



ที่ มท ๐๕๒๐/ว ๗๐๗๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕ เมษายน ๒๕๖๙

เรื่อง กำชับการปฏิบัติงานด้านการเงิน การควบคุมแบบพิมพ์เอกสารสิทธิ การจัดเก็บเงินค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการรังวัดของสำนักงานที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารสรุปประเด็นข้อผิดพลาดในการปฏิบัติงานของสำนักงานที่ดิน

ด้วยกรมที่ดินได้รับรายงานจากเจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายในซึ่งเข้าดำเนินการตรวจสอบ การบริหารและการควบคุมด้านการเงิน การควบคุมแบบพิมพ์เอกสารสิทธิ และความถูกต้องในการจัดเก็บเงิน ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายในการรังวัดของสำนักงานที่ดินว่า การปฏิบัติงานในเรื่องดังกล่าว ยังมีประเด็นที่ไม่เป็นไปตามระเบียบ หลักเกณฑ์ และแนวทางที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพ ในการปฏิบัติงาน และภาพลักษณ์ในการให้บริการแก่ประชาชน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อผิดพลาดดังกล่าวมีสาเหตุจากเจ้าหน้าที่บางรายยังมีความเข้าใจคลาดเคลื่อนเกี่ยวกับระเบียบ หลักเกณฑ์ และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง ขาดการติดตามทบทวน หนังสือสั่งการหรือแนวปฏิบัติที่ชักซ้อมหรือปรับปรุงแก้ไข ขาดความระมัดระวังรอบคอบในการปฏิบัติงาน และยังมีจุดอ่อนของระบบการควบคุมภายในโดยเฉพาะการสอบทานการปฏิบัติงาน ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงาน ของสำนักงานที่ดินเป็นไปโดยถูกต้องและเป็นแนวทางเดียวกัน รวมทั้งป้องกันและลดข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้น จึงได้รวบรวมประเด็นข้อผิดพลาดที่ตรวจพบพร้อมแนวปฏิบัติที่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบ และหลักเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย จึงขอให้จังหวัดกำชับเจ้าหน้าที่ระมัดระวังรอบคอบ ในประเด็นดังกล่าว และทบทวนทำความเข้าใจระเบียบ หลักเกณฑ์ และแนวทางการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง อย่างสม่ำเสมอ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

กลุ่มตรวจสอบภายใน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๙๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๔๐

สรุปประเด็นข้อผิดพลาดในการปฏิบัติงานของสำนักงานที่ดิน

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้องและระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่งแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
<p><b>การบริหารและการควบคุมด้านการเงิน</b></p> <p><b>๑. การเก็บรักษาเงิน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เงินสดในตู้ นีรภัยต่ำกว่าที่แสดงในรายงานเงินคงเหลือประจำวัน สาเหตุเกิดจากไม่บันทึกจ่ายเงินรับฝากต่างสำนักงานในระบบงานการเงินและบัญชี</li> <li>- เงินฝากธนาคารมียอดไม่ถูกต้องและไม่ตรงตามรายงานการแจ้งยอดเงินฝากของธนาคาร (Bank Statement) ซึ่งบางกรณีส่งผลกระทบต่อให้การแสดงยอดเงินสดคงเหลือผิดพลาดด้วย เช่น <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ การรับชำระค่าหรือการแจ้งให้ธนาคารคืนเงินผิดพลาด</li> <li>◆ ระบบธนาคารขัดข้อง</li> <li>◆ การบันทึกจำนวนเงิน กรณีมีการยกเลิกใบเสร็จรับเงินที่รับชำระผ่านเครื่อง EDC ไม่ถูกต้อง</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทุกสิ้นวันเจ้าหน้าที่การเงินต้องตรวจสอบตัวเงินและเอกสารแทนตัวเงินให้ครบถ้วนและถูกต้องตามยอดคงเหลือตามบัญชีและทะเบียนคุมที่เกี่ยวข้อง</li> <li>- หัวหน้าฝ่ายอำนวยการต้องสอบทานยอดคงเหลือตามบัญชีและทะเบียนคุมให้ครบถ้วนตามหลักฐานการรับจ่ายและตรงกับรายงานเงินคงเหลือประจำวัน</li> <li>- คณะกรรมการเก็บรักษาเงินต้องตรวจนับตัวเงินและเอกสารแทนตัวเงินตามรายงานเงินคงเหลือประจำวันให้ถูกต้อง กรณีปรากฏว่าเงินที่ได้รับมอบให้เก็บรักษาไม่ตรงกับจำนวนเงินซึ่งแสดงไว้ในรายงานเงินคงเหลือประจำวัน ให้คณะกรรมการเก็บรักษาเงินรายงานให้หัวหน้าส่วนราชการทราบทันทีเพื่อพิจารณาสั่งการต่อไป</li> <li>- การจ่ายเงินรับฝากต่างสำนักงานให้บันทึกการจ่ายในระบบทันทีที่มีการจ่ายเงิน และจัดให้มีการตรวจสอบยอดเงินคงเหลือประจำวันกับรายงานต่าง ๆ ในระบบให้ถูกต้องตรงกันอย่างสม่ำเสมอ</li> <li>- การยกเลิกใบเสร็จรับเงินให้ตรวจสอบจำนวนเงินและการบันทึกปรับปรุงประเภทเงินให้ถูกต้องว่าต้องบันทึกเป็นเงินสดหรือเป็นเงินที่รับชำระผ่านเครื่อง EDC เนื่องจากมีผลต่อการแสดงประเภทเงินคงเหลือ</li> <li>- ตรวจสอบยอดเงินที่รับชำระผ่านเครื่อง EDC ทุกสิ้นวัน โดยสอบทานรายงานการชำระเงินผ่านเครื่อง EDC กับสรุปการรับชำระเงินสิ้นวัน (Settlement) และรายงานการแจ้งยอดเงินฝากของธนาคาร (Bank Statement) ในระบบของธนาคารให้ถูกต้องตรงกัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการเบิกเงินจากคลัง การรับเงิน การจ่ายเงิน การเก็บรักษาเงิน และการนำเงินส่งคลัง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๙๓ และ ๙๕</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๓.๓/ว ๙๙๘๑ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๔ เรื่อง การรับเงินของสำนักงานที่ดินผ่านเครื่อง EDC ธนาคารกรุงไทย</li> <li>- การสอบทานการปฏิบัติงาน</li> </ul>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้อง และระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่ง แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
<p><b>๒. การจัดเก็บเงินค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และการนำเงินส่งคลัง</b></p> <p>๒.๑ การเก็บรักษาเงินและระยะเวลา นำส่งคลัง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- รับเงินรายได้เป็นเช็คไม่นำส่งคลัง ในวันที่ได้รับหรือในวันทำการถัดไป</li> <li>- เงินรายได้ที่รับชำระผ่านเครื่อง EDC หรือเงินรายได้ที่นำฝากธนาคาร <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ สำนักงานที่ดินหน่วยเบิกจ่าย ไม่นำส่งคลังในวันทำการถัดไป</li> <li>◆ สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และส่วนแยก เมื่อมีจำนวนเงินฝากธนาคาร เกิน ๕,๐๐๐.- บาท ไม่นำส่งคลังสัปดาห์ ละครั้ง และกรณีมีเงินฝากธนาคารเกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐.- บาท ไม่นำส่งคลัง ในวันทำการถัดไป</li> </ul> </li> </ul> <p>๒.๒ การบันทึกรายการจัดเก็บและ การนำเงินส่งคลังในระบบ New GFMS Thai</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- บันทึกจำนวนเงินที่จัดเก็บและ นำส่งไม่ตรงตามหลักฐาน</li> <li>- บันทึกผิดประเภทเงินรายได้</li> <li>- บันทึกผิดศูนย์ต้นทุน</li> <li>- บันทึกวันที่ไม่ตรงตามหลักฐาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การรับชำระเงินค่าธรรมเนียม ภาษีอากร เป็นเช็คให้นำส่งในวันที่ได้รับหรืออย่างช้า ในวันทำการถัดไป</li> <li>- สำนักงานที่ดินหน่วยเบิกจ่ายที่รับชำระเงิน ผ่านเครื่อง EDC ให้นำเงินส่งคลังและ ฝากคลังในวันทำการถัดจากวันที่มีการรับเงิน ก่อนเวลา ๑๐.๐๐ น.</li> <li>- สำนักงานที่ดินหน่วยงานย่อยที่มี เงินเก็บรักษาเป็นเงินฝากธนาคารซึ่งรับ ชำระผ่านเครื่อง EDC หรือโดยการนำเงิน ไปฝากธนาคารให้นำส่งคลังสัปดาห์ละ ๑ ครั้ง หากวันสุดท้ายของสัปดาห์ จำนวนเงินไม่เกิน ๕,๐๐๐.- บาท สามารถ นำไปรวมกับสัปดาห์ถัดไปได้ แต่ต้องนำส่งคลังอย่างน้อยเดือนละ ๑ ครั้ง</li> <li>- วันใดมีเงินในบัญชีเงินฝากธนาคาร ที่ต้องนำส่งเกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐.- บาท ให้นำส่ง โดยเร็วอย่างช้าไม่เกินวันทำการถัดไป</li> <li>- ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล การรับและนำส่งเงิน เช่น รหัสศูนย์ต้นทุน รหัสรายได้ ประเภทรายได้ และจำนวนเงิน ให้ถูกต้องก่อนบันทึกข้อมูลในระบบ และควรให้ความสำคัญกับการบันทึก วันที่รายการให้ตรงตามหลักฐานเพื่อให้ ข้อมูลในงบการเงินเกี่ยวกับเงินคงเหลือ ประจำวันไม่คลาดเคลื่อนจากข้อเท็จจริง</li> <li>- สอบทานการปฏิบัติงานโดยเรียกรายงาน ที่เกี่ยวข้องในระบบมาสอบทานความถูกต้อง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วย การเบิกเงินจากคลัง การรับเงิน การจ่ายเงิน การเก็บรักษาเงิน และการนำเงินส่งคลัง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๐๑</li> <li>- หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๕๒๖.๕/ว ๑๘ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๔๓ เรื่อง การเบิกจ่ายเงิน เก็บรักษาเงิน และนำเงินส่งคลัง โดยใช้บริการธนาคาร ของหน่วยงานย่อย (เวียนตามหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๒/ว ๑๐๗๐๒ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๓)</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๓.๗/ว ๙๙๘๑ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๔ เรื่อง การรับเงินของสำนักงานที่ดินผ่านเครื่อง EDC ธนาคารกรุงไทย</li> <li>- หนังสือกรมบัญชีกลาง ที่ กค ๐๔๐๙.๓/ว ๕๐๔ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๓ เรื่อง แนวทางการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน ตามระบบการรับและนำเงินส่งคลังใน ระบบ GFMS</li> <li>- หนังสือกรมบัญชีกลาง ที่ กค ๐๔๑๐.๓/ว ๒๐๑ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๖๘ เรื่อง คู่มือการบัญชีภาครัฐสำหรับ ส่วนราชการ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. ๒๕๖๘)</li> </ul>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้อง และระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่ง แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
	<p>ในการบันทึกรายการทุกครั้ง เช่นรายงานแสดงยอดเงินสดคงเหลือประจำวัน ตามศูนย์ต้นทุน รายงานสรุปข้อมูลจัดเก็บนำส่งรายได้แผ่นดิน และเงินฝากคลังจากระบบ New GFMIS Thai เป็นต้น</p> <p>- กรณีมีข้อผิดพลาดในการบันทึกข้อมูลการจัดเก็บและการนำเงินส่งคลังให้ปรับปรุงแก้ไขตามแนวทางที่กองคลังกำหนด</p>	<p>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๓.๒/ว ๒๑๗๑๕ ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๗ เรื่อง ทบพทวนแนวทางการตรวจสอบข้อมูลทางบัญชีที่มีข้อคลาดเคลื่อนปีก่อน</p>
<p><b>๓. เงินมัดจำรังวัด</b></p> <p>๓.๑ เก็บรักษาเงินมัดจำรังวัดไว้สำรองจ่ายเกินวงเงินที่กำหนด</p> <p>๓.๒ การรับเงินมัดจำรังวัด</p> <p>- กรณีมีการรับเงินเป็นเช็คไม่นำส่งคลังในวันที่รับเงินหรือในวันทำการถัดไป</p> <p>- กรณีรับเงินผ่านระบบการรับชำระเงินกลาง ไม่บันทึกการบัญชีตามระยะเวลาที่กำหนด บันทึกการรายการไม่ตรงตามหลักฐาน และนำส่งเงินล่าช้า</p>	<p>กรมที่ดินกำหนดให้เก็บรักษาเงินมัดจำรังวัดไว้สำรองจ่ายเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการปฏิบัติงานได้ ดังนี้</p> <p>- สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขา และสำนักงานที่ดินจังหวัด ให้เก็บรักษาในวงเงิน ไม่เกิน ๘๐,๐๐๐.- บาท</p> <p>- สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาและส่วนแยก ให้เก็บรักษาในวงเงินไม่เกิน ๕๐,๐๐๐.- บาท</p> <p>หากเกินวงเงินดังกล่าวจะต้องนำฝากคลังอย่างช้าไม่เกิน ๗ วันทำการ</p> <p>- การรับชำระเงินมัดจำรังวัดเป็นเช็คให้นำส่งในวันที่ได้รับหรืออย่างช้าในวันทำการถัดไป</p> <p>- เจ้าหน้าที่การเงินต้องเรียกรายงานสรุปการรับชำระเงินในระบบการรับชำระเงินกลางเป็นประจำทุกวันเพื่อตรวจสอบ หากมีรายการรับชำระให้ดำเนินการบันทึกจัดเก็บรายได้ บันทึกการรับเงิน และนำเงินส่งคลังตามขั้นตอนที่กำหนด เพื่อให้การบันทึกการรายการทางการเงินถูกต้องครบถ้วน</p>	<p>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๓.๓/ว ๑๔๖๗๓ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ เรื่อง ขอเพิ่มวงเงินเก็บรักษาเงินนอกงบประมาณ เงินมัดจำรังวัด</p> <p>- ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการเบิกเงินจากคลัง การรับเงิน การจ่ายเงิน การเก็บรักษาเงิน และการนำเงินส่งคลัง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๐๑</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๓.๓/ว ๒๖๘๐๘ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๕ เรื่อง การรับชำระเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัดผ่านระบบการรับชำระเงินกลางของบริการภาครัฐ (e-Payment Portal of Government)</p>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้อง และระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่ง แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
<p>๓.๓ การจ่ายเงินมัดจำรังวัด</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีหลักฐานการจ่ายให้ตรวจสอบ</li> <li>- หลักฐานประกอบการเบิกจ่ายไม่ถูกต้อง</li> </ul> <p>♦ ใช้แบบ บก.๑๑๑ เป็นหลักฐานการจ่ายค่าพาหนะ และไม่มีหลักฐานเกี่ยวกับการจ้างรถยนต์ เช่น สำเนาทะเบียนรถใบขับขี่หรือบัตรประจำตัวประชาชนของผู้รับจ้างประกอบการเบิกจ่าย</p> <p>♦ เบิกจ่ายค่าไปรษณีย์ตามจำนวนที่เรียกเก็บโดยไม่แนบหลักฐานการจ่ายจริง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะเวลาในการถอนจ่ายเงินให้กับช่างรังวัดล่าช้ากว่ากำหนด</li> <li>- การปฏิบัติเกี่ยวกับหลักฐานการจ่ายไม่รัดกุม และไม่ปฏิบัติตามระเบียบ</li> </ul> <p>♦ ไม่ระบุวันที่อนุมัติจ่ายเงินวันที่รับเงิน/จ่ายเงินในหลักฐานการจ่าย</p> <p>♦ ไม่ลงลายมือชื่อผู้รับ/จ่ายเงินในหลักฐานการจ่าย</p> <p>♦ ไม่ประทับตรา "จ่ายเงินแล้ว" พร้อมลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปีกำกับในหลักฐานการจ่าย</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การจ่ายเงินต้องมีหลักฐานการจ่ายไว้เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ กรณีหลักฐานการจ่ายสูญหายและค้นหาไม่พบให้ใช้สำเนาหรือภาพถ่ายเอกสารหรือเอกสารอื่นเป็นหลักฐานแทนฉบับที่สูญหายโดยปฏิบัติตามแนวทางที่กระทรวงการคลังกำหนด</li> <li>- การรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ หลักฐานการเบิกค่าจ้างเหมารถยนต์ ใช้ใบสำคัญรับเงิน (ค.ท.ด.๓๐) พร้อมสำเนาทะเบียนรถและบัตรประจำตัวหรือใบขับขี่ของผู้รับเงินแนบประกอบการเบิกจ่าย</li> <li>- คำสั่งหมายแจ้งช่างเคียงการรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ให้เบิกจ่ายตามจำนวนที่จ่ายจริงโดยใช้หลักฐานการจัดส่งไปรษณีย์ประกอบการเบิกจ่ายเพื่อตรวจสอบจำนวนเงินให้ถูกต้องตรงกัน</li> <li>- การถอนจ่ายเงินมัดจำรังวัดให้รับถอนจ่ายในวันที่ได้รับใบสำคัญที่อนุมัติให้ถอนจ่ายแล้วหรืออย่างช้าในวันทำการถัดไป</li> <li>- หลักฐานการถอนจ่ายเงินมัดจำรังวัดต้องลงลายมือชื่อผู้อนุมัติจ่าย ผู้รับเงินและผู้จ่ายเงิน พร้อมวัน เดือน ปีที่อนุมัติ และวันที่รับ-จ่ายเงินกำกับให้ครบถ้วนทุกครั้งก่อนดำเนินการจ่ายเงิน และให้ประทับตรา "จ่ายเงินแล้ว" พร้อมวัน เดือน ปี ที่จ่ายเงินกำกับไว้ในหลักฐานการจ่ายทุกฉบับ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการเบิกเงินจากคลัง การรับเงิน การจ่ายเงิน การเก็บรักษาเงิน และการนำเงินส่งคลัง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๓๘, ๓๙ และ ๔๒</li> <li>- หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๕๒๖.๗/ว ๗๒ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การใช้สำเนาเอกสารเป็นหลักฐานแทนต้นฉบับที่สูญหาย</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๒/ว ๐๕๖๒๗ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ เรื่อง การถอนจ่ายเงินมัดจำรังวัดให้แก่ช่างรังวัด</li> </ul>
<p>๓.๔ การบันทึกรายการบัญชี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบบ New GFMS Thai</li> </ul> <p>บันทึกรายการบัญชีผิดประเภท บันทึกจำนวนเงินไม่ถูกต้อง ไม่บันทึกตามวันที่เกิดรายการ เช่น</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เพิ่มความระมัดระวังรอบคอบในการบันทึกข้อมูลในระบบ New GFMS Thai</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๓/ว ๒๖๗๘๕ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๑</li> </ul>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้อง และระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่ง แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
<p>◆บันทึกรายการจ่ายเงินมัดจำรังวัดต่ำกว่าหลักฐาน</p> <p>◆ไม่บันทึกวันที่รับเงินที่รับชำระผ่านเครื่อง EDC ในวันที่รับเงิน</p> <p>◆ถอนเงินมัดจำรังวัดฝากคลัง แต่ไม่บันทึกรายการรับเงินสด และเงินรับฝากอื่น</p> <p>◆บันทึกวันที่รับโอนเงินที่ขอเบิกจากสำนักงานที่ดินจังหวัดไม่ตรงกับวันที่รับตามบัญชีเงินฝากธนาคาร</p> <p>- ระบบงานการเงินและบัญชี</p> <p>◆บันทึกวันที่รับโอนเงินจากสำนักงานที่ดินจังหวัดไม่ตรงตามข้อเท็จจริง ส่งผลให้การแสดงประเภทเงินคงเหลือผิดพลาด</p> <p>◆บันทึกเลขที่เอกสารการนำเงินฝากคลังในระบบฯ และในสมุดคู่ฝากไม่ถูกต้อง</p> <p>๓.๕ เงินมัดจำรังวัดคงเหลือ</p> <p>- บัญชีรายละเอียดเงินมัดจำรังวัดคงเหลือ (บ.ท.ด. ๕๙) ที่จัดทำด้วยมือไม่ตรงกับรายงานเงินมัดจำรังวัดคงเหลือ (รายตัว) และทะเบียนคุมเงินนอกงบประมาณ (เงินมัดจำรังวัด) ในระบบงานการเงินและบัญชี</p> <p>- การปฏิบัติเกี่ยวกับเงินมัดจำรังวัดค้างบัญชีเกิน ๕ ปี ไม่ถูกต้อง</p> <p>◆ไม่ตรวจสอบเรื่องรังวัดและสถานะการดำเนินการก่อนประกาศให้ผู้ขอ</p>	<p>ให้ถูกต้อง และเป็นไปตามแนวทางที่กรมบัญชีกลางกำหนด</p> <p>- สอบทานการปฏิบัติงานโดยเรียกรายงานที่เกี่ยวข้องในระบบมาสอบทานความถูกต้องในการบันทึกรายการทุกครั้ง เช่น รายงานแสดงยอดเงินสดคงเหลือประจำวันตามศูนย์ต้นทุน รายงานสรุปข้อมูลจัดเก็บนำส่งรายได้แผ่นดิน และรายงานการเคลื่อนไหวเงินฝากกระทรวงการคลัง</p> <p>- กรณีมีข้อผิดพลาดในการบันทึกบัญชีให้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามแนวทางที่กองคลังกำหนด</p> <p>- การบันทึกรายการรับเงินที่ขอถอนจากส่วนราชการผู้เบิกในระบบงานการเงินและบัญชี ต้องบันทึกตามวันที่ได้รับโอนเงิน โดยให้ตรวจสอบรายการให้ถูกต้องตามหลักฐาน</p> <p>- การนำเงินฝากคลังให้นำเลขที่เอกสารที่ได้รับจากระบบ New GFMS Thai บันทึกในสมุดคู่ฝากเงินมัดจำรังวัดในระบบสารสนเทศที่ดิน และสมุดคู่ฝากเงินมัดจำรังวัด (มือ) ช่อง “ที่เอกสาร” แทนการลงลายมือชื่อผู้รับฝาก</p> <p>- สอบทานยอดเงินมัดจำรังวัดคงเหลือตาม บ.ท.ด. ๕๙ ที่บันทึกมือกับรายงานเงินมัดจำรังวัดคงเหลือ (รายตัว) ในระบบงานการเงินฯ ให้ถูกต้องตรงกันอย่างสม่ำเสมอ</p> <p>- ตรวจสอบเรื่องรังวัดที่เป็นเงินมัดจำรังวัดที่เกิน ๕ ปี ทุกราย หากรายได้เป็นเงินมัดจำรังวัดคงเหลือจากการถอนจ่าย และเงินมัดจำรังวัดค้างจากการยกเลิกเรื่องให้ดำเนินการประกาศ สำหรับรายที่</p>	<p>เรื่อง การบันทึกเกี่ยวกับเงินมัดจำรังวัดในระบบ GFMS</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๓.๒/ว ๒๑๗๑๕ ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๖๗ เรื่อง ทบทวนแนวทางการตรวจสอบข้อมูลทางบัญชีที่มีข้อผิดพลาดเคลื่อนปีก่อน</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๓.๒/ว ๑๓๒๘๔ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๕ เรื่อง การควบคุมการเงินของหน่วยงานย่อย</p> <p>- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๕ ข้อ ๕๒</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๓/ว ๑๒๕๑๗ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง เงินมัดจำรังวัดค้างบัญชี</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๒๐/ว ๘๘๔๙ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๖๓ เรื่อง เงินมัดจำรังวัดคงเหลือและการแจ้งให้เจ้าของที่ดินมารับเงินคืน</p>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้อง และระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่ง แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
<p>รับเงินคืน บางกรณีเป็นเรื่องมัดจำรังวัดที่สูญหายยังไม่พบเรื่อง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ ประกาศเงินมัดจำรังวัดค้างบัญชีเกิน ๕ ปี เฉพาะของปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓</li> <li>◆ ประกาศเงินมัดจำรังวัดเกิน ๕ ปี ทุกรายได้ไม่ตรวจสอบว่าเป็นเรื่องที่ยังอยู่ระหว่างดำเนินการหรือไม่ และเมื่อครบระยะเวลาที่กำหนดตามประกาศเมื่อผู้ขอไม่ติดต่อรับเงินคืนจะนำส่งเป็นเงินรายได้แผ่นดินเฉพาะรายที่มีจำนวนเงินเหลือจ่ายไม่มาก</li> </ul> <p>- กรณีมีเงินเหลือจ่ายเมื่อผู้ขอมาดำเนินการจดทะเบียนหรือติดต่อกับสำนักงานที่ดินเจ้าหน้าที่ไม่แจ้งให้ผู้ขอติดต่อรับเงินที่เหลือจ่ายคืน ทำให้เป็นภาระทางบัญชี</p>	<p>ไม่พบเรื่องรังวัดให้ดำเนินการค้นหาและดำเนินการ ตามขั้นตอนที่ระเบียบกำหนด</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เมื่อประกาศครบกำหนด ๖๐ วัน รายใดไม่มีผู้มาขอรับเงินคืนให้นำส่งเป็นเงินรายได้แผ่นดิน กรณีเป็นเงินมัดจำรังวัดของส่วนราชการให้ส่งคืนทางธนาณัติ</li> <li>- กรณีมีเงินเหลือจ่ายหรือยกเลิกเรื่องเมื่อผู้ขอมาดำเนินการจดทะเบียนหรือติดต่อกับสำนักงานที่ดินให้แจ้งผู้ขอรับเงินคืนที่งานการเงิน โดยไม่ต้องรอให้ครบกำหนด ๕ ปี เพื่อลดภาระทางบัญชีของสำนักงานที่ดิน</li> </ul>	
<p><b>๔. เงินรับฝากต่างสำนักงาน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เบิกจ่ายเงินโดยไม่มีบันทึกขออนุมัติเจ้าพนักงานที่ดิน</li> <li>- ไม่บันทึกเบิกจ่ายเงินในระบบงานการเงินและบัญชีหรือบันทึกวันที่เบิกจ่ายไม่ตรงตามหลักฐาน</li> <li>- เจ้าหน้าที่สอบสวนขออนุมัติเบิกเงินหลังวันที่จัดส่งเอกสารหลักฐานให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียน</li> <li>- จัดส่งเอกสารหลักฐานให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนเกินระยะเวลาที่กำหนด</li> <li>- จัดเก็บเอกสารโดยไม่รวบรวมใส่แฟ้มเรียงลำดับตามคำขอเป็นปี ๆ แต่แยกเก็บไว้กับเจ้าหน้าที่สอบสวนแต่ละคน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การเบิกเงินรับฝากต่างสำนักงานเพื่อจัดส่งให้สำนักงานที่ดินท้องที่ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบจัดทำบันทึกขออนุมัติเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอเบิกเงินและบันทึกรายการจ่ายในระบบงานการเงินและบัญชีให้ครบถ้วนตามวันที่จ่ายจริง</li> <li>- การจัดส่งเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่สำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อดำเนินการ ให้จัดส่งอย่างช้าไม่เกิน ๓ วันทำการนับแต่รับคำขอ</li> <li>- การจัดเก็บเอกสารการจดทะเบียนให้เก็บรักษา ท.ด.๖๐ หลักฐานการจัดส่งไปรษณีย์ ธนาณัติ และเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งต้องเก็บรวบรวมเรียงตามลำดับคำขอในแต่ละปีด้วย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการเบิกเงินจากคลัง การรับเงิน การจ่ายเงิน การเก็บรักษาเงิน และการนำเงินส่งคลัง พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๓๕ และ ๓๙</li> <li>- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ไปไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๘</li> </ul>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้อง และระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่ง แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
<p><b>๕. การจัดทำบัญชีและทะเบียนคุม หรือการจัดพิมพ์รายงานการเงิน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- จัดทำหรือจัดพิมพ์รายงานไม่ครบถ้วนและไม่เป็นไปตามระยะเวลาที่กำหนด</li> <li>- จัดพิมพ์เก็บไว้โดยไม่มีร่องรอยการตรวจสอบความถูกต้องของรายงาน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สำนักงานที่ดินหน่วยเบิกจ่ายต้องจัดทำบัญชี ๑๓ เล่ม ตามแบบฟอร์มที่กองคลังกำหนด</li> <li>- สำนักงานที่ดินหน่วยงานย่อยใช้รายงานในระบบสารสนเทศที่ดินแทนการบันทึกรายการทางบัญชีและการจัดทำรายงานด้วยมือ และต้องจัดพิมพ์รายงานทุกสิ้นวัน ๕ รายงาน ทุกสัปดาห์ ๕ รายงาน และทุกสิ้นเดือน ๔ รายงาน</li> <li>- เมื่อจัดทำหรือจัดพิมพ์รายงาน และทะเบียนคุมต่าง ๆ ต้องจัดให้มีการตรวจสอบความถูกต้องของรายการบัญชีและยอดคงเหลือให้ถูกต้องตรงกับรายงานที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะยอดคงเหลือตามรายงานเงินคงเหลือประจำวันแล้วเสนอหัวหน้าฝ่ายอำนวยการรายงานให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบภายในระยะเวลาที่กำหนด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๓.๒/ว ๑๘๙๑๑ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๗ เรื่อง การยกเลิกการจัดทำบัญชีตามเกณฑ์คงค้างด้วยมือ (Manual)</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๓.๒/ว ๑๓๒๘๔ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๕ เรื่อง การควบคุมการเงินของหน่วยงานย่อย</li> </ul>
<p><b>๖. การสอบทานยอดจัดเก็บเงินประจำวัน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ฝ่ายทะเบียนและฝ่ายรังวัดจัดพิมพ์งบหลังใบส่งค่าธรรมเนียมส่งให้งานการเงินและบัญชีโดยไม่มีการจัดพิมพ์รายงานการจัดเก็บเงินค่าธรรมเนียมภาษีอากร และรายงานการจัดเก็บเงินมัดจำรังวัด (ค่ามัดจำ)</li> <li>- ไม่จัดพิมพ์รายงานหรือจัดส่งรายงานเพื่อตรวจสอบความถูกต้องภายในวันที่จัดเก็บเงิน</li> <li>- ยอดตามงบหลังใบส่งของฝ่ายทะเบียนและฝ่ายรังวัดบางวันมีจำนวนเงินไม่ตรงตามงบหลังใบเสร็จรับเงิน โดยไม่มีการค้นหาสาเหตุของความแตกต่าง</li> <li>- ไม่รายงานผลการสอบทานให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทุกสิ้นวันเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบต้องจัดพิมพ์รายงานต่าง ๆ ในระบบที่เกี่ยวข้องส่งให้งานการเงินและบัญชีเพื่อตรวจสอบความถูกต้อง หากพบข้อแตกต่างต้องเร่งหาสาเหตุแล้วเสนอหัวหน้าฝ่ายอำนวยการ รายงานให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบ ภายในวันที่จัดเก็บเงิน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยหลักเกณฑ์การใช้ใบเสร็จรับเงินที่พิมพ์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ พ.ศ. ๒๕๖๗ ข้อ ๑๐</li> </ul>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้อง และระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่ง แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
<p><b>การควบคุมแบบพิมพ์เอกสารสิทธิ</b></p> <p><b>๑. การบันทึกควบคุมและการตรวจสอบแบบพิมพ์ไม่รัดกุม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่บันทึกรายการรับแบบพิมพ์ไว้ในด้านรับของบัญชีคุมแบบพิมพ์</li> <li>- บันทึกจ่ายแบบพิมพ์เป็นยอดรวม โดยไม่มีการระบุรายละเอียดเป็นรายฉบับ</li> <li>- ผู้รับไปจัดการไม่ระบุ วัน เดือน ปี ที่รับแบบพิมพ์ไปดำเนินการ</li> <li>- บันทึกรับคืนแบบพิมพ์ไม่ครบถ้วน ทำให้ยอดแบบพิมพ์ที่มีอยู่จริงไม่ตรงกับบัญชีคุม (มือ)</li> <li>- คณะกรรมการตรวจสอบแบบพิมพ์ รายงานแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้ใช้เกินกว่าระยะเวลาที่ระเบียบกำหนด</li> <li>- บันทึกรายการจ่าย รับคืน และทำลายแบบพิมพ์ในระบบงานวัสดุ-ครุภัณฑ์ ไม่ครบถ้วน ทำให้มียอดคงเหลือตามบัญชี รายงานผลการตรวจสอบแบบพิมพ์คงเหลือ ไม่ถูกต้องตามแบบพิมพ์ที่มีอยู่จริง</li> </ul>	<p>การบันทึกควบคุมและการตรวจสอบแบบพิมพ์ดำเนินการดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- การบันทึกรับแบบพิมพ์ที่เบิกในบัญชีคุมให้ลงลายมือชื่อหัวหน้าฝ่ายอำนวยความสะดวกหรือข้าราชการที่ทำหน้าที่เบิกจ่ายแบบพิมพ์ พร้อมวัน เดือน ปี แล้วเสนอเจ้าพนักงานที่ดินทราบ ภายในวันที่รับแบบพิมพ์หรืออย่างช้าภายในวันรุ่งขึ้น</li> <li>- การบันทึกจ่ายแบบพิมพ์เอกสารสิทธิ ระบุให้ชัดเจนว่าแบบพิมพ์หมายเลขใด จ่ายให้ผู้ใดนำไปดำเนินการรายใด ที่ดินตั้งอยู่ที่ ตำบล อำเภอใด/ห้องชุด เลขที่เท่าใด อาคารใด ชื่ออาคารชุดใด พร้อมทั้งลงลายมือชื่อผู้รับไปจัดการและ วัน เดือน ปี กำกับไว้เป็นหลักฐาน</li> <li>- ให้คณะกรรมการฯ ตรวจสอบแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้ใช้งาน และรายงานเจ้าพนักงานที่ดินทราบภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนถัดไป</li> <li>- บันทึกรายการรับ-จ่าย และทำลายแบบพิมพ์ในทะเบียนคุมมือและในระบบงานวัสดุ-ครุภัณฑ์ ให้ครบถ้วนทุกขั้นตอน เพื่อให้รายงานผลการตรวจสอบแบบพิมพ์คงเหลือในระบบฯ ถูกต้องตรงกับแบบพิมพ์ที่มีอยู่จริงและทะเบียนคุมมือ</li> </ul>	<p>- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการพิมพ์ การควบคุมรักษาและการเบิกจ่ายแบบพิมพ์โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พ.ศ. ๒๕๔๗</p>
<p><b>๒. การทำลายแบบพิมพ์ปฏิบัติไม่เป็นไปตามระเบียบหรือแนวทางที่กำหนด</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่ขออนุมัติเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อลงนามสั่งยกเลิกเรื่องและทำลายแบบพิมพ์ก่อนส่งให้คณะกรรมการทำลาย</li> <li>- ทำลายแบบพิมพ์เกินระยะเวลาตามระเบียบกำหนด</li> </ul>	<p>การทำลายแบบพิมพ์ให้ปฏิบัติดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ขออนุมัติทำลายแบบพิมพ์โดยแจ้งเหตุแห่งการทำลายพร้อมแบบพิมพ์ที่ชำรุดหรือเขียนผิด หรือยกเลิกเรื่อง ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งให้ยกเลิก</li> </ul>	<p>ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการพิมพ์ การควบคุมรักษาและการเบิกจ่ายแบบพิมพ์โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ (๔)</p>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้อง และระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่ง แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่หมายเหตุการทำลายแบบพิมพ์ไว้ในบัญชีคุมแบบพิมพ์ (บ.ท.ด. ๖๙) ที่บันทึกมือ</li> <li>- บันทึกข้อมูลการทำลายแบบพิมพ์ในระบบงานวัสดุ-ครุภัณฑ์ ไม่ครบทุกฉบับ</li> <li>- ไม่รายงานการทำลายแบบพิมพ์ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดเพื่อรายงานกรมที่ดินทราบ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ดำเนินการทำลายภายในกำหนด ๓ วัน นับแต่วันที่ยกเลิกเรื่องหรือวันที่ทราบเหตุ</li> <li>- หมายเหตุการทำลายแบบพิมพ์ในบัญชีคุมและบันทึกข้อมูลการทำลายแบบพิมพ์ในระบบงานวัสดุ-ครุภัณฑ์ให้ครบถ้วน</li> <li>- รายงานการทำลายแบบพิมพ์เสนอผู้บังคับบัญชาตามลำดับให้กรมที่ดินทราบ</li> </ul>	
<p><b>๓. การควบคุมแบบพิมพ์ค้ำลงนาม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เจ้าพนักงานที่ดินลงนามในเอกสารสิทธิแต่ลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี ในบัญชีรับจ่ายแบบพิมพ์ที่บันทึกมือ และบันทึกลงนามในระบบงานวัสดุ-ครุภัณฑ์ ไม่ครบถ้วน</li> <li>- มีข้อมูลแบบพิมพ์ ค้ำลงนามตามรายงานการตรวจสอบแบบพิมพ์ หนังสือแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ลงนาม (ปรับปรุงข้อมูลเดิม) ในระบบงานวัสดุ-ครุภัณฑ์ของสำนักงานจำนวนมาก และไม่มีการตรวจสอบเพื่อปรับปรุงข้อมูลให้ถูกต้องตรงตามจริง</li> </ul>	<p>เพื่อให้ข้อมูลแบบพิมพ์ที่ค้ำลงนามในระบบฯ และบัญชีคุมถูกต้องตรงกัน รวมทั้งควบคุมแบบพิมพ์ที่ค้ำลงนามว่ามีจำนวนเท่าใด หมายเลขใด และทราบจำนวนงานค้ำลงนามทั้งสิ้น มีกี่แปลง/ราย และป้องกันแบบพิมพ์ที่เบิกไปดำเนินการมิให้สูญหายให้ถือปฏิบัติ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีเจ้าพนักงานที่ดินลงนามในเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินแล้วให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อในบัญชีคุมแบบพิมพ์ และบันทึกลงนามในระบบงานวัสดุ-ครุภัณฑ์ให้ครบถ้วน</li> <li>- ตรวจสอบรายการเบิกแบบพิมพ์ที่เจ้าพนักงานที่ดินยังไม่ได้ลงลายมือชื่อในช่อง“เจ้าพนักงานที่ดินผู้ลงนาม (วัน/เดือน/ปี)” ของบัญชีรับจ่ายแบบพิมพ์กับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน หากมีการลงนามในเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินแล้วให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อในบัญชีคุมแบบพิมพ์และบันทึกลงนามในระบบงานวัสดุ-ครุภัณฑ์ให้ครบถ้วน</li> <li>- ตรวจสอบแบบพิมพ์เอกสารสิทธิ ค้ำลงนามตามรายงานตรวจสอบแบบพิมพ์ หนังสือแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ลงนาม (ปรับปรุงข้อมูลเดิม) ในระบบงานวัสดุ-ครุภัณฑ์ หากฉบับใดเจ้าพนักงานที่ดินลงนาม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการพิมพ์ การควบคุมรักษาและการเบิกจ่ายแบบพิมพ์โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พ.ศ. ๒๕๔๗</li> <li>- ระบบควบคุมภายใน</li> </ul>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้อง และระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่ง แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
	<p>ในเอกสารสิทธิแล้ว และผู้ลงนามเป็นเจ้าพนักงานที่ดินที่ปฏิบัติงานอยู่ในปัจจุบัน ให้บันทึกลงนามในระบบงานวัสดุ-ครุภัณฑ์ ให้ครบถ้วน ส่วนฉบับที่เจ้าพนักงานที่ดินผู้ลงนามมิได้อยู่ปฏิบัติงานที่สำนักงานที่ดินแล้วให้ประสานกับสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศเพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขให้ถูกต้องต่อไป</p>	
<p><b>การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร</b></p> <p><b>๑. การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</b></p> <p>๑.๑ ประเมินราคาไม่เป็นไปตามบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์กำหนด</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ใช้ราคาประเมินต่อตารางวาไม่ตรงกับบัญชีราคาประเมินที่ดิน และไม่ใช้แปลงที่แบ่งแยกใหม่</li> <li>- ประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างไม่ตรงตามประเภทและหลักฐาน</li> </ul> <p>๑.๒ การนับจำนวนปีสิ่งปลูกสร้างเพื่อคำนวณค่าเสื่อมราคา</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- นับปีที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นปีที่หนึ่ง</li> <li>- นับต่อจากการจดทะเบียนครั้งก่อนซึ่งนับไว้ไม่ถูกต้อง โดยไม่ดูจากหลักฐานการให้เลขประจำบ้าน</li> <li>- นับตามจำนวนปีที่สอบสวนโดยไม่ดูเอกสาร/หลักฐานที่เกี่ยวข้อง</li> <li>- นับจำนวนปีไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์กรณีการขายตามคำสั่งศาล</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ใช้ราคาประเมินที่ดินตามบัญชีราคาประเมินที่กรมธนารักษ์กำหนด กรณีมีการแบ่งแยกที่ดินและไม่มีราคาประเมินรายแปลงให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดราคาประเมินขึ้นใหม่ตามหลักเกณฑ์และแนวทางที่กำหนด และแจ้งธนารักษ์พื้นที่ทราบภายในวันที่ ๕ ของเดือนถัดไป</li> <li>- การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างให้ใช้อัตราตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ที่ประกาศใช้ตามรอบบัญชีปัจจุบัน</li> <li>- <i>สิ่งปลูกสร้างที่แล้วเสร็จ</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ก่อสร้างเสร็จเป็นปีที่หนึ่งจนถึงปีที่มีการจดทะเบียนโอนวิธีการนับจำนวนปีให้นับตามปีปฏิทินเป็นปี ๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี โดยดูจากวันที่ออกเลขประจำบ้านตามหลักฐานการให้เลขประจำบ้าน หรือจากวันที่รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖)</li> <li>◆ การขายทอดตลาดสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ทราบวันที่ออกเลขประจำบ้าน</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์</li> <li>- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๘๓๕๕ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เรื่อง ขอกำชับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๑๔๕๔ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๖๗ เรื่อง การจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง</li> </ul>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้อง และระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่ง แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
<p>ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งไม่มีหลักฐานการได้มา/ไม่ทราบวันออกเลขประจำบ้าน</p> <p>๑.๓ ใช้อัตราค่าเสื่อมราคาไม่ตรงตามประเภทสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>๑.๔ บันทึกข้อมูลสิ่งปลูกสร้างในระบบจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่ถูกต้อง เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระบุข้อมูลขนาดพื้นที่ไม่ตรงตามหลักฐาน</li> <li>- เลือกรูปแบบของสิ่งปลูกสร้างไม่ตรงตามข้อเท็จจริง</li> <li>- ระบุรายการสิ่งปลูกสร้างไม่ครบตามหลักฐาน</li> <li>- กรณีขายทอดตลาด ข้อมูลประเภทและขนาดของสิ่งปลูกสร้างไม่ตรง</li> </ul>	<p>ให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ได้มาพร้อมกับที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สิ่งปลูกสร้างที่ยังสร้างไม่แล้วเสร็จ                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ เริ่มนับตั้งแต่วันที่หยุดก่อสร้าง โดยดูจากใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.๑) การนับจำนวนปีให้นับปีที่หมดอายุเป็นปีที่หนึ่งจนถึงปีที่มีการจดทะเบียนโอนและนับตามปีปฏิทินเป็นปี ๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปีเช่นเดียวกัน</li> <li>◆ การขายทอดตลาดสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ การนับจำนวนปีถือครองเพื่อคิดค่าเสื่อมราคาให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ศาลมีคำสั่งจนถึงปีที่จดทะเบียนโอนและให้บวกเพิ่มอีกสองปี</li> </ul> </li> <li>- การคิดค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้างให้พิจารณาประเภทของสิ่งปลูกสร้างและอายุของโรงเรือน/สิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์กำหนด</li> <li>- ระบุเลือกประเภท/ลักษณะสิ่งปลูกสร้างในระบบ เช่น ตึก ครึ่งตึกครึ่งไม้และไม้เข้าในระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ตรงตามหลักฐาน เพื่อให้ระบบประมวลผลราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างได้อย่างถูกต้อง</li> <li>- การสอบสวนสิทธิและนิติกรรมให้บันทึกข้อมูลเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในระบบงานให้ถูกต้อง ครบถ้วน และสอบทานการบันทึกข้อมูลให้ตรงตามหลักฐานทุกครั้ง</li> <li>- หากข้อมูลสิ่งปลูกสร้างตามประกาศของสำนักงานบังคับคดีมีข้อคลาดเคลื่อนจากข้อมูลในสารบบที่ดินหรือหลักฐานอื่น ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนใช้ความรอบคอบในการสอบสวนให้ได้ข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติ เช่น สอบถามกลับไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดี หรือขอให้ผู้ซื้อนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. ๒๕๓๕</li> <li>- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๙</li> <li>- การสอบทานการปฏิบัติงาน</li> </ul>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้อง และระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่ง แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
ตามประกาศของสำนักงานบังคับคดีหรือข้อมูลตามสารบบที่ดิน	สภาพความเป็นจริงในที่ดิน หรือใช้หลักฐานประกอบอื่น ๆ ที่เชื่อถือได้เป็นต้น	
<p><b>๒. ค่าธรรมเนียม</b></p> <p>การลดหย่อนค่าธรรมเนียมไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์</p> <p>๒.๑ ไม่ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ให้กับการจดทะเบียนซื้อขายที่เข้าหลักเกณฑ์</p> <p>๒.๒ ลดค่าธรรมเนียมไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ขายที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัยหรือห้องชุดที่มีราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนเกิน ๗ ล้านบาท</li><li>- ขายบ้านพร้อมที่ดินหลายแปลงและตามหลักฐานบ้านตั้งอยู่บนที่ดินแปลงเดียว</li><li>- ขายที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัยและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ เช่น อาคารสำนักงาน โกดัง สระว่ายน้ำ เป็นต้น</li></ul> <p>๒.๓ ไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมสำหรับจำนวนเงินได้ส่วนที่เกินกว่าหนึ่งที่นำไปชำระให้กับสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ (โอนให้ผู้อื่นเพื่อชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงิน)</p>	<p>- มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย</p> <ul style="list-style-type: none"><li>♦ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ในการจดทะเบียนการซื้อขายตามหลักเกณฑ์ ดังนี้<ul style="list-style-type: none"><li>• ผู้ซื้อเป็นบุคคลธรรมดา</li><li>• ราคาประเมินและราคาทุนทรัพย์ไม่เกิน ๗ ล้านบาท ต่อสัญญา</li><li>• ขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝดหรือบ้านแถว (รวมถึงห้องแถวและตึกแถวด้วย) และอาคารพาณิชย์</li><li>• การขายที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัยโดยขายรวมกับสิ่งปลูกสร้างอื่นนอกจากประเภทที่กำหนดไว้ตามประกาศฯ เช่น โรงเลี้ยงสัตว์ โกดังเก็บสินค้า เป็นต้นให้ลดค่าธรรมเนียมเฉพาะที่ดินและบ้านพักอาศัยเท่านั้น ส่วนสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่นไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม</li></ul></li><li>♦ การขายที่ดินหลายแปลงพร้อมบ้านพักอาศัยในสัญญาฉบับเดียวกันจะได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะบ้านและที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งบ้านเท่านั้น ส่วนแปลงที่เป็นที่ดินเปล่าไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม</li></ul> <p>- เงินได้ส่วนที่นำไปชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงินให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับเงินได้ส่วนที่เกินกว่าจำนวนที่นำไปชำระหนี้ให้เรียกเก็บในอัตราปกติ</p>	<p>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๕๐๐ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๖๘ เรื่อง มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว๑๑๔๓ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๕ เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้</p>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้อง และระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่ง แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
<p><b>๓. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา</b></p> <p>๓.๑ แยกฐานการคำนวณภาษีซึ่งส่งผลให้เรียกเก็บค่าภาษีเงินได้ต่ำไปในกรณี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาพร้อมกัน</li> <li>- ขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนที่ได้มาจากการซื้อพร้อมกัน</li> <li>- ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินมรดก</li> <li>- ขายทอดตลาดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามคำสั่งศาล ซึ่งสิ่งปลูกสร้างไม่มีหลักฐานการได้มา/ไม่ทราบวันออกเลขประจำบ้าน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ให้รวมฐานในการคำนวณภาษีของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>- ระบุเครื่องหมายในระบบว่า “ได้มาพร้อมที่ดิน” เพื่อให้ระบบรวมฐานในการคำนวณ ซึ่งระบบงานตามปกติจะอยู่ในสถานะแยกฐานการคำนวณ หากรวมฐานการคำนวณภาษีจะต้องระบุเครื่องหมายตามข้อความดังกล่าวด้วยทุกครั้ง</li> <li>- ให้รวมราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ของผู้ขายเป็นฐานเดียวในการคำนวณภาษี เนื่องจากเข้าหลักเกณฑ์เสียภาษีเงินได้ในฐานะคณะบุคคลที่มีโชินิติบุคคล</li> <li>- ระบุเครื่องหมายในระบบว่า “กรณีร่วมกันซื้อและร่วมกันขาย” เพื่อให้ระบบรวมฐานในการคำนวณ ซึ่งระบบงานตามปกติจะอยู่ในสถานะแยกฐานการคำนวณ หากรวมฐานภาษีจะต้องระบุเครื่องหมายตามข้อความดังกล่าวด้วยทุกครั้ง</li> <li>- การขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยผู้จัดการมรดก หรือที่ได้มาจากการจดทะเบียนรับโอนมรดก ถือว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มาพร้อมกันตั้งแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย ให้รวมฐานในการคำนวณภาษี</li> <li>- หากตรวจสอบแล้วไม่ปรากฏหลักฐานการได้มาให้ถือว่าการได้มาซึ่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาพร้อมกับที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ ให้รวมฐานในการคำนวณภาษี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๐๑๓ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้กรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายกรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๘๒๘๖ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙ เรื่อง ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๘๔๑ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ เรื่อง การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองสิ่งปลูกสร้างเพื่อเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย กรณีไม่ทราบวันที่ออกเลขประจำบ้าน</li> </ul>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้องและระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่งแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
<p>๓.๒ รวบรวมฐานการคำนวณภาษีซึ่งส่งผลให้เรียกเก็บค่าภาษีเงินได้สูงไปในกรณี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีการได้มาไม่พร้อมกัน</li> <li>- ขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีการได้มาแตกต่างกัน หรือได้มาหลายครั้งตามสัดส่วนที่ถือครอง</li> </ul> <p>๓.๓ การยกเว้นเงินได้ ๒๐๐,๐๐๐ บาท</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่ยกเว้นกรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการรับมรดกและตั้งอยู่นอกเขตเทศบาล</li> <li>- ยกเว้นไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์กรณีขายที่ดินได้มาจากการรับให้ แต่ตั้งอยู่ในเขตเทศบาล</li> </ul> <p>๓.๔ นับปีถือครองในการขายอสังหาริมทรัพย์ไม่ถูกต้องในกรณี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- นับจำนวนปีถือครองอสังหาริมทรัพย์ไม่ตรงตามหลักฐานการได้มา</li> <li>- อสังหาริมทรัพย์ได้มาจากการรับมรดก (ผู้จัดการมรดกขายกองมรดก)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ให้แยกฐานการคำนวณภาษีเงินได้ตามราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามการได้มา</li> <li>- ให้แยกฐานการคำนวณภาษีตามสัดส่วนของราคาประเมิน จำนวนปีถือครอง และวิธีการที่ได้มาในแต่ละครั้ง</li> <li>- การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการรับให้หรือรับมรดก และอยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ให้ยกเว้นเงินได้ ๒๐๐,๐๐๐.- บาท “ต่อคนต่อปีภาษี”</li> <li>- กรณีผู้ขายถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน และเข้าหลักเกณฑ์ได้รับยกเว้น ให้ยกเว้นเงินได้คนละ ๒๐๐,๐๐๐.- บาท หรือตามวงเงินที่เหลือ</li> <li>- ในกรณีผู้ขายได้ใช้สิทธิยกเว้นไปแล้ว หรือยกเว้นบางส่วนในปีภาษีให้เจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกไว้เป็นหลักฐานทุกครั้ง</li> <li>- การนับจำนวนปีถือครองให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์ ถึงปีที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ วิธีการนับจำนวนปีให้นับตามปฏิทินเป็นปี ๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี หากเกิน ๑๐ ปี ให้นับเพียง ๑๐ ปี</li> <li>- การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการรับมรดกให้เริ่มนับปีถือครองในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตั้งแต่วันที่มรดกได้ตกแก่ทายาท(วันที่เจ้ามรดกเสียชีวิต) ถึงวันที่จดทะเบียน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๑๔๕๔ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๖๗ เรื่อง การจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๐๑๓ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้กรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายกรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ เรื่อง ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่ายกรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๑๕๔๒๕ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๓๑ เรื่อง เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับยกเว้นการคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๔๐๘๓ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๑)</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ เรื่อง ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่ายกรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ เรื่อง ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่ายกรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้อง และระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่ง แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
<p>- ที่ดินได้มาจากการครอบครอง ปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์</p> <p>๓.๕ ชายที่ดินซึ่งรวมมาจากโฉนดที่ดิน หลายแปลง</p> <p>๓.๖ ขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มา จากการไถ่ถอนขายฝาก</p> <p>๓.๗ ไม่เรียกเก็บภาษีเงินได้ส่วนที่ เกินกว่าหนี้ที่นำไปชำระให้กับสถาบัน การเงินกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ (โอนให้ผู้อื่นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้ให้กับ สถาบันการเงิน)</p> <p>๓.๘ บันทึกข้อมูลในระบบจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมไม่ถูกต้อง</p> <p>- ระบุสัดส่วนการถือครองของ ผู้ขายแต่ละคนไม่ตรงตามหลักฐานกรณี มีผู้ขายหลายคน</p> <p>- ระบุวิธีการได้มาไม่ตรงตาม หลักฐาน</p>	<p>- การนับจำนวนปีที่ถือครองกรรมสิทธิ์ ในที่ดินให้นับตั้งแต่วันที่ได้กรรมสิทธิ์ คือ วันที่ครบกำหนด ๑๐ ปี ถึงวันที่ จดทะเบียน</p> <p>- ให้แยกฐานการคำนวณภาษีตามจำนวน เนื้อที่ จำนวนปีถือครอง และวิธีการได้มา ของที่ดินแต่ละแปลงก่อนรวมโฉนด ในกรณีที่ดินมีวิธีการได้มาต่างกัน เช่น จากการซื้อ รับให้ รับมรดก เป็นต้น</p> <p>- ให้รวมฐานการคำนวณภาษีถ้ามูลเหตุ หรือวิธีการได้มาเดียวกันและวันที่ได้มา ในปีเดียวกัน</p> <p>- การคำนวณภาษีเงินได้ถือว่าเป็นการได้มา โดยทางอื่น (ไถ่ถอนขายฝาก) และให้เริ่ม นับระยะเวลาการได้มาตั้งแต่วันที่ ผู้ขายไถ่ถอนขายฝากถึงวันที่จดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์</p> <p>- ให้อยกเว้นภาษีเงินได้เฉพาะเงินได้ส่วนที่ นำไปชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงินส่วนที่ เกินกว่าหนี้ที่นำไปชำระให้เรียกเก็บ ในอัตราปกติ</p> <p>การระบุข้อมูลสัดส่วนการถือครองของ ผู้ขาย วิธีการได้มา และวันที่ได้มาในระบบ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต้อง ถูกต้อง ตรงตามเอกสาร/หลักฐาน และข้อมูลการสอบสวน เพื่อให้ระบบ ประมวลผลได้อย่างถูกต้อง</p>	<p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔/๗๒๙๔ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติ เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีเงินได้กรณี อสังหาริมทรัพย์ ข้อ ๑ (๒) (แจ้งเวียน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๕)</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ ว ๑๙๑๕๔ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๗ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ กรณีจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ ว ๒๗๕๐๐ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๒๙ เรื่อง ภาษีเงินได้กรณีขายอสังหาริมทรัพย์</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๔๓ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๕ เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียม จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณี การปรับปรุงโครงสร้างหนี้</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๖๒๖๗ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๖๕ เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียม และยกเว้นภาษีอากรกรณีการปรับปรุง โครงสร้างหนี้</p> <p>- การสอบทานการปฏิบัติงาน</p>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้อง และระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่ง แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
<p><b>๔. ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์</b></p> <p>๔.๑ เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยผู้ขายเข้าหลักเกณฑ์ได้รับการยกเว้น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาเกิน ๕ ปี</li> <li>- ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาทางมรดก</li> </ul> <p>๔.๒ ไม่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามหลักเกณฑ์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาไม่เกิน ๕ ปี</li> <li>- ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลังไม่เกิน ๕ ปี</li> </ul> <p>๔.๓ การยกเว้นหรือไม่ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะจากเงื่อนไขการมีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน ๑ ปี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะซึ่งตามเงื่อนไขได้รับการยกเว้น</li> <li>♦ ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาไม่เกิน ๕ ปี แต่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเกิน ๑ ปี นับแต่ได้มา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาเกิน ๕ ปี โดยไม่ใช่ผู้ประกอบการจัดสรรหรือค้าที่ดิน อยู่ในเงื่อนไขได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ</li> <li>- การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจาก การรับมรดกเข้าเงื่อนไขได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ</li> <li>- การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ระยะเวลาถือครองไม่เกิน ๕ ปี อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ</li> <li>- การขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาไม่พร้อมกัน ให้นำอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาครั้งหลังสุดถึงวันที่จดทะเบียน หากได้มาไม่เกิน ๕ ปี ให้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งจำนวนจากราคาทุนทรัพย์ หรือราคาประเมิน (ที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง) ที่สูงกว่า</li> <li>- ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านต่อเนื่องเกิน ๑ ปี หรือรวมระยะเวลาทุกช่วงที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านนับแต่วันที่ได้มาเกิน ๑ ปี เข้าหลักเกณฑ์ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้เรียกเก็บอากรแสตมป์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๓ (๖) และ ๔ (๒)</li> <li>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๓ (๖)</li> <li>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๔ (๓)</li> </ul>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้อง และระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่ง แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
<p>♦ ผู้ขายถือกรรมสิทธิ์รวมจากการรับให้หรือกรรมสิทธิ์รวมไม่มีค่าตอบแทนและมีชื่อในทะเบียนเกิน ๑ ปี นับแต่ได้มา</p> <p>- การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะจากการนำเงื่อนไขการมีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน ๑ ปี ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์</p> <p>♦ ผู้ขายมีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน ๑ ปี แต่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลังไม่เกิน ๑ ปี</p> <p>♦ ผู้ขายถือกรรมสิทธิ์รวมจากการซื้อพร้อมกัน หรือซื้อมาร่วมกันก่อนจดทะเบียนสมรส</p> <p>♦ ผู้ขายได้มาจากการไถ่ถอนขายฝากแล้วจดทะเบียนขายต่อในวันเดียวกัน</p> <p>♦ การขายสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่น ๆ เช่น คลังสินค้า รีสอร์ท และอาคารสำนักงานที่ถือครองไม่เกิน ๕ ปี</p>	<p>- ผู้ขายที่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมจากการรับให้หรือกรรมสิทธิ์รวมไม่มีค่าตอบแทนและมีชื่อในทะเบียนเกิน ๑ ปี เข้าหลักเกณฑ์ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะให้เรียกเก็บอากรแสตมป์</p> <p>- ให้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ เพราะไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับการยกเว้น การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ผู้ขายจะต้องมีชื่อในทะเบียนบ้านไม่น้อยกว่า ๑ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งต้องมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เกิน ๑ ปี ด้วย</p> <p>- การเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกันจากการซื้อผู้ขายมีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะคณะบุคคลที่มีโชนิติบุคคล และห้ามมิให้นำเงื่อนไขการมีชื่อในทะเบียนบ้านมาใช้สิทธิในการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ</p> <p>- คู่สมรสขายอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาร่วมกันก่อนจดทะเบียนสมรส ก็มีให้นำเงื่อนไขการมีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน ๑ ปี มายกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย</p> <p>- การนับระยะเวลาที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเพื่อนำมาเป็นเงื่อนไขในการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนขาย หากเกิน ๑ ปี (นับวันชนวน) จึงจะนำมาเป็นเงื่อนไขในการยกเว้นได้</p> <p>- ให้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเนื่องจากคลังสินค้า รีสอร์ท และอาคารสำนักงานไม่ใช่ที่อยู่อาศัยตามหลักเกณฑ์ที่ได้รับยกเว้น</p>	<p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๓ (๖) และ ๔ (๓)</p> <p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๔ (๓)</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓๓๐๙ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๘ เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไถ่จากขายฝาก และกรณีการจดทะเบียนขายฝากที่ดินและไถ่จากการขายฝากรวมหลายครั้ง</p> <p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๔ (๓)</p>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้อง และระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่ง แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
<p>๔.๔ เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝาก</p> <p>๔.๕ การเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ (โอนให้ผู้อื่นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงิน) ในกรณี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่เรียกเก็บจากราคาประเมินส่วนที่สูงกว่าจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้</li> <li>- เรียกเก็บจากราคาทุนทรัพย์ส่วนที่สูงกว่ายอดหนี้คงเหลือ</li> </ul> <p>๔.๖ เรียกเก็บอากรแสตมป์กรณีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์</p> <p>๔.๗ ไม่เรียกเก็บอากรแสตมป์กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับสภาอากาศไทย</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝาก การนับระยะเวลาถือครองให้เริ่มนับตั้งแต่ผู้ขายได้มาครั้งแรก ระยะเวลาระหว่างขายฝากทุกครั้ง และระยะเวลาภายหลังการไถ่ขายฝากครั้งสุดท้ายจนถึงวันที่จดทะเบียนขาย หรือขายฝากครั้งต่อไป หากรวมระยะเวลาการได้มาไม่เกิน ๕ ปี ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ หากเกิน ๕ ปี ให้เรียกเก็บอากรแสตมป์</li> <li>- อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝาก ถ้าผู้ขายได้มาครั้งแรกจากการรับมรดกให้เริ่มนับการได้มาตั้งแต่วันที่จดทะเบียนรับโอนมรดกมิใช่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย</li> <li>- หลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ (โอนให้ผู้อื่นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงิน) ให้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์สำหรับเงินได้ส่วนที่เกินกว่าหนี้ที่นำไปชำระให้กับสถาบันการเงิน โดยเปรียบเทียบระหว่างราคาซื้อขายหรือราคาประเมินที่สูงกว่ากับจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ มิใช่หนี้คงเหลือตามสัญญา หากผู้ขายถือครองไม่เกิน ๕ ปี เข้าหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ถ้าเกิน ๕ ปี ให้เรียกเก็บอากรแสตมป์</li> <li>- ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ โดยให้ใช้หนังสือของศาลเป็นหลักฐานการชำระค่าอากรแสตมป์ตามใบสลักหลังตราสาร (อ.ส.๕) กรณีค่าอากรที่ชำระไว้ไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นหน้าที่ของกรมสรรพากรในการเรียกเก็บเพิ่มเติม</li> <li>- การขายอสังหาริมทรัพย์ให้สภาอากาศไทย ต้องเรียกเก็บค่าภาษีธุรกิจเฉพาะหรือค่าอากรแสตมป์ตามหลักเกณฑ์ในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะเงินได้จากการโอนกรรมสิทธิ์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๔๙๗๐ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๔๓ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร กรณีการขายฝากอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓๓๐๙ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๘ เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไถ่จากขายฝาก และกรณีการจดทะเบียนขายฝากที่ดินและไถ่จากการขายฝากรวมหลายครั้ง</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๔๓ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๕ เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๖๒๖๗ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๖๕ เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากรกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๙๙๒๓ ลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๔๑ เรื่อง การจัดเก็บอากรแสตมป์ กรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๕๖ (พ.ศ. ๒๕๔๘) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร</li> </ul>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้อง และระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่ง แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
	หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่สภาฯชาวไทย จึงจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องเรียกเก็บ	
<p><b>การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการรังวัด</b></p> <p>๑. ระบุข้อมูลเพิ่มวันทำการรังวัด ในการประมาณการค่าใช้จ่ายในการรังวัด ไม่ถูกต้องทำให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายสูงกว่าหลักเกณฑ์กำหนด โดย</p> <p>๑.๑ เลือกหลักเกณฑ์การเพิ่มวันทำการรังวัด “กรณีที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่องค์กรปกครองรูปแบบพิเศษ” ซึ่งใช้ในกรณีแปลงที่ทำการรังวัดอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร/พัทยา หรือเขตเทศบาลเมือง/เทศบาลนคร แต่พื้นที่แปลงที่ดินที่ขอรังวัดอยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลหรือเขตเทศบาลตำบล</p> <p>๑.๒ เลือกหลักเกณฑ์การเพิ่มวันทำการรังวัดเป็น “ที่สวนไม้ยืนต้น” แต่สภาพที่ดินที่ขอรังวัดไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ของการเพิ่มวันทำการรังวัด เช่น เป็นที่อยู่อาศัย ที่นา ไร่ข้าวโพด สวนกล้วย โรงงาน ตลาด เป็นต้น</p> <p>๑.๓ เลือกหลักเกณฑ์การเพิ่มวันทำการรังวัดเป็น “จำนวนที่ดินแปลงข้างเคียง ๓๐ แปลง” แต่ข้อมูลแปลงข้างเคียงตามระวางแผนที่และหลักฐานการแจ้งเจ้าของข้างเคียงน้อยกว่า ๓๐ แปลง</p> <p>๑.๔ เพิ่มวันทำการรังวัด “ต้องการแบ่งจำกัดเนื้อที่” แต่คำขอและผลการรังวัดเป็นกรณี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้ขอยื่นคำขอรังวัดโดยนำชี้ และบันทึกเปลี่ยนความประสงค์เป็นรังวัดโดยจำกัดเนื้อที่ในวันทำการรังวัด</li> <li>- ผลการรังวัดมีลักษณะเป็นการนำชี้โดยไม่มีการจำกัดเนื้อที่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การระบุข้อมูลเข้าในระบบเพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการรังวัด ให้ระบุสภาพพื้นที่ทำการรังวัดให้ตรงกับข้อเท็จจริง การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายและการเพิ่มวันทำการรังวัดให้ถือปฏิบัติตามระเบียบและหลักเกณฑ์ที่ประกาศกำหนด</li> <li>- เจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอของฝ่ายทะเบียนต้องสอบสวนให้ชัดเจนว่าผู้ขอต้องการรังวัดแบ่งตามนำชี้ หรือจำกัดเนื้อที่โดยให้ผู้ขอจัดทำรูปแผนที่โดยสังเขปของการแบ่งแยกไว้บนสำเนาโฉนดที่ดินแล้วให้ผู้ขอลงชื่อรับรองรูปแผนที่ไว้ด้วย</li> <li>- การเพิ่มวันทำการรังวัดตามคำขอแบ่งแยกจำกัดเนื้อที่แต่ผลการรังวัดเป็นตามนำชี้และไม่มีหลักฐานการรังวัดว่าช่างรังวัดได้ทำการรังวัดจำกัดเนื้อที่แล้ว ไม่สามารถเบิกเงินค่าใช้จ่ายในวันที่เพิ่มวันทำการรังวัดได้</li> <li>- การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกินกว่าหลักเกณฑ์กำหนด ให้อนุมัติถอนจ่ายเงินให้ถูกต้อง ส่วนจำนวนเงินที่เรียกเก็บไว้เกินมิให้เบิกจ่ายและดำเนินการคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้กับผู้ขอต่อไป</li> <li>- การพิจารณาเพิ่มวันทำการรังวัดควรคำนึงถึงผลกระทบต่อประชาชนที่จะได้รับ หากกำหนดค่าใช้จ่ายในการรังวัดสูงเกินความจำเป็น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัด และการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔.๓/ว ๒๗๕๙ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๕๖ เรื่อง ซ้อมความเข้าใจ การเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์</li> <li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔.๓/ว ๑๕๖๑๖ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๙ เรื่อง ซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับการนัดรังวัดและการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย</li> <li>- ประกาศจังหวัด...เรื่อง ค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์</li> <li>- การรับคำขอรังวัดแบ่งแยกให้ผู้ขอแสดงรูปแผนที่โดยสังเขปประกอบคำขอแบ่งแยก ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัด และการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๕ และคู่มือปฏิบัติงานการรังวัดเฉพาะราย (ปรับปรุง กรกฎาคม ๒๕๖๘) หมวดที่ ๔ ข้อ ๑.๑</li> </ul>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวปฏิบัติที่ถูกต้อง และระบบการควบคุม	ระเบียบ/คำสั่ง แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
๒. เรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการรังวัดเพิ่มผ่านช่องทาง “ประมาณการค่าใช้จ่ายใหม่” โดยออกใบสั่งเรียกเก็บค่าใช้จ่าย ๒ ครั้ง ในวันรับคำขอ และมีใช้กรณีมีเหตุขัดข้องต้องรังวัด	- มิให้มีการออกไปสั่งเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมโดยมิใช้กรณีที่มีการรังวัดและจำเป็นต้องเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเพิ่มตามแนวทางที่กรมที่ดินกำหนด	- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔.๓/ว ๒๖๑๔๘ ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๒ เรื่อง การเบิกจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัดลักษณะเหมาะจ่าย
๓. เบิกค่าจ้างคนงานรังวัดในวันหยุดราชการกรณีการรังวัดเกี่ยวกับที่สาธารณประโยชน์	- ค่าขอรังวัดเฉพาะรายที่เป็นการรังวัดเกี่ยวกับที่สาธารณประโยชน์ที่มีและไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงสามารถเบิกจ่ายเงินค่ามัดจำรังวัดได้เฉพาะวันทำการของทางราชการเท่านั้น	- การเบิกจ่ายค่าจ้างคนงานรังวัดกรณีรังวัดเฉพาะรายเกี่ยวกับที่สาธารณประโยชน์ให้ถือปฏิบัติตามนัยคู่มือปฏิบัติงานรังวัดเฉพาะราย (ปรับปรุง กรกฎาคม ๒๕๖๘) หมวดที่ ๔ ข้อ ๕
๔. ไม่ระบุเหตุผลที่ต้องเพิ่มวันทำการรังวัดไว้ในใบนัดรังวัด (ท.ด. ๒ ก)	- หัวหน้าฝ่ายรังวัดหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายสอบสวนผู้ขอรังวัดให้ชัดเจนเกี่ยวกับสภาพที่ดินในขณะยื่นคำขอเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาในการประมาณการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการรังวัด หากมีเหตุต้องเพิ่มวันทำการรังวัดตามหลักเกณฑ์ให้บันทึกเหตุผลไว้ในใบนัดรังวัด (ท.ด. ๒ ก) ให้ชัดเจนต่อจากข้อความ “สภาพที่ดินขณะทำการรังวัด....” เช่น ที่ดินตั้งอยู่ในเขตเทศบาลเมือง สภาพที่ดินเป็นสวนยางพารา หรือรังวัดแบ่งแยกจำกัดเนื้อที่ เป็นต้น	- การบันทึกเหตุผลในการเพิ่มวันทำการรังวัดให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัด และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๓
๕. ไม่เรียกเก็บค่าหลักเขตที่ดินในวันรับคำขอรังวัด	- การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการรังวัดให้ประมาณการเรียกเก็บให้ครบถ้วนทุกประเภทตามกฎกระทรวงกำหนดในวันรับคำขอ เช่น ค่าธรรมเนียมค่าหลักเขตที่ดิน ค่าพาหนะ ค่าจ้างคนงานรังวัด ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เป็นต้น โดยเฉพาะค่าหลักเขตที่ดินหากไม่เรียกเก็บไว้เมื่อดำเนินการรังวัดแล้วเสร็จถ้าผู้ขอยกเลิกเรื่อง ไม่มารับทราบผลการรังวัด หรือไม่มาดำเนินการจดทะเบียนฯ มีผลทำให้ไม่สามารถเก็บเงินค่าหลักเขตที่ดินเพื่อนำส่งเป็นเงินรายได้แผ่นดินได้	- การเรียกเก็บค่าหลักเขตที่ดินให้ถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๑๕๓๖๔ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๔๒ ซึ่งได้กำหนดค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ต้องประมาณการเรียกเก็บไว้ในใบนัดรังวัด (ท.ด. ๒ ก)