



ที่ นศ ๐๐๒๓.๓/ว ๒๒๖๔

ศาลากลางจังหวัดนครศรีธรรมราช
ถนนราชดำเนิน นศ ๘๐๐๐๐

๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๕

เรื่อง แจ้งมติการประชุมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดนครศรีธรรมราช เพื่อเป็น
แนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน นายอำเภอทุกอำเภอ และนายกองค์รปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี
ประจำจังหวัดนครศรีธรรมราช จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดนครศรีธรรมราช ได้จัดประชุมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี
ประจำจังหวัดนครศรีธรรมราช ครั้งที่ ๓/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ เวลา ๐๙.๓๐ น. ณ ห้องประชุม
ศรีปราชญ์ ชั้น ๓ ศาลากลางจังหวัดนครศรีธรรมราช เพื่อพิจารณาวินิจฉัยประเด็นอุทธรณ์การประเมินภาษีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ซึ่งได้อุทธรณ์การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเทศบาลนคร
นครศรีธรรมราช จำนวน ๓ ราย ซึ่งข้อเท็จจริงจากการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์หลายรายไม่มี
ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ. ๒๕๖๒ ตลอดจนระเบียบกฎหมายฉบับรองที่เกี่ยวข้องทุกฉบับ

จังหวัดนครศรีธรรมราช จึงได้แจ้งมติการประชุมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมิน
ภาษีประจำจังหวัดนครศรีธรรมราช ครั้งที่ ๓/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ มาเพื่อให้เทศบาลและ
องค์รปกครองส่วนท้องถิ่น ได้ทราบและถือปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ. ๒๕๖๒ และกฎหมายฉบับรองทุกฉบับ ทุกขั้นตอน รวมทั้งประชาสัมพันธ์สร้างการรับรู้ ความเข้าใจ
เกี่ยวกับหลักเกณฑ์ วิธีการ ขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบล
ตามระเบียบกฎหมายดังกล่าวด้วย อนึ่ง หากผู้มีหน้าที่เสียภาษีประสงค์จะอุทธรณ์ราคาประเมินที่ดินที่สูงเกินไป
ให้ยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด รายละเอียดปรากฏตาม
สิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายอภิรักษ์ เผือกม่วง)

ผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช

ประธานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดนครศรีธรรมราช

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น

โทร ๐ ๗๕๓๕ ๖๑๔๔ ต่อ ๓๑, ๓๒

โทรสาร ๐-๗๕๓๕-๖๓๗๕

บันทึกรายงานการประชุม
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดนครศรีธรรมราช
ครั้งที่ ๓ /๒๕๖๕

วันอังคารที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ เวลา ๐๙.๓๐ น.
ณ ห้องประชุมศรีปราชญ์ ชั้น ๓ ศาลากลางจังหวัดนครศรีธรรมราช

ผู้มาประชุม

๑. นายสนั่น สนิธิเมือง	รองผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช	ประธาน
	ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช	
๒. นายวิทยา ชูคำ	แทนเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช	กรรมการ
๓. นางสาวลำยอง หนูเขียว	แทนธนารักษ์พื้นที่นครศรีธรรมราช	กรรมการ
๔. นายวรรณรงค์ ทิวสังข์	แทนโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครศรีธรรมราช	กรรมการ
๕. นางสาวนริศา ขุนดำ	แทนสรรพากรพื้นที่นครศรีธรรมราช	กรรมการ
๖. นายณภัทร ศรีใส	นายกเทศมนตรีตำบลลานสกา	กรรมการ
๗. นางรัตนาพร กาญจนรังษี	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๘. นายเจษฎา สมานธิ	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๙. นายปราโมทย์ ศรีวิสุทธิ	ท้องถิ่นจังหวัดนครศรีธรรมราช	เลขานุการ
๑๐. นายวุฒิศักดิ์ มิตรเอียด	ผู้อำนวยการกลุ่มงานกฎหมายระเบียบและเรื่องร้องทุกข์	ผู้ช่วยเลขานุการ
๑๑. นายโสภณ อินทรอุปถัมภ์	นักส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นชำนาญการ	ผู้ช่วยเลขานุการ
	รักษาการผู้อำนวยการกลุ่มงานส่งเสริมและพัฒนาท้องถิ่น	
๑๒. นางสาวสุภักดิ์ คำนวนจิตต์	นักส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นชำนาญการ	ผู้ช่วยเลขานุการ
	รักษาการผู้อำนวยการกลุ่มงานบริการสาธารณะท้องถิ่น	
	และประสานงานท้องถิ่นอำเภอ	

ผู้ไม่มาประชุม

๑. นายวิฑูรย์ หัสภาคย์	นายกเทศมนตรีตำบลโพธิ์เสด็จ	กรรมการ
------------------------	----------------------------	---------

ผู้เข้าร่วมประชุม

๑. นางสาวรุจิเรข คงทอง	หัวหน้าฝ่ายพัฒนารายได้ เทศบาลนครนครศรีธรรมราช
๒. นายสมบูรณ์ เพชรทอง	เจ้าพนักงานจัดเก็บรายได้ชำนาญงาน เทศบาลนครนครศรีธรรมราช
๓. สิบเอก คุณวุฒิ คงยก	นายช่างโยธาชำนาญงาน เทศบาลนครนครศรีธรรมราช
๔. นายศิลป์ชัย สุกแก้ว	นายช่างสำรวจชำนาญงาน เทศบาลนครนครศรีธรรมราช
๕. นายเจริญ เกียรติวัฒนากร	กรรมการผู้จัดการ บจก. ยู่ล้ง โฮมเอ็กซ์เพิร์ท
๖. นายศิริวัฒน์ เกียรติวัฒนากร	กรรมการ บจก. ยู่ล้ง โฮมเอ็กซ์เพิร์ท
๗. นายณัฐพล ชูจินดา	ที่ปรึกษาทางด้านการเงิน

เริ่มประชุมเวลา ๐๙.๓๐ น.

ระเบียบวาระที่ ๑
นายสนั่น สนธิเมือง
ประธานฯ

เรื่องประธานแจ้งที่ประชุมทราบ

ด้วยนายอภิรักษ์ เผือกม่อง ผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช ดิตราชการ
จึงมอบหมายให้กระผม นายสนั่น สนธิเมือง รองผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช
ทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุม

ระเบียบวาระที่ ๒
น.ส.สุภักดิ์ คำนวนจิตต์
ผู้ช่วยเลขานุการฯ

เรื่องรับรองรายงานการประชุมที่ผ่านมา

รับรองรายงานการประชุม ครั้งที่ ๒/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๖๕

เวลา ๑๓.๓๐ น. ณ ห้องประชุมศรีปราชญ์ ชั้น ๓ ศาลากลางจังหวัดนครศรีธรรมราช
กรณีอุทธรณ์การประเมินภาษีของเทศบาลนครนครศรีธรรมราช รายงานศิริพร พัฒนภักดี
อุทธรณ์การประเมินภาษีของเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ที่ประเมินเป็นที่ดินว่างเปล่า
อัตราภาษีร้อยละ ๐.๓ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้ปฏิเสธว่าไว้แต่ตายเพราะน้ำท่วม ประกอบกับ
ผู้อุทธรณ์มีอายุมาก ๙๐ ปี อาศัยอยู่ที่กรุงเทพมหานคร ไม่มีกำลังจะไปทำประโยชน์ในที่ดิน
ดังกล่าว ซึ่งฝ่ายเลขานุการได้แจ้งให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี
ประจำจังหวัดนครศรีธรรมราช ทราบแล้ว ตามหนังสือสำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
จังหวัดนครศรีธรรมราช นศ ๐๐๒๓.๓/ว ๓๖๐ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๖๕
ผลการประชุมพิจารณาวินิจฉัยในครั้งนั้น กรรมการฯ มีมติให้ยกอุทธรณ์ จำนวน ๘ เสียง
งดออกเสียง ๑ เสียง และมีคำแนะนำให้เทศบาลนครนครศรีธรรมราช พัฒนาทาง
สาธารณประโยชน์ในบริเวณดังกล่าว เพื่อให้ประชาชนสามารถใช้ทางสาธารณประโยชน์
เพื่อประโยชน์สุขแก่ประชาชนในพื้นที่ได้ และตรวจสอบลักษณะการใช้ทาง
สาธารณประโยชน์ ให้เป็นไปโดยชอบตามระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และฝ่าย
เลขานุการฯ ได้แจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้ผู้อุทธรณ์ราย นางศิริพร พัฒนภักดี ทราบผลการ
พิจารณาอุทธรณ์ พร้อมแจ้งสิทธิการฟ้องคดีต่อศาลภาษีอากรกลางภายใน สามสิบวัน
นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๘๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

มติที่ประชุม

รับรอง

ระเบียบวาระที่ ๓
น.ส.สุภักดิ์ คำนวนจิตต์
ผู้ช่วยเลขานุการ

เรื่องเพื่อทราบ

ด้วยกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ได้จัดสรรงบประมาณประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๖
เป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานของสำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด และ
จัดสรรงบประมาณค่าตอบแทนคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี
ประจำจังหวัด ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ จำนวน ๒ ครั้ง

นายสนั่น สนธิเมือง
ประธานฯ

ขอให้ฝ่ายเลขานุการฯ แจ้งกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น หากมีกรณีอุทธรณ์เข้ามา
คณะกรรมการฯ จะต้องดำเนินการประชุมพิจารณาวินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วัน
นับแต่วันที่รับแจ้งคำอุทธรณ์จากผู้บริหารท้องถิ่น หากมีกรณีจำเป็นต้องประชุม
มากกว่า ๒ ครั้ง ให้ขอรับการจัดสรรงบประมาณเพิ่มเติมไปยังกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
เห็นชอบรายงานกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

มติที่ประชุม

ระเบียบวาระที่ ๔

นายวุฒิศักดิ์ มิตรเอียด

ผช.เลขานุการ

เรื่องเพื่อพิจารณา

๔.๑ พิจารณาอุทธรณ์ภาษีของ : นายอุดร พันธุ์ไร

อุทธรณ์การประเมินภาษีของ : เทศบาลนครนครศรีธรรมราช

นายอุดร พันธุ์ไร ได้ส่งคำอุทธรณ์การประเมินภาษีและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี ๒๕๖๕ ของเทศบาลนครนครศรีธรรมราช โดยเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ได้ดำเนินการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ นายอุดร พันธุ์ไร ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน ๓ แปลง และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๕ หลัง ซึ่งเมื่อวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๕ และวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๕ ผู้อุทธรณ์ ได้ยื่นหนังสือคัดค้านการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อนายกเทศมนตรีนครนครศรีธรรมราช เฉพาะการประเมินภาษีในแปลงที่ดิน โฉนดเลขที่ ๓ ซึ่งมีสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๓ หลัง ได้แก่ บ้านเลขที่ ๒๑, ๒๑/๑ และ ๒๑/๒ ไม่ปรากฏว่าพนักงานสำรวจ ได้ดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แสดงประเภทจำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นแก่การประเมินภาษี พร้อมทั้งได้จัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้เสียภาษีแต่ละรายให้ผู้อุทธรณ์ทราบ ตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ได้จัดทำขึ้นถูกต้องหรือไม่ และเปิดโอกาสให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องแก้ไขข้อมูลให้ถูกต้องตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน และผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำร้องขอแก้ไขข้อมูลอายุสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการคำนวณหักค่าเสื่อมราคา โดยบ้านเลขที่ ๒๑ แก้เป็นอายุ ๑๐๐ ปีเศษ บ้านเลขที่ ๒๑/๑ แก้เป็นอายุ ๓๓ ปี และบ้านเลขที่ ๒๑/๒ แก้เป็นอายุ ๓๓ ปี แต่เทศบาลฯ ไม่ได้ดำเนินการแก้ไขข้อมูลสิ่งปลูกสร้างบ้านเลขที่ ๒๑/๒ โดยให้เหตุผลว่ากรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าวเป็นของ นายประคอง พันธุ์ไร แจ้งตามหนังสือที่ นศ ๕๒๐๐๓/๓๔๔๔ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๖๕ ทั้งที่ ผู้อุทธรณ์ได้โต้แย้งแล้วว่ากรรมสิทธิ์ในบ้านเลขที่ ๒๑/๒ เป็นของผู้อุทธรณ์ โดยผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือขบไล่ นายประคอง พันธุ์ไร ออกจากบ้านหลังดังกล่าวแล้ว ซึ่งเทศบาลฯ ได้พิจารณาคัดค้านการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีหนังสือแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบ โดยชี้แจงกรณีไม่ได้ส่งเอกสารรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๓) ให้ผู้อุทธรณ์ทราบก่อนการแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ เนื่องจากรายการทรัพย์สินของผู้อุทธรณ์ยังคงเหมือนเดิมไม่มีการเปลี่ยนแปลง จึงไม่มีการแจ้งให้ตรวจสอบก่อนการประเมินภาษี ซึ่งเป็นไปตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๗๕๘๗ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๔ เรื่อง ชักซ้อมขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๕ นายอุดร พันธุ์ไร ไม่เห็นด้วยกับการตอบคำคัดค้านดังกล่าวจึงได้อุทธรณ์การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดนครศรีธรรมราช

/๑. ข้อเท็จจริง...

๑. ข้อเท็จจริง

๑.๑ เทศบาลนครนครศรีธรรมราช ได้ดำเนินการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ นายอุดร พันธุ์ไร ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน ๓ แปลง และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๕ หลัง ดังนี้

		การใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของ นายอุดร พันธุ์ไร											
ที่	ประเภท ที่ดิน/ เลขที่	ลักษณะการ ทำประโยชน์ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	จำนวนเนื้อที่				ราคา ประเมิน ต่อหน่วย (บาท)	รวมราคา ประเมิน ของที่ดิน (บาท)	จำนวน ปี	หักค่าเสื่อม ราคา (บาท)	คงเหลือราคา ประเมินทุนทรัพย์ ที่ต้องชำระภาษี (บาท)	อัตรา ภาษี (ร้อย ละ)	จำนวนภาษี ที่ต้องชำระ (บาท)
			ไร่	งาน	วา	ตร.วา/ ตร.ม.							
๑	โฉนด ๓๕๘๔๙	เกษตรกรรม	๒	๓	๒๘.๙		๕๖,๐๐๐	๖๓,๒๘๘,๔๐๐			๖๓,๒๘๘,๔๐๐	๐	๐.๐๐ (ยกเว้นภาษี)
๒	โฉนด ๓	อยู่อาศัยหลังอื่น สิ่งปลูกสร้าง ๔ รายการ ๑. บ้านเลขที่ ๒๑ (หลังรอง) กว้าง ๑๐ ยาว ๑๓ ม. ๒ ชั้น ครึ่งตึกครึ่งไม้ หักค่าเสื่อมราคา ๘๕% ๒. บ้านเลขที่ ๒๑/๑ (หลังรอง) กว้าง ๙ ยาว ๑๒ ม. ๒ ชั้น อายุ ๓๓ ปี หักค่าเสื่อม ๕๖% ๓. อาคารไม่มีเลขที่ ๑ ชั้น กว้าง ๕ ยาว ๓ ม. อายุ ๘๖ ปี หักค่าเสื่อมราคา ๗๖% (ห้องเก็บของ) ๔. อาคารไม่มีเลขที่ กว้าง ๓ ยาว ๒ ม. ๑ ชั้น อายุ ๘๖ ปี หักค่าเสื่อม ๗๖% (ห้องนํ้ารวม)	๑	-	๓๖.๘	๒๖๐ ๒๑๖ ๑๕ ๓.๗๕	๑๐,๕๐๐ ๖,๗๕๐ ๖,๗๕๐ ๕,๗๕๐	๔,๕๘๖,๔๐๐ ๑,๗๕๕,๐๐๐ ๑,๔๕๘,๐๐๐ ๑๐๑,๒๕๐ ๒๑,๕๖๒.๕	๑๐๐ ๓๓ ๘๖ ๘๖	๑,๔๙๑,๗๕๐ (๘๕%) ๘๑๖,๔๘๐ (๕๖%) ๗๖,๙๕๐ (๗๖%) ๑๖,๓๘๗.๕๐ (๗๖%)	๔,๕๘๖,๔๐๐ ๒๖๓,๒๕๐ ๖๔๑,๕๒๐ ๒๔,๓๐๐ ๕,๑๗๕		
		รวมราคาประเมิน									๕,๕๒๐,๖๕๕	๐.๐๒	๑,๑๐๔.๓๓
๓	โฉนด ๗๘๗๑	ที่ดิน อาคารเลขที่ ๑๔/๖ อยู่อาศัยหลังอื่น ค่าเสื่อมราคา ๘๕%			๘๗.๗	๑๔๗.๙	๖,๔๐๐ ๖,๗๕๐	๕๖๑,๒๘๐ ๙๔๘,๓๒๕	๓๓	๘๔๘,๕๗๖.๒๕	๕๖๑,๒๘๐ ๑๔๙,๗๔๘.๗๕		
		รวมราคาประเมิน									๗๑๑,๐๒๘.๗๕	๐.๐๒	๑๔๒.๒๑
รวมจำนวนภาษีที่ต้องชำระทั้งสิ้น หัก รายการบรรเทาภาษีปี ๒๕๖๒ ชำระภาษี ๖,๒๓๒.๖๔ เพิ่มขึ้นจากปี ๖๒ เป็นเงิน ๐.๐๐ (ไม่มีรายการบรรเทาภาษี) รวมเงินภาษีที่ต้องชำระทั้งสิ้น													๑,๒๔๖.๓๔ ๐.๐๐ ๑,๒๔๖.๓๔

๑.๒ เมื่อวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๕ และวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๕ ผู้อุทธรณ์ ได้ยื่นหนังสือคัดค้านการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อนายกเทศมนตรีนครนครศรีธรรมราช เฉพาะการประเมินภาษีในแปลงที่ดินโฉนดเลขที่ ๓ ซึ่งมีสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๓ หลัง ได้แก่ บ้านเลขที่ ๒๑, ๒๑/๑ และ ๒๑/๒ ดังนี้

(๑) ไม่ปรากฏว่าพนักงานสำรวจได้ดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แสดงประเภทจำนวนขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นแก่การประเมินภาษี พร้อมทั้งได้จัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้เสียภาษีแต่ละรายให้ผู้อุทธรณ์ทราบ ตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ได้จัดทำขึ้นถูกต้องหรือไม่ และเปิดโอกาสให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องแก้ไขข้อมูลให้ถูกต้องตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน

(๒) ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำร้องขอแก้ไขข้อมูลอายุสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการคำนวณหักค่าเสื่อมราคา โดยบ้านเลขที่ ๒๑ แก่เป็นอายุ ๑๐๐ ปีเศษ บ้านเลขที่ ๒๑/๑ แก่เป็นอายุ ๓๓ ปี และบ้านเลขที่ ๒๑/๒ แก่เป็นอายุ ๓๓ ปี แต่เทศบาลฯ ไม่ได้ดำเนินการแก้ไขข้อมูลสิ่งปลูกสร้างบ้านเลขที่ ๒๑/๒ โดยให้เหตุผลว่ากรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าวเป็นของ นายประคอง พันธุ์ไร แจ้งตามหนังสือที่ นศ ๕๒๐๐๓/๓๔๙๙ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๖๕ ทั้งที่ ผู้อุทธรณ์ได้โต้แย้งแล้วว่ากรรมสิทธิ์ในบ้านเลขที่ ๒๑/๒ เป็นของผู้อุทธรณ์ โดยผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือขบไล่ นายประคอง พันธุ์ไร ออกจากบ้านหลังดังกล่าวแล้ว

๑.๓ เทศบาลฯ ได้พิจารณาคำคัดค้านการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีหนังสือแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบ โดยชี้แจงกรณีไม่ได้ส่งเอกสารรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๓) ให้ผู้อุทธรณ์ทราบก่อนการแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ เนื่องจากรายการทรัพย์สินของผู้อุทธรณ์ยังคงเหมือนเดิมไม่มีการเปลี่ยนแปลง จึงไม่มีการแจ้งให้ตรวจสอบก่อนการประเมินภาษี ซึ่งเป็นไปตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๗๕๘๗ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๔ เรื่อง ชักซ้อมขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ข้อ ๕.๕ กำหนดว่า องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นไม่ต้องจัดทำบัญชี ภ.ด.ส.๓ และ ภ.ด.ส.๔ เพื่อประกาศและจัดส่งให้ผู้เสียภาษีที่เคยดำเนินการมาแล้วในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ และ ปี พ.ศ. ๒๕๖๔

สำหรับประเด็นการแก้ไขข้อมูลอายุสิ่งปลูกสร้างบ้านเลขที่ ๒๑/๒ เทศบาลนครนครศรีธรรมราช ได้พิจารณาเป็นที่ยุติแล้วว่า อาคารหลังดังกล่าว นายประคอง พันธุ์ไธโร เป็นผู้ปลูกสร้าง โดยนายกริช พันธุ์ไธโร บิดา ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเดิมเป็นผู้อนุญาต นายประคอง พันธุ์ไธโร จึงเป็นเจ้าของและเป็นผู้ต้องเสียภาษี แจ้งตามหนังสือเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ที่ นศ ๕๒๐๐๓/๓๖๑๔ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๔

๑.๔ เมื่อวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๖๕ นายอุดร พันธุ์ไธโร ได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดพิจารณา โดยได้อุทธรณ์โต้แย้งเฉพาะประเด็นตามข้อ ๑.๒ (๒) ว่า อาคารบ้านเลขที่ ๒๑/๒ ปลูกสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๓ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อุทธรณ์ เทศบาลฯ จึงต้องประเมินและเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนามของผู้อุทธรณ์ ไม่ใช่เรียกเก็บในนามของ นายประคอง พันธุ์ไธโร โดยผู้อุทธรณ์ได้มอบหมายให้ทนายความบอกกล่าวให้ นายประคอง พันธุ์ไธโร และบริวาร ออกไปจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บ้านเลขที่ ๒๑/๒ แล้ว จึงขอให้เพิกถอนและแก้ไขการประเมินภาษีใหม่ให้ถูกต้องตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

๒. ข้อกฎหมาย

๒.๑ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒

มาตรา ๕

“ผู้เสียภาษี” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย

“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือมีน้ำด้วย

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคลอาจจะเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม

มาตรา ๙ ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีใดเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๙ วรรคสอง การเสียภาษีของผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ไม่เป็นเหตุให้เกิดสิทธิตามกฎหมายอื่น

มาตรา ๗๓ ผู้เสียภาษีผู้ใดได้รับแจ้งการประเมินภาษีตามมาตรา ๔๔ หรือมาตรา ๕๓ หรือการเรียกเก็บภาษีตามมาตรา ๖๑ แล้วเห็นว่า การประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีนั้นไม่ถูกต้องให้มีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีได้ โดยให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี แล้วแต่กรณี

/มาตรา ๗๓ วรรคสี่...

มาตรา ๗๓ วรรคสี่ ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาไม่เห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ให้ผู้เสียภาษีนั้นมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง และให้ผู้บริหารท้องถิ่นส่งคำอุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำอุทธรณ์ดังกล่าว

มาตรา ๘๐ เพื่อประโยชน์ในการวินิจฉัยอุทธรณ์ ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีมีอำนาจออกหนังสือเรียกให้ผู้อุทธรณ์หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้อง มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดมาแสดงได้ โดยให้เวลาแก่บุคคลดังกล่าวไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่รับหนังสือเรียก

ผู้อุทธรณ์ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกตามวรรคหนึ่ง โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีจะยกอุทธรณ์นั้นเสียก็ได้

มาตรา ๘๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี มีอำนาจสั่งไม่รับอุทธรณ์ ยกอุทธรณ์เพิกถอนหรือแก้ไขการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีหรือได้คืนภาษี

๓. ข้อพิจารณา

เลขานุการคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดนครศรีธรรมราช พิจารณาแล้วเห็นว่า ก่อนที่จะพิจารณาในเนื้อหาของประเด็นการอุทธรณ์ จำต้องพิจารณาเสียก่อนว่า อุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์เป็นการอุทธรณ์ซ้ำในประเด็นที่คณะกรรมการได้วินิจฉัยเป็นข้อยุติแล้วหรือไม่

พิจารณาแล้วเห็นว่า ในประเด็นอุทธรณ์ดังกล่าวผู้อุทธรณ์ได้เคยยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดนครศรีธรรมราช ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๔ และคณะกรรมการฯ ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๖๔ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เทศบาลนครนครศรีธรรมราชได้ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในรายการบ้านตึกครึ่งไม้ เลขที่ ๒๑/๒ ในนามของนายประคอง พันธุ์อุไร เนื่องจากปรากฏหลักฐานในรายงานผลการปลูกสร้างอาคาร (ผ.ท.๙) ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๒ นายประคอง พันธุ์อุไร เป็นผู้ขออนุญาตก่อสร้างโดยได้รับอนุญาตจาก นายกริช พันธุ์อุไร (บิดา) และเอกสารคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ฉบับลงวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๓๙ นายกริช พันธุ์อุไร ได้โอนที่ดินโฉนดเลขที่ ๓ พร้อมสิ่งปลูกสร้างเลขที่ ๔๗ (ปัจจุบันเลขที่ ๒๑) ให้ผู้อุทธรณ์เพียงหลังเดียว ดังนั้นเมื่อเทศบาลนครนครศรีธรรมราชได้ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ ๒๑/๒ ในนามของ นายประคอง พันธุ์อุไร ผู้อุทธรณ์จึงไม่ใช่ผู้มีสิทธิคัดค้านและอุทธรณ์การประเมินภาษี ตามมาตรา ๕ มาตรา ๙ และมาตรา ๗๓ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับข้อกล่าวอ้างของผู้อุทธรณ์ เป็นการโต้แย้งเกี่ยวกับสิทธิในสิ่งปลูกสร้างตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดจะพิจารณาได้ จึงมีมติไม่รับอุทธรณ์ไว้พิจารณา

ดังนั้น อุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์จึงเป็นการอุทธรณ์ซ้ำในประเด็นที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดนครศรีธรรมราช ได้วินิจฉัย เป็นข้อยุติแล้ว จึงไม่รับอุทธรณ์ไว้พิจารณา

/ความเห็นที่ประชุม...

ความเห็นที่ประชุม

นายเจษฎา สมาน

ผู้ทรงคุณวุฒิ

กรณีนี้ผู้อุทธรณ์อ้างว่า เทศบาลนครฯ พิจารณาภาษีผิด ผู้อุทธรณ์ประสงค์อุทธรณ์
ในประเด็นที่ดินว่าเป็นของนายอุดรฯ ตามมาตรา ๕ ซึ่งจะต้องประเมินจากที่ดินก่อน
ถ้าที่ดินเป็นของนายอุดรฯ ก็ต้องประเมินภาษีบ้านเลขที่ ๒๑/๒ เป็นชื่อนายอุดรฯ ด้วย
ความเห็นส่วนตัวในเมื่อผู้อุทธรณ์ยินยอมจ่ายภาษีบ้านทั้ง ๓ หลัง ในที่ดินดังกล่าว
ก็ควรพิจารณาเก็บภาษีในส่วนของที่ดิน ในชื่อนายอุดรฯ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน
จึงไม่เห็นด้วยกับฝ่ายเลขานุการ

นายสนั่น สนิเมือง

ประธาน

นายวุฒิศักดิ์ มิตรเอียด

ผช.เลขานุการ

ขอให้ฝ่ายเลขานุการชี้แจงประเด็นนี้ด้วยครับ

หลักการพิจารณาจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง มาตรา ๕ “ผู้เสียภาษี” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล
ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดิน
หรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้
และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย
“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือมีน้ำด้วย
“สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น
ที่บุคคลอาจจะเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการ
อุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม มาตรา ๙ ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดิน
หรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น
ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ มาตรา ๙ วรรคสอง การเสียภาษีของผู้เสียภาษี
ตามพระราชบัญญัตินี้ ไม่เป็นเหตุให้เกิดสิทธิตามกฎหมายอื่น

ดังนั้น ข้อเท็จจริงกรณีนี้ เทศบาลฯ ได้ประเมินภาษีโดยแยกออกเป็นการใช้ประโยชน์
ของที่ดินเป็นหลักก่อน เมื่อปรากฏว่าที่ดินโฉนดเลขที่ ๓ เป็นชื่อนายอุดร พันธุ์ไร
และจากการสำรวจพบว่ามีการใช้ประโยชน์บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๓ เป็นสิ่งปลูกสร้าง ๕ หลัง
ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นบ้านอยู่อาศัย ๓ หลัง เป็นห้องเก็บของ ๑ หลัง และเป็นห้องน้ำ
รวม ๑ หลัง ซึ่งในสิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ้านอยู่อาศัย จำนวน ๑ หลัง ปรากฏเลขที่บ้าน
๒๑/๒ มีนายประคอง พันธุ์ไร เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ตามรายงานผลการ
ปลูกสร้างอาคาร (ผ.ท.๙) ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๒ นายประคอง พันธุ์ไร
เป็นผู้ขออนุญาตก่อสร้างโดยได้รับอนุญาตจากบิดา (นายกริช พันธุ์ไร)
เทศบาลนครนครศรีธรรมราช จึงประเมินภาษีที่ดินโฉนดหมายเลข ๓ บ้านเลขที่ ๒๑
บ้านเลขที่ ๒๑/๑ ห้องเก็บของ และห้องน้ำ ในนามนายอุดร พันธุ์ไร โดยคำนวณ
ราคาที่ดิน และราคาส่งก่อสร้าง หักค่าเสื่อมราคาส่งก่อสร้างแล้ว รวมเป็นราคา
ประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เรียกเก็บภาษีในนาม นายอุดร พันธุ์ไร
สำหรับบ้านเลขที่ ๒๑/๒ เรียกเก็บเฉพาะภาษีสิ่งปลูกสร้างแก่ นายประคอง พันธุ์ไร
ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

นายณภัทร ศรีใส

นายกทต.ลานคร

ประเด็นที่ผู้อุทธรณ์ อุทธรณ์มาเป็นประเด็นที่เคยอุทธรณ์แล้ว เมื่อปีภาษี ๒๕๖๔
ในเรื่องของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินใช่หรือไม่ เป็นประเด็นอุทธรณ์ซ้ำ ซึ่งคณะกรรมการฯ
เคยพิจารณาและวินิจฉัยไปแล้ว จึงเห็นด้วยกับฝ่ายเลขานุการฯ ที่ไม่รับอุทธรณ์

/น.ส.ลำยอง...

น.ส.ลำยอง หนูเขียว ผู้แทนนารักฯ	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ต้องแยกระหว่างผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดิน กับผู้มีหน้าที่เสียภาษี สิ่งปลูกสร้าง
นางรัตนพร กาญจนรังษี ผู้ทรงคุณวุฒิ ประธานฯ นายสมบูรณ์ เพชรทอง จพง.จัดเก็บรายได้ทน. นายเจษฎา สมานิ	ผู้เสียภาษี บ้านเลขที่ ๒๑/๒ เมื่อปี ๒๕๖๔ ใครเป็นผู้เสียภาษี ให้ฝ่ายเลขานุการฯ เชิญผู้แทนเทศบาลนครนครศรีธรรมราช มาให้ข้อมูล เมื่อปี ๒๕๖๔ นายประคอง พันธุ์ไร เป็นผู้เสียภาษีบ้านเลขที่ ๒๑/๒ ในฐานะเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง บ้านเลขที่ ๒๑/๒ ถามเทศบาลฯ ตามขั้นตอนการจัดเก็บภาษีเทศบาลจะต้องสอบถามเจ้าของที่ดินหรือ เจ้าของสิ่งปลูกสร้างว่า ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของใคร เทศบาลฯ ได้ดำเนินการหรือไม่
ส.อ.คุณวุฒิ คงยก ประธานฯ นายวุฒิศักดิ์ มิตรเอียด ผช.เลขานุการ	เทศบาลฯ ได้ประเมินตามหลักฐานกรรมสิทธิ์ที่ดินที่สำนักงานที่ดินจังหวัดจัดส่งให้ และหลักฐานการขออนุญาตก่อสร้าง และไปสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม หลักฐานดังกล่าว ปรากฏว่า นายอุดรฯ ไม่ได้พักอาศัยอยู่ที่จังหวัดนครศรีธรรมราช แต่มีผู้ดูแลบ้านของนายอุดรฯ เป็นผู้ให้ข้อมูล ในการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ใครต้องมีหน้าที่ให้ข้อมูล ตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ กำหนดว่า ในการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้พนักงานสำรวจมีอำนาจเข้าไปในที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่อื่นที่เกี่ยวข้องในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการได้ และมีอำนาจเรียกเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากผู้เสียภาษี ทั้งนี้ ให้ผู้เสียภาษีหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร
มติที่ประชุม	ไม่รับอุทธรณ์ กรรมการที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง จำนวน ๗ เสียง (ไม่รวมประธาน) เห็นด้วย ๖ เสียง ไม่เห็นด้วย ๑ เสียง (นายเจษฎา สมานิ)

๔.๒ พิจารณาอุทธรณ์ภาษีของผู้อุทธรณ์ : นายเจริญ เกียรติวัฒนการ

อุทธรณ์การประเมินภาษีของ : เทศบาลนครนครศรีธรรมราช

นายวุฒิศักดิ์ มิตรเอียด
ผช.เลขานุการ

นายเจริญ เกียรติวัฒนการ ได้ส่งคำอุทธรณ์การคัดค้านการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ได้มีหนังสือแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ.๒๕๖๕ แก่ นายเจริญ เกียรติวัฒนการ เป็นเงิน ๘๓๕,๖๒๓.๓๑ บาท ซึ่งนายเจริญ เกียรติวัฒนการ ได้คัดค้านการประเมินภาษีต่อนายกเทศมนตรีนครนครศรีธรรมราช โดยอ้างเหตุว่าราคาประเมินที่ดินสูงมาก ที่ดินบางแปลงเป็นที่ราบบ่อ ไม่ติดถนน ได้แก่ โฉนดเลขที่ ๒๙๑๔, ๑๗๙๖๐๖, ๑๗๙๖๐๗, ๑๗๙๖๐๘ รวม ๔ แปลง จึงขอให้เทศบาลนครนครศรีธรรมราช ทบทวนราคาประเมินที่ดินใหม่ ซึ่งเทศบาลนครนครศรีธรรมราชพิจารณาคำร้องขอคัดค้านการประเมินภาษีของ นายเจริญ เกียรติวัฒนการ โดยยืนยันราคาประเมินเดิม นายเจริญ เกียรติวัฒนการ ไม่เห็นด้วยกับการตอบคำคัดค้านของเทศบาลนครนครศรีธรรมราช จึงได้อุทธรณ์การประเมินภาษีต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดนครศรีธรรมราชพิจารณา

๑. ข้อเท็จจริง

๑.๑ เทศบาลนครนครศรีธรรมราชได้ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ นายเจริญ เกียรติวัฒนการ เมื่อวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๕ ประกอบด้วยที่ดินจำนวน ๑๑ แปลง และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๓ หลัง ดังนี้

		การใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของ นายเจริญ เกียรติวัฒนการ											
ที่	ประเภทที่ดิน/ เลขที่	ลักษณะการทำประโยชน์ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	จำนวนเนื้อที่				ราคาประเมินต่อหน่วย (บาท)	รวมราคาประเมิน ของที่ดิน (บาท)	จำนวนปี/ร้อยละ	หักค่าเสื่อม ราคา (บาท)	รวมราคาประเมินที่ดิน และสิ่งก่อสร้างที่ต้องชำระ ภาษี (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	จำนวนภาษีที่ต้องชำระ (บาท)
			ไร่	งาน	วา	ตร.วา/ ตร.ม.							
1	โฉนด 15241	ที่ดิน				98.2	25,500	2,504,100			2,504,100		
2	โฉนด 50132	ที่ดิน				1.7	16,500	28,050			28,050		
		คลังสินค้า กว้าง 16 x ยาว 18 ม. 1 ชั้น อายุ 32 ปี หักค่าเสื่อมราคา 54%				288	5,500	1,584,000	32 ปี 54%	855,360	728,640		
		รวมราคาประเมินและภาษีที่ต้องชำระ									3,260,790	0.3	9,782.37
3	โฉนด 15002	ว่างเปล่า				24.8	20,500	508,400			508,400	0.3	1,525.2
4	โฉนด 10111	ว่างเปล่า				50	20,500	1,025,000			1,025,000	0.3	3,075
5	โฉนด 78057	ที่ดิน ตึก กว้าง 4x12 ม. 4 ชั้น				24 168	14,500 6,750	348,000 1,134,000	32 ปี/54%	612,360	348,000 521,640		
		รวมราคาประเมินและภาษีที่ต้องชำระ									869,640	0.3	2,608.92
6	โฉนด 62269	ที่ดิน ตึกเลขที่ 101/57 กว้าง 4x12 ม. 2 ชั้น				25 96	14,500 7,450	362,500 715,200	22 ปี/34%	243,168	362,500 472,032		
		รวมราคาประเมิน									834,532	0.3	2,503.6
7	โฉนด 2914	ที่ดิน อื่น ๆ	6	1	23.7	2,523.7	56,000	141,327,200			50,000,000 91,327,200	0.3 0.4	150,000 365,308.8
		รวมราคาประเมินและภาษีที่ต้องชำระ									141,327,200		515,308.8
8	โฉนด 179608	ที่ดิน อื่น ๆ	3		65.2	1,265.2	56,000	70,851,200			50,000,000 20,851,200	0.3 0.4	150,000 83,404.8
		รวมราคาประเมินและภาษีที่ต้องชำระ									70,851,200		233,404.8

/ส. โฉนด ๑๗๙๖๐๗...

การใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของ นายเจริญ เกียรติวัฒนากร													
ที่	ประเภท ที่ดิน/ เลขที่	ลักษณะการ ทำประโยชน์ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	จำนวนเนื้อที่				ราคา ประเมิน ต่อหน่วย (บาท)	รวมราคา ประเมิน ของที่ดิน (บาท)	จำนวนปี/ร้อยละ	หักค่า เสื่อม ราคา (บาท)	รวมราคา ประเมินที่ดิน และสิ่งก่อสร้าง ที่ต้องชำระ ภาษี (บาท)	อัตรา ภาษี (ร้อยละ)	จำนวนภาษี ที่ต้องชำระ (บาท)
			ไร่	งาน	วา	.วา/ ตร.ม.							
9	โฉนด 179607	ที่ดิน อื่น ๆ	2		46.2	846.2	56,000	47,387,200			47,387,200	0.3	142,161.6
10	โฉนด 179606	ที่ดิน อื่น ๆ	2	2	46.1	1,046.1	56,000	58,581,600			50,000,000 8,581,600	0.3 0.4	150,000 34,326.4
											58,581,600		184,326.4
11	โฉนด 179605	ที่ดิน อื่น ๆ			86.5	86.5	56,000	4,844,000			4,844,000	0.3	14,532
													1,109,228.69
รวมจำนวนภาษีที่ต้องชำระทั้งสิ้น													1,109,228.69
หัก รายการบรรเทาภาษีปี ๒๕๖๒													14,807.17
เพิ่มขึ้นจากปี ๖๒ เป็นเงิน													1,094,421.52
X จำนวนภาษีที่ต้องชำระในปี ๒๕๖๕ จำนวน ๗๕% เป็นเงิน													820,816.14
บวก จำนวนภาษีปี ๖๒ จำนวน 14,807.17													14,807.17
รวมเงินภาษีที่ต้องชำระปี ๒๕๖๕ ทั้งสิ้น													835,623.31

๑.๒ เมื่อวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๕ ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นหนังสือคัดค้านการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อนายกเทศมนตรีนครนครศรีธรรมราช ว่าราคาประเมินที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๙๑๔, ๑๗๙๖๐๖, ๑๗๙๖๐๗ และ ๑๗๙๖๐๘ มีราคาประเมินสูงมาก ทั้ง ๆ ที่ที่ดินบางแปลงเป็นที่ดินตาบอดไม่ติดถนน จึงขอให้ทบทวนการประเมินภาษีที่ดินใหม่

๑.๓ เทศบาลฯ ได้พิจารณาคำคัดค้านการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีหนังสือแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบ ว่า ราคาประเมินของที่ดินทุกแปลง กรมธนารักษ์ จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่เนื่องจากที่ดินที่เกิดจากการแบ่งแยกใหม่ราคาประเมินของที่ดินแต่ละแปลงไม่สามารถสืบค้นจากเว็บไซต์ของกรมธนารักษ์ได้ เทศบาลฯ จึงได้หารือไปยังสำนักงานธนารักษ์พื้นที่นครศรีธรรมราช ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินภายในจังหวัดนครศรีธรรมราช ได้รับคำแนะนำให้ใช้ราคาเทียบเคียงกับราคาประเมินโฉนดเลขที่ ๒๙๑๔ ซึ่งเป็นแปลงเดิมก่อนที่จะมีการแบ่งแยกราคาประเมิน ตารางวละ ๕๖,๐๐๐ บาท การประเมินที่ดินจำนวน ๔ แปลงดังกล่าว ดำเนินการโดยถูกต้องแล้ว

๑.๔ เมื่อวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๖๕ นายเจริญ เกียรติวัฒนากร ได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดพิจารณา โดยได้ผู้ทธรณ์โต้แย้งว่า ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการแบ่งแยกที่ดินจากโฉนดเลขที่ ๒๙๑๔ ออกเป็น ๕ แปลง ได้แก่ โฉนดเลขที่ ๑๗๙๖๐๕, ๑๗๙๖๐๖, ๑๗๙๖๐๗, ๑๗๙๖๐๘ และ ๒๙๑๔ จึงทำให้ที่ดินแปลงเดิมโฉนดเลขที่ ๒๙๑๔ อยู่ลึกเข้าไปตรงกลางแปลงที่ดินเดิม ส่วนโฉนดเลขที่ ๑๗๙๖๐๕ อยู่ริมถนนสาธารณะ (ถนนสายพัฒนาการคูขวาง) แต่เทศบาลฯ กำหนดราคาประเมินที่ดินทุกแปลงตารางวละ ๕๖,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นพื้นที่หลังการแบ่งแยกที่ดินแล้ว ไม่มีที่ดินแปลงใดติดถนนสาธารณะ และกรมธนารักษ์ยังไม่ได้กำหนดราคาประเมินที่ดินในแต่ละแปลงไว้ การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของผู้ทธรณ์จะต้องนำราคาประเมินที่ดินข้างเคียงกับที่ดินของผู้ทธรณ์ทางทิศเหนือ คือ ที่ดินของนายเจนวิทย์ ตันตรัตนพงษ์ ซึ่งได้กำหนดราคาประเมินไว้ ตารางวละ ๒๑,๐๐๐ บาท จะนำราคาประเมินที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๙๑๔ ตามที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่นครศรีธรรมราช แนะนำให้เทศบาลฯ

/นำมา...

นำมาคิดคำนวณเป็นฐานภาษีของผู้ถือหุ้นมิได้ เนื่องจากที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๒๙๑๔ ได้ถูกแบ่งย่อยเป็น ๕ แปลง เป็นแนวลึก ไม่ได้ติดถนนสาธารณะ การกำหนดราคาประเมินที่ดินเท่ากันทั้งแปลง จึงไม่มีความเป็นธรรม โดยผู้ถือหุ้นยินยอมชำระค่าภาษีซึ่งคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ตารางวาละ ๒๑,๐๐๐ บาท

๒. ข้อกฎหมาย

๒.๑ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒

มาตรา ๓๕ ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

มาตรา ๓๕ วรรคสอง การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

(๒) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

(๓) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

มาตรา ๓๕ วรรคสาม กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๕ วรรคสี่ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

มาตรา ๓๖ ให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ แล้วแต่กรณี ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดตามมาตรา ๓๕ ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์

๒.๒ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

ข้อ ๑ ให้พนักงานประเมินใช้ราคาที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้ เป็นฐานในการคำนวณภาษีของที่ดิน ดังนี้

(๑) ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตาม น.ส.๓ ก. ให้พนักงานประเมินเทียบเทียบราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินกับแปลงที่ดินใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกันและมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน เป็นฐานในการคำนวณภาษีของที่ดิน

๒.๓ แนวทางปฏิบัติงานประเมินที่ดินรายแปลงเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรมธนารักษ์

ข้อ ๗.๒ ที่ดินหลายแปลงที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกัน ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รายเดียวกัน การให้ราคาแยกเป็นแต่ละกรณี ได้ดังนี้

(๑) ที่ดินที่เป็นที่ว่างหลายแปลงต่อเนื่องกัน ชื่อเจ้าของเดียวกัน แปลงหน้าติดถนน แปลงหลังไม่ติดถนนให้ถือเป็นที่ดิน เสมือนมีทางเข้าออก ได้ประเมินราคาลดหลั่นกัน โดยให้ราคาแบบติดถนนและติดซอยสำหรับที่ดินแปลงหลัง

(๒) กรณีแปลงที่ดินหลายแปลง มีการใช้ประโยชน์ร่วมกันเต็มพื้นที่ คือ มีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะถาวรในแปลงที่ดิน เช่น ศูนย์การค้า โชว์รูม ปั้มน้ำมัน โรงงาน ฯลฯ ให้ราคาเสมือนเป็นที่ดินแปลงใหญ่

๓. ข้อพิจารณา

เลขานุการคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดนครศรีธรรมราช
พิจารณาแล้วเห็นว่า การอุทธรณ์ มีประเด็นที่ต้องพิจารณาวินิจฉัย ดังนี้

๓.๑ ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์การประเมินภาษีภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่

รายการ	วัน เดือน ปี	ระยะเวลา (วัน)	เอกสารอ้างอิง
ทท.นศ. แจ้งการประเมินภาษี	๒๑ มิ.ย. ๖๕		(นส.แจ้งประเมินภาษี ที่ นศ ๕๒๐๐๓/ว ๔๐๗๐ ลว. ๒๑ มิ.ย. ๖๕)
นายเจริญ เกียรติพัฒนานกร ผู้เสียภาษี รับแจ้งประเมินภาษี	๒๗ มิ.ย. ๖๕		
นายเจริญ เกียรติพัฒนานกร ยื่นหนังสือคัดค้านการประเมิน ภาษี	๒๐ ก.ค. ๖๕	๒๓ วัน (ภายใน ๓๐ วัน)	ทท. ประทับตรารับหนังสือ วันที่ ๒๐ ก.ค. ๖๕
ทท.นศ. แจ้งผลการพิจารณาคัดค้านโดยไม่เห็นชอบกับ คำร้องคัดค้านและแจ้งเหตุผลเป็นหนังสือยืนยันการประเมิน ภาษีตามหนังสือเดิม	๑๘ ส.ค. ๖๕	๒๙ วัน (ภายใน ๖๐ วัน)	นส.ที่ นศ ๕๒๐๐๓/๕๕๘๕ ลว. ๑๘ ส.ค. ๖๕
นายเจริญ เกียรติพัฒนานกร ยื่นอุทธรณ์การประเมินภาษี ต่อ นายกเทศมนตรีนครนครศรีธรรมราช	๙ ก.ย. ๖๕	๑๕ วัน (ภายใน ๓๐ วัน)	ผู้อุทธรณ์รับ นส.แจ้งผล การพิจารณาคัดค้าน วันที่ ๒๕ ส.ค. ๖๕
ทท.นศ. รับคำอุทธรณ์ของผู้เสียภาษี วันที่ ๙ ก.ย. ๖๕ และส่งคำอุทธรณ์ของผู้เสียภาษี ถึงคณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดนครศรีธรรมราช	๒๐ ก.ย. ๖๕	๑๑ วัน (ภายใน ๑๕ วัน)	นส.ทท.นศ. ที่ นศ ๕๒๐๐๓/๖๔๒๒ ลว. ๒๐ ก.ย. ๖๕
สจ.นครศรีธรรมราช ได้รับหนังสืออุทธรณ์จาก ทท.นศ.	๒๒ ก.ย. ๖๕		
ครบกำหนด ๖๐ วัน ของการพิจารณาของคณะกรรมการ	๒๐ พ.ย. ๖๕		

ฝ่ายเลขานุการฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า นายเจริญ เกียรติพัฒนานกร ได้ดำเนินการคัดค้าน
และอุทธรณ์การประเมินภาษีต่อเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ภายในระยะเวลา
ที่กฎหมายกำหนด เห็นควรรับอุทธรณ์ไว้พิจารณา
รับอุทธรณ์

ความเห็นที่ประชุม

๓.๒ การประเมินภาษีของเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ดำเนินการโดยถูกต้องหรือไม่
และคำอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์สามารถรับฟังได้หรือไม่อย่างไร
ฝ่ายเลขานุการพิจารณาแล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.
๒๕๖๒ มาตรา ๓๕ บัญญัติว่า ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้
ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้าง วรรคสอง การคำนวณมูลค่าของที่ดิน
หรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (๑) ที่ดินให้ใช้ราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ (๒) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมิน
ทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ วรรคสาม กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ
และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง วรรคสี่ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง
หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตาม
ประมวลกฎหมายที่ดินที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบ
ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์
/วิธีการ...

วิธีการ และเงื่อนไข ในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑ กำหนดว่า ให้พนักงานประเมินใช้ราคาที่ดินตามบัญชี
กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่
จัดส่งให้ เป็นฐานในการคำนวณภาษีของที่ดิน ดังนี้ (๑) ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือ
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตาม น.ส.๓ ก. ให้พนักงานประเมินเทียบเทียบราคา
ประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินกับแปลงที่ดินใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะ
ความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ประกาศราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ของที่ดิน เป็นฐานในการคำนวณภาษีของที่ดิน และแนวทางปฏิบัติงาน
ประเมินที่ดินรายแปลงเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรมธนารักษ์ ข้อ ๗.๒
ที่ดินหลายแปลงที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกัน ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รายเดียวกัน การให้
ราคาแยกเป็นแต่ละกรณี ได้ดังนี้ (๑) ที่ดินที่เป็นที่ว่างหลายแปลงต่อเนื่องกัน
ชื่อเจ้าของเดียวกัน แปลงหน้าติดถนน แปลงหลัง ไม่ติดถนนให้ถือเป็นที่ดิน เสมือน
มีทางเข้าออก ได้ประเมินราคาลดหลั่นกัน โดยให้ราคาแบบติดถนนและ ติดซอย
สำหรับที่ดินแปลงหลัง (๒) กรณีแปลงที่ดินหลายแปลง มีการใช้ประโยชน์ร่วมกันเต็ม
พื้นที่ คือ มีสิ่งปลูกสร้างที่มี ลักษณะถาวรในแปลงที่ดิน เช่น ศูนย์การค้า โชว์รูม
ปั้มน้ำมัน โรงงาน ฯลฯ ให้ราคาเสมือนเป็นที่ดินแปลงใหญ่

- ข้อเท็จจริงในกรณีนี้ปรากฏว่า เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๔๗ ผู้อุทธรณ์ได้ซื้อที่ดิน
รวมจำนวน ๖ โฉนด ได้แก่ ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๒๙๑๔, ๔๘๒๒๐๑, ๔๘๒๒๐๒,
๔๘๑๔๘, ๔๘๑๔๙, ๔๘๒๐๐ ตำบล (นา) ในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัด
นครศรีธรรมราช ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้รวมที่ดินทั้ง ๖ โฉนด เป็นที่ดินแปลงเดียว โฉนดเลขที่
๒๑๙๔ เพื่อนำที่ดินแปลงดังกล่าวไปยื่นขอกู้เงินต่อธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน)
ครั้งต่อมาเมื่อวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๖๔ ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการแบ่งแยกที่ดินออกเป็น
๕ แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๗๙๖๐๕, ๑๗๙๖๐๖, ๑๗๙๖๐๗, ๑๗๙๖๐๘ และ
๒๙๑๔ จึงทำให้ที่ดินจำนวน ๔ แปลง ไม่ติดถนนสาธารณะ และที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๙๑๔
เป็นแปลงที่อยู่เข้าไปตรงกลางแปลงที่ดินเดิม โดยบนที่ดินดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้างเป็น
อาคารพาณิชย์สำหรับขายวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง อาคาร และบ้านครบวงจร และเป็น
คลังสินค้า ของบริษัท ยุ่ยล้ง โฮมเอ็กซ์เพิร์ท จำกัด ก่อนประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูก
สร้างของผู้อุทธรณ์ เทศบาลนครนครศรีธรรมราช ได้มีหนังสือที่ นศ ๕๒๐๐๓/๒๔๘๘
ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๖๕ ถึงสำนักงานธนารักษ์พื้นที่นครศรีธรรมราช เพื่อขอทราบ
ราคาประเมินทุนทรัพย์ของผู้อุทธรณ์ ประกอบด้วย แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๗๙๖๐๖,
๑๗๙๖๐๗ และ ๑๗๙๖๐๘ เนื่องจากที่ดินทั้ง ๓ แปลง เกิดจากการแบ่งแยกจากโฉนดที่ดิน
เลขที่ ๒๙๑๔ เมื่อวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๖๔ ซึ่งจากการสืบค้นข้อมูลในระบบบริการ
อิเล็กทรอนิกส์ไม่พบข้อมูลราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินทั้ง ๓ แปลง ต่อมา
สำนักงานธนารักษ์พื้นที่นครศรีธรรมราช ได้มีหนังสือที่ กค ๐๓๑๘.๒๑/๗๕๕ ลงวันที่
๒๙ เมษายน ๒๕๖๕ แจ้งเทศบาลนครนครศรีธรรมราชว่า ตามกฎกระทรวงกำหนด
หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มี
ราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑ (๑) ออกโดยอาศัยอำนาจตาม
พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กรณีที่ดินที่มีโฉนดหรือหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ ตาม น.ส.๓ ก. ให้พนักงานประเมินเทียบเทียบราคาประเมิน
/ทุนทรัพย์...

ทุนทรัพย์ของที่ดินกับแปลงที่ดินใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะความ
ลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ประกาศราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ของที่ดิน เป็นฐานในการคำนวณภาษีของที่ดิน ประกอบกับหลักเกณฑ์การ
ประเมินราคาที่ดินของกรมธนารักษ์ ในการประเมินราคาที่ดินรายแปลงกรณีที่ดิน
หลายแปลงที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกันและมีผู้ถือกรรมสิทธิ์รายเดียวกัน มีสิ่งปลูกสร้าง
ที่มีลักษณะถาวรในแปลงที่ดิน จะกำหนดราคาประเมินเสมือนเป็นที่ดินแปลงใหญ่
ดังนั้น หากที่ดินแปลงที่ขอให้ตรวจสอบราคาประเมินเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
ก็สามารถเทียบเคียงราคาประเมินกับแปลงที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๙๑๔ (แปลงเดิม)
ก่อนที่จะมีการแบ่งแยกได้ ต่อมาเทศบาลฯ จึงได้คำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
โดยประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินทั้ง ๕ แปลง โดยเทียบเคียงกับราคาประเมินทุนทรัพย์
ที่ดินกับแปลงที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๙๑๔ ซึ่งมีราคาประเมินรอบบัญชี พ.ศ.๒๕๕๙ -
๒๕๖๒ ตารางวาละ ๕๖,๐๐๐ บาท พิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่
๑๗๙๖๐๕, ๑๗๙๖๐๖, ๑๗๙๖๐๗, ๑๗๙๖๐๘ และ ๒๙๑๔ เกิดจากการแบ่งแยกที่ดิน
แปลงโฉนดเลขที่ ๒๙๑๔ ซึ่งมีผู้อุทธรณ์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพียงรายเดียวและ
มีการใช้ประโยชน์ร่วมกันบนที่ดินดังกล่าว โดยมีสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคาร
พาณิชย์ คลังสินค้า ของบริษัท ยูเอสไฮมเอ็กซ์เพิร์ท จำกัด ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างที่มี
ลักษณะถาวร ดังนั้น การที่เทศบาลนครนครศรีธรรมราช นำราคาประเมินทุนทรัพย์
ที่ดิน แปลงที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๙๑๔ ซึ่งเป็นที่ดินแปลงเดิมก่อนที่จะมีการแบ่งแยก
และเป็นที่ดินใกล้เคียง มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะความลึกของแปลงที่ดิน
ใกล้เคียงกัน มาใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีของที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๗๙๖๐๖, ๑๗๙๖๐๗
และ ๑๗๙๖๐๘ จึงเป็นไปตามมาตรา ๓๕ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และ
เงื่อนไข ในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์
พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑ (๑) และแนวทางปฏิบัติงานประเมินที่ดินรายแปลงเพื่อการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรมธนารักษ์ ข้อ ๗.๒ (๒) กรณีแปลงที่ดินหลายแปลง
มีการใช้ประโยชน์ร่วมกันเต็มพื้นที่ คือ มีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะถาวรในแปลงที่ดิน เช่น
ศูนย์การค้า โชว์รูม ปั๊มน้ำมัน โรงงาน ฯลฯ ให้ราคาเสมือนเป็นที่ดินแปลงใหญ่ การที่
ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้างว่า เทศบาลนครนครศรีธรรมราช จะต้องนำราคาประเมินที่ดิน
แปลงข้างเคียงกับที่ดินของผู้อุทธรณ์ทางทิศเหนือ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ นายเจนวิทย์
ตันตรัตนพงษ์ ราคาประเมินตารางวาละ ๒๑,๐๐๐ บาท มาเทียบเคียง เป็นฐาน
ในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่อาจนำราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแปลง
โฉนดเลขที่ ๒๙๑๔ ซึ่งได้ถูกแบ่งแยกออกเป็น ๕ แปลง เป็นแนวหลักไม่ได้ติดถนน
สาธารณะมากำหนดเป็นราคาประเมินที่ดินของผู้อุทธรณ์ได้ อุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์
จึงไม่อาจรับฟังได้

ความเห็นของฝ่ายเลขานุการฯ

เห็นควรพิจารณายกอุทธรณ์

/ความเห็นที่ประชุม

ความเห็นที่ประชุม

นายสนั่น สนธิเมือง

ประธานฯ

กรณีนี้มีพิจารณา ๒ ประเด็น

ประเด็นที่ ๑ รับอุทธรณ์

ประเด็นที่ ๒ พิจารณาวินิจฉัยกรณีอุทธรณ์การประเมินภาษี

กรณีนี้ ปีภาษี ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔ เสียภาษีตารางวาละ ๕๖,๐๐๐ บาท

การใช้ประโยชน์ในที่ดิน ก็คือการดำเนินธุรกิจขายสินค้าและมีที่เก็บสินค้า เหมือนปีที่ผ่านมา ไม่มีการแจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ใช้หรือไม่

นายณภัทร ศรีใส

กรณีนี้ ที่ดินของผู้อุทธรณ์เดิมมีหลายแปลง แล้วมารวมเป็นแปลงใหญ่ ต่อมาเมื่อปี ๒๕๖๔ แบ่งแยกเป็น ๕ แปลง ทำให้บางแปลงไม่ติดถนนสาธารณะ เพื่อให้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินตาบอด ซึ่งข้อเท็จจริงไม่ตาบอด แต่ยังใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นสถานที่ประกอบธุรกิจขายสินค้า มีลักษณะอาคารแบบถาวร มีสถานที่จอดรถ คลังสินค้า เหมือนทุกปีที่ผ่านมา จึงเห็นด้วยกับฝ่ายเลขานุการฯ ให้ยกอุทธรณ์

ประธานฯ

ส.อ.คุณวุฒิ คงยก

ผู้แทน ทน.นศ.

ถามเทศบาลฯ เมื่อปีภาษี ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔ ประเมินภาษีแบบนี้หรือไม่

ปีภาษี ๒๕๖๓ - ๒๕๖๔ เทศบาลฯ ใช้วิธีคำนวณภาษีเช่นเดียวกับปี ๒๕๖๕ โดยใช้ราคาประเมินตามที่กรมธนารักษ์ประกาศกำหนด รอบบัญชีปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ ซึ่งมีผลใช้บังคับจนถึงปี ๒๕๖๕

ประธานฯ

เทศบาลประเมินราคาโดยใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่กรมธนารักษ์กำหนด ขอถามผู้แทนธนารักษ์ฯ ว่า เดิมผู้อุทธรณ์มีที่ดินจำนวน ๖ แปลง ต่อมาได้มารวมโฉนดที่ดินเป็น ๑ แปลงใหญ่ และเมื่อปี ๒๕๖๔ ได้มาแบ่งเป็น ๕ แปลงจากแปลงเดิม ซึ่งผู้อุทธรณ์อ้างว่าแปลงที่ดินทั้ง ๕ แปลงที่แบ่งแยกใหม่ ยังไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด การที่เทศบาลฯ ประเมินภาษีโดยใช้ราคาประเมินเหมือนปี ๒๕๖๔ ถูกต้องหรือไม่

น.ส.ลำยอง หนูเขียว

นายวุฒิศักดิ์ มิตรเอียด

มีหลักเกณฑ์แนวทางปฏิบัติในการประเมินราคาที่ดิน กำหนดไว้

ตามกฎหมายกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการคำนวณมูลค่าที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑ ให้พนักงานประเมินใช้ราคาที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้ เป็นฐานในการคำนวณภาษีของที่ดิน (๑) ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตาม น.ส.๓ ก. ให้พนักงานประเมินเทียบเคียงราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินกับแปลงที่ดินใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกันและมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน เป็นฐานในการคำนวณภาษีของที่ดิน

น.ส.ลำยอง หนูเขียว

ผู้แทนธนารักษ์ฯ

ผู้อุทธรณ์ ได้อุทธรณ์ขอเสียภาษีในราคาประเมินตารางวาละ ๒๑,๐๐๐ บาท โดยขอเทียบเคียงราคาประเมินกับที่ดินของ นายเจนวิทย์ ต้นตรัดตนพงษ์ ซึ่งเป็นหมู่บ้านเอกธนา การประเมินที่ดินของหมู่บ้านเอกธนา เป็นการประเมินในลักษณะแปลงที่ดินที่มีการจัดสรรเพื่อสร้างบ้านอาศัยขาย แบ่งเป็นแปลงย่อย ๆ มีเจ้าของหลายเจ้าของ จึงเทียบเคียงกับของ บจก. ยู่ล้ง ไม่ได้ ลักษณะเทียบเคียงของ บจก. ยู่ล้ง ในบริเวณนั้นคล้ายคลึงกับโรงแรมโอโคอิน ซึ่งมีลักษณะเป็นที่ดินแปลงใหญ่ มีเจ้าของรายเดียว จึงเป็นที่ดินที่มีลักษณะใกล้เคียงที่มีลักษณะเดียวกัน ในการเปรียบเทียบ

นางรัตนพร กาญจนรังสี กรณีบ้านของ นายเจนวิทย์ฯ ตามที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้าง จะนำมาเทียบเคียงไม่ได้
ผู้ทรงคุณวุฒิ เนื่องจากที่ดินของนายเจนวิทย์ฯ เป็นที่ดินที่มีการจดทะเบียนเป็นบ้านจัดสรร มีการจัดสรรที่ดินเพื่อสร้างบ้านอาศัย และขายให้กับผู้อยู่อาศัยรายย่อยหลายราย ที่ดินของผู้อุทธรณ์ จึงควรเทียบเคียงกับโรงแรมโอเคอิน ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน ประกอบกับตามเอกสารระเบียบกฎหมายที่ฝ่ายเลขานุการฯ เสนอมามี แนวทางปฏิบัติงานประเมินที่ดินรายแปลงเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ของกรมธนารักษ์ ข้อ ๗.๒ กำหนดเรื่อง ที่ดินหลายแปลงที่มีการใช้ประโยชน์ร่วมกัน ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รายเดียวกัน การให้ราคาแยกเป็นแต่ละกรณี ได้ดังนี้ (๒) กรณี แปลงที่ดินหลายแปลง มีการใช้ประโยชน์ร่วมกันเต็มพื้นที่ คือ มีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะ ถาวรในแปลงที่ดิน เช่น ศูนย์การค้า โชว์รูม ปั๊มน้ำมัน โรงงาน ฯลฯ ให้ราคาเสมือนเป็นที่ดิน แปลงใหญ่ บจก.ยู่ย้ง จึงต้องประเมินภาษีตามแนวทางนี้

นายวิทยา ชูคำ กรณีนี้เทียบเคียงเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ เป็นรายเดียวกัน มีทางเข้าออกจากถนน
ผู้แทนที่ดินฯ สาธารณะ ถนนสายพัฒนาการคูขวาง เป็นทางเดียวกันทั้งแปลงใหญ่ เทศบาลฯ จึงต้องประเมินราคาที่ดินตามที่ดินแปลงใหญ่

นายเจษฎา สมานี คำอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ มี ๒ ประเด็น คือ ๑) ราคาประเมินสูงเกินไป ๒) อุทธรณ์ว่า
ผู้ทรงคุณวุฒิ มีที่ดินอีก ๔ แปลง เป็นที่ดินตาบอด แต่หลักฐานของทางเทศบาลฯ เป็นที่ดินไม่ตาบอด เนื่องจากโฉนดที่ดินดังกล่าว มีทางเข้าจากถนนสาธารณะทางเดียวกันทุกแปลง เห็นว่าประเด็นที่ ๒ เทศบาลฯ ดำเนินการถูกต้องแล้ว หากผู้อุทธรณ์จะอุทธรณ์เรื่อง ราคาที่ดินสูงเกินไป ผู้อุทธรณ์ต้องยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการประเมินราคา ทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ประจำจังหวัดนครศรีธรรมราช ซึ่งมีสำนักงาน ธนารักษ์พื้นที่นครศรีธรรมราช เป็นฝ่ายเลขานุการ

นายณภัทร ศรีใส กรณีเทียบเคียงราคาที่ดินที่ใกล้เคียงที่สุดของที่ดินแปลงนี้ คือ ที่ดินแปลงเดิมก่อน
นายกทต.ลานสกา มีการแบ่งแยก เพราะเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน หากจะเทียบเคียงตามหลักการง่าย ๆ สมมติ นาย ก. มีรายได้จากการประกอบกิจการปี ๒๕๖๔ และเสียภาษี ๑๐,๐๐๐ บาท ต่อมาปี ๒๕๖๕ นาย ก. เปลี่ยนชื่อเป็น นาย ข. มีรายได้เท่ากับปี ๒๕๖๔ จะต้องเสีย ภาษีลดลง ถูกต้องหรือไม่ กรณีนี้เช่นกัน ที่ดินเดิมก่อนแบ่งแยกราคาประเมิน ๕๖,๐๐๐ บาทต่อตารางวา เมื่อแบ่งแยกเป็นหลายแปลง ราคาประเมินจะลดลงก็ไม่ใช่ เพราะหลักการประเมินราคาที่ดิน ประเมินเป็นราคาต่อตารางวา

นายวรรณรงค์ ทวิชสังข์ ขอให้ผู้แทนธนารักษ์ฯ ชี้แจงกรณีกำหนดราคาประเมินว่าทำไมราคาประเมินของ
ผู้แทนโยธาธิการฯ นายเจนวิทย์ฯ ๒๑,๐๐๐ บาท ราคาประเมินของ บจก.ยู่ย้ง ๕๖,๐๐๐ บาท

น.ส.ลำยอง หนูเขียว การประเมินราคาที่ดินของกรมธนารักษ์ จะกำหนดเป็นรอบบัญชี โดยคำนวณจาก
ผู้แทนธนารักษ์ฯ ระยะเวลาลึกของแปลงที่ดิน สำหรับรอบบัญชีปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ มีกำหนดราคา ประเมิน ๔ ระยะ โดยนับจากถนนเป็นตัวตั้ง เริ่มจากถนนสายหลัก ราคาแพงที่สุด รองลงมาเป็นถนนสายรอง ซอย และทาง ราคาจะลดหลั่นลงไปตามความลึกของ แปลงที่ดิน กรณีแปลงที่ดินของนายเจนวิทย์ฯ ที่ผู้อุทธรณ์นำมากล่าวอ้าง ระยะทาง ลึกเท่ากันก็จริง แต่เป็นบ้านที่มีทางเข้าจากถนนซอยหมู่บ้านเอกธนา ราคาประเมิน กำหนดไว้ ตารางวาละ ๒๑,๐๐๐ บาท สำหรับที่ดินของผู้อุทธรณ์ มีทางเข้าจาก ถนนสาธารณะสายหลักของจังหวัดนครศรีธรรมราช คือ ถนนสายพัฒนาการคูขวาง ราคาประเมินจึงกำหนดไว้ ตารางวาละ ๕๖,๐๐๐ บาท

และขอแจ้งที่ประชุมทราบว่า ราคาประเมินสำหรับรอบปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ ข้างต้น จะสิ้นสุดแต่วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๕ เท่านั้น ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๖ เป็นต้นไป กรมธนารักษ์ได้ประกาศใช้ราคาประเมินที่ดินสำหรับรอบปี ๒๕๖๖ - ๒๕๖๙ ซึ่งจะเพิ่มระยะการคำนวณราคาประเมินที่ดิน เป็น ๗ ระยะ เพิ่มความถี่ระยะความลึก ที่นำมาใช้ในการคำนวณประเมินราคาที่ดิน จะทำให้แปลงที่ดินของผู้ถือหุ้น มีราคาประเมินลดลงอยู่ที่ ราคาประเมินตารางวาละ ๓๗,๐๐๐ บาท ปีหน้าผู้ถือหุ้นอาจจะเสียหายลดลงตามราคาประเมินใหม่

ประธานฯ

ฝ่ายเลขานุการได้เชิญผู้ถือหุ้นมาให้ข้อมูลด้วยหรือไม่ ขอเชิญผู้ถือหุ้นมาให้ข้อมูลเพิ่มเติม

นายเจริญ เกียรติวัฒนการ
ผู้ถือหุ้น

เรียนคณะกรรมการฯ ทุกท่าน กระผม นายเจริญ เกียรติวัฒนการ กรรมการผู้จัดการ บจก. ยูเอช โอม เอ็กซ์เพิร์ท จำกัด กระผมไม่ใช่จะไม่เสียหายฯ แต่ขอให้รัฐเรียกเก็บภาษี ในอัตราที่รับได้ ไม่ใช่อัตราสูงเช่นนี้ เดิมที่ดินนี้ซื้อมาจากแปลงย่อย ๆ ประมาณ ๘๐ แปลง ราคาประมาณ ๒๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งก็ถือว่าราคาสูงแล้วในสมัยนั้น แต่มาตอนนี้ราคาภาษี ที่รัฐประเมินคำนวณมูลค่าที่ดินให้ตั้ง ๓๐๐ กว่าล้านบาท เรียกเก็บภาษีที่สูง จะบอกขาย ตามราคาพิเศษบาทละ ประเมินก็คงจะขายไม่ได้ เดิมผมซื้อแปลงย่อย ๆ มา ๖ แปลง แล้วมารวมเป็นแปลงใหญ่ และมาแบ่งเป็น ๕ แปลง แปลงแรกติดถนนพัฒนาการคูขวาง ราคาประเมินสูงยอมรับได้ แต่แปลงหลังที่ลี้กลงไปไม่ติดถนน ประเมินราคาสูง การเรียกเก็บ ภาษีแบบขั้นบันได ไม่น่าจะใช่ มันสูงเกินไป รับไม่ได้ ถ้าเทศบาลจะเทียบเคียงแปลง ข้างเคียง ต้องเทียบเคียงกับแปลงหมู่บ้านเอกธนา เพราะมีกำแพงติดกัน อีกอย่างปัจจุบัน สภาพการแข่งขันทางเศรษฐกิจ มีรูปแบบการขายเปลี่ยนแปลงไป มีการขายผ่านระบบ โซเชียลเยอะมาก มีธุรกิจแบบโมเดิร์นเทรดวัสดุก่อสร้าง ผู้ประกอบการแบบกระผมก็ได้ กำไรน้อยมาก จะอยู่รอดได้ถึงกี่ปีก็ไม่รู้ อีกทั้ง แปลงที่ดินแปลงสุดท้าย เนื้อที่ ๓ ไร่เศษ ก็เป็นที่ดินว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจการ

ประธานฯ

กรรมการท่านใด มีข้อซักถามผู้ถือหุ้นเพิ่มเติมหรือไม่ เชิญครับ

ขอให้ผู้แทนธนารักษ์ฯ ชี้แจงราคาประเมินที่ใช้เป็นฐานในการประเมินและราคาที่จะใช้ ประเมินในปีต่อไปด้วย

น.ส.ลำยอง หนูเขียว
ผู้แทนธนารักษ์ฯ

ปีที่ผ่านมาผู้ถือหุ้นเสียหายประมาณ ๒๐๐,๐๐๐ บาทเศษ เนื่องจากมีพระราช กฤษฎีกาลดภาษี ร้อยละ ๘๐ ต่อมาปีภาษี ๒๕๖๕ เทศบาลฯ ประเมินภาษี ๘๐๐,๐๐๐ บาทเศษ เป็นการประเมินราคาตามบัญชีประเมินราคาที่ดินตาม พระราชบัญญัติประเมินทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ของกรมธนารักษ์ ซึ่งได้ กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งกรมธนารักษ์จะประกาศ กำหนดราคา และส่งบัญชีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้ในการประเมินภาษี ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ใช้หลักการคำนวณความลึกของแปลงที่ดินตามมูลค่าถนน/ ทาง/ซอยสาธารณะ โดยราคาประเมินที่ใช้ในปัจจุบันเป็นรอบบัญชีปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ กำหนดราคาประเมินตามความลึกของมูลค่าถนนเป็น ๔ ระยะ เริ่มจากถนนสายหลัก ราคาแพงที่สุด รองลงมาเป็นถนนสายรอง ซอย และทาง ราคาจะลดหลั่นลงไปตาม ความลึกของแปลงที่ดิน กรณีแปลงที่ดินดังกล่าว ความลึกแปลงคิดจากมูลค่าถนน สายหลัก มีระยะตัวคูณ ๐.๖๒๕ ราคาประเมินจึงอยู่ที่ตารางวาละ ๕๖,๐๐๐ บาท

/ปี ๒๕๖๖...

ประธานฯ

ปี ๒๕๖๖ พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดให้มีการเริ่มใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ในวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๖ เป็นต้นไป โดยเริ่มใช้ราคาประเมินรอบบัญชีปี ๒๕๖๖ - ๒๕๖๙ ซึ่งจะมีการกำหนดราคาประเมินตามความลึกของมูลค่าถนอมเพิ่มเป็น ๗ ระยะ กรณีแปลงที่ดินดังกล่าว ความลึกแปลงคิดจากมูลค่าถนอมสายหลัก และไล่ความลึก ลงไป ๗ ระยะ มีระยะตัวคูณ ๐.๔๑๐๗ ราคาประเมินจึงอยู่ที่ตารางวาละ ๓๗,๐๐๐ บาท ปีหน้าผู้ถือหุ้นอาจจะเสียภาษีลดลงตามราคาประเมินใหม่

แจ้งผู้ถือหุ้นทราบ ธนาคารฯ เป็นผู้กำหนดบัญชีราคาประเมิน และส่งให้เทศบาลฯ นำไปใช้ในการคำนวณเพื่อเรียกเก็บภาษี ซึ่งกรณีเช่นนี้ข้าราชการผู้ปฏิบัติจะต้อง ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระเบียบกฎหมายกำหนด เข้าใจผู้ประกอบการ แต่เจ้าหน้าที่ของรัฐก็ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย การพิจารณาของกรรมการชุดนี้ ก็ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หากไม่มีท่านใดสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม ขอเชิญผู้ถือหุ้นออกจากห้องประชุมครับ

ประธานฯ

ถามผู้แทนเทศบาลฯ ขณะไปสำรวจ ที่ดินแปลงสุดท้ายที่ผู้ถือหุ้นกล่าวอ้างว่าไม่ได้ ใช้ประโยชน์ เทศบาลฯ ได้ไปสำรวจหรือไม่ และสำรวจเมื่อใด

นายศิลป์ชัย สุกแก้ว
ผู้แทน ทน.
นายเจษฎา สมาริ
ผู้ทรงคุณวุฒิ

เทศบาลฯ ได้ไปสำรวจเมื่อวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๖๕ ตามคำคัดค้านของผู้ถือหุ้น ซึ่งที่ดินแปลงสุดท้ายผู้ถือหุ้นได้ใช้เป็นสถานที่จอดรถ และที่รับส่งสินค้าของลูกค้า ลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินของผู้ถือหุ้นแปลงสุดท้าย มีลักษณะเป็นคอนกรีต ใช้กับลรต จอดรถ รับส่งสินค้า เป็นการใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่องมาจากการ ประกอบกิจการของผู้ถือหุ้น เป็นการใช้ประโยชน์ในแปลงที่ดินหลายแปลงที่มีการ ใช้ประโยชน์ร่วมกันเต็มพื้นที่ คือ มีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะถาวรในแปลงที่ดิน เป็น ศูนย์การค้า โชว์รูม จึงถือเสมือนเป็นที่ดินแปลงใหญ่

กรณีเช่นนี้เห็นควรให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งประชาสัมพันธ์ประชาชน ผู้มีหน้าที่เสียภาษีทราบและเข้าใจหลักเกณฑ์วิธีการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้ละเอียด เน้นประชาสัมพันธ์สร้างการรับรู้ เพราะประชาชนส่วนใหญ่ยังไม่เข้าใจการจัดเก็บภาษีตามกฎหมายฉบับนี้

มติที่ประชุม

ยกอุทธรณ์

กรรมการที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง จำนวน ๗ เสียง (ไม่รวมประธาน) เห็นด้วย ๗ เสียง ไม่เห็นด้วย - เสียง

ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบและทำความเข้าใจหลักการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และหากมีกรณีอุทธรณ์ราคาประเมินภาษี ให้ยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการประเมิน ราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ประจำจังหวัด ซึ่งสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ทำหน้าที่เป็นเลขานุการ

๔.๓ พิจารณาอุทธรณ์ภาษีของ : นางสาวสุข อรุณจิต

อุทธรณ์การประเมินภาษีของ : เทศบาลนครนครศรีธรรมราช

นางสาวสุข อรุณจิต ได้ส่งคำอุทธรณ์การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ เทศบาลนครนครศรีธรรมราช โดยเทศบาลนครฯ ได้แจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี ๒๕๖๕ เงินค่าภาษีหลังจากหักรายการบรรเทาคงเหลือค่าภาษีที่ต้องชำระ เป็นเงิน ๘๑๙.๙๐ บาท โดยนางสาวสุขฯ ได้คัดค้านการประเมินภาษีต่อนายกเทศมนตรีนครนครศรีธรรมราช โดยอ้างว่า บ้านและที่ดินที่นำมาประเมิน ภาษีเป็นบ้านที่ครอบครัวย้ายมาอาศัยมานานกว่า ๔๐ ปี ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดิน ๒ แปลง ไม่มีการใช้ประโยชน์ ทางธุรกิจ ได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผู้บริหารเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ได้พิจารณา คำคัดค้านการประเมินภาษีของนางสาวสุขฯ แล้ว ยืนยันค่าภาษีตามที่แจ้งการประเมิน นางสาวสุขฯ จึงได้อุทธรณ์ การประเมินภาษีต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดนครศรีธรรมราช ,

๑. ข้อเท็จจริง

๑.๑ เทศบาลนครนครศรีธรรมราช ได้ดำเนินการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ นางสาวสุข อรุณจิต ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน ๒ แปลง และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๑ หลัง ดังนี้

แบบคำนวณภาษี (ภ.ด.ส.๗) ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๖๕ (ครั้งที่ ๑)

การใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของ นางสาวสุข อรุณจิต											
ที่	ประเภท ที่ดิน/ เลขที่	ลักษณะการ ทำประโยชน์ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	จำนวนเนื้อที่				ราคา ประเมิน ต่อหน่วย (บาท)	รวมราคา ประเมิน ของที่ดิน (บาท)	จำนวนปี/ร้อยละ	หักค่า เสื่อม ราคา (บาท)	รวมราคา ประเมินที่ดิน และสิ่งก่อสร้าง ที่ต้องชำระ ภาษี (บาท)
			ไร่	งาน	วา	ตร.วา/ ตร.ม.					
1	โฉนด 53024	ที่ดิน วางเปล่า				45.5	6,800	309,400			309,400
2	โฉนด 53459	ที่ดิน				21.9	110,000	2,409,000			2,409,000
		บ้านเลขที่ 146 กว้าง 8 x ยาว 9 ม. 1 ชั้น อายุ 15 ปี หักค่าเสื่อมราคา 20%				72	6,750	486,000	15 ปี 20%	97,200	388,800
รวมราคาประเมินและภาษีที่ต้องชำระ (บ้านพักอาศัยหลังหลัก ได้รับการยกเว้นภาษี)											2,797,800
รวมภาษีที่ต้องชำระ หัก รายการบรรเทาภาษี (ภาษีที่จ่ายในปี ๒๕๖๒ จำนวน 32.99 บาท เพิ่มขึ้นจากปี๖๒ จำนวน 895.21 บาท ชำระส่วนที่เพิ่มร้อยละ ๗๕ คิดเป็นเงิน 671.41 รวมภาษีที่ต้องจ่าย 928.2 - 671.41 + 32.99 = 704.40											928.2 704.40

๑.๒ เมื่อวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๕ นางสาวสุข อรุณจิต ได้ยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อนายกเทศมนตรีนครนครศรีธรรมราช โดยคัดค้านว่า บ้านและที่ดินที่เทศบาลนครนครศรีธรรมราช ประเมินภาษีเป็นบ้านที่ผู้อุทธรณ์และครอบครัวย้ายมาอาศัยมานานกว่า ๔๐ ปี ปลูกสร้างอยู่บนโฉนดที่ดิน ๒ แปลง ผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของบ้านไม่มีการใช้เพื่อประโยชน์ทางธุรกิจ จึงต้องได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑.๓ เทศบาลนครนครศรีธรรมราชได้พิจารณาคำร้องคัดค้านการประเมินภาษี และมีหนังสือแจ้งผู้อุทธรณ์ทราบ โดยเทศบาลนครนครศรีธรรมราชได้ดำเนินการตรวจสอบแล้ว ปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน ๒ แปลง และมีสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

(๑) ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๕๓๐๒๔ เป็นที่รกร้างไม่มีการทำประโยชน์ในที่ดิน ผู้อุทธรณ์ต้องชำระภาษีในอัตรา ๐.๓๐% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๔ มาตรา ๓(๔) (ก)

/ (๒) ที่ดินแปลง...

(๒) ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๕๓๔๕๕ เนื้อที่ ๒๑.๕ ตารางวา มีการแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์ เป็น ๒ ส่วน กล่าวคือ ส่วนที่ ๑ เนื้อที่ ๑๔.๕ ตารางวา เป็นที่ตั้งบางส่วนของบ้านเลขที่ ๑๔๖ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยหลักของ ผูุ้ธรณ์ ได้รับการยกเว้นภาษี ส่วนที่ ๒ เนื้อที่ ๗ ตารางวา เป็นพื้นที่ปลูกสร้างอาคารบางส่วนของ นายสมโชค อรุณจิต (บ้านเลขที่ ๑๔๔) ผูุ้ธรณ์ต้องชำระภาษี ๐.๐๒% ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ให้กับบุคคลอื่นใช้ทำประโยชน์ ตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ข้อ ๒ (๑) เทศบาลนครนครศรีธรรมราชจึงยกเลิกหนังสือแจ้งการ ประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๕ ที่ นศ ๕๒๐๐๓/ว ๔๔๐๒ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๖๕ และแจ้งการประเมินภาษีใหม่,

แบบคำนวณภาษี (ภ.ด.ส.๗) ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๖๕ (ครั้งที่ ๒)

การใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของ นางสาวสมสุข อรุณจิต														
ร.ม.	ประเภท ที่ดิน/ เลขที่	ลักษณะการ ทำประโยชน์ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	จำนวนเนื้อที่				ราคา ประเมิน ต่อหน่วย (บาท)	รวมราคา ประเมิน ของที่ดิน (บาท)	จำนวนปี/ร้อยละ	หักค่า เสื่อม ราคา (บาท)	รวมราคา ประเมินที่ดิน และสิ่งก่อสร้าง ที่ต้องชำระ ภาษี (บาท)	อัตรา ภาษี (ร้อยละ)	จำนวนภาษี ที่ต้องชำระ (บาท)	
			ไร่	งาน	วา	ตร.วา/ ตร.ม.								
1	โฉนด 53024	ที่ดิน ว่างเปล่า				45.5	6,800	309,400			309,400	0.3	928.2	
2	โฉนด 53459	ที่ดิน บ้านเลขที่ 144 บ้านพักอาศัยหลังรอง				7	110,000	770,000			770,000	0.02	154	
		ที่ดิน บ้านเลขที่ 146 บ้านพักอาศัยหลังหลัก กว้าง 7x ยาว 6 ม. 2 ชั้น อายุ 24 ปี หักค่าเสื่อมราคา 38%				14.9 84	110,000 6,750	1,639,000 567,000	24 ปี 38%	215,460	1,639,000 352,540			
		รวมราคาประเมินและภาษีที่ต้องชำระ (บ้านพักอาศัยหลังหลัก ได้รับการยกเว้นภาษี)										1,990,540	0	0
รวมภาษีที่ต้องชำระ หัก รายการบรรเทาภาษี (ภาษีที่จ่ายในปี ๒๕๖๒ จำนวน 32.99 บาท เพิ่มขึ้นจากปี ๖๒ จำนวน 1,049.21 บาท ชำระส่วนที่เพิ่มร้อยละ ๙๕ คิดเป็นเงิน 786.91 รวมภาษีที่ต้องจ่าย 1,082.2 - 786.91 + 32.99 = 819.90													1,082.2	819.90

๑.๔ เมื่อวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๕ นางสาวสมสุข อรุณจิต ได้มีหนังสือยื่นอุทธรณ์การประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดพิจารณา โดยได้อุทธรณ์โต้แย้งว่า ผูุ้ธรณ์ กับ นายสมโชค อรุณจิต เป็นสามีภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมาย และอยู่กินด้วยกันมาตลอด ๔๓ ปี โดยบ้านเลขที่ ๑๔๔ และ ๑๔๖ คือ บ้านหลังเดียวกัน แต่มี ๒ บ้านเลขที่ ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวของครอบครัว จึงไม่ใช่ ทุนทรัพย์ที่ให้กับบุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในที่ดินตามที่เทศบาลนครนครศรีธรรมราชแจ้งประเมินแต่อย่างใด บ้านหลัง ดังกล่าวจึงได้รับการยกเว้นภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. ข้อกฎหมาย

๒.๑ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

มาตรา ๓๘ ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้มีการใช้ประโยชน์หลายประเภทให้องค์กรปกครองส่วน ท้องถิ่นจัดเก็บภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด

มาตรา ๔๑ ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคม ของปีภาคนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท (๕๐ ล้านบาท)

มาตรา ๔๑ วรรคสอง ในกรณีที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน และใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาคนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกินสิบล้านบาท (๑๐ ล้านบาท)

มาตรา ๘๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี มีอำนาจสั่งไม่รับอุทธรณ์ ยกอุทธรณ์เพิกถอนหรือแก้ไขการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีหรือได้คืนภาษี

๒.๒ ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ลงวันที่ ๓๐ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓

ข้อ ๓ การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย หมายความว่า การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ต่อเนื่องด้วย

๒.๓ ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ลงวันที่ ๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

๓. ข้อพิจารณา

เลขานุการคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดนครศรีธรรมราช พิจารณาแล้วเห็นว่า การอุทธรณ์ มีประเด็นที่ต้องพิจารณาวินิจฉัย ดังนี้

๓.๑ ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์การประเมินภาษีภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่

รายการ	วัน เดือน ปี	ระยะเวลา (วัน)	เอกสารอ้างอิง
ทท.นศ. แจ้งการประเมินภาษี	๓ ก.ค. ๖๕		(นส.แจ้งประเมินภาษี ที่นศ ๕๒๐๐๓/ว ๔๔๐๒ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๖๕)
นางสมสุข อรุณจิต ผู้เสียภาษี รับแจ้งประเมินภาษี	๑๐ ก.ค. ๖๕		
นางสมสุข อรุณจิต ยื่นหนังสือคัดค้านการประเมินภาษี	๒๐ ก.ค. ๖๕	๑๐ วัน (ภายใน ๓๐ วัน)	ทท. ประทับตรารับหนังสือ วันที่ ๒๖ ก.ค. ๖๕
ทท.นศ. พิจารณาคำคัดค้าน และแจ้งการประเมินภาษีใหม่ โดยยกเลิกการประเมินภาษีเมื่อวันที่ ๓ ก.ค. ๖๕	๒๙ ส.ค. ๖๕	๔๐ วัน (ภายใน ๖๐ วัน)	นส.ที่ นศ ๕๒๐๐๓/๕๘๖๔ ลว. ๒๙ ส.ค. ๖๕
นางสมสุข อรุณจิต ยื่นอุทธรณ์การประเมินภาษี ต่อ นายกเทศมนตรีนครนครศรีธรรมราช	๒๖ ก.ย. ๖๕	๒๐ วัน (ภายใน ๓๐ วัน)	ผู้อุทธรณ์รับ นส.แจ้งผล การพิจารณาคัดค้าน วันที่ ๗ ก.ย. ๖๕
ทท.นศ. รับคำอุทธรณ์ของผู้เสียภาษี วันที่ ๒๙ ก.ย. ๖๕ และส่งคำอุทธรณ์ของผู้เสียภาษี ถึงคณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดนครศรีธรรมราช	๑๐ ต.ค. ๖๕	๑๑ วัน (ภายใน ๑๕ วัน)	นส.ทท.นศ. ที่ นศ ๕๒๐๐๓/๗๐๕๓ ลว. ๑๐ ต.ค. ๖๕
สถ.จ.นครศรีธรรมราช ได้รับหนังสืออุทธรณ์จาก ทท.นศ.	๑๐ ต.ค. ๖๕		
ครบกำหนด ๖๐ วัน ของการพิจารณาของคณะกรรมการ	๘ ธ.ค. ๖๕		

ฝ่ายเลขานุการฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า นางสมสุข อรุณจิต ได้ดำเนินการคัดค้านและอุทธรณ์การประเมินภาษีต่อเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดเห็นควรรับอุทธรณ์ไว้พิจารณา

มติที่ประชุม

รับอุทธรณ์

/นายวุฒิสักดิ์..

นายวุฒิศักดิ์ มิตรเอียด

ประเด็นที่ ๒ การประเมินภาษีของเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ดำเนินการโดยถูกต้องหรือไม่ และคำอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์สามารถรับฟังได้หรือไม่อย่างไร

ฝ่ายเลขานุการพิจารณาแล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒ มาตรา ๓๘ บัญญัติว่า ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดมีการใช้ประโยชน์หลายประเภทให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด และประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ลงวันที่ ๓๐ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๓ การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้หมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ต่อเนื่องด้วย ข้อเท็จจริงในกรณีนี้ปรากฏว่า เมื่อวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๖๑ นายสมโชค อรุณจิต ได้รับการแบ่งให้ที่ดินจาก นายชม อรุณจิต บิดา พร้อมบ้านไม้สองชั้น ๑ หลัง เลขที่ ๒๑ เป็นการให้โดยเสนหา ไม่มีค่าตอบแทน ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๔๕๕ เนื้อที่ ๒๑.๔ ตารางวา และเมื่อวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๖๑ ผู้อุทธรณ์ได้รับให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๔๕๕ เนื้อที่ ๒๑.๙ ตารางวา จากนายสมยศ อรุณจิต (น้องชายสามี) พร้อมบ้านไม้สองชั้น ๑ หลัง เลขที่ ๒๑ เป็นการให้โดยเสนหา ไม่มีค่าตอบแทน ต่อมาได้มีการแบ่งแยกบ้านหลังเลขที่ ๒๑ และขอยกบ้านเลขที่ใหม่เป็นบ้าน ๒ หลัง ได้แก่ บ้านเลขที่ ๑๔๔ มีนายสมโชค อรุณจิต เป็นเจ้าบ้าน และบ้านเลขที่ ๑๔๖ มีนางสมสุข อรุณจิต ผู้อุทธรณ์ เป็นเจ้าบ้าน ทำให้บ้านทั้ง ๒ หลัง ปลูกสร้างบนที่ดิน ๒ แปลง กล่าวคือ บ้านเลขที่ ๑๔๔ บางส่วนตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๔๕๕ และบ้านเลขที่ ๑๔๖ บางส่วนตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๔๕๕ ผู้อุทธรณ์ และนายสมโชค อรุณจิต เป็นสามีภรรยาโดยถูกต้องตามกฎหมาย ใช้บ้านทั้ง ๒ หลัง เป็นที่อยู่อาศัย ไม่ได้ทำประโยชน์อย่างอื่น ดังนั้น เมื่อผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๓๔๕๕ และเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างบ้านเลขที่ ๑๔๖ และมีชื่อในทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎร ในวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๕ ใช้บ้านหลังดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัย จึงได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท ตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ แม้ว่าพื้นที่ของบ้านบางส่วนจะตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๔๕๕ ซึ่งมีนายสมโชค อรุณจิต เป็นเจ้าของก็ตาม ในทางกลับกัน เมื่อนายสมโชค อรุณจิต เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๓๔๕๕ และเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเลขที่ ๑๔๔ และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎร ในวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๕ ใช้บ้านหลังดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัย จึงได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท แม้ว่าพื้นที่ของบ้านบางส่วนจะตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๔๕๕ ซึ่งมีผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของก็ตาม เนื่องจากเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อเนื่องกับที่อยู่อาศัย มิได้ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่น กรณีนี้จึงต้องด้วยประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย /ที่อยู่อาศัย..

ที่อยู่อาศัย ลงวันที่ ๓๐ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๓ การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้หมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ต่อเนื่องด้วย ฉะนั้น การที่เทศบาลนครนครศรีธรรมราชประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผูุ้ทธรณ์ใหม่ โดยให้ผูุ้ทธรณ์ชำระภาษีที่ดินในส่วนที่บ้านของ นายสมโชค อรุณจิต (บ้านเลขที่ ๑๔๔) ตั้งอยู่บนที่ดินของผูุ้ทธรณ์ จำนวน ๑๕๔ บาท โดยเห็นว่ากรณีดังกล่าว ถือเป็นการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท (ให้บุคคลอื่นอยู่อาศัย) ตาม มาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบ ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ลงวันที่ ๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงเป็นการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ถูกต้องตามมาตรา ๓๘ และ มาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ลงวันที่ ๓๐ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๓ การอุทธรณ์ของ ผูุ้ทธรณ์ฟังขึ้น

ความเห็นของฝ่ายเลขานุการฯ เห็นควรให้เทศบาลนครนครศรีธรรมราช ดำเนินการแก้ไขรายการประเมินภาษีตามแบบ ภ.ด.ส. ๗ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๕ ในส่วนที่คำนวณมูลค่างานภาษีที่ดิน เนื้อที่ ๗ ตารางวา ลักษณะการทำ ประโยชน์เป็นบ้านพักอาศัยหลังรอง ฐานภาษี ๗๗๐,๐๐๐ บาท อัตราภาษี ๐.๐๒% จำนวนภาษีที่ผูุ้ทธรณ์ต้องชำระ ๑๕๔ บาท ใหม่ให้ถูกต้อง กับทั้งให้คืนเงินภาษีที่ผูุ้ ทธรณ์มีสิทธิได้รับคืน จำนวน ๑๕๔ บาท หากผูุ้ทธรณ์ได้ชำระภาษีประจำปี ๒๕๖๕ ไว้แล้ว

ความเห็นที่ประชุม

นายเจษฎา สมานธิ
ผู้ทรงคุณวุฒิ

ตามหลักการบริหารราชการเพื่อประโยชน์สุขของประชาชน ข้อเท็จจริงกรณีนี้เห็นว่า ลักษณะบ้านของผูุ้ทธรณ์ เป็นบ้านหลังเดียวและมีการต่อเติมออกมาข้างหน้า โดย เจ้าของใช้อยู่อาศัย แคมี ๒ เลขที่ ถือว่าเจ้าของใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยของสามเี ภรรยา

ประธาน

ส.อ.คุณวุฒิ คงยก
ผู้แทนเทศบาล

ขอให้เทศบาลฯ ชี้แจง ทำไมเรียกเก็บภาษีเป็นบ้านหลังอื่น ๆ
เทศบาลฯ ประเมินภาษีโดยดูจากหลักฐานเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน ซึ่งบ้าน ๒ หลัง ตั้งอยู่บนที่ ๒ แปลง ที่เจ้าของที่ดินต่างเจ้าของกัน สร้างบ้านคร่อมกันเป็นหลังเดียว จึงประเมินภาษีตามมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างเจ้าของ ให้ถือว่าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่ง ปลูกสร้างเป็นผู้เสียภาษี

นายณภัทร ศรีใส

นายกทต.ลานสกา

กรณีนี้เห็นด้วยกับฝ่ายเลขานุการฯ ซึ่งมีข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้าของบ้านคือ สามเี และภรรยาที่ถูกต้องตามกฎหมาย การที่มีบ้าน ๒ หลัง เป็นลักษณะการสร้างบ้าน หลังแรกก่อน แล้วมีการต่อเติมบ้านมาข้างหน้า และมาขอแบ่งบ้านเลขที่ในภายหลัง อาจจะเพื่อแบ่งให้ลูกหลานในภายหลัง

/ประธาน...

ประธาน ส.อ.คุณวุฒิ คงยก	เทศบาลฯ ทราบหรือไม่ว่าเจ้าของบ้านและเจ้าของที่ดินเป็นสามีภรรยา กัน ตอนแจ้งประเมินภาษีไม่ทราบ แต่หลังจากมีการคัดค้านการประเมินภาษี จึงมีการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ จึงพบหลักฐานที่ดิน ๒ แปลงต่างเจ้าของ และมีบ้านเลขที่ ๒ เลขที่ บนที่ดินทั้ง ๒ แปลง จึงประเมินภาษีในส่วนพื้นที่บ้านชื่อ นางสมสุขฯ ที่ไปตั้งอยู่บนที่ดินนายสมโชคฯ ภายหลังทราบว่า เจ้าของที่ดินดังกล่าว เป็นสามีภรรยาตามกฎหมาย และจะดำเนินการแก้ไขราคาประเมินให้ คงเหลือภาษี ที่ต้องชำระเฉพาะที่ดินว่างเปล่า ๑ แปลง แต่เนื่องจากผู้เสียภาษีอุทธรณ์การประเมิน ภาษียังเทศบาลฯ จึงเสนอเรื่องเพื่อให้คณะกรรมการฯ พิจารณา
ผู้แทนนารักษ์	ขอถามฝ่ายเลขานุการฯ ตอนแรกเทศบาลแจ้งประเมินภาษีเฉพาะที่ว่างเปล่าแล้ว ทำไมรายนี้จึงมีการอุทธรณ์
นายวุฒิศักดิ์ มิตรเอียด	ขณะที่เทศบาลแจ้งประเมินภาษี ผู้อุทธรณ์ไปอาศัยอยู่กับลูกลำปาง ได้รับหนังสือ แจ้งการประเมินที่เทศบาลส่งให้ จากญาติเพียงหน้าเดียว ทำให้เข้าใจผิดใน สาระสำคัญที่เทศบาลฯ แจ้ง จึงยื่นคัดค้าน และเมื่อเทศบาลฯ มาสำรวจใหม่ตาม คำคัดค้าน และพบหลักฐานความเป็นเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างคนละราย จึงเกิดการประเมินใหม่ ทำให้มีการอุทธรณ์การประเมิน แต่เหตุผลที่ฝ่ายเลขฯ พิจารณาให้แก้ไขการประเมิน ไม่ได้ยึดหลักความเป็นสามี ภรรยา แต่ยึดหลักความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งประชาชนผู้มีหน้าที่เสียภาษี ย่อมได้รับยกเว้นบ้านที่ใช้อาศัยเป็นบ้านหลังหลัก คนละ ๑ หลัง จึงเห็นควรให้ แก้ไขการประเมินภาษีใหม่
นายเจษฎา สมานธิ	ตามความเห็นฝ่ายเลขานุการฯ เห็นควรให้เทศบาลแก้ไขการประเมินภาษีใหม่ และให้คืนเงินภาษี ๑๕๔ บาท ทำให้ไม่คืนภาษีทั้งหมด
น.ส.สุภักดิ์ คำนวนจิตต์ ผ.เลขานุการ	เหตุที่ให้คืนภาษีจำนวน ๑๕๔ บาท เนื่องจากเป็นเงินภาษีที่เทศบาลฯ เรียกเก็บ กับผู้อุทธรณ์ในลักษณะให้ผู้อื่นอยู่อาศัย ซึ่งข้อเท็จจริงผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของบ้านและ เป็นผู้อยู่อาศัยเอง จึงให้เทศบาลฯ คืนเงินภาษีในส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ้าน อยู่อาศัยหลังหลักให้แก่ผู้อุทธรณ์ สำหรับภาษีส่วนที่เหลือเป็นการคำนวณภาษีที่ดิน ของผู้อุทธรณ์ ตามโฉนดเลขที่ ๕๓๐๒๔ ตั้งอยู่ที่ซอยหอไตร ซึ่งเป็นที่ดินว่างเปล่า จึงต้องจัดเก็บภาษีในอัตราร้อยละ ๐.๓ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ซึ่งผู้อุทธรณ์ รับทราบและยินดีจ่ายเงินค่าภาษีแล้ว
มติที่ประชุม	กรรมการที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง จำนวน ๗ เสียง (ไม่รวมประธาน) เห็นด้วย ๗ เสียง ไม่เห็นด้วย - เสียง ให้แก้ไขรายการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๕ และ ให้คืนเงินที่ผู้อุทธรณ์ชำระไว้ก่อนแล้ว เฉพาะเงินภาษีสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย จำนวน ๑๕๔ บาท ✓

ระเบียบวาระที่ ๕
นายสนั่น สนธิเมือง
ประธาน

เรื่องอื่น ๆ

เนื่องจากประเด็นยุทธศาสตร์บางราย เกิดจากการไม่เข้าใจ หรือเข้าใจผิดในสาระสำคัญ เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ขอให้ฝ่ายเลขานุการแจ้งบันทึกข่าวย่างงานการประชุมให้เทศบาลและองค์การบริหาร ส่วนตำบลทุกแห่งทราบเพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติ และเน้นย้ำให้เทศบาลและ องค์การบริหารส่วนตำบล ถือปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ระเบียบกระทรวงมหาดไทย และระเบียบกระทรวงการคลัง ตลอดจนแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องตามระเบียบ กฎหมายกำหนดทุกขั้นตอน และให้ประชาสัมพันธ์ สร้างการรับรู้ ความเข้าใจ เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อให้ประชาชนเข้าใจ และลดปัญหาการอุทธรณ์ที่จะเกิดขึ้นในภายหลัง

ปิดประชุมเวลา

๑๒.๐๐ น.

ลงชื่อ



ผู้บันทึกข่าวย่างงานการประชุม

(นางสาวสุกักดี คำนวนจิตต์)

นักส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นชำนาญการ

ผู้ช่วยเลขานุการ

ลงชื่อ



ผู้ตรวจสอบ

(นายปราโมทย์ ศรีวิสุทธิ์)

ท้องถิ่นจังหวัดนครศรีธรรมราช

เลขานุการ

Time line ขั้นตอนการคัดค้านและการอุทธรณ์การประเมินภาษี
ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.๒๕๖๒

ลำดับ	รายการ	ระยะเวลาดำเนินการ	ข้อกำหนด อ้างอิง
๑	ผู้เสียภาษี ผู้ใดได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีแล้วเห็นว่าไม่ถูกต้องให้มีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีได้ โดยให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่น	ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี	มาตรา ๗๓ วรรคแรก
๒	ผู้บริหารท้องถิ่น ต้องพิจารณาคำร้องของผู้เสียภาษี และให้ผู้บริหารท้องถิ่นแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้เสียภาษีโดยไม่ชักช้า หากพิจารณาคำร้องของผู้เสียภาษีไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี	ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้อง	มาตรา ๗๓ วรรคสอง
๓	กรณีผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ให้แจ้งจำนวนภาษีที่จะต้องเสียเป็นหนังสือไปยังผู้เสียภาษี และให้ผู้เสียภาษีมารับชำระภาษีคืน	ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้งให้รับคืน ภาษี	มาตรา ๗๓ วรรคสาม
๔	กรณีผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาไม่เห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ให้ผู้เสียภาษีมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่น	ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้ง	มาตรา ๗๓ วรรคสี่
	และให้ผู้บริหารท้องถิ่นส่งคำอุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี	ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ ได้รับคำอุทธรณ์	มาตรา ๗๓ วรรคสี่
๕	คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี มีอำนาจสั่งไม่รับอุทธรณ์ ยกอุทธรณ์ เพิกถอนหรือแก้ไขการประเมินของ อปท. หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีหรือได้คืนภาษี		มาตรา ๘๑ วรรคแรก
	ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี วินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จ	ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ ได้รับแจ้งคำอุทธรณ์ จากผู้บริหารท้องถิ่น	มาตรา ๘๑ วรรคสอง
๖	ในกรณีที่มิใช่เหตุจำเป็น คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี อาจขยายระยะเวลาพิจารณาอุทธรณ์ออกไปอีกได้ และให้มีหนังสือแจ้งระยะเวลาที่ขยายออกไปพร้อมกับวันครบกำหนดระยะเวลาให้ผู้อุทธรณ์ทราบด้วย	แต่ต้องไม่เกิน ๓๐ วัน นับ แต่วันที่ครบกำหนด ระยะเวลาตามวรรคสอง	มาตรา ๘๑ วรรคสาม