



ที่ ตก ๐๐๒๓.๓/ว ๘๗๘๕

ศาลากลางจังหวัดตาก  
ถนนพหลโยธิน ตก ๖๓๐๐๐

๐๘ พฤษภาคม ๒๕๖๙

เรื่อง คำปรึกษา หรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน นายอำเภอทุกอำเภอ นายกเทศมนตรีนครแม่สอด และนายกเทศมนตรีเมืองตาก

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๓๓๒๔  
ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๙

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดตากได้รับแจ้งจากกระทรวงมหาดไทยว่า คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๙ เมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๙ ได้มีมติให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้ว เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จึงได้ส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบและถือปฏิบัติต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติ สำหรับอำเภอให้แจ้งเทศบาลตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบลในพื้นที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอาทร พิมชะนก)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน  
ผู้ว่าราชการจังหวัดตาก

สำนักงานท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทร. ๐-๕๕๕๑-๔๔๘-๓ ต่อ ๑๓

ศาลากลางจังหวัดตาก  
เลขรับ 4984  
วันที่ - ๕ พ.ค. ๒๕๖๙  
เวลา



สจจ.ตาก  
เลขที่รับ 3994  
วันที่ ๕ พ.ค. ๒๕๖๙  
เวลา

การปฏิบัติ ของ สจจ.ตาก  
 ผ.บ.ท.  กง.บด.  
 กง.สส.  กง.กม.  
 กง.กจ.  กง.บป.  
ชื่อ  กง.บป.  
ชื่อ  กง.บป.  
วันที่ ๕ พ.ค. ๒๕๖๙

ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๓๓๒๙

กระทรวงมหาดไทย  
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๐ เมษายน ๒๕๖๙

เรื่อง คำปรึกษา หรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเกี่ยวกับการจัดเก็บ  
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นจังหวัดประจวบคีรีขันธ์)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ด่วนที่สุด ที่ ปช ๐๐๒๓.๓/๓๖๕๙

ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๙

จำนวน ๑ ชุด

๒. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๓๒๒๓

ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๙

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดประจวบคีรีขันธ์แจ้งว่า คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด  
ประจวบคีรีขันธ์ ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๙ เมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๙ ได้มีมติให้คำปรึกษา  
หรือคำแนะนำแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำ  
จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้ว เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการ  
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จึงขอส่งความเห็นดังกล่าวมาเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการ  
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด พร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบและถือปฏิบัติต่อไป  
รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสันติธร ยิ้มละมัย)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย ปฏิบัติราชการแทน  
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

กองบริหารการคลังท้องถิ่น

โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๓๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๙๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th

ผู้ประสานงาน : ศิริพร ดิสภาพร โทร. ๐๘-๑๘๒๙-๗๐๑๒



สิ่งที่ส่งมาด้วย

ว กง.สส.  
เลขที่ 869  
วันที่ ๕ พ.ค. ๒๕๖๙



ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ ๗๒๒๓

กระทรวงมหาดไทย  
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๐ เมษายน ๒๕๖๙

เรื่อง คำปรึกษา หรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเกี่ยวกับการจัดเก็บ  
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

อ้างถึง หนังสือจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ด่วนที่สุด ที่ ปช ๐๐๒๓.๓/๓๖๕๕ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๙

ตามที่ จังหวัดประจวบคีรีขันธ์แจ้งว่า คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด  
ประจวบคีรีขันธ์ ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๙ เมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๙ ได้มีมติให้คำปรึกษา  
หรือคำแนะนำแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด  
ประจวบคีรีขันธ์ ความละเอียดตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. เทศบาลนครหัวหิน อำเภอหัวหิน หรือกรณีการรถไฟแห่งประเทศไทยขอให้ทบทวน  
การประเมินภาษี และขอรับเงินค่าภาษีที่ดินเมื่อล่วงพ้นระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เห็นว่า เพื่อให้เกิด  
ความเป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษี อีกทั้งประเด็นหรือดังกล่าวยังไม่เคยมีแนวทางปฏิบัติมาก่อน จึงได้ส่งเรื่องหรือ  
คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำ ตามมาตรา ๑๖ (๒)  
แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. เห็นด้วยกับคำปรึกษาหรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำ  
จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ในกรณี ดังนี้

๒.๑ องค์การบริหารส่วนตำบลวังก้ง อำเภอบางขัน หรือกรณีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค  
ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เห็นว่า มาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้ ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ได้รับยกเว้น  
จากการจัดเก็บภาษี กรณีที่ดินของผู้เสียภาษี เช่น สวน ถนน ที่จอดรถ และช่องว่างระหว่างแปลง ได้จัดทำขึ้น  
เพื่อเป็นสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้าน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ชุมชนหมู่บ้านได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน  
ด้านหลังแปลงโฉนดระบุว่าที่ดินแปลงนี้กันไว้เป็นสาธารณูปโภค แม้ผู้เสียภาษีจะยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์  
ในที่ดินและยังมีได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ที่ดินดังกล่าวถือเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมาย  
ว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี

๒.๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดประจวบคีรีขันธ์  
หรือกรณีการคำนวณมูลค่าที่ดินที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ เห็นว่า มาตรา ๓๕ วรรคสาม แห่ง  
พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ  
และเงื่อนไข ในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดว่า ที่ดิน  
ที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอื่นนอกจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์  
ตาม น.ส. ๓ ก. หรือที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ให้พนักงานประเมินใช้ราคาที่ดินตามบัญชี  
กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินรายเขตปกครองที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้

/เป็นฐาน...

เป็นฐานในการคำนวณภาษีของที่ดิน กรณีที่ดินของผู้เสียภาษี เป็นที่ดินที่ไม่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) หรือเป็นที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน การประเมินมูลค่าของที่ดิน จึงต้องใช้ราคาที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินรายเขตปกครองที่กรมธนารักษ์ หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้ เป็นฐานในการคำนวณภาษีของที่ดิน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ตั้งด้านหน้าของที่ดินติดถนนทางหลวงชนบท ซึ่งคั่นกลางระหว่างที่ดินของผู้เสียภาษีกับทะเล จึงถือเป็นที่ดินบริเวณที่ดินติดทางหลวงชนบท ระยะ ๔๐ เมตร ราคาประเมินตารางวาละ ๑,๐๐๐ บาท ตามประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดิน ซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๖๔

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พร้อมทั้งแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสารบัน สาระบัน)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย ปฏิบัติราชการแทน  
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

กองบริหารการคลังท้องถิ่น

โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๘๘๙๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th

ผู้ประสานงาน : ศิริพร ดิลกาท โทร. ๐๘-๑๘๖๙-๗๐๑๒

# ด่วนที่สุด

ที่ ปช ๐๐๒๓.๓/๓๒๕๙



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น  
เลขที่ 10339  
วันที่ - 4 มี.ค. 2569  
เวลา.....

ศาลากลางจังหวัดประจวบคีรีขันธ์  
ถนนสละชีพ ปช. ๗๗๐๐๐

๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๙

เรื่อง คำปรึกษา หรือคำแนะนำของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ครั้งที่ ๑/๒๕๖๙ เมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๙ จำนวน ๑ ชุด
  ๒. สำเนาหนังสือเทศบาลนครหัวหิน ที่ ปช ๕๒๑๐๔/๔๗๖๖ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๖๘ จำนวน ๑ ชุด
  ๓. สำเนาหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลวังก้ง ที่ ปช ๗๔๕๐๑/๑๙๔๔ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๘ จำนวน ๑ ชุด
  ๔. สำเนาบันทกข้อความคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดฯ ที่ ปช ๐๐๒๓.๔/๙๕๙ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๘ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ได้รับข้อหารือเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเทศบาลนครหัวหิน องค์การบริหารส่วนตำบลวังก้ง และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เกี่ยวกับการประเมินภาษีและการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

๑. เทศบาลนครหัวหินขอหารือเกี่ยวกับการขอทบทวนการประเมินภาษีและการขอรับเงินค่าภาษีที่ดิน กรณีการรถไฟแห่งประเทศไทยได้ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ให้กับเทศบาลนครหัวหินเมื่อวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๖๕ และต่อมาได้มีหนังสือขอให้เทศบาลทบทวนการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและขอรับเงินค่าภาษีที่ดินเมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๖๘ เนื่องจากเห็นว่าเทศบาลประเมินราคาทรัพย์สินในที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยสูงกว่าประกาศของคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๖๔ ซึ่งเป็นการขอให้ทบทวนการประเมินภาษีเกินระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด จึงขอหารือว่าเทศบาลสามารถพิจารณาทบทวนการแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ได้หรือไม่ และสามารถคืนเงินค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ให้กับการรถไฟแห่งประเทศไทยได้หรือไม่

๒. องค์การบริหารส่วนตำบลวังก้ง หรือเกี่ยวกับแนวทางการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในรายงานลูกสดา วิสารทสกุล เจ้าของที่ดิน ซึ่งได้รับอนุญาตให้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเพื่อขายและแปลงที่ดินได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้าน โดยมีวัตถุประสงค์ตามกฎหมายเพื่อจัดให้เป็นสาธารณูปโภค เช่น สวน ถนน ที่จอดรถ และช่องว่างระหว่างแปลง ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ชุมชนหมู่บ้านได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตามด้านหลังแปลงโฉนดดังกล่าวได้ระบุว่าที่ดินแปลงนี้กันไว้เป็นที่สาธารณูปโภค โดยที่ดิน

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น  
เลขรับ 1213  
วันที่ - ๕ มี.ค. ๒๕๖๙  
เวลา.....

/ส่วนที่เป็น...

ส่วนที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคนั้นยังคงเป็นชื่อนางลภัสดา วิสารทสกุล เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าว โดยยังมีได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล จึงขอหารือว่าสามารถเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากแปลงที่ดินดังกล่าวได้หรือไม่อย่างไร

๓. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดขอหารือเกี่ยวกับการพิจารณาประเภทที่ดินในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่ดินของนายธีระศักดิ์ รอดพ่วง ได้มีหนังสือคัดค้านการประเมินภาษีขององค์การบริหารส่วนตำบลสามร้อยยอด ซึ่งได้แจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้ร้องเป็นที่ดินประเภทอื่น ๆ เนื้อที่ดิน ๖ ไร่ เป็นเงิน ๕๖,๗๖๖.๕๑ บาท โดยประเมินที่ดินของผู้ร้องเป็นที่ดินประเภท “ที่ดินติดทะเล ระยะ ๔๐ เมตร” ราคาประเมินตารางวาละ ๑๐,๐๐๐ บาท โดยองค์การบริหารส่วนตำบลสามร้อยยอดเห็นว่าที่ดินของผู้ร้องจัดอยู่ในประเภทที่ดินติดทะเลซึ่งมีถนนทางหลวงชนบทคั่นอยู่ จึงมีราคาประเมินตารางวาละ ๑๐,๐๐๐ บาท โดยเทียบเคียงกับที่ดินที่เป็นโฉนดที่ดินของบริษัทเทอร่า เซลชีซ่า จำกัด ที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันราคาประเมินตารางวาละ ๑๗,๕๐๐ บาท หากจะประเมินราคาที่ดินของผู้ร้องเป็นที่ดินติดทางหลวงชนบท ซึ่งมีราคาประเมินตารางวาละ ๑,๐๐๐ บาท จะเป็นการประเมินที่ขาดความยุติธรรมไม่เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษี และเป็นการเลือกปฏิบัติต่อผู้เสียภาษี แต่ผู้ร้องเห็นว่าที่ดินของตนเองควรอยู่ในประเภท “ที่ดินติดทางหลวงชนบท ระยะ ๔๐ เมตร” ราคาประเมินตารางวาละ ๑,๐๐๐ บาท เนื่องจากมีถนนทางหลวงชนบทสายบ้านพุน้อย - หัวตาลแควคั่นระหว่างที่ดินกับทะเล คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินของผู้อุทธรณ์ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้ชายทะเลหาดสามร้อยยอด และสามารถมองเห็นทะเลได้ จากการสำรวจของเจ้าพนักงานสำรวจองค์การบริหารส่วนตำบลสามร้อยยอดประกอบแผนที่สังเขปและภาพถ่ายทางอากาศพบว่ามีถนนทางหลวงชนบทคั่นระหว่างที่ดินของผู้อุทธรณ์กับชายทะเล ซึ่งถือเป็นเส้นแบ่งทางกายภาพที่ชัดเจนตามบัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ที่ได้แยกประเภท “ที่ดินติดทะเล” ออกจาก “ที่ดินติดทางหลวงชนบท” อย่างชัดเจนโดยใช้เกณฑ์แนวเขตที่ดินด้านหน้าที่ติดสิ่งใดโดยตรงเป็นตัวกำหนดประเภทที่ดิน ดังนั้น ที่ดินของผู้อุทธรณ์มิได้ติดทะเลโดยตรงแต่มีถนนทางหลวงชนบทคั่นอยู่จึงเป็นที่ดินติดทางหลวงชนบท การที่องค์การบริหารส่วนตำบลสามร้อยยอดได้ประเมินภาษีที่ดินของผู้อุทธรณ์ในประเภทที่ดินติดทะเล จึงเป็นการประเมินภาษีที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของบัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินที่มีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามประกาศของคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จึงให้องค์การบริหารส่วนตำบลสามร้อยยอดดำเนินการประเมินภาษีให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๖๔ เรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) จึงขอหารือว่าประเด็นตามข้อเท็จจริงถือเป็นที่ดินติดทางหลวงชนบทขอด้วยกฎหมายหรือไม่อย่างไร

/จังหวัด...

จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ได้จัดประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๙ เมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๙ ที่ประชุมได้พิจารณาแล้วมีมติให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำ ดังนี้

๑. ประเด็นข้อหารือของเทศบาลนครหัวหิน พิจารณาแล้วเห็นว่ามาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดกรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพบว่ามีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามกับผู้เสียภาษีมียหน้าที่ต้องเสียได้ แต่จะกระทำมิได้เมื่อพ้นสามปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษี และมาตรา ๕๔ กำหนดในกรณีผู้เสียภาษีโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสียหรือเสียเกินกว่าจำนวนที่ต้องเสีย ไม่ว่าจะโดยความผิดพลาดของตนเองหรือจากการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินคืนโดยให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามปีนับแต่วันที่ชำระภาษี ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าการรถไฟแห่งประเทศไทย ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๕ และได้ชำระค่าภาษีแล้วเมื่อวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๖๕ แต่ได้มีหนังสือขอให้เทศบาลทบทวนการประเมินภาษีและขอรับเงินค่าภาษีคืนเมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๖๘ ซึ่งนับเวลาแล้วล่วงพ้นเกิน ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษีหรือนับแต่วันที่ชำระภาษีแล้วแต่กรณี เทศบาลนครหัวหินจึงไม่สามารถทบทวนการประเมินภาษี และพิจารณาคำร้องขอรับเงินค่าภาษีคืนของการรถไฟแห่งประเทศไทยได้

๒. ประเด็นข้อหารือขององค์การบริหารส่วนตำบลวังภัง พิจารณาแล้วเห็นว่านางลภัสดา วิสารทสกุล ได้รับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน ๘ แปลง ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภค เช่น สวน ถนน ที่จอดรถ และช่องว่างระหว่างแปลงที่จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต ถือว่าเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๓. ประเด็นข้อหารือของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินของผู้ร้องเป็นที่ดินไม่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) การประเมินมูลค่าของที่ดินจึงต้องใช้ราคาที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินรายเขตปกครองที่กรมธนารักษ์ หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้เป็นการคำนวณภาษีของที่ดินตามกฎหมายกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๒ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ตั้งด้านหน้าของที่ดินติดถนนทางหลวงชนบท ซึ่งคั่นกลางระหว่างที่ดินของผู้ร้องกับทะเล การประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินจึงต้องประเมินตามสภาพที่ตั้งของที่ดินที่ปรากฏ โดยคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ได้มีประกาศเรื่อง บัญชีราคาประเมินที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๖๔ กำหนดที่ดิน

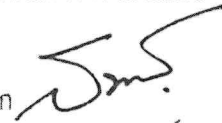
/ติดทางหลวง...

ติดทางหลวงชนบท ระยะ ๔๐ เมตร ราคาประเมินตารางวาละ ๑,๐๐๐ บาท การที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์  
การประเมินภาษีประจำจังหวัดมีมติว่าที่ดินของผู้ร้องเป็นที่ดินติดทางหลวงชนบท จึงเห็นว่าถูกต้องตามสภาพ  
ข้อเท็จจริงของแปลงที่ตั้งของที่ดินแล้ว  
รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

พันจ่าเอก



(สาคร สิทธิศักดิ์)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน  
ผู้ว่าราชการจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด  
กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น  
โทร. ๐-๓๒๖๐-๒๓๕๒ , ๐-๓๒๖๐-๔๔๔๒