



การรับฟังความคิดเห็น

การศึกษาวิเคราะห์เพื่อจัดทำมาตรการพัฒนา
และสร้างมูลค่าเพิ่มในที่ดินที่ส่วนราชการไม่ได้ใช้ประโยชน์

โดย

สำนักงานศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

19 พฤษภาคม 2564





4. มาตรการพัฒนาและการสร้างมูลค่าเพิ่มในที่ดินราชพัสดุ จากส่วนราชการไม่ได้ใช้ประโยชน์

มาตรการ 1: ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) จัดทำรายงานเกี่ยวกับการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา และใช้ที่ดินราชพัสดุ

มาตรการ 2: กรมธนารักษ์แจ้งการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดิน (capital charge)

มาตรการ 3 : กรมธนารักษ์จัดการที่ดินราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

- การเรียกคืน
- การแลกเปลี่ยน



มาตรการ 1: ส่วนราชการทำรายงานการใช้ที่ดิน



1. ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำรายงานเกี่ยวกับการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา และใช้ที่ราชพัสดุ

1.1 รายละเอียดมาตรการและวิธีนำไปใช้

1. กรมธนารักษ์ดำเนินการออกระเบียบ กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำ รายงานเกี่ยวกับการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา และใช้ที่ราชพัสดุ
2. ส่วนราชการและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำรายงานเกี่ยวกับการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา และใช้ที่ราชพัสดุ ตามแบบที่กรมธนารักษ์กำหนด

1.2 ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการในแต่ละมาตรการ

1. คณะกรรมการที่ราชพัสดุ อาศัยอำนาจตาม พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ มาตรา 15 (6) กำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดรายงานเกี่ยวกับการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา และใช้ที่ ราชพัสดุ
 2. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังอาศัยอำนาจตามมาตรา 5 ออกระเบียบ
 3. กรมธนารักษ์แจ้งส่วนราชการและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการสำรวจที่ดินที่อยู่ในความ ดูแลของตน
 4. ส่วนราชการและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสำรวจที่ราชพัสดุในความครอบครองของตนและ จัดทำรายงานการใช้ที่ราชพัสดุตามระเบียบที่รัฐมนตรีกำหนด
- การศึกษาวิเคราะห์เพื่อจัดทำมาตรการพัฒนาและสร้างมูลค่าเพิ่มในที่ดินที่ส่วนราชการไม่ได้ใช้ประโยชน์





มาตรการ 1: ส่วนราชการทำรายงานการใช้ที่ดิน



1. ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำรายงานเกี่ยวกับการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา และใช้ที่ราชพัสดุ

1.3 แผนงานและระยะเวลาในการนำหลักเกณฑ์ไปใช้บังคับ

1. จัดให้มีระเบียบ ระยะเวลา 60 วัน
2. แจ้งส่วนราชการและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ระยะเวลา 30 วัน
3. ส่วนราชการและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสำรวจและจัดทำรายงานส่งกรมธนารักษ์ 180 วัน





มาตรการ 1: ส่วนราชการทำรายงานการใช้ที่ดิน



แบบ นร.3801 (ปรับปรุง)

แบบรายงานการปกครอง คู่มือ บำรุงรักษา ใช้ และจัดการประโยชน์แก่มวลที่ราชพัสดุ ประจำปี พ.ศ.

ผู้ใช้ที่ราชพัสดุ (1).....กระทรวง.....

ที่ราชพัสดุตั้งในเขตจังหวัด.....

ลำดับที่ (2)	แปลง หมายเลข ทะเบียนที่ (3)	เอกสารสิทธิ (4)	ที่ตั้งวงที่ดิน (5)		เนื้อที่ (6)			การใช้ประโยชน์ (7)		จำนวนสิ่งปลูกสร้าง (8)		สภาพปัจจุบันของการใช้ประโยชน์ (9)							หมายเหตุ		
			ตำบล	อำเภอ	ไร่	งาน	วา	ใช้เพื่อการ	จัดการประโยชน์	สิ่งปลูกสร้าง (หน่วย)	สิ่งไม่มีสิ่งปลูกสร้าง (หน่วย)	สิ่งปลูกสร้าง	บางส่วน			บุกรุก (ประมาณ)				จำนวน ผู้บุกรุก (รวม)	การแก้ไขปัญหากรณีผู้บุกรุก
													ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา			





มาตรการ2: กรมธนารักษ์แจ้งค่าธรรมเนียม



2. กรมธนารักษ์แจ้งการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดิน (capital charge)

2.1 รายละเอียดมาตรการและวิธีนำไปใช้

1. เมื่อมีการออกกฎกระทรวงแล้ว กรมธนารักษ์อาศัยอำนาจตามกฎหมายกระทรวง คิดคำนวณและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการถือครองทรัพย์สินจากส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ขอใช้ที่ราชพัสดุ
2. ระยะเวลา การคิดค่าธรรมเนียมจะคิดในพื้นที่ที่ขอใช้ทั้งหมด (ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง)
3. ค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 ของราคาประเมินที่ดินกรมธนารักษ์
4. ระยะเวลาที่สอง การคิดค่าธรรมเนียมจะคิดในพื้นที่ที่ขอใช้ทั้งหมด (ที่ดินรวมสิ่งปลูกสร้าง) ค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 ของราคาประเมินกรมธนารักษ์

2.2 ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการในแต่ละมาตรการ

1. กรมธนารักษ์แจ้งจำนวนพื้นที่และค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดิน (capital charge) ให้ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ
2. ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ประสงค์จะใช้ที่ดินต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดิน
3. ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่รับทราบค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดิน (capital charge) แล้วสามารถขอคืนที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์หรือใช้ประโยชน์ไม่สมมูลค่าได้ การศึกษาวิเคราะห์เพื่อจัดทำมาตรการพัฒนาและสร้างมูลค่าเพิ่มในที่ดินที่ส่วนราชการไม่ได้ใช้ประโยชน์





มาตรการ 2: กรมธนารักษ์แจ้งค่าธรรมเนียม



2. กรมธนารักษ์แจ้งการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดิน (capital charge)

2.3 แผนงานและระยะเวลาในการนำหลักเกณฑ์ไปใช้บังคับ

1. กรมธนารักษ์แจ้งจำนวนพื้นที่และค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดิน (capital charge) ให้ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ ภายใน 60 วัน
2. ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประสงค์ที่จะใช้ที่ดินจ่ายค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดิน ภายใน 2 ปี นับจากปีที่ได้รับแจ้งค่าธรรมเนียม
3. ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ขอคืนที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้หรือใช้ไม่สมมูลค่าในปีใด กรมธนารักษ์จะยกเว้นค่าธรรมเนียมในปีนั้น





มาตรการ 2: กรมธนารักษ์แจ้งค่าธรรมเนียม



ค่าธรรมเนียมถือครองทรัพย์สิน

หน่วยงาน กรมการที่ดิน

หมายเลขทะเบียน	จังหวัด	เขต/อำเภอ	แขวง/ตำบล	การใช้ประโยชน์	รายละเอียด	พื้นที่แจ้งใช้ประโยชน์ (ตร.ว.)	พื้นที่ว่าง (ตร.ว.)	มูลค่าใช้ประโยชน์ (บาท)	ค่าธรรมเนียมถือครองทรัพย์สิน (บาท)
1-ชบ-XXX	ชลบุรี	ศรีราชา	บางพระ	บ้านพัก	สำนักงาน	600		1,287,981	25,760
1-ชม-XXXX	เชียงใหม่	เมืองเชียงใหม่	สุเทพ	ที่ทำการ/สำนักงาน	ที่ทำการกรมการทำงาน	800		28,000,000	560,000

รวม

29,287,981

585,760





มาตรการ 3: จัดการที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์



3. กรมธนารักษ์จัดการที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

3.1 รายละเอียดมาตรการและวิธีนำไปใช้

1. การคืนที่ราชพัสดุสามารถทำได้ 2 รูปแบบ คือ
 - การเรียกคืนตามมาตรา 22
 - การคืนโดยความสมัครใจหรือการทำข้อตกลงแลกเปลี่ยน

มาตรา 22 ให้อำนาจแก่กรมธนารักษ์ในการเรียกคืนที่ราชพัสดุจากส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้

- การคืนโดยความสมัครใจหรือการทำข้อตกลงแลกเปลี่ยน
 - กรณีที่ 1 ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเล็กใช้ที่ราชพัสดุ และส่งมอบคืนให้แก่กรมธนารักษ์
 - กรณีที่ 2 กรมธนารักษ์กับส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทำความตกลงแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ





มาตรการ 3: จัดการที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์



3. กรมธนารักษ์จัดการที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

➤ กรมธนารักษ์ใช้อำนาจตามมาตรา 22 เรียกคืนที่ราชพัสดุในกรณี ดังต่อไปนี้

ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

- 1) ไม่จัดทำและส่งรายงานเกี่ยวกับการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา และใช้ที่ราชพัสดุตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามระเบียบที่คณะกรรมการที่ราชพัสดุกำหนด
- 2) ไม่ดูแลและบำรุงรักษาที่ราชพัสดุให้คงอยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์อยู่เสมอ
- 3) ไม่ระมัดระวังมิให้เกิดการบุกรุกที่ราชพัสดุ
- 4) ไม่ระมัดระวังมิให้เกิดความเสียหายใด ๆ แก่ที่ราชพัสดุ
- 5) ดำเนินการใช้ รื้อถอน หรือดัดแปลงที่ราชพัสดุ หรือกระทำการใด ๆ อันมีผลกระทบต่อสาระสำคัญหรือสถานะของที่ราชพัสดุโดยไม่แจ้งให้กรมธนารักษ์ให้ความยินยอม
- 6) ใช้ที่ราชพัสดุนอกเหนือวัตถุประสงค์การใช้ที่ราชพัสดุ หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ราชพัสดุโดยไม่แจ้งหรือไม่ได้ทำความตกลงใหม่กับกรมธนารักษ์
- 7) ไม่ชำระค่าธรรมเนียมการถือครองทรัพย์สิน (Capital Charge) ตามที่กรมธนารักษ์เรียกเก็บ
- 8) ไม่มีการใช้ที่ราชพัสดุในระยะเวลาสามปีนับแต่วันที่ทำความตกลงกับกรมธนารักษ์



มาตรการ 3: จัดการที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์



3. กรมธนารักษ์จัดการที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

3.2 ขั้นตอนและวิธีการดำเนินการในแต่ละมาตรการ

1. กรมธนารักษ์สำรวจที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ จากข้อมูลการใช้ที่ราชพัสดุจากส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
2. ในกรณีส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประสงค์ส่งคืนเองหรือขอแลกเปลี่ยนที่ดิน กรมธนารักษ์ดำเนินการรับคืนที่ดินหรือทำความตกลงแลกเปลี่ยนได้
3. ในส่วนของที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ภายใน 3 ปี กรมธนารักษ์แจ้งให้ส่วนราชการชี้แจงเหตุผลที่ไม่ได้ใช้ที่ราชพัสดุ (มาตรา 22 วรรค 2)
4. กรมธนารักษ์พิจารณาเหตุผลและดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งคือ ให้ใช้ที่ดินต่อ หรือ เรียกคืนที่ราชพัสดुकคืน (มาตรา 22 วรรค 3)*
5. ในกรณีไม่ส่งคืน กรมธนารักษ์แจ้งให้คณะกรรมการที่ราชพัสดุดำเนินการ (มาตรา 22 วรรค3)*

มาตรา 22 วรรค 3 เมื่อกรมธนารักษ์ได้เรียกคืนที่ราชพัสดุแล้ว แต่ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ไม่ส่งคืนที่ราชพัสดุภายในระยะเวลาที่กรมธนารักษ์กำหนด ให้กรมธนารักษ์เสนอให้คณะกรรมการ พิจารณาวินิจฉัยชี้ขาดต่อไป เมื่อคณะกรรมการวินิจฉัยอย่างใดแล้ว ให้เสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งการ”





มาตรการ 3: จัดการที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์



3. กรมธนารักษ์จัดการที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

3.3 แผนงานและระยะเวลาในการนำหลักเกณฑ์ไปใช้บังคับ

1. กรมธนารักษ์สำรวจที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ 1 ปี นับจากได้รับรายงานการใช้ที่ราชพัสดุ
2. กรมธนารักษ์ดำเนินการแจ้งให้ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นชี้แจงเหตุผลของการไม่ใช้ที่ดิน ภายในเวลา 60 วัน
3. ส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งเหตุผลการใช้ที่ดินหรือแสดงเจตนาคืนที่ราชพัสดุ ภายในเวลา 180 วันนับจากได้รับแจ้งหนังสือขอให้ชี้แจง
4. กรมธนารักษ์พิจารณาเหตุผลภายใน 60 วัน
5. ในกรณีไม่ส่งคืน กรมธนารักษ์แจ้งให้คณะกรรมการที่ราชพัสดุดำเนินการ ภายใน 60 วัน



ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับราชการจากโครงการ



ผลกระทบ

- สำรองการใช้ที่ราชพัสดุ และอาคารที่ตั้งบนที่ราชพัสดุทั่วประเทศ ใช้เวลานาน
- การตั้งงบประมาณเพื่อใช้ชำระค่าธรรมเนียมการถือครองทรัพย์สิน
- การแลกเปลี่ยนที่ราชพัสดุ อาจต้องรับผิดชอบในค่าเสียหายหรือต้องเจรจาเพื่อเยียวยาความเสียหายให้แก่คู่สัญญา



ที่ราชพัสดุ : ราชการ, อปท. ถือครอง

หลักเกณฑ์ มาตรการสร้างมูลค่าเพิ่มที่ดิน
(ใน / ต่างประเทศ)

1. รายงานการใช้ที่ดิน
เนื้อที่ที่ดินที่ราชพัสดุ
สิ่งปลูกสร้าง

2. กรมธนารักษ์ แจ้าง
ต้นทุนการถือครองทรัพย์สิน (Capital charge)
 $\text{ราคาที่ดิน} + (\text{สิ่งปลูกสร้าง} - \text{ค่าเสื่อมราคา}) * 2\%$

ชำระค่าธรรมเนียมถือครองที่

ถือครองต่อ

3. ที่ราชพัสดุไม่ได้ใช้ประโยชน์หรือใช้
ประโยชน์ไม่สมมูลค่า
ขอคืน (ม.22)
แลกเปลี่ยน

- กรมธนารักษ์แจ้างให้ระบุเหตุผลของการไม่ใช้ที่ราชพัสดุ
- ส่วนราชการชี้แจงเหตุผล หรือ ขอคืนที่ราชพัสดุ
- กรมธนารักษ์วินิจฉัย เรียกคืน หรือ ให้ใช้ต่อ

ขั้นตอนขอคืน แลกเปลี่ยน	ปีที่	KPI ปีที่
1. แจ้างหน่วยงาน	1	1
2. หน่วยงานแจ้างความประสงค์ขอคืน	2	2
3. หน่วยงานคืนที่ราชพัสดุ	3	3