

ที่ กบ ๐๐๒๓.๓/ว ๑๑๒๖

๑๑๒๖



ศาลากลางจังหวัดกระบี่

๙/๑๐ ถนนอุตรกิจ กบ ๘๑๐๐๐

๑ มีนาคม ๒๕๖๙

เรื่อง ข้อบกพร่องจากการตรวจสอบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกรณี  
ไม่นำที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นเจ้าของเดียวกันมาคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมเป็นฐานภาษี

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ และนายกเทศมนตรีเมืองกระบี่

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ด่วนมาก ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๕๘๔

ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๙

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดกระบี่ได้รับแจ้งจากกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นว่า สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินภูมิภาคที่ ๓ (จังหวัดนครปฐม) แจ้งว่า ได้ตรวจสอบ การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้วพบว่า มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ถูกต้องและไม่ครบถ้วน ส่วนใหญ่เกิดข้อผิดพลาดในการสำรวจแปลงที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกัน ซึ่งตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดว่า กรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นเจ้าของเดียวกันให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี แต่ไม่ปรากฏว่ามีการคำนวณมูลค่าที่ดินทุกแปลงที่ติดต่อกันทั้งหมดรวมเป็นฐานภาษี ซึ่งเป็นการไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดและส่งผลทำให้การคำนวณภาษีและการจัดเก็บภาษีได้ต่ำกว่าที่ควรจะเป็น สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินจึงมีข้อเสนอแนะให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการตรวจสอบข้อมูลแปลงที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกันทุกแปลง โดยใช้ข้อมูลจากแอปพลิเคชัน Smart Lands หรือเว็บไซต์ Lands Maps ของกรมที่ดินซึ่งสามารถทำได้สะดวกและรวดเร็ว และควบคุมให้มีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ได้มูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมเป็นฐานภาษีที่ตรงกับข้อเท็จจริงสำหรับนำไปใช้ในการคำนวณค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกต้องต่อไป

จังหวัดกระบี่พิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้องและครบถ้วน จึงขอแจ้งกำชับให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการตามข้อเสนอแนะของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณา สำหรับอำเภอขอให้แจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตพื้นที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสาโรจน์ ไชยมาตร)

ท้องถิ่นจังหวัดกระบี่ ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดกระบี่

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทร. ๐-๗๕๖๑-๑๘๘๙

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๕๖๘



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น  
ถนนนครราชสีมา เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

เลขที่ 1736 เลขที่ 826  
วันที่ ๑๐ มิ.ย. ๒๕๖๘ วันที่ ๑๐ มิ.ย. ๒๕๖๘

๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๘

เรื่อง ขอบพร้องจากการตรวจสอบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกรณี  
ไม่นำที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นเจ้าของเดียวกันมาคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมเป็นฐานภาษี  
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินภูมิภาคที่ ๓ (จังหวัดนครปฐม) ที่ ตผ ๐๐๕๓ นฐ/๖๖๘  
ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๖๘ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินภูมิภาคที่ ๓ (จังหวัดนครปฐม) แจ้งว่า ได้ตรวจสอบ  
การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้วพบว่า มีการจัดเก็บภาษีที่ดิน  
และสิ่งปลูกสร้างไม่ถูกต้องและไม่ครบถ้วน ส่วนใหญ่เกิดข้อผิดพลาดในการสำรวจแปลงที่ดินที่มีอาณาเขต  
ติดต่อกัน ซึ่งตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒  
กำหนดว่า กรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นเจ้าของเดียวกันให้คำนวณมูลค่าที่ดิน  
ทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี แต่ไม่ปรากฏว่ามีการคำนวณมูลค่าที่ดินทุกแปลงที่ติดต่อกันทั้งหมดรวมเป็น  
ฐานภาษี ซึ่งเป็นการไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดและส่งผลทำให้การคำนวณภาษีและการจัดเก็บ  
ภาษีได้ต่ำกว่าที่ควรจะเป็น สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินจึงมีข้อเสนอแนะให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น  
ดำเนินการตรวจสอบข้อมูลแปลงที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกันทุกแปลง โดยใช้ข้อมูลจากแอปพลิเคชัน  
Smart Lands หรือเว็บไซต์ Lands Maps ของกรมที่ดิน ซึ่งสามารถทำได้สะดวกและรวดเร็ว และควบคุมให้มี  
การดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ได้มูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมเป็นฐานภาษีที่ตรงกับข้อเท็จจริงสำหรับนำไปใช้  
ในการคำนวณค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกต้องต่อไป

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้องและครบถ้วน จึงขอให้จังหวัดแจ้งกำชับ  
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการตามข้อเสนอแนะของสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน รายละเอียด  
ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายธีรุตม์ ศุภวิบูลย์ผล)

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

กลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้

โทร. ๐-๒๐๒๖-๕๘๐๐ โทรสาร ๐-๒๒๕๑-๘๘๙๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th

ผู้ประสานงาน : ศิริพร ตีสถาวร โทร. ๐๘-๑๘๒๙-๗๐๑๒



สิ่งที่ส่งมาด้วย

๒๕  
๙ มี.ค.๖๙



กระทรวงมหาดไทย
กรมกลาง สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
วันที่ - 7 มี.ค. 2569
เลขรับ 449
เวลา.....

ที่ ตผ ๐๐๕๓ นฐ/ ๖๖๙

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินภูมิภาคที่ ๓  
(จังหวัดนครปฐม)  
๒/๓ ถนนหลังพระ ตำบลพระปฐมเจดีย์  
อำเภอเมืองนครปฐม จังหวัดนครปฐม  
๗๓๐๐๐

๑๙ ธันวาคม ๒๕๖๘

เรื่อง ข้อบกพร่องจากการตรวจสอบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกรณีไม่  
นำที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นเจ้าของเดียวกันมาคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมเป็นฐานภาษี

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปลผลการตรวจสอบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเทศบาล [redacted] และ  
เทศบาล [redacted]

ด้วยผู้ว่าการตรวจเงินแผ่นดิน โดยสำนักตรวจเงินแผ่นดินจังหวัด [redacted] ได้ตรวจสอบการจัดเก็บภาษี  
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเทศบาล [redacted] และเทศบาล [redacted] ซึ่งเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น  
ที่มีรายได้จัดเก็บเองสูงอยู่ในลำดับที่ ๓ และลำดับที่ ๕ ของประเทศ โดยจัดเก็บได้ประมาณ ๓๕๐ - ๔๘๐ ล้านบาท  
ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ พบว่า มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ถูกต้องและไม่ครบถ้วน  
ส่วนใหญ่เกิดข้อผิดพลาดในการสำรวจแปลงที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกัน ซึ่งตามพระราชบัญญัติภาษี  
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๓๕ และมาตรา ๔๒ กำหนดว่า กรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมี  
อาณาเขตติดต่อกันและเป็นเจ้าของเดียวกันให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี โดยจากการ  
สุ่มตรวจสอบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากผู้ชำระภาษีของเทศบาลทั้งสองแห่งรวม จำนวน  
๔๒ ราย พบว่า ผู้ชำระภาษีจำนวน ๒๒ ราย หรือคิดเป็นร้อยละ ๕๒.๓๘ ของจำนวนผู้ชำระภาษี  
ทั้งหมดที่สุ่มตรวจสอบ มีที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นเจ้าของเดียวกัน แต่ไม่ปรากฏว่ามีการคำนวณ  
มูลค่าที่ดินทุกแปลงที่ติดต่อกันทั้งหมดรวมเป็นฐานภาษี ซึ่งเป็นการไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด  
และส่งผลทำให้การคำนวณภาษีและการจัดเก็บภาษีได้ต่ำกว่าที่ควรจะเป็น โดยเทศบาลประเมินและ  
จัดเก็บภาษีรวมเป็นเงินจำนวน ๓๘.๘๔ ล้านบาท เมื่อตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้ชำระภาษี  
กับข้อมูลรูปแปลงที่ดินในเว็บไซต์ LandsMaps ของกรมที่ดิน พบว่า ผู้ชำระภาษีเป็นเจ้าของแปลงที่ดินที่มี  
พื้นที่ติดต่อกันซึ่งต้องนำมาคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมเป็นฐานภาษี เมื่อคำนวณภาษีโดยใช้ข้อมูล  
ที่ถูกต้องตรงกับข้อเท็จจริง ได้จำนวนเงินค่าภาษีที่ต้องชำระรวมเป็นเงินจำนวน ๔๖.๔๑ ล้านบาท ซึ่งสูงกว่า  
ที่เทศบาลจัดเก็บได้เป็นเงินจำนวน ๗.๕๗ ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ ๑๙.๔๙ ของจำนวนเงินภาษีที่ดิน



และสิ่งปลูก...

และสิ่งปลูกสร้างที่เทศบาลจัดเก็บได้ข้างต้น ทั้งนี้ สำนักตรวจเงินแผ่นดินจังหวัดนนทบุรี ได้แจ้งผลการตรวจสอบไปยังเทศบาล [REDACTED] และเทศบาล [REDACTED] ให้ดำเนินการสำรวจข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ครบถ้วนและเป็นไปตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างที่คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินกำหนด และดำเนินการจัดเก็บรายได้หรือผลตอบแทนให้เป็นไปตามกฎหมายหรือสัญญา โดยกำหนดการประเมินภาษี ตามนัยมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้ถูกต้องตรงกับข้อเท็จจริง ทำให้เทศบาลทั้งสองแห่งมีการตรวจพบและได้ดำเนินการเรียกเก็บภาษีเพิ่มเติม และต่อมามีการทบทวนการจ่ายภาษีในรอบ ๓ ปี ทำให้สามารถจัดเก็บภาษีจากผู้ชำระภาษีทั้ง ๒๒ ราย ได้เพิ่มขึ้นรวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๑๒.๒๒ ล้านบาท (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย)

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน พิจารณาแล้วเห็นว่าข้อผิดพลาดดังกล่าวเกิดจากพนักงานสำรวจที่ได้รับการแต่งตั้งจากเทศบาลไม่ได้ดำเนินการสำรวจแปลงที่ดิน รวมถึงมิได้นำข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองหรือการจดทะเบียนการเช่าในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับจากกรมที่ดิน หรือข้อมูลจากระบบคันหารูปแปลงที่ดินในเว็บไซต์ Lands Maps ของกรมที่ดินมาใช้ในการตรวจสอบแปลงที่ดินของผู้ชำระภาษีแต่ละรายว่ามีอาณาเขตติดต่อกันหรือไม่ และอาจเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่สำรวจจงใจไม่ดำเนินการให้เป็นตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดเพื่อเอื้อประโยชน์ให้กับผู้ชำระภาษี ทำให้ข้อมูลรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่นำมาใช้คำนวณภาษีไม่ถูกต้องตรงกับข้อเท็จจริง ส่งผลให้การคำนวณภาษีที่ดินต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ซึ่งข้อผิดพลาดที่ตรวจพบดังกล่าวดังกล่าวอาจเกิดขึ้นกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งที่เป็นเทศบาล อบต. กทม. เมืองพัทยา รวมจำนวน ๗,๗๖๗ แห่งทั่วประเทศ ที่มีหน้าที่จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งนับเป็นแหล่งรายได้สำคัญขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่จัดเก็บเองได้สูงที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จัดเก็บเองประเภทอื่น ๆ ทั้งหมด โดยในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีรายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมจำนวน ๓๗,๑๑๘.๐๘ ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ ๕๓.๑๔ ของรายได้จัดเก็บเองทั้งหมดที่จัดเก็บได้รวมจำนวน ๖๙,๘๕๑.๘๒ ล้านบาท หากเกิดข้อผิดพลาดตามที่ตรวจพบคิดเป็นเพียงร้อยละ ๑.๐๐ ของจำนวนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บได้ทั้งหมด รายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะหายไปเป็นเงินจำนวนหลายร้อยล้านบาท เพื่อเป็นการลดข้อผิดพลาดและป้องกันเจ้าหน้าที่เอื้อประโยชน์ให้กับผู้ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีแปลงที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นเจ้าของเดียวกันรวมทั้งเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน มีข้อเสนอแนะให้แจ้งผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด กำชับให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการตรวจสอบข้อมูลแปลงที่ดินของผู้ชำระภาษีให้เป็นปัจจุบัน ด้วยการกำหนดแนวทางให้พนักงานสำรวจต้องทำการตรวจสอบข้อมูลแปลงที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกันทุกแปลงโดยใช้ข้อมูล

จากแอปพลิเคชัน...



จากแอปพลิเคชัน Smart Lands หรือเว็บไซต์ Lands Maps ของกรมที่ดิน ซึ่งสามารถทำได้สะดวกและรวดเร็ว และควบคุมให้มีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ได้มูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมเป็นฐานภาษีที่ตรงกับข้อเท็จจริง สำหรับนำไปใช้ในการคำนวณค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกต้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสมเกียรติ เจริญผล)

ผู้อำนวยการตรวจเงินแผ่นดิน

๑๙ ธ.ค. ๒๕๖๓ เวลา ๑๖:๕๕:๕๓ (Trusted TSA) Personal PKI

Signature Code : gl7dE-ll7Gr-kvtar-HX0WQ

สำนักตรวจเงินแผ่นดินจังหวัด ██████████  
โทร. ๐ ๒๕๘๐ ๒๓๑๘  
โทรสาร ๐ ๒๕๘๐ ๒๓๑๙  
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ nbi@oag.go.th



“เงินแผ่นดินนั้น คือเงินของประชาชนทั้งชาติ”