

ด่วนมาก
ที่ ขย ๐๐๒๓.๓/ว ๒๕๗๑



ศาลากลางจังหวัดชัยภูมิ
ถนนบรรณาการ ขย ๓๖๐๐๐

๒ มีนาคม ๒๕๖๙

เรื่อง ขอบกรรองจากการตรวจสอบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
กรณีไม่นำที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นเจ้าของเดียวกันมาคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมเป็น
ฐานภาษี

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ และนายกเทศมนตรีเมืองชัยภูมิ

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ด่วนมาก ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๕๘๕
ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๙ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วย จังหวัดชัยภูมิได้รับแจ้งจากกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นว่า สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน
ภูมิภาคที่ ๓ (จังหวัดนครปฐม) ได้ตรวจสอบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
แล้วพบว่า มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ถูกต้องและไม่ครบถ้วน ส่วนใหญ่เกิดข้อผิดพลาดในการสำรวจ
แปลงที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกัน ซึ่งตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดว่า กรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นเจ้าของเดียวกันให้คำนวณภาษี
มูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี แต่ไม่ปรากฏว่ามีการคำนวณมูลค่าที่ดินทุกแปลงที่ติดต่อกันทั้งหมด
รวมเป็นฐานภาษี ซึ่งเป็นการไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดและส่งผลให้การคำนวณภาษีและการจัดเก็บ
ภาษีได้ต่ำกว่าที่ควรจะเป็น จึงมีข้อเสนอแนะให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการตรวจสอบข้อมูลแปลงที่ดิน
ที่มีอาณาเขตติดต่อกันทุกแปลง โดยใช้ข้อมูลจากแอปพลิเคชัน Smart Land หรือเว็บไซต์ Land Maps ของกรมที่ดิน
ซึ่งสามารถทำได้สะดวกและรวดเร็ว และควบคุมให้มีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ได้มูลค่าที่ดินทั้งหมด
รวมเป็นฐานภาษีที่ตรงกับข้อเท็จจริงสำหรับนำไปใช้ในการคำนวณค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกต้องต่อไป

จังหวัดชัยภูมิพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กร
ปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้องและครบถ้วน จึงขอให้อำเภอกำชับการดำเนินการ
ตามข้อเสนอแนะดังกล่าวให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งในพื้นที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป สำหรับ
เทศบาลเมืองชัยภูมิให้ถือปฏิบัติเช่นเดียวกัน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ทั้งนี้ สามารถสืบค้น
รายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ www.cpmlocal.org

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนุชา อินทศร)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดชัยภูมิ

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทร. ๐ ๔๔๘๒ ๒๒๐๓

พ.ศ. ๒๕๖๕

ความหมาย
ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๕๘๔



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
จ. กทม. 2569

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
ถนนนครราชสีมา เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕

เรื่อง ข้อบกพร่องจากการตรวจสอบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกรณี
ไม่นำที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นเจ้าของเดียวกันมาคำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมเป็นฐานภาษี

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินภูมิภาคที่ ๓ (จังหวัดนครปฐม) ที่ ตผ ๐๐๕๓ นฐ/๖๖๙
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

(นายจรัมม์ สุขวิบุลย์ผล)

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
กลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้
โทร. ๐-๒๐๒๖-๕๘๐๐ โทรสาร ๐-๒๒๕๑-๘๘๙๘
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th
ผู้ประสานงาน : ศิวพร ดิเสถพร โทร. ๐๘-๙๕๖๕๙-๙๐๓๒



สิ่งที่ส่งมาด้วย

๕
๙ ม.ค. ๖๖



กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
วันที่ - 7 ม.ค. 2569
เลขรับ 499
เวลา

ที่ ๓๘ ๐๐๕๓ นร/ 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 ๕๖.๔๑ 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 หรือข้อมูลจากระบบค้นหาแปลงที่ดินในเว็บไซต์ Lands Maps ของกรมที่ดินมาใช้ในการตรวจสอบแปลงที่ดินของผู้ชำระภาษีแต่ละรายว่ามีอาณาเขตติดต่อกันหรือไม่ และอาจเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่สำรวจจงใจไม่ดำเนินการให้เป็นไปตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดเพื่อเอื้อประโยชน์ให้กับผู้ชำระภาษี 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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาคำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ



(นายมนต์เกียรติ เจริญผล)

ผู้ว่าการตรวจเงินแผ่นดิน

๑๙ ธ.ค. ๒๕๖๓ ๒๑:๕๕:๕๓ (Trusted TSA) Personal PKI

Signature Code : gl7dE-li7Gr-kvtar-HX0WQ

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



“เงินแผ่นดินนั้น คือเงินของประชาชนทั้งชาติ”