

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

การออกโฉนดที่ดินมีมาตั้งแต่ ปี ค.ศ. 1903 ในสมัยกรุงศรีอยุธยาตอนปลาย โดยในครั้งแรกที่มีการออกโฉนดที่ดินนั้น โฉนดที่ดินเป็นเพียงเอกสารที่ทางราชการออกให้เจ้าของที่ดินเพื่อประโยชน์ของรัฐในการจัดเก็บภาษีอากร ต่อมาในสมัยรัตนโกสินทร์ ได้มีการออกใบจอง โฉนดตราแดง และฎีกาใบเสร็จ โดยผู้ที่ก่อสร้างหรือทำประโยชน์ในที่ดินจะต้องแจ้งนายระวางเสนาและกรมการแขวงอำเภอเพื่อปักไม้กรวยเขตให้รั้งวัดและออกใบจอง จากนั้นได้มีกฎข้อบังคับวางระเบียบในการออกใบจองที่เรียกว่า โฉนดตราจอง โฉนดสวน โฉนดป่า เป็นต้น จะเห็นว่าโฉนดที่ดินมีหลายชนิด เช่น โฉนดที่ออกให้แก่ผู้เข้าหักรั้งทางพงในรัชสมัยของพระเจ้าอยู่หัว แห่งกรุงศรีอยุธยา ตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ โฉนดที่ออกให้แก่ผู้หักรั้งทางพงเช่นเดียวกัน แต่ออกให้โดยกฎหมายตราสามดวง โฉนดที่ดินที่ออกโดยพระบรมราชโองการของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ในปี ร.ศ.120 ที่ออกให้แก่เจ้าของที่ดินตั้งแต่แยกบางโพธิ์ขึ้นไปจนถึงคลองตะเคียนแขวงกรุงเก่า และโฉนดที่ดินที่ออกโดยพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 โดยโฉนดที่ดินทุกประเภท เจ้าพนักงานจะทำการสำรวจและออกโฉนดให้เจ้าของที่ดินเพื่อเป็นการกำหนดคณาธิที่จะชำระในแต่ละปี และในปี พ.ศ. 2497 จนกระทั่งปัจจุบัน (พ.ศ. 2549) การออกโฉนดที่ดินจะเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน

แต่เดิมก่อนที่ประมวลกฎหมายที่ดินจะมีผลบังคับใช้ กฎหมายที่ดินที่มีอยู่นั้นมีช่องว่างไม่ครอบคลุมประเภทของที่ดินที่มีอยู่หลากหลาย กฎหมายเกี่ยวกับที่ดินที่ใช้อยู่แยกส่วนเป็นหลายฉบับ ทำให้การปฏิบัติงานเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์มีความยุ่งยาก ไม่สะดวกทั้งในด้านการจดทะเบียนสิทธิ การทำนิติกรรมต่าง ๆ หรือโดยเฉพาะหากเกิดกรณีพิพาทกันก็ยิ่งยากที่จะพิจารณาแก้ไขปัญหา เนื่องจากไม่มีกฎหมายฉบับใดที่บัญญัติไว้โดยตรง จึงต้องอาศัยการพิจารณาแก้ไขปัญหาเป็นกรณี ๆ ไป จากการที่มีกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินอยู่หลายฉบับ จึงมีการประกาศใช้ “พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497” ซึ่งเป็นที่มาของการรวบรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ดินมาดำเนินการจัดหมวดหมู่ไว้ในที่เดียวกัน ให้เป็นระบบระเบียบ สะดวกต่อการนำไปปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่และประชาชนผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ดังนั้นจึงมีกฎหมายที่เรียกว่า “ประมวลกฎหมายที่ดิน” ออกมา ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2497

นับตั้งแต่ภาครัฐได้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ประชาชนเพื่อเป็นหลักฐานแสดงว่าประชาชนมีสิทธิในที่ดินนั้นๆ พบว่า ประเทศไทยมีเอกสารสิทธิในที่ดินหลายประเภท ทั้งที่เป็นเอกสารแสดงกรรมสิทธิในที่ดิน อาทิเช่น โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ฯลฯ และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” และเอกสารที่มีเพียงมีสิทธิในการครอบครองที่ดินแต่ไม่ได้มีกรรมสิทธิในที่ดิน เช่น หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ใบจอง ใบไต่สวน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตลอดจนที่ดินที่มีการครอบครองและทำประโยชน์โดยไม่มีหลักฐาน หรือที่เรียกว่า “ที่ดินมือเปล่า” ซึ่งบางกรณีก็สามารถออกหนังสือหรือเอกสารแสดงสิทธิในที่ดินได้ บางกรณีก็ไม่สามารถออกหนังสือหรือเอกสารแสดงสิทธิในที่ดินให้ได้

ที่ผ่านมา กรมที่ดินก็ได้ดำเนินการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินมาโดยตลอด มีโครงการพัฒนากรรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศภายใน 20 ปี (พ.ศ. 2528 - 2547) และโครงการต่อเนื่องการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินอีกโครงการหนึ่ง ก็คือโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ภายใน 3 ปี ตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน ซึ่งนโยบายดังกล่าวมีแนวคิดต้องการให้การบริหารจัดการทรัพย์สินของรัฐและเอกชนเกิดประโยชน์สูงสุด หรือมีมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจ เป็นการสร้างโอกาสแก่ประชาชนให้เข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบ สามารถนำทรัพย์สินมาแปลงเป็นทุน เพื่อก่อให้เกิดกระบวนการสร้างงาน สร้างรายได้ และสร้างผู้ประกอบการใหม่ โดยมีการแปลง สินทรัพย์เป็นทุนใน 5 ประเภท คือ ที่ดินและทรัพย์สินที่ติดกับที่ดิน สัญญาเช่าซื้อ หนังสืออนุญาตให้ใช้ที่สาธารณะ ทรัพย์สินทางปัญญา และเอกสารแสดงการซื้อเครื่องจักร ซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 5 ประเภทนี้จะมีหน่วยงานที่เข้ามารับผิดชอบแตกต่างกันไป เช่น สินทรัพย์ประเภทที่ดินและทรัพย์สินที่ติดกับที่ดิน หน่วยงานที่รับผิดชอบได้แก่ กรมที่ดิน สำนักงานปฏิรูปที่ดิน เป็นต้น

จากแนวคิดการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนข้างต้น กรมที่ดินจึงมีภารกิจที่ต้องดำเนินการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินให้ประชาชนทั่วประเทศตามนโยบายดังกล่าว ประกอบกับโครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ภายใน 20 ปี (พ.ศ. 2528 - 2547) จึงทำให้ทั้งสองโครงการนี้มีเป้าหมายสอดคล้องกับแนวทางของรัฐบาลที่จะให้หนังสือแสดงสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินมีโฉนดที่ดินเพียงอย่างเดียว เนื่องจากโฉนดที่ดินเป็นเอกสารแสดงกรรมสิทธิในที่ดินที่มีความมั่นคงและเป็นที่ยอมรับของสถาบันการเงินในการใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินมากที่สุด จะเห็นได้จากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่อยู่ในรูปของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ใบจอง หรือใบไต่สวน มีข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น เงื่อนไขระยะเวลาที่กำหนดห้ามโอนสิทธิ ระเบียบข้อบังคับห้ามโอนหรือเปลี่ยนเจ้าของผู้ถือสิทธิ วัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่อาจมีไว้เพื่อเกษตรกรรมหรืออื่น ๆ ที่แตกต่างกันไป ฯลฯ ล้วนแต่ทำให้สถาบันการเงินต่าง ๆ ไม่ยอมรับให้ประชาชนผู้เป็นเจ้าของที่ดินใช้เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงิน ซึ่งทำให้ ผู้ครอบครองและทำประโยชน์

ในที่ดังกกล่าวไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบ เป็นผลให้ไม่มีเงินทุนมาพัฒนาอาชีพหรือลงทุนสร้างผลผลิตเท่าที่ควร

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดิน โดยเป็นหน่วยงานส่วนหนึ่งของกรมที่ดิน โดยขึ้นกับกระทรวงมหาดไทย มีภารกิจในการคุ้มครองสิทธิในที่ดินบุคคลและจัดการที่ดินของรัฐ มีแผนงบประมาณโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนได้รับจัดสรรงบประมาณ 527.513 ล้านบาท โดยการออกหนังสือแสดงสิทธิ์เพื่อให้เจ้าของที่ดินมีความเชื่อมั่นในการถือครองที่ดินและได้รับการบริหารที่มีประสิทธิภาพ มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร และยังมีศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินอีก 42 แห่ง ทั่วประเทศ กระจายอยู่ตามจังหวัดต่าง ๆ ในส่วนภูมิภาค มีอัตรากำลังเจ้าหน้าที่รวมทั้งสิ้น 3,536 คน (ตารางที่ 1.1) ซึ่งในส่วน of ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินจังหวัดเชียงใหม่-ลำพูน ในปีงบประมาณ 2550 มีเป้าหมายในการออกโฉนดรวมทั้งสิ้น 7,920 แปลง (ตารางที่ 1.2)

ดังนั้น เพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน กรมที่ดินเป็นหน่วยงานหนึ่งที่มีความสำคัญและมีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงในนโยบายดังกล่าว จึงมีการส่งเสริมให้มีการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ เพื่อช่วยเหลือประชาชนที่ถือครองเอกสารสิทธิที่ดินที่ไม่เป็นที่ยอมรับของสถาบันการเงิน ได้มีโอกาสเข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบ โดยกรมที่ดินได้จัดตั้งศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในทุกจังหวัดทั่วประเทศ เพื่อดำเนินการช่วยเหลือให้ประชาชนได้รับและถือครองโฉนดที่ดินให้เร็วที่สุด ประกอบกับนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาลที่มีจุดมุ่งหมายที่ต้องการช่วยเหลือประชาชนที่มีสินทรัพย์ ที่ดินทำกินแต่ขาดแคลนแหล่งเงินทุนให้เข้าถึงแหล่งเงินทุนให้เร็วขึ้น จึงมีการดำเนินโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ภายใต้แผนปฏิบัติการ 4 ปี (ปีงบประมาณ พ.ศ. 2548 - 2551) ของกรมที่ดินตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน เพื่อกระจายการถือครองที่ดิน โดยการเร่งรัดออกโฉนดที่ดิน เพื่อให้ประชาชนมีกรรมสิทธิในที่ดินที่ครอบครองอยู่ ซึ่งจะเป็นสิ่งกระตุ้นให้มีการลงทุน และพัฒนาอาชีพ เป็นการสร้างรายได้ให้เพิ่มพูน รวมทั้งยกระดับฐานะทางเศรษฐกิจของประชาชนให้ดียิ่งขึ้น และสำหรับการศึกษาค้นคว้าวิจัยมุ่งที่จะศึกษากระบวนการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนในส่วนของปัญหาในการดำเนินการ และศึกษาผลที่ได้จากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดิน ทั้งในด้านเศรษฐกิจและด้านสังคมว่าการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนจะช่วยกระตุ้นระบบเศรษฐกิจภายในประเทศในระดับพื้นฐานให้ประชาชนมีการลงทุน ใช้จ่าย สร้างรายได้ ตลอดจนมีเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจมากขึ้นจริงหรือไม่ ซึ่งผลที่ได้จากการศึกษานี้สามารถใช้เป็นข้อมูลในการวางแผน และพัฒนาระบบการจัดการที่ดินของกรมที่ดิน โดยเฉพาะในส่วนงานของศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นได้

ตารางที่ 1.1 อัตรากำลังข้าราชการกรมที่ดิน

ตำแหน่งในส่วนกลางของกรมที่ดิน	ระดับ	จำนวน (คน)
ข้าราชการ		
- ผู้อำนวยการโครงการ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด)	8	60
- ผู้อำนวยการศูนย์	6-7	41
- ผู้กำกับการเดินสำรวจ	5-6	73
- ผู้กำกับการรังวัด	5-6	73
- เจ้าหน้าที่เดินสำรวจปักหลักเขต (ช่างรังวัด/นายช่างรังวัด)	1-6	354
- เจ้าหน้าที่โยยัดหลักเขต (ช่างรังวัด/นายช่างรังวัด)	1-6	74
- เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ (เจ้าหน้าที่ที่ดิน)	1-6	354
- เจ้าหน้าที่ธุรการ (เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน/เจ้าหน้าที่ที่ดิน/เจ้าหน้าที่ที่ดิน/เจ้าหน้าที่ธุรการ/เจ้าหน้าที่การเงิน)	1-6	177
- กองกลางช่าง (ช่างรังวัด/นายช่างรังวัด)	1-6	177
- กองกลางทะเบียน (เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน/เจ้าหน้าที่ที่ดิน)	1-6	177
รวมข้าราชการ (คน)		1,560
ลูกจ้างประจำ		
- พนักงานขับรถยนต์	-	18
ลูกจ้างชั่วคราว		
- คนงานผู้กำกับการรังวัด	-	146
- คนงานรังวัด	-	1,712
- พนักงานทำความสะอาด	-	41
- พนักงานขับรถยนต์	-	59
รวมทั้งสิ้น (คน)		3,536

ตารางที่ 1.1 อัตราค่าจ้างราชการกรมที่ดิน (ต่อ)

ตำแหน่งในศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่-ลำพูน	ระดับ	จำนวน (คน)
(ระยะเวลาการเดินสำรวจ 1 ธันวาคม 2549 - 31 สิงหาคม 2550)		
ผู้อำนวยการศูนย์	6-7	1
ผู้กำกับการเดินสำรวจ	5-6	2
ผู้กำกับการรังวัด	5-6	2
เจ้าหน้าที่เดินสำรวจปักหลักเขต (ช่างรังวัด/นายช่างรังวัด)	1-6	12
เจ้าหน้าที่โยกยัดหลักเขต (ช่างรังวัด/นายช่างรังวัด)	1-6	2
เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ (เจ้าหน้าที่ที่ดิน)	1-6	9
เจ้าหน้าที่ธุรการ (เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน/เจ้าหน้าที่ที่ดิน/ เจ้าหน้าที่ที่ดิน/เจ้าหน้าที่ธุรการ/เจ้าหน้าที่การเงิน)	1-6	3
พนักงานขับรถยนต์	-	1
คนงานผู้กำกับการรังวัด	-	4
คนงานรังวัด	-	56
พนักงานทำความสะอาด	-	1
รวมทั้งสิ้น (คน)		93

ที่มา: กรมที่ดิน, กระทรวงมหาดไทย (2550)

ตารางที่ 1.2 แผนงานโครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ตามนโยบายการแปลง
สินทรัพย์เป็นทุน ปีงบประมาณ ปี พ.ศ. 2550

ลำดับ ที่	จังหวัด	ปริมาณ เอกสาร	งานเดิน สำรวจ รูปถ่ายฯ	งานเดิน สำรวจ ภาคพื้นดิน	เป้าหมาย (แปลง)
1	กระบี่ พังงา	42,070		3	3,240
		30,009		1	1,080
2	กาญจนบุรี เพชรบุรี ราชบุรี นครปฐม	61,063	4	1	3,960
			1		720
			1		720
			1		720
3	กาฬสินธุ์	88,257	8	-	5,760
4	กำแพงเพชร	26,780	6	-	4,320
5	ขอนแก่น	206,379	13	1	10,440
6	ชัยภูมิ	49,670	3	-	2,160
	ขอนแก่น	-	3	-	2,160
7	ชลบุรี	60,016	8	-	5,760
8	เชียงใหม่	118,338	8	2	7,920
	ลำพูน	46,346	2	-	1,440
9	ตรัง	73,681	-	3	3,240
	พัทลุง	38,013	-	3	3,240
10	ตาก	29,472	5	1	4,680
11	นครพนม	57,224	6	-	4,320
	มุกดาหาร	28,431	2	-	1,440
12	นครศรีธรรมราช	192,960	-	10	10,800
13	นครสวรรค์	52,771	6	-	4,320
	พิจิตร	58,286	2	-	1,440
14	น่าน	46,222	6	-	4,320

ตารางที่ 1.2 แผนงานโครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ตามนโยบายการแปลง
สินทรัพย์เป็นทุน ปีงบประมาณ ปี พ.ศ. 2550 (ต่อ)

ลำดับ ที่	จังหวัด	ปริมาณ เอกสาร	งานเดิน สำรวจ รูปถ่ายฯ	งานเดิน สำรวจ ภาคพื้นดิน	เป้าหมาย (แปลง)
15	บุรีรัมย์	78,292	10	-	7,200
16	ประจวบคีรีขันธ์	67,339	8	-	5,760
17	ปราจีนบุรี	36,256	5	1	4,680
	สระแก้ว	9,604	2	-	1,440
18	ปัตตานี	137,025	1	1	1,800
	นราธิวาส	195,322	-	4	4,320
19	พะเยา	39,021	2	-	1,440
	เชียงราย	55,555	4	-	2,880
20	พิษณุโลก	72,342	8	2	7,920
21	เพชรบูรณ์	99,837	6	2	6,480
22	แพร่	48,052	7	1	6,120
23	มหาสารคาม	92,383	12	-	8,640
24	ยโสธร	58,622	8	-	5,760
	อำนาจเจริญ	47,408	2	-	1,440
25	ร้อยเอ็ด	140,856	12	-	8,640
26	ระยอง	62,659	6	-	4,320
	จันทบุรี	25,703	-	2	2,160
27	ลำปาง	77,477	10	2	9,360
28	เลย	55,693	5	1	4,680
	หนองบัวลำภู	13,983	2	-	1,440
29	ศรีสะเกษ	84,013	6	-	4,320
30	สกลนคร	107,489	12	-	8,640
31	สงขลา	227,399	-	8	8,640
32	สงขลา	-	-	8	8,640

ตารางที่ 1.2 แผนงานโครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ตามนโยบายการแปลง
สินทรัพย์เป็นทุน ปีงบประมาณ ปี พ.ศ. 2550 (ต่อ)

ลำดับ ที่	จังหวัด	ปริมาณ เอกสาร	งานเดิน สำรวจ รูปถ่ายฯ	งานเดิน สำรวจ ภาคพื้นดิน	เป้าหมาย (แปลง)
33	สงขลา สตูล	-	-	4	4,320
		-	-	2	2,160
34	สระบุรี	25,938	2	-	1,440
	ลพบุรี	55,371	3	-	2,160
	สิงห์บุรี	10,621	1	-	720
35	สุโขทัย	35,986	8	-	5,760
36	สุพรรณบุรี	44,322	6	-	4,320
	อุทัยธานี	-	1	-	720
	ชัยนาท	-	1	-	720
37	สุราษฎร์ธานี	147,698	-	6	6,480
	ชุมพร	55,203	-	2	2,160
38	สุรินทร์	86,513	9	1	7,560
39	อุดรธานี	153,772	10	2	9,360
	หนองคาย	76,042	2	-	1,440
40	อุดรดิตถ์	43,580	12	-	8,640
41	อุบลราชธานี	142,446	12	-	8,640
42	นครราชสีมา	124,221	23	1	17,640
รวมทั้งสิ้น		4,140,031	303	75	299,160

หมายเหตุ: - งานเดินสำรวจโดยใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศและเปลี่ยน น.ส.3 ก. เป็นโฉนด
ที่ดินตามมาตรา 58 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป้าหมาย 80 แปลง/สาย/เดือน
- งานเดินสำรวจภาคพื้นดิน เป้าหมาย 120 แปลง/สาย/เดือน

ที่มา: กรมที่ดิน, กระทรวงมหาดไทย (2550)

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- (1) เพื่อศึกษาผลที่ได้จากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินในด้านเศรษฐกิจและสังคม
 - ผลทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ การนำโฉนดที่ดินไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม การใช้จ่ายเงิน การเพิ่มรายได้ และการพัฒนาอาชีพ
 - ผลทางด้านสังคม ได้แก่ คุณภาพชีวิต ความเป็นอยู่ และความสัมพันธ์ภายในครอบครัว
- (2) เพื่อศึกษาปัญหาในกระบวนการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่
- (3) เพื่อศึกษาผลกระทบจากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนดังกล่าว

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

ทำการศึกษาการออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนภายในเขตพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ ในช่วงปี พ.ศ. 2549 – 2550 ซึ่งได้ดำเนินการมาแล้วกว่า 8,000 ราย โดยศึกษาจากเจ้าหน้าที่เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดิน และประชาชนที่ได้รับโฉนดที่ดินจากโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนในช่วงเวลาดังกล่าว จำนวน 150 คน

1.4 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- (1) ใช้ในการกำหนดนโยบายเพื่อให้ประชาชนมีโฉนดที่ดินเป็นหลักประกันความมั่นคงในกรรมสิทธิ์และการถือครองที่ดิน รวมถึงสามารถออกโฉนดที่ดินให้แก่ประชาชนได้ตามเป้าหมาย สถาบันการเงินมีความเชื่อถือในหลักประกันที่ดินมากขึ้น เป็นการสร้างโอกาสให้เข้าถึงแหล่งทุนในระบบ และเจ้าของที่ดินสามารถประกอบการและพัฒนาอาชีพได้ ทำให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้น
- (2) ผลที่ได้รับจากการศึกษาสามารถใช้เป็นข้อมูลในการวางแผนและพัฒนาระบบการจัดการที่ดินของกรมที่ดินได้

1.5 นิยามศัพท์ทั่วไป

โฉนดที่ดิน หมายถึง หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งประชาชนผู้เป็นเจ้าของที่ดินสามารถนำไปเป็นหลักฐานในการกู้ยืมเงิน หรือทำนิติกรรมอื่น ๆ ได้อย่างสมบูรณ์

การแปลงสินทรัพย์เป็นทุน หมายถึง การบริหารจัดการสินทรัพย์ที่มีอยู่โดยการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน เพื่อเข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบที่มีความเป็นธรรมและเชื่อถือได้

เจ้าของที่ดิน หมายถึง ประชาชนผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและได้รับโฉนดที่ดินตามโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน จากศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่

ผลทางด้านเศรษฐกิจ หมายถึง ผลที่ได้รับจากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดิน โดยเฉพาะ การนำโฉนดที่ดินไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม การใช้เงิน การเพิ่มรายได้ และการพัฒนาอาชีพของเจ้าของที่ดิน

ผลทางด้านสังคม หมายถึง ผลที่ได้รับจากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดิน โดยเฉพาะผลในด้านคุณภาพชีวิต ความเป็นอยู่ และความสัมพันธ์ภายในครอบครัวของเจ้าของที่ดิน