

# ด่วนที่สุด

ที่ กค (กจ) ๐๔๐๕๒/๒๕๖๔



คณะกรรมการวินิจฉัยปัญหาการจัดซื้อ<sup>จัดซื้อ</sup>  
จัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ  
กรมบัญชีกลาง  
ถนนพระรามที่ ๖ กทม. ๑๐๔๐๐

๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ข้อหารือการปฏิบัติกรณีจัดซื้อที่ดินโดยวิธีเฉพาะเจาะจง

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองทุ่งสง

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองทุ่งสง ที่ นศ ๔๗๒๐๒/๔๔๙ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองทุ่งสง อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช แจ้งว่า เทศบาลฯ มีความจำเป็นต้องขยายพื้นที่ใช้สอยของโรงเรียนเทศบาลมัธยมวัดท่าแพ เนื่องจากปัจจุบันมีพื้นที่ใช้สอยไม่เพียงพอ ก่อให้เกิดความแออัดของจำนวนนักเรียน จึงประสงค์จะจัดซื้อที่ดินบริเวณใกล้เคียงโรงเรียนฯ โดยวิธีเฉพาะเจาะจง จำนวน ๓ แปลง ได้แก่ แปลงที่ ๑ โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๘๗๗๓ ระหว่าง ๔๙๒๕๔/๗๖๐๒ - ๑๕ ตำบลปากแพรก อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช เนื้อที่ ๒ งาน ๑๕ ไร่ ๒ ตารางวา ซึ่งเป็นที่ดินของนางสุนิตย์ หล้าพิศาล แปลงที่ ๒ โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๐๐๐ ระหว่าง ๔๙๒๕๔/๗๖๐๒ - ๑๕ ตำบลปากแพรก อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช เนื้อที่ ๓ งาน ๐๓ ไร่ ๒ ตารางวา ซึ่งเป็นที่ดินของนายเกียรติ สิริชยานนท์ ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนางรัตนा ศิริพิสิฐศักดิ์ และแปลงที่ ๓ โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๔๕๗ ระหว่าง ๔๙๒๕๔/๗๖๐๒ - ๑๕, ๗๖๐๐ - ๓ ตำบลปากแพรก อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช เนื้อที่ ๒๐ ไร่ ๓๙ ตารางวา ซึ่งเป็นที่ดินของนายเกียรติ สิริชยานนท์ ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกับนางรัตนा ศิริพิสิฐศักดิ์ เพื่อให้เป็นไปด้วยความถูกต้องและไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ ตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ มาตรา ๔ และมาตรา ๒๙ วรรคหนึ่ง (๓) วรรคสาม เทศบาลฯ จึงขอหารือดังนี้

๑. ในการจัดซื้อที่ดินทั้ง ๓ แปลง เจ้าหน้าที่พัสดุได้ดำเนินการสืบราคาจากห้องตลาด สำหรับราคากลางของที่ดินใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อขายครั้งหลังสุด ๓ ราย ตามพระราชบัญญัติฯ มาตรา ๔ (๔) ประกอบระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ ข้อ ๒๓ (๓) ได้ราคาเฉลี่ยตารางวาละ ๓,๖๓๙.๒๘ บาท หากเทศบาลฯ จะจัดซื้อที่ดินครั้งนี้ทั้ง ๓ แปลง โดยวิธีเฉพาะเจาะจง สูงกว่าราคาที่สืบได้จากห้องตลาดข้างต้นได้หรือไม่ อย่างไร

๒. ที่ดินแปลงที่ ๒ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๐๐๐ ซึ่งเทศบาลฯ ประสงค์ที่จะจัดซื้อตกลงในบังคับ ภาระจำยอมของที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๕๕๗ ที่ต้องยินยอมให้มีทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจน สาธารณูปโภคต่าง ๆ ผ่านที่ดิน ซึ่งมีการจดทะเบียนไว้ด้านหลังโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๐๐๐ กรณีเช่นนี้เทศบาลฯ สามารถจัดซื้อที่ดินแปลงที่ ๒ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๐๐๐ ได้หรือไม่ อย่างไร

๓. ที่ดินแปลงที่ ๓ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๔๕๗ มีสุสาน (ဆวงซุย) ตั้งอยู่บนที่ดิน รวมทั้ง ไม่มีทางเข้า - ออก สู่ทางสาธารณะโดยโยชน์ แต่มีแนวเขตติดต่อกับที่ดินแปลงที่ ๒ โดยทั้งสองแปลง



/มี ...

มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รายเดียวกัน คือ นายเกียรติ สิริชยานนท์ และนางรัตนา ศิริพิสูฐศักดิ์ กรณีเช่นนี้ เทศบาลฯ สามารถจัดซื้อที่ดินแปลงที่ ๓ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๔๕๗๗ ได้หรือไม่ อย่างไร รวมทั้งเทศบาลฯ ต้องแจ้งให้ผู้เสนอขายรวมแปลงโฉนดที่ดินแปลงที่ ๒ กับแปลงที่ ๓ ก่อนนำมาเสนอขายหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการวินิจฉัยปัญหาการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ (คณะกรรมการวินิจฉัย) พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีข้อหารือ ๑ - ๓ ตามพระราชบัญญัติการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ มาตรา ๕๖ วรคหนึ่ง (๒) บัญญัติว่า “กรณีดังต่อไปนี้ ให้ไว้เฉพาะเจาะจง (๗) เป็นพัสดุที่เป็นที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งจำเป็นต้องซื้อเฉพาะแห่ง” โดยคำว่า “ที่ดินเฉพาะแห่ง” หมายความว่า ที่ดินที่หน่วยงานของรัฐ ระบุเลือกที่จะซื้อในพื้นที่นั้น ๆ มีลักษณะจำเป็นต้องซื้อเฉพาะแห่ง มีตำแหน่งที่ซัดเจนและเหมาะสม ตามวัตถุประสงค์เป็นการเฉพาะ มิได้เป็นที่ดินในลักษณะทั่ว ๆ ไป ย่อมถือว่าเป็นพัสดุที่เป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจำเป็นต้องซื้อเฉพาะแห่งตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติฯ มาตรา ๕๖ วรคหนึ่ง (๒) (๗) ที่ดำเนินการจัดซื้อโดยวิธีเฉพาะเจาะจงได้ แต่หากไม่เข้าลักษณะตามมาตรา ๕๖ วรคหนึ่ง (๒) (๗) หน่วยงานของรัฐ ก็สามารถดำเนินการจัดซื้อโดยวิธีประกวดเชิงแข่งขันทั่วไป หรือวิธีคัดเลือก ตามมาตรา ๕๖ วรคหนึ่ง แล้วแต่กรณี หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เทศบาลเมืองทุ่งสง มีความประสงค์ที่จะจัดซื้อที่ดินแปลงที่ ๒ ตามโฉนดที่ดิน เลขที่ ๗๓๐๐ ซึ่งตကอยู่ในบังคับภาระจำยอมของที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๕๕๗๗ ที่ต้องยินยอมให้มีทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ผ่านที่ดิน ซึ่งมีการจดทะเบียนไว้ด้านหลังโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๓๐๐ และที่ดินแปลงที่ ๓ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๔๕๗๗ มีสุสาน (ชาวชัย) ตั้งอยู่บนที่ดิน รวมทั้งที่ดินไม่มีทางเข้า - ออก สู่ทางสาธารณะโดยอยู่ในคลุนิจของเทศบาลฯ แต่มีแนวเขตติดต่อกับที่ดินแปลงที่ ๒ โดยทั้งสองแปลงมีผู้ถือกรรมสิทธิ์รายเดียวกัน คือ นายเกียรติ สิริชยานนท์ และนางรัตนา ศิริพิสูฐศักดิ์ กรณียื่นมูลฝอยในคลุนิจของเทศบาลฯ ที่จะพิจารณา จัดซื้อที่ดินทั้ง ๒ แปลงดังกล่าว สำหรับกรณีที่เทศบาลฯ ต้องแจ้งให้ผู้เสนอขายที่ดินรวมแปลงโฉนดที่ดิน แปลงที่ ๒ กับแปลงที่ ๓ ก่อนนำมาเสนอขายหรือไม่นั้น เป็นการดำเนินการก่อนขั้นตอนการจัดหาพัสดุ ดังนั้น กรณีจึงอยู่ในคลุนิจของเทศบาลฯ ที่จะต้องพิจารณาตามความเหมาะสมและจำเป็น โดยหากเทศบาลฯ พิจารณาตามนัยข้างต้นแล้ว เห็นว่าการจัดซื้อที่ดินดังกล่าวเข้าลักษณะตามมาตรา ๕๖ วรคหนึ่ง (๒) (๗) ในการดำเนินการ เทศบาลฯ ย่อมต้องนำระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๐ ข้อ ๗๘ (๑) (๗) มาใช้ประกอบในการดำเนินการด้วย กล่าวคือ เมื่อหัวหน้าหน่วยงานของรัฐ ให้ความเห็นชอบรายงานขอซื้อของจ้างแล้ว ให้คณะกรรมการซื้อหรือจ้างโดยวิธีเฉพาะเจาะจงดำเนินการ เชิญเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างโดยตรงมาเสนอราคา หากเห็นว่าราคาที่เสนอตนยังสูงกว่าราคาในท้องตลาด หรือราคาที่คณะกรรมการเห็นสมควร ให้ต่อรองราคางานเท่าที่จะทำได้ ประกอบกับตามระเบียบฯ ข้อ ๒๓ กำหนดว่า “ในการซื้อที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เจ้าหน้าที่จัดทำรายงานเสนอหัวหน้าหน่วยงานของรัฐ โดยเสนอผ่านหัวหน้าเจ้าหน้าที่ ตามรายการดังต่อไปนี้ (๑) เหตุผลและความจำเป็นที่ต้องซื้อ (๒) รายละเอียด ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องการซื้อ รวมทั้งเนื้อที่และห้องที่ที่ต้องการ (๓) ราคาย่อมต้องของทางราชการ ในท้องที่นั้น (๔) ราคากล่องขายของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครั้งหลังสุดประมาณ ๓ ราย (๕) วงเงินที่จะซื้อ โดยให้ระบุวงเงินงบประมาณ ถ้าไม่มีวงเงินดังกล่าวให้ระบุวงเงินที่ประมาณว่าจะซื้อในครั้งนั้น (๖) วิธีที่จะซื้อและเหตุผลที่ต้องซื้อด้วยวิธีนั้น (๗) ข้อเสนออื่น ๆ เช่น การขออนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการต่าง ๆ

/ที่ ...



ที่จำเป็นในการซื้อ” โดยหลักการในการซื้อที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างให้เจ้าหน้าที่จัดทำรายงานเสนอหัวหน้าหน่วยงานของรัฐ โดยเสนอผ่านหัวหน้าเจ้าหน้าที่ตามรายการที่กำหนดไว้ในข้อ ๒๓ (๑) – (๗) โดยต้องมีราคาประเมินของทางราชการในท้องที่นั้น ราคากลางขายของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครั้งหลังสุดประมาณ ๓ ราย เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องการซื้อที่จะต้องกำหนดไว้ในรายงานตามนัยระเบียบฯ ข้อ ๒๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายประภาศ คงเอี้ยด)  
อธิบดีกรมบัญชีกลาง  
ปฏิบัติราชการแทนปลัดกระทรวงคลัง  
ประธานกรรมการวินิจฉัย

กองการพัสดุภาครัฐ  
ฝ่ายเลขานุการ  
โทรศัพท์ ๐ ๒๑๒๗ ๗๐๐๐ ต่อ ๔๕๘๙  
โทรสาร ๐ ๒๑๒๗ ๗๑๘๕ - ๖

