

ระเบียบกระทรวงการคลัง

ว่าด้วยวิธีประมูลขายหรือแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ

พ.ศ. ๒๕๖๔

อาศัยอำนาจตามข้อ ๔ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวงการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ พ.ศ. ๒๕๖๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังจึงกำหนดระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับนับถัดแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยวิธีประมูลขายหรือแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ

พ.ศ. ๒๕๕๑

ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

(๑) “อธิบดี” หมายถึง อธิบดีกรมธนารักษ์

(๒) “กฎกระทรวง” หมายถึง กฎกระทรวงการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ พ.ศ. ๒๕๖๒

(๓) “ที่ราชพัสดุ” หมายถึง ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ

(๔) “การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ” หมายถึง การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุโดยการขายหรือการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุโดยวิธีประมูล

ข้อ ๔ ในกรณีที่มีปัญหาหรือไม่อาจปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้ปลัดกระทรวงการคลังวินิจฉัยชี้ขาดหรือพิจารณาสั่งการ

ข้อ ๕ ให้อธิบดีกรมธนารักษ์เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การขายที่ราชพัสดุ

ส่วนที่ ๑

บททั่วไป

ข้อ ๖ การขายที่ราชพัสดุโดยวิธีประมูลให้เป็นไปตามความในหมวดนี้

ข้อ ๗ ในหมวดนี้

(๑) “ระบบประมูลขาย” หมายถึง ระบบประมูลขายที่ราชพัสดุผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของกรมธนารักษ์

(๒) “ราคาเริ่มต้น” หมายถึง มูลค่าของที่ราชพัสดุที่คณะกรรมการพิจารณาให้ความเห็น การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวงกำหนด และได้รับความเห็นชอบจาก ปลัดกระทรวงการคลังเพื่อใช้เป็นราคาเริ่มต้นในการประมูล

(๓) “ราคาสูงสุด” หมายถึง ราคาที่ผู้เสนอราคาเสนอซื้อสูงสุดสำหรับที่ราชพัสดุแต่ละรายการ

(๔) “ผู้ผ่านการคัดเลือกเบื้องต้น” หมายถึง ผู้เสนอราคาสูงสุดที่ผ่านการพิจารณา ของคณะกรรมการเสนอความเห็นเบื้องต้น

(๕) “หลักประกัน” หมายถึง หลักประกันที่ใช้เป็นประกันเพื่อให้มีสิทธิเข้าเสนอราคาซื้อ ที่ราชพัสดุ และประกันการปฏิบัติตามเงื่อนไขการประมูล หรือประกันความเสียหายอันเกิดจาก การที่ผู้เสนอราคาหรือผู้ผ่านการคัดเลือกเบื้องต้นหรือผู้มีสิทธิซื้อที่ราชพัสดุประพฤติฝ่าฝืนเงื่อนไขการประมูล ทั้งนี้ ชนิดของหลักประกัน จำนวนหลักประกันให้เป็นไปตามประกาศกรมธนารักษ์

(๖) “ผู้มีสิทธิซื้อที่ราชพัสดุ” หมายถึง ผู้ผ่านการคัดเลือกเบื้องต้นที่อธิบดีให้ความเห็นชอบ แต่ยังไม่ซื้อที่ราชพัสดุจนกว่าจะได้รับอนุมัติการขายที่ราชพัสดุนั้นจากคณะรัฐมนตรี

(๗) “เงินมัดจำ” หมายถึง เงินที่ผู้มีสิทธิซื้อที่ราชพัสดุให้ไว้ ณ วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย ที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์เพื่อเป็นประกันว่าจะปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ราชพัสดุ และให้ถือเป็น ส่วนหนึ่งของเงินที่จะชำระราคาซื้อที่ราชพัสดุ ทั้งนี้ จำนวนเงินมัดจำให้เป็นไปตามที่กรมธนารักษ์กำหนด

ข้อ ๘ การขายที่ราชพัสดุโดยวิธีประมูล ให้อธิบดีกำหนดให้เสนอราคาโดยดำเนินการ อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(๑) โดยการยื่นซองเสนอราคา

(๒) โดยเสนอราคาในระบบประมูลขาย

(๓) โดยวิธีอื่นที่เห็นสมควร

ข้อ ๙ การเสนอราคาตามข้อ ๘ ให้ดำเนินการตามประกาศกรมธนารักษ์

ส่วนที่ ๒

คณะกรรมการ

ข้อ ๑๐ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการเสนอความเห็นเบื้องต้น” ประกอบด้วยที่ปรึกษาหรือรองอธิบดีกรมธนารักษ์ที่กำกับดูแลกองบริหารจัดการกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ เป็นประธาน ผู้อำนวยการกองบริหารจัดการกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ ผู้อำนวยการกองพัฒนาธุรกิจ และศักยภาพที่ราชพัสดุ ผู้อำนวยการกองบริหารการคลัง เป็นกรรมการ เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ ข้าราชการพิเศษ กองบริหารจัดการกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ ที่ได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการกองบริหารจัดการ กรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ เป็นกรรมการและเลขานุการ

ข้อ ๑๑ คณะกรรมการเสนอความเห็นเบื้องต้นมีหน้าที่และอำนาจ ดังนี้

(๑) พิจารณาตรวจสอบเอกสารหลักฐาน คุณสมบัติของผู้เสนอราคาสูงสุด

(๒) รายงานผลการดำเนินการ และเสนอความเห็นการพิจารณาผู้เสนอราคาสูงสุดที่เป็นผู้ผ่านการคัดเลือกเบื้องต้นต่ออธิบดี

ข้อ ๑๒ การประชุมคณะกรรมการเสนอความเห็นเบื้องต้น ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการเสนอความเห็นเบื้องต้น ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ที่ประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ส่วนที่ ๓

การประมูลและการเผยแพร่

ข้อ ๑๓ ให้ผู้อำนวยการกองบริหารจัดการกรมสิทธิที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ จัดทำประกาศการขายที่ราชพัสดุเสนอขอความเห็นชอบต่ออธิบดี โดยมีรายการ ดังต่อไปนี้

- (๑) คุณสมบัติของผู้เข้าประมูล
- (๒) รายละเอียดที่ราชพัสดุที่จะขาย
- (๓) การเสนอราคา ตามที่อธิบดีกำหนดตามข้อ ๘
- (๔) ราคาเริ่มต้น
- (๕) หลักประกัน
- (๖) วัน เวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดการแข่งขันเสนอราคา
- (๗) เงื่อนไขการประมูล
- (๘) ข้อสงวนสิทธิ
- (๙) ข้อมูลอื่น ๆ ที่จำเป็นและควรแจ้งให้ผู้สนใจประมูลทราบ (ถ้ามี)

ข้อ ๑๔ เงื่อนไขการประมูลตามข้อ ๑๓ (๗) อย่างน้อยต้องมีรายการ ดังต่อไปนี้

(๑) กรมธนารักษ์มีสิทธิยึดหลักประกันของผู้เสนอราคาที่ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขการประมูล หรือประพฤติฝ่าฝืนเงื่อนไขการประมูล หรือผู้มีสิทธิซื้อที่ราชพัสดุไม่มาทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ราชพัสดุ และวางเงินมัดจำกับกรมธนารักษ์ภายในระยะเวลาที่กรมธนารักษ์กำหนด

(๒) กรมธนารักษ์มีสิทธิยึดเงินมัดจำของผู้มีสิทธิซื้อที่ราชพัสดุที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ราชพัสดุ กับกรมธนารักษ์และวางเงินมัดจำแล้ว แต่ไม่มาทำสัญญาซื้อขายกับกระทรวงการคลังหรือไปจดทะเบียนรับโอนอสังหาริมทรัพย์กับกระทรวงการคลังภายในระยะเวลาและสถานที่ที่กรมธนารักษ์กำหนด

(๓) ผู้ซื้อที่ราชพัสดุได้ต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระภาษีอากรต่าง ๆ ค่าใช้จ่ายในการรับโอนทรัพย์สินที่ซื้อได้ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมตลอดถึงหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณสุขทุกสิ่ง

(๔) กรมธนารักษ์จะประกาศรายชื่อผู้เสนอราคาสูงสุดภายใน ๗ วันนับถัดแต่วันสิ้นสุดการแข่งขันเสนอราคา

ข้อ ๑๕ ข้อสงวนสิทธิตามข้อ ๑๓ (๘) อย่างน้อยต้องมีรายการ ดังต่อไปนี้

(๑) เนื่องจากการขายที่ราชพัสดุจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีก่อน หากคณะรัฐมนตรีไม่อนุมัติผลการประมูลขายที่ราชพัสดुरายการหนึ่งรายการใดไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ทางราชการสงวนไว้ซึ่งสิทธิที่จะยกเลิกการประมูลขายที่ราชพัสดุนั้นได้ และให้คืนเงินมัดจำให้ผู้สัญญาตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ราชพัสดุ

(๒) สิทธิที่จะพิจารณายกเลิกการประมูลขายที่ราชพัสดुरายการหนึ่งรายการใด หากมีเหตุที่เชื่อได้ว่าการดำเนินการประมูลกระทำไปโดยไม่สุจริต หรือมีการสมยอมกันในการเสนอราคา หรือมีเหตุสมควรอย่างอื่นเพื่อประโยชน์แก่ทางราชการ และให้เป็นดุลยพินิจของกรมธนารักษ์ที่จะคืนหลักประกันหรือเงินมัดจำแล้วแต่กรณีให้ผู้เสนอราคาหรือผู้ผ่านการคัดเลือกเบื้องต้นหรือผู้มีสิทธิซื้อที่ราชพัสดุแล้วแต่กรณี

(๓) สิทธิที่จะพิจารณายกเลิกการประมูลขายที่ราชพัสดुरายการหนึ่งรายการใด ในกรณีที่มีผู้ผ่านการคัดเลือกเบื้องต้นแต่ยังไม่มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ และทางราชการมีความจำเป็นที่จะใช้ที่ราชพัสดुरายการนั้น ๆ เพื่อประโยชน์ทางราชการ ทั้งนี้ให้คืนหลักประกันแก่ผู้ผ่านการคัดเลือกเบื้องต้น

(๔) ทางราชการไม่รับผิดชอบต่อการรอนสิทธิ หรือภาวะผูกพันเงื่อนไขอื่น ๆ ที่มีต่อตัวทรัพย์สิน อาณาเขต จำนวนเนื้อที่ ลักษณะทรัพย์สิน หรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่ประมูลขาย

ข้อ ๑๖ ประกาศประมูลให้เผยแพร่ประชาสัมพันธ์ลงในระบบสารสนเทศ กรมธนารักษ์ พร้อมทั้งปิดประกาศโดยเปิดเผย ณ กรมธนารักษ์ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ทุกพื้นที่ และบริเวณที่ราชพัสดุที่จะขายล่วงหน้าก่อนวันหรือวันเริ่มต้นเสนอราคาไม่น้อยกว่า ๑๕ วันทำการ และหากอธิบดีเห็นสมควร จะกำหนดให้โฆษณาประชาสัมพันธ์ในสื่อต่าง ๆ หรือช่องทางอื่น ๆ ภายในกำหนดระยะเวลาตามความเหมาะสมด้วยก็ได้

ข้อ ๑๗ ให้เริ่มการประมูลขายจากราคาเริ่มต้นที่แจ้งในประกาศกรมธนารักษ์การขายที่ราชพัสดุตามข้อ ๑๓ (๔)

ข้อ ๑๘ การเสนอราคาให้เริ่มต้น และสิ้นสุดตามกำหนดวัน เวลาที่แจ้งในประกาศกรมธนารักษ์การขายที่ราชพัสดุตามข้อ ๑๓ (๖)

ส่วนที่ ๔

หลักประกัน

ข้อ ๑๙ หลักประกันให้พิจารณาจากราคาเริ่มต้นเป็นเกณฑ์เป็นจำนวนเต็ม โดยกำหนดให้ผู้เข้าเสนอราคาวางหลักประกันก่อนเข้าเสนอราคาตามประกาศที่กรมธนารักษ์กำหนด

ข้อ ๒๐ การวางหลักประกันให้กรมธนารักษ์ออกใบสำคัญรับหลักประกันตามที่กรมธนารักษ์กำหนดให้กับผู้วางหลักประกันแทนใบเสร็จรับเงิน และให้ถือว่าเป็นหลักฐานการชำระเงินที่กรมธนารักษ์ออกให้

ข้อ ๒๑ หลักประกันที่วางไว้ให้คืนแก่ผู้เสนอราคาที่มีไขผู้เสนอราคาซื้อสูงสุดซึ่งปฏิบัติตามเงื่อนไขการประมูลและไม่ประพฤติฝ่าฝืนเงื่อนไขการประมูลภายในวันประกาศรายชื่อผู้เสนอราคาสูงสุดสำหรับผู้เสนอราคาซื้อสูงสุดที่เป็นผู้ผ่านการคัดเลือกเบื้องต้นให้ถือเอาหลักประกันของผู้นั้นเป็นส่วนหนึ่งของเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขาย

ส่วนที่ ๕

ผู้มีสิทธิซื้อที่ราชพัสดุ

ข้อ ๒๒ ให้คณะกรรมการเสนอความเห็นเบื้องต้นเสนอความเห็นในการพิจารณาขายที่ราชพัสดุให้กับผู้เสนอราคาสูงสุดต่ออธิบดีภายใน ๕ วันนับถัดจากวันปิดประมูล เมื่ออธิบดีให้ความเห็นชอบให้ถือว่าผู้นั้นเป็นผู้มีสิทธิซื้อที่ราชพัสดุ

กรณีที่อธิบดีไม่เห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการเสนอความเห็นเบื้องต้น ให้ยกเลิกการประมูลที่ราชพัสดुरายการนั้น

ข้อ ๒๓ ให้กรมธนารักษ์มีหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิซื้อที่ราชพัสดุทราบและนำเอกสารที่ทางราชการแจ้งให้นำมาพร้อมไปทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ราชพัสดุตามแบบที่กรมธนารักษ์กำหนดและวางเงินมัดจำเพิ่มเติมให้ครบในอัตราร้อยละสิบของราคาที่เขาเสนอกับกรมธนารักษ์ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากทางราชการ และปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่น ๆ ที่ทางราชการกำหนดก่อนดำเนินการเสนอขอความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี และให้ถือเอาเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นการชำระราคาบางส่วน

หนังสือแจ้งตามวรรคหนึ่ง อาจส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับก็ได้

ข้อ ๒๔ เมื่อผู้มีสิทธิซื้อที่ราชพัสดุได้ดำเนินการตามข้อ ๒๓ แล้ว ให้กรมธนารักษ์เสนอความเห็นพร้อมเอกสารหลักฐาน เพื่อขอความเห็นชอบต่อคณะรัฐมนตรีตามกฎหมายกระทรวงข้อ ๙ ต่อไป

ข้อ ๒๕ ในกรณีที่ผู้เสนอราคา ผู้ผ่านการคัดเลือกเบื้องต้น หรือผู้มีสิทธิซื้อที่ราชพัสดुरายใดไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขการประมูล ประพฤติฝ่าฝืนเงื่อนไขการประมูลให้กรมธนารักษ์มีอำนาจริบหลักประกันของผู้นั้นทันที

ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้เสนอราคาสูงสุด ผู้ผ่านการคัดเลือกเบื้องต้น หรือผู้มีสิทธิซื้อที่ราชพัสดुरายใดกระทำการประมูลไปในทางทุจริตและทำให้เกิดความเสียหายหรือน่าจะเกิดความเสียหายใด ๆ แก่การประมูลในรอบนั้น ไม่ว่าจะกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือกรณีที่ผู้แทนนิติบุคคลใดกระทำโดยไม่มีอำนาจหรือนอกเหนืออำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบอำนาจ ผู้เสนอราคาสูงสุด ผู้ผ่านการคัดเลือกเบื้องต้น ผู้มีสิทธิซื้อที่ราชพัสดุ หรือผู้แทนนิติบุคคลนั้นต้องรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว ไม่ว่าจะทางราชการจะนำที่ราชพัสดुरายการนั้นออกประมูลขายรอบใหม่หรือไม่ก็ตาม

ในกรณีตามวรรคสองที่พิสูจน์แล้วว่าได้กระทำการประมวลไปในทางทุจริต หากมีการนำที่ราชพัสดุ รายการนั้นออกประมูลขายรอบใหม่แล้วได้ราคาสูงสุดรอบใหม่มีจำนวนต่ำกว่าราคาสูงสุดที่มีการเสนอไว้ กรมธนารักษ์อาจฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายนั้น เป็นจำนวนตามสัดส่วน ความเสียหายหรือค่าขาดประโยชน์ที่ทางราชการควรจะได้รับเพิ่มเติมอีกก็ได้

หมวด ๒

การแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ

ข้อ ๒๖ ให้นำความในหมวด ๑ มาใช้บังคับกับการแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุโดยอนุโลม

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๒๗ ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยวิธีประมวลขายหรือแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่มีอยู่ในวันก่อนวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ ให้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้ง กับระเบียบนี้ในการเสนอราคาโดยการยื่นซองเสนอราคาจนกว่าจะมีประกาศกรมธนารักษ์ตามระเบียบนี้

ข้อ ๙

ประกาศ ณ วันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

อาคม เต็มพิทยาไพสิฐ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง