

## ขอบเขตงาน (TOR)

### โครงการจัดซื้อที่ดินขนาดเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๗ ไร่

#### องค์การบริหารส่วนตำบลบุโยะ อำเภอสุโขทัย-ลก จังหวัดนราธิวาส

#### ๑. เหตุผลและความจำเป็น

ตามที่องค์การบริหารส่วนตำบลบุโยะ ได้ตั้งข้อบัญญัติเรื่องงบประมาณรายจ่ายประจำปี งบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๔ แผนงานบริหารงานทั่วไป งานบริหารทั่วไป หมวดงบประมาณ ประเภทค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้างค่าซื้อหรือ แลกเปลี่ยนที่ดิน ค่าจัดซื้อที่ดินขนาดเนื้อที่ ไม่น้อยกว่า ๗ ไร่ ตั้งจ่ายไว้ ๒,๗๗๓,๐๐๐ บาท

องค์การบริหารส่วนตำบลบุโยะ มีความจำเป็น ในการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมให้เพียงพอแก่ภารกิจหน้าที่รองรับ ภารกิจถ่ายโอนต่างๆ และการจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อบริการประชาชน เช่น การจัดให้มี สนามกีฬา ลานกีฬา สวนสาธารณะ ตลาด ฯลฯ ตาม พ.ร.บ.สภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ แก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ ๗) พ.ศ.๒๕๖๒ และตามพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๙

#### คุณลักษณะเฉพาะพัสดุที่จะจัดซื้อจัดจ้าง

เพื่อให้การจัดหาที่ดินเป็นไปตามข้อบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปีขององค์การบริหารส่วนตำบลบุโยะ สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของโครงการและมีความเหมาะสม จึงกำหนดรายละเอียดเพื่อให้สอดคล้อง ตรงตามวัตถุประสงค์ของประโยชน์ใช้สอยในที่ดิน โดยคำนึงถึง วัตถุประสงค์การใช้งานเป็นสำคัญให้มีการใช้ ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งก่อสร้างอย่างคุ้มค่า จึงกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ดังนี้

ที่	รายละเอียดของพัสดุที่จะซื้อหรือจ้าง	หน่วย
๑.	จัดซื้อที่ดินที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบุโยะจำนวน ๔ แปลง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๗ ไร่ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"><li>- แปลงที่ ๑. ที่ดินโฉนด ๑๑๑๖๖ เล่มที่ ๑๑๒ หน้า ๖๖ อำเภอสุโขทัย-ลก จังหวัดนราธิวาส</li><li>- แปลงที่ ๒ ที่ดินโฉนด ๑๑๑๖๗ เล่มที่ ๑๑๒ หน้า ๖๗ อำเภอสุโขทัย-ลก จังหวัดนราธิวาส</li><li>- แปลงที่ ๓ ที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.๓ก. เลขที่ ๔๙๐ เล่ม ๕ ข. หน้า ๔๐ ตำบลบุโยะ อำเภอสุโขทัย-ลก จังหวัดนราธิวาส</li><li>- แปลงที่ ๔ ที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.๓ก. เลขที่ ๕๖๗ เล่ม ๖ ข. หน้า ๑๗ ตำบลบุโยะ อำเภอสุโขทัย-ลก จังหวัดนราธิวาส</li></ul> (ที่ดินเฉพาะแห่ง )	๔ แปลง  ๒ ไร่ – งาน ๘๐ ตร.ว.  - ไร่ ๓ งาน ๔๒ ตร.ว.  ๒ ไร่ ๓ งาน ๑๐ ตร.ว.  ๒ ไร่ – งาน ๓๗ ตร.ว.



๒. ที่ดินที่เสนอขายต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๗ ไร่
๓. หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินต้องเป็นโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.๓ ก.
๔. ที่ดินที่เสนอขายต้องตั้งอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลบุโยะอยู่ในรัศมีห่างจากองค์การบริหารส่วนตำบลบุโยะบริเวณโดยรอบไม่เกิน ๓ กิโลเมตร
๕. เป็นที่ดินติดกับทางสาธารณประโยชน์หรือมีเส้นทางติดต่อกับทางสาธารณประโยชน์ไม่ห่างจาก เส้นทางคมนาคมหลักมีทางเข้าออกได้สะดวก
๖. ที่ดินที่เสนอขายจะต้องเป็นที่ดินแปลงเดียวกันหรือหลายแปลงก็ได้แต่ต้องเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกัน
๗. ผู้เสนอขายที่ดินจะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย
๘. ที่ดินที่เสนอขายต้องเป็นที่ดินว่างเปล่าปราศจากสิ่งปลูกสร้างใดๆ หรือมีเสาไฟฟ้าพาดผ่าน
๙. ในขณะที่เสนอขาย ที่ดินจะต้องไม่เป็นที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่จะถูกเวนคืนจากรัฐบาลไม่ถูกอายัด ติดจำนอง หรือขายทอดตลาด และต้องไม่มีภาระผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น และไม่ค้างชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่
๑๐. ที่ดินที่เสนอขายจะต้องมีขอบเขตของที่ดินชัดเจนโดยแสดงหลักเขตที่ดินครบทุกมุม ไม่รุกล้ำ หรือส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินอื่นๆ
๑๑. ที่ดินที่เสนอขายต้องมีระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา ผ่านหน้าที่ดินเพื่อสะดวกในการ จัดทำบริการสาธารณประโยชน์
๑๒. กรณีที่ดินรายใดที่องค์การบริหารส่วนตำบลบุโยะ ตกลงซื้อผู้ขายจะต้องรับภาระ ค่าใช้จ่ายทั้งหมด
๑๓. หากผู้ใดเห็นว่ารายละเอียดคุณลักษณะของที่ดินตามประกาศมีลักษณะที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ก่อให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมให้โต้แย้งคัดค้านภายใน ๑๕ วัน นับจากวันที่องค์การบริหารส่วนตำบลบุโยะลงประกาศจัดซื้อที่ดิน

## ๒. วัตถุประสงค์

๑. เพื่อใช้เป็นสถานที่รองรับการจัดบริการสาธารณะ
๒. ใช้เป็นสถานที่จัดกิจกรรมต่างๆ
๓. ใช้เป็นสถานที่จำหน่ายสินค้า และผลผลิตทางการเกษตร

## คุณสมบัติผู้เสนอราคา

(๒.๑) ผู้เสนอราคาต้องเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลเจ้าของที่ดินและมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงที่จะทำการซื้อขายดังกล่าวโดยชอบตามกฎหมาย ก่อนวันที่องค์การบริหารส่วนตำบลบุโยะประกาศซื้อที่ดินครั้งนี้ เว้นแต่ได้รับอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมาย และหากที่ดินแปลงดังกล่าวมีผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองร่วมจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองร่วมด้วย

(๒.๒) ผู้เสนอราคาขายที่ดินต้องไม่เป็นผู้ที่ถูกแจ้งเวียนชื่อผู้ทำงานของทางราชการ และแจ้งเวียนชื่อแล้ว

(๒.๓) ผู้เสนอราคาขายที่ดินต้องไม่เป็นผู้ได้รับเอกสารสิทธิ์หรือค้ำกัน ซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้เสนอราคาได้มีคำสั่งให้สละสิทธิ์ความค้ำกันนั้น

(๒.๔) ผู้เสนอราคาขายที่ดินต้องไม่เป็นผู้มีผลประโยชน์ร่วมกันหรือเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับผู้เสนอราคา รายอื่นที่เข้าเสนอราคาให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบลบุโยะ ณ วันที่ดำเนินการประกาศส่งหนังสือเชิญชวนจัดซื้อ



โดยวิธีเฉพาะเจาะจงครั้งนี้ หรือไม่เป็นผู้กระทำการอันเป็นการขัดขวางการแข่งขันราคาอย่างเป็นธรรมในการจัดซื้อ โดยวิธีเฉพาะเจาะจงครั้งนี้

(๒.๕) ผู้เสนอราคาขายที่ดินต้องเป็นผู้รับผิดชอบออกค่าใช้จ่ายในการรังวัดตรวจสอบที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการแบ่งแยกโฉนด และค่าภาษีต่างๆ เช่น ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นในการโอนกรรมสิทธิ์แก่องค์การบริหารส่วนตำบลบุไยะ

(๒.๖) ผู้เสนอราคาขายที่ดินจะต้องเป็นผู้ชี้เขตสถานที่ตั้งที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการตรวจรับพัสดุออกไปตรวจสอบเอกสารหลักฐานและสภาพที่ดินของผู้เสนอราคา หากผู้เสนอราคาที่ดินไม่ไปชี้หน้าสถานที่ตั้งของที่ดินโดยปราศจากเหตุผลอันสมควร องค์การบริหารส่วนตำบลบุไยะจะถือว่าผู้เสนอราคาขายไม่ประสงค์จะขายที่ดิน

(๒.๗) ผู้เสนอราคาขายที่ดินต้องกำหนดยื่นราคาไม่น้อยกว่า ๙๐ วัน

#### ระยะเวลาดำเนินการ

กำหนดส่งมอบที่ดินพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วแล้วเสร็จภายในไม่เกิน ๔๕ วันนับถัดจากวันลงนามในสัญญา

กำหนดยื่นราคาไม่น้อยกว่า ๙๐ วันนับแต่วันยื่นใบเสนอราคา โดยภายในกำหนดยื่นราคาผู้เสนอราคาต้องรับผิดชอบราคาที่ตนได้เสนอไว้ และจะถอนการเสนอราคามิได้

#### เงินงบประมาณในการจัดหา

เงินงบประมาณ ตามมติการประชุมสภาฯ สมัยสามัญ สมัยที่ ๓ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๖๓ โครงการจัดซื้อที่ดิน (หน้า ๑๙/๘๓)

ข้อบัญญัติเรื่องงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๔ แผนงานบริหารทั่วไป งานบริหารทั่วไป หมวดค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้าง ประเภทรายจ่ายค่าซื้อหรือแลกเปลี่ยนที่ดิน โครงการจัดซื้อที่ดิน เป็นเงิน ๑,๗๔๐,๐๐๐.- บาท (-หนึ่งล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นบาทถ้วน-) และได้โอนงบประมาณเพิ่มเติม จำนวน ๑,๐๓๓,๐๐๐.- บาท (หนึ่งล้านสามหมื่นสามพันบาทถ้วน) รวมเป็นเงินในการจัดซื้อที่ดินทั้งสิ้น ๒,๗๗๓,๐๐๐.- บาท (สองล้านเจ็ดแสนเจ็ดหมื่นสามพันบาทถ้วน)

#### ราคากลางในการจัดหา

ราคากลางเป็นเงินทั้งสิ้น ๒,๗๗๓,๐๐๐.- บาท (สองล้านเจ็ดแสนเจ็ดหมื่นสามพันบาทถ้วน)

#### เกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอ

พิจารณาจากเกณฑ์ราคา

#### เงื่อนไขการชำระเงิน

องค์การบริหารส่วนตำบลบุไยะจะชำระเงินให้แก่ผู้ขายที่ดิน ซึ่งเป็นคู่สัญญาซื้อขายกับองค์การบริหารส่วนตำบลบุไยะ เมื่อดำเนินการส่งมอบที่ดินโดยคณะกรรมการตรวจรับพัสดุได้ตรวจรับพัสดุโดยถูกต้อง รวมถึงโอนกรรมสิทธิ์ถือครองที่ดินให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบลบุไยะโดยถูกต้อง ครบถ้วนแล้ว

คณะกรรมการร่างขอบเขตของงานหรือรายละเอียดคุณลักษณะของพัสดุ

(ลงชื่อ).....ประธานกรรมการ  
( นายไตรภพ ปิ่นจินดา )

(ลงชื่อ).....กรรมการ  
( นายชาธิฟ หะยีมะเก )

(ลงชื่อ).....กรรมการ  
( นายอัครเดช ตินเวส )

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบุโยะ

ความเห็น.....

(ลงชื่อ) จ.ส.ต. ....

( สุรินทร์ สามานุง )

ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลบุโยะ

คำสั่ง นายก อบต.บุโยะ

(✓) อนุมัติ ( ) ไม่อนุมัติ

( ) อื่น ๆ ระบุ.....

(ลงชื่อ).....

( นายมุฮัมมัด สาแลแม )

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบุโยะ