

บทที่ 4

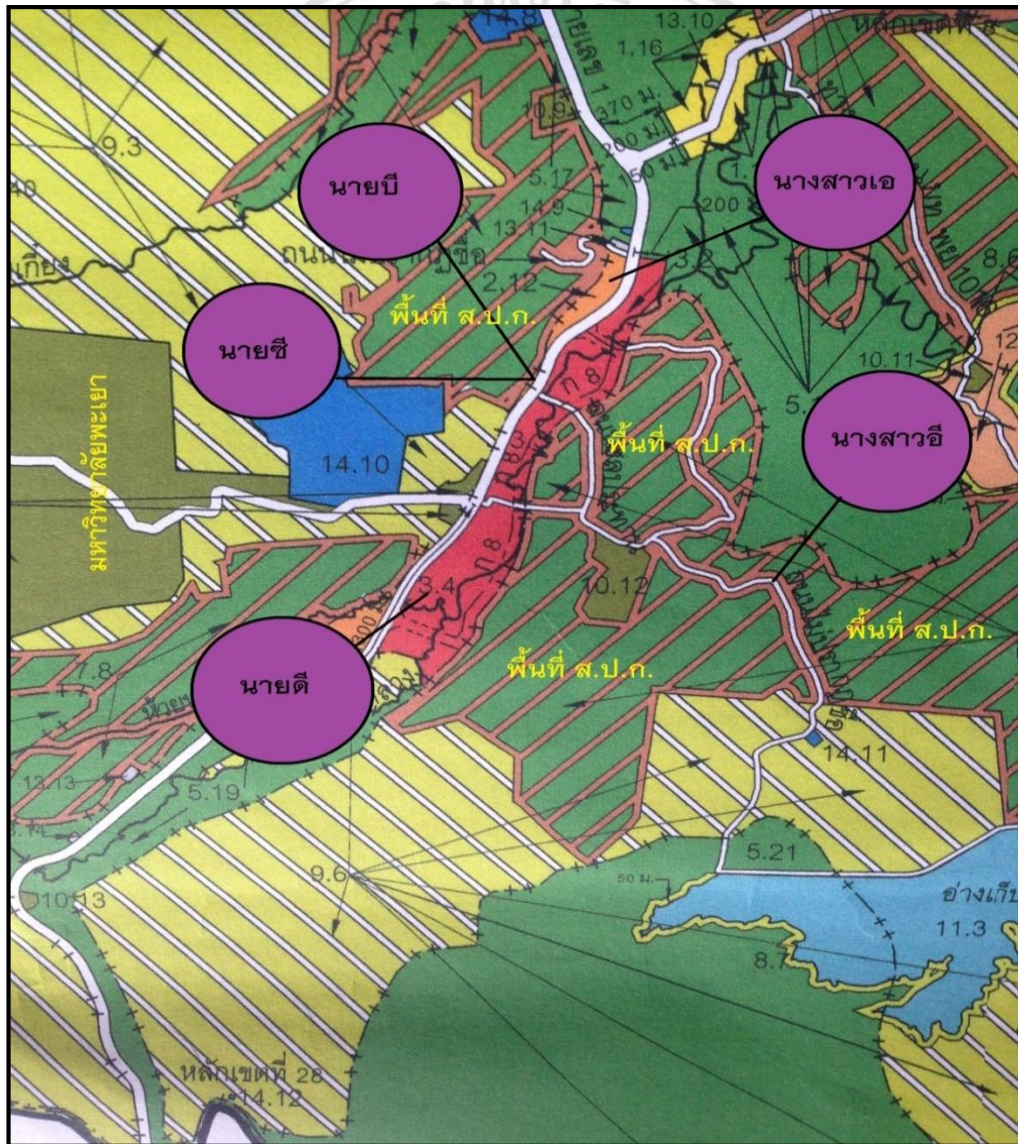
ข้อมูลจากการสัมภาษณ์และบทวิเคราะห์ข้อมูลการสัมภาษณ์

4.1. ข้อมูลพื้นฐานหลักการและเหตุผลในการสัมภาษณ์

ในบทนี้จะนำเสนอข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อแสวงหาผลกำไรในการประกอบกิจการหอพักที่อยู่บริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยพะเยาทั้งในเขตพื้นที่เป็นที่ดินที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ที่ดินว่างเปล่า ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ทั้งนี้จะประกอบไปด้วยข้อมูลที่แสดงให้เห็นถึงสิ่งจูงใจที่มีต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดิน หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ซึ่งการสัมภาษณ์ผู้ศึกษาต้องการสัมภาษณ์เพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงลึกในการประกอบการศึกษาวิจัยจากกลุ่มผู้สัมภาษณ์จำนวน 5 คน ซึ่งไม่ได้มุ่งหมายให้เป็นตัวแทนของผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในพื้นที่การเลือกกลุ่มผู้สัมภาษณ์นั้นมาจากการเลือกพื้นที่ที่ตั้งของสถานประกอบการที่ต่างพื้นที่กันซึ่งจะกล่าวในส่วนต่อไป

ในส่วนข้อมูลสัมภาษณ์ที่ได้มาเพื่อที่จะสะท้อนให้เห็นถึงปัญหาที่มีต่อการจัดการการใช้ประโยชน์ในที่ดินทั้งในส่วนของมาตรการทางกฎหมายของสำนักงานปฏิรูปที่ดินพะเยาและด้านผังเมือง พฤติกรรมการใช้ข้อบังคับผ่านการศึกษาเชิงลึก การกำหนดคำถามในการสัมภาษณ์จะประกอบไปด้วยข้อมูลเกี่ยวกับผู้สัมภาษณ์ได้แก่ประวัติส่วนตัว ภูมิฐานะซึ่งในที่นี้ผู้ศึกษาจะใช้นามสมมติในการกล่าวถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ ข้อมูลส่วนต่อไปจะเกี่ยวกับการถือครองที่ดิน สาเหตุที่ประกอบกิจการหอพัก ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจ ระยะเวลาที่ได้มีการก่อสร้างสถานประกอบการ และรูปแบบในการดำเนินการก่อสร้างรวมถึงความคุ้มค่าและปัญหาที่ตามมาจากการประกอบกิจการ

สภาพพื้นที่ที่เป็นแนวทางในการกำหนดกลุ่มผู้สัมภาษณ์แบ่งออกเป็นกลุ่มผู้สัมภาษณ์ที่อยู่ในบริเวณพื้นที่สองฟากฝั่งของถนนหลวงหมายเลข 1 โดยผู้ถูกสัมภาษณ์แบ่งออกเป็นเขตพื้นที่เป็นที่ดินที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ได้แก่ นางสาวเอ(นามสมมติ)สถานประกอบการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยความหนาแน่นปานกลาง ที่ดินว่างเปล่าได้แก่ นายบี นายซี สถานประกอบการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยความหนาแน่นปานกลาง และนายดี(นามสมมติ) สถานประกอบการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ที่ดิน ได้แก่ นางสาวอี(นามสมมติ) สถานประกอบการตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยน้อยและมีพื้นที่เกษตรกรรมโดยรอบ



ภาพที่ 13:ภาพแสดงพื้นที่ตั้งสถานประกอบการของผู้ถูกสัมภาษณ์

4.2. ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการหอพัก

4.2.1. ผู้ประกอบการหอพักในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดิน

นางสาวอ¹

ผู้ประกอบการบ้านพักที่อยู่อาศัยให้กับนักศึกษา ปัจจุบันประกอบอาชีพเกษตรกรรมร่วมกับกิจการห้องพัก จากการสัมภาษณ์ นางสาวอเป็นผู้ที่อยู่ในภูมิลำเนาเดิมในเขตพื้นที่ที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินทางเข้าอ่างเก็บน้ำแม่ต้า ซึ่งอยู่อาศัยร่วมกับบิดามารดาตั้งแต่เดิมก่อนที่มหาวิทยาลัยจะมีการก่อตั้งในพื้นที่โดยที่อยู่อาศัยดังกล่าวนั้นทางบิดามารดาเป็นผู้เข้ามาจับจองทำประโยชน์ในที่ดินในการทำเกษตรกรรมปลูกพืชผักเพื่อใช้ในการบริโภคภายในครอบครัวและทำสวนทำไร่ขนาดเล็กเพื่อสร้างรายได้ในแต่ละเดือน ซึ่งรายได้ไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับการปลูกและเก็บเกี่ยวผลผลิตทางการเกษตรในแต่ละชนิด โดยขนาดที่ดินที่ถือครองใช้ประโยชน์นั้นมีขนาดประมาณ 2 ไร่ เมื่อทางมหาวิทยาลัยได้ย้ายมาสถานที่ตั้งถาวรและเปิดการเรียนการสอนตั้งแต่ปี พ.ศ.2542 ในพื้นที่ตำบลแม่กาทำให้สภาพพื้นที่มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วสมาชิกในครอบครัวได้เข้าไปทำงานให้กับทางมหาวิทยาลัยเริ่มมีรายได้เพิ่มขึ้นในช่วงแรกพื้นที่ยังไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงมากนักยังคงเป็นพื้นที่ที่ชาวบ้านยังคงทำการเกษตรกรรมอยู่มากจนกระทั่งมหาวิทยาลัยเริ่มขยายตัวและมีการรับนักศึกษาเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงที่อยู่อาศัยเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์กรรม ร้านค้า ร้านอาหาร เพื่อรองรับการเพิ่มจำนวนประชากร และส่งผลให้ราคาที่ดินในพื้นที่ปัจจุบันประมาณ 5-6 แสนบาทต่อไร่ ประกอบกับนักศึกษาเริ่มเข้ามาเช่าหอพักที่อยู่บริเวณภายในพื้นที่ และพื้นที่ที่อยู่อาศัยยังเป็นทางเชื่อมไปยังอ่างเก็บน้ำแม่ต้าซึ่งเป็นสถานที่ท่องเที่ยว พักผ่อนหย่อนใจ นักศึกษาในพื้นที่นิยมเข้าไปท่องเที่ยวและออกกำลังกาย ทางครอบครัวจึงได้มีการกู้เงินมาก่อสร้างบ้านพักเพื่อที่จะให้นักศึกษาเช่าพักอาศัยโดยครอบครัวมีพื้นที่ว่างเปล่าในเขตหมู่ 1 ของตำบลแม่กาซึ่งพื้นที่ดังกล่าวก็เป็นพื้นที่ที่จับจองเข้าทำประโยชน์ตั้งแต่เดิมและได้ทำการขายที่ดังกล่าวไปประมาณ 2 ล้านบาท แล้วจึงนำมาลงทุนในการก่อสร้างดังกล่าวโดยก่อสร้างแล้วเสร็จในปีพ.ศ.2554 โดยมีการสร้างบ้านพักจำนวน 5 หลัง และเริ่มให้เช่าในอัตรา 2,500 บาทต่อเดือน เมื่อหักค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระเงินกู้ธนาคาร ค่าน้ำ ค่าไฟและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงแล้วถือว่าเป็นรายได้ที่มีความคุ้มค่ามากกว่าการประกอบอาชีพเกษตรกรรม

เหตุผลในการตัดสินใจทำเนื่องจากจากคนในครอบครัวที่มีรายได้จากจากประกอบอาชีพในมหาวิทยาลัยแล้วไม่มีเวลาในการทำอาชีพเสริมที่เกี่ยวกับการเกษตรกรรมที่จะต้องทำการเกษตรระยะยาว รายได้ที่ทำเกษตรเดิมของตนนั้นยังคงมีรายได้น้อยมาก ในส่วนของทราบหรือไม่ว่าพื้นที่ที่

¹สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ.2558 ณ มหาวิทยาลัยพะเยา ตำบลแม่กา อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา

ดำเนินการก่อสร้างมีข้อจำกัดในทางกฎหมาย นางสาวอิทราบอยู่แล้วและในระหว่างที่ดำเนินการสร้างพอทราบข่าวคราวการกำหนดพื้นที่เศรษฐกิจครอบคลุมในพื้นที่ที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินแต่ยังไม่มี ความชัดเจนว่าจะออกมากำหนดการใช้กับพื้นที่ในรูปแบบไหน บ้างก็ว่าเป็นโซนเศรษฐกิจ บ้างก็ว่า เป็นเขตกิจการพิเศษ ซึ่งไม่ค่อยเป็นกังวลเกี่ยวกับการรื้อถอนจะเป็นกังวลเพียงแต่ในส่วนของการเก็บ ค่าเช่าพื้นที่มากกว่า ประกอบกับพื้นที่อื่นๆที่ใกล้เคียงเป็นพื้นที่ในเขตปฏิรูปที่ดินเหมือนกันก็มีการ ก่อสร้างหอพักกันมากจึงตัดสินใจที่จะทำบ้านพักในครั้งนี้อย่างนี้ ประกอบกับการสร้างบ้านพักให้นักศึกษาไม่ได้สร้างมากมายหลายหลังเนื่องจากไม่มีทุนทรัพย์เพียงพอ การดำเนินการก่อสร้างได้มีการติดต่อกับทางเทศบาลตำบลแม่กา และนำแบบแปลนการก่อสร้างไปขออนุญาตทางเทศบาล พิจารณาและขอบ้านเลขที่ ณ อำเภอในศาลากลางจังหวัดพะเยาตามปกติเหมือนการก่อสร้างอาคาร ทั่วไปในพื้นที่ต่างๆ ขาดเพียงแต่การขออนุญาตจดทะเบียนหอพักไม่สามารถทำได้เนื่องจากเป็นที่ดิน ที่ไม่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่ก็ได้มีการเสียดายโรงเรียนให้กับทางเทศบาลตำบลแม่กา ประเด็นการไม่ได้จดทะเบียนหอพักทำให้นักศึกษาเกิดความกังวลเกี่ยวกับการเสียดายการประกอบ กิจการอย่างถูกต้องตามกฎหมาย และเมื่อสามารถจดทะเบียนได้จะมีการเก็บภาษีย้อนหลังหรือไม่

4.2.2. ผู้ประกอบการหอพักในพื้นที่ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

นางสาวเอ²

ผู้ประกอบการหอพัก จากการสัมภาษณ์นางสาวเอ ปัจจุบันประกอบอาชีพเป็นพนักงาน มหาวิทยาลัยพะเยา โดยเป็นคนที่มีภูมิลำเนาเดิมอยู่ในพื้นที่ตำบลแม่ก่าก่อนที่จะมีการก่อสร้าง มหาวิทยาลัยพะเยา อาศัยอยู่ในหมู่ที่ 16 ตำบลแม่กา อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา โดยพื้นที่แถวนั้นเป็น พื้นที่ที่อยู่ใกล้กับ โรงเรียนไม้เก่าเป็นบริเวณที่เป็นหมู่บ้านที่มีคนอาศัยอยู่ตามแนวถนนสายหลัก ทั้ง สองฝั่งถนน โดยมากฝั่งเดียวกับสถานที่ที่มหาวิทยาลัยตั้งปัจจุบันจะมีที่อยู่อาศัยที่หนาแน่นกว่าอีก ฝากหนึ่ง บริเวณดังกล่าวตั้งแต่เดิมจะเป็นตลาดขนาดเล็กซื้อขายสินค้าทั่วไปเป็นพื้นที่พบปะของคน ในชุมชน โดยชุมชนในระแวกนั้นจะมีความหนาแน่นมากกว่าที่อื่นและฐานะของคนในชุมชนค่อนข้าง มีฐานะปานกลางส่วนใหญ่จะทำงานในเมืองพะเยาและบางที่มีประกอบอาชีพเกษตรกรรม เลี้ยงสัตว์ และรับจ้าง จนเมื่อมหาวิทยาลัยได้เข้ามาก่อตั้งและเริ่มเปิดการเรียนการสอน พื้นที่หน้ามหาวิทยาลัย พะเยาเริ่มมีการสร้างหอพักอย่างมากมาเพื่อรองรับจำนวนนักศึกษาที่มีจำนวนมากและเพิ่มมากขึ้น ในทุกๆปี ส่งผลมายังพื้นที่บริเวณหมู่ 16 มีการเปลี่ยนแปลงการประกอบอาชีพโดยการลงทุนสร้าง ร้านค้า หอพัก บ้านพักสำหรับนักศึกษา

²สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ.2558 ณ มหาวิทยาลัยพะเยา ตำบลแม่กา อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา

นางสาวเอได้ดำเนินการสร้างหอพักในที่ดินของตนที่แยกออกจากที่อยู่อาศัยโดยที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินมีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ดำเนินการสร้างบ้านพักจำนวน 6 หลังและเปิดให้นักศึกษาเข้ามาตลอดโดยขออนุญาตจากทางเทศบาลตำบลแม่กา จนในปีพ.ศ.2557 ได้ตัดสินใจขายที่ดินดังกล่าวพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กับนายทุนที่เข้ามาซื้อไปในราคาประมาณ 10 ล้านบาท และได้นำเงินจากการขายกิจการดังกล่าวไปซื้อที่ดิน ส.ป.ก.ที่อยู่บริเวณใกล้เคียงในราคา 3.9 ล้านบาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างคือ บ้านพักขนาดเล็ก 6 หลัง และขนาดใหญ่ 2 ชั้น 1 หลัง ในการซื้อขายมีการทำสัญญาซื้อขายกันโดยทั่วไปไม่ได้มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขอื่นเพิ่มเติม พื้นที่ที่ทำการซื้อจะมีเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่

การตัดสินใจขายกิจการในพื้นที่ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินแล้วไปซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินนั้น นางสาวเอให้ความเห็นว่าไม่ได้กังวลเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมายของทาง ส.ป.ก. เนื่องมาจากการที่ตัดสินใจซื้อที่ดินบริเวณนั้นเป็นเพราะว่าซื้อจากญาติสนิทที่มีความใกล้ชิดกันที่เขาดำเนินการแบ่งขาย ประกอบกับเนื้อที่นั้นมีจำนวนมากและซื้อพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับพื้นที่ที่ขายกิจการไปนั้นถือว่าคุ้มค่ามากกว่า ในส่วนทราบถึงข้อจำกัดทางกฎหมายในพื้นที่หรือไม่นั้นนางสาวเอได้กล่าวว่าเจ้าของรายเดิมได้ยื่นเรื่องเสนอต่อสำนักงานปฏิรูปที่ดินจังหวัดเพื่อขอประกอบกิจการอันเนื่องมาจากการปฏิรูปที่ดินแล้ว ซึ่งที่ผ่านมาได้ดำเนินการจ่ายค่าเช่าที่ดินรายปี และมีการวางเงินมัดจำหรือเงินประกันไว้แล้ว ซึ่งท้ายปีตนเองจะได้เริ่มมีการจ่ายค่าเช่าครั้งแรก และจะดำเนินการยื่นหนังสือขอเปลี่ยนแปลงชื่อผู้เช่ากับทางสำนักงานปฏิรูปที่ดินจังหวัดเพื่อดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อผู้เช่าเป็นของตน ส่วนการเสียดำเนินการก็ได้มีการเสียดำเนินการให้แก่เทศบาลมาโดยตลอด การตัดสินใจครั้งนี้ตนถือว่าเป็นการตัดสินใจที่ไม่ได้มีการปฏิบัติที่เป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับ หรือกฎหมายใดๆ เนื่องจากแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการประกอบกิจการในพื้นที่ที่มีกำหนดแนวทางที่ชัดเจนแล้วว่าสามารถทำได้จึงไม่กังวลเกี่ยวกับปัญหาในทางกฎหมาย และนางสาวเอยังให้ความเห็นเพิ่มเติมว่าถ้าหากมีทุนทรัพย์มากพอก็ยังคงจะขายกิจการเพิ่มเติม อาจซื้อที่ดินพร้อมกิจการหรือที่ดินเพื่อประกอบกิจการเช่นนี้อีกเพราะเป็นกิจการที่สามารถจะหาผลกำไรได้ในระยะยาวและเป็นกิจการที่จะให้ครอบครัวสานต่อในอนาคต

4.2.3. ผู้ประกอบการหอพักในพื้นที่ที่ดินว่างเปล่า

1) นายดี³

ผู้ประกอบการหอพัก โดยจากการสัมภาษณ์นายดี ปัจจุบันทำงานเป็นพนักงานมหาวิทยาลัยพะเยา เป็นผู้ที่มิภูมิลำเนาอยู่ที่อำเภอคอกคำใต้ จังหวัดพะเยา และต่อมาในปีพ.ศ.2548 ได้เข้าศึกษาในมหาวิทยาลัยนเรศวรพะเยา ซึ่งนายดีและครอบครัวได้ตัดสินใจซื้อที่ดินว่างเปล่าในบริเวณหมู่ 1 เป็นเนื้อที่ประมาณ 150 ตารางวา โดยราคาตอนนั้นอยู่ที่ 3 แสนบาทห่างจากบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยไปทางถนนสายหลักมุ่งสู่จังหวัดลำปางประมาณ 1.5 กิโลเมตรในพื้นที่เมื่อพ.ศ.2548 พื้นที่ดังกล่าวยังไม่มีการก่อสร้างหอพักมากนักซึ่งส่วนใหญ่พื้นที่บริเวณนั้นตามแนวถนนสายหลักจะมีร้านค้าร้านอาหาร ตั้งอยู่ตามแนวทางหลวงฝั่งตรงข้ามมหาวิทยาลัยและต่อมาไม่นานพื้นที่ใกล้เคียงนั้นมีหอพักสร้างอยู่ค่อนข้างหนาแน่น ประกอบพื้นที่บริเวณดังกล่าวนักศึกษาเลือกที่จะมาเช่าห้องพักที่ห่างจากมหาวิทยาลัยเนื่องจากห้องพักบริเวณนั้นจะมีราคาที่ถูกลงกว่าห้องพักที่อยู่ใกล้บริเวณหน้ามหาวิทยาลัยค่อนข้างมากซึ่งพื้นที่บริเวณนั้นหอพักจะมีการออกไปตามแนวถนนเชื่อมไปทางจังหวัดลำปางโดยถึงบริเวณบ้านหม้อแกงทอง ทางครอบครัวนายดีได้ดำเนินการสร้างหอพักสร้างหอพักในปีพ.ศ.2548 และให้มารดาดำเนินการเป็นผู้จัดการหอพักซึ่งมีทั้งหมด 18 ห้อง และได้สร้างบ้านพักรวมอยู่ในบริเวณหอพักด้วย โดยมีการเปิดให้เช่าในราคาห้องละ 1,500 บาทต่อเดือน ปัจจุบันค่าเช่าอยู่ที่ 1,800 บาท นายดีบอกว่าเราลงทุนเพียงแค่ครั้งเดียวแต่ราคาค่าเช่าอาจมีการปรับไปตามสภาพเศรษฐกิจซึ่งส่งผลดีต่อรายได้ของตนมากการลงทุนนี้ถือว่าคุ้มค่าและเป็นงานที่สบาย

การลงทุนสร้างหอพักนั้นในช่วงประมาณที่ครอบครัวมีอยู่แต่เดิมไม่ได้มีการกู้เงินมาสร้าง โดยการสร้างหอพักนั้นได้ดำเนินการขออนุญาตจากทางเทศบาลตำบลแม่กาโดยได้ติดต่อให้ทางเทศบาลดำเนินการออกแบบอาคารหอพัก ทางเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการวัดที่และออกแบบแปลนหอพักเป็น 2 ชั้นและเสียค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ซึ่งเมื่อมีการเปิดให้เช่าได้มีการเสียภาษีโรงเรือนแก่ทางเทศบาลในอัตรา 12 เปอร์เซ็นต์ต่อปีของผู้พักอาศัยแต่ละห้องพร้อมทั้งมีการจัดทำรายงานการเข้าให้ห้องพักส่งให้ทางเทศบาล ซึ่งในปัจจุบันการจ่ายภาษีใช้เป็นรายได้ขั้นต่ำห้องละ 1,000 บาทต่อปีโดยมีการจัดทำรายงานการใช้ห้องลักษณะเดียวกัน แต่ก่อนก็ได้มีการยื่นขอจดทะเบียนบริการหอพักแต่ก็ไม่สามารถทำได้เนื่องจากที่ดินนั้นไม่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์จึงไม่สามารถจดทะเบียนได้ ปัจจุบันนายดีได้ซื้อที่ดินว่างเปล่าในพื้นที่ใกล้เคียงกับหอพักโดยซื้อเพื่อจะสร้างบ้านอยู่อาศัยออกจากหอพักโดยในราคางานละ 3 แสนบาท และราคาที่ดินก็มีแนวโน้มสูงขึ้นตามการขยายตัวของมหาวิทยาลัย ปัจจุบันราคาที่ดิน ณ บริเวณนั้นมีราคาต่องานไม่ต่ำกว่า 4 แสนบาท

³สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 21 เมษายน พ.ศ.2558 ณ หมู่ 1 ตำบลแม่กา อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา

การตัดสินใจในการลงทุนสร้างหอพักและที่อยู่อาศัยในคุณวิทาความเห็นว่าราคาที่ดินให้พื้นที่นั้นมี ความสมเหตุสมผลกับการประกอบกิจการ ประกอบกับแนวโน้มการพัฒนามีขยายตัวอย่างชัดเจน และในอนาคตหากเราไม่มีแผนการที่จะประกอบกิจการหอพักเราก็สามารถขายให้ผู้ที่สนใจรายใหม่ ได้เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวยังคงเป็นพื้นที่ใหม่ที่เหมาะแก่การลงทุน โดยจากการสัมภาษณ์นายดิยังให้ ความเห็นเพิ่มเติมว่าแนวทางแก้ไขปัญหานั้นเคยได้ร่วมพูดคุยกับทางผู้ใหญบ้านเกี่ยวกับการใช้ ประโยชน์ในที่ดินซึ่งทางผู้ใหญบ้านก็มีความต้องการที่จะให้มีการออกเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ให้แก่ ชุมชนเพื่อสร้างความมั่นใจในกรรมสิทธิ์ในที่ดินเนื่องจากที่ดินดังกล่าวในพื้นที่ชุมชนชาวบ้านส่วนใหญ่ เป็นคนท้องถิ่นดั้งเดิมมีความกังวลเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งอาจถูกเจ้าหน้าที่ของรัฐเวนคืน ที่ดินของตนอีกทั้งการใช้ที่ดิน ณ ปัจจุบันยังคงสับสนเกี่ยวกับสถานะที่ดินที่ดินถือครองอยู่ว่าสามารถ จะนำไปใช้ประโยชน์ในกิจการไหนได้บ้างที่ผ่านๆมาการใช้ประโยชน์ที่ดินทำตามกันมาโดยไม่มี แบบแผนหรือข้อเท็จจริงของสถานะดินในทางกฎหมาย

2) นายบี⁴

ผู้ประกอบการหอพัก โดยจากการสัมภาษณ์นายบีปัจจุบันปฏิบัติงานในตำแหน่ง นักวิทยาศาสตร์ตั้งแต่ ปีพ.ศ.2552 ในมหาวิทยาลัยพะเยา เดิมแล้วมีภูมิลำเนาอยู่หมู่บ้านสันกลาง อำเภอดอกคำใต้ จังหวัดพะเยา นายบีได้บอกว่า “เดินทางจากอำเภอดอกคำใต้มาปฏิบัติงานที่ มาวิทยาลัยพะเยาไปกลับทุกวันทำงานใช้เวลาเดินทางนานพอสมควรเนื่องจากระยะทางที่ทำงานกับที่ บ้านมีระยะทางค่อนข้างไกล ประกอบกับการปฏิบัติงานทางวิทยาศาสตร์บางครั้งต้องเลิกงานดึกซึ่งกว่า จะถึงที่บ้านก็ดึกมากแล้ว” จึงปรึกษาหารือกับทางครอบครัวซึ่งเกี่ยวกับการหาที่พักแล้วจึงเป็นสาเหตุ ทำให้คิดเรื่องการสร้างหอพักทั้งเพื่อให้ตนเองอยู่อาศัยด้วยและเพื่อประกอบกิจการหอพักเองด้วย ซึ่ง ทางครอบครัวก็ได้ตกลงที่จะดำเนินการสร้างหอพักโดยเริ่มจากการหาทำเลที่จะสร้างหอพักซึ่งได้ ดำเนินการซื้อที่ดินว่างเปล่าซึ่งอยู่ห่างจากบริเวณมหาวิทยาลัยพะเยาประมาณ 700 เมตร และอยู่ฝั่ง เดียวกันกับทางมหาวิทยาลัย พื้นที่บริเวณดังกล่าวจะรายล้อมไปด้วยหอพักนักศึกษา ร้านค้า ร้านซ่อม เครื่องยนต์ ร้านขายมอเตอร์ไซค์ ร้านอาหาร สถานบันเทิง โดยพื้นที่ที่ซื้ออยู่ลึกเข้าไปจากถนนสาย หลักประมาณ 200 เมตร ได้มีการซื้อที่ดินเพื่อเตรียมที่จะสร้างหอพักปีพ.ศ.2553 ในราคาประมาณ 5 แสนบาท โดยเงินจากการกู้ยืม ต่อมาได้ดำเนินการออกแบบหอพักโดยได้ดำเนินการยื่นแบบแปลน หอพักต่อเจ้าหน้าที่กองอาคารสถานที่ของทางเทศบาลตำบลแม่กาเพื่อขออนุญาตสร้างหอพัก และได้ ดำเนินการสร้างหอพักเสร็จในปีเดียวกันเริ่มเปิดให้บริการให้นักศึกษาเช่าเดือนละ 2,500 บาท โดย ขนาดของหอพักมีจำนวน 12 ห้อง ซึ่งได้ดำเนินการขจัดทะเบียนหอพักแต่ก็ไม่สามารถทำได้ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวนี้ไม่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงไม่สามารถจดทะเบียนหอพักได้ แต่ก็

⁴สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 21 เมษายน พ.ศ.2558 ณ หมู่ 16 ตำบลแม่กา อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา

ได้มีการเสียดำเนินการโรงเรียนให้แก่ทางเทศบาลเรื่อยมาโดยเสียดำเนินการในอัตราขั้นต่ำห้องละ 1,000 บาทต่อห้องและต่อปีและจัดทำรายงานการผู้เข้าใช้ห้องพัก

การตัดสินใจในการประกอบกิจการหอพักจากการสัมภาษณ์นอกจากปัจจัยในการต้องการที่พักอาศัยของนายปี ยังมีปัจจัยมาจากความน่าลงทุนในพื้นที่เนื่องจากสถานการณ์ราคาที่ดินของพื้นที่ในแต่ละเดือนแต่ละปีราคาที่ดินจะขยับขึ้นเรื่อยๆ ตามขนาดของการขยายตัวของมหาวิทยาลัย และจำนวนนักศึกษาที่ทางมหาวิทยาลัยเปิดรับอีกทั้งตนเองยังเป็นผู้ที่ปฏิบัติงานอยู่ในมหาวิทยาลัยซึ่งพอจะทราบเกี่ยวกับนโยบาย ขอบเขตในการสร้างมหาวิทยาลัย นโยบายการขยายตัวของทางมหาวิทยาลัยซึ่งจะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นในอนาคตอีกมาก ตนจึงเลือกที่จะลงทุนสร้างหอพักเพื่อรองรับผู้ใช้บริการ ซึ่งปัจจุบันนี้ก็เห็นได้ว่าราคาที่ดินบริเวณพื้นที่ที่สร้างหอพักมีราคาค่อนข้างสูงมากโดยราคาที่ดินจะอยู่ที่ประมาณงานละ 1 ล้านบาทซึ่งอาจจะมากกว่านั้น การลงทุนในที่ดินแบบนี้จึงไม่ค่อยที่จะมีความเสี่ยงเรื่องของการขาดทุน ซึ่งถือว่าการลงทุนในระยะยาวแม้ว่าทุนที่เราใช้จะมาจากการกู้เงินก็ตาม จากการสัมภาษณ์ปัญหาความกังวลในสถานะด้านกฎหมายเป็นปัญหาหนึ่งที่นายปี ผู้ให้สัมภาษณ์ได้ให้ข้อมูลว่าก่อนที่จะมีการประกาศแนวทางในการใช้ประกาศในที่ดินของสำนักงานปฏิรูปที่ดินออกมาใช้นั้นทางผู้ให้สัมภาษณ์เคยได้ทราบข่าวคราวการเปลี่ยนสถานะที่ดินในพื้นที่ของตนและบริเวณใกล้เคียงว่าทางกรมป่าไม้จะดำเนินการเสนอเรื่องพิจารณาเปลี่ยนเอกสารสิทธิ์จากที่ดินมือเปล่าให้เป็นที่ดินที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งหากมีเอกสารสิทธิ์ดังกล่าวปัญหาในเรื่องการจดทะเบียนประกอบกิจการหอพักก็จะหมดไปแต่ในปัจจุบันเรื่องเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินแทบจะเป็นไปไม่ได้เลยที่จะมีการออกเอกสารสิทธิ์ดังกล่าวให้

3) นายชี⁵

นายชี ปัจจุบันประกอบอาชีพเกษตรกรรมและเป็นผู้ประกอบการหอพักและนางเอฟ(นามสมมติ) ปัจจุบันเปิดร้านขายมือถือ และอุปกรณ์ซ่อมมือถือ จากการสัมภาษณ์พื้นที่ของทั้งสองหอพักใช้พื้นที่เดียวกัน โดยทั้งสองเป็นพี่น้องร่วมบิดามารดาโดยลักษณะหอพักมีการแบ่งการบริหารหอพักโดยในส่วนของหอพักหนึ่งจะมีนายชีเป็นผู้บริหารจัดการหอพัก ซึ่งหอพักมีลักษณะเป็น 2 ชั้น จำนวนห้องพัก 14 ห้อง บ้านพัก 1 หลัง สร้างภายหลังจากหอพักนางเอฟก่อสร้างเสร็จค่าเช่าต่อห้องอยู่ที่ราคา 2,300 บาทต่อเดือน ในส่วนอีกหอพักจะมีนางเอฟ เป็นผู้บริหารกิจการ โดยมีจำนวนห้องพัก 20 ห้อง โครงสร้าง 2 ชั้น โดยมีราคาเช่าต่อห้องที่ 2,200 บาท

ผู้ประกอบการทั้งสองเดิมมีภูมิลำเนาอยู่บริเวณบ้านร่องเข็ม ตำบลจำป่าหวายซึ่งกิจการหอพักที่ทั้งสองบริหารจัดการอยู่นั้นเริ่มมาจากบิดาและมารดาของทั้งสองได้ตกลงซื้อที่ดินในบริเวณหน้า

⁵ สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2558 ณ หมู่ 16 ตำบลแม่กา อำเภอเมือง จังหวัดพะเยา

มหาวิทยาลัยพะเยาหมู่ที่ 16 เมื่อปี พ.ศ.2549 โดยมีเครือญาติมาเป็นนายหน้าเสนอขายที่ดินบริเวณดังกล่าวซึ่งมีเนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน ทางบิดาของทั้งสองได้ตกลงซื้อที่ดินดังกล่าวในราคา 6 แสนบาท เพื่อนำมาวางแผนสร้างหอพักในอนาคต เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเป็นบริเวณที่พื้นที่ส่วนใหญ่จะสร้างหอพักและร้านค้าอยู่อย่างหนาแน่น ตั้งแต่ที่มีการซื้อที่ดินในปี 2549 ก็ยังไม่มีการสร้างหอพักในทันที และไม่มีการดำเนินกิจกรรมใดๆมีเพียงแต่การดูแลรักษาตามปกติ เนื่องจากจำนวนนักศึกษายังคงมีจำนวนไม่มากเท่าที่ควร ซึ่งต่อมาในปี 2553 บิดาของผู้ประกอบการทั้งสองได้แบ่งขายที่ดินดังกล่าวไป 3 งานในราคา 6 แสนบาทและนำเงินที่ได้ไปเป็นทุนในการสร้างหอพัก โดยสร้างหอพักนางเอฟขึ้นก่อนในปีพ.ศ.2553 และสร้างหอพักนายซีในปีพ.ศ.2554 ตามลำดับ โดยแบบแปลนการก่อสร้างของทั้งสองหอพักทางน้ำของผู้ประกอบการเป็นผู้หาแบบแปลน การสร้างหอพักได้มีการขออนุญาตจากเทศบาลตำบลแม่กา โดยหอพักไม่ได้มีการจัดทะเบียนหอพักแต่มีการเสียภาษีโรงเรือนให้แก่เทศบาลตำบลแม่กาในอัตราขั้นต่ำ 1,000 บาทต่อห้องและต่อปีและมีการจัดทำรายงานการเข้าให้ห้องพักทั้งสอง

การตัดสินใจในการสร้างหอพักจากการสัมภาษณ์ปัจจัยในที่ส่งผลต่อการลงทุนสร้างหอพักนั้นมาจากการที่ครอบครัวเดิมของผู้ประกอบการทำอาชีพเกษตรกรรมและเปิดร้านขายของชำในหมู่บ้าน ประกอบกับเดิมแล้วครอบครัวเดินทางไปทำงานที่ประเทศญี่ปุ่น สถานะทางการเงินของครอบครัวค่อนข้างที่จะมีเงินเก็บและมีความต้องการที่จะสร้างรายได้เพิ่มเติมนอกจากการทำเกษตรกรรมหลังจากที่กลับมาจากการทำงานที่ญี่ปุ่น อีกทั้งคนในหมู่บ้านบางส่วนก็ไปลงทุนเปิดร้านค้าขายที่บริเวณหน้ามหาวิทยาลัยพะเยาจึงทำให้เป็นปัจจัยเสริมในการลงทุนสร้างหอพักในครั้งนี้รวมทั้งความผันผวนในราคาที่ดินบริเวณหน้ามหาวิทยาลัยพะเยาที่มีการกระโดดขึ้นสูงตลอดทำให้นำมาลงทุนในการซื้อที่ดินมาเก็งกำไรเพื่อขายต่อให้แก่นายทุน หรือผู้ที่ต้องการลงทุนเป็นการหากำไรแบบฉาบฉวย ซึ่งไม่กังวลเกี่ยวกับราคาที่ดินว่าจะเป็นไปตามราคาที่เท่าต้นทุนหรือมากกว่า ต่ำกว่าราคาที่ดินที่ซื้อ ณ ปัจจุบันเนื่องจากหากไม่มีใครซื้อก็วางแผนในการใช้ที่ดินในการประกอบกิจการหอพักอยู่แล้วในส่วนปัญหาในทางกฎหมายเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินผู้ให้สัมภาษณ์ยังคงต้องการให้พื้นที่ดังกล่าวของตนมีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์เหมือนกับผู้สัมภาษณ์ท่านอื่นๆที่กล่าวมาเนื่องจากการประกอบกิจการหอพักที่ไม่ได้จดทะเบียนยังคงสุ่มเสี่ยงที่จะเป็นกิจการที่ผิดกฎหมายที่ดินที่มีข้อจำกัดทางกฎหมายทำให้เกิดปัญหานี้ขึ้นหากที่ดินดังกล่าวมีเอกสารสิทธิ์ผู้ให้สัมภาษณ์ก็จะไปจดทะเบียนให้ถูกต้องตามกฎหมาย

4.3. ผลจากข้อมูลสัมภาษณ์ที่สะท้อนถึงงานที่ศึกษาโดยใช้เครื่องมือทางเศรษฐศาสตร์ในการวิเคราะห์สาเหตุที่ส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

1) มิติด้านทรัพยากรในพื้นที่

พฤติกรรมของผู้สัมภาษณ์ในพื้นที่ที่มีต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปจากพื้นฐานการประกอบอาชีพเดิมซึ่งเป็นอาชีพเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ นั้นมีแรงจูงใจจากปัจจัยในส่วนของมิติด้านทรัพยากรนั้น พื้นที่ในกลุ่มที่ผู้สัมภาษณ์ที่เป็นคนในภูมิลำเนาเดิมนั้นมีพฤติกรรมการใช้ทรัพยากรที่ตนเองมีอยู่คือที่ดินที่ตนเองถือครองในการประกอบอาชีพหรือกิจการประเภทแสวงหาผลกำไร แทนที่จะใช้ประโยชน์ที่ดินในการเกษตรกรรมเนื่องจากในพื้นที่เดียวกันถ้าหากเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์คนละแบบกัน การใช้ประโยชน์ในแบบหนึ่งอย่างให้ผลกำไรหรือประโยชน์ที่จะได้รับที่น้อยกว่าการใช้ประโยชน์ในอีกแบบหนึ่งซึ่งในสถานการณ์นี้การใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประกอบอาชีพเกษตรกรรมคงไม่ใช่ทางเลือกที่ดีที่สุดในการใช้ทรัพยากรที่ตนเองมีอยู่

2) เหตุผลทางเศรษฐศาสตร์และพฤติกรรมที่ตอบสนองสิ่งจูงใจ

พฤติกรรมของผู้สัมภาษณ์ที่สะท้อนให้เห็นเหตุถึงการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินเกิดจากการคิดและใช้เหตุผลทางเศรษฐศาสตร์ การเลือกประกอบกิจการหอบหัดแสวงหาผลกำไร ซึ่งจะเลือกหนทางที่ทำให้ตนได้รับผลประโยชน์มากที่สุดตามจำนวนต้นทุนที่ตนเองมี หรือการคำนึงถึงผลประโยชน์ที่จะเพิ่มจากต้นทุนที่มีอยู่เป็นสิ่งจูงใจซึ่งมีปัจจัยจากผลกำไร ประกอบกับสภาพแวดล้อมสถาบันการศึกษาหรือมหาวิทยาลัยพะเยามีการขยายตัวอย่างรวดเร็วส่งผลกระทบต่อทัศนคติของคนในพื้นที่ซึ่งมีทรัพยากรที่ดินที่มีอยู่ เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินไปจนกระทั่งถึงนักลงทุนที่มาจากแหล่งอื่นเพื่อจะมาลงทุนในพื้นที่ที่มีการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจและสังคม หรือการลงทุนที่มีความคุ้มค่ากับผลตอบแทนที่จะตามมา ระเบียบข้อบังคับกฎหมายที่ออกมาใช้บังคับที่เอื้อต่อการพัฒนาซึ่งส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมของผู้ถูกสัมภาษณ์สะท้อนให้เห็นในงานศึกษานี้เกี่ยวกับพฤติกรรมเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดิน การซื้อขายที่ดินแล้วแต่เป็นพฤติกรรมที่มีลักษณะตอบสนองต่อสิ่งจูงใจเช่นเดียวกับที่กล่าวมาข้างต้นเพื่อตอบสนองความต้องการต่อกลุ่มเป้าหมายที่เป็นปัจจัยหลัก และผลประโยชน์ของตนเอง

3) การคิดแบบส่วนเพิ่ม

การดำเนินกิจกรรมอย่างหนึ่งเพื่อที่จะได้ประโยชน์ส่วนเพิ่มเข้ามาจากกิจกรรมนั้นๆ จากข้อมูลสัมภาษณ์พฤติกรรมการลงทุนที่มีลักษณะของการทุ่มทุนในการซื้อที่ดินหรือก่อสร้างหอบหัดในพื้นที่ต่างๆ โดยที่ผู้ถูกสัมภาษณ์บางรายไม่ได้มีต้นทุนในการประกอบกิจการก็อาจจะหาต้นทุนจากการกู้ยืม หรืออาจจะเป็นส่วนหนึ่งของพฤติกรรมการขายทรัพย์สินอย่างหนึ่งเพื่อมาลงทุนอีกอย่างหนึ่ง ซึ่ง

กิจการที่ลงทุนนี้อาจจะใช้ต้นทุนที่สูงแต่การความมุ่งหวังจากการลงทุนในการประกอบกิจการหอพักนั้นจะให้ผลประโยชน์ตอบแทนอย่างคุ้มค่าและเพิ่มจากต้นทุนเดิม

4) ตลาด หรือกลไกตลาด

ตลาด หรือกลไกตลาดเป็นเครื่องมือในการจัดการกิจกรรมทางเศรษฐกิจซึ่งส่งผลต่อความเชื่อมั่นในกลไกทางการตลาดและพฤติกรรมการใช้ทรัพยากรที่ดีที่สุด⁶ เมื่อเปรียบเทียบกับงานศึกษาพฤติกรรมของผู้ถูกสัมภาษณ์ส่วนมากแล้วการซื้อขายที่ดินในพื้นที่มีราคาที่ดินเป็นตัวกำหนดถึงพฤติกรรมในกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ซึ่งอาจจะสะท้อนให้เห็นถึงสภาพพื้นที่ศึกษาที่มีการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินอยู่ตลอด ความเชื่อมั่นในกลไกตลาดเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนสถานการณ์เหล่านี้ให้เกิดการลงทุนแลกเปลี่ยนทรัพยากร รวมไปถึงกลไกการตลาดที่กำหนดราคาทรัพยากรช่วยทำให้การใช้ประโยชน์ทรัพยากรต่างๆเป็นไปอย่างคุ้มค่าและเกิดประโยชน์สูงสุดจากการลงทุนทางการตลาดราคาที่ดินเริ่มสูงขึ้นอย่างเห็นได้ชัดเจนส่งผลต่อความเชื่อมั่นของประชาชนในการเลือกที่จะดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ผู้ที่ไม่มีเงินทุนในการลงทุนประกอบอาชีพใหม่จะมีการขายที่ดินที่มีอยู่เดิมเพื่อนำมาลงทุน สำหรับผู้ที่มีเงินทุนก็จะสร้างเป็นอาคารพาณิชย์

4.4.ผลกระทบของกฎหมายต่อพฤติกรรมในทางนิติเศรษฐศาสตร์

การเชื่อฟังกฎหมาย กฎหมาย พฤติกรรมของผู้ถูกสัมภาษณ์ในพื้นที่ส่วนใหญ่พฤติกรรมแห่งการตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในพื้นที่ที่มีความพยายามที่จะดำเนินกิจการต่างๆเหล่านี้ให้ดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนดไม่ว่าจะเป็นการขออนุญาตในการก่อสร้างต่างๆจากทางหน่วยงานกองอาคารและสถานที่เทศบาลตำบลแม่กา และมีการขออนุญาตจดทะเบียนผู้ประกอบการหอพัก แต่เนื่องด้วยพื้นที่ที่มีข้อจำกัดทางกฎหมายนั้น ไม่มีแนวทางในการดำเนินงานที่ชัดเจนยิ่งในส่วนของกระแสด้านพัฒนาที่ถาโถมเข้ามายังพื้นที่ทำให้พื้นที่นั้นต้องเปลี่ยนแปลงไปตามสภาพสถานะการทางเศรษฐกิจและสังคม สถานการณ์การเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ซึ่งมีความเปลี่ยนแปลงมากยิ่งขึ้น ระดับของการเชื่อฟังกฎหมายยังมีความลดน้อยลง ส่งผลให้พฤติกรรมการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในบริเวณพื้นที่ที่มีข้อจำกัดทางด้านกฎหมายมีการเปลี่ยนแปลงไปที่ละเล็กทีละน้อย ท่าทีของคนในพื้นที่เริ่มเปลี่ยนไป

แนวทางในการหาทางออกในการแก้ไขการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่มีความล่าช้าสะท้อนให้เห็นถึงสภาพของกฎหมายเริ่มมีสถานะว่างเปล่าในความรู้สึกของคนในพื้นที่ในช่วงเวลาหนึ่ง

⁶ ปกป้อง จันวิทย์, การวิเคราะห์กฎหมายด้วยหลักเศรษฐศาสตร์ : แนวคิดและวรรณกรรมปริทัศน์โครงการการวิเคราะห์กฎหมายและกระบวนการยุติธรรมทางอาญาด้วยเศรษฐศาสตร์, สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย(สกว.) เล่มที่ 2,พ.ศ.2554, หน้าที่9

พฤติกรรมและการเลียนแบบของคนในพื้นที่เริ่มเข้ามามีส่วนในการตัดสินใจใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินเหล่านี้ที่ไม่ได้สนใจถึงข้อจำกัดทางด้านกฎหมายเนื่องจากสภาพพื้นที่ในบริเวณรอบมหาวิทยาลัยพะเยานั้นมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วและมีแนวโน้มว่าการพัฒนานั้นจะเป็นไปอย่างต่อเนื่องและขยายเป็นวงกว้างออกไปตามแนวพื้นที่ถนนสายหลักและสายรองเข้าชุมชน กฎหมายไม่มีความประสิทธิภาพเพียงพอต่อการบังคับใช้ไม่มีความน่าเชื่อถือในทางเศรษฐศาสตร์เมื่อเกิดคดี กฎหมายระเบียบมีการเปลี่ยนแปลง หรือในที่นี้ไม่มีความชัดเจนย่อมส่งผลกระทบต่อโครงสร้างสิ่งปลูกสร้างส่งผลต่อการตัดสินใจ พฤติกรรม และผลลัพธ์ของประชาชน พฤติกรรม ผลกระทบของกฎหมายต่อพฤติกรรม โดยจากข้อมูลสัมภาษณ์กฎหมายที่มีมาตรการในการควบคุมหรือจัดการการใช้ประโยชน์ที่ดินส่งผลโดยตรงต่อการตัดสินใจดำเนินกิจกรรมต่างๆ ในการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ว่าจะเป็นการซื้อขายที่ดินก็ตาม เมื่อพิจารณาพฤติกรรมการซื้อขายที่ดินมีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปซื้อที่ดินในเขตพื้นที่ปฏิรูปที่ดินของผู้สัมภาษณ์อาจสะท้อนภาพมุมหนึ่งเกี่ยวกับบทบาทของกฎหมายที่มีส่วนในการตัดสินใจหรือพฤติกรรมของประชาชนในพื้นที่ศึกษา จากพฤติกรรมการเข้าใจการบังคับใช้กฎหมายอาจจะสามารถอธิบายถึงผลกระทบของกฎหมายต่อพฤติกรรมของคน องค์กรและสังคมในพื้นที่ได้ในภาพรวมว่าพฤติกรรมต่างๆเหล่านี้สามารถกระทำได้เพราะมีกฎหมายรองรับการกระทำเหล่านี้อยู่เช่น การซื้อขายที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน การก่อสร้างสิ่งก่อสร้างต่างๆ แนวทางในการแก้ไขปัญหาและมาตรการทางกฎหมายที่ ส.ป.ก. และการร่างข้อกำหนดผังเมืองชุมชนบริเวณโดยรอบมหาวิทยาลัยพะเยาที่จะออกมาใช้บังคับอาจจะสร้างความชอบธรรมในการใช้ที่ดินให้แก่ประชาชนในพื้นที่ ทั้งพื้นที่ที่เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน หรือพื้นที่อื่นๆ ก็ดี ยิ่งทำให้การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่มีแนวโน้มจะมีการเปลี่ยนแปลงมากยิ่งขึ้น ความชอบธรรมที่จะได้รับเนื่องจากสภาพพื้นที่ที่มีความพิเศษแตกต่างไปจากพื้นที่อื่นที่กฎหมายจะบังคับใช้ เนื่องมาจากการก่อตั้งสถาบันศึกษา หรือมหาวิทยาลัยพะเยาที่ส่งผลในด้านที่ดีให้กับประชาชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่

Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved