

บทที่ 4

ผลการศึกษา

การศึกษาเรื่องการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาผลที่ได้จากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และผลกระทบจากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนดังกล่าว ตลอดจนศึกษาปัญหาในกระบวนการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่ โดยในการศึกษานี้ได้เก็บข้อมูลจากประชากรและกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม คือ เจ้าหน้าที่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดิน จำนวน 24 คน และประชาชนผู้ที่ได้รับโฉนดที่ดินจากโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน จำนวน 150 คน รวมทั้งหมด 174 คน

ผลการศึกษาที่ได้ ผู้วิจัยนำมาประมวลและวิเคราะห์ โดยแบ่งออกเป็น 4 ตอน

- 4.1 ข้อมูลส่วนบุคคลของประชาชนผู้ที่ได้รับโฉนดที่ดินจากโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน
- 4.2 ผลที่ได้จากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินในด้านเศรษฐกิจและสังคม
- 4.3 ผลกระทบจากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน
- 4.4 ปัญหาในกระบวนการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่

4.1 ข้อมูลส่วนบุคคลของประชาชนผู้ที่ได้รับโฉนดที่ดินจากโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน

การศึกษาข้อมูลส่วนบุคคลของประชาชนผู้ที่ได้รับโฉนดที่ดินจากโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน ประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา อาชีพ ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ ขนาดที่ดินที่ได้รับโฉนดที่ดิน รูปแบบการถือครองเอกสารสิทธิ์ในที่ดินเดิม มีผลการศึกษา ดังนี้

ตารางที่ 4.1 เพศของผู้ตอบแบบสอบถาม (n = 150)

เพศ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ชาย	90	60.0
หญิง	60	40.0
รวม	150	100.0

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 4.1 พบว่า ในจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่ได้รับโฉนดที่ดินจากโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ ทั้งหมด 150 คน ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย มีจำนวน 90 คน คิดเป็นร้อยละ 60.0 และ เพศหญิง จำนวน 60 คน คิดเป็นร้อยละ 40.0 การที่สัดส่วนของเพศชายมากกว่าเพศหญิงเนื่องจากการทำงานในภาคการเกษตรและการรับจ้างส่วนใหญ่เป็นงานแบกหามที่ต้องใช้แรงงานเป็นหลัก จึงทำให้สัดส่วนของเพศชายมากกว่าเพศหญิงไปตามลักษณะของงาน

ตารางที่ 4.2 อายุของผู้ตอบแบบสอบถาม (n = 150)

อายุ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
21 - 40 ปี	62	41.3
41 - 60 ปี	84	56.0
61 ปี ขึ้นไป	4	2.7
รวม	150	100.0
อายุเฉลี่ย (ปี)	43.21	

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 4.2 พบว่า เจ้าของที่ดินผู้ที่ได้รับโฉนดที่ดินจากโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน มีอายุเฉลี่ย 43.21 ปี โดยผู้ที่มีอายุระหว่าง 41 - 60 ปี มีจำนวน 84 คน คิดเป็นร้อยละ 56.0 ผู้ที่มีอายุอยู่ในช่วง 21 - 40 ปี มีจำนวน 62 คน คิดเป็น ร้อยละ 41.3 และผู้ที่มีอายุ 61 ปี ขึ้นไป มีจำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 2.7 การที่เจ้าของที่ดินผู้ที่ได้รับ

โฉนดที่ดินจากโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน ส่วนใหญ่มีอายุในช่วง 41 - 60 ปี เนื่องจากในช่วงอายุดังกล่าวเป็นช่วงที่ผู้ที่ทำงานเริ่มมีทรัพย์สินทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์และมีความสามารถที่จะซื้อและเป็นเจ้าของทรัพย์สินได้ ซึ่งบ้านและที่ดินเป็นส่วนหนึ่งของปัจจัยสี่ที่สำคัญในการดำรงชีวิต จึงทำให้ผู้ที่มีอายุในช่วงดังกล่าวมีส่วนมากกว่าช่วงอายุอื่น ประกอบกับผู้ที่กำลังเริ่มทำงาน คือ วัยตั้งแต่ 20 - 40 ปี กำลังสะสมเงินเพื่อนำไปซื้อทรัพย์สินซึ่งยังมีไม่เพียงพอที่จะซื้อที่ดินได้ และเข้าไปทำงานในเมือง จึงทำให้ยังไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินได้ และอาจเนื่องมาจากบิดามารดา ยังไม่ได้โฉนดที่ดินซึ่งเป็นมรดกให้กับบุตรหลานจึงทำให้ผู้ที่อยู่ในช่วงอายุดังกล่าวไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง

ตารางที่ 4.3 ระดับการศึกษาสูงสุดของผู้ตอบแบบสอบถาม (n = 150)

ระดับการศึกษา	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ประถมศึกษา	75	50.0
มัธยมศึกษา	29	19.3
อนุปริญญาหรือเทียบเท่า	11	7.3
ปริญญาตรี	31	20.7
ปริญญาโท	3	2.0
ไม่ได้เรียนหนังสือ	1	0.7
รวม	150	100.0

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 4.3 พบว่าเจ้าของที่ดินผู้ที่ได้รับโฉนดที่ดินที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีการศึกษาในระดับประถมศึกษา จำนวน 75 คน คิดเป็นร้อยละ 50.0 รองลงมา ระดับปริญญาตรี มีจำนวน 31 คน คิดเป็นร้อยละ 20.7 และระดับมัธยมศึกษา มีจำนวน 29 คน หรือร้อยละ 19.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.4 อาชีพของผู้ตอบแบบสอบถาม (n = 150)

อาชีพ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
เกษตรกร	49	32.7
รับจ้างทั่วไป	35	23.3
ค้าขาย	27	18.0
ครู / อาจารย์	4	2.7
ผู้นำชุมชน เช่น ผู้ใหญ่บ้าน / กำนัน	1	0.7
ข้าราชการ / พนักงาน / ลูกจ้างของรัฐ	20	13.3
พนักงานเอกชน	14	9.3
รวม	150	100.0

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 4.4 พบว่าเจ้าของที่ดินที่ได้รับโฉนดที่ดินที่ตอบแบบสอบถามในครั้งนี้ เป็นเกษตรกรมากที่สุดคือ 49 คน คิดเป็นร้อยละ 32.7 รองลงมาคืออาชีพรับจ้างทั่วไป มีจำนวน 35 คน คิดเป็นร้อยละ 23.3 และอาชีพค้าขายหรือประกอบธุรกิจอื่น มีจำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 18.0 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.5 ระยะเวลาที่ผู้ตอบแบบสอบถามอาศัยอยู่ในพื้นที่ (n = 150)

ระยะเวลาที่ครอบครองทำประโยชน์	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ไม่เกิน 20 ปี	48	32.0
21 – 40 ปี	65	43.3
มากกว่า 41 ปี	37	24.7
รวม	150	100.0
ระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เฉลี่ย (ปี)	28.79	

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 4.5 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เกินกว่า 21 ปี แต่ยังไม่ถึง 40 ปี มีจำนวน 65 คน คิดเป็นร้อยละ 43.3 และเพิ่งอาศัยอยู่ยังไม่ถึง 20 ปี มีจำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 32.0 ส่วนที่อยู่มานานกว่า 41 ปี มีจำนวน 37 คน คิดเป็นร้อยละ 24.7 โดยเฉลี่ยระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ประมาณ 28.79 ปี

ตารางที่ 4.6 ขนาดที่ดินของผู้ตอบแบบสอบถาม (n = 150)

ขนาดที่ดิน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
น้อยกว่า 1 ไร่	70	46.7
1 ไร่ – 3 ไร่	42	28.0
3 ไร่ 1 ตารางวา – 6 ไร่	31	20.7
6 ไร่ 1 ตารางวา – 18 ไร่	7	4.7
รวม	150	100.0
ขนาดที่ดินเฉลี่ย (ไร่)	2.23	

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 4.6 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ที่ได้รับโฉนดที่ดิน จะเป็นที่ดินแปลงเล็ก ๆ ที่ใช้ทำการเกษตรกรรม ซึ่งเป็นมรดกตกทอดมาสู่รุ่นหลัง เนื้อที่ไม่ถึง 1 ไร่ มีจำนวน 70 คน คิดเป็นร้อยละ 46.7 รองลงมา มีที่ดินตั้งแต่ 1 ไร่ แต่ไม่ถึง 3 ไร่ มีจำนวน 42 คน คิดเป็นร้อยละ 28.0 และมีที่ดินเนื้อที่มากกว่า 3 ไร่ แต่ไม่ถึง 6 ไร่ มีจำนวน 31 คน คิดเป็นร้อยละ 20.7 ที่เหลือมีที่ดินตั้งแต่ 6 ไร่ 1 ตารางวา จนถึง 18 ไร่ มีจำนวน 7 คน หรือร้อยละ 4.7 โดยขนาดที่ดินเฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถามประมาณ 2.23 ไร่

ตารางที่ 4.7 อาชีพและขนาดที่ดินของผู้ตอบแบบสอบถาม (n = 150)

อาชีพ	ขนาดที่ดินที่ถือครอง								รวมทั้งสิ้น	
	น้อยกว่า 1 ไร่		1 ไร่ - 3 ไร่		3 ไร่ 1 ตร.ว. - 6 ไร่		6 ไร่ 1 ตรว. - 18 ไร่			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เกษตรกร	24	16.0	12	8.0	13	8.7	0	0	49	32.7
รับจ้าง	7	4.7	15	10.0	9	6.0	4	2.7	35	23.3
ค้าขาย	13	8.7	8	5.3	5	3.3	1	0.7	27	18.0
ครู/อาจารย์	3	2.0	0	0	0	0	1	0.7	4	2.7
ผู้นำชุมชน เช่น	1	0.7	0	0	0	0	1	0.7	1	0.7
ผู้ใหญ่บ้าน กำนัน										
ข้าราชการ/ พนักงาน/ ลูกจ้างของรัฐ	11	7.3	5	3.3	3	2.0	1	0.7	20	13.3
พนักงานเอกชน	11	7.3	2	1.3	1	0.7	0	0	14	9.3
รวม	70	46.7	42	28.0	31	20.7	7	4.7	150	100.0

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 4.7 จะเห็นได้ว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะมีที่ดินน้อยกว่า 1 ไร่ ทั้งผู้ที่มีอาชีพเกษตรกร รับจ้าง ค้าขาย ครู/อาจารย์ ผู้นำชุมชน ข้าราชการ/พนักงาน/ลูกจ้างของรัฐ และพนักงานเอกชน ส่วนผู้ที่ประกอบอาชีพรับจ้าง ส่วนใหญ่มีที่ดินตั้งแต่ 1 - 3 ไร่ ทั้งนี้สาเหตุที่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีที่ดินน้อยกว่า 1 ไร่ อาจเนื่องมาจากปัจจุบันที่ดินมีราคาแพงขึ้นกว่าในอดีต ทำให้การเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เป็นไปได้ยาก โดยในกลุ่มของเกษตรกรแม้ว่าจะมีความต้องการที่ดินเพื่อทำการเกษตรเป็นจำนวนมาก แต่อาจได้รับมรดกหรือจำหน่ายผลผลิตทางการเกษตรได้ในจำนวนเงินที่ไม่มากพอที่จะขยายพื้นที่ในการเพาะปลูกได้ ซึ่งเกษตรกรอาจมีทางออกด้วยการไปเช่าที่ดินจากผู้อื่นเพื่อขยายพื้นที่ทางการเกษตรแทนการไปซื้อที่ดินซึ่งต้องลงทุนใน

จำนวนที่มากกว่า ส่วนในกลุ่มของผู้ที่มีอาชีพค้าขาย ข้าราชการ พนักงานของรัฐ ลูกจ้างของรัฐและพนักงานเอกชน การที่ถือครองที่ดินน้อยอาจเนื่องมาจากไม่มีความจำเป็นที่จะต้องใช้ที่ดินเพื่อทำการเกษตร การมีที่ดินเพียงเล็กน้อยเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น หรือส่วนใหญ่อาจมีที่ดินอยู่ในบ้านจัดสรรซึ่งเป็นย่านธุรกิจที่มีราคาที่ดินที่สูง ทำให้ไม่สามารถซื้อที่ดินในปริมาณมากได้ ส่วนในกรณีของผู้ที่มีอาชีพรับจ้างที่มีที่ดินมากกว่าผู้ที่ประกอบอาชีพอื่นอาจเนื่องมาจากได้รับมรดกมาจากรพบุรุษ หรืออาจมีที่ดินในปริมาณมากแต่อยู่นอกเมืองออกไปและที่ดินยังไม่ได้มีการพัฒนาซึ่งมีราคาประเมินไม่มีราคาแพงเมื่อเปรียบเทียบกับที่ดินที่ได้รับการพัฒนาแล้วอย่างบ้านจัดสรร ทำให้สามารถซื้อที่ดินได้ในปริมาณที่มากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับที่ดินที่ผ่านการพัฒนาแล้วหรืออยู่ในย่านธุรกิจ

ตารางที่ 4.8 รูปแบบการถือครองเอกสารสิทธิ์ในที่ดินเดิมของผู้ตอบแบบสอบถาม (n = 150)

รูปแบบการถือครองเอกสารสิทธิ์ในที่ดินเดิม	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ไม่มีเอกสารสิทธิ์	26	17.3
หนังสือแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1)	5	3.3
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ประเภท 3 (น.ส. 3)	38	25.3
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ประเภท 3ก	69	46.0
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ประเภท 3ข (น.ส. 3ข)	12	8.0
รวม	150	100.0

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 4.8 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ที่ได้รับโฉนดที่ดิน เดิมถือครองเอกสารสิทธิ์ในที่ดิน คือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ประเภท 3ก หรือน.ส. 3ก มากที่สุด มีจำนวน 69 คน คิดเป็นร้อยละ 46.0 รองลงมา มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ประเภท 3 หรือน.ส. 3 จำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 25.3 และไม่มีเอกสารสิทธิ์ใด ๆ มีจำนวน 26 คน คิดเป็นร้อยละ 17.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.9 ขนาดของที่ดินและรูปแบบการถือครองเอกสารสิทธิ์ในที่ดินเดิม (n = 150)

รูปแบบการถือครอง เอกสารสิทธิ์	ขนาดที่ดิน							
	น้อยกว่า 1 ไร่		1 ไร่ - 3 ไร่		3 ไร่ 1 ตร.ว. - 6 ไร่		6 ไร่ 1 ตร.ว. - 18 ไร่	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มีเอกสารสิทธิ์	10	6.7	11	7.3	4	2.7	1	0.7
หนังสือแจ้งการ ครอบครองที่ดิน (ส.ค.1)	2	1.3	3	2.0	0	0	0	0
หนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ประเภท 3 (น.ส.3)	18	12.0	6	4.0	12	8.0	2	1.3
หนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ประเภท 3 ก (น.ส.3 ก)	32	21.3	21	14.0	12	8.0	4	2.7
หนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ประเภท 3 ข (น.ส.3 ข)	8	5.3	1	0.7	3	2.0	0	0
รวม	70	46.7	42	28.0	31	20.7	7	4.7

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 4.9 จะเห็นได้ว่าขนาดของที่ดินและรูปแบบการถือครองเอกสารสิทธิ์ในที่ดินเดิม ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีที่ดินน้อยกว่า 1 ไร่ โดยคิดเป็นร้อยละ 21.3 รองลงมาเป็นผู้ที่มีที่ดิน 1-3 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 14.0 มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท 3 ก (น.ส.3 ก) ก่อนที่จะได้รับโฉนดที่ดิน และผู้ที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท 3 (น.ส.3) คิดเป็นร้อยละ 12.0

4.2 ผลที่ได้จากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินในด้านเศรษฐกิจและสังคม

การศึกษาผลที่ได้จากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินในด้านเศรษฐกิจและสังคม ประกอบด้วย การใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้ แหล่งเงินกู้ ผลของการถือโฉนดที่ดินต่อการกู้เงิน การใช้เงินกู้ที่ได้มา การเพิ่มรายได้ การพัฒนาอาชีพ คุณภาพชีวิตหลังได้รับโฉนดที่ดิน ความเป็นอยู่ โดยมีผลการศึกษาดังนี้

4.2.1 การนำโฉนดที่ดินไปเป็นหลักประกันเงินกู้

ตารางที่ 4.10 การใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้ (n = 150)

การใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ใช้	89	59.3
ไม่ใช้	61	40.7
รวม	150	100.0

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 4.10 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่ได้รับโฉนดที่ดินส่วนหนึ่งได้นำโฉนดที่ดินไปเป็นหลักประกันเงินกู้ มีจำนวน 89 คน คิดเป็นร้อยละ 59.3 และบางส่วนที่ไม่ได้นำโฉนดที่ดินไปเป็นหลักประกันเงินกู้ มีจำนวน 61 คน คิดเป็นร้อยละ 40.7

ตารางที่ 4.11 อาชีพและการใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้ (n = 150)

อาชีพ	การใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้				รวมทั้งสิ้น	
	ใช้		ไม่ใช้			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เกษตรกร	31	20.7	18	12.0	39	32.7
รับจ้าง	21	14.0	14	9.3	35	23.3
ค้าขาย	17	11.3	10	6.7	27	18.0
ครู/อาจารย์	3	2.0	1	0.7	4	2.7
ผู้นำชุมชน เช่น ผู้ใหญ่บ้าน กำนัน	0	0	1	0.7	1	0.7
ข้าราชการ/พนักงาน/ลูกจ้างของรัฐ	11	7.3	9	6.0	20	13.3
พนักงานเอกชน	6	4.0	8	5.3	14	9.3
รวม	89	59.3	61	40.7	150	100.0

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 4.11 จะเห็นว่าผู้ใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้เป็นหลักประกันเงินกู้ส่วนใหญ่เป็นเกษตรกร รองลงมาเป็นผู้ที่มีอาชีพรับจ้าง และอาชีพค้าขาย โดยในส่วนของผู้ใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้คิดเป็นร้อยละ 20.7 ร้อยละ 14.0 และร้อยละ 11.3 ส่วนผู้ที่ไม่ใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้คิดเป็นร้อยละ 12.0 ร้อยละ 9.3 และร้อยละ 6.3 ตามลำดับ ทั้งนี้ การที่เกษตรกร ผู้ที่มีอาชีพรับจ้าง และผู้ที่มีอาชีพค้าขาย ต้องใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้ อาจเนื่องมาจากไม่มีทรัพย์สินอื่นที่จะเป็นหลักประกันสำหรับสถาบันการเงินหรือแหล่งเงินกู้อื่น ๆ ได้ โฉนดที่ดินจึงเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันที่น่าเชื่อถือมากกว่าหลักทรัพย์ประเภทอื่น ส่วนผู้ที่ไม่ใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้ อาจเนื่องมาจากมีทรัพย์สินอื่น เช่น รถยนต์ หรือมีบุคคลค้ำประกันเงินกู้ จึงไม่มีความจำเป็นต้องใช้โฉนดที่ดินค้ำประกัน หรืออาจเนื่องมาจากไม่ต้องการมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นตามประกาศของแหล่งเงินกู้หรือสถาบันการเงินที่ปรับขึ้นลงตามภาวะเศรษฐกิจ

ตารางที่ 4.12 ขนาดที่ดินและการใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้ (n = 150)

ขนาดที่ดิน	การใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้				รวมทั้งสิ้น	
	ใช้		ไม่ใช้			
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 1 ไร่	45	30.0	25	16.7	70	46.7
1 ไร่ – 3 ไร่	25	16.7	17	11.3	42	28.0
3 ไร่ 1 ตารางวา – 6 ไร่	13	8.7	18	12.7	31	20.7
6 ไร่ 1 ตารางวา – 18 ไร่	6	4	1	0.7	7	4.7
รวม	89	59.3	61	40.7	150	100.0

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 4.12 จะเห็นว่าผู้ที่ใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้เป็นหลักประกันเงินกู้ส่วนใหญ่มีที่ดินครอบครองขนาดน้อยกว่า 1 ไร่ ร้อยละ 30.0 รองลงมามีที่ดินครอบครองขนาด 1 ไร่ – 3 ไร่ ร้อยละ 16.7 และมีที่ดินครอบครอง 3 ไร่ 1 ตารางวา – 6 ไร่ ร้อยละ 8.7 ทั้งนี้เนื่องจากผู้ที่ใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นผู้ที่มีความจะเป็นในการใช้เงิน ซึ่งมักจะมีที่ดินซึ่งเป็นมรดกตกทอดมาขนาดไม่ใหญ่ ส่วนผู้ที่มิที่ดินในการครอบครองขนาดใหญ่ขึ้นมา ก็สามารถนำออกขายได้ หรือไม่ก็ไม่มีเวลาจำเป็นในการใช้เงิน

ตารางที่ 4.13 แหล่งเงินกู้ของผู้ตอบแบบสอบถาม (n = 150)

แหล่งเงินกู้	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ธนาคารพาณิชย์	41	27.3
สหกรณ์	57	38.0
เงินกู้นอกระบบ	2	1.3
ไม่ได้กู้เงิน	50	33.3
รวม	150	100.0

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 4.13 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่ได้รับโฉนดที่ดินได้กู้เงินจากสหกรณ์ เช่น สหกรณ์การเกษตร สหกรณ์ออมทรัพย์ครู มากที่สุด มีจำนวน 57 คน คิดเป็นร้อยละ 38.0 รองลงมา ได้กู้เงินจากธนาคารพาณิชย์ มีจำนวน 41 คน คิดเป็นร้อยละ 27.3 มีบางส่วนที่ไปเงินกู้นอกระบบ มีจำนวน 2 คน คิดเป็นร้อยละ 1.3 และส่วนที่ไม่ได้กู้เงิน มีจำนวน 50 คน คิดเป็นร้อยละ 33.3 การที่ผู้ตอบแบบสอบถามใช้บริการจากสหกรณ์มากกว่าแหล่งเงินกู้อื่น ๆ อาจเนื่องจากสหกรณ์มีความใกล้ชิดกับผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ที่เป็นเกษตรกรมากกว่าสถาบันการเงินอื่น ๆ ยกเว้นธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรซึ่งเป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่เกษตรกรใช้บริการเป็นประจำ และสหกรณ์ยังสามารถนำเอาสมาชิกมาเป็นผู้ค้ำประกันได้ ซึ่งมีความแตกต่างจากสถาบันการเงินแห่งอื่น ๆ ที่อาจต้องการหลักทรัพย์ เช่น โฉนดที่ดิน มาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ตารางที่ 4.14 ผลของการถือโฉนดที่ดินต่อการกู้เงิน (n = 150)

ผลของการถือโฉนดที่ดินต่อการกู้เงิน	การใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้					
	ใช้		ไม่ใช้		รวม	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ความยากง่ายในการหาแหล่งเงินกู้	89	59.3	61	40.7	150	100.0
- ไม่มีผล	3	2.0	8	5.3	11	7.3
- มีผลน้อย	22	14.7	19	12.6	41	27.3
- มีผลมาก	64	42.7	34	22.6	98	65.3
ความสะดวกในการติดต่อ	89	59.3	61	40.7	150	100.0
- มีผลน้อยมาก	2	1.3	7	4.7	9	6.0
- มีผลปานกลาง	28	18.3	24	16.0	52	34.7
- มีผลมาก	59	39.3	30	20.0	89	59.3
วงเงินที่ได้รับ	89	59.3	61	40.7	150	100.0
- เพิ่มขึ้นเล็กน้อย	12	8.0	11	7.3	23	15.3
- เพิ่มขึ้นปานกลาง	33	22.0	25	16.7	58	38.7
- เพิ่มขึ้นอย่างมาก	44	29.3	25	16.7	69	46.0

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางข้างต้น พบว่า การนำโฉนดที่ดินไปเป็นหลักประกันในการหาแหล่งเงินกู้ในด้านของความยากง่ายในการหาแหล่งเงินกู้ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ระบุว่า การถือโฉนดที่ดินมีผลมากต่อการกู้เงิน มีจำนวน 98 ราย คิดเป็นร้อยละ 65.3 รองลงมาระบุว่า มีผลน้อย มีจำนวน 41 ราย หรือร้อยละ 27.3 และไม่มีผล มีจำนวน 11 ราย คิดเป็นร้อยละ 7.3 เมื่อพิจารณาจากผู้ที่ใช้และไม่ใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้พบว่า มีความคิดเห็นเหมือนกัน คือ ผู้ตอบแบบสอบถามที่ใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้เห็นว่าการถือโฉนดที่ดินมีผลมากต่อการหาแหล่งเงินกู้ คิดเป็นร้อยละ 42.7 มีผลน้อย คิดเป็นร้อยละ 14.7 และไม่มีผลมีเพียงร้อยละ 2.0 เท่านั้น และในกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่ใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้เห็นว่าการถือโฉนดที่ดินมีผลมากต่อการหาแหล่งเงินกู้คิดเป็นร้อยละ 22.6 มีผลน้อยต่อการหาแหล่งเงินกู้คิดเป็นร้อยละ 12.6 และไม่มีผลต่อการหาแหล่งเงินกู้ คิดเป็นร้อยละ 5.3

ด้านความสะดวกในการติดต่อ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ระบุว่า การถือโฉนดที่ดินมีผลมากต่อการกู้เงิน มีจำนวน 89 คน คิดเป็นร้อยละ 59.3 รองลงมาคือมีผลปานกลางต่อการกู้เงิน มีจำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 34.7 และมีผลน้อยต่อการกู้เงินคิดเป็นร้อยละ 6.0 หรือ จำนวน 9 คน เมื่อพิจารณาจากผู้ที่ใช้และไม่ใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้พบว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามที่ใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเห็นว่ามีผลมากต่อความสะดวกในการติดต่อคิดเป็นร้อยละ 39.3 มีผลปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 18.3 และมีผลน้อยมากคิดเป็นร้อยละ 1.3 และกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่ใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเห็นว่าการใช้โฉนดที่ดินมีผลมากและมีผลปานกลางต่อความสะดวกในการติดต่อในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน คือ ร้อยละ 20.0 และร้อยละ 16.0 ส่วนที่มีความเห็นว่ามีผลน้อยมากมีเพียงร้อยละ 4.7

ด้านวงเงินที่รับ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ร้อยละ 46.0 หรือจำนวน 69 คน ระบุว่า การถือโฉนดที่ดินทำให้วงเงินกู้จากแหล่งเงินทุนเพิ่มขึ้นอย่างมาก รองลงมาระบุว่า ทำให้วงเงินกู้ที่ได้รับเพิ่มขึ้นปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 38.7 หรือจำนวน 58 ราย และทำให้วงเงินกู้เพิ่มขึ้นเล็กน้อย คิดเป็นร้อยละ 15.3 หรือจำนวน 23 ราย เมื่อพิจารณาจากผู้ที่ใช้และไม่ใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้พบว่า กลุ่มผู้ใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้เห็นว่าการถือโฉนดที่ดินมีผลทำให้วงเงินกู้ที่ได้รับเพิ่มขึ้นอย่างมาก คิดเป็นร้อยละ 29.3 มีความเห็นว่าการทำให้วงเงินกู้เพิ่มขึ้นปานกลาง คิดเป็นร้อยละ 22.0 และทำให้วงเงินกู้เพิ่มขึ้นเล็กน้อย คิดเป็นร้อยละ 8.0 ส่วนกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามที่ไม่ใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันเงินกู้เห็นว่าการถือโฉนดที่ดินมีผลทำให้วงเงินกู้ที่ได้รับเพิ่มขึ้นอย่างมากและเพิ่มขึ้นปานกลางมีสัดส่วนเท่ากัน คือ คิดเป็นร้อยละ 16.7 และมีผลทำให้วงเงินกู้ที่ได้รับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยมีเพียงร้อยละ 7.3 เท่านั้น

4.2.2 การใช้เงินกู้ที่ได้มา

ตารางที่ 4.15 การใช้เงินกู้ที่ได้มา

การใช้เงินกู้ที่ได้มา	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ใช้หนี้เดิม (n = 150)	49	19.8
ซื้อเครื่องเรือน เครื่องใช้ในบ้าน (n = 150)	14	5.7
ซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้า (n = 150)	16	6.5
ซื้อยานพาหนะ (n = 150)	26	10.5
ใช้ในการปรับปรุงหรือซื้อที่อยู่อาศัย (n = 150)	57	23.1
ใช้เป็นทุนส่งเสริมการศึกษานูตรหลาน (n = 150)	27	10.9
ใช้เพิ่มทุนในการประกอบอาชีพ (n = 150)	58	23.5

ที่มา: จากแบบสอบถาม

หมายเหตุ: เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามได้นำเงินกู้ที่ได้ไปใช้เพิ่มทุนในการประกอบอาชีพมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 23.5 ซึ่งใกล้เคียงกับการนำเงินกู้ที่ได้ไปใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซม หรือซื้อที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 23.1 รองลงมา ผู้ตอบแบบสอบถามนำเงินกู้ที่ได้ไปใช้หนี้ที่มีอยู่เดิม คิดเป็นร้อยละ 19.8 ใช้เป็นทุนส่งเสริมการศึกษาลำเรียนบุตรหลาน คิดเป็นร้อยละ 10.9 ใช้ซื้อยานพาหนะ เช่น รถจักรยานยนต์ รถมอเตอร์ไซด์ คิดเป็นร้อยละ 10.5 ใช้ซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้า เช่น โทรทัศน์ ตู้เย็น แอร์ เครื่องทำน้ำอุ่น ฯลฯ ร้อยละ 6.5 และใช้ซื้อเครื่องเรือนเครื่องใช้ในบ้าน ร้อยละ 5.7

4.2.3 ทักษะของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับการเพิ่มรายได้

ตารางที่ 4.16 ทักษะของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับการเพิ่มรายได้ (n = 150)

การเพิ่มรายได้	จำนวน	ร้อยละ
รายได้เพิ่มขึ้น		
- ไม่เพิ่มขึ้น /เท่าเดิม	32	21.3
- เพิ่มขึ้นเล็กน้อย	78	52.0
- เพิ่มขึ้นมาก	40	26.7
เศรษฐกิจรอบครัว		
- ไม่ดีขึ้น /เท่าเดิม	28	18.7
- ดีขึ้นเล็กน้อย	72	48.0
- ดีขึ้นมาก	50	33.3
เศรษฐกิจชุมชน		
- ไม่ดีขึ้น /เท่าเดิม	37	31.3
- ดีขึ้นเล็กน้อย	66	44.0
- ดีขึ้นมาก	47	24.7

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ร้อยละ 52.0 เห็นว่าผลที่ได้จากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดิน ทำให้เจ้าของที่ดินมีรายได้เพิ่มขึ้นเล็กน้อย ร้อยละ 48.0 เห็นว่าเศรษฐกิจรอบครัว และเศรษฐกิจชุมชนดีขึ้นเล็กน้อย คิดเป็นร้อยละ 48.0 และ 44.0 ตามลำดับ

4.2.4 ทักษะของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับการพัฒนาอาชีพ

ตารางที่ 4.17 ทักษะของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับการพัฒนาอาชีพ (n = 150)

การพัฒนาอาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
จำนวนเงินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น		
- ไม่เพิ่มขึ้น /เท่าเดิม	19	12.7
- เพิ่มขึ้นเล็กน้อย	67	44.7
- เพิ่มขึ้นมาก	64	42.7
การพัฒนาอาชีพ		
- ไม่เพิ่มขึ้น /เท่าเดิม	15	10.0
- เพิ่มขึ้นเล็กน้อย	72	48.0
- เพิ่มขึ้นมาก	63	42.0

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางข้างต้นพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่เห็นว่าผลที่ได้จากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินทำให้เจ้าของที่ดินมีเงินหมุนเวียนในการประกอบอาชีพเพิ่มขึ้นเล็กน้อย มีจำนวนใกล้เคียงกับผู้เห็นว่าผลที่ได้จากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินทำให้เจ้าของที่ดินมีเงินหมุนเวียนในการประกอบอาชีพเพิ่มขึ้นมาก คิดเป็นร้อยละ 44.7 และร้อยละ 42.7 ตามลำดับ ส่วนผู้ที่เห็นว่าผลที่ได้จากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินดังกล่าวไม่ได้ทำให้เจ้าของที่ดินมีเงินหมุนเวียนสำหรับการประกอบอาชีพเพิ่มขึ้นแต่อย่างใด คิดเป็นร้อยละ 12.7

โดยผู้ตอบแบบสอบถาม ร้อยละ 48.0 ให้ความเห็นว่า เจ้าของที่ดินมีเงินทุนและมีโอกาสในการสร้างอาชีพใหม่หรือพัฒนาอาชีพเดิมเพิ่มขึ้นเล็กน้อย รองลงมา ร้อยละ 42.0 ให้ความเห็นว่าผลที่ได้จากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดิน ทำให้เจ้าของที่ดินมีเงินทุนและมีโอกาสในการสร้างอาชีพใหม่หรือพัฒนาอาชีพเดิมเพิ่มขึ้นมาก และมีผู้ตอบแบบสอบถาม ร้อยละ 10.0 ที่เห็นว่าเจ้าของที่ดินไม่มีโอกาสในการสร้างอาชีพใหม่หรือพัฒนาอาชีพเดิมเพิ่มขึ้นเลย

4.2.5 ทักษะของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับคุณภาพชีวิต

ตารางที่ 4.18 ทักษะของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับคุณภาพชีวิตภายหลังจากได้รับ โฉนดที่ดิน
(n = 150)

คุณภาพชีวิต	จำนวน	ร้อยละ
เวลาพักผ่อน		
- ไม่เพิ่มขึ้น /เท่าเดิม	61	40.7
- เพิ่มขึ้นเล็กน้อย	59	39.3
- เพิ่มขึ้นมาก	30	20.0
เวลาว่าง		
- ไม่เพิ่มขึ้น /เท่าเดิม	62	41.3
- เพิ่มขึ้นเล็กน้อย	65	43.3
- เพิ่มขึ้นมาก	23	15.3
การดูแลสุขภาพร่างกาย		
- ไม่เพิ่มขึ้น /เท่าเดิม	45	30.0
- เพิ่มขึ้นเล็กน้อย	65	43.3
- เพิ่มขึ้นมาก	40	26.7
การส่งเสริมด้านการศึกษา		
- ไม่เพิ่มขึ้น /เท่าเดิม	18	12.0
- เพิ่มขึ้นเล็กน้อย	75	50.0
- เพิ่มขึ้นมาก	57	38.0
การดำรงชีวิต		
- ไม่ดีขึ้น /เหมือนเดิม	17	11.3
- ดีขึ้นเล็กน้อย	79	52.7
- ดีขึ้นมาก	54	36.0

ตารางที่ 4.18 ทรรศนคติของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับคุณภาพชีวิตภายหลังจากได้รับโฉนดที่ดิน (ต่อ)

คุณภาพชีวิต	จำนวน	ร้อยละ
ความคาดหวังอนาคตของครอบครัว		
- ไม่ดีขึ้น /เหมือนเดิม	24	16.0
- ดีขึ้นเล็กน้อย	63	42.0
- ดีขึ้นมาก	63	42.0

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 4.18 พบว่า พบว่า ภายหลังจากได้รับโฉนดที่ดิน เจ้าของที่ดินที่ตอบแบบสอบถามเห็นว่าไม่ได้มีเวลาพักผ่อนเพิ่มมากขึ้นเท่าใด ร้อยละ 40.7 เห็นว่า ช่วงเวลาที่ใช้พักผ่อนมีเท่าเดิม รองลงมา ร้อยละ 39.3 มีช่วงเวลาที่ใช้พักผ่อนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย และร้อยละ 20.0 ที่เห็นว่ามีช่วงเวลาที่ใช้พักผ่อนเพิ่มขึ้นมาก ส่วนเวลาว่างเพื่อทำกิจกรรมคลายเครียดก็เช่นกัน เจ้าของที่ดิน ที่ตอบแบบสอบถามเห็นว่าไม่ได้มีเวลาว่างเพิ่มมากขึ้นเท่าใด ร้อยละ 43.3 เห็นว่า ช่วงเวลาว่างที่ใช้ทำกิจกรรมคลายเครียดเพิ่มขึ้นเล็กน้อย รองลงมา ร้อยละ 41.3 มีช่วงเวลาว่างเท่าเดิม และร้อยละ 15.3 ที่เห็นว่ามีช่วงเวลาว่างเพิ่มขึ้นมาก นอกจากนี้ ยังพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามได้ดูแลสุขภาพร่างกายตนเอง รวมถึงคนในครอบครัวเพิ่มขึ้น บุตรหลานได้รับการส่งเสริมด้านการศึกษาและการดำรงชีวิตของท่านและครอบครัวดีขึ้น คาดว่าอนาคตของครอบครัวจะดีขึ้น

4.2.6 ทักษะการคิดของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับความเป็นอยู่

ตารางที่ 4.19 ทักษะการคิดของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับความเป็นอยู่ (n = 150)

ความเป็นอยู่	จำนวน	ร้อยละ
สภาพที่อยู่อาศัย		
- ไม่ดีขึ้น /เหมือนเดิม	22	14.7
- ดีขึ้นเล็กน้อย	54	49.3
- ดีขึ้นมาก	74	36.0
สิ่งอำนวยความสะดวก		
- ไม่เพิ่มขึ้น /เท่าเดิม	20	13.3
- เพิ่มขึ้นเล็กน้อย	81	54.0
- เพิ่มขึ้นมาก	49	32.7

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางที่ 4.19 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่เห็นว่าผลที่ได้จากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินนี้ ทำให้ความเป็นอยู่โดยเฉพาะสภาพที่อยู่อาศัยของเจ้าของที่ดินดีขึ้นเล็กน้อย และมีสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเช่นกัน คิดเป็นร้อยละ 49.3 และ 54.0 ตามลำดับ รองลงมา เห็นว่าสภาพที่อยู่อาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกดีและเพิ่มขึ้นมาก คิดเป็นร้อยละ 36.0 และ 32.7 และผู้ที่เห็นว่าทั้งสภาพที่อยู่อาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกไม่ได้ดีขึ้นหรือมีเพิ่มขึ้นแต่อย่างใด คิดเป็นร้อยละ 14.7 และ 13.3 ตามลำดับ

4.2.7 ทักษะของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับความสัมพันธ์ภายในครอบครัว

ตารางที่ 4.20 ทักษะของผู้ตอบแบบสอบถามเกี่ยวกับความสัมพันธ์ภายในครอบครัว (n = 150)

ความสัมพันธ์ภายในครอบครัว	จำนวน	ร้อยละ
เวลาดูแลครอบครัว		
- เท่าเดิม	48	32.0
- เพิ่มขึ้นเล็กน้อย	58	38.7
- เพิ่มขึ้นมาก	44	29.3
การรับฟังความคิดเห็นภายในครอบครัว		
- เท่าเดิม	46	30.7
- เพิ่มขึ้นเล็กน้อย	46	30.7
- เพิ่มขึ้นมาก	58	38.7
ความขัดแย้งภายในครอบครัว		
- ไม่ลดลง / เท่าเดิม	43	28.7
- ลดลงเล็กน้อย	48	32.0
- ลดลงมาก	59	39.3

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางข้างต้นพบว่า ความสัมพันธ์ภายในครอบครัวของเจ้าของที่ดินที่ได้รับโฉนดที่ดินเล็กน้อย คือ ร้อยละ 38.7 เห็นว่า เจ้าของที่ดินมีเวลาดูแลครอบครัวเพิ่มขึ้นแม้จะไม่มาก แต่ภายในครอบครัว มีการรับฟังความคิดเห็นกันและกันมากขึ้น คิดเป็นร้อยละ 38.7 และร้อยละ 39.3 เห็นว่าความขัดแย้งภายในครอบครัวลดลงมาก

4.3 ผลกระทบจากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน

ตารางที่ 4.21 ผลกระทบจากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (n = 150)

การเปลี่ยนแปลงในชุมชน	จำนวน	ร้อยละ
การจ้างงาน		
- เท่าเดิม	50	33.3
- เพิ่มขึ้นเล็กน้อย	67	44.7
- เพิ่มขึ้นมาก	33	22.0
การเกิดอาชญากรรม		
- ลดลง	89	59.3
- เท่าเดิม	60	40.0
- เพิ่มขึ้น	1	0.7
ปัญหายาเสพติด		
- ลดลง	77	51.3
- เท่าเดิม	65	43.3
- เพิ่มขึ้น	8	5.3
การนำเอาภูมิปัญญาท้องถิ่นมาใช้		
- เท่าเดิม	34	22.7
- เพิ่มขึ้นเล็กน้อย	81	54.0
- เพิ่มขึ้นมาก	35	22.7
การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ		
- เท่าเดิม	45	30.0
- เพิ่มขึ้นเล็กน้อย	55	36.7
- เพิ่มขึ้นมาก	50	33.3

ตารางที่ 4.22 ผลกระทบจากการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (n = 150)

การเปลี่ยนแปลงในชุมชน	จำนวน	ร้อยละ
ความสนใจต่อสิ่งแวดลอม		
- เท่าเดิม	46	30.7
- เพิ่มขึ้นเล็กน้อย	50	33.3
- เพิ่มขึ้นมาก	54	36.0
ความรู้สึกรังเกียจที่ดิน		
- เท่าเดิม	25	16.7
- เพิ่มขึ้นเล็กน้อย	47	31.3
- เพิ่มขึ้นมาก	78	52.0
ความห่วงหาญทรัพยากรธรรมชาติ		
- เท่าเดิม	38	25.3
- เพิ่มขึ้นเล็กน้อย	43	28.7
- เพิ่มขึ้นมาก	69	46.0

ที่มา: จากแบบสอบถาม

จากตารางข้างต้นพบว่า ภายหลังจากที่ได้รับโฉนดที่ดินตามโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดิน ในชุมชนมีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด คือ การเกิดอาชญากรรมและปัญหาเสพติด การนำเอาภูมิปัญญาท้องถิ่น ความห่วงหาญที่ดินและทรัพยากรธรรมชาติ การจ้างงาน ร้อยละ 54.0 เห็นว่าคนในชุมชนมีการนำเอาภูมิปัญญาท้องถิ่นมาใช้ในการประกอบอาชีพมากขึ้น และผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าคนในชุมชนเกิดความรู้สึกรังเกียจที่ดินและทรัพยากรธรรมชาติมากขึ้น คิดเป็นร้อยละ 52.0 และ 46.0 ในส่วนของการเกิดอาชญากรรมและปัญหาเสพติดในชุมชนลดลง คิดเป็นร้อยละ 59.3 และ 51.3 ร้อยละ 44.7 เห็นว่าในการจ้างงานเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ตามลำดับ

4.4 ปัญหาในกระบวนการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของศูนย์ อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่

การศึกษาปัญหาในกระบวนการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่ เก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนดที่ดิน จากศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 24 คน ในหัวข้อ ระเบียบและข้อกำหนดในการออกโฉนดที่ดิน การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ความล่าช้าในการดำเนินการ ความชัดเจนในการกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการ ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการออกโฉนดที่ดิน และปัญหาด้านอื่น ๆ โดยการดำเนินการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินของศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน จากผลการสัมภาษณ์ปัญหาและอุปสรรคในส่วนของผู้เจ้าหน้าที่รัฐ มีผลการศึกษา ดังนี้

(1) ด้านระเบียบและข้อกำหนดในการออกโฉนดที่ดิน

-การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

การดำเนินการเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 ซึ่งสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้จัดแบ่งที่ดินออกเป็น 2 ประเภท คือ ที่ดินของรัฐและที่ดินของเอกชน โดยไม่ได้ถือความหมายในประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าวคือ

1. ที่ดินของรัฐ หมายถึง ที่ดินที่สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้มาตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมาตรา 26 อันได้แก่ ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับใช้ประโยชน์ของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับใช้ประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะและที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นที่รกร้างว่างเปล่า รวมทั้งที่ดินป่าสงวนแห่งชาติที่กรมป่าไม้ที่ได้มา ถึงแม้จะประกาศเป็นเขตอำเภอตามมาตรา 25 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดิน แต่การดำเนินการก็อยู่เพียงในขอบเขตโครงการเท่านั้น ที่ดินของรัฐดังกล่าว รายการที่เข้าครอบครองทำประโยชน์ส่วนใหญ่เป็นผู้บุกรุกและไม่มีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย เมื่อสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประกาศเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อนำที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินและที่ป่าสงวนแห่งชาติ มาดำเนินการปฏิรูปที่ดินแล้ว ก็ถือว่าเป็นที่ดินของสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งหมด ดังนั้น หากมีผู้ใดในที่ดินเหนือสิทธิในที่ดินของสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยการขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมก็ควรจะได้รับรู้และตรวจสอบให้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นไปโดยถูกต้องตามประมวลกฎหมายที่ดินด้วย สำนักงาน

ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจึงขอความร่วมมือมายังกรมที่ดินและได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากกรมที่ดิน จัดทำข้อตกลงระหว่างสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกับกรมที่ดิน ที่จะให้เจ้าหน้าที่ สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเข้าไปร่วมตรวจสอบพิสูจน์สอบสวนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินและสามารถคัดค้านได้หากเห็นว่าไม่ถูกต้อง

2. ที่ดินของเอกชน คือที่ดินที่สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้มาโดยวิธีการจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินจากผู้ที่มีที่ดินเกินสิทธิตามมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินฯ ที่ดินของเอกชนดังกล่าวเป็นที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่แล้ว ขอบเขตการจัดซื้อหรือเวนคืนจะดำเนินการทั้งอำเภอ ตามมาตรา 25 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดิน

ที่ดินของเอกชนเป็นที่ดินที่ราษฎรมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเกือบทั้งพื้นที่อำเภอและท้องถื่นที่มีความเจริญสูง ราษฎรที่ถือครองที่ดินเกือบทั้งหมดมีสิทธิในที่ดินที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินได้และสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมก็ไม่ถือว่าเมื่อมีการประกาศเขตปฏิรูปที่ดินแล้วที่ดินที่ราษฎรยังไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะต้องตกเป็นของสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพราะไม่ใช่ที่ดินที่สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้มาตามข้อ 1

ดังนั้น การที่สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดำเนินการจัดทำข้อตกลงกับกรมที่ดินในเรื่องดังกล่าว โดยไม่ระบุประเภทว่าเป็นที่ดินของรัฐหรือของเอกชน เพราะสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไม่ต้องการให้เกิดความสับสนกับเจ้าพนักงานที่ดินผู้ปฏิบัติงาน เนื่องจากในเขตปฏิรูปที่ดินบางจังหวัดอาจมีการดำเนินการทั้งในเขตที่ดินเอกชนและที่ดินของรัฐควบคู่กันไป และหากสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะเข้าไปดำเนินการร่วมตรวจสอบพิสูจน์สอบสวนการขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินด้วยในทุกพื้นที่ สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมย่อมไม่มีอัตรากำลังและงบประมาณเพียงพอที่จะไปร่วมดำเนินการตามข้อตกลงได้

การออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (พ.ศ.2541) มีข้อตกลงดังนี้

“เขตปฏิรูปที่ดิน” หมายความว่า เขตที่ดินที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“พื้นที่เขตดำเนินการ” หมายความว่า พื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินบริเวณที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีแผนงานและโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และให้หมายความรวมถึงที่ดินที่มีพื้นที่คาบเกี่ยวกับพื้นที่ที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีแผนงานและโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมด้วย

“พื้นที่นอกเขตดำเนินการ” หมายความว่า พื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินบริเวณที่อยู่นอกพื้นที่ดำเนินการ

“เอกสารสิทธิในที่ดิน” หมายความว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

การออกเอกสารสิทธิในที่ดินตามมาตรา 58 และมาตรา 58 ทวิ เมื่อกรมที่ดินกำหนดแผนดำเนินการเดินสำรวจออกเอกสารสิทธิในที่ดินในท้องที่อำเภอและจังหวัดใด ให้ส่งแผนดำเนินการดังกล่าวให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทราบล่วงหน้าก่อนวันเริ่มต้นปฏิบัติงานไม่น้อยกว่าสามเดือน หรือทันทีที่ทราบงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ เมื่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้รับแผนดำเนินการเดินสำรวจออกเอกสารสิทธิประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวแล้ว ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแจ้งแผนดำเนินการดังกล่าวให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจังหวัดแห่งท้องที่ทราบและให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดประสานงานกับปฏิรูปที่ดินจังหวัดเพื่อร่วมกันตรวจสอบและถ่ายทอดแนวเขตปฏิรูปที่ดินและพื้นที่เขตดำเนินการลงในแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน 1:50,000 ลำดับชุด L7017 และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดและปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือผู้ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดและปฏิรูปที่ดินจังหวัดมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการถ่ายทอดแนวเขตลงลายมือชื่อพร้อมทั้งวงเล็บชื่อเต็ม ตำแหน่ง วัน เดือน ปี ไว้ด้วย และกรมที่ดินจะไม่เข้าไปดำเนินการเดินสำรวจออกเอกสารสิทธิในที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการ ส่วนพื้นที่นอกเขตดำเนินการให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินดำเนินการไปตามกฎหมายและระเบียบของกรมที่ดิน

ปัญหาข้อกฎหมายจึงมีอยู่ว่า ที่ดินที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะมีอำนาจเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรที่ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้หรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินเห็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรในท้องที่ดังกล่าวได้ แต่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไม่เห็นด้วยกับความเห็นดังกล่าว และแจ้งความเห็นว่าสำนักงานการปฏิรูปพิจารณาข้อหาหรือแล้วเห็นว่า ผลของการพิจารณาข้อกฎหมายดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการปฏิบัติงานตามนโยบายการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หากไม่มีความชัดเจนในข้อกฎหมาย 2 ประการคือ

1. การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะดำเนินการได้ในทุกพื้นที่ในเขตปฏิรูปที่ดินหรือไม่

2. ที่ดินแปลงที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยผลของพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 มาตรา 36 ทวิ ซึ่งหากราษฎรผู้ครอบครองที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญแสดงสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินและมีได้ดำเนินการใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในประมวล

กฎหมายที่ดินเพื่อที่จะให้ได้สิทธิในที่ดินไม่อาจแจ้งการครอบครองหรือนำทำการสำรวจรังวัด กรณีที่ได้มีการประกาศเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เห็นว่าที่ดินของรัฐที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นที่ดิน 4 ประเภท ตามมาตรา 26 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 คือ สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะ สาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินการปฏิรูปที่ดินและสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ก็ได้ขอออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินตามมาตรา 25 ซึ่งมีทั้งการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน โดยถือเขตของอำเภอเป็นหลักตามกฎหมายก่อนการแก้ไขในปี 2532 และการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเฉพาะที่ดินจะดำเนินการหลังจากได้มีประกาศใช้พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2532 จึงมีเขตปฏิรูปที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมดำเนินการและมีได้ดำเนินการอยู่ด้วย ดังนั้น กรณีจึงน่าจะไม่มีที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินแปลงใดที่สามารถเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ และเขตปฏิรูปที่ดินตามความหมายการเดินสำรวจนั้น น่าจะเป็นที่ดินที่อยู่นอกเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้จัดที่ดินให้เกษตรกรไปแล้ว หรืออยู่ระหว่างดำเนินการส่วนประเด็นตามข้อ 2 เป็นเรื่องและผู้ครอบครองที่ดินไม่อาจ อ้างสิทธิใด ๆ ใช้ขึ้นกับรัฐได้

คณะกรรมการกฤษฎีกา มีความเห็นว่ามาตรา 58 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้รัฐมนตรีมีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดจังหวัดที่จะทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยท้องที่ที่ประกาศดังกล่าวต้องไม่รวมท้องที่ที่ทางราชการได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรเมื่อได้มีประกาศข้างต้นแล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัดจะกำหนดท้องที่และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจรังวัด ซึ่งผู้มีหลักฐานสำหรับที่ดินหรือผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินหรือตัวแทน จะต้องมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของตนตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้นัดหมาย จึงเห็นได้ว่าบทบัญญัติข้างต้นมิได้กำหนดห้ามมิให้เดินสำรวจรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จึงมีอำนาจเข้าไปเดินสำรวจรังวัด เพื่อออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ที่ได้กำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเดินสำรวจรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้แล้ว มีปัญหาว่าจะสามารถออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและไม่ได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้หรือไม่ ซึ่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไม่เห็นด้วยกับกรมที่ดินโดยเห็นว่า ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในกรณีดังกล่าวได้สละสิทธิการครอบครองที่ดินแล้ว ที่ดินดังกล่าวจึงเป็นที่รกร้างว่างเปล่า ซึ่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีอำนาจดำเนินการปฏิรูปที่ดินนั้นได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในกรณีนี้ไม่ได้ จึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาปัญหานี้ด้วยนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา เห็นว่าผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับซึ่งมิได้แจ้งการครอบครองภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามมาตรา 5 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 และไม่ได้รับการผ่อนผันจากผู้ว่าราชการจังหวัดนั้น วรรคสองของบทบัญญัติดังกล่าว กำหนด ให้ถือว่าบุคคลนั้นเจตนาสละสิทธิครอบครองที่ดินและรัฐมีอำนาจจัดที่ดินนั้นตามบทบัญญัติ ฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2515 และกำหนดมาตรา 27 ตี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2515 ขึ้นแทน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์เหล่านี้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินโดยแจ้งการครอบครองภายในสามสิบวัน นับแต่วันปิดประกาศหรือมานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัดชี้เขตที่ดินของตนในเวลาที่มีการเดินสำรวจรังวัด ก็ถือว่าประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินต่อไป ดังนั้น หากผู้ครอบครองและทำประโยชน์ดังกล่าว ได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินก่อนมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมก็ถือว่า มีสิทธิขอออกโฉนดที่ดินได้ตามมาตรา 58 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 แต่ถ้าไม่ได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และต่อมาที่ดินนั้นถูกกำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา 25 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 ผู้นั้นก็ไม่มีสิทธิมานำหรือส่งตัวแทนมานำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสำรวจรังวัด เพราะถือว่าไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินนั้น สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจึงมีอำนาจนำที่ดินนั้นมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้

- การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่าไม้ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537) และบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ พ.ศ.2534 ได้แก่ เขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า หรือเขตที่ได้จำแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวร ตามมติคณะรัฐมนตรี การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตป่า จะออกได้เฉพาะกรณีที่มีหลักฐานหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเท่านั้น เช่น ส.ค.1 ใบจอง หรือใบเหยียบย่ำ และหนังสือสำคัญดังกล่าวจะต้องออกให้ก่อนที่ทางราชการจะได้กำหนดเป็นพื้นที่ป่าไม้

การตรวจสอบหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ว่าได้มีการแจ้งการครอบครองไว้ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาว่าทางราชการได้กำหนดเป็นพื้นที่ป่าไม้ตั้งแต่เมื่อใด ได้มีการเข้าครอบครองทำประโยชน์ก่อนวันกำหนดเป็นพื้นที่ป่าไม้หรือไม่ และการเข้าครอบครองได้ปฏิบัติตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นหรือไม่

การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเนื่องจากส.ค. 1 เมื่อเจ้าของที่ดินรายใดนำแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) มาติดต่อขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย ตามมาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และที่ดินนั้นตั้งอยู่ในเขตป่าไม้ ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อจังหวัดหรืออำเภอรับเรื่องราวและดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว พร้อมทั้งจะลงนามในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องส่งเรื่องราวทั้งหมดไปให้กรมที่ดินพิจารณาก่อนทุกราย พร้อมหลักฐาน

การดำเนินการตามโครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดิน เมื่อปีงบประมาณ พ.ศ.2547 ที่ให้เจ้าของที่ดิน นำแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) เป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดินในป่าสงวนแห่งชาตินั้นขัดต่อมาตรา 58 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่ไม่ให้เข้าดำเนินการในเขตป่าไม้ ทำให้กรมที่ดินต้องสั่งการให้ดำเนินการตามระเบียบและขั้นตอนของการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นที่มาของงานค้างมาถึงปัจจุบัน ทำให้เจ้าของที่ดินไม่ได้รับโฉนดที่ดิน จึงทำให้สำนักงานที่ดินของแต่ละพื้นที่ต้องเข้ามาแก้ไขปัญหาและวินิจฉัยงานค้างที่เจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการไปแล้ว โดยที่เจ้าของที่ดินไม่ได้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินว่าจะสามารถดำเนินการต่อไปได้ หรือต้องยกเลิกเรื่องเพราะไม่ได้ปฏิบัติตามระเบียบการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมป่าไม้ ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดิน รวมไปถึงกรณีการระงับชี้แนวเขตที่ดินที่มีข้างเคียงจดเขตป่าไม้ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องส่งเรื่องราวการขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แผนที่มาตราส่วน 1:50000 แสดงตำแหน่งแปลงที่ดิน และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ส่งไปพร้อมกับหนังสือกำหนดวันนัดรับวัดให้เจ้าหน้าที่ป่าไม้ใช้ใน

การตรวจสอบรับรองแนวเขตปล่องหน้าก่อนวันกำหนดครั้งวัดไม่น้อยกว่า 30 วัน ซึ่งหากกรมป่าไม้ไม่ให้ความร่วมมือหรือให้ความร่วมมือแต่ใช้ระยะเวลานาน ก็ทำให้การออกโฉนดที่ดินตามโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินเข้าไปด้วย

- การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา 58 ตรี

การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 ตรี กรมที่ดินได้มีโครงการย้ายรูปแบบ โดยระเบียบว่าด้วยการนำ น.ส. 3 ก. มาเปลี่ยนเป็นโฉนดโดยไม่ต้องทำการรังวัดและปักหลักเขตดำเนินการได้เฉพาะที่ดินที่มี น.ส.3 ก เท่านั้น โดยใช้เนื้อที่เดิม ซึ่งความเป็นจริงรูปแบบที่และเนื้อที่ใน น.ส.3 ก. กับสภาพที่ดินอาจมีความคลาดเคลื่อนและแตกต่างจากเดิม ซึ่งทำให้สถาบันการเงินไม่ประสงค์จะให้ทำการกู้ยืมเงิน ทำให้เจ้าของที่ดินต้องยื่นขอสอบเขตอีกครั้ง ทำให้การทำงานเกิดความซับซ้อน และการที่ไม่มีการปักหลักเขตในที่ดินและทำการสอบเขตที่ดิน อาจทำให้เกิดกรณีพิพาทเกี่ยวกับแนวเขตที่ดินจากการเปลี่ยน น.ส.3 ก. มาเป็นโฉนดที่ดิน และโฉนดที่ดินที่ออกเนื่องจากเปลี่ยน น.ส.3 ก เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา 58 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดิน ย่อมทำให้ น.ส.3 ก เป็นอันยกเลิก ตามนัยมาตรา 58 ตรี วรรคห้า ประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น โฉนดที่ดินย่อมมีผลสมบูรณ์ นับตั้งแต่ประกาศกำหนดวันแจกโฉนดที่ดิน ส่วนโฉนดที่ดินที่ออกเนื่องจากการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายจะมีผลสมบูรณ์ต่อเมื่อเจ้าของที่ดินได้รับโฉนดที่ดินแล้ว หากยังไม่ได้แจกโฉนดที่ดินไปก็เป็นเพียงแบบพิมพ์ของทางราชการเท่านั้น ดังนั้น การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 และมาตรา 58 ตรี โดยใช้หลักฐาน น.ส.3ก แปลงเดียวกันซ้ำกัน ต้องพิจารณายกเลิก

- บทบัญญัติของกฎหมายในการจดทะเบียนห้ามโอนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

การออกโฉนดที่ดินตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน สำหรับที่ดินบางประเภทจะต้องถูกห้ามโอนโดยมีกำหนดระยะเวลา ตามบทบัญญัติของกฎหมายซึ่งจะต้องจดทะเบียนห้ามโอนไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การห้ามโอนตามที่กฎหมายบัญญัติไว้จะเกิดขึ้นได้ 3 กรณี ดังนี้

1. กรณีที่มีหลักฐานที่ดิน อันสืบเนื่องมาจากที่ดินที่รัฐจัดให้ โดยผู้ครอบครองมีคุณสมบัติเฉพาะตามที่กฎหมายกำหนด และห้ามโอนไว้ เช่น ใบจอง น.ค.3 หรือ ก.ส.น. 5 และโดยบทบัญญัติของกฎหมายผู้มีสิทธิในที่ดินสำหรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจะต้องถูกห้ามโอนโดยไม่มีกำหนดระยะเวลาอยู่แล้ว

2. กรณีที่ไม่มีหลักฐานที่ดิน กฎหมายเปิดโอกาสให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ แต่กำหนดระยะเวลาห้ามโอนไว้ ซึ่งจะเป็นกรณีที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ภายหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับและสามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้วิธีเดียวคือเมื่อมีประกาศเดินสำรวจเพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา 58 ประมวลกฎหมายที่ดิน

3. กรณีมีหรือไม่มีหลักฐานที่ดิน แต่กฎหมายบัญญัติการห้ามโอนไว้ เมื่อมีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สำหรับเจ้าของที่ดินที่ครอบครองและทำประโยชน์อยู่ในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและได้รับการจัดแบ่งแปลงที่ดินตามผังแล้ว

การห้ามโอนเมื่อมีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีดังนี้

1. การห้ามโอนตามมาตรา 31 โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา 30 และมาตรา 33 ห้ามมิให้ผู้ใดมาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นในกรณีดังต่อไปนี้

1.1 ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองในวันหรือหลังวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ.2515 ห้ามโอนภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันได้รับโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

1.2 ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองก่อนวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ.2515 เฉพาะที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่น ๆ เนื่องจากการจัดที่ดิน ห้ามโอนภายในกำหนดห้าปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ความในวรรคหนึ่งห้ามมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่ที่ดินนั้นตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมาย ว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติหรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามวรรคหนึ่ง ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

2. การห้ามโอนตามมาตรา 58 ทวิ ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บุคคลตามวรรคสอง (3) ผู้ใดมาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกหรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ (มาตรา 58 ทวิวรรค 5)

ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

ผู้ที่ได้รับโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง หมายถึงเมื่อได้สำรวจจริงวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา 58 แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

บุคคลตามวรรคสอง (3) หมายถึง ผู้ซึ่งครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับและไม่มีใบจองใบเหี้ยบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

3. การห้ามโอนตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511

มาตรา 12 ภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน ผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นไม่ได้ นอกจากตกทอดโดยทางมรดก หรือโอนไปยังสหกรณ์ที่ดินเป็นสมาชิกอยู่แล้วแต่กรณี

4. การห้ามโอนตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517

มาตรา 44 ภายในกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเจ้าของที่ดินหรือผู้ได้รับสิทธิในที่ดินจะโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดโดยทางมรดกหรือการโอนไปยังสหกรณ์หรือกลุ่มเกษตรกรที่ดินสมาชิก หรือการโอนไปยังกระทรวงเกษตรและสหกรณ์เพื่อประโยชน์ในการจัดรูปที่ดิน หรือเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง

ภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินไม่อยู่ในรับผิดชอบการบังคับคดี

ดังนั้น จึงมีข้อควรพิจารณาว่า โฉนดที่ดินที่ออกตามหลักฐานดังกล่าวข้างต้นจะสามารถนำเป็นหลักทรัพย์ประกันการกู้เงินได้หรือไม่ เนื่องจากมีข้อกำหนดเวลาห้ามโอน ซึ่งอาจเป็นข้ออ้างที่ผู้รับจำนองจะปฏิเสธที่จะรับเป็นหลักฐานได้ เมื่อเป็นเช่นนี้แล้ว การดำเนินการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินที่ต้องใช้งบประมาณ กำลังเจ้าหน้าที่ และเวลา ซึ่งอาจจะทำให้สูญเปล่าและไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์

- การดำเนินการเกี่ยวกับข้างเคียงและความร่วมมือระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน โดยปกติไม่ต้องแจ้งข้างเคียงให้มาระวังชี้และรับรองแนวเขต มีหลักเกณฑ์ในการดำเนินการดังนี้

1 กรณีไม่ต้องแจ้งข้างเคียง ได้แก่บุคคลตามมาตรา 58 ทวิ วรรคสอง ประมวลกฎหมายที่ดิน เพราะมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามมาตรา 58 วรรคสาม กล่าวคือเมื่อได้มีประกาศของผู้ว่าราชการจังหวัดตามวรรคสอง ให้บุคคลตามมาตรา 58 ทวิ วรรคสอง หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าว นำพนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมาย เพื่อทำการสำรวจจริงวัดทำแผนที่เพื่อออก

โฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวนในการทำประโยชน์ในที่ดินของตนตามวันเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่นัดหมาย หากผู้มีสิทธิในที่ดินคนใดไม่นำพนักงานเจ้าหน้าที่ ทำการรังวัดที่ดินของตน และไม่ตั้งตัวแทนเพื่อการเดินสำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ดังกล่าว ตามที่ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศกำหนด ถือว่ามีความผิด ต้องลงโทษปรับตามมาตรา 107 ประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่เกินห้าร้อยบาท

บุคคลที่มีหน้าที่ต้องนำพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 58 ทวิได้แก่

- (1) ผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี่ยบบ้าง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ
- (2) ผู้ที่ไม่มีหลักฐานที่ดินตามข้อ (1) ไม่ว่าจะได้มาก่อนหรือหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

การนัดทำการรังวัด ท้องที่ใดในวันและเวลาใด ตามที่ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศในทางปฏิบัติ เจ้าหน้าที่เดินสำรวจจะกำหนดวันและนัดหมายผู้มีสิทธิในที่ดินให้แน่นอนอีกครั้งหนึ่ง

2 กรณีที่ต้องแจ้งข้างเคียง กรณีที่ต้องแจ้งข้างเคียงได้แก่ที่ดินข้างเคียงที่มีโฉนดที่ดินหรือที่ดินของรัฐที่อยู่ในความดูแลของส่วนราชการต่าง ๆ จะต้องแจ้งให้ข้างเคียงมาระวังชี้และรับรองแนวเขตทุกด้านเพราะไม่ได้อยู่ในบังคับตามมาตรา 58 วรรคสาม เว้นแต่ที่ดินสาธารณประโยชน์ที่อยู่ในความดูแลของนายอำเภอตาม พ.ร.บ. ปกครองท้องที่ซึ่งนายอำเภอได้แต่งตั้งให้ตัวแทนไปร่วมตรวจสอบและเป็นพยานในการรังวัดทำแผนที่ และพิสูจน์สอบสวนอยู่แล้วจะเป็นผู้ลงนามและรับรองเขตที่ดินสาธารณประโยชน์ในคราวเดียวกัน

กรณีไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้

กรณีไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงในการรังวัดออกโฉนดที่ดิน ซึ่งจะต้องแจ้งเป็นหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ บางครั้งเมื่อส่งไปแล้วไปรษณีย์จะแจ้งว่าไม่มีผู้รับตามเจ้าหน้าที่ของ หรือย้ายที่อยู่ ผู้รับไม่มารับตามกำหนด เป็นต้น กรณีไม่มีผู้รับตามเจ้าหน้าที่ของหรือย้ายที่อยู่ใหญ่จะถือว่าไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินเลยไม่ได้ เพราะยังมีการติดต่อกับนายทะเบียนท้องถิ่นหรือนายทะเบียนกลางเพื่อขอทราบที่อยู่ใหม่ แล้วจึงส่งหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงด้านนั้น ไปตรวจสอบแนวเขตที่ดินเฉพาะด้านได้หากส่งไปแล้วไม่ถึง ก็ถือว่าติดต่อไม่ได้ หรือนายทะเบียนท้องถิ่นแจ้งว่าผู้มีสิทธิในที่ดินยังคงมีชื่อและที่อยู่ตามที่ส่งไปแล้วก็ต้องถือว่าไม่อาจติดต่อได้ สำหรับกรณีผู้รับไม่มารับภายในกำหนด เพราะเป็นกรณีอยู่นอกพื้นที่การส่งทางไปรษณีย์ จึงต้องถือว่าไม่อาจติดต่อได้เช่นเดียวกัน เมื่อไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินให้มาระวังชี้แนวเขตที่ดินได้ก็ต้องดำเนินการดังนี้

1. ให้เจ้าหน้าที่ปิดประกาศแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขต หรือคัดค้านการรังวัดไว้ในที่เปิดเผย

2. แบบประกาศให้ใช้ แบบประกาศตามที่กรมที่ดินกำหนด

3. เมื่อได้ปิดประกาศแล้วให้นำหลักฐานการปิดประกาศ หรือท้ายหนังสือนำเสนอประกาศ มาปิดไว้ในสำเนาประกาศ

4. ให้ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผยแห่งหนึ่งฉบับ ดังนี้

- สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
- สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ
- ที่ทำการกำนัน
- ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน
- บริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง
- กรณีอยู่ในเขตเทศบาลให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับ

5. ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาติดต่อหรือคัดค้าน ภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศให้เจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินเท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้วโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

ดังนั้น การที่เจ้าของที่ดินได้รับโฉนดที่ดินล่าช้า ส่วนหนึ่งก็มาจากไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ ทำให้ต้องมีการประกาศข้างเคียง และถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาติดต่อหรือคัดค้าน ภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ก็ทำให้ต้องขยายระยะเวลาไปอีก ดังนั้น ในกระบวนการสอบสวนสิทธิ ถ้าเจ้าของที่ดินให้ความร่วมมือในการตามเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาลงลายมือชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน ก็จะทำให้เกิดความสะดวกและรวดเร็วต่อการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่

การออกโฉนดที่ดิน กรณีข้างเคียงเป็นที่ดินของทางราชการ

การรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน ถ้าที่ดินนั้นมีแนวเขตติดต่อกับที่ดินที่ทางราชการมีหน้าที่ดูแลรักษาและเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินของทางราชการมิได้มาระวังชี้และรับรองแนวเขตที่ดินในวันทำการรังวัดหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน การติดต่อหรือแจ้งผู้ดูแลรักษาที่ดินของทางราชการให้ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ถ้าเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินไม่มาชี้และรับรองแนวเขตในวันทำการรังวัดทำแผนที่ หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตไม่คัดค้านการรังวัดให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งไปอีกครั้งหนึ่งภายใน 7 วัน นับแต่วันทำการรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เสร็จโดยส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เพื่อให้เจ้าหน้าที่

ผู้ดูแลรักษาที่ดินนั้นไปตรวจสอบแนวเขต และหลักเขตที่ปักไว้ว่าถูกต้องที่ดินที่ตนมีหน้าที่ดูแลรักษาหรือไม่ โดยขอให้ตอบให้ทราบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งกับให้แจ้งไปด้วยว่า ถ้าไม่ตอบภายในกำหนด ให้ถือว่าไม่ประสงค์จะคัดค้านแนวเขตและการปักหลักเขตที่ดินรายนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตต่อไป

(2) กรณีตาม (1) ถ้าเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินไม่ตอบให้ทราบภายในกำหนด ให้เจ้าของที่ดินรับรองว่า มิได้นำรังวัดรูกกล้าเขตที่ดินข้างเคียงในใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ค.34) ตามระเบียบโดยเขียนข้อความด้วยหมึกสีแดงว่า เป็นที่ดินประเภทใด ผู้ดูแลรักษาไม่มาชี้แนวเขต ส่วนในช่องเจ้าของที่ดินข้างเคียงรับรองเขตในใบได้ส่วน (น.ส.5) ให้บรรยายด้วยหมึกสีแดงว่า ข้างเคียงเป็นที่ดินประเภทใด ได้มีหนังสือแจ้งผู้ดูแลรักษาให้ไประวางชี้และตรวจสอบแนวเขตที่ดินแล้ว แต่ไม่ดำเนินการ เจ้าของที่ดินรับรองเขตไว้แล้ว ให้ข้างรังวัดลงลายมือชื่อกำกับข้อความไว้ด้วย

การระวางชี้และรับรองแนวเขตที่ดินกรณีออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน บริเวณที่อกริมตลิ่ง หรือติดแนวเขตป่าไม้และเขตปฏิรูปที่ดิน

1. เมื่อปรากฏว่ามีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีแนวเขตติดต่อกับป่าไม้ กรมที่ดินซึ่งมีหน้าที่ต้องแจ้งให้ป่าไม้จังหวัด หรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมายไประวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตป่าไม้ ซึ่งกรมป่าไม้ได้มอบหมายให้หัวหน้าอุทยานแห่งชาติเป็นเจ้าหน้าที่ไประวางชี้และรับรองแนวเขตอุทยานแห่งชาติและทำแผนที่เป็นหลักฐานมอบให้เจ้าหน้าที่กรมป่าไม้ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายตามบันทึกข้อตกลงฯ เพื่อให้ทราบแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ก่อนลงชื่อรับรอง แนวเขตป่าไม้เป็นราย ๆ ไปนั้น เป็นการสั่งการเพื่อแก้ปัญหาภายในของกรมป่าไม้ จึงเป็นหน้าที่ของหัวหน้าอุทยานแห่งชาติที่จะต้องประสานงานกับป่าไม้จังหวัด หรือผู้ที่ป่าไม้จังหวัดมอบหมาย เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามคำสั่งกรมป่าไม้

2. ที่งอกริมตลิ่งที่เกิดจากที่ดินป่าสงวนแห่งชาติมีสภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ประเภทที่ดินรกร้างว่างเปล่า ตามมาตรา 1304 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และยังไม่อาจถือได้ว่าเป็นป่าสงวนแห่งชาติจนกว่าจะได้ดำเนินการออกกฎกระทรวง และปฏิบัติการอย่างอื่นตามที่พระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ.2507 กำหนดไว้ ดังนั้น ในการออกโฉนดที่ดินบริเวณที่ดินที่เป็นชายทะเล ซึ่งติดต่อกับพื้นที่ป่าไม้ซึ่งโดยสภาพยังถือว่าเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ประเภทที่รกร้างว่างเปล่าอยู่นั้น หากผู้ขอออกโฉนดที่ดินในท้องดังกล่าวได้แสดงพยานเอกสารหลักฐานซึ่งสามารถพิสูจน์ตรวจสอบได้ว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินนั้นอยู่โดยชอบด้วยกฎหมาย

และอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะพึงออกโฉนดที่ดินให้ได้แล้วหากกรมที่ดินปฏิเสธไม่ออกโฉนดที่ดินให้ก็จะเป็นการลิดรอนสิทธิในที่ดินที่บุคคลพึงมีอยู่โดยชอบด้วยกฎหมาย ในกรณีนี้ไม่ว่าจะกระทำได้ การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินที่หวงห้าม, เพื่อจัดที่ดิน, ปฏิรูปที่ดิน และจัดรูปที่ดิน

1. ที่ดินหวงห้ามเพื่อจัดที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.2511 เช่น ที่ดินนิคมสร้างตนเองหรือนิคมสหกรณ์ การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินเป็นหน้าที่ของผู้ปกครองนิคมนั้น

2. ที่ดินหวงห้ามที่ยังไม่ดำเนินการจัดที่ดินและจัดตั้งนิคม การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินเป็นหน้าที่ของผู้ดูแลรับผิดชอบที่ดินนั้น

3. ที่ดินซึ่งเวนคืนตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดิน การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินเป็นหน้าที่ของเลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย

ที่ดินข้างเคียงเป็นที่ดินในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินฯ และมีผู้ครอบครองทำประโยชน์โดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน การระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินให้ดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่องวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ.2541 ข้อ 4 ดังนี้

- ถ้าที่ดินอยู่ในพื้นที่เขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน และทำประโยชน์โดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัด หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้ลงชื่อรับรองแนวเขตร่วมกับผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน

- ถ้าที่ดินอยู่ในพื้นที่นอกเขตดำเนินการและปรากฏว่าที่ดินข้างเคียงมีผู้ครอบครองและทำประโยชน์ โดยไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน ให้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินเป็นผู้ลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน

4. ที่ดินในเขตจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

- ถ้าข้างเคียงเป็นที่ดินของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตเป็นหน้าที่ของผู้แทนกระทรวงเกษตรและสหกรณ์หรือหัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดหรือผู้แทน

- ถ้าข้างเคียงเป็นที่ดินที่มีการครอบครองหรือเป็นที่ดินที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้นามเจ้าของที่ดิน ให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้ลงนามรับรองเขต โดยไม่ต้องให้ผู้แทนกระทรวงเกษตรและสหกรณ์และหัวหน้าสำนักงานจัดรูปที่ดินจังหวัดหรือผู้แทนลงนามรับรองเขตด้วย

ดังนั้น ระเบียบและข้อกำหนดในการออกโฉนดที่ดิน บางครั้งยังขัดต่อการนำไปปฏิบัติจริง ซึ่งยังมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมยังมีข้อขัดแย้งกับกฎหมายในหลายๆเรื่อง ตัวอย่างเช่น เรื่องที่กร้างว่างเปล่า (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (1) ที่มีแนวเขตปฏิรูปไม่ชัดเจนเป็นต้น

- แผนการปฏิบัติงาน

ระเบียบ คำสั่ง และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติงาน บางครั้งมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง วิธีปฏิบัติงานเปลี่ยนไปจากเดิม ถ้ามีการแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับระเบียบ คำสั่ง แนวทางการปฏิบัติงานล่าช้า จะเกิดผลเสียหายนามาก

การปฏิบัติงานตามโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน นั้น เป็นการดำเนินการออกเอกสารสิทธิ โดยมีการกำหนดปริมาณงาน 120 แปลงต่อสายต่อเดือน โดยให้แล้วเสร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ทำให้เกิดการผิดพลาดเนื่องจากเจ้าหน้าที่บางคนยังขาดประสบการณ์และไม่เข้าใจระเบียบของกรมที่ดินที่มีจำนวนมาก ทั้งยกเลิก แก้ไข เพิ่มเติมและแนวทางปฏิบัติใหม่ ๆ โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยตรงของกรมที่ดินคือสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ มีอัตรากำลังไม่เพียงพอกับปริมาณงานโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ จึงได้มีการขอเจ้าหน้าที่จากสำนักงานที่ดินจังหวัดต่าง ๆ ให้มาช่วยราชการ อีกทั้งเจ้าหน้าที่บางคนเพิ่งรับราชการมาไม่นานก็มาปฏิบัติตามนโยบายนี้แล้ว จึงขาดความรอบคอบในการตรวจสอบเอกสาร เพราะปริมาณงานที่ได้รับมอบหมายมีจำนวนมากเกินกว่าความสามารถของเจ้าหน้าที่แต่ละคนในขณะที่ต้องปฏิบัติตามนโยบายของกรมที่ดินที่กำหนดไว้ให้แล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดงานค้างต่อเนื่องจากปีงบประมาณหนึ่งไปอีกงบประมาณต่อมา และทำให้เจ้าหน้าที่ที่มีค้างขาดความรอบคอบ ประกอบกับความรับผิดชอบต่อหน้าที่เพิ่มขึ้น

นอกจากนั้นในมาตรา 58 ประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติให้สามารถดำเนินการสำรวจออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรได้ ส่วนบุคคลใดจะทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้หรือไม่นั้น ต้องอยู่ในกฎเกณฑ์ของมาตรา 58 ซึ่งบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวถือเป็นหลักการที่ดีอยู่แล้ว เพราะทำให้ประชาชนทราบแนวเขตที่ดินของตน ลดการพิพาทเกี่ยวกับที่ดิน และสามารถนำหนังสือเอกสารสิทธิในที่ดินไปเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินได้ แต่เนื่องจากรัฐบาลได้มีนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนโดยมีความสัมพันธ์ทางการเมืองแอบแฝงอยู่ กล่าวคือ รัฐบาลต้องการความนิยมจากประชาชนแต่เพียงด้านเดียวมุ่งเน้นให้ได้ปริมาณมากกว่าความถูกต้องและชอบธรรม จนทำให้เกิดความเสี่ยงที่จะไม่ชอบด้วยกฎหมาย กลุ่มบุคคลหรือราษฎรบางรายไม่ใช่ผู้ที่มีสิทธิในที่ดิน กลับนำที่ดินที่เป็นที่ดินของรัฐบาลมาเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เช่น ที่ดินที่เคยเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา 1304(2) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ ทั้งนี้โดยอาศัยความร่วมมือกับเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะ ทำให้ประชาชนโดยรวมต้องสูญเสียประโยชน์ในการใช้ที่สาธารณะ

(2) ด้านการปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

แนวทางของเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงานออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา 58 มีปัญหาเรื่องการออกเอกสารที่ไม่มีหลักฐานในที่ดิน ที่ทำให้เจ้าหน้าที่ไม่สามารถตรวจสอบการได้มาของผู้มาดำเนินการสำรวจได้ถูกต้อง เช่น เมื่อเจ้าหน้าที่ได้เข้าไปทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินให้เจ้าของที่ดินปรากฏว่าผู้นำรังวัดอาจเป็นผู้ดูแลที่ดินของเจ้าของที่ดินแท้จริง ซึ่งมีได้อยู่ในพื้นที่ทำให้การออกโฉนดบางครั้งผิดพลาดจากความไม่จริงของผู้ที่ครอบครองในที่ดินแปลงนั้น

สำหรับการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่นั้นส่วนใหญ่มีความรับผิดชอบในหน้าที่สูง มีความรู้ความสามารถพอสมควร แต่ยังมีเจ้าหน้าที่บางส่วนที่เลือกปฏิบัติ ขาดวิสัยทัศน์ที่ดี ขาดเป้าหมายในการทำงาน อาจมีส่วนมาจากการเกรงกลัวผู้มีอิทธิพล หรือผู้ปกครองท้องถิ่นในพื้นที่ที่จะมีส่วนเป็นตัวกำหนดในการทำงานของเจ้าหน้าที่ได้ และเนื่องจากจำนวนงานที่ต้องทำให้แล้วเสร็จโดยเร็วเกี่ยวกับการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนมีเป็นจำนวนมาก จึงก่อให้เกิดปัญหาอัตราเจ้าหน้าที่ไม่เพียงพอ ซึ่งส่วนหนึ่งอาจเกิดจากแผนการปรับปรุงโครงสร้างส่วนราชการนโยบายลดอัตรากำลังภาครัฐ ประกอบกับโครงการเปลี่ยนเส้นทางชีวิตเกษียณก่อนกำหนด แม้หน่วยงานจะฝึกอบรมบุคลากรเพื่อเพิ่มความรู้ เพิ่มศักยภาพ ก็ยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาเรื่องอัตรากำลังของเจ้าหน้าที่ได้ สำหรับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องที่ดูแลและรับผิดชอบงานนี้อยู่ควรได้รับการฝึกอบรมโดยตรงจากกรมที่ดินซึ่งเจ้าหน้าที่ที่ไปฝึกอบรมต้องมีความรู้และเชี่ยวชาญในการออกโฉนดที่ดินอย่างแท้จริง รวมทั้งต้องปลูกจิตสำนึกในการทำงานให้กับเจ้าหน้าที่ และเจ้าหน้าที่จะต้องมีความสามัคคีในการปฏิบัติงาน เนื่องจากลักษณะงานเดินสำรวจมีเรื่องของผลประโยชน์เข้ามาเกี่ยวข้องด้วย

ทั้งนี้จากการดำเนินการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนเป็นเหตุขัดข้องที่เจ้าหน้าที่ต้องพิจารณาตรวจสอบ และปฏิบัติตามระเบียบข้อกฎหมายที่กำหนดไว้ทำให้เกิดความล่าช้าในการปฏิบัติงาน ทำให้ราษฎรไม่เข้าใจเจ้าหน้าที่เป็นเหตุให้เกิดการร้องเรียนไปยังกรมที่ดินและหน่วยงานอื่นๆเป็นจำนวนมาก

(3) ด้านความล่าช้าในการดำเนินการ

ปัญหาที่สำคัญในการออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน เนื่องจากปริมาณเอกสารของจังหวัดเชียงใหม่ที่ยังไม่เป็นโฉนดที่ดินมีจำนวน 118,338 แปลง แต่เป้าหมายปีงบประมาณพ.ศ.2549 มีจำนวน 7,920 แปลง เนื่องจากเจ้าหน้าที่จากส่วนกลางมีไม่เพียงพอ จำเป็นต้องให้เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินพื้นที่บางส่วนมีส่วนร่วมดำเนินการด้วย แต่เนื่องจากระเบียบขั้นตอนในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินต่างจากการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายที่เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินเคยปฏิบัติมา การขาดประสบการณ์ในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ประกอบกับงานในหน้าที่ตามปกติที่ต้องรับผิดชอบ ทำให้การดำเนินการในส่วนของการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินมีข้อบกพร่องมากมาย เมื่อมีการตรวจสอบหลังจากหมดโครงการแล้ว ต้องใช้เวลาในการดำเนินการเพิ่มเติม และบางส่วนพบเหตุขัดข้องที่ไม่อาจดำเนินการออกโฉนดที่ดินได้ จำต้องยกเลิกเรื่อง ทำให้ผู้ครอบครองที่ดินที่ได้นำรังวัดออกโฉนดที่ดินที่หวังว่าจะต้องได้รับโฉนดที่ดินมีความคลางแคลงใจในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ ทำให้เกิดการร้องเรียนตามมา

นอกจากนี้แนวทางในการออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน ยังมีอุปสรรคจากการรังวัดที่ไม่ต่อเนื่อง และเจ้าหน้าที่ส่วนภูมิภาคและส่วนกลางไม่ประสานงาน ตามระเบียบที่กำหนดไว้ ทำให้การออกโฉนดที่ดินมีความล่าช้า เช่น การรังวัดออกโฉนดที่ดินของเจ้าหน้าที่ไม่ต่อเนื่องจากหมู่บ้านนั้นๆ เพราะที่ดินบางแปลงที่ทำการรังวัดกระโดดจากที่หนึ่งไปอีกที่หนึ่ง ทำให้การลงที่หมายในระวางแผนที่ของกรมที่ดินมีจำนวนมากและทำให้เกิดความล่าช้าในการลงที่หมาย ประกอบกับส่วนกลางและส่วนภูมิภาค ปฏิบัติไม่ถูกต้องตามระเบียบ เนื่องจากการหยิบยืมเอกสารจากส่วนภูมิภาคและการตรวจสอบเอกสารที่ดินข้างเคียงไม่สะดวก เช่น ในกรณีที่ดินข้างเคียงติดกับทางหลวง จึงต้องประสานงานกับเจ้าหน้าที่ให้มารับรองแนวเขต นอกเหนือจากปัญหาเหล่านี้ ปัญหาที่สำคัญที่ก่อให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินการก็คือ ประการแรก ราษฎรหรือผู้ปกครองท้องถิ่นไม่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ ประการที่ 2 บุคลากรไม่มีความเชี่ยวชาญเหมาะสมกับตำแหน่งที่หน่วยงานมอบหมาย ประกอบกับงานที่ได้รับมอบหมายเป็นโครงการเร่งรัดเพื่อให้ได้เป้าหมายที่กำหนดขอยกไว้สูงเจ้าหน้าที่จึงไม่เพียงพอต่องานที่ทำ ประการที่ 3 เจ้าของที่ดินข้างเคียง ส่วนราชการที่มีส่วนรับผิดชอบไม่มารับรองแนวเขต หรือในกรณีข้างเคียงที่ดินอยู่ในความดูแลของหน่วยราชการมีบางหน่วยที่ต้องจัดทำเอกสาร ต้องมีการนัดตรวจ และประการสุดท้าย สภาพพื้นที่ที่เข้าไปดำเนินการมีลักษณะกระจัดกระจาย รวมไปถึงแนวเขตป่าไม้ แนวเขตปฏิรูปฯ ไม่ชัดเจน

(4) ด้านความชัดเจนในการกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการ

สาเหตุตามข้อ (1) – (3) ที่กล่าวมาแล้ว ส่งผลทำให้การทำงานไม่สามารถกำหนดเวลาดำเนินการให้ชัดเจนได้ กล่าวคือ

การเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนมีกรอบระยะเวลาการดำเนินการไว้ชัดเจน แต่เนื่องจากมีปัญหาในการดำเนินการ เช่น ปริมาณงาน (ยอดงานในการออกโฉนด) มากเกินกำหนด และไม่ชัดเจน ทำให้การออกโฉนดได้ปริมาณแต่ไม่ได้งานที่มีคุณภาพ ปัญหาเกี่ยวกับเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับลักษณะของพื้นที่ดำเนินการ และติดขัดเกี่ยวกับหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง จึงทำให้ไม่สามารถดำเนินการตามระยะเวลาที่กำหนดไว้

(5) ด้านค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการออกโฉนดที่ดิน

โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนได้ดำเนินการออกเอกสารสิทธิโดยใช้งบประมาณของรัฐบาล ผู้ออกเอกสารสิทธิไม่จำเป็นต้องเสียค่าใช้จ่ายแต่อย่างใด จึงเป็นการแบ่งเบาภาระของประชาชนในเรื่องของค่าใช้จ่ายดังกล่าว ประกอบกับเมื่อประชาชนได้รับเอกสารสิทธิในที่ดินและสามารถนำเอกสารสิทธิไปเป็นหลักประกัน เพื่อกู้เงินจากกองทุนของ รัฐบาลหรือธนาคารต่างๆ เพื่อนำไปลงทุนในกิจการของตนเองอันเป็นการเสริมสร้างระบบเศรษฐกิจ ของประเทศชาติให้เจริญรุ่งเรืองต่อไป จึงคุ้มกับค่าใช้จ่ายที่รัฐบาลได้ลงทุนในเอกสารสิทธิ แต่ผู้ให้สัมภาษณ์บางส่วนให้ความเห็นว่าราษฎรเสียค่าใช้จ่ายน้อย แต่ขณะเดียวกันรัฐบาลต้องแบกรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินการสูงมากซึ่งเป็นภาระแก่ประชาชนผู้เสียภาษีโดยทั่วไป โดยเฉพาะในกรณีที่ได้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรไปแล้วต่อมาข้อเท็จจริงปรากฏว่าเป็นการดำเนินการไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และจำต้องดำเนินการเพิกถอน

กรณีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ไม่มีปัญหาในเรื่องค่าใช้จ่ายเนื่องจากมาตรา 103 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดไว้ชัดเจนแล้ว แต่ที่ควรพิจารณาคือการออกโฉนดที่ดินตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนตามหลักฐาน ส.ก.1 ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ที่ให้ดำเนินการตามการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายซึ่งมาตรา 103 วรรคแรก กำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ไม่ได้มีการยกเว้นค่ามัดจำ รังวัดตามที่ได้ยกเว้นไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท.0516.3/ว 30475 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2546 แต่อย่างไรก็ตาม ปัญหาที่ตามมาคือ หากมี การคัดค้านแนวเขตของหน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแล และต้องทำการรังวัดใหม่ ค่าใช้จ่ายในการรังวัดจะต้องเสียเงินเป็นจำนวนมาก

(6) ด้านอื่น

การที่จะให้มีโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนต่อไปนั้น ควรเน้นด้านคุณภาพของเจ้าหน้าที่และคุณภาพของงาน โดยไม่กำหนดเป้าหมายของผลสำเร็จให้สูงเกินไปเป็นสาเหตุทำให้งานไม่มีคุณภาพเป็นปัญหาที่ต้องมาดำเนินการแก้ไขในภายหลัง ทั้งนี้ควรเน้นในการให้ความรู้ในระเบียบข้อกฎหมายและข้อบังคับในการออกโฉนดที่ดินต่อเจ้าหน้าที่ทุกระดับชั้น และควรสร้างขวัญกำลังใจและแรงจูงใจให้กับเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน เพราะสิ่งที่เป็นปัญหาที่สุดของข้าราชการที่รับผิดชอบงานในส่วนนี้ คือ การถูกออกไปเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นเกิดจากความไม่ชัดเจนต่าง ๆ มากมาย ตัวอย่างเช่น เกี่ยวกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการรังวัดออกโฉนดที่ดินคือ ไม่ให้ความร่วมมือหรือเร่งรัดติดตามงานที่กรมที่ดินเข้าไปดำเนินการให้ราษฎร เช่น เจ้าหน้าที่ป่าไม้ อ้างว่าไม่มีกำลังและงบประมาณเกี่ยวกับการขีดเขตและรับรองเขตในระวางแผนที่ บางกรณีอ้างว่าไม่มีพาหนะออกไปตรวจแนวเขตที่ดิน ความไม่ชัดเจนในเรื่องของพื้นที่ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหลายหน่วยงานที่ดูแลโดยไม่ทราบว่าพื้นที่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานของตนมีขอบเขตเพียงใด ทำให้ราษฎรได้รับความเดือดร้อนไม่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ เช่น ที่สาธารณะประโยชน์ ที่ป่าไม้ ที่ ส.ป.ก. ที่ราชพัสดุ เป็นต้น

ในการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนตามนโยบายของรัฐ มิใช่เป็นกฎหมายที่ออกจากสภา แต่เป็นเพียงส่วนหนึ่งของการประชาสัมพันธ์ของทางรัฐบาลซึ่งเป็นพรรคการเมืองเข้ามาบริหารประเทศ ส่วนการออกโฉนดที่ดินต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน กฎกระทรวง ระเบียบ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้กำหนดระยะเวลาไว้ชัดเจนแล้ว ในขณะที่เดียวกันเจ้าหน้าที่ที่ดำเนินการตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนมีงานเดินสำรวจซึ่งปฏิบัติตามกฎหมายที่ดิน ทำให้เกิดงานซ้ำซ้อนกัน จึงมิได้เกิดผลดีต่อรัฐและชาวบ้านซึ่งจะเน้นว่าในโครงการนี้เป็นเพียงการหาเสียงมากกว่าจะให้ประโยชน์แก่ประชาชนโดยแท้จริง

การปฏิบัติงานตามโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนนั้น เป็นการดำเนินการออกเอกสารสิทธิ โดยมีการกำหนดปริมาณงาน 120 แปลงต่อสายต่อเดือน โดยให้แล้วเสร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ทำให้เกิดการผิดพลาดเนื่องจากเจ้าหน้าที่บางคนยังขาดประสบการณ์และไม่เข้าใจระเบียบของกรมที่ดินที่มีจำนวนมาก ทั้งยกเลิก แก้ไข เพิ่มเติมและแนวทางปฏิบัติใหม่ ๆ โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยตรงของกรมที่ดินคือสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ มีอัตรากำลังไม่เพียงพอกับปริมาณงานโครงการเร่งรัดออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ จึงได้มีการขอเจ้าหน้าที่จากสำนักงานที่ดินจังหวัดต่าง ๆ ให้มาช่วยราชการ อีกทั้งเจ้าหน้าที่บางคนเพิ่งรับราชการมาไม่นานก็มาปฏิบัติตามนโยบายนี้แล้ว จึงขาดความรอบคอบในการตรวจสอบเอกสาร

เพราะปริมาณงานที่ได้รับมอบหมายมีจำนวนมากเกินกว่าความสามารถของเจ้าหน้าที่แต่ละคนใน
 ขณะที่ต้องปฏิบัติตามนโยบายของกรมที่ดินที่กำหนดไว้ให้แล้วเสร็จ จึงทำให้เกิดงานค้างต่อเนื่อง
 จากปีงบประมาณหนึ่งไปอีกงบประมาณต่อมา และทำให้เจ้าหน้าที่ที่มีค้างขาดความรอบคอบ
 ประกอบกับความรับผิดชอบต่อน้ำที่เพิ่มขึ้น



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University
 All rights reserved