

การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในเขตพื้นที่ด้านการค้าชายแดน กรณีศึกษาด้านการค้าชายแดนช่องจอม

Land Ownership Changes in a Boarder Trade Area: A Case Study of Chong Jom Border Trade Market

จิรภา โสภณ

คณะบริหารศาสตร์ มหาวิทยาลัยอุบลราชธานี

E-mail: jira30000@hotmail.com

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในพื้นที่ชายแดนใกล้กับด้านการค้าชายแดนช่องจอม โดยมุ่งเน้นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินตั้งแต่มีการสร้างความร่วมมือในกรอบ ACMEC หรือ ยุทธศาสตร์ความร่วมมือทางเศรษฐกิจ อิรวดี - เจ้าพระยา - แม่น้ำโขง (Ayeyawady - Chao Phraya - Mekong Economic Cooperation Strategy) ตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา ซึ่งผู้วิจัยมุ่งศึกษา 3 ประเด็นหลัก คือ 1) เพื่อศึกษาลักษณะการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน 2) เพื่อศึกษาสาเหตุการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน และ 3) เพื่อศึกษาผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ใช้การสุ่มตัวอย่างตามหลักความน่าจะเป็น (probably sampling) ซึ่งใช้วิธีสุ่มตัวอย่างแบบ การสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple Random Sampling) ได้แก่ ตัวแทนครัวเรือนจากบ้านด่านพัฒนา ต.ด่าน อ. กาบเชิง จ. สุรินทร์ จำนวนทั้งสิ้น 104 ครัวเรือน โดยสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

จากการศึกษาพบว่า ชาวบ้านในพื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในอัตราที่สูง โดยพบว่าในช่วงระยะเวลาสิบปีที่ผ่านมา ชาวบ้านมีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน จำนวน 59 ราย คิดเป็นร้อยละ 56.7 โดยพบว่าส่วนใหญ่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในลักษณะของการเป็นผู้เช่าที่ดินมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ผู้ซื้อที่ดิน และผู้ให้เช่าที่ดิน ตามลำดับ สาเหตุจูงใจหลักที่ทำให้ชาวบ้านขาย/ให้เช่าที่ดินในพื้นที่สามอันดับแรก ได้แก่ ต้องการเงินเพื่อชำระหนี้สินหรือใช้จ่ายในครัวเรือน ขาดเงินลงทุนด้านการเกษตร และแรงจูงใจจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น เนื่องจากกระแสความต้องการที่ดินในเขตพื้นที่ชายแดน ส่วนสาเหตุในการซื้อ/เช่าที่ดิน ได้แก่ การขยายตัวของตลาดการค้าชายแดน จึงนำลงทุนซื้อ/เช่าที่เพื่อทำร้านค้า ห้างเช่า และร้านอาหาร ต้องการซื้อ/เช่าที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย และที่ดินราคาถูกกว่าตัวเมืองแต่มีแนวโน้มราคาสูงขึ้นเพราะอยู่ใกล้ตลาดการค้าชายแดน จึงต้องการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร ตามลำดับ



ส่วนการศึกษาลักษณะพบจากการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินด้านบวกที่สำคัญ ได้แก่ การนำเงินที่ได้จากการขาย/ให้เช่าที่ดินมาปลดหนี้ทำให้เป็นหนี้ลดลง รวมทั้งการมีอาชีพเสริมนอกภาคเกษตรกรรม เช่น รับจ้าง และค้าขายมากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตามกลับพบว่าชาวบ้านส่วนใหญ่มีรายจ่ายและหนี้เพิ่มสูงมากขึ้น เนื่องจากใช้จ่ายเงินกับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในครัวเรือนมากยิ่งขึ้น รวมทั้งวิถีชีวิตที่เปลี่ยนไปทำให้ความเกือกูลกันและพึ่งพาอาศัยกันน้อยลง ความสัมพันธ์เป็นแบบต่างคนต่างอยู่มากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ที่ดินเกษตรกรรมถูกใช้ในการสร้างโกดังเก็บสินค้าและห้องพักรับพักรวแบบแออัดสำหรับพ่อค้าชาวกัมพูชา ทำให้บริเวณดังกล่าวกลายเป็นแหล่งทัศนียภาพเสื่อมโทรม อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินซึ่งทำให้ตลาดการค้าขายแดนขยายตัว ส่งผลให้เกิดมลพิษทางอากาศจากการเผาขยะรวมทั้งปัญหาน้ำทิ้งจากตลาดที่ไหลลงคลองในหมู่บ้านทำให้เกิดปัญหาน้ำเสียและส่งกลิ่นเหม็น

คำสำคัญ การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน แนวคิดเสรีนิยมใหม่ การค้าขายแดน

Abstract

This research studied changes in land ownership in an area nearby Chong Jom, border trade market. The research focused on the timeline after the economic cooperation framework of the "Ayeyawady-Chao Phraya-Mekong Economic Cooperation Strategy" or "ACMECS" in 2003. The research attempted to study main three key issues: characteristics of the land ownership change, causes of the land ownership change and impacts of the land ownership change. Sampling size (using Simple Random Sampling) was 104 representative households from Ban Dan Pattana Village, Dan sub-district, Kab Cheng district, Surin Province. The following is a summary of the results.

The study showed that 59 household (56.7%) had land ownership changes. Most of them were leasing, buying and renting respectively. The important causes of land ownership selling/renting their land were the poverty and debt of the land owners, changing occupation, lack of agricultural investment, and fund requirement for border trade investment respectively. Causes of buying/leasing the land, were land requirement for commercial investment owing to an expansion of the border trade market, land requirement for housing, and low price of land comparing to land in urban areas.

Significantly positive impacts resulting from the change in land ownership were rapid income for household expense and paying off their debts, and changes in occupation from agriculture to self-employment and commerce. However, negative impacts found in the study area were more household expense and even new debt because of the materialistic values, and changes in occupation values and lifestyle which caused changes in social relationship of the local people. In addition, agricultural land was

turned to slum areas for warehouse and housing for Cambodian merchants. Further, land changes resulted in an expansion of the border trade market. The study found that it generated air pollution from garbage burning and waste to the local water resource.

Keywords: Land ownership Changes, Liberalization, Border trade

บทนำ

ในช่วงหลายทศวรรษที่ผ่านมาเศรษฐกิจของไทยมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ความต้องการที่ดินทำกินมีอัตราเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว นักลงทุนความต้องการที่ดินสำหรับตั้งโรงงาน อาคารสำนักงาน ทำธุรกิจร้านค้า ธุรกิจท่องเที่ยว รวมทั้งที่อยู่อาศัยมากขึ้น (ธวัชชัย เฟ็งพิณิจ, 2542) โดยพงษ์ภักดิ์ วิทยาธิราช (2541) กล่าวว่า การขยายตัวของเศรษฐกิจดังกล่าวทำให้เกิดภาวะการณ์การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในเขตชนบท พื้นที่เกษตรกรรมค่อยๆเปลี่ยนเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม ที่ตั้งของธุรกิจร้านค้าและบริการประเภทต่างๆ รวมทั้งพื้นที่โล่งว่างหรือรกร้างเนื่องจากเจ้าของที่ดินซื้อเก็บไว้เก็งกำไรและยังไม่ได้ใช้ประโยชน์

โครงการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ภายในปี พ.ศ. 2558 เป็นตัวเร่งปฏิกิริยาอย่างหนึ่งที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินจากที่ดินเกษตรกรรมเป็นที่ดินเชิงพาณิชย์มากยิ่งขึ้น การก่อตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนเป็นการเปิดกว้างขอบเขตการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศสมาชิก เพื่อให้การค้าบริการเป็นไปอย่างเสรีมากขึ้นและมีการพัฒนาข้อตกลงที่มีการยอมรับร่วมกัน ซึ่งช่วยให้ปริมาณการค้าและการลงทุน ทั้งด้านสินค้าและบริการทั้งในและต่างประเทศขยายตัวเพิ่มขึ้น (สมัชชาความมั่นคงด้านอาหาร, 2555) ข้อตกลงดังกล่าวอาจทำให้นักลงทุนต่างชาติสามารถเข้ามาแย่งยึดที่ดินเกษตรกรรมได้อย่างเสรีโดยผ่านนอมินี หรือเป็นการถือครองที่ดินได้โดยตรงอย่างถูกกฎหมาย โดยผ่านการซื้อขาย เช่าซื้อ หรือสัมปทาน เพื่อทำกิจการในสาขาที่ประเทศไทยได้ยกเลิกข้อสงวน (ศจินทร์ ประชาสรรค์, 2556) กระแสการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนยังส่งผลให้เศรษฐกิจในเขตพิเศษชายแดนเกิดการลงทุนมากขึ้น ทั้งด้านการค้า ด้านการค้าบริการ/การท่องเที่ยว ด้านการลงทุน รวมทั้งการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐาน นอกจากนี้ยังส่งผลให้การค้าชายแดนเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ทำให้ที่ดินในพื้นที่ชายแดนต่างๆ โดยเฉพาะที่ดินที่มีบริเวณติดกับหรือใกล้กับช่องทางแดนมีการซื้อขายมากขึ้นเรื่อยๆ เช่น ด่านแม่สอด จังหวัดตาก ด่านอำเภอเชียงแสน และเชียงของ จังหวัดเชียงราย ตลาดการค้าชายแดน อำเภอปัว จังหวัดน่าน ที่ในปี 2556 ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น 20 – 40 % จากปีที่ผ่านมา โดยมีนักลงทุนกว้านซื้อที่ดินหลายแปลงเพื่อการลงทุน เช่น ทำโรงแรมที่พักหรือร้านค้าต่างๆ (โพสดีทุตย์, 2556) อีกทั้งที่ดินในพื้นที่ชายแดนที่ใกล้กับด้านการค้าชายแดนต่างๆถูกขายและ



ประกาศขาย และมีการโฆษณาเชิญชวนให้ซื้อที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจต่างๆ เช่น ทำรีสอร์ท ร้านอาหาร โรงงาน ธุรกิจบริการและห้างร้านต่างๆ

การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ส่งผลให้เกิดการผลักดันในการสร้างความเจริญเพื่อเพิ่มศักยภาพการค้าขายแดนกับประเทศเพื่อนบ้านทั้งสามด้านการค้าขายแดน อาทิ การก่อสร้างทางคมนาคมเพื่อติดต่อค้าขายกับประเทศเพื่อนบ้านทั้งทางบกและทางน้ำ การพัฒนาระบบขนส่งสินค้า และการสร้างข้อตกลงเพื่ออำนวยความสะดวกในการค้าขายแดน รวมทั้งการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคต่างๆบริเวณด้านการค้าขายแดน การพัฒนาการค้า การลงทุน และการท่องเที่ยวในจุดชายแดนทั้งสามแห่ง (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2556) ซึ่งย่อมนำไปสู่การขยายตัวของเศรษฐกิจ ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงผืนดินเกษตรกรรมเป็นพินิชยกรรมมากขึ้นในอนาคต

ด้านการค้าขายแดนช่องจอม เป็นด้านการค้าขายแดนที่สำคัญของภูมิภาคอีสานใต้ ดังนั้นที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวจึงหลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะกลายเป็นพื้นที่เป้าหมายแห่งการแย่งยึดที่ดินเกษตรกรรม จากนักลงทุนทั้งภายในประเทศและชาวต่างชาติ เพื่อแสวงหาผลประโยชน์โดยเฉพาะหลังจากการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ทั้งในด้านธุรกิจ อุตสาหกรรม และการท่องเที่ยว เนื่องจากมีภูมิศาสตร์ที่ได้เปรียบในการลงทุนระหว่างประเทศ โดยจุดผ่านแดนถาวรช่องจอม ตำบลด่าน อำเภอกาบเชิง จังหวัดสุรินทร์ได้รับการยกฐานะจากจุดผ่อนปรนการค้าบริเวณชายแดนช่องจอมเป็นจุดผ่านแดนถาวรช่องจอม เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2545 เพื่อเป็นด้านการค้าต่างประเทศผ่านชายแดนไทย-กัมพูชา ในปี 2554 สถิติข้อมูลการค้าขายแดนด้านถาวรช่องจอมจากสำนักงานพาณิชย์จังหวัดสุรินทร์ (2555) พบว่ามูลค่ารวมในการส่งออกและนำเข้าสินค้าผ่านช่องจอมมีมูลค่าสูงถึง 638 ล้านบาท โดยได้ดุลการค้าเกินดุล 563 ล้านบาท

เพื่อป้องกันปัญหาการแย่งยึดที่ดินเกษตรกรรม สำหรับประกอบการค้าในพื้นที่ใกล้ด้านการค้าขายแดนช่องจอมในอนาคต งานวิจัยนี้จึงมุ่งเน้นเพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในพื้นที่ชายแดนใกล้กับด่านชายแดนช่องจอม โดยจะมุ่งเน้นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินตั้งแต่มีการสร้างความร่วมมือในกรอบ ACMEC หรือ ยุทธศาสตร์ความร่วมมือทางเศรษฐกิจ อิรวดี - เจ้าพระยา - แม่น้ำโขง (Ayeyawady - Chao Phraya - Mekong Economic Cooperation Strategy) ระหว่าง 5 ประเทศ ได้แก่ กัมพูชา ลาว พม่า ไทย และเวียดนาม ตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา โดยข้อตกลงดังกล่าวส่งผลให้เกิดความร่วมมือ รวมทั้งการลงทุนระหว่างไทยและประเทศสมาชิกทางด้านการค้า การพัฒนาเกษตรกรรมและอุตสาหกรรม การส่งเสริมการท่องเที่ยว รวมทั้งการเชื่อมโยงเส้นทางคมนาคมระหว่างประเทศสมาชิก ดังนั้นภายหลังจากความร่วมมือดังกล่าวทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินของพื้นที่เกษตรกรรมในบริเวณพื้นที่ติดกับด้านการค้าขายแดนหลายแห่งอย่างมีนัยสำคัญ การวิจัยในครั้งนี้จึงมุ่งเน้นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินบริเวณพื้นที่ด้านการค้าขายแดนช่องจอม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาลักษณะการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน สาเหตุการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน รวมถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการถือ

ครองที่ดิน โดยคณะนักวิจัยมีความมุ่งหวังว่าการศึกษาในครั้งนี้จะสามารถนำเสนอแนวทางเพื่อป้องกันปัญหาการการแย่งยึดที่ดินเกษตรกรรมในพื้นที่ศึกษาดังกล่าวได้

วิธีการดำเนินการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้จะให้ความสำคัญต่อการศึกษาด้านการสำรวจควบคู่กับการวิจัยเชิงคุณภาพ การเลือกพื้นที่ศึกษาในครั้งนี้ คณะวิจัยได้เจาะจงเลือกหมู่บ้านใกล้กับด้านการค้าขายแดนช่องจอม ซึ่งเป็นด้านการค้าขายแดนที่สำคัญของภูมิภาคอีสานใต้ โดยในพื้นที่ดังกล่าว มีการจัดสรรที่ดิน สปก. ให้แก่ชาวบ้านเพื่อใช้สำหรับทำการเกษตร แต่ในปัจจุบันพื้นที่แปลงเกษตรจำนวนหลายแปลงได้เปลี่ยนมือและถูกนำไปใช้ประโยชน์ทางการค้า เช่น ร้านค้า โกดังเก็บของ ห้องเช่า ลานจอดรถ เป็นต้น โดยนักวิจัยได้เจาะจงเลือกหมู่บ้านที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินมากที่สุดจากการสัมภาษณ์ตัวแทนจากหน่วยงานภาครัฐและผู้นำชุมชน ซึ่งพื้นที่ศึกษาที่เลือก ได้แก่ บ้านด่านพัฒนา ต.ด่าน อ.กาบเชิง จ. สุรินทร์

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างสำหรับ การวิจัยเชิงสำรวจ (Survey research) โดยการสุ่มตัวอย่างตามหลักความน่าจะเป็น (probably sampling) โดยใช้วิธีสุ่มตัวอย่างแบบ การสุ่มตัวอย่างแบบง่าย (Simple random sampling) โดยใช้วิธีการของ Yamane (1973 อ้างใน ผ่องศรี วาณิชยศวงค์ 2546, 104) ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และกำหนดความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้ร้อยละ 5 โดยมีจำนวนกลุ่มตัวอย่าง คือ ตัวแทนครัวเรือน จำนวน 104 ครัวเรือน ในส่วนของการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) กลุ่มตัวอย่างได้แก่ ตัวแทนชาวบ้านในพื้นที่ศึกษา รวมทั้งผู้นำชุมชนและตัวแทนจากหน่วยงานภาครัฐ (key informants) เช่น ตัวแทนจากอบต./เทศบาล ตัวแทนจากพัฒนาชุมชนอำเภอ/จังหวัด ตัวแทนจากสำนักงานปฏิรูปที่ดินที่ดินจังหวัด ตัวแทนจากกรมธนารักษ์ เป็นต้น

ผลการวิจัย

1 ลักษณะการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน

จากการศึกษา พบว่าปัจจุบันชาวบ้านในชุมชนมีที่ดินอย่างน้อยครัวเรือนละ 2 แปลง ได้แก่ แปลงที่เป็นที่พักอาศัย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่ดินโฉนดและ น.ส.3 และอีกแปลงเป็นพื้นที่ที่ชาวบ้านได้รับจัดสรรจากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เพื่อให้เป็นพื้นที่สำหรับการเกษตรกรรม จำนวนครัวเรือนละ 4 ไร่ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 เป็นต้นมา ในการสำรวจลักษณะการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินของชุมชน พบว่าชาวบ้านในพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในอัตราที่สูง โดยพบว่าในช่วงระยะเวลาสิบปีที่ผ่านมา ชาวบ้านมีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน จำนวน 59 ราย คิดเป็นร้อยละ 56.7 ในการสำรวจลักษณะการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน พบว่า



ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในลักษณะของการเป็นผู้เช่าที่ดิน จำนวน 23 ราย คิดเป็นร้อยละ 37.1 รองลงมาได้แก่ ผู้ซื้อที่ดิน จำนวน 19 ราย คิดเป็นร้อยละ 30.6 ผู้ให้เช่าที่ดิน จำนวน 14 ราย คิดเป็นร้อยละ 22.6 และผู้ขายที่ดินจำนวน 5 ราย คิดเป็นร้อยละ 8.1 ตามลำดับ

จากการสำรวจพบว่าการถือครองที่ดินในพื้นที่บ้านด่านพัฒนาในช่วงระยะเวลาสิบปีที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองเฉลี่ยอยู่ที่ 1-3 แปลง โดยค่าเฉลี่ยของขนาดที่ดินที่มีการซื้อ/ขาย เช่า/ให้เช่า คือ 4.4 ไร่ โดยมีระยะเวลาการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย 6 ปี ซึ่งจากการสัมภาษณ์พบว่าที่ดินเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงการถือครองสูงมากขึ้นเรื่อยๆ นับตั้งแต่การเปิดดำเนินการค้าขายแดนถาวร เมื่อวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2545 และในช่วงสามปีที่ผ่านมาที่มีกระแสการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ที่ทำให้นายทุนนอกพื้นที่มากว้านซื้อ/เช่าที่ดินจำนวนหลายแปลง โดยมีราคาซื้อ/ขายเฉลี่ย 291,269 บาทต่อไร่ และมีราคาเช่า/ให้เช่าเฉลี่ย 4,213 บาท/เดือน ต่อไร่ โดยมูลค่าที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองเฉลี่ยอยู่ที่ 132,582 บาท/ไร่ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ดิน พบว่าราคาที่ดินในปี 2557 สูงกว่าในปี 2546 โดยภาพรวมประมาณ 23 เท่า แสดงให้เห็นว่าความต้องการที่ดินในพื้นที่ด้านการค้าขายแดนช่องจอมที่สูงขึ้น ส่งผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นและเป็นแรงจูงใจให้ชาวบ้านในพื้นที่ต้องการขายหรือให้เช่าที่ดิน โดยจากการสัมภาษณ์พบว่าราคาที่ดินที่ซื้อขายกันสูงที่สุดในช่วงปีที่ผ่านมาคือ งานละ 1 ล้านบาท (ที่ดินโฉนด) และ ไร่ละ 1 ล้านบาทสำหรับที่ดินสปก.4-01

จะเห็นว่ามูลค่าที่ดินในพื้นที่ช่องจอมมีการเติบโตในอัตราที่สูงอย่างต่อเนื่อง เริ่มจากที่ดินขายแดนที่ไม่ค่อยมีผู้คนอยู่อาศัยเนื่องจากเป็นเขตขายแดนที่มีการปะทะกันบ่อยครั้ง จนในปี 2530 ที่เริ่มมีการเปิดจุดผ่อนปรนทางการค้า (ศุลกากรช่องจอม, 2555) ทำให้ที่ดินเริ่มมีราคา 3 – 4 พันบาท/ไร่ และมีราคาไร่ละหลักหมื่นบ้านหลังจากมีการเปิดดำเนินการค้าขายแดนถาวร ในปี พ.ศ. 2545 หลังจากนั้นราคาที่ดินก็สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จนกระทั่งในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมาที่มีกระแสการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ที่ราคาที่ดินสปก.4-01 พุ่งสูงขึ้นถึงไร่ละ 6 – 7 แสนบาท และในปี 2557 ซึ่งมีราคาสูงสุด คือไร่ละ 1 ล้านบาท

ตารางที่ 1 ขนาดที่ดิน ระยะเวลา และมูลค่าที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่ช่องจอม

การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน	แปลงที่ 1	แปลงที่ 2	แปลงที่ 3	ค่าเฉลี่ย
จำนวน (ไร่)	3.6	5.1	4.6	4.4
ระยะเวลาการเปลี่ยนแปลง (ปี)	7.0	3.9	7.3	6.0
ราคาซื้อ/ขาย (บาท)	291,757	205,125	376,925	291,269
ราคาเช่า/ให้เช่า (บาท)	2,687	5,739	-	4,213

ที่มา: การสำรวจภาคสนาม (2557)

เกษตรกรส่วนใหญ่ในพื้นที่ที่ศึกษา มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินด้วยการซื้อ ขาย และให้เช่า (หมดทั้งแปลง) ตามลำดับ โดยมีวิธีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินด้วยวิธีการทำสัญญาปากเปล่ามากที่สุด รองลงมาคือการทำสัญญาซื้อขาย และสัญญาเช่าหรือโอน ตามลำดับ โดยประเภทของเอกสารสิทธิ์ส่วนใหญ่เป็นโฉนด และ ส.ป.ก. 4-01 ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินก่อนการเปลี่ยนแปลงการถือครอง ส่วนใหญ่เป็นที่ดินสำหรับการเกษตร และปล่อยไว้ว่างเปล่าไม่ได้ใช้ประโยชน์อะไร ในขณะที่การใช้ประโยชน์ที่ดินภายหลังการเปลี่ยนแปลงการถือครอง คือ การเกษตร การค้า และที่อยู่อาศัย

2. สาเหตุการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน

จากการสำรวจพบว่าสาเหตุที่ชาวบ้านขาย/ให้เช่าที่ดินส่วนใหญ่คือต้องการเงินเพื่อชำระหนี้สินหรือใช้จ่ายในครัวเรือน (21.1%) และต้องการเปลี่ยนอาชีพ (21.1%) รองลงมาคือ ต้องการเงินเพื่อไปลงทุนทางการค้า (10.5%) ส่วนสาเหตุในการซื้อ/เช่าที่ดิน ได้แก่ การขยายตัวของตลาดการค้าชายแดน จึงนำลงทุนซื้อ/เช่าที่เพื่อทำร้านค้า ห้องเช่า และร้านอาหาร (17%) ต้องการซื้อ/เช่าที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย (17%) และที่ดินราคาถูกกว่าตัวเมือง แต่มีแนวโน้มราคาสูงขึ้นเพราะอยู่ใกล้ตลาดการค้าชายแดน จึงต้องการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร (16.1%) ตามลำดับ

3. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน

1) **ด้านเศรษฐกิจ** การขยายตัวของตลาดการค้าชายแดนกระทบกับการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินของชาวบ้านในพื้นที่บริเวณด้านการค้าชายแดนช่องจอม ส่งผลให้เกิดวิถีการประกอบอาชีพที่เปลี่ยนแปลงไปของ คนในชุมชน กล่าวคือ ชาวบ้านมีอาชีพเสริมนอกภาคการเกษตรมากขึ้น ได้แก่ รับจ้าง และค้าขายมากขึ้น ส่วนฐานะทางเศรษฐกิจของชาวบ้านที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน พบว่า การขายหรือให้เช่าที่ดินของชาวบ้านในพื้นที่ทำให้ครัวเรือนมีรายได้ต่อปีมากขึ้น มีการนำเงินไปลงทุนประกอบอาชีพต่างๆ เช่น ค้าขาย หรือลงทุนต่างๆ ทำให้ชาวบ้านมีเงินใช้จ่ายกับสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในครัวเรือนมากขึ้น การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินมีสร้างประโยชน์แก่ชาวบ้านอย่างชัดเจนแตกต่างกัน โดยในพื้นที่ช่องจอมการขาย/ให้เช่าที่ดิน ทำให้มีเงินไปลงทุนค้าขาย อีกทั้งไม่ต้องรับภาระหนักในการทำอาชีพเกษตรกรรม ทำให้มีเวลาทำอาชีพเสริมอื่นๆ เช่น รับจ้างต่างๆที่ตลาดการค้าชายแดน และการซื้อมอเตอร์ไซด์รับจ้าง อย่างไรก็ตามจากการศึกษาพบว่าภายหลังการขาย/ให้เช่าที่ดินกลับทำให้รายจ่ายต่อครัวเรือนมีเพิ่มมากขึ้นในขณะที่เงินออมลดลง เนื่องจากชาวบ้านนำเงินที่ได้จากการขายที่ดินมาใช้จ่าย จนติดนิสัยฟุ้งเฟ้อ แสดงให้เห็นว่าการขาย/ให้เช่าที่ดินไม่ส่งผลต่อความมั่นคงทางรายได้อย่างยั่งยืน



2) **ด้านสังคม** ในภาพรวมชาวบ้านรับรู้ว่าการขยายตัวของตลาดการค้าขายแดนและการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินของชาวบ้านในพื้นที่ส่งผลให้คุณภาพชีวิตของคนในชุมชนดีขึ้นจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา ถนน โทรศัพท์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร ร้านขายยา และร้านค้าต่างๆ ทำให้ชาวบ้านมีความสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น และรู้สึกว่ามีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นจากรายได้ครัวเรือนที่มากขึ้น ในขณะที่เดียวกันชาวบ้านก็รับรู้ถึงผลกระทบเชิงลบ ได้แก่ ค่านิยมเกี่ยวกับการรักษาที่ดินทำกินของชาวบ้านเปลี่ยนไปเป็นการขาย/ให้เช่าที่ดิน เพื่อความรวดเร็วทันใจ ทำให้ชาวบ้านมีแนวโน้มที่จะขาย/ให้เช่าที่ดินมากยิ่งขึ้น อีกทั้งวิถีชีวิตในการประกอบอาชีพเปลี่ยนไป จากภาคการเกษตรสู่การขายแรงงานรับจ้างทางการเกษตรและอาชีพอิสระอื่นๆในตลาดการค้าขายแดน ทำให้ความเกื้อกูลกันและพึ่งพาอาศัยกันน้อยลง ความสัมพันธ์เป็นแบบต่างคนต่างอยู่มากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ชาวบ้านยังเห็นว่าปัจจุบันความสัมพันธ์ในครอบครัวลดลงเนื่องจากวิถีชีวิตในการประกอบอาชีพที่เปลี่ยนไป จากการทำเกษตรกรรมที่สมาชิกในครัวเรือนได้พบเจอกันทุกวันและทั้งวัน กลายเป็นครอบครัวที่สมาชิกพร้อมหน้ากันเฉพาะในช่วงเวลาตอนเย็น

3) **ด้านสิ่งแวดล้อม** ในภาพรวมการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินของชาวบ้านในพื้นที่ส่งผลให้ตลาดการค้าขายแดนขยายตัว ซึ่งในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาเกิดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา ถนน โทรศัพท์ เพื่อรองรับตลาดการค้าขายแดน การพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆในชุมชนมากขึ้น (เช่น ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อ ปั๊มน้ำมัน ตู้ซ่อมรถ ร้านขายยา ธนาคาร ร้านขายสินค้านำเข้าราคาถูก ฯลฯ) รวมทั้งการพัฒนาทัศนียภาพภายในชุมชน เช่น การตกแต่งบ้านเรือน ร้านค้า รีสอร์ท อาคารพาณิชย์ ความเป็นระเบียบของถนนหมู่บ้าน ป้ายบอกทาง เป็นต้น ส่วนผลกระทบทางลบด้านสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ คือ พบว่าที่ดินเกษตรกรรมถูกใช้ในการสร้างโกดังเก็บสินค้าและห้องพักรับพักรวบรวมแอดสำหรับพ่อค้าชาวกำพูชา ทำให้บริเวณดังกล่าวกลายเป็นแหล่งทัศนียภาพเสื่อมโทรม นอกจากนี้การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินทำให้ตลาดการค้าขายแดนขยายตัว ส่งผลให้เกิดมลพิษทางอากาศจากการเผาขยะรวมทั้งปัญหาน้ำทิ้งจากตลาดที่ไหลลงคลองในหมู่บ้านทำให้เกิดปัญหาน้ำเสียและส่งกลิ่นเหม็น

การอภิปรายผล

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในเขตพื้นที่ของจอม พบว่าชาวบ้านมีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในอัตราที่สูง สืบเนื่องจากระบบเศรษฐกิจของประเทศมีการเจริญเติบโตในทิศทางแนวคิดเสรีนิยมใหม่ (Neo-Liberalism) โดยมุ่งเน้นการลงทุนในภาคอุตสาหกรรม ภาคบริการและการท่องเที่ยว โดยเชื่อว่าการบริหารประเทศให้มีเศรษฐกิจเติบโตอย่างต่อเนื่องจะทำให้ประชาชนในประเทศมีความเป็นอยู่อย่างมั่งคั่งและมั่นคง ที่ดินอันเป็นแหล่งสำหรับสร้างอาชีพและรายได้แก่เกษตรกรถูกมองว่าเป็นสินค้าสำหรับนายทุน ที่ดินถูกซื้อขายโดยกลไกตลาดเสรี มีการกว้านซื้อที่ดินเกษตรกรรมสำหรับทำธุรกิจการค้าและเก็งกำไร (ภักดี วีระภาสพงษ์, 2555)

ตามบทบัญญัติมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ได้บัญญัติว่า “ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยก หรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง” (ศิริภา อภิญาวัชรคุณ, 2555) จะเห็นว่าตามข้อบังคับทางกฎหมาย ที่ดินส.ป.ก. จะนำไปขาย โอน หรือเปลี่ยนมือไม่ได้ เว้นแต่ที่ดินนั้นจะตกทอดทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมเท่านั้น เช่นเดียวกับที่ดิน ภบท. 5 ที่ตาม พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ตามมาตรา 8 ซึ่งเป็นแบบแสดงรายการที่ดินที่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่ที่จะต้องไปยื่นแบบดังกล่าว เพื่อชำระภาษีบำรุงท้องที่ประจำปีต่อเจ้าพนักงานประเมิน ณ สำนักงานอันเป็นที่ตั้งขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นที่ดินนั้นตั้งอยู่ ซึ่งการซื้อขายเพื่อเปลี่ยนสิทธิทำไม่ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้นจึงทำได้เพียงการส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่กันเท่านั้น (พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่, 2508) โดยเฉพาะในพื้นที่ศึกษา ซึ่งเป็นพื้นที่หวงห้ามที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะขอออกเอกสารสิทธิ์หรือซื้อขายได้

อย่างไรก็ตามจากการสำรวจพบว่า ชาวบ้านในพื้นที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินส.ป.ก. (การซื้อ/การขาย/การเช่า/การให้เช่า) ในอัตราที่ค่อนข้างสูง จากการสัมภาษณ์ พบว่าชาวบ้านส่วนใหญ่ทราบกฎหมายและข้อกำหนดดีว่า ที่ดิน ส.ป.ก. 4-01 ที่ครอบครองนั้นไม่สามารถซื้อขายเพื่อทำการเปลี่ยนแปลงสิทธิการครอบครองที่ดินได้ โดยจากการศึกษาพบว่าสาเหตุการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในเขตพื้นที่ดังกล่าวมีเหตุและผลตามปรากฏการณ์ของสภาพเศรษฐกิจ และสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป จากการศึกษพบว่าสาเหตุหลักที่ทำให้ชาวบ้านเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน ได้แก่ สภาพเศรษฐกิจทางตลาดการค้าชายแดนที่เปลี่ยนแปลงไป สภาพเศรษฐกิจครัวเรือนที่เปลี่ยนแปลงไป และ ความไม่เคร่งครัดในการใช้กฎหมายและข้อกำหนด

1) สภาพเศรษฐกิจทางตลาดการค้าชายแดนที่เปลี่ยนแปลงไป

ในช่วงระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมาพื้นที่การค้าชายแดนช่องจอม ช่องสะงำ และช่องเม็กมีการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง และเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพด้านการค้าและลงทุนทั้งจากนักลงทุนในประเทศและจากประเทศเพื่อนบ้าน โดยเฉพาะนักลงทุนจากกัมพูชา ลาว เวียดนาม เนื่องมาจากการสร้างความร่วมมือในกรอบ ACMEC หรือ ยุทธศาสตร์ความร่วมมือทางเศรษฐกิจ อิรวดี - เจ้าพระยา - แม่โขง (Ayeyawady - Chao Phraya - Mekong Economic Cooperation Strategy) ระหว่าง 5 ประเทศ ได้แก่ กัมพูชา ลาว พม่า ไทย และเวียดนาม ตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา โดยข้อตกลงดังกล่าวส่งผลให้เกิดความร่วมมือ รวมทั้งการลงทุนระหว่างไทยและประเทศสมาชิกทางด้านการค้า การพัฒนาเกษตรกรรมและอุตสาหกรรม การส่งเสริมการท่องเที่ยว รวมทั้งการเชื่อมโยงเส้นทางคมนาคมระหว่างประเทศสมาชิก ได้แก่ การเปิดด่านการค้าชายแดน และจุดผ่อนปรนการค้าชายแดน รวมทั้งการสร้างสาธารณูปโภคพื้นฐานเพื่อรองรับความเจริญของการค้าชายแดน เช่น ถนน ตลาดการค้าชายแดน การเดินทาง ระบบไฟฟ้าทางหลวง เป็นต้น



ตลาดการค้าชายแดนช่องจอมมีการเปิดเป็นจุดผ่อนปรนมาเป็นระยะเวลาหลายปี ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2530 จนกระทั่ง ในวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2545 ได้รับการยกฐานะเป็นจุดผ่านแดนถาวรช่องจอม ในปัจจุบันตลาดการค้าชายแดนช่องจอมมีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมาที่มีการประกาศเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ภายในปี พ.ศ. 2558 บริเวณตลาดการค้าชายแดนเริ่มมีอาคารพาณิชย์ร้านค้าของต่างๆ รวมไปถึงธุรกิจที่พักอาศัยก็เกิดขึ้นอย่างหนาตา ในอนาคตอันใกล้นี้ เมื่อโครงการขยายถนนจากปราสาท-ช่องจอม ได้รับการขยายถนนเป็น 4 ช่องจราจรเสร็จสมบูรณ์แล้วก็จะยิ่งส่งผลให้ตลาดการค้าชายแดนแห่งนี้เติบโตขึ้นเรื่อยๆ (ศุลกากรช่องจอม 2555)

จากการเติบโตของตลาดการค้าชายแดนช่องจอม ทำให้สภาพเศรษฐกิจของผู้คนในชุมชนเปลี่ยนไป จากการศึกษาพบว่า การขยายตัวของตลาดการค้าชายแดน ทำให้อุปสงค์ที่ดินของนายทุนสูงขึ้น ทั้งเพื่อนำที่ดินไปลงทุนทำอาคารพาณิชย์ รีสอร์ท ร้านอาหาร และเพื่อเก็บไว้ขายเก็งกำไร ส่งผลให้ที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้นเรื่อยๆ โดยเฉพาะในช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมาที่มีกระแสการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ที่มูลค่าที่ดินได้ปรับตัวสูงขึ้นอีกหลายเท่าตัว โดยจากการสัมภาษณ์พบว่าในพื้นที่ช่องจอมราคาที่ดินที่ซื้อขายกันสูงที่สุดในช่วงปีที่ผ่านมาคือ งานละ 1 ล้านบาท (ที่ดินโหนด) และ ไร่ละ 1 ล้านบาท จากการศึกษาพบว่าราคาที่ดินเป็นสาเหตุหลักที่เป็นแรงจูงใจให้ชาวบ้านในพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน โดยสาเหตุหลักของการซื้อหรือเช่า คือที่ดินอยู่ใกล้ตลาดการค้าชายแดน จึงนำลงทุนเพื่อทำร้านค้า ห้างเช่า ร้านอาหาร สร้างที่อยู่อาศัย ทำการเกษตร รวมทั้งที่ดินราคาถูกกว่าตัวเมืองแต่มีแนวโน้มราคาสูงขึ้นเพราะอยู่ใกล้ตลาดการค้าชายแดน จึงต้องการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร

จากข้อบังคับทางกฎหมายที่ว่าที่ดิน สปก. 4-01 และ ภบท. 5 ที่ครอบครองนั้นไม่สามารถซื้อขายเพื่อทำการเปลี่ยนแปลงสิทธิการครอบครองที่ดินได้ จึงไม่สามารถต้านทานแนวคิด “เสรีนิยมใหม่ (Neo-Liberalism)” ซึ่งเชื่อว่าชีวิตที่ดีคือชีวิตที่ทุกอย่างเป็นสินค้า ทุกอย่างควรจะขายได้ การค้าทำให้ชีวิตมนุษย์ดีขึ้น ธุรกิจการค้าที่เกิดขึ้นในตลาด อาจมีการซื้อขาย โดยไม่จำเป็นต้องมีการผลิตก็ได้ และเชื่อว่าพฤติกรรมมนุษย์ควรจะให้กลไกตลาดเป็นตัวกำหนด สังคมที่ดีให้ตลาดเป็นตัวกำหนด รวมทั้งให้ตลาดกำกับดูแลกลไกทางสังคม ดังนั้นเมื่อชาวบ้านได้ครอบครองที่ดินที่มีอุปสงค์สูง อีกทั้งยังมีราคาที่ดินที่สูงและมีช่องทางในการขาย/ให้เช่าเพื่อสร้างรายได้อันรวดเร็ว ดังนั้นการขายที่ดินก็ย่อมทำได้ และที่ผ่านมาชาวบ้านจำนวนหลายรายก็ได้ทำการตกลงซื้อขายกันโดยเป็นการทำข้อตกลงในลักษณะที่มีผู้ใหญ่วัยเป็นพยานการซื้อขาย โดยที่ไม่ได้รับการลงโทษหรือเพิกถอนสิทธิในการครอบครองที่ดินแต่อย่างใด แสดงให้เห็นว่าเมื่อกฎหมายไม่เข้มแข็งพอการละเมิดข้อบังคับย่อมเกิดขึ้นเมื่อมีโอกาส

2) สภาพเศรษฐกิจครัวเรือนที่เปลี่ยนแปลงไป

จากข้อบังคับที่ว่าที่ดิน สปก. 4-01 มีไว้สำหรับการทำเกษตรกรรม จะทำการแบ่งแยก หรือโอนสิทธิใน

ที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรมเท่านั้น (ศิริินภา อภิญาญวัชรคุณ, 2555) ทั้งนี้เพื่อป้องกันการนำที่ดินจัดสรรไปขายให้แก่รายทุนในภายหลัง แต่เนื่องจากปัจจัยในการผลิตของเกษตรกรที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น ต้นทุนวัตถุดิบ น้ำมันเชื้อเพลิง เครื่องจักร และสารเคมีที่สูง ทำให้การทำเกษตรกรรมในปัจจุบันต้องใช้ต้นทุนสูง เกษตรกรบางรายที่ไม่มีเงินทุนก็ต้องไปกู้หนี้ยืมสิน ทั้งในและนอกระบบเพื่อนำเงินมาลงทุน ในขณะที่รายได้จากการทำเกษตรกรรมไม่แน่นอน ไม่มีความมั่นคงทางผลผลิตเนื่องจากขึ้นอยู่กับสภาพดินฟ้าอากาศเป็นหลัก มีปัจจัยเสี่ยงสูงทั้งจากภัยธรรมชาติต่างๆ และแมลงที่เป็นศัตรูพืช นอกจากนี้ราคาของผลผลิตก็ไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับกลไกตลาดเป็นสำคัญ (สุมาลี ยูประพัฒน์ และคณะ 2530; ขวรงค์ชัย วลีโกดม 2538; เบญจวรรณ บัวขวัญ 2543) ดังนั้นจะเห็นว่าการทำเกษตรกรรมเป็นอาชีพที่มีความเสี่ยงค่อนข้างสูง หลายครอบครัวมีหนี้สินมากมายจากการลงทุนทำเกษตรกรรม จะเห็นว่าในปัจจุบันครอบครัวนิยมส่งบุตรหลานให้ได้เรียนสูงๆ เพื่อที่ภายหลังจะได้ไม่ต้องมาเป็นเกษตรกรแบบตน อีกทั้งเกษตรกรหลายรายมีความเชื่อว่าการประกอบอาชีพอื่นๆ เช่น การรับจ้าง การค้าขายน่าจะมี ความมั่นคงกว่าอาชีพเกษตรกรรม

จากการสำรวจพบว่าสาเหตุหลักของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินของชาวบ้านในพื้นที่ช่องจอม คือ ต้องการเงินเพื่อชำระหนี้สินและใช้จ่ายในครัวเรือน ส่วนแรงจูงใจอื่นๆ ได้แก่ ขาดแคลนแรงงานการเกษตร ต้องการเงินเพื่อไปลงทุนการค้า ขาดเงินลงทุนด้านการเกษตร และมีแรงจูงใจจากราคาที่ดินที่สูงขึ้นเนื่องจากกระแสความ ต้องการที่ดินในเขตพื้นที่ชายแดน ซึ่งในพื้นที่ชายแดน ชาวบ้านมีโอกาสนในการประกอบอาชีพอื่นๆ นอกเหนือจากการทำเกษตรกรรม เช่น ในพื้นที่ช่องจอมตลาดการค้าชายแดนทำให้เกิดอาชีพหลักและอาชีพเสริมนอกเหนือจากการทำเกษตรกรรม ได้แก่ การซื้อมอเตอร์ไซด์รับจ้าง อาชีพค้าขาย การขนของในตลาดชายแดน และรับจ้างทั่วไป ซึ่งอาชีพเหล่านี้ชาวบ้านมองว่าก่อให้เกิดรายได้ที่แน่นอนกว่า ลงทุนต่ำกว่า และที่สำคัญมีความเสี่ยงน้อยกว่าอาชีพเกษตรกรรม ดังนั้นจะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ที่กำหนดว่าไม่สามารถซื้อขาย จำหน่าย จ่าย โอนที่ดิน ส.ป.ก.4-01 ได้ รวมทั้งที่ดินจะต้องมีไว้สำหรับการทำเกษตรกรรม ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 39 นั้นไม่ตรงกับสภาพที่เป็นจริงในเขตพื้นที่ชายแดนในสภาวะปัจจุบันที่ปัจจัยการผลิตทางการเกษตรมีมูลค่าสูงแต่รายได้ไม่แน่นอน ในขณะที่ชาวบ้านมีช่องทางการประกอบอาชีพหลากหลายมากกว่าการทำเกษตรกรรมเพียงอย่างเดียว ดังนั้นควรมีการปรับข้อกำหนดเกี่ยวกับการการใช้ที่ดินส.ป.ก. 4-01 เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจครัวเรือนที่เปลี่ยนแปลงไป

3) ความไม่เคร่งครัดในการใช้กฎหมายและข้อกำหนด

ความเคร่งครัดในการใช้กฎหมายและข้อกำหนดในอดีตที่ผ่านมาของกลุ่มเกษตรกรผู้ซื้อและผู้ขายที่ดิน ส.ป.ก.4-01 และ ภบท. 5 ย่อมส่งผลต่อการเชื่อฟังบทบัญญัติทางกฎหมายของเกษตรกรรายอื่นๆ ซึ่งส่วนใหญ่จะติดตามข้อมูลข่าวสารจากผู้ใกล้ชิดว่าการขายที่ดินส.ป.ก.4-01 และ ภบท. 5 มีความผิดหรือไม่ และมีบทลงโทษอย่างไร



โดยพบว่าที่ผ่านมาชาวบ้านสามารถทำการซื้อขายที่ดินส.ป.ก.4-01 ได้ โดยจะเป็นลักษณะการโอนที่ดิน ซึ่งจะมีทั้งการทำหนังสือสัญญาการซื้อขาย การทำหนังสือโอนเพื่อขอใช้หนี้สิน และทั้งการโอนปากเปล่า โดยจะมีผู้ใหญ่บ้านเป็นพยานในการซื้อขาย เมื่อตกลงกันเสร็จเรียบร้อยหรือลงลายมือชื่อในสัญญาทั้งสองฝ่าย ผู้ขายก็จะมอบเอกสารสิทธิการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ การซื้อขายก็จะถือว่าเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งการกระทำที่เกิดขึ้นทั้งหมดนี้ย่อมขัดกับบทบัญญัติตามมาตรา 39 และพ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่ มาตรา 8 และไม่ถูกต้องตามกระบวนการของกฎหมาย แต่สำหรับกลุ่มเกษตรกรที่อยู่ในพื้นที่และผู้ซื้อต่างก็ให้การยอมรับการตกลงซื้อขายที่ดินของทั้งสองฝ่าย และให้การยินยอมถึงการเปลี่ยนแปลงสิทธิในตัวผู้ถือครองที่ดินอีกด้วย

จะเห็นว่ากระบวนการซื้อขายที่ดินดังกล่าวไม่ได้อาศัยกระบวนการทางกฎหมาย อาศัยเพียงการรับรู้ของบุคคลที่ชุมชนให้การยอมรับ ก็สามารถเปลี่ยนสิทธิความเป็นเจ้าของที่ดินจากบุคคลหนึ่งไปสู่อีกบุคคลหนึ่งได้ ซึ่งที่ผ่านมาไม่เพียงแต่ผู้ใหญ่บ้านรับรู้ ทางเจ้าหน้าที่รัฐก็ทราบดีว่ามีการซื้อขายที่ดินในลักษณะนี้มาเป็นเวลานานหลายปี แต่ที่ผ่านมาไม่มีการลงโทษ เช่น การเพิกถอนสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินจากการฝ่าฝืนกฎหมายแต่อย่างใด ชาวบ้านจึงมีการซื้อขายเปลี่ยนมือกันอย่างต่อเนื่อง ความไม่เคร่งครัดของการใช้กฎหมายในการควบคุมการซื้อขายที่ดินของเจ้าหน้าที่สำนักงานปฏิรูปที่ดิน นำไปสู่ธรรมเนียมปฏิบัติว่ากระบวนการซื้อขายดังกล่าวได้รับการยอมรับจากคนในชุมชนนั่นเอง

จนกระทั่งในเดือนกันยายน พ.ศ. 2557 ผู้ตรวจราชการสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้นำทีมงานเข้าสำรวจพื้นที่ สปก.401 บริเวณตรงข้ามตลาดช่องจอม หลังพบว่าการนำพื้นที่ สปก.401 ไปใช้ในการผิดประเภท โดยทำการตรวจสอบสิทธิผู้ถือครองที่ดิน สปก.401 ทั้งหมดกว่า 300 ไร่ ว่าถูกต้องหรือไม่ มีการซื้อขาย แลกเปลี่ยนหรือไม่ และหากพบว่าการแลกเปลี่ยนผู้ถือกรรมสิทธิ์จริง ซึ่งไม่ใช่เพื่อเกษตรกรรมสำนักงานปฏิรูปจะทำการยึดคืนทันที ต่อมาสำนักงานปฏิรูปที่ดินจังหวัดสุรินทร์ ออกระเบียบใหม่เพื่อลดความตึงเครียดระหว่างชาวบ้านและภาครัฐ โดยกำหนดว่าการครอบครองที่ดินแต่ทำผิดวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เช่น ทำปาร์ตี้ ร้านค้า อู่รถ ร้านเสริมสวย หอพัก โรงแรม สถานบันเทิง ร้านคาราโอเกะ สามารถเปลี่ยนเป็นสัญญาเช่า ช่วงละไม่เกิน 3 ปี (ธนิตพิทักษ์ ภูแก้ว 2557) ซึ่งการเข้าตรวจสอบเพื่อสำรวจการใช้ที่ดิน สปก. ในครั้งนี้สร้างความตระหนักให้แก่ชาวบ้านช่องจอม รวมทั้งช่องสะง่าและช่องเม็กว่าการซื้อขายที่ดิน สปก. 4-01 และภบท. 5 มีความผิดและหากตรวจสอบพบอาจถูกยึดที่ดินคืนได้ ทำให้ชาวบ้านยังไม่กล้าซื้อขายที่ดินในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา เหตุการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าหากภาครัฐมีการควบคุมดูแลกฎหมายการซื้อขายที่ดินอย่างเคร่งครัด ก็จะทำให้ชาวบ้านไม่กล้าที่จะขายที่ดิน ในทางตรงข้ามในระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมาที่มีการซื้อขายที่ดินกันอย่างต่อเนื่องสะท้อนให้เห็นว่าเกิดจากการที่ภาครัฐปล่อยปละละเลยในกฎข้อบังคับการซื้อขายที่ดิน สปก.

การขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศทำให้ตลาดการค้าขายแดนมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อุปสงค์ที่ดินของนายทุนสูงขึ้น มีการซื้อที่ดินเพื่อลงทุนทำร้านค้า อาคารพาณิชย์ รีสอร์ท ร้านอาหาร ธุรกิจท่องเที่ยวและเพื่อเก็บไว้ขายเก็งกำไร โดยที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้นเรื่อยๆ โดยเฉพาะในช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมาจากกระแสการเปิดประชาคม

เศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ในขณะนี้ปัจจัยในการผลิตทางการเกษตรที่มีต้นทุนสูงขึ้นแต่รายได้จากการทำเกษตรกรรมไม่แน่นอน ไม่มีความมั่นคงทางผลผลิต เกษตรกรหลายรายมีภาวะหนี้สิน (เบญจวรรณ บัวขวัญ 2543; สิริพร ไพจิตรจินดา 2544) จากสภาพเศรษฐกิจครัวเรือนดังกล่าวทำแนวคิดเสรีนิยมใหม่ได้รับการยอมรับในหมู่ชาวเกษตรกร โดยแนวคิดดังกล่าวเชื่อว่าชีวิตที่ดีคือชีวิตที่ทุกอย่างเป็นสินค้า ดังนั้นทุกอย่างสามารถขายได้เพื่อให้ชีวิตความเป็นอยู่ดีขึ้นรวมทั้งที่ดิน แม้จะมีข้อบังคับทางกฎหมายที่ว่าที่ดิน สปก. 4-01 และ ภบท. 5 ที่ครอบครองนั้นไม่สามารถซื้อขายเพื่อทำการเปลี่ยนแปลงสิทธิการครอบครองที่ดินได้ แต่ข้อบังคับดังกล่าวไม่ได้ถูกบังคับใช้อย่างเข้มงวด ที่ผ่านมาชาวบ้านจำนวนมากหลายรายทำการตกลงซื้อขายที่ดินโดยไม่ได้รับการลงโทษหรือเพิกถอนสิทธิในการครอบครองที่ดินแต่อย่างใด และเมื่อที่ดินมีราคาสูงและมีช่องทางในการขายหรือให้เช่าเพื่อสร้างรายได้แก่ครอบครัวก็ย่อมขายได้ตามกลไกตลาด แสดงให้เห็นว่าเมื่อกฎหมายไม่เข้มแข็งพอการละเมิดข้อบังคับย่อมเกิดขึ้นเมื่อมีโอกาสภายใต้ระบบเศรษฐกิจเสรีนิยมใหม่

สรุปและข้อเสนอแนะ

การขายตัวของที่ดินแพงขึ้นทำให้ที่ดินมีมูลค่าสูงมากขึ้น เป็นแรงจูงใจให้ชาวบ้านต้องการขายหรือให้เช่าที่ดินเพื่อควมร่ำรวยอันรวดเร็ว ซึ่งจากการศึกษาพบว่าชาวบ้านส่วนใหญ่มีแนวโน้มที่จะขายที่ดินอีกในอนาคต หากได้ราคาที่น่าพอใจ ภาครัฐจึงต้องมีมาตรการในการควบคุมข้อกำหนดทางกฎหมายอย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันการขายที่ดินให้แก่รายทุนที่มีวัตถุประสงค์เข้ามาซื้อที่ดินหรือแย่งยึดที่ดินเพื่อทำประโยชน์ทางธุรกิจ อย่างไรก็ตามการบังคับใช้กฎหมายอย่างจริงจังจะทำให้ได้ต่อเมื่อชาวบ้านในชุมชนมีความมั่นคงทางรายได้จนไม่ต้องขายที่ดินเพื่อรวยทางลัด อีกทั้งมีอาชีพหลักที่มั่นคงจากการทำเกษตรกรรมและอาชีพเสริมจากตลาดการค้าขายแดนคณะวิจัยจึงขอเสนอแนวทางเพื่อป้องกันปัญหาการแย่งยึดที่ดินเกษตรกรรมในอนาคต และเพื่อสร้างความมั่นคงทางรายได้ของชาวบ้าน ดังต่อไปนี้

1) สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) รวมทั้งหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เช่น องค์การบริหารส่วนตำบล รวมทั้งสำนักงานปฏิรูปที่ดินจังหวัด ควรสร้างความสัมพันธ์อันดีกับชาวบ้านในการติดตามและควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จัดสรรให้ เนื่องจากชาวบ้านส่วนใหญ่เกรงว่าทางหน่วยงานจะมาตรวจสอบความผิดในกรณีที่ได้ทำการขายหรือให้เช่าที่ดินไปแล้ว ทำให้ชาวบ้านปิดบังข้อมูล รวมทั้งต่อต้านการทำงานของภาครัฐ เช่น ไม่ให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลที่แท้จริงเกี่ยวกับการถือครองที่ดิน รวมทั้งการร่วมประชุมกับทางภาครัฐในการวางแผนเพื่อแก้ไขปัญหาการใช้ที่ดินเกษตรกรรมที่ผิดวัตถุประสงค์ในอนาคต

2) สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ควรติดตามและควบคุมการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินอย่างเคร่งครัดและเป็นธรรม ในส่วนที่ดินของรัฐ เช่น เขตป่าสงวน ป่าอนุรักษ์ ที่ดินราชพัสดุ ต้องมีการควบคุมอย่างเคร่งครัดเป็นพิเศษ โดยห้ามไม่ให้มีการขายต่ออย่างเด็ดขาด หากละเมิดข้อบังคับให้ดำเนินคดีตามกฎหมาย ในรายที่มีการขายที่ดินเพื่อการเกษตรให้แก่รายทุนในปริมาณที่มาก ควรตรวจสอบเอกสารการเปลี่ยนสิทธิ์ว่า



เอกสารดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ และติดตามการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่ขายไปว่าทำกิจกรรมที่เป็นประโยชน์แก่ชุมชนหรือไม่ ได้แก่

- หากที่ดินที่นายทุนถือเกิน 20 ไร่ขึ้นไป โดยเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่ได้ประกอบกิจกรรมใดๆ อาจดำเนินการจัดซื้อหรือเวนคืนจากเจ้าของที่ดินในส่วนที่เกินกว่าห้าสิบไร่ ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มาตราที่ 29 แล้วนำมาจัดสรรให้เกษตรกรใหม่อีกครั้ง
- ที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงที่มีเนื้อที่รวมกันเกินกว่าห้าสิบไร่ซึ่งเอกชนขายได้เป็นเจ้าของในการประกอบเกษตรกรรมที่นอกเหนือจากประกาศตามเงื่อนไขในราชกิจจานุเบกษา ส.ป.ก.อาจจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินส่วนที่เกินกว่าห้าสิบไร่ ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มาตราที่ 29 แล้วนำมาจัดสรรให้เกษตรกรใหม่อีกครั้ง
- ในกรณีที่ย้ายหรือให้เช่าที่ดินแก่นายทุนไปแล้ว โดยเอกชนมีการใช้ที่ดินเพื่อทำการเกษตรหรือการค้า แต่พื้นที่ดังกล่าวมีความสำคัญต่อชุมชน เช่น อยู่ใกล้แหล่งทรัพยากรชุมชน หรือที่ดินเอกชนปิดทางเข้าถึงแหล่งทรัพยากรชุมชน ภาครัฐอาจมีการเจรจาเพื่อซื้อคืนในราคาที่เป็นธรรมเพื่อนำที่ดินมาจัดสรรให้ชาวบ้านต่อไป หรือมีการเจรจาให้เจ้าของที่ดินเปิดทางให้ชาวบ้านสามารถเข้าไปใช้ทรัพยากรในชุมชนได้

3) ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในทั้งหมด ได้แก่ หน่วยงานภาครัฐ เช่น ส.ป.ก. องค์การบริหารส่วนตำบล สำนักงานปฏิรูปที่ดินจังหวัด พัฒนาชุมชนระดับอำเภอและจังหวัด รวมทั้งองค์กรเอกชน ผู้นำชุมชนและตัวแทนชาวบ้านควรได้ร่วมประชุมเพื่อวางแผนและกำหนดแนวทางเพื่อจัดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเหมาะสม

- การเจรจาต่อรองให้ที่ดินเอกชนที่กีดกันการใช้ทรัพยากรธรรมชาติของชาวบ้านในพื้นที่ เช่น แหล่งน้ำและป่าสาธารณะ เปิดเส้นทางเข้าออกเพื่อให้ชาวบ้านสามารถผ่านเข้าไปใช้ทรัพยากรชุมชนได้
- การกำหนดลักษณะที่ดินชุมชนในรูปแบบต่างๆ หรือการจัดการที่ดิน (zoning) เช่น
 - (1) พื้นที่เขตป่าสงวน ป่าอนุรักษ์ ที่ห้ามไม่ให้ประชาชนในพื้นที่เข้าไปใช้ประโยชน์เด็ดขาด เนื่องจากมีพืชพันธุ์หรือสัตว์ป่าที่ต้องอนุรักษ์ไว้
 - (2) ที่ดินที่ชุมชนถือครองร่วมกัน โดยจัดเป็นพื้นที่ชุมชนที่ต้องรักษา ห้ามทำการซื้อขายอย่างเด็ดขาด เช่น ที่ดินที่ใกล้แหล่งสำหรับทำกิจกรรมชุมชน เช่น วัด โรงเรียน ศูนย์กลางหมู่บ้าน รวมทั้งที่ดินที่อยู่ใกล้แหล่งทรัพยากรชุมชน เช่น ป่าชุมชน แหล่งน้ำชุมชน เป็นต้น
 - (3) ที่ดินส่วนบุคคลสำหรับอยู่อาศัยและทำเกษตรกรรม โดยจัดเป็นพื้นที่ชุมชนที่ชาวบ้านต้องรักษาไว้เพื่ออยู่อาศัยและทำเกษตรกรรมของครอบครัว ห้ามทำการซื้อขายอย่างเด็ดขาด
 - (4) ที่ดินที่สามารถให้เช่าสำหรับการทำเกษตรกรรม

(5) ที่ดินที่สามารถให้เช่าสำหรับการประกอบธุรกิจการค้า และท่องเที่ยว

4) ภาครัฐควรสร้างความมั่นคงในอาชีพเกษตรกรรม โดยกระจายความช่วยเหลือให้ชาวบ้านที่มีที่ดินทำกิน ทุกครัวเรือนและให้สามารถเข้าถึงแหล่งทุนเพื่อเป็นปัจจัยในการทำเกษตรกรรมได้ เช่น การสนับสนุนเงินทุนสำหรับการลงทุนทำเกษตร เช่น เงินกู้ยืมปลอดดอกเบี้ย รวมทั้งการสร้างความมั่นคงทางรายได้ โดยหากประชาชนที่มีที่ดินทำกินแล้ว มีเงินลงทุนในการทำเกษตรกรรม แต่ไม่มีที่ระบายสินค้า หรือผลผลิตราคาตกต่ำ ภาครัฐควรสร้างความมั่นคงให้แก่ผลผลิตทางการเกษตร เช่น การลดลำดับขั้นของพ่อค้าคนกลาง การหาตลาดเพื่อขายสินค้าทางการเกษตร รวมทั้งการประกันราคาสินค้าทางการเกษตรที่มีคุณภาพ เนื่องจากรายได้ทางการเกษตรที่มั่นคงย่อมนำไปสู่การถือครองที่ดินที่มั่นคง นอกจากนี้ภาครัฐควรร่วมมือกับสถาบันการศึกษาโดยส่งเสริมให้เข้าไปเป็นที่ปรึกษากลุ่มเกษตรกรในการแปรรูปผลผลิตทางการเกษตร โดยแนะนำการแปรรูปผลผลิต ช่วยเหลือในการทำการตลาด ได้แก่ การสร้างยี่ห้อสินค้า การทำบรรจุภัณฑ์ การโฆษณา การทำการตลาดสินค้าออนไลน์ เป็นต้น อีกทั้งหากพื้นที่ใดที่มีศักยภาพทางการท่องเที่ยว ภาครัฐควรส่งเสริมให้สถาบันการศึกษาเข้าไปเป็นที่ปรึกษาในการจัดตั้งกลุ่มท่องเที่ยวชุมชนเพื่อสร้างรายได้เสริมแก่ชุมชน

5) พื้นที่ชายแดนมีลักษณะเฉพาะ โดยเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญทางเศรษฐกิจการค้าชายแดน ดังนั้นกฎระเบียบที่ใช้ในพื้นที่อาจมีความแตกต่างจากที่ใช้ในพื้นที่อื่น คือควรมีความยืดหยุ่นมากยิ่งขึ้น เพื่อให้สามารถนำพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ทางเกษตรกรรมมาสร้างความร่วมมือทางเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้าน เช่น การอนุโลมให้สามารถให้เช่าที่ดินเกษตรกรรมที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ เพื่อประกอบธุรกิจการค้าและการท่องเที่ยวเช่น ทำไปร้านค้า ตู้รถร้านเสริมสวย หอพัก โรงแรม สถานบันเทิง ร้านคาราโอเกะ ลานจอดรถ โดยสามารถทำสัญญาเช่าได้ ในช่วงระยะเวลาที่กำหนด เช่น เป็นรายปี รายสองปีหรือสามปี เป็นต้น

6) จากการลงพื้นที่เก็บข้อมูล พบว่า ชาวบ้านน้อยรายที่ยอมเปิดเผยข้อมูลและให้ข้อมูลตามความเป็นจริง ดังนั้นภาครัฐควรมีระบบฐานข้อมูลที่ตรงกับความเป็นจริง โดยอาจมีการเก็บหลายรอบและมีการตรวจสอบข้อมูลว่ามีความน่าเชื่อถือ นอกจากนี้ควรทำความเข้าใจกับชาวบ้านว่าข้อมูลที่ขออนุญาตนั้นไม่ได้เป็นการจับผิดหรือตรวจสอบเพื่อลงโทษ แต่เป็นการนำข้อมูลไปวิเคราะห์เพื่อวางแผนในการแก้ปัญหาเกี่ยวกับที่ดินต่อไปในอนาคต

กิตติกรรมประกาศ

ขอขอบคุณสำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย (สกว.) ที่สนับสนุนทุนในการวิจัยครั้งนี้

เอกสารอ้างอิง

ขรรค์ชัย วัลลโภดม. 2538. การเปลี่ยนแปลงทางสังคมและวัฒนธรรมของชาวนาอันเนื่องจากการขายที่ดิน

กรณีศึกษา: ชาวนาในตำบลบางพระครู อำเภอนครหลวง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา. วิทยานิพนธ์

ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขามานุษยวิทยา มหาวิทยาลัยศิลปากร.



- ธนิษฐ์ ศักดิ์ ภูแก้ว. 2557. สุรินทร์-ตรวจสอบที่ดินหน้าตลาดของจอม-ผู้ตรวจราชการ สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ร่วมกับ ทหาร เข้าสำรวจพื้นที่ สป.ก. <http://prachatai.com/category/> (สืบค้นเมื่อ 7 สิงหาคม 2558).
- ธวัชชัย เพ็งพินิจ. 2542. วิถีชีวิตของเกษตรกรชาวนาเมืองภายหลังการขายที่ดินทำกิน: กรณีศึกษานานโนนม่วง หมู่ที่ 3 ตำบลศิลา อำเภอมือง จังหวัดขอนแก่น. วิทยานิพนธ์ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาพัฒนาศาสตร์ศึกษา บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยมหิดล.
- เบญจวรรณ บัวขวัญ. 2543. การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในเขตตำบลบ้านพรุ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา. วิทยานิพนธ์ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาไทยคดีศึกษา บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยทักษิณ.
- ผ่องศรี วาณิชสุวงศ์. 2545. เอกสารคำสอนและระเบียบวิธีวิจัยทางการศึกษา. พิมพ์ครั้งที่ 3. ภาควิชาบริหารการศึกษา คณะศึกษาศาสตร์มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์.
- พงษ์ศักดิ์ วิทยารักษ์. 2541. ทิศนาคติและสาเหตุการรื้อขายที่ดินของเกษตรกร กรณีศึกษา: เปรียบเทียบ อ.หางดง และ อ. ดอยสะเก็ด จ. เชียงใหม่. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ สหกรณ์บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยแม่โจ้. ผ่องศรี วาณิช-สุวงศ์, 2546 : 104
- พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่. 2508. พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508. <http://www.local.moi.go.th/law107.pdf> (สืบค้นเมื่อ 7 สิงหาคม 2558).
- โพสต์ทูเดย์. 2556. เออีซีบูมเขตเศรษฐกิจชายแดน. <http://www.posttoday.com/biz/news/202620> (สืบค้นเมื่อ 22 พฤศจิกายน 2557).
- ภควดี วีระภาสพงษ์. 2555. นีโอลิเบอรัล (มัย) ศาสตร์. <http://prachatai.com/journal/2012/12/44009> (สืบค้นเมื่อ 7 สิงหาคม 2558).
- ศจินทร์ ประชาสรวค์. 2556. เปิดเสรีการลงทุนอาเซียน: ผลกระทบต่อเกษตรกรฐานทรัพยากรและภาคเกษตรกรรมไทย. <http://sathai.org/th/news/interested-article-a-issue/item/446-2012-05-04-08-29-26.html> (สืบค้นเมื่อ 21 เมษายน 2558).
- ศิริณา อภิญญาวัชรคุณ. 2555. นิติสำนึกของเกษตรกรผู้ซื้อและขายที่ดิน ส.ป.ก. 4-01 ใน ต.บ้านช้าง อ.แม่แตง จ.เชียงใหม่. file:///C:/Users/user/Downloads/41-61-1-SM.pdf (สืบค้นเมื่อ 7 สิงหาคม 2558).
- สุลการกรของจอม. 2555. สถิติผู้เดินทางเข้า-ออกรวชาอาณาจักรด้านชายแดนของจอม. เอกสารอัดสำเนา.
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. 2556. แนวโน้มการค้าชายแดนเติบโตสูงขึ้น โอกาสการค้าและการลงทุนธนาคารกสิกรไทย. <http://www.ksmcare.com/Article/82/27983/> (สืบค้นเมื่อ 22 พฤศจิกายน 2557).



สมัชชาความมั่นคงด้านอาหาร. 2555. เอกสารประกอบการประชุมสมัชชาความมั่นคงด้านอาหาร 2555:

อิสราภาพทางพันธุกรรม อธิปไตย และความมั่นคงทางอาหาร, 16-17 พฤษภาคม 2555.

สิริพร ไพจิตจินดา. (2544). การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในเขตตำบลเกาะยอ อำเภอสงขลา จังหวัด

สงขลา. วิทยานิพนธ์ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยทักษิณ.

สุมาลี ยูประพัฒน์ และคณะ. 2530. การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินบริเวณเมืองเชียงใหม่. กรุงเทพฯ:

สถาบันวิจัยสังคม มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.