

บทที่ ๔

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

๔.๑ ผลกระทบของการดำเนินโครงการทางด้านเศรษฐกิจ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับที่สำคัญประการหนึ่งของโครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดิน คือ การเพิ่มผลผลิตของเกษตรกร เพื่อยกระดับความเป็นอยู่ ฐานะ รายได้ให้แก่เกษตรกรผู้ได้รับโฉนดที่ดิน และจะเป็นการเพิ่มรายได้ประชาชาติไปในขณะเดียวกัน โดยคาดว่าจะเมื่อมีการออกโฉนดที่ดินแล้วจะทำให้เจ้าของที่ดินสามารถหาสินเชื่อดีง่ายขึ้น ทำให้สามารถนำเงินมาพัฒนาอาชีพ และยกระดับความเป็นอยู่ของเกษตรกร เนื่องจากที่ดินที่มีโฉนดที่ดินย่อมมีแรงจูงใจในการพัฒนาที่ดินของตนเอง มากกว่าที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ, ส.ค.๑ หรือใบจอง

จากงานศึกษาที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นการศึกษาของธนาคารโลก หรือการสำรวจพื้นฐานต่าง ๆ จะชี้ให้เห็นว่าการมีเอกสารสิทธิที่มีคุณภาพ เช่น โฉนดที่ดิน มักมีความสัมพันธ์กับการมีผลประโยชน์และรายได้ที่ดีกว่าของเจ้าของที่ดิน การมีโฉนดที่ดินจะทำให้เจ้าของที่ดิน มีความมั่นคงทางเศรษฐกิจมากกว่าการมี ส.ค.๑, ใบจอง หรือการที่ไม่มีเอกสารสิทธิเลย

สำหรับการศึกษาที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินผลกระทบของการดำเนินโครงการในด้านต่าง ๆ โดยในส่วนนี้เป็นการประเมินผลทางด้านเศรษฐกิจ โดยศึกษาจากการผลิต และผลผลิต ตลอดจนการปรับปรุงการผลิตของเกษตรกร, การใช้ที่ดินเพื่อค้าประกันเงินกู้ และการใช้เงิน ซึ่งล้วนแต่มีผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจต่อเกษตรกรเจ้าของที่ดินทั้งสิ้น

๔.๑.๑ การผลิต และผลผลิต

ในการศึกษาผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจของ เกษตรกรนั้น จำเป็นจะต้องทำการศึกษาถึง ก่อนและหลังจากการรับ โฉนดที่ดินของ เกษตร เพื่อนำมา เปรียบเทียบสัดส่วนการผลิตและผลผลิต โดยศึกษาจากการใช้ที่ดินของ เกษตรกร รวมทั้งปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหของ เกษตรกร ในพื้นที่ ของตน และที่สำคัญที่สุดคือรายได้จากผลผลิต

๔.๑.๑.๑ รายได้จากผลผลิต และผลผลิต

ในการจะศึกษาถึงสภาพทางเศรษฐกิจของ เกษตรกรนั้น จำเป็นจะต้องทำการ ศึกษาถึงรายได้ของเกษตรกร โดยเปรียบเทียบสัดส่วนรายได้ก่อนและหลังจากที่ได้รับ โฉนดที่ดินแล้ว ซึ่งจากการสอบถามผู้ประกอบการท้องถิ่น ผู้ใหญ่บ้านแล้วพบว่า ในช่วง ปี ๒๕๖๔ - ๒๕๖๕ นี้ ระดับการเปลี่ยนแปลงของราคาผลผลิตของ เกษตรกรค่อนข้างจะมีการเปลี่ยนแปลงน้อยมาก ใน ท้องที่อำเภอแม่สะเรียง รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงผลผลิตก็มีค่อนข้างน้อยมาก ดังนั้น รายได้ของ เกษตรกรจะยังคงที่เป็นส่วนใหญ่ จึงเป็นที่น่าศึกษาว่าก่อนและหลังรับ โฉนดที่ดินแล้ว รายได้ของ เกษตรกรเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร

ตารางที่ ๔ รายได้จากผลผลิตของเกษตรกร

การรับ โฉนดที่ดิน				
รายได้/ไร่/ปี	ก่อนรับ โฉนดที่ดิน	ร้อยละ	หลังรับ โฉนดที่ดิน	ร้อยละ
ต่ำกว่า ๓,๐๐๐ บาท	๖๐	๔๓	๔๓	๓๑
๓,๐๐๐ บาท - ๔,๐๐๐ บาท	๗๒	๕๑	๘๘	๖๔
๔,๐๐๐ บาท - ๕,๐๐๐ บาท	๘	๖	๘	๕
๕,๐๐๐ บาท ขึ้นไป	-	-	-	-
รวม	๑๔๐	๑๐๐	๑๔๐	๑๐๐

จากตารางที่ ๔ แสดงได้ว่า เกษตรกรที่ได้รับโฉนดที่ดินแล้วมีรายได้จากผลผลิตเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะเพิ่มจากช่วงรายได้ต่ำกว่า ๓,๐๐๐ บาท มาอยู่ในช่วงรายได้ ๓,๐๐๐ บาท ถึง ๔,๐๐๐ บาท โดยเพิ่มเป็นจำนวน ๑๗ ราย ในขณะที่เกษตรกรที่มีรายได้ในช่วง ๕,๐๐๐ บาท ขึ้นไปนั้น ไม่มีเกษตรกรรายได้ที่มีรายได้ในช่วงนั้นไม่ว่าก่อนหรือหลังจากรับโฉนดที่ดินแล้ว

จากการศึกษาพบว่าเกษตรกรในพื้นที่ศึกษาจะทำการเพาะปลูกข้าวเป็นจำนวน ๑๒๕ รายจากทั้งหมด ๑๔๐ ราย คิดเป็นร้อยละ ๘๙ ส่วนที่เหลือจำนวน ๑๕ ราย คิดเป็นร้อยละ ๑๑ นั้นจะเป็นการปลูกพืชสวน เช่น ข้าวโพด ถั่วเหลือง เป็นต้น เป็นการยากที่จะชี้ชัดว่าการเพิ่มรายได้ของเกษตรกร เป็นผลจากการออกโฉนดที่ดิน เนื่องจากท้องที่อำเภอแม่สะเรียง เพิ่งจะมีการ

แจกโฉนดที่ดิน เมื่อปลายปี ๒๕๓๔ ดังนั้น การเพิ่มรายได้ของเกษตรกร อาจเกิดจากปัจจัยอื่น เพราะถ้าจะศึกษาจริง ๆ แล้ว จะต้องใช้ระยะเวลาานพอสมควร ทั้งนี้ต้องคำนึงถึงช่วงการผลิตของเกษตรกรอีกด้วย

๔.๑.๑.๒ การใช้ที่ดิน และปัญหาการเกษตร

เนื่องจากปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการเกษตรก็คือ การให้ความสนใจในการปรับปรุงการผลิต และปัญหาเกี่ยวกับการผลิต มีผลต่อจำนวนผลผลิตที่เกษตรกรจะได้รับ ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ อาจจะขึ้นอยู่กับบริเวณพื้นที่ ภูมิอากาศตลอดจนสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ในส่วนนี้จะเน้นประเด็นที่เกี่ยวกับการเกิดปัญหาและการแก้ไขปัญหาว่ามีส่วนที่เป็นผลกระทบจากการออกโฉนดที่ดินหรือไม่ เท่านั้น จากตาราง ๕ แสดงถึงปัญหาของเกษตรกรในท้องที่อำเภอแม่สะเรียง ได้รับก่อนและหลังจากรับโฉนดที่ดิน

ตารางที่ ๕ จำนวนเกษตรกรที่มีปัญหาในการเกษตร

การรับ โฉนดที่ดิน ปัญหา	ก่อนรับ โฉนดที่ดิน	ร้อยละ	หลังรับ โฉนดที่ดิน	ร้อยละ
เกษตรกรที่มีปัญหา	๑๐๒	๗๓	๙๔	๖๗
เกษตรกรที่ไม่มีปัญหา	๓๘	๒๗	๔๖	๓๓
รวม	๑๔๐	๑๐๐	๑๔๐	๑๐๐

จากตารางจะเห็นว่าเกษตรกรเมื่อได้รับ โฉนดที่ดินไปแล้ว ปัญหาจากการเกษตรได้ลดลงไป กล่าวคือจากเกษตรกร จำนวน ๑๔๐ ราย ก่อนรับโฉนดมีปัญหาในการเกษตร จำนวน ๑๐๒ รายคิดเป็นร้อยละ ๗๓ และเกษตรกรที่ไม่มีปัญหาในการเกษตรในพื้นที่ของตน จำนวน ๓๘ รายคิดเป็นร้อยละ ๒๗ เมื่อเทียบกับเมื่อได้รับโฉนดที่ดินแล้วจะเห็นว่าจำนวนเกษตรกรที่มีปัญหาในการทำ การเกษตรลดลงเหลือ ๕๔ ราย คิดเป็นร้อยละ ๖๗ ซึ่งเกิดจากการที่ปัญหาบางข้อของ เกษตรกรได้รับการแก้ไขภายหลังจากรับโฉนดที่ดินแล้ว เช่น การนำที่ดินมีโฉนดนี้ไปทำการค้าประ กันเงินกู้แล้วนำเงินมาปรับปรุงแก้ไขปัญหาในการเกษตรในพื้นที่ของตน และจากตาราง ๖ ได้ แสดงถึงปัญหาและการแก้ไขปัญหของเกษตรกร

ตารางที่ ๖ ปัญหาของเกษตรกร

ปัญหา	การรับโฉนดที่ดิน ก่อนรับโฉนดที่ดิน มีเกษตรกรผู้มีปัญหา จำนวน ๑๐๒ ราย (เลือกได้หลายข้อ)	ร้อยละ	หลังรับโฉนดที่ดิน มีเกษตรกรผู้มีปัญหา จำนวน ๕๔ ราย (เลือกได้หลายข้อ)	ร้อยละ
๑. ภาวะแห้งแล้ง	๕๑	๕๙	๔๘	๕๔
๒. ขาดแรงงาน	๑๕	๑๕	๓	๓
๓. ขาดเครื่องมือในการ เกษตร	๓๖	๓๕	๑๒	๑๒
๔. ขาดทุนทรัพย์	๑๘	๑๗	๖	๖
๕. อื่น ๆ	๒๔	๖	๔	๔

จากตาราง ๖ แสดงถึงปัญหาที่เกิดขึ้นของเกษตรกร และเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับ ก่อนและหลังการรับ โฉนดที่ดินของ เกษตรกรแล้วจะเห็นว่า ในบางปัญหาได้รับการแก้ไขอย่างชัดเจน เช่น ปัญหาการขาดแรงงาน การขาดเครื่องมือการเกษตร และการขาดทุนทรัพย์ โดยในทั้ง ๓ ปัญหาที่กล่าวมานี้มีการลดลงอย่างเห็นได้ชัด ทั้งนี้อาจจะเกิดจากการที่เกษตรกรได้นำ โฉนดที่ดินที่ได้รับไปทำการจำนองเพื่อค้ำประกันเงินกู้แล้วนำมาใช้ในการแก้ไขปัญหาและปรับปรุงการเกษตร ส่วนในปัญหาภาวะแห้งแล้งนั้นจะเห็นว่าการลดลงเล็กน้อย และปัญหานี้ก็ยังเป็นปัญหาที่เกษตรกรประสบมากที่สุดด้วย ทั้งนี้เนื่องจากพื้นที่การเกษตรในท้องที่อำเภอแม่สะเรียงยังขาดการส่งเสริมทางชลประทาน เกษตรกรจะอาศัยน้ำฝนจากธรรมชาติตามฤดูกาลเท่านั้น จึงทำให้ปัญหานี้ยากที่จะแก้ไขได้ และไม่ใช่ว่าผลกระทบที่เกิดจากการออกโฉนดที่ดินแต่ประการใด

๔.๑.๒ การนำที่ดินไปจำนองค้ำประกันเงินกู้ และการใช้เงิน

ปริมาณสินเชื่อและการใช้สินเชื่อ นับเป็นผลกระทบระยะยาวที่สำคัญประการหนึ่ง ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดิน การมีเอกสารสิทธิที่ดินที่มั่นคง คือโฉนดที่ดินนั้นทำให้คาดว่าจะเป็นการเพิ่มความมั่นใจของเกษตรกรที่จะกู้ยืมเงินมาลงทุนในการทำ การเกษตรมากขึ้น ซึ่งก็จะมีผลต่อรายได้ และยกระดับฐานะของเกษตรกร

ในกรณีศึกษา นี้ ไม่สามารถกล่าวถึงประเด็นที่เป็นผลมาจากการรับโฉนดที่ดินก่อนหรือหลังได้ เนื่องจากเกษตรกรในพื้นที่ศึกษา ได้รับโฉนดที่ดินในช่วงปลายปี ๒๕๓๔ ถึงช่วงปี ๒๕๓๕ เท่านั้นซึ่ง เป็นการยากที่จะชี้ถึงความแตกต่างในการกู้เงินระยะสั้นหรือระยะยาวได้ แต่ในส่วนนี้จะมุ่งเป็นประเด็นที่เกษตรกรนำเงินจากการกู้ยืมมาใช้ในลักษณะใด และสถาบันใดที่เกษตรกรนำที่ดินไป

จำนวนค่าประกันเงินกู้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขจากวัตถุประสงค์ในการให้กู้ของแต่ละสถาบันย่อมมีความแตกต่างกัน เช่น สหกรณ์การเกษตร ก็จะทำให้กู้ต่อเมื่อเกษตรกรมีวัตถุประสงค์จะนำเงินไปใช้ในการเกษตร เท่านั้น แต่ในธนาคารพาณิชย์กลับไม่ต้อง เป็นต้น

ตารางที่ ๗ การนำที่ดินไปจำนองค่าประกันเงินกู้

การนำที่ดินไปจำนองค่าประกันเงินกู้	จำนวน	ร้อยละ
๑. ไม่ได้กู้	๗๘	๕๖
๒. กู้	๖๒	๔๔
รวม	๑๔๐	๑๐๐

ตารางที่ ๘ การใช้เงินกู้ของเกษตรกร

การใช้เงินกู้	จำนวน (เกษตรกรผู้กู้ ๗๘ ราย)	ร้อยละ
๑. ใช้หนี้	๓	๔
๒. ซื้อสิ่งอำนวยความสะดวก	๓	๔
๓. ซื้อรถยนต์, รถจักรยานยนต์	๔	๕
๔. ปลูกบ้าน, ต่อเติมบ้าน	๑๔	๑๘
๕. ใช้ในการศึกษาบุตรหลาน	๔๖	๖๐
๖. ใช้ในการปรับปรุงการเกษตร	๕๘	๗๖
๗. อื่น ๆ	๑๓	๑๗

หมายเหตุ : เกษตรกรแต่ละรายสามารถใช้เงินได้หลายกรณี

จากตารางที่ ๘ แสดงการใช้เงินกู้ของเกษตรกรที่ได้นำที่ดินไปจำนองแล้ว โดยจากตารางที่ ๗ เกษตรกร จำนวน ๑๔๐ ราย มีพื้นที่ดินไปจำนองค้ำประกันเงินกู้ จำนวน ๗๘ ราย คิดเป็นร้อยละ ๕๖ มีเกษตรกรใช้เงินกู้ในการปรับปรุงการเกษตร และใช้ในการศึกษาของบุตรหลาน ในอัตราที่สูง ที่ต่ำลงมาก็เป็นการใช้เงินเพื่อต่อเติมบ้าน, ปลูกบ้าน และอื่น ๆ ซึ่งเกษตรกรระบุว่าใช้ในการบริโภคในครัวเรือนเป็นลำดับถัดมา ส่วนการใช้เงินเพื่อใช้หนี้, ซื้อสิ่งอำนวยความสะดวก และซื้อรถยนต์, รถจักรยานยนต์ อยู่ในสัดส่วนไล่เลี่ยกันแต่อยู่ในระดับต่ำ

ตารางที่ ๕ สถาบันการกู้เงินของเกษตรกรก่อนและหลังรับ โฉนดที่ดิน

สถาบันเงินกู้	จำนวนเกษตรกรที่กู้ ก่อนรับ โฉนดที่ดิน	ร้อยละ	จำนวนเกษตรกรที่กู้ หลังรับ โฉนดที่ดิน	ร้อยละ
๑. ธนาคารพาณิชย์	๓๘	๖๒	๔๙	๖๓
๒. สหกรณ์	๒๑	๓๓	๒๘	๓๗
๓. สถาบันการเงิน นอกระบบ	๓	๕	-	-
รวม	๖๒	๑๐๐	๗๗	๑๐๐

จากตารางที่ ๕ แสดงให้เห็นว่าในจำนวนเกษตรกรที่ทำการกู้เงินจากสถาบันการเงินต่าง ๆ นั้น ธนาคารพาณิชย์เป็นแหล่งที่เกษตรกรนิยมกู้เงินมากที่สุด โดยในผู้กู้หลังรับโฉนดที่ดินแล้ว จำนวน ๗๗ ราย กู้จากธนาคารพาณิชย์ จำนวน ๔๙ ราย คิดเป็นร้อยละ ๖๓ และกู้จากสหกรณ์การเกษตรแม่สะเรียง จำนวน ๓๗ ราย คิดเป็นร้อยละ ๓๗ ในขณะที่เดียวกันจากจำนวนผู้กู้เงินหลังรับโฉนดที่ดินแล้วนั้น ก็เป็นผู้ที่กู้เงินอยู่แล้ว จำนวนถึง ๖๒ ราย ดังนั้น จึงมีผู้กู้เพิ่มเติมภายหลังจากรับโฉนดที่ดินแล้ว จำนวน ๑๕ ราย ในจำนวนเกษตรกรที่เคยกู้เงินมานั้น สถาบันการเงินที่นิยมได้แก่ธนาคารพาณิชย์ และรองลงมาได้แก่สหกรณ์การเกษตรแม่สะเรียง และน่าสังเกตว่ามีเกษตรกรกู้เงินจากสถาบันการเงินนอกระบบ จำนวน ๓ ราย ซึ่งในกรณีที่ดินของเกษตรกรอาจไม่มีเอกสารสิทธิจึงทำให้ไม่สามารถนำมาเทียบกับธนาคารพาณิชย์ หรือสหกรณ์ได้ เนื่องจากทั้ง

สองแห่งไม่รับจำนองที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ และเมื่อได้รับโฉนดที่ดินแล้ว ก็ไม่ปรากฏว่ามีเกษตรกรรายใดกู้เงินจากสถาบันการเงินนอกระบบอีกเลย ทั้งนี้เนื่องจากสถาบันการเงินนอกระบบมีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าสถาบันการเงินในระบบอยู่มาก เกษตรกรผู้กู้ก่อนรับโฉนดอาจเป็นเพราะมีความจำเป็นเนื่องจากไม่มีเอกสารสิทธิ

๔.๑.๓ สรุป

จากกรณีศึกษาพบว่า การจะชี้ถึงระดับรายได้และผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจของการมีโฉนดที่ดินต่อเกษตรกรเจ้าของที่ดินนั้น จำเป็นจะต้องใช้ระยะเวลาพอสมควร ในส่วนนี้จึงยังยากที่จะระบุได้อย่างชัดเจนว่า การมีโฉนดที่ดินมีผลต่อรายได้และผลประโยชน์ต่อเกษตรกรอย่างไรแท้จริงหรือไม่อย่างไร เนื่องจากพื้นที่ทำการศึกษานี้ เพิ่งจะมีการแจกโฉนดที่ดินให้แก่เกษตรกรเมื่อปลายปี ๒๕๓๔ มาเอง จึงไม่สามารถชี้ถึงกระบวนการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นอย่างช้า ๆ เช่น ช่วงฤดูกาลเพาะปลูก จำเป็นจะต้องมีระยะเวลาหลายเดือนกว่าจะทราบถึงการเปลี่ยนแปลงรายได้ในเกษตรกรแต่ละคน แต่จากการศึกษาโดยรวมแล้วจะเห็นว่าการศึกษาที่มีการเปลี่ยนแปลงการผลิตและผลผลิตต่าง ๆ โดยมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นแม้จะเห็นได้ไม่ชัดเจนนักก็ตาม ซึ่งอยู่ในรูปของการปรับปรุงการเกษตรส่งผลถึงการผลิดของเกษตรกร ความเปลี่ยนแปลงนี้เกิดจากการที่เกษตรกรสามารถได้รับเงินกู้จากสถาบันต่าง ๆ ได้สะดวกขึ้น เนื่องจากการมีโฉนดที่ดินย่อมนำมาซึ่งความสามารถนำที่ดินไปจำนองค้ำประกันเงินกู้ได้จากสถาบันการเงินในระบบ เช่น ธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ รวมทั้งสหกรณ์การเกษตรได้สะดวกขึ้นนั่นเอง

๔.๒ ผลกระทบของการดำเนินโครงการทางด้านความมั่นคงในการถือครอง

จากการศึกษาของงานวิจัยที่เกี่ยวข้องชี้ให้เห็นว่า เกษตรกรที่มีเอกสารสิทธิที่ดิน ซึ่งหมายถึงโฉนดที่ดินนั้น จะมีการพิพาทในแนวเขตที่ดินซึ่งกันและกันน้อยมาก ทั้งนี้ เนื่องจากการมีโฉนดที่ดินทำให้ทราบแนวเขตที่แน่นอน แม้ว่าเจ้าของที่ดินจะลืมแนวเขตของตนแล้วก็ยังสามารถร้องขอให้เจ้าหน้าที่ทำการรังวัดสอบเขตได้ เกษตรกรเจ้าของที่ดินจึงมีความมั่นใจในกรรมสิทธิ์ของตนเองว่าจะไม่มีการรุกรานหรือมีการคดโกงกันซึ่งเนื้อที่ดินของตนเอง ซึ่งในกรณีของที่ดินซึ่งไม่มีเอกสารสิทธิหรือมีแต่เป็น ส.ค.๑ น.ส.๓ หรือ ใบจอง จะมีปัญหาในการชี้แนวเขตเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากทางเจ้าหน้าที่เองก็ยังไม่สามารถชี้แนวเขตที่แน่นอนให้ได้ ดังนั้นการออกโฉนดที่ดินจึงเป็นที่น่าเชื่อว่าการพิพาทเกี่ยวกับแนวเขตจะหมดไปในที่สุด ยังผลให้เกษตรกรเจ้าของที่ดินมีความมั่นใจในการถือครอง มีความมุ่งมั่นที่จะปรับปรุงพื้นที่ของตนเอง ทั้งนี้ก็จะมีผลต่อเนื่องคือความมั่นใจของผู้รับจ้างเอง ตลอดจนผู้ที่ทำการซื้อขายที่ดินแปลงนั้น ในโอกาสต่อไปด้วย

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนเอกสารสิทธิจาก น.ส.๓ ก เป็นโฉนดอาจจะไม่มีผลมากนักในด้านการลดปัญหากรณีพิพาท เนื่องจากมีความใกล้เคียงกับโฉนดมาก แต่โดยปกติแล้วกรณีพิพาทที่เกิดจาก น.ส.๓ ก ก็มีอยู่เช่นกันแต่อยู่ในอัตราที่ต่ำมากในหมู่เกษตรกรที่มีเอกสารสิทธิที่ดินอยู่ในมือ

๔.๒.๑ การพิพาทในที่ดิน

ในการศึกษานี้ จะศึกษาถึงกรณีพิพาทที่เกิดขึ้นก่อนและหลังจากรับโฉนดที่ดินแล้วว่ามีสัดส่วนการเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร ซึ่งทั้งนี้ก็เป็นผลมาจากการดำเนินโครงการออกโฉนดที่ดินรวมทั้งศึกษาการแก้ไขของเกษตรกรเมื่อเกิดข้อพิพาท

ตารางที่ ๑๐ ปัญหาเกี่ยวกับการพิพาทในที่ดินก่อนรับ โฉนดที่ดิน

ปัญหาที่เกิด	จำนวนเกษตรกร ที่มีปัญหา (ราย)	ร้อยละ
๑. ชัดแย้งกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง เรื่องการรุกล้ำ	๓๔	๙๒
๒. ชัดแย้งกับญาติพี่น้อง เกี่ยวกับการ กรรมสิทธิ์รวมและมรดก	๓	๘
๓. อื่น ๆ	-	-
รวม	๓๗	๑๐๐

จากตารางที่ ๑๐ แสดงถึงปัญหาเกี่ยวกับการพิพาทในที่ดินของเกษตรกร โดยจากเกษตรกรจำนวน ๑๔๐ ราย มีผู้เกิดปัญหาเกี่ยวกับที่ดินของตนเองก่อนที่จะได้รับ โฉนดแปลงนี้มีจำนวน ๓๗ ราย และในจำนวน ๓๗ รายนี้ มีปัญหาพิพาทในเรื่องขัดแย้งกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงในการรุกรล้ำแนวเขต จำนวนถึง ๓๔ ราย คิดเป็นร้อยละ ๙๒ ของจำนวนผู้มีปัญหาการพิพาทแนวเขต ส่วนที่เหลือจำนวน ๓ รายนั้นมีปัญหาการพิพาทในการขัดแย้งกับญาติ พี่น้องเกี่ยวกับการสิทธิและมรดก คิดเป็นร้อยละ ๘ ของจำนวนผู้มีปัญหาการพิพาทในที่ดินก่อนการรับ โฉนดที่ดินแปลงนี้ ซึ่งพบว่าโดยส่วนใหญ่แล้วที่ดินเหล่านี้จะมีเอกสารสิทธิเดิมเป็น ส.ค.๑, ใบจอง และผู้ที่ไม่มีเอกสารสิทธิโดยเฉพาะ ส.ค.๑ ซึ่งมีเกษตรกรจากจำนวน ๑๔๐ ราย มีเอกสารสิทธิเดิมเป็น ส.ค.๑ จำนวน ๑๔

รายคิดเป็นร้อยละ ๑๓ จากจำนวน ๑๔๐ ราย และจากเกษตรกรที่มี ส.ค.๑ จำนวน ๑๔ รายนี้มี
ปัญหาการพินาศในที่ดินอยู่ถึงจำนวน ๕ รายคิดเป็นร้อยละ ๖๔ แสดงให้เห็นว่าการมีเอกสารสิทธิที่
ไม่ใช่โฉนดที่ดินนั้นจะก่อให้เกิดปัญหาการพินาศในที่ดินของได้ง่ายกว่าที่ดินที่มีโฉนดที่ดินอยู่

ตารางที่ ๑๑ แสดงจำนวนเอกสารสิทธิแต่ละชนิดที่เกิดปัญหาก่อนรับโฉนดที่ดิน

ประเภทเอกสารสิทธิ	จำนวนเอกสารสิทธิ จากกลุ่มตัวอย่าง	เกิดปัญหา	ร้อยละ
ส.ค.๑	๑๔	๕	๖๔
น.ส. ๓ ก	๓๐	๔	๑๓
น.ส.๓	๕๐	๕	๑๐
ใบจอง	๑๗	๓	๑๗
ไม่มีหลักฐาน	๒๙	๘	๒๗
รวม	๑๔๐	๒๗	

จากตาราง จะเห็นว่า เอกสารสิทธิประเภท ส.ค.๑ จะเกิดปัญหาในการพินาศในอัตรา
ที่สูงที่สุดคือ จากเกษตรกรผู้มี ส.ค.๑ จำนวน ๑๔ ราย เกิดปัญหาการพินาศถึง ๕ ราย รองลงมา
ได้แก่ เกษตรกรผู้มีใบจอง โดยจากจำนวนผู้มีใบจอง ๑๗ ราย เกิดปัญหาการพินาศ จำนวน ๓
ราย คิดเป็นอัตราร้อยละ ๑๗ ส่วนในเกษตรกรผู้มีหลักฐาน น.ส. ๓ ก และ น.ส.๓ จะเห็นว่า

เกิดปัญหาการพิพาทในอัตราส่วนที่ต่ำกว่าเกษตรกรที่มีเอกสารสิทธิ์อื่น สำหรับเกษตรกรที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ใด ๆ ก่อนรับโฉนดที่ดินนั้น พบว่า จำนวนเกษตรกรที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์อะไรเลยจำนวน ๒๕ ราย เกิดปัญหาการพิพาท จำนวน ๘ ราย คิดเป็นร้อยละ ๒๗

ตารางที่ ๑๒ การคงอยู่ของปัญหาการพิพาทในที่ดินหลังจากรับ โฉนดที่ดินแล้ว

ปัญหาการพิพาทที่เกิด	จำนวนเกษตรกรที่เกิดปัญหา	ร้อยละ
๑. หหมดไป	๓๓	๘๘
๒. ยังมีอยู่	๔	๑๑
รวม	๓๗	๑๐๐

จากตารางที่ ๑๒ แสดงให้เห็นว่าเมื่อเกษตรกรได้รับโฉนดที่ดินแล้ว ทำให้ปัญหาการพิพาทในที่ดินที่มีอยู่หมดไป โดยจากจำนวนเกษตรกรที่มีปัญหาการพิพาทในที่ดิน ๓๗ ราย นั้นเมื่อได้รับโฉนดที่ดินแล้วปัญหาหมดไปเป็นจำนวนหนึ่ง ๓๓ รายคิดเป็นร้อยละ ๘๘ ซึ่งก็ยังมีเกษตรกรที่ยังมีปัญหากคงอยู่หลังจากรับโฉนดที่ดินแล้วจำนวน ๔ ราย คิดเป็นร้อยละ ๑๑

๔.๒.๒ การนำที่ดินไปค้ำประกันเงินกู้

ประโยชน์ที่สำคัญอีกประการหนึ่งของการมีโฉนดที่ดิน คือ สามารถกู้เงินได้สะดวกและในจำนวนมากขึ้น จากผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องพบว่า แหล่งเงินกู้ที่เป็นสถาบัน เช่น ธนาคารพาณิชย์ ธกส. และสหกรณ์ จะคิดดอกเบี้ยต่ำกว่าแหล่งเงินกู้นอกระบบ และชี้ชัดว่าเกษตรกรที่ได้รับเงินกู้จากการที่ไม่มีโฉนดที่ดินหรือเอกสารสิทธิ์อื่น เช่น น.ส.๓, น.ส.๓ ก น้อยมาก เมื่อเปรียบเทียบกับเกษตรกรที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ที่มั่นคง สาเหตุที่เกษตรกรทั้งสองกลุ่มได้รับเงินกู้แตกต่างกัน เนื่องจากเกษตรกรที่มีเอกสารสิทธิ์ที่มั่นคง สามารถใช้เอกสารสิทธิ์ดังกล่าว ในการค้ำประกันเงินกู้ได้ แต่เกษตรกรที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์จะให้ความเชื่อถือส่วนตัวของผู้ให้กู้มากกว่าเท่านั้น อีกทั้งเงินกู้ที่มที่ดินเป็นหลักประกันจะมีความเสี่ยงน้อยกว่า ธนาคารพาณิชย์ และสหกรณ์ จึงรับจำนองเฉพาะที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์เท่านั้น

จากการศึกษาการนำที่ดินไปค้ำประกันเงินกู้ในท้องที่อำเภอแม่สะเรียง พบว่า จากเกษตรกรที่นำที่ดินไปค้ำประกันเงินกู้ จำนวน ๗๘ ราย โดยกู้จากธนาคารพาณิชย์ จำนวน ๔๕ ราย กู้จากสหกรณ์การเกษตรแม่สะเรียง จำนวน ๒๙ ราย ดังที่กล่าวมาแล้วนั้น มีความเห็นต่อการกู้ยืมนี้...

ตารางที่ ๑๓ ความยากง่ายของการกู้เงินก่อนและหลังจากรับ โฉนดที่ดิน

การกู้เงิน	ก่อนรับ โฉนดที่ดิน			หลังรับ โฉนดที่ดิน		
	ง่าย	ยาก	รวม	ง่าย	ยาก	รวม
๑. การติดต่อกู้ยืม	๖๑	๑๗	๗๘	๗๘	-	๗๘
๒. การเพิ่มจำนวนเงินที่กู้	๕	๓	๑๒	๑๐	๒	๑๒

จากตารางที่ ๑๓ แสดงถึงความยากง่ายของการกู้ยืมเงินของเกษตรกรทั้งก่อนและหลังจากรับ โฉนดที่ดินแล้ว จากการศึกษานี้ พบว่า ก่อนรับ โฉนดที่ดินมีเกษตรกรเห็นว่าการติดต่อกู้ยืมนั้นมีความยาก จำนวน ๑๗ ราย แต่เมื่อรับ โฉนดที่ดินแล้วความยากในการติดต่อหมดไป สำหรับการเพิ่มจำนวนเงินกู้มีผู้เพิ่ม จำนวน ๑๒ ราย ก่อนรับ โฉนดที่ดินมีความยาก จำนวน ๓ ราย หลังจากรับ โฉนดที่ดินแล้วเหลืออยู่ จำนวน ๒ ราย แสดงให้เห็นว่าเมื่อรับ โฉนดที่ดินแล้ว เกษตรกรสามารถนำที่ดินไปจำนองได้ง่ายขึ้น ส่วนการเพิ่มจำนวนเงินกู้จะเห็นว่ายังมีความยากอยู่บ้าง ทั้งนี้ก็อาจเป็นเพราะ สถาบันเงินกู้พิจารณาถึงคุณสมบัติอื่น ๆ ของผู้กู้ด้วย นอกเหนือจากการมีโฉนดที่ดิน ซึ่งก็อาจทำให้การเพิ่มเงินกู้ทำได้ยากสำหรับเกษตรกรบางราย เนื่องจากการศึกษานี้ มุ่งประเด็นไปที่ความเห็นของเกษตรกรต่อการกู้เงินจึง ไม่อาจชี้ชัดว่าการออกโฉนดที่ดินจะมีผลต่อการกู้ยืมเงินหรือการเพิ่มเงินกู้ของธนาคารหรือสหกรณ์ ซึ่งทั้งนี้ขึ้นอยู่กับคุณสมบัติของผู้กู้ด้วย

๔.๒.๓ พฤติกรรมตลาดที่ดิน

เนื่องจากปัจจุบันความต้องการเป็นเจ้าของที่ดินสูงมากขึ้นเป็นผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้นเป็นเงาตามตัว แต่ทั้งนี้และทั้งนั้นผู้ซื้อก็ต้องมีความมั่นใจในที่ดินที่จะซื้อว่ามีเอกสารสิทธิที่สมบูรณ์หรือไม่ ดังนั้นการมีโฉนดที่ดินย่อมทำให้ผู้ซื้อที่มีความมั่นใจมากกว่าที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิหรือ ส.ค.๑ ซึ่งถือว่าเป็นที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ เมื่อความมั่นใจของผู้ซื้อลดลง ก็ทำให้ไม่มีผู้ซื้อและราคาในการซื้อขายที่ดินแปลงนั้นก็จะอยู่ในราคาต่ำ การออกโฉนดที่ดินซึ่งเป็นที่คาดหมายว่าจะทำให้ที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิหรือมี ส.ค.๑, ใบจอง, น.ส.๓ มีราคาสูงขึ้นอย่างเห็นได้ชัดเจน ส่วนกรณีที่เกษตรกรเจ้าของที่ดินมีเอกสารสิทธิเดิมเป็น น.ส.๓ ก เมื่อเปลี่ยนมาเป็นโฉนดนั้นอาจจะมีค่าแตกต่างกันเล็กน้อยเหตุเพราะการเป็นเอกสารสิทธิที่มีความสมบูรณ์ใกล้เคียงกับโฉนดตัวเอง แต่ก็ยังอยู่ในภาวะที่ราคาที่ดินมีแนวโน้มจะสูงขึ้นเมื่อเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินแล้ว

ตารางที่ ๑๔ การคาดของเกษตรกรในราคาที่ดินที่ได้รับโฉนดที่ดินแล้ว

ราคาที่ดินเมื่อรับ โฉนดที่ดิน	จำนวนเกษตรกร	ร้อยละ
๑. สูงขึ้น	๑๓๓	๙๕
๒. เท่าเดิม	๓	๕
๓. ลดลง	-	-
รวม	๑๔๐	๑๐๐

จากตารางที่ ๑๔ แสดงการคาดของเกษตรกรเจ้าของที่ดินเมื่อที่ดินแปลงนั้นได้รับโฉนดที่ดินแล้ว ซึ่งจากเกษตรกรจำนวน ๑๔๐ ราย มีเกษตรกรเจ้าของที่ดินคาดว่าราคาที่ดินของตนเองจะสูงขึ้นมีจำนวนถึง ๑๓๓ ราย คิดเป็นร้อยละ ๙๕ ทั้งนี้เกษตรกรมีความรู้สึกว่ามีคามั่นในการถือครองยิ่งขึ้น และก็เป็นที่มั่นใจของผู้จะมาซื้อด้วย ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นเมื่อได้รับโฉนดที่ดินแล้ว ส่วนเกษตรกรเจ้าของที่ดินเหลือ จำนวน ๗ ราย คิดเป็นร้อยละ ๕ ของเกษตรกรเจ้าของที่ดิน ๑๔๐ ราย มีความคิดว่าราคาที่ดินของตนเองยังคงเดิม ซึ่งเป็นเพราะเอกสารสิทธิเดิมของเกษตรกรเหล่านี้เป็นเอกสารสิทธิประเภท น.ส.๓ ก ซึ่งมีความสมบูรณ์ใกล้เคียงกับโฉนดที่ดิน ซึ่งทำให้การเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเกิดขึ้นน้อยมาก และไม่มีเกษตรกรเจ้าของที่ดินคนใดที่คิดว่าราคาที่ดินของตนเองลดลง ในเมื่อราคาที่ดินของเกษตรกรสูงขึ้น การซื้อขายที่ดินก็ย่อมสูงขึ้น ดังนั้นโอกาสที่เจ้าของที่ดินจะเปลี่ยนมือย่อมเป็นไปได้สูง เกิดการเก็งกำไร ทั้งนี้ก็เป็นผลมาจากการขยายตัวของเมืองอย่างรวดเร็วทั้งในด้านการค้า อุตสาหกรรม ที่นาที่เกษตรกรมีอยู่อาจเปลี่ยนไปเป็นที่อยู่อาศัยแทน ในอดีต ที่ดินของหมู่บ้านโดยเฉพาะที่ทำการเกษตรนั้นไม่ใช่สินค้าที่จะนำมาซื้อขายกัน ถ้าเกิดการซื้อขายจริงก็หมายถึงการแลกเปลี่ยนที่ดินในระหว่างหมู่บ้านพี่น้อง หรือเพื่อนบ้านเท่านั้น แต่ปัจจุบันการขยายตัวของเมืองเป็นไปอย่างกว้างขวาง ทำให้การซื้อขายในหมู่บ้านพี่น้องหมดไป โอกาสที่ดินจะเปลี่ยนมือไปสู่คนภายนอกหมู่บ้านเกิดขึ้นสูง และกิจกรรมที่เดิมอาจใช้ที่ดินทำการเกษตรก็อาจถูกเปลี่ยนกิจกรรมเป็นการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหรือทำเป็นแหล่งอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นเรื่องที่น่าสนใจต่อไป

ในส่วนนี้จะศึกษาถึงความคิดของเกษตรกรเจ้าของที่ดินในการที่จะขายที่ดินของตนเองหรือไม่ เมื่อที่ดินของตนเองมีราคาสูงขึ้น ซึ่งแต่เดิมนั้นเมื่อที่ดินของตนเองมีราคาไม่สูงมากนัก หรือไม่มีคนต้องการซื้อ แต่เมื่อได้รับโฉนดที่ดินแล้วราคาในที่ดินสูงขึ้น มีคนต้องการซื้อที่ดินของตน พฤติกรรมของเกษตรกรเจ้าของที่ดินอาจเปลี่ยนไปโดยเดิมอาจไม่มีความสนใจในเรื่องที่จะขายที่ดินแต่ เมื่อรับโฉนดที่ดินแล้วอาจเกิดความสนใจและพยายามที่จะขายที่ดินของตนเอง

ตารางที่ ๑๕ ความต้องการขายที่ดินของเกษตรกรเมื่อได้รับ โฉนดที่ดินแล้ว

ความต้องการของเกษตรกร	จำนวนเกษตรกร	ร้อยละ
ไม่ขาย	๘๙	๖๔
ขาย	๕๑	๓๖
รวม	๑๔๐	๑๐๐

จากตารางที่ ๑๕ แสดงถึงความต้องการที่ดินของเกษตรกรเมื่อได้รับ โฉนดที่ดินไปแล้ว จะเห็นว่าจากจำนวนเกษตรกรเจ้าของที่ดิน ๑๔๐ ราย มีเกษตรกรที่ไม่ต้องการขายที่ดิน จำนวน ๘๙ ราย คิดเป็นร้อยละ ๖๔ โดยมีเหตุผลว่าส่วนใหญ่ต้องการเก็บไว้ทำการเกษตรเลี้ยงครอบครัว และเพื่อเก็บรักษาไว้ให้ลูกหลาน แม้ว่าราคาที่ดินจะสูงขึ้นเมื่อที่ดินแปลงนี้ได้รับ โฉนดที่ดินแล้วก็ตาม อีกสาเหตุหนึ่งก็คือเนื่องจากเกษตรกรเจ้าของที่ดินที่ดินแปลงนี้เพียงแปลงเดียวเท่านั้นถ้าขายไปแล้ว ก็จะไม่มีการทำกินต่อไป ดังนั้นจึงไม่มีความต้องการที่จะขาย และจากจำนวนเกษตรกรเจ้าของที่ดิน ๑๔๐ รายนี้ ก็มีเกษตรกรเจ้าของที่ดินที่ต้องการขายที่ดินของตนเอง จำนวน ๕๑ ราย คิดเป็นร้อยละ ๓๖ ซึ่งส่วนใหญ่ก็ให้เหตุผลว่าต้องการนำเงินมาใช้ในครอบครัวเพื่อการอุปโภค บริโภค และเมื่อได้รับ โฉนดที่ดินแล้วราคาที่ดินสูงขึ้นก็ยังมีความมั่นใจที่จะสามารถขายที่ดินได้

๔.๒.๔ สรุป

ตามประเด็นตั้งเดิมนี้ เกษตรกรมีทำการเกษตรอยู่ล้อมรอบหมู่บ้านโดยใช้ระบบเครือข่ายที่ดินทอดที่ดิน และมีการแลกเปลี่ยนแรงงาน การช่วยเหลือกันในการทำการเกษตร ในการตัดสินใจ การขัดแย้งจะอยู่ในระบบเครือข่ายที่มีการประนีประนอมและจัดระเบียบให้อยู่ร่วมกันได้ ต่อมา เมื่อเกิดการเกษตรในลักษณะการค้ามากขึ้นทำให้การผูกพันตัวเองกับสังคมในหมู่บ้านลดลง กรณีพิพาทในแนวเขตที่ดินยากจะแก้ไข ในขณะที่ในอดีตการซื้อขายที่ดินจะเกิดขึ้นระหว่างเกษตรกรในเครือข่ายหรือหมู่บ้านเดียวกัน และในปัจจุบันมีบุคคลภายนอกหมู่บ้านเข้าซื้อขายที่ดินในหมู่บ้าน สิ่งที่เกิดขึ้นคือเมื่อความต้องการในที่ดินสูงและที่ดินมีอยู่จำนวนจำกัดก็ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น

การออกโฉนดที่ดินนับเป็นการลดปัญหาการพิพาทเกี่ยวกับการรุกกล้าในแนวเขต เพื่อไม่ให้มีการรุกกล้าแนวเขตซึ่งกันและกัน ทำให้เกิดความสงบเรียบร้อยภายในหมู่บ้าน หรือที่ดินแปลงที่อยู่ติดต่อกัน แต่ในทางกลับกัน เมื่อเกษตรกรได้รับโฉนดที่ดินแล้วเกิดความมั่นใจต่อผู้ซื้อซึ่งเป็นผู้ให้ราคาที่ดินในอัตราสูง ก็อาจจะเป็นสิ่งชักจูงให้เกษตรกรตัดสินใจขายที่ดินของตนให้แก่บุคคลภายนอกหมู่บ้าน นอกจากนี้ การที่ราคาผลผลิตทางการเกษตรอยู่ในระดับต่ำ แต่ราคาที่ดินสูงขึ้นก็อาจเป็นการชักจูงให้เกษตรกรขายที่ดินได้เช่นกัน ซึ่งก็อาจเป็นผลกระทบที่มีต่อสังคมดั้งเดิมที่เป็นการอยู่ร่วมกันในระบบเครือญาติภายในหมู่บ้านได้ ดังนั้นการออกโฉนดที่ดินนั้นในช่วงต้นน่าจะมีผลประโยชน์ต่อเกษตรกรเจ้าของที่ดินในการก่อเกิดความมั่นคงในการถือครอง แต่หากสถานะเศรษฐกิจผันผวนในระยะยาวแล้วก็เป็นสิ่งที่น่าสนใจต่อไปว่าการออกโฉนดที่ดินจะก่อเกิดผลประโยชน์ต่อเกษตรกรที่เป็นเจ้าของที่ดินมากน้อยเพียงใด หรือไม่ ซึ่งอาจจะมีผลกระทบในด้านลบต่อเกษตรกรได้เช่นกันอาจเกิดการแตกแยกในสังคม และสิ่งอื่นไม่พึงปรารถนาในสังคมเกษตรกรรม เช่น การเก็งกำไรที่ดิน การขาดที่ทำกิน เป็นต้น

๔.๓. การตอบสนองและอุปสรรคของการออกโฉนดที่ดิน

ถึงแม้ว่าการออกโฉนดที่ดินจะเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้โครงสร้างครอบครัวของเกษตรกรเจ้าของที่ดินมีความมั่นคงทางเศรษฐกิจ และสามารถยกระดับฐานะของเศรษฐกิจและเป็นการเปิดโอกาสให้มีการเก็งกำไรที่ดิน ในขณะที่เกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินอาจส่งเสริมให้มีการลงทุนและปรับปรุงในการทำการเกษตรมากขึ้นเป็นการเพิ่มผลผลิตมากขึ้น แต่ในส่วนตัวของเกษตรกรเจ้าของที่ดินแล้ว ยังไม่สามารถชี้ชัดลงไปว่าเกษตรกรมีความต้องการที่จะได้รับโฉนดที่ดินหรือไม่ เนื่องจากเกษตรกรบางคนยังต้องการใช้เอกสารสิทธิ์เดิมของตนอยู่และยังไม่อยากที่จะเสียเงินค่าธรรมเนียมในการเปลี่ยนโฉนด แม้ว่าจะเป็นจำนวนเงินที่เล็กน้อยก็ตาม

๔.๓.๑ การตอบสนองการออกโฉนดที่ดิน

ในส่วนนี้จะทำการศึกษาการตอบสนองของเกษตรกรเจ้าของที่ดินต่อการออกโฉนดที่ดินว่าเกษตรกรเจ้าของที่ดินมีการตอบสนองในแง่การยอมรับหรือปฏิเสธการออกโฉนดที่ดินอย่างไร หรือไม่

ตารางที่ ๑๖ การตอบสนองของเกษตรกรต่อการออกโฉนดที่ดิน

การขอออกโฉนดที่ดิน	จำนวนเกษตรกร	ร้อยละ
๑. มีความต้องการเปลี่ยน เป็นโฉนดที่ดินอยู่แล้ว	๘๘	๗๐
๒. กำหนด, ผู้ใหญ่บ้าน แนะนำให้เปลี่ยน	๒๑	๑๕
๓. เพื่อนบ้านชักจูง	๑๕	๑๑
๔. อื่น ๆ	๖	๔
รวม	๑๔๐	๑๐๐

จากตารางที่ ๑๖ แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงเอกสารสิทธิเดิมมาเป็นโฉนดที่ดินของเกษตรกรเจ้าของที่ดินว่าสาเหตุของการเปลี่ยนเอกสารสิทธิครั้งนี้เกิดขึ้นจากอะไร พบว่า จากเกษตรกรเจ้าของที่ดิน จำนวน ๑๔๐ ราย มีความต้องการที่จะเปลี่ยนเอกสารสิทธิของตนเองใช้เป็นโฉนดที่ดินอยู่แล้วจำนวนกับ ๘๘ ราย คิดเป็นร้อยละ ๗๐ ลำดับถัดมาก็เป็นการแนะนำโดยกำนันผู้ใหญ่บ้าน จำนวน ๒๑ ราย คิดเป็นร้อยละ ๑๕ และเปลี่ยนเอกสารสิทธิโดยเพื่อนบ้านชักจูงจำนวน ๑๕ ราย คิดเป็นร้อยละ ๑๑ ส่วนที่เหลือตามที่ตารางระบุว่าอื่น ๆ นั้น ก็ได้แก่การออกโฉนดที่ดินโดยวิธีการย้ายแปลงซึ่งทางราชการจะจัดการให้มีจำนวน ๖ ราย คิดเป็นร้อยละ ๔

ตารางที่ ๑๗ ความรู้ของเกษตรกรต่อคุณค่าของ โฉนดที่ดิน

ความรู้ของเกษตรกรต่อ คุณค่าของ โฉนดที่ดิน	จำนวนเกษตรกร	ร้อยละ
๑. ลดกรณีพิพาทเรื่องแนว เขตที่ดิน	๑๔๐	๑๐๐
๒. ลดการถูกขับไล่ที่ดิน	๑๑๔	๘๑
๓. สามารถนำไปค้าประกันเงินกู้	๑๒๘	๙๑
๔. สามารถตกทอดสู่ทายาท	๑๓๐	๙๓
๕. สามารถนำไปค้าประกันผู้ต้องหา	๕๑	๖๕
๖. ไม่มีประโยชน์อะไรเลย	-	-
๗. อื่น ๆ	-	-

ตารางที่ ๑๗ แสดงความรู้ของเกษตรกรต่อคุณค่าของ โฉนดที่ดิน ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้ว เกษตรกรเข้าใจและรู้คุณค่าของโฉนดที่ดิน เกษตรกรเจ้าของที่ดินทราบว่าโฉนดที่ดินสามารถลดกรณีพิพาทเรื่องแนวเขตที่ดินได้ โดยจากเกษตรกรเจ้าของที่ดิน ๑๔๐ ราย ทราบว่าโฉนดที่ดินสามารถลดกรณีพิพาทเรื่องแนวเขตที่ดินได้ทุกคน ส่วนในกรณีอื่น ๆ ก็ลดลำดับลงมา และไม่มีเกษตรกรเจ้าของที่ดินรายใดที่ตอบว่าโฉนดที่ดินไม่มีประโยชน์อะไรเลย

๔.๓.๒ อุปสรรคการออกโฉนดที่ดิน

ในการดำเนินโครงการย่อมต้องเกิดมีอุปสรรคขึ้นไม่มากนักข้อยตามแต่ประสิทธิภาพของการดำเนินโครงการ การออกโฉนดที่ดินก็เช่นกัน ในการดำเนินโครงการ จำเป็นจะต้องจัดสรรทรัพยากรจำนวนมากเพื่อให้โครงการฯ ดำเนินไปอย่างเรียบร้อย แต่เนื่องจากกรมที่ดินมีทรัพยากรและระยะเวลาอันจำกัด ดังนั้น จึงเป็นที่คาดว่า การออกโฉนดที่ดินในแต่ละท้องที่จะทำได้ อย่างไม่ทั่วถึง

ในส่วนนี้จะทำการศึกษาถึงอุปสรรคของการดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ในสายตาของเกษตรกรเจ้าของที่ดินว่าการดำเนินที่เสร็จไปแล้วนั้นมีปัญหาหรืออุปสรรคประการใด

ตารางที่ ๑๘ ปัญหาของเกษตรกรเจ้าของที่ดินในการออกโฉนดที่ดิน

ปัญหา	จำนวนเกษตรกร	ร้อยละ
๑. เจ้าหน้าที่ทำงานล่าช้า	๘	๓๐
๒. เกิดการขัดแย้งกับเจ้าหน้าที่	-	-
๓. ไม่สามารถนำที่ดินไปทำนิติกรรมอื่นได้	๕	๑๘
๔. ประชาชนยังไม่ได้รับโฉนดที่ดินทั่วถึง	-	-

ปัญหา	จำนวนเกษตรกร	ร้อยละ
๕. รายละเอียดในโฉนดที่ดินผิดไป จากเดิม เช่น เนื้อที่หายไป	๑๔	๕๑
๖. อื่น ๆ	-	-
รวม	๒๗	๑๐๐

จากการศึกษาพบว่าในเกษตรกร ๑๔๐ ราย มีเกษตรกรที่มีปัญหาเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน จำนวน ๒๗ ราย คิดเป็นร้อยละ ๑๙ และในจำนวนเกษตรกรเจ้าของที่ดินทั้ง ๒๗ ราย นั้น ปัญหาที่พบมากที่สุดคือ รายละเอียดของโฉนดที่ดินเปลี่ยนแปลงไป เช่น เนื้อที่เดิมหายไป ซึ่งตามความเป็นจริงแล้วส่วนที่หายไปนั้น ก็เป็นที่ตัวเลขเท่านั้น เนื้อที่ที่แท้จริงยังคงเดิม สาเหตุเนื่องจากใบจอง, ส.ค.๑ และ น.ส.๓ นั้น การคำนวณค่าพิกัดยังทำได้ไม่สมบูรณ์ทำให้ตัวเลขที่คำนวณเนื้อที่ออกมาสูงเกินกว่าเนื้อที่มีอยู่จริง และเมื่อนำมาเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินแล้วก็ทำให้ตัวเลขของเนื้อที่ลดลง ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วเมื่อชี้แจงในเกษตรกรเจ้าของที่ดินเข้าใจแล้วก็หมดปัญหา ส่วนปัญหาที่เจ้าหน้าที่ทำงานล่าช้านี้ก็ดังที่กล่าวแล้วว่า เนื่องจากทรัพยากรและระยะเวลาที่มีจำกัดการบริหารจึงไม่สามารถทำได้อย่างทั่วถึงและทันเวลา ดังนั้น ปัญหานี้จึงยังเกิดขึ้น

๔.๓.๓ สรุป

กรณีศึกษาพบว่า เกษตรกรเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่เห็นว่าโฉนดที่ดินเป็นเอกสารสิทธิที่สำคัญมาก และเกษตรกรจำนวนมากมีความกระตือรือร้นที่จะได้รับโฉนดที่ดิน เกษตรกรมีความเข้าใจว่าการมีโฉนดที่ดินจะทำให้ลดการพิพาท สามารถนำไปจำนองกู้ยืม และจะส่งเสริมให้เกษตรกรมีความสนใจที่จะทำการปรับปรุงการเกษตรให้ดีขึ้น และเกษตรกรเจ้าของที่ดินยังทราบว่า โฉนดที่ดินสามารถเป็นมรดกตกทอดไปสู่ทายาทได้ นอกจากนี้ การศึกษายังพบว่าการตอบสนองของเกษตรกรต่อการออกโฉนดที่ดินเป็นที่น่าพอใจ เพราะโฉนดที่ดินเป็นหลักฐานที่มีความมั่นคงกว่าเอกสารสิทธิในที่ดินชนิดอื่น อย่างไรก็ตามในการออกโฉนดที่ดินก็ยังคงพบปัญหาอุปสรรคอยู่บ้าง ทั้งนี้ก็เกิดจากการที่มีข้อจำกัดทางทรัพยากรและระยะเวลาในการดำเนินการออกโฉนดที่ดิน