



ที่ มท 0804/4946

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
ถนนราชสีมา กทม. 10300

3 กรกฎาคม 2546

เรื่อง ทาหรือการปฏิบัติกรณีการจัดซื้อที่ดินขององค์การบริหารส่วนตำบลน้ำร้อน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเพชรบูรณ์

- อ้างถึง 1. หนังสือจังหวัดเพชรบูรณ์ ด่วนที่สุด ที่ มท 0854.3/85 ลงวันที่ 6 มกราคม 2546
2. หนังสือจังหวัดเพชรบูรณ์ ด่วนมาก ที่ มท 0854.3/1893 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2546

ตามที่จังหวัดได้มีหนังสือทาหรือแนวทางปฏิบัติ นั้นเกี่ยวกับการซื้อที่ดินขององค์การบริหารส่วนตำบลน้ำร้อน เพื่อก่อสร้างที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล รวม 3 ข้อ นั้น

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นพิจารณาแล้ว มีความเห็นดังนี้

1. กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลน้ำร้อนจัดซื้อที่ดิน 1 ไร่ ราคา 400,000 บาท ซึ่งเกินราคาประเมินของสำนักงานที่ดินจังหวัด ซึ่งประเมินราคาไว้ไร่ละ 200,000 บาท โดยอ้างมติสภาองค์การบริหารส่วนตำบล นั้น เห็นว่า ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการพัสดุขององค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. 2538 ข้อ 20 กำหนดว่า การจัดซื้อที่ดินให้มีราคาประเมินของทางราชการ และราคาที่เคยมีการซื้อขายจริงมาเปรียบเทียบด้วย และเนื่องจากระเบียบดังกล่าวมิได้บังคับให้องค์การบริหารส่วนตำบลต้องจัดซื้อที่ดินตามราคาประเมินของทางราชการ และราคาที่เคยมีการซื้อขายจริง ดังนั้น กรณีจึงอยู่ในดุลยพินิจขององค์การบริหารส่วนตำบลที่จะดำเนินการได้ตามความเหมาะสมจำเป็น โดยคำนึงถึงงบประมาณสถานะทางการเงินการคลังและประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลน้ำร้อนจัดซื้อที่ดิน 1 ไร่ ราคา 400,000 บาท ซึ่งเกินราคาประเมินของสำนักงานที่ดินจังหวัดที่ประเมินราคาไว้ไร่ละ 200,000 บาท นั้น ยังมีข้อเท็จจริงที่จะต้องพิจารณาในรายละเอียดต่อไปว่า ในการจัดซื้อที่ดินครั้งนี้้องค์การบริหารส่วนตำบลน้ำร้อน ได้นำราคาที่เคยมีการซื้อขายจริงมาเปรียบเทียบด้วยหรือไม่ ซึ่งเป็นปัญหาที่จะต้องพิจารณารายละเอียดของข้อเท็จจริง และความเหมาะสมในการใช้ดุลยพินิจในการจัดซื้อที่ดินดังกล่าว

2. กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลน้ำร้อนแต่งตั้งคณะกรรมการจัดซื้อที่ดินโดยวิธีพิเศษโดยไม่ได้แต่งตั้งกรรมการบริหารเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการด้วย นั้น เห็นว่า ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการพัสดุขององค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. 2538 ข้อ 22 กำหนดว่า คณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างแต่ละคณะ ให้ประกอบด้วยประธานกรรมการหนึ่งคน และกรรมการอย่างน้อย 2 คน โดยให้แต่งตั้งจากกรรมการบริหาร พนักงานส่วนตำบล ข้าราชการหรือข้าราชการส่วนท้องถิ่นอื่น... ฯลฯ ดังนั้น ในการแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างตามระเบียบ องค์การบริหารส่วนตำบลจึงสามารถแต่งตั้งจากบุคคลประเภทหนึ่งประเภทใดหรือหลายประเภท ดังต่อไปนี้ ได้แก่ กรรมการบริหาร พนักงานส่วนตำบล ข้าราชการ หรือ

ข้าราชการส่วนท้องถิ่นอื่น การที่องค์การบริหารส่วนตำบลน้ำร้อนไม่ได้แต่งตั้งกรรมการบริหารเข้าร่วมเป็นกรรมการจัดซื้อที่ดินโดยวิธีพิเศษ จึงยังถือไม่ได้ว่าเป็นการดำเนินการที่ขัดต่อระเบียบฯ

อย่างไรก็ดี ปรากฏข้อเท็จจริงตามคำสั่งองค์การบริหารส่วนตำบลน้ำร้อน ที่ 144/2545 ลงวันที่ 27 กันยายน 2545 ว่า องค์การบริหารส่วนตำบลน้ำร้อนได้แต่งตั้งสมาชิกสภาองค์การบริหารส่วนตำบลร่วมเป็นกรรมการจัดซื้อที่ดินโดยวิธีพิเศษ กรณีนี้จึงเป็นการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการพัสดุขององค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. 2538 ข้อ 22

3. กรณีข้อหาหรือว่าที่ดินแปลงดังกล่าวติดจำนองไว้กับบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ผู้ขายจะเป็นคู่สัญญาซื้อขายกับองค์การบริหารส่วนตำบลน้ำร้อนหรือไม่ นั้น เห็นว่า ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการพัสดุขององค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. 2538 มิได้กำหนดหลักเกณฑ์ห้ามองค์การบริหารส่วนตำบลจัดซื้อที่ดินที่มีภาระติดพัน ดังนั้น หากองค์การบริหารส่วนตำบลน้ำร้อนมิได้กำหนดคุณลักษณะของที่ดินที่จะซื้อไว้อย่างชัดเจนว่า ที่ดินแปลงที่จะซื้อจะต้องปลอดจำนององค์การบริหารส่วนตำบลก็สามารถจัดซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวที่มีคุณลักษณะตามที่กำหนดไว้ได้ อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการรักษาประโยชน์ของทางราชการ ควรให้ผู้ขายที่ดินดำเนินการไถ่ถอนที่ดินที่ติดจำนองไว้กับบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ก่อนที่จะส่งมอบที่ดินให้กับองค์การบริหารส่วนตำบลน้ำร้อนและในโอกาสต่อไป หากองค์การบริหารส่วนตำบลน้ำร้อนประสงค์จะจัดซื้อที่ดินก็ให้กำหนดคุณลักษณะของที่ดินที่จะซื้อให้ชัดเจนว่า ที่ดินที่ผู้เสนอราคาจะเสนอขายจะต้องปลอดจำนองหรือภาระผูกพันอื่นใดด้วยเพื่อมิให้เกิดปัญหาในลักษณะเช่นนี้อีก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายรัชชัย พักอังกูร)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

กองกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น

กลุ่มงานวินิจฉัยและเรื่องร้องทุกข์

โทร. 0-2241-9034 / โทรสาร 0-2241-9035



ที่ มท 0804/7761

กรมส่งเสริมการปกครอง
บริหารราชการส่วนภูมิภาค
ถนนราชสีมา กทม. 10300

6 ตุลาคม 2546

เรื่อง หรือแนวทางปฏิบัติในการจัดซื้อที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงราย

อ้างถึง หนังสือจังหวัดเชียงราย ด่วนที่สุด ที่ มท 0826.3/12026 ลงวันที่ 21 เมษายน 2546

ตามที่จังหวัดได้มีหนังสือหารือกรณีเทศบาลตำบลบ้านปล้อง อำเภอเทิง จะจัดซื้อที่ดินจากบริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 12 ไร่ 2 งาน 59 ตารางวา ในวงเงิน 2,700,000 บาท กำหนดเงื่อนไขให้ผู้ซื้อเป็นผู้ชำระค่าอากรและค่าใช้จ่ายในการโอน ซึ่งเทศบาลเห็นว่าราคาที่เสนอสูงกว่าประเมินของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย สาขาเทิง ที่ประเมินราคาไว้เพียง 1,752,550 บาท เทศบาลได้สำรองแล้วบริษัท ยังคงยืนราคาเดิม จึงหารือว่าเทศบาลจะจัดซื้อในราคาที่ได้รับการเสนอราคานั้นได้หรือไม่ ซึ่งจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่า เทศบาลต้องพิจารณาเปรียบเทียบราคาซื้อขายจริงของที่ดินบริเวณใกล้เคียงไม่น้อยกว่า 3 ราย ประกอบราคาประเมินของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย สาขาเทิง หากราคาที่เสนอซื้อขายไม่เกินกว่าราคาที่ดินที่ซื้อขายจริงย่อมอยู่ในวิสัยที่สามารถจัดซื้อได้ส่วนกรณีของบริษัท กำหนดเงื่อนไขให้ผู้ซื้อเป็นผู้ชำระค่าอากรและค่าใช้จ่ายในการโอนเป็นเงื่อนไขที่ทำให้เทศบาลต้องเสียเปรียบ ซึ่งหากเทศบาลมีความจำเป็นต้องซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวตามราคาและภายใต้เงื่อนไขที่บริษัท กำหนด เทศบาลจะต้องพิสูจน์ให้ได้ว่า ราคาที่ซื้อขายนั้นเป็นราคาที่ถูกลงกว่าราคาในตลาดมากจนถึงขนาดไม่ทำให้เทศบาลต้องเสียเปรียบจากการจัดซื้อที่ดินครั้งนี้ จึงหารือว่า ความเห็นของจังหวัดถูกต้องหรือไม่ นั้น

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีเทศบาลตำบลบ้านปล้อง อำเภอเทิง จะจัดซื้อที่ดินจำนวน 12 ไร่ 2 งาน 59 ตารางวา จากบริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ในวงเงิน 2,700,000 บาท โดยบริษัท กำหนดเงื่อนไขให้เทศบาลผู้ซื้อเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเทศบาลเห็นว่า ราคาที่เสนอสูงกว่าราคาประเมินของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย สาขาเทิง ที่ประเมินราคาไว้เพียง 1,752,550 บาท เทศบาลได้สำรองราคาแล้ว บริษัท ยังคงยืนราคาเดิม เทศบาล จะจัดซื้อที่ดินในราคาดังกล่าวได้หรือไม่ นั้น ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการพัสดุของหน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2535 ข้อ 21 กำหนดว่า การจัดซื้อที่ดินให้มีราคาประเมินของทางราชการ และราคาซื้อขายของที่ดินใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครั้งหลังสุดประมาณ 3 ราย และเนื่องจากระเบียบดังกล่าวมิได้กำหนดให้เทศบาลต้องจัดซื้อที่ดินตามราคาประเมินของทางราชการ และราคาซื้อขายที่ดินใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครั้งหลังสุดประมาณ 3 ราย ดังนั้น กรณีจึงอยู่ในดุลพินิจของเทศบาลที่จะดำเนินการได้ตามความเหมาะสมจำเป็น โดยคำนึงถึงสถานะทางการเงินการคลังและประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับ

เป็นสิ่งสำคัญ อย่างไรก็ตาม ทัศนคติของเทศบาลตำบลบ้านปล้องจะจัดซื้อที่ดินจากบริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ในวงเงิน 2,752,550 บาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย สาขาเทิง ที่ประเมินราคาไว้ 1,752,550 บาท นั้น ยังมีข้อเท็จจริงที่จะต้องพิจารณาในรายละเอียดต่อไปว่า ในการดำเนินการจัดซื้อที่ดินครั้งนี้ เทศบาลตำบลบ้านปล้องได้นำราคาซื้อขายที่ดินใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อหลังสุดประมาณ 3 ราย มาเปรียบเทียบกับหรือไม่ ซึ่งเป็นปัญหาที่จะต้องพิจารณารายละเอียดของข้อเท็จจริง และความเหมาะสมในการใช้ดุลพินิจในการจัดซื้อที่ดินดังกล่าว

สำหรับกรณีที่บริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่จะขายกำหนดเงื่อนไขให้เทศบาลตำบลบ้านปล้องเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อมานั้น เป็นเรื่อง que เทศบาลจะต้องพิจารณาว่าเงื่อนไขดังกล่าวจะทำให้เทศบาลต้องเสียเปรียบหรือไม่ ประกอบกับความจำเป็นที่จะต้องจัดซื้อที่ดินจากบริษัทฯ ภายใต้เงื่อนไขและราคาที่บริษัทฯ เสนอข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายธวัชชัย พักอังกฤษ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

กฎหมายและระเบียบท้องถิ่น

การวินิจฉัยและเรื่องร้องทุกข์

0-2241-9034

0-2241-9035

ท้องถิ่น
300

จากบริษัท
บาท
สูงกว่า
เทศบาล
ได้ให้
แก้ไข
ไป
การ
สรุป
บริ



ที่ มท 0804/7761

กรมส่งเสริมการปกครอง
ธนนราชสีมา กทม. 1033

6 ตุลาคม 2546

เรื่อง ทวีอเนวทางปฏิบัติในการจัดซื้อที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือจังหวัดเชียงใหม่ ส่วนที่ ๓๒๖ ที่ มท 0826.3/12C26 ลงวันที่ 21 เมษายน 2546

ตามที่จังหวัดเชียงใหม่มีหนังสือหารือกรณีเทศบาลตำบลบ้านปล้อง อำเภอเทิง จะจัดซื้อที่ดินจาก
บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด เนื้อที่รวมทั้งสิ้น 12 ไร่ 2 งาน 59 ตารางวา ในวงเงิน 2,700,000 บาท
กำหนดเงื่อนไขให้ผู้ซื้อเป็นผู้ชำระค่าอากรและค่าใช้จ่ายในการโอน ซึ่งเทศบาลเห็นว่าราคาที่ดินเสนอสูงกว
ประเมินของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาเทิง ที่ประเมินราคาไว้เพียง 1,752,550 บาท (เทศ
ต่อรองแล้วบริษัทฯ ยังคงยื่นราคาเดิม จึงหารือว่าเทศบาลจะจัดซื้อในราคาที่ได้รับการเสนอราคานั้นได้หร
ซึ่งจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่า เทศบาลต้องพิจารณาเปรียบเทียบราคาซื้อขายจริงของที่ดินบริเวณใกล้เคียง
ไม่น้อยกว่า 3 ราย ประกอบราคาประเมินของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาเทิง หากราคาที่ดิน
ไม่เกินกว่าราคาที่ดินที่ซื้อขายจริงย่อมอยู่ในวิสัยที่สามารถจัดซื้อได้ส่วนกรณีของบริษัทฯ กำหนดเงื่อนไขให้
เป็นผู้ชำระค่าอากรและค่าใช้จ่ายในการโอนเป็นเงื่อนไขที่ทำให้เทศบาลต้องเสียเปรียบ ซึ่งหากเทศบาล
จำเป็นต้องซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวตามราคาและภายใต้เงื่อนไขของบริษัทฯ กำหนด เทศบาลจะต้องพิจารณาให้
ก่อนว่า ราคาที่ซื้อขายนั้นเป็นราคาที่ถูกต้องกว่าราคาในตลาดมากจนถึงขนาดไม่ทำให้เทศบาลต้องเสียเปรียบช
การจัดซื้อที่ดินครั้งนี้ จึงหารือว่า ความเห็นของจังหวัดถูกต้องหรือไม่ นั้น

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีเทศบาลตำบลบ้านปล้อง อำเภอเทิง
จัดซื้อที่ดินจำนวน 12 ไร่ 2 งาน 59 ตารางวา จากบริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ในวงเง
2,700,000 บาท โทษบริษัทฯ กำหนดเงื่อนไขให้เทศบาลผู้ซื้อเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง
ในการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเทศบาลเห็นว่า ราคาที่เสนอสูงกว่าราคาประเมินของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่
สาขาเทิง ที่ประเมินราคาไว้เพียง 1,752,550 บาท เทศบาลได้ต่อรองราคากับ บริษัทฯ ยังคงยื่นราคาเดิม
เทศบาล จะจัดซื้อที่ดินในเวลาดังกล่าวได้หรือไม่ นั้น ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยก
หน่วยการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2535 ข้อ 21 กำหนดว่า การจัดซื้อที่ดินให้มีราคาประเมินของ
ทางราชการ และราคาซื้อขายของที่ดินใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครั้งหลังสุดประมาณ 3 ราย และเนื่องจาก
ประเมินดังกล่าวไม่ได้กำหนดให้เทศบาลต้องจัดซื้อที่ดินตามราคาประเมินของทางราชการ และราคาซื้อขายที่ดิน
ใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อครั้งหลังสุดประมาณ 3 ราย ดังนั้น กรณีจึงอยู่ในดุลพินิจของเทศบาลที่จะดำเนินการได้
ตามความเหมาะสมจำเป็น โดยคำนึงถึงสถานะทางการเงินการคลังและประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับ

เป็นสิ่งสำคัญ อย่างไรก็ตาม กว๊านกมลศาลบ้านปล้องจะจัดซื้อที่ดินจากบริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ในวงเงิน 2,752,000 บาท ซึ่งสูงกว่าราคาประเมินของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ตามาเดิม ที่ประเมินราคาไว้ 1,752,550 บาท นั้น ยังมีข้อเท็จจริงที่จะต้องพิจารณาในเรื่องระเบียบต่อไปว่า ในการดำเนินการจัดซื้อที่ดินครั้งนี้ เทศบาลตำบลบ้านปล้องได้นำราคาซื้อขายที่ดินใกล้เคียงบริเวณที่จะซื้อหลังสุดประมาณ 3 ราย มาเปรียบเทียบกับหรือไม่ ซึ่งเป็นปัญหาที่จะต้องพิจารณารายละเอียดของข้อเท็จจริง และความเหมาะสมในการใช้ที่ดินในการจัดซื้อที่ดินดังกล่าว

ส่วนประกอบที่ดินบริษัท บริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่จะขาย มาตลอดจนขอให้เทศบาลตำบลบ้านปล้องเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินระดัมนั้น เป็นเรื่องที่ดินเทศบาลจะต้องพิจารณาว่าเงื่อนไขดังกล่าวจะทำให้เทศบาลต้องเสียเปรียบหรือไม่ ประกอบกับความจำเป็นที่จะต้องจัดซื้อที่ดินจากบริษัทฯ ภายใต้เงื่อนไขและราคาที่บริษัทฯ เสนอข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายวรวิทย์ พักอังกฤษ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

พยานและระเบียบท้องถิ่น
วินิจฉัยและเรื่องร้องทุกข์
241-6034
2241-6035