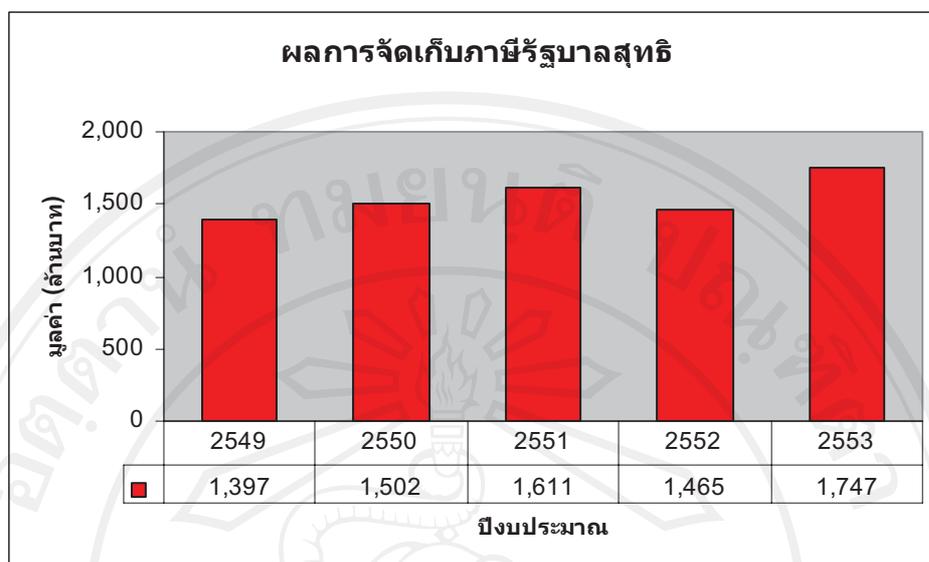


บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

รัฐบาลในทุกประเทศมีหน้าที่ในการที่จะทำให้ประชาชน ในประเทศของตนมีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดี ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะเกิดขึ้นได้รัฐบาลจะต้องทำการพัฒนาประเทศให้เจริญก้าวหน้า ทั้งทางด้าน การศึกษา สาธารณสุข การสื่อสาร ตลอดจนการรักษาความมั่นคงของประเทศ แต่การที่รัฐบาลจะได้มาซึ่งความสำเร็จดังกล่าวรัฐบาลจำเป็นต้องใช้งบประมาณจำนวนมากที่จะมาเป็นค่าใช้จ่าย ซึ่งอาจจะได้จากการกู้ยืม การบริจาค ค่าปรับ จากการพาณิชย์ และจากการจัดเก็บภาษีอากร ซึ่งถือเป็นรายได้ที่สำคัญที่สุดของรัฐบาล การจัดเก็บภาษีอากรมีวัตถุประสงค์คือ 1. เพื่อหารายได้ให้เพียงพอมาใช้จ่ายในกิจการของรัฐบาล 2. เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการกระจายรายได้ 3. เพื่อให้เกิดการจัดสรรทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ 4. เพื่อสนับสนุนให้เกิดการขยายตัวและการพัฒนาทางเศรษฐกิจ 5. เพื่อรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ โดยฐานภาษีที่จัดเก็บ มี 3 ประเภท 1. ฐานรายได้ ภาษีที่จัดเก็บจากฐานรายได้มีทั้งที่เรียกเก็บจากรายได้ของบุคคลธรรมดา และภาษีเงินได้นิติบุคคล 2. ฐานการบริโภค หมายถึง การนำค่าใช้จ่ายในการบริโภคสินค้าหรือบริการมาเป็นฐานในการเรียกเก็บภาษีอากร เช่น ภาษีการขายทั่วไป ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิต 3. ฐานทรัพย์สิน เป็นภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินเฉพาะอย่าง นิยมจัดเก็บจากทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือ สังหาริมทรัพย์ และเก็บจากทรัพย์สินโดยรวม จะต้องนำมูลค่าของทรัพย์สินทั้งหมดมารวมกัน เพื่อเป็นฐานในการประเมินภาษี นอกจากนี้ในส่วนของอัตราภาษีแบ่งออกเป็น 1. อัตราคงที่ หรืออัตราตามสัดส่วน 2. อัตราก้าวหน้า 3. อัตราถอยหลัง



ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (2553)

รูปที่ 1.1 รายได้จากการเก็บภาษีของรัฐบาล

โดยภาษีอากรสามารถทำรายได้ให้กับรัฐบาลมากกว่ารายได้ทั้งหมดจึงเป็นรายได้หลักของรัฐบาล ดังรูปที่ 1. ซึ่งรายได้ในปีงบประมาณ 2553 สูงถึง 1,747 ล้านบาท ดังนั้นรัฐบาลจึงมอบหมายให้หน่วยงานต่างๆ ของรัฐเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการจัดเก็บภาษีอากรที่สำคัญ ไม่ว่าจะเป็นกรมสรรพากร กรมศุลกากร กรมสรรพสามิต กรมการค้าภายใน รวมถึงกรมที่ดิน เป็นต้น

กรมที่ดิน เป็นหน่วยงานหนึ่งที่สามารถจัดเก็บรายได้เข้ารัฐเป็นจำนวนมาก ในรูปของค่าธรรมเนียมและภาษีอากร จากการยื่นคำขอและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ และรายได้ในรูปของค่าธรรมเนียมและภาษีอากรมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นในปัจจุบัน ซึ่งเป็นผลมาจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ตลอดจนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นทำให้ในปัจจุบันที่ทำให้ประชาชนต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น รวมไปถึงความไม่แน่นอนของสถานะเศรษฐกิจทำให้ประชาชนทั่วไปและผู้ประกอบธุรกิจที่ต้องการเงินทุนหมุนเวียนจำเป็นต้องขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำเงินมาใช้จ่ายในครัวเรือนและหมุนเวียนในการประกอบกิจการ จึงทำให้ปริมาณการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์มีปริมาณเพิ่มมากขึ้น ในอดีตกรมที่ดินจะแยกจัดเก็บเฉพาะค่าธรรมเนียมเท่านั้น และให้กรมสรรพากรเป็นผู้มีอำนาจในการเรียกเก็บภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ ในทางปฏิบัติพบว่าไม่สามารถจัดเก็บภาษีได้อย่างเต็มที่ มีการหลีกเลี่ยงภาษี ในบางรายชำระภาษีไม่ตรงตามกำหนดเวลาทำให้เกิดเป็นภาระในการติดตามตรวจสอบและเรียกเก็บภาษีย้อนหลัง ทำให้เกิดปัญหาอื่นๆ ตามมาอีกมากที่สะท้อนให้เห็นว่าการมอบหมายให้กรมสรรพากร

บริหารจัดการเก็บภาษีอากรจากการโอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เป็นวิธีการที่ไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ

รัฐบาลได้ดำเนินการแก้ปัญหาดังกล่าวด้วยการมอบหมายให้กรมที่ดินมีหน้าที่ในการจัดเก็บแทนกรมสรรพากร (นฤมล วงศ์วรทัตญญ, 2546) ให้มีหน้าที่จัดเก็บเฉพาะกรณีเกี่ยวกับภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามความในประกาศกระทรวงการคลังว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน (ฉบับที่ 10) ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2525 และให้มีหน้าที่จัดเก็บอากรแสตมป์ เฉพาะกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามความในประกาศกระทรวงการคลังว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน (ฉบับที่ 11) ลงวันที่ 11 มิถุนายน 2525 จากมาตรการดังกล่าวทำให้รัฐสามารถจัดเก็บรายได้ได้อย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วยมากขึ้นเพราะผู้มีเงินได้จะต้องชำระค่าธรรมเนียมและภาษีอากรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันที่มีการโอนอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งสามารถลดโอกาสการหลีกเลี่ยง และหนีภาษีได้มากขึ้น

นอกจากนี้รัฐบาลได้แก้ไขแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีอากรให้รัดกุมมากยิ่งขึ้น สำหรับการจดทะเบียนการให้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทนใหม่ จากเดิมที่ผู้โอนมีหน้าที่มีหน้าที่ต้องชำระเฉพาะค่าธรรมเนียมและค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา โดยได้รับการยกเว้นค่าอากรแสตมป์ (ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค.0802/9031 ลงวันที่ 7 มิถุนายน 2526) เป็นเหตุให้ผู้โอนที่มีเจตนาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ อาศัยช่องว่างดังกล่าวไม่ยอมให้ข้อมูลที่แท้จริงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน หลีกเลี่ยงเป็นยื่นขอจดทะเบียนประเภทให้แทนการขอจดทะเบียนประเภทขายเพื่อหลีกเลี่ยงอากรแสตมป์ ซึ่งทำให้รัฐบาลต้องสูญเสียรายได้ส่วนนี้ไปจำนวนมาก ปัจจุบันกรมสรรพากร จึงได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการปิดอากรแสตมป์ สำหรับการจดทะเบียนการให้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค. 0706/ก.1216 ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2545 โดยให้เรียกเก็บค่าอากรแสตมป์สำหรับกรณีดังกล่าวด้วย โดยให้เรียกเก็บจากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้วแต่อย่างใดอย่างจะมากกว่า ทั้งนี้กรมที่ดินได้เริ่มถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2545 เป็นต้นมา ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. 0515/ว.36957 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2545 จากมาตรการดังกล่าว จึงเป็นการช่วยลดช่องว่างในการหลีกเลี่ยง ค่าอากรแสตมป์ และช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีอากร และสร้างรายได้ให้กับรัฐบาลได้มากขึ้น ดังตารางแสดงรายได้จากการเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมของกรมที่ดิน ที่ในแต่ละปีงบประมาณ

ตารางที่ 1.1 รายได้จากกรเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีของกรมที่ดินในปีงบประมาณ 2551-2553

ประเภทงาน	ปีงบประมาณ 2551		ปีงบประมาณ 2552		ปีงบประมาณ 2553	
	ราย	ล้านบาท	ราย	ล้านบาท	ราย	ล้านบาท
1. ค่าธรรมเนียม	5,558,479	17,331.16	5,618,470	11,809.11	6,354,016	16,275.43
2. ค่าภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย		16,913.51		15,356.35		19,538.87
3. ค่าอากรแสตมป์		2,610.07		2,479.04		2,972.65
รวม	5,558,479	36,854.74	5,618,470	29,644.5	6,354,016	38,786.95

ที่มา : ข้อมูลกองแผนงานกลุ่มข้อมูลและสถิติ, กรมที่ดิน

จากตารางที่ 1.1 แสดงรายได้จากการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีของกรมที่ดิน ตั้งแต่ปีงบประมาณ 2551- 2553 พบว่าภายหลังจากมีการแก้ไขแนวทางในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรทำให้ค่าธรรมเนียมและภาษีอากรที่เก็บได้มีแนวโน้มที่เพิ่มสูงขึ้น

ในปัจจุบันที่ดินในเขตภาคเหนือได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และประชาชนที่ต้องการที่ดินในภาคเหนือเป็นอย่างมาก เนื่องจากมีศักยภาพของพื้นที่ที่มีความอุดมสมบูรณ์ในด้านทรัพยากรธรรมชาติและความสะดวกสบายทางวัฒนธรรม จังหวัดลำปางเป็นอีกหนึ่งจังหวัดที่ได้รับความสนใจจากนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ด้วยศักยภาพของพื้นที่ที่เป็นจังหวัดศูนย์กลางของภาคเหนือมีความสะดวกสบายในเส้นทางคมนาคม ประกอบกับทรัพยากรทางวัฒนธรรมและทรัพยากรธรรมชาติภายในจังหวัดที่อุดมสมบูรณ์เป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยว รวมถึงภาคอุตสาหกรรมที่ถือเป็นจุดเด่นของพื้นที่ไม่ว่าจะเป็นอุตสาหกรรมเซรามิก และเหมืองแร่ เป็นต้น ทำให้ที่ดินในจังหวัดลำปางได้รับความสนใจ โดยเฉพาะที่ดินในเขตพื้นที่อำเภอเมือง และอำเภอแม่เมาะ ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง

สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง มีหน้าที่รับผิดชอบในเขตพื้นที่อำเภอเมือง รวมถึงอำเภอแม่เมาะ จำนวน 24 ตำบล แยกเป็นอำเภอเมือง 19 ตำบล ได้แก่ ตำบลเวียงเหนือ หัวเวียง สวนดอก สบตุ้ย พระบาท ชมพู กล้วยแพะ ปงแสนทอง บ้านแลง บ้านเสด็จ พิชัย ทุ่งฝาย บ้านเอี่ยม บ้านเป้า บ้านคำ บ่อแก้ว ดันธงชัย นิคมพัฒนา บุญนาพัฒนา อำเภอแม่เมาะ 5 ตำบล ได้แก่

ตำบลบ้านดง นาสัก จางเหนือ แม่เมาะ สบป่าด ในปัจจุบันสำนักงานที่ดินจังหวัดลำปางมีจำนวนเอกสารสิทธิ์ที่อยู่ในความรับผิดชอบดังนี้

ตารางที่1.2 จำนวนเอกสารสิทธิ์ที่อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดลำปางในปีงบประมาณ 2553

ประเภท	จำนวน
โฉนด	183,096
น.ส.3 ก	9,675
น.ส.3	4,376
ห้องชุด	353
ตราจอง	555

ที่มา : สำนักงานตรวจราชการ สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง (2553)

พื้นที่อำเภอเมืองลำปางรวมถึงอำเภอแม่เมาะ เป็นพื้นที่ที่มีการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจ รวมถึงธุรกิจบ้านจัดสรร ทำให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดลำปางมีราคาซื้อขายที่เริ่มเพิ่มสูงขึ้น ในปีงบประมาณ 2553 ปริมาณงานที่เกิดขึ้นมีจำนวนทั้งสิ้น 3,538 ราย เฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 300 ราย แต่เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ชะลอตัวลง ประกอบกับการเมืองที่ไม่นิ่งในช่วงปีงบประมาณ2552 ส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือ อย่างไรก็ตามก็ยังคงมีความสนใจลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยในบางพื้นที่ ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยรายย่อย รวมทั้งอพาร์ทเมนท์ และนอกจากนี้ผลของการเข้มงวดการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะสินเชื่อกับกิจการรับเหมาก่อสร้างทำให้ธุรกิจจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างชะลอลงไปด้วย แต่ในช่วงปีงบประมาณ2553 ที่ผ่านมา ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในภาคเหนือลดลง เนื่องจากผู้ประกอบการปรับลดระยะเวลาก่อสร้างเพื่อลดต้นทุนการก่อสร้างโดยใช้วัสดุก่อสร้างสำเร็จรูปมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการลดราคาบ้านเพื่อกระตุ้นการซื้อบ้านของผู้บริโภคที่ต้องการซื้อบ้านในราคาต่ำกว่าสองล้านบาท จึงทำให้ในปีงบประมาณ2553 มีการซื้อขายบ้านและที่ดินเพิ่มมากขึ้น ทำให้ทางสำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง

สามารถเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร จากการขายและให้หรือสังหาริมทรัพย์ในช่วงปีงบประมาณ 2550-2553 ได้ดังนี้

ตารางที่ 1.3 การจัดเก็บรายได้จากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขาย ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดลำปางในปีงบประมาณ 2550-2553

ปีงบประมาณ	ปริมาณงานที่จดทะเบียน (ราย)	ค่าธรรมเนียม (บาท)	ภาษีเงินได้นิติบุคคล (บาท)	ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (บาท)	อากรแสตมป์ (บาท)	รวม (บาท)
2550	4,559	25,816,927	2,362,334	29,822,932	5,071,614	63,073,807
2551	4,583	27,300,576	4,186,980	41,917,107	5,072,485	78,477,148
2552	4,265	17,232,652	2,444,079	35,560,675	4,847,426	60,084,832
2553	5,038	23,937,269	2,985,119	41,427,897	6,744,989	75,095,274

ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง

ตารางที่ 1.4 การจัดเก็บรายได้จากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดลำปางในปีงบประมาณ 2550-2553

ปีงบประมาณ	ปริมาณงานที่จดทะเบียน (ราย)	ค่าธรรมเนียม (บาท)	ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (บาท)	อากรแสตมป์ (บาท)	รวม (บาท)
2550	1,660	3,092,088	1,736,091	2,125,827	6,954,006
2551	1,952	3,563,529	2,631,711	2,275,885	8,471,125
2552	1,760	2,904,486	1,698,546	1,939,529	6,542,561
2553	2,045	3,687,946	2,781,034	2,247,020	8,716,000

ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง

จากปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในปีงบประมาณ 2553 และปริมาณงานที่เกิดเมื่อเทียบกับเจ้าหน้าที่สอบสวนซึ่งมีเจ้าหน้าที่เพียง 9 คน เฉลี่ยงานเกิดต่อคนต่อวันประมาณ 17.8 ราย(สำนักตรวจราชการสำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง, 2553) ประกอบในการปฏิบัติหน้าที่เจ้าหน้าที่ต้องใช้เวลาในการสอบสวนสิทธิ์และจดทะเบียนและนิติกรรม ซึ่งมีกฎระเบียบเข้ามาเกี่ยวข้องจำนวนมากเพื่อให้เกิดความรอบคอบและรัดกุม จากปัญหาดังกล่าวนำไปสู่ความล่าช้าในการปฏิบัติงาน ทำให้ประชาชนเสียเวลาในการรอคอยทำให้ขาดประสิทธิภาพในการสอบสวนสิทธิ์ในการจดทะเบียนและนิติกรรม และทำให้ส่งผลกระทบต่อการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ซึ่งเป็นช่องทางสู่การหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ถึงแม้ว่าทางเจ้าหน้าที่ได้หามาตรการป้องกันในบางส่วน เช่นการใช้ภาพถ่ายประกอบในการประเมินที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นการช่วยลดระยะเวลาในการปฏิบัติงาน เป็นต้น และนอกจากนี้ในส่วนของประชาชนเองที่ไม่ได้ประกอบอาชีพเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ไม่ทราบและไม่มีความรู้เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและภาษีที่ต้องเสียให้กับรัฐ จึงเป็นอุปสรรคในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ และจากปัญหาดังกล่าวที่เกิดขึ้นทำให้ผู้ศึกษาเกิดความสนใจที่จะศึกษาถึงประสิทธิภาพในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรจากการ โอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ของสำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง เพื่อศึกษาว่าปัจจัยใดบ้างที่ส่งผลกระทบต่อการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีดังกล่าว ซึ่งจะทำให้เป็นประโยชน์ต่อการวางแผนรวมถึงการปรับปรุงในวิธีการจัดเก็บให้มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต โดยผู้ศึกษาจะทำการศึกษาเฉพาะกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขายและให้เท่านั้น

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงระดับความรู้ความเข้าใจ เกี่ยวกับการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรจากการ โอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ของผู้มีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมและภาษีอากร
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรจากการ โอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
3. เพื่อศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคในการบริหารและจัดเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากรจากการ โอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ทั้งด้านเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนที่ปฏิบัติงาน รวมถึงกลุ่มผู้มีหน้าที่เสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

1.3 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษานี้ เป็นการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรจากการโอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ วัตถุประสงค์ของผู้มีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเป็นหลักใหญ่ ในส่วนของปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นได้จากการศึกษาจากเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนที่ปฏิบัติงาน รวมถึงกลุ่มผู้มีหน้าที่เสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากร โดยเป็นการเจาะจงเฉพาะกรณีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทขายและประเภทให้ ของสำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง การศึกษานี้เป็นการค้นคว้าจากรายงาน สถิติ ข้อมูลของสำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง และการใช้แบบสอบถามจากความคิดเห็นของกลุ่มเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนที่ปฏิบัติงาน รวมถึงกลุ่มผู้มีหน้าที่เสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากรจากการโอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประเภทขายและให้กับทางสำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง ตลอดจนการเตรียมการเพื่อจัดเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากรที่มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

1.4 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา

ประสิทธิภาพในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ในการทำการศึกษานี้ ประสิทธิภาพในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษี วัตถุประสงค์กระบวนการบริหารและดูจากความร่วมมือของผู้มีหน้าที่เสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ใช้แนวคิดของสำนักบริหารราชการส่วนท้องถิ่น และสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. 2543 ซึ่งปัจจัยที่กำหนดความมีประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีอากรที่สำคัญ มี 6 ประการ คือ 1. ความสำคัญในหน้าที่การเสียภาษีอากรของผู้เสียภาษี 2. ลักษณะของกฎหมายภาษีอากร 3. ประสิทธิภาพของพนักงานผู้จัดเก็บภาษีอากร 4. บรรยากาศที่เอื้ออำนวยให้ปฏิบัติตามกฎหมายภาษีอากร 5. โครงสร้างภาษีอากร 6. ฐานข้อมูล

ขาย หมายถึง การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการจ่ายค่าตอบแทนในรูปของตัวเงิน สิ่งของหรือผลประโยชน์อื่นใดเพื่อแลกกับกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

ให้ หมายถึง การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กันโดยเสน่หา ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนใดๆไม่ว่าจะเป็นในรูปของตัวเงิน สิ่งของหรือผลประโยชน์อื่นใด

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อทราบถึงความรู้ความเข้าใจของผู้มีหน้าที่เสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ที่มีผลในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรจากการโอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
2. เพื่อทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรจากการโอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
3. เพื่อสามารถนำไปเป็นข้อมูลและแนวทาง ในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรจากการ โอนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ของสำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง
4. เพื่อเสนอแนะปัญหาและอุปสรรคของการศึกษาต่อภาครัฐรวมถึงหน่วยงานอื่นๆเพื่อนำไปเป็นแนวทางในการแก้รวมถึงการวางนโยบายในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร