให้ตรวจสอบเพื่อจะได้แจ้งให้คณะกรรมการตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ พิจารณาความถูกต้อง  
และเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดราคา

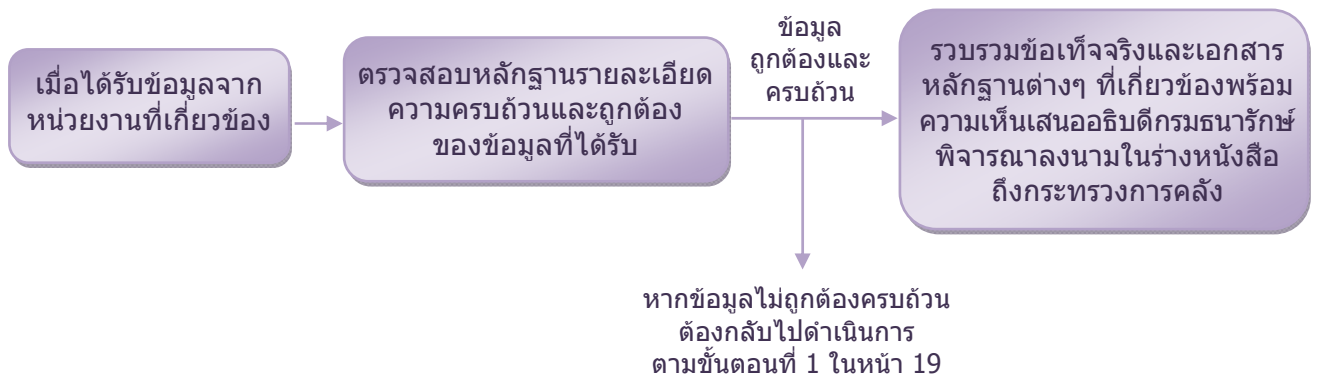
๒.๒ เมื่อได้ข้อมูลและเอกสารถูกต้องครบถ้วนแล้ว ให้จัดทำร่างหนังสือเสนออธิบดี-  
กรมธนารักษ์เพื่อพิจารณาให้ขายโดยไม่ต้องประมูลตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงฯ  
พ.ศ. ๒๕๕๐ โดยสามารถแยกพิจารณาได้เป็น ๒ กรณี คือ

๒.๒.๑ กรณีขายตามข้อ ๖ (๑) และข้อ ๖ (๓) ต้องกำหนดราคาขายตามราคาซื้อ  
ขายจริงในท้องตลาดในปัจจุบัน

๒.๒.๒ กรณีขายตามข้อ ๖ (๒) กระทรวงการคลังพิจารณากำหนดราคาได้ตาม  
ความเหมาะสม

**เทคนิคการดำเนินการ** หากผู้ปฏิบัติงานไม่เคยดำเนินการเรื่องการขายมาก่อน ผู้ปฏิบัติงานควร  
ศึกษาเพิ่มการดำเนินการเรื่องการขายที่ราชพัสดุแปลงอื่นๆ ก่อน เพื่อให้ทราบว่า ควรตรวจสอบ  
ข้อมูลอะไรเพิ่มเติมจากแบบสำรวจการใช้ที่ราชพัสดุที่จะสอบถามจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอีก  
หรือไม่ เช่น สิทธิในการครอบครองที่ดิน ราคาประเมินและราคาที่เคยคาดว่าจะมีการซื้อขายจริงใน  
ท้องตลาด เป็นต้น ดังนั้น เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้อง ชัดเจน ครบถ้วน และเป็นการป้องกันไม่ให้  
ข้อมูลผิดพลาดซึ่งจะเป็นเหตุให้ต้องมีการจัดประชุมคณะกรรมการฯ หลายครั้ง ผู้ปฏิบัติงานจะต้อง  
ตรวจสอบข้อมูลที่ได้รับด้วยความละเอียดรอบคอบ

## แผนผังการดำเนินการในขั้นตอนที่ ๒



## ขั้นตอนที่ ๓ กรมธนารักษ์นำเสนอกระทรวงการคลังเพื่อพิจารณาอนุมัติหลักการในการขายและแต่งตั้งคณะกรรมการฯ ตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐

๓.๑ ตรวจสอบการแต่งตั้งคณะกรรมการตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐

กรณีมีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ แล้ว

ให้ผู้ปฏิบัติงานดำเนินการตามขั้นตอนที่ ๔ เพื่อให้คณะกรรมการตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดราคาขั้นต่ำก่อน จากนั้นจึงนำความเห็นดังกล่าวเสนอกระทรวงการคลังเพื่อขออนุมัติหลักการในการขายและให้ความเห็นชอบกับการกำหนดราคาขั้นต่ำในคราวเดียวกัน

กรณียังไม่มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐

ให้ผู้ปฏิบัติงานส่งเรื่องตามขั้นตอนที่ ๒ ให้กระทรวงการคลังพิจารณาอนุมัติหลักการในการขายและแต่งตั้งคณะกรรมการตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐

๓.๒ กระทรวงการคลังอนุมัติหลักการในการขายและส่งเรื่องคืนให้กรมธนารักษ์เพื่อนำมาจัดประชุมคณะกรรมการฯ เพื่อกำหนดราคาขั้นต่ำในการประมูลขาย

## แผนผังการดำเนินการในขั้นตอนที่ ๓



## ขั้นตอนที่ ๔ ประชุมคณะกรรมการตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ เพื่อกำหนดราคาที่ราชพัสดุที่จะขาย

๔.๑ ผู้ปฏิบัติงานจัดทำร่างหนังสือนำเสนอประธานกรรมการตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดวันประชุมคณะกรรมการฯ เพื่อกำหนดราคาขายที่ราชพัสดุ พร้อมแนบระเบียบวาระการประชุมและเอกสารประกอบการประชุม



๔.๒ ร่างหนังสือเชิญกรรมการภายนอก (ประกอบด้วย ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนส่วนราชการ หน่วยงานหรือองค์กรของรัฐผู้ดูแลรักษาหรือใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่จะโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงสำนักงานธนารักษ์พื้นที่)

๔.๓ นำเอกสารตาม ๔.๑ และ ๔.๒ เสนอให้ประธานกรรมการให้ความเห็นชอบและลงนามไปพร้อมกัน สำหรับกรรมการภายในกรมธนารักษ์ ฝ่ายเลขานุการลงนามในหนังสือเชิญประชุมได้โดยตรง

๔.๔ จัดประชุมคณะกรรมการ

๔.๕ จัดทำรายงานการประชุม

๔.๖ แจ้งคณะกรรมการฯ รับรองรายงานการประชุม

ข้อพึงระวัง กรณีมีการแต่งตั้งคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ แล้ว ผู้ปฏิบัติงานสามารถจัดประชุมคณะกรรมการดังกล่าวเพื่อกำหนดราคาขายที่ราชพัสดุ แล้วจึงเสนออธิบดีกรมธนารักษ์เพื่อลงนามถึงกระทรวงการคลังเพื่อพิจารณาอนุมัติหลักการในการขายและกำหนดราคาขายที่ราชพัสดุตามข้อ ๖ (๑) และ ๖ (๓) ในคราวเดียวกันได้ สำหรับการขายตามข้อ ๖ (๒) กระทรวงการคลังโดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังมีอำนาจอนุมัติให้ขายที่ราชพัสดุได้ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๓ แห่งกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐

#### แผนผังการดำเนินการในขั้นตอนที่ ๔



**ขั้นตอนที่ ๕** นำความเห็นคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ เสนออธิบดีกรมธนารักษ์เพื่อพิจารณาลงนามเสนอให้กระทรวงการคลังพิจารณาใน ๒ กรณี ดังนี้

๑. กรณีกระทรวงการคลังอนุมัติให้โอนกรรมสิทธิ์ขายที่ราชพัสดุตามข้อ ๑๓ แห่งกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ ให้ดำเนินการตามข้อ ๕.๑.๑

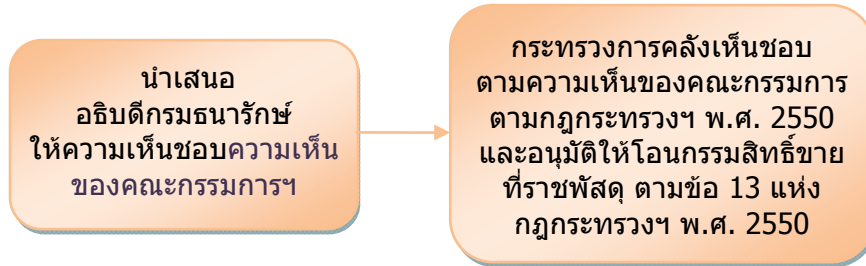
๒. กรณีกระทรวงการคลังให้ความเห็นชอบให้นำเสนอขออนุมัติให้โอนกรรมสิทธิ์ขายที่ราชพัสดุต่อคณะรัฐมนตรี ให้ดำเนินการตามข้อ ๕.๑.๒

๕.๑ เมื่อครบกำหนดวันให้รับรองรายงานการประชุมแล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

๕.๑.๑ กรณีขายตามข้อ ๖ (๒) แห่งกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐

ผู้ปฏิบัติงานจัดทำร่างหนังสือ จำนวน ๒ ฉบับ คือ ฉบับที่ ๑ เสนออธิบดีกรมธนารักษ์ และฉบับที่ ๒ เสนอกระทรวงการคลัง โดยให้นำความเห็นและเหตุผลของคณะกรรมการตามกฎหมายกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่ได้พิจารณากำหนดราคาขายไว้เสนอกระทรวงการคลัง โดยให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังพิจารณาอนุมัติให้โอนกรรมสิทธิ์ชายที่ราชพัสดุให้กับผู้ซื้อตามข้อ ๑๓ แห่งกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ เมื่อกระทรวงการคลังอนุมัติให้โอนกรรมสิทธิ์ชายแล้วให้ผู้ปฏิบัติงานดำเนินการในขั้นตอนที่ ๖ ต่อไป

#### แผนผังการดำเนินการในขั้นตอนที่ ๕.๑.๑



#### ๕.๑.๒ กรณีขายตามข้อ ๖ (๑) และข้อ ๖ (๓) แห่งกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐

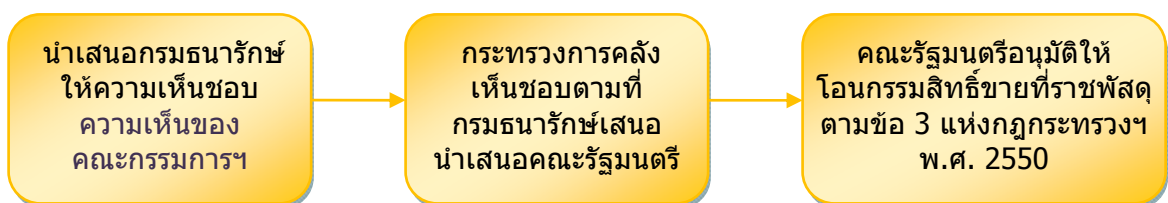
(ก) ผู้ปฏิบัติงานจัดทำร่างหนังสือเพื่อนำเสนอความเห็นและเหตุผลของคณะกรรมการฯ ที่ได้พิจารณากำหนดราคาขายไว้ จำนวน ๓ ฉบับ คือ ฉบับที่ ๑ เสนออธิบดีกรมธนารักษ์ ฉบับที่ ๒ เสนอกระทรวงการคลัง และฉบับที่ ๓ เสนอสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

(ข) นำเรื่องตาม (ก) เสนออธิบดีกรมธนารักษ์พิจารณาลงนามในร่างหนังสือถึงกระทรวงการคลัง

(ค) กรมธนารักษ์นำเสนอเรื่องให้กระทรวงการคลังพิจารณาให้ความเห็นชอบและลงนามในร่างหนังสือถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

(ง) กระทรวงการคลังเห็นชอบและลงนามในเอกสารตาม ๑) และคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติให้ขายที่ราชพัสดุดังกล่าวตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๕๐

#### แผนผังการดำเนินการในขั้นตอนที่ ๕.๑.๒



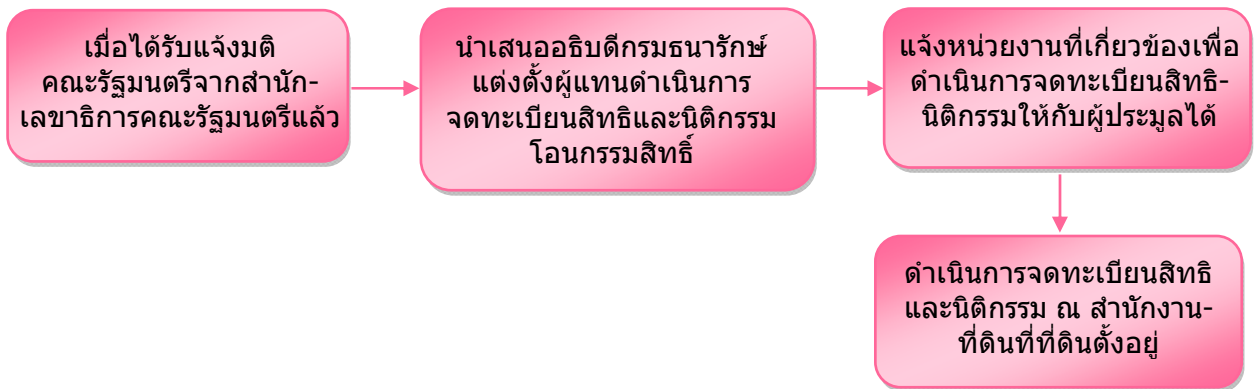
## ขั้นตอนที่ ๒ ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ

๒.๑ เมื่อคณะรัฐมนตรีอนุมัติให้โอนกรรมสิทธิ์ขายให้แก่ผู้ประมูลได้แล้ว ให้ผู้ปฏิบัติงานจัดทำร่างหนังสือนำเสนออธิบดีกรมธนารักษ์แต่งตั้งผู้แทนเพื่อไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ขายที่ราชพัสดุ

๒.๒ ผู้แทนกรมธนารักษ์ไปดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ขายให้กับผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

**ข้อพึงระวัง** ผู้ปฏิบัติงานควรตรวจสอบเอกสารประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ให้ถูกต้องครบถ้วน เพื่อป้องกันปัญหาเอกสารไม่ครบหรือสูญหาย เช่น โฉนดที่ดินฉบับผู้ถือ หนังสือมอบอำนาจจากกรมธนารักษ์ ข้อมูลเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ขาย เป็นต้น

แผนผังการดำเนินการในขั้นตอนที่ ๒



## ๖. เอกสารอ้างอิง

๖.๑ กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ พ.ศ. ๒๕๕๐

๖.๒ ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยวิธีประมูลขายหรือแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๑

๖.๓ พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

## ๗. แบบฟอร์มที่ใช้

แบบสำรวจที่ราชพัสดุ (ภาพประกอบ ๑)

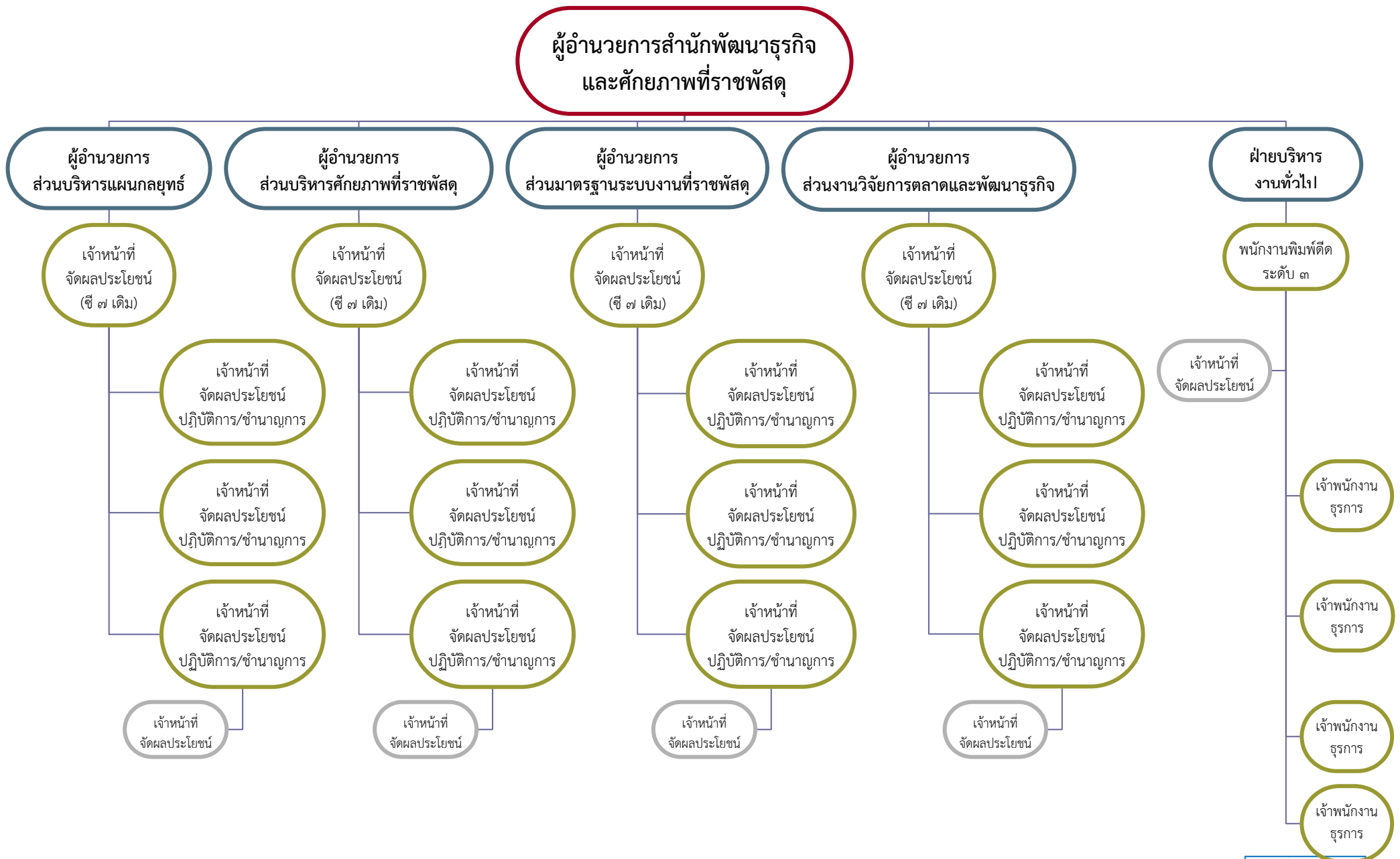
## ๘. เอกสารบันทึก

ชื่อเอกสาร	ผู้รับผิดชอบ	สถานที่จัดเก็บ	ระยะเวลา	วิธีการจัดเก็บ
๑. ทะเบียนคุมเพิ่ม ๒. การประมูลขายที่ราชพัสดุ แปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๓๑๐๒ แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ๓. การประมูลขายที่ราชพัสดุ แปลงหมายเลขทะเบียนที่ กท.๔๙๔๒ แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร	กองบริหารจัดการ- กรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ	กองบริหารจัดการ- กรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ ชั้น ๖ อาคาร ๗๒ ปี กรมธนารักษ์	-	-
๔. การขายที่ราชพัสดุแปลง หมายเลขทะเบียนที่ นฐ.๑๑๓ และ นฐ.๑๑๔ จังหวัดนครปฐม ให้กับสหกรณ์การเช่าที่ดิน- คลองโยง จำกัด จังหวัดนครปฐม ตามโครงการของกรมส่งเสริม- สหกรณ์	กองบริหารจัดการ- กรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ	กองบริหารจัดการ- กรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ ชั้น ๖ อาคาร ๗๒ ปี กรมธนารักษ์	-	-

## ภาคผนวก

# โครงสร้างการบริหารงานสำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ

ภาพประกอบ ๑



### แบบสำรวจที่ราชพัสดุ

วันที่สำรวจ.....

#### ๑. ข้อมูลเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ

แปลงหมายเลขทะเบียนที่.....

เอกสารหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน..... เลขที่.....

ที่ตั้ง ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

เนื้อที่ทั้งแปลง.....

เนื้อที่เฉพาะส่วนที่จะนำเข้าโครงการปรับปรุงคุณภาพ (แลกเปลี่ยน) .....

แนวเขต ทิศเหนือ จด..... ระยะ.....

ทิศตะวันออก จด..... ระยะ.....

ทิศใต้ จด..... ระยะ.....

ทิศตะวันตก จด..... ระยะ.....

ลักษณะพื้นที่ .....

สภาพแวดล้อม .....

การเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะ .....

ระบบสาธารณูปโภค .....

อื่นๆ .....

(พร้อมแนบแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้ง อาณาเขต เส้นทางเข้า-ออก และรูปภาพถ่าย)

ลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดินโดยรอบในปัจจุบัน.....

สภาพแวดล้อมที่ดินโดยรอบ.....

ทำเลที่ดินโดยรอบ.....

อื่นๆ .....

(พร้อมแนบแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้ง อาณาเขต เส้นทางเข้า-ออก และรูปภาพถ่าย)

รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาของที่ราชพัสดุ .....

สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน (ใช้ในราชการ/ จัดให้เช่า/ วางเปล่า).....

ชื่อผู้ครอบครองใช้ประโยชน์..... ได้รับความยินยอมจากส่วนราชการที่

ใช้ประโยชน์หรือไม่.....

ราคาประเมินที่ดิน พ.ศ. .... ไร่ละ .....บาท

ราคาซื้อขายในท้องตลาดปัจจุบัน ไร่ละ .....

ข้อกำหนดในการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายผังเมือง/ อื่น ๆ (มีหรือไม่ อย่างไร)

.....

#### ๒. ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินข้างเคียง (ที่มีอาณาเขตติดต่อกับบริเวณที่ราชพัสดุตามข้อ ๑)

ที่ราชพัสดุบริเวณที่จะแลกเปลี่ยนมีแนวเขตติดต่อกับที่ดินข้างเคียง จำนวน.....ราย ดังนี้

รายที่ ๑ ที่ดินของ.....หนังสือสำคัญ/โฉนดเลขที่.....

เลขที่ดิน.....ระวาง.....

สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน.....

- มีแนวเขตติดต่อกับที่ราชพัสดุที่จะแลกเปลี่ยน ทางด้านทิศ.....  
(พร้อมส่งแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้ง และขนาดที่ดิน รวมทั้งบริเวณที่ติดต่อกับที่ราชพัสดุและ  
รูปถ่ายไปด้วย)
- รายชื่อ ๒ ที่ดินของ.....หนังสือสำคัญ/โฉนดเลขที่.....  
เลขที่ดิน.....ระวาง.....  
สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน.....  
มีแนวเขตติดต่อกับที่ราชพัสดุที่จะแลกเปลี่ยน ทางด้านทิศ.....  
(พร้อมส่งแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้ง และขนาดที่ดิน รวมทั้งบริเวณที่ติดต่อกับที่ราชพัสดุและ  
รูปถ่ายไปด้วย)
- รายชื่อ ๓ ที่ดินของ.....หนังสือสำคัญ/โฉนดเลขที่.....  
เลขที่ดิน.....ระวาง.....  
สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน.....  
มีแนวเขตติดต่อกับที่ราชพัสดุที่จะแลกเปลี่ยน ทางด้านทิศ.....  
(พร้อมส่งแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้ง และขนาดที่ดิน รวมทั้งบริเวณที่ติดต่อกับที่ราชพัสดุและ  
รูปถ่ายไปด้วย)
- รายชื่อ ๔ ที่ดินของ.....หนังสือสำคัญ/โฉนดเลขที่.....  
เลขที่ดิน.....ระวาง.....  
สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน.....  
มีแนวเขตติดต่อกับที่ราชพัสดุที่จะแลกเปลี่ยน ทางด้านทิศ.....  
(พร้อมส่งแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้ง และขนาดที่ดิน รวมทั้งบริเวณที่ติดต่อกับที่ราชพัสดุและ  
รูปถ่ายไปด้วย)

(ลงชื่อ) ..... ผู้สำรวจ  
(.....)  
(ตำแหน่ง).....

(ลงชื่อ) ..... ผู้ตรวจสอบ  
(.....)  
(ตำแหน่ง).....

หมายเหตุ เพื่อความสะดวกในการจัดทำแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้ง ขนาดของที่ดิน และบริเวณที่ติดต่อกับ  
ที่ราชพัสดุของที่ดินข้างเคียงแต่ละราย จะทำรวมมาในแผนที่แผ่นเดียวกันได้



## Check list การเตรียมเอกสารประกอบการประมูลขาย

๑. ใบเสนอราคาซื้อที่ราชพัสดุ
๒. หลักประกันซอง (ตามที่กำหนดในข้อ ๒๒ ของระเบียบกระทรวงการคลังฯ พ.ศ. ๒๕๕๑)
๓. หนังสือมอบอำนาจ (กรณีผู้ซื้อไม่ได้ดำเนินการเอง)
๔. หนังสือแสดงเจตนา
๕. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้านของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ พร้อมทั้งรับรองสำเนา อย่างละ ๑ ฉบับ
๖. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
๗. รายชื่อผู้เข้ารับฟังคำชี้แจงและดูสถานที่การประมูลขาย
๘. รายชื่อผู้รับใบเสนอราคาและเอกสารประกอบการประมูลขาย
๙. บัญชีเปรียบเทียบราคาประมูลขาย
๑๐. ใบทะเบียนรับซองประมูลขาย