

ผลกระทบของการขายที่ดินต่อสภาพเศรษฐกิจและสังคมของเกษตรกร ในที่ราบลุ่มเชียงใหม่

ลักษมี วรชัย และ รัศมีเดือน สรวงประภา
คณะเกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

บทนำและสรุปความ

ที่ดินเป็นทรัพยากรพื้นฐานอันสำคัญในการผลิตทางเกษตร ที่ดินนอกจากจะเป็นปัจจัยการผลิตปัจจัยหนึ่งแล้ว ก็ยังเป็นพื้นฐานของผลประโยชน์ต่าง ๆ รวมทั้งอำนาจทางเศรษฐกิจสังคม และการเมือง ตลอดจนเป็นสิ่งนำไปสู่การได้มาซึ่งสินเชื่อเพื่อการลงทุน สำหรับปัจเจกบุคคลนั้นที่ดินยังเป็นหลักฐานความมั่นคง และเป็นที่ตั้งถิ่นฐานครัวเรือน

โดยหลักเศรษฐศาสตร์ทรัพยากร ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีปริมาณจำกัด ทว่าพื้นที่แต่ละบริเวณมีสภาพแวดล้อมทั้งมีชีวิตและไม่มีชีวิตประกอบกันเป็นสภาวะแวดล้อมด้านชีวกายภาพ ด้านสังคม เศรษฐกิจ และด้านนามธรรม (เช่น กฎหมาย ระเบียบ วัฒนธรรม) ที่ต่างกัน ซึ่งย่อมหบายความว่าพื้นที่แต่ละบริเวณอาจจะต่างกันในแง่สมรรถนะการใช้ประโยชน์ที่ดิน และต่างกันในแง่ศักยภาพ ที่จะพัฒนาด้วยปัจจัยทางเกษตร ให้เป็นพื้นที่เกษตรที่มีระดับผลิตภาพเป็นที่น่าพอใจ หรือจะพัฒนาด้วยปัจจัยโครงสร้างทางเศรษฐกิจ เช่น เส้นทางคมนาคม สิ่งปลูกสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ให้เป็นแหล่งอุตสาหกรรม แหล่งชุมชน หรือศูนย์การตลาด เพื่อสนับสนุนให้เกิดความเจริญเติบโตในทางเศรษฐกิจต่อไป

ในขณะที่สมรรถนะของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละบริเวณขึ้นอยู่กับธรรมชาติของสภาวะแวดล้อมทางชีวกายภาพเป็นสำคัญ ศักยภาพของการพัฒนาพื้นที่แต่ละแห่งจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขอันได้แก่ โอกาส และข้อจำกัดของสภาวะแวดล้อมทางด้านชีวกายภาพ สังคม-เศรษฐกิจ และนามธรรม ดังนั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเป็นทรัพยากรที่จำกัดในเชิงปริมาณให้ดีที่สุด โดยให้เป็นไปตามสมรรถนะนั้น อาจจะเป็นไปไม่ได้ เนื่องจากมีอิทธิพลของสภาวะแวดล้อมทางสังคม-เศรษฐกิจ และนามธรรม เข้ามามีส่วนประกอบ ทำให้ศักยภาพของการพัฒนาพื้นที่ไม่สอดคล้องกับสมรรถนะตามธรรมชาติของที่ดิน

ผลการศึกษาครั้งนี้ ได้แสดงให้เห็นว่าอิทธิพลและโอกาสทางด้านสังคม-เศรษฐกิจ และนามธรรม ในพื้นที่ตามกรณีศึกษานี้ได้สร้างศักยภาพในทางที่ไม่สนับสนุนการพัฒนาการเกษตร และการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสมรรถนะอีกต่อไป

ความสำคัญของการศึกษา

ที่ดินซึ่งมีความอุดมสมบูรณ์สำหรับการเกษตรในภาคเหนือของไทยมีจำกัด และไม่เพียงพอสำหรับครัวเรือนเกษตรกร โดยมีตัวบ่งชี้ที่สำคัญ 2 ประการ ซึ่งได้เกิดขึ้นเป็นเวลานานพอควร คือ ขนาดการถือครองน้อย และการขยายพื้นที่ทำกินไปสู่ที่ดอนและบริเวณป่าไม้ ในระยะ 2-3 ปีที่ผ่านมา การซื้อขายที่ดินเกิดขึ้นมาก และทวีขึ้นรวดเร็วทั้งประเทศและในจังหวัดเชียงใหม่ ทำให้ที่ดินเกษตรถูกเปลี่ยนมือจากเกษตรกรไปหมุนเวียนหรือเก็บไว้ในมือของนายทุน และเจ้าของที่ดินใหม่เป็นจำนวนมาก (ดูภาคผนวกที่ 1) ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบและผลต่อเนื่องต่อความเป็นอยู่ของตัวเกษตรกรผู้ขายที่ดิน ต่อการหาพื้นที่ทำกินขึ้น รวมทั้งการสูญเสียพื้นที่เกษตรซึ่งมีความอุดมสมบูรณ์ และได้รับการพัฒนาลงทุนเพื่อเพิ่มผลิตภาพมาแล้ว

อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ นอกเหนือจากการผลิตทางเกษตรกรรมแล้ว ยังมีการทำอุตสาหกรรมพื้นบ้านต่าง ๆ ที่สำคัญของจังหวัด โดยที่อำเภอนี้ตั้งอยู่ในเขตติดต่อกับอำเภอเมือง และมีการคาดคะเนว่า ทางจังหวัดอาจมีโครงการพัฒนาอำเภอสันกำแพงให้เป็นเมืองคู่แฝดของอำเภอเมืองเชียงใหม่ การซื้อขายที่ดินในเขตอำเภอสันกำแพงจึงเกิดขึ้นมาก ซึ่งผลจากการสำรวจของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ในปี 2532 ปรากฏว่าอำเภอสันกำแพง มีการซื้อขายที่ดินมากเป็นอันดับสองรองจากสันทราย จากการศึกษาสำรวจความคิดเห็นของเกษตรกรในอำเภอสันกำแพง เพื่อทราบความเป็นไปโดยพื้นฐาน พบว่า การซื้อขายที่ดินส่วนใหญ่เป็นการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งค่อนข้างอุดมสมบูรณ์ไปใช้เพื่อเก็งกำไร เพื่อทำบ้านจัดสรร และเป็นที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม ผู้ขายบางรายพอใจที่จะขาย แต่บางรายจำเป็นต้องขาย เพราะถูกบีบบังคับจากการเสียเส้นทางเข้าออกพื้นที่การเกษตร หลังจากมีผู้มาซื้อพื้นที่ล้อมรอบพื้นที่ของเกษตรกรนั้น ๆ แล้ว

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- ศึกษาถึงปัจจัยที่ทำให้เกษตรกรตัดสินใจขายที่ดิน
- ศึกษาถึงการจัดสรรใช้เงินที่ได้จากการขายที่ดินของเกษตรกร
- ศึกษาถึงผลต่อเนื่องจากการขายที่ดินของเกษตรกรด้านภาวะเศรษฐกิจ-สังคม ของครัวเรือน
- ประเมินถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของผู้ซื้อที่ดิน

ขอบเขตและวิธีการศึกษา

ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้ศึกษาในรายละเอียดระดับตำบล โดยใช้ตำบลต้นเปา อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ เป็นกรณีศึกษา เนื่องจากตำบลต้นเปา เป็นตำบลที่มีการซื้อขายที่ดินมากที่สุดในอำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่

แหล่งข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา

- ข้อมูลทุติยภูมิ จากเอกสารและสิ่งตีพิมพ์รัฐบาล
- ข้อมูลปฐมภูมิ จากการสัมภาษณ์ โดยใช้แบบสอบถาม จากกลุ่มตัวอย่าง คือเกษตรกรที่ขายที่ดินของตนเอง จำนวน 30 ราย จากการสัมภาษณ์อย่างไม่เป็นทางการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เช่น เกษตรอำเภอ เกษตรตำบล กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน เกษตรกร และบุคคลทั่วไป ตลอดจนสังเกตการณ์ในพื้นที่ศึกษา

การวิเคราะห์ข้อมูล

กระทำโดยนำข้อมูลจากแบบสอบถาม ข้อมูลจากการสังเกตการณ์ และข้อมูลจากแหล่งทุติยภูมิ มารวบรวมจัดหมวดหมู่แล้ววิเคราะห์หาค่าสถิติอย่างง่าย เช่น ร้อยละ และค่าเฉลี่ย เพื่อประกอบการวิเคราะห์เชิงพรรณนาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจขายที่ดินของเกษตรกร และผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจและสังคมสืบเนื่องจากการขายที่ดินของเกษตรกร

ข้อจำกัดของการศึกษา

- พื้นที่ในการศึกษาได้เลือกศึกษาเฉพาะเขตตำบลต้นเปา อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ และทำการศึกษาในปี 2532
- ข้อมูลปฐมภูมิในการศึกษานี้ได้มาจากการสัมภาษณ์เกษตรกรที่ขายที่ดินของตนเอง จำนวน 30 ราย และยังคงอาศัยอยู่ที่ตำบลนี้ตามแบบสอบถาม โดยเกษตรกรได้ให้คำตอบจากข้อเท็จจริงและความคิดเห็นส่วนตัวเท่านั้น

สภาพทั่วไปของตำบลต้นเปา

ที่ตั้งและอาณาเขต

ตำบลต้นเปา เป็น 1 ใน 16 ตำบล และตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือของ อำเภอสันกำแพง มีพื้นที่ทั้งหมด 8,125 ไร่ เป็นพื้นที่การเกษตร 1,112 ไร่

ทิศเหนือ ติดต่อกับ อำเภอดอยสะเก็ด

ทิศใต้ ติดต่อกับ ตำบลสันกำแพง

ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ตำบลแม่ปู้คา

ทิศตะวันตก ติดต่อกับ ตำบลท่าศาลา อำเภอเมือง (ภาพที่ 1)



ภาพที่ 1 ขอบเขตของอำเภอสันกำแพง

- | | |
|----------------|-----------------|
| 1. ต.สันกลาง | 2. ต.ต้นป่า |
| 3. ต.สันกำแพง | 4. ต.แม่ปู้คา |
| 5. ต.ทรายมูล | 6. ต.บวค้ำง |
| 7. ต.แซ่ซ้าง | 8. ต.ร้องวัวแดง |
| 9. ต.ห้วยทราย | 10. ต.ออนใต้ |
| 11. ต.สหกรณ์ | 12. ต.ออนกลาง |
| 13. ต.ห้วยแก้ว | 14. ต.ออนเหนือ |
| 15. ต.ทาเหนือ | 16. ต.แม่ทา |

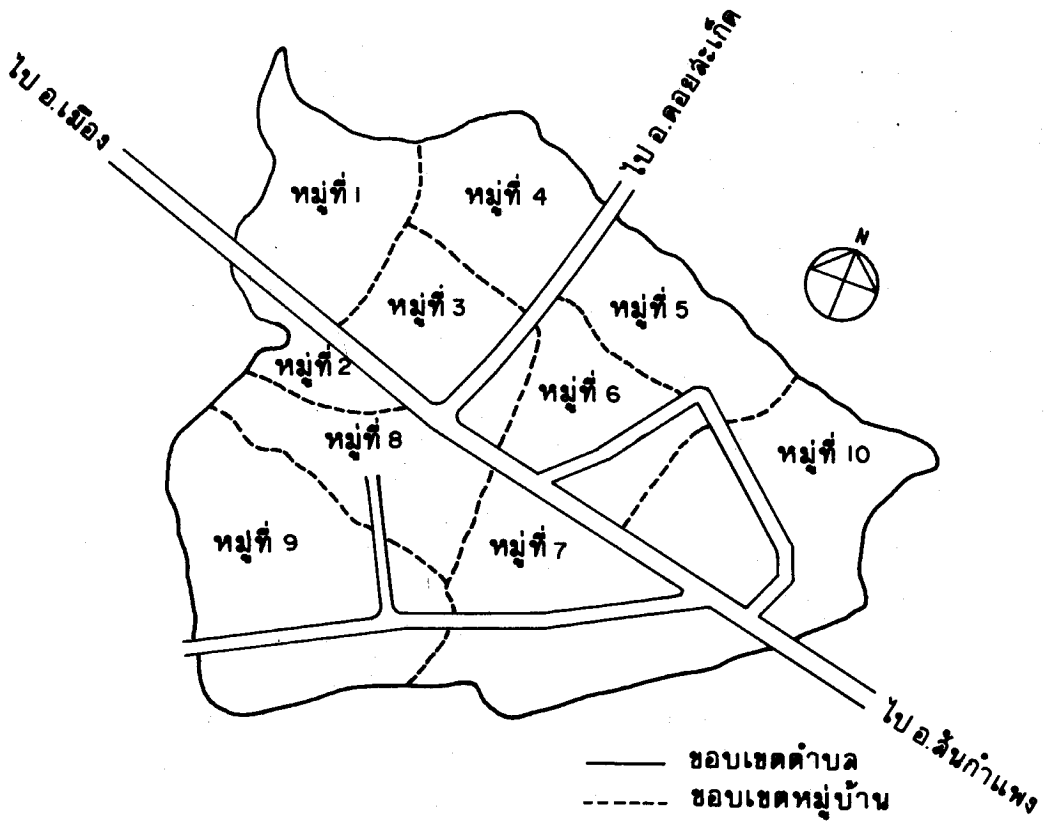
ตำบลต้นป่า อยู่ห่างจากอำเภอเมืองเชียงใหม่ ไปทางทิศตะวันออกตามเส้นทางหลวงจังหวัด หมายเลข 1006 ประมาณ 9 กิโลเมตร

ลักษณะภูมิประเทศ

ลักษณะเป็นที่ราบลุ่ม เหมาะแก่การประกอบอาชีพเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย

การคมนาคม

สามารถติดต่อคมนาคมได้สะดวกโดยทางรถยนต์ มีถนนลาดยางจากจังหวัดเชียงใหม่ ระยะทางประมาณ 9 กิโลเมตร และถนนในหมู่บ้านประกอบด้วยถนนลาดยางและถนนลูกรัง สามารถติดต่อกันได้อย่างทั่วถึงตลอดปี ไม่มีปัญหาเรื่องการขนส่ง (ภาพที่ 2)



ภาพที่ 2 ขอบเขตและเส้นทางคมนาคมของตำบลต้นป่า

ตำบลต้นเปาแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 10 หมู่บ้านได้แก่

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| หมู่ที่ 1 บ้านต้นเปา | หมู่ที่ 6 บ้านต้นผึ้ง |
| หมู่ที่ 2 บ้านหนองโค้ง | หมู่ที่ 7 บ้านสันมะฮกฟ้า |
| หมู่ที่ 3 บ้านป่อสร้าง | หมู่ที่ 8 บ้านสันป่าคำ |
| หมู่ที่ 4 บ้านบวกรเบ็ด | หมู่ที่ 9 บ้านแม่โฮม |
| หมู่ที่ 5 บ้านสันพระเจ้างาม | หมู่ที่ 10 บ้านสันช้างมูบ |

แหล่งน้ำ

- น้ำชลประทาน ได้รับน้ำชลประทานจากเขื่อนแม่กวง อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ ยกเว้นหมู่ที่ 1 หมู่ที่ 2 หมู่ที่ 4 หมู่ที่ 7 และหมู่ที่ 9
- น้ำบาดาล
- เหมืองฝายแม่โฮม

ชนิดและสมรรถนะของดิน

ลักษณะของดินในตำบลต้นเปา ส่วนใหญ่เป็นดินนาชุดทางดง ลักษณะร่วนปนทราย แต่ดินชั้นล่างจะเป็นดินร่วนเหนียวปนทรายแข็ง มีความเหมาะสมในการปลูกข้าวปานกลาง แต่มีข้อจำกัดสำหรับการปลูกพืชไร่ เพราะการดูดซึมน้ำของดินมีน้อย และอาจจะมึน้ำท่วมในบางครั้ง เนื่องจากการระบายน้ำแล้ว

สภาพทางสังคมและเศรษฐกิจ

ประชากร ในตำบลต้นเปา ยังคงมีการตั้งบ้านเรือนเหมือนสภาพชนบททั่วไป ยกเว้นหมู่ที่ 2 หมู่ที่ 3 และหมู่ที่ 4 ซึ่งเป็นย่านชุมชนและย่านการค้า พื้นที่การเกษตรเหลือน้อยมาก และมีปัญหาตามมาในเรื่องความปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สิน เนื่องจากมีประชาชนจากต่างถิ่นเข้ามารับจ้างทำพืดทำรั้ว และแกะสลักผลิตภัณฑ์จากไม้ อันเป็นอุตสาหกรรมพื้นบ้าน แต่การเข้าและย้ายออกของบุคคลเหล่านี้ไม่ถูกต้องตามระเบียบของทางราชการ

การศึกษา เนื่องจากการคมนาคมระหว่างตำบลต้นเปาและอำเภอเมืองเชียงใหม่ มีระยะไกลและเดินทางสะดวก ชาวบ้านจึงนิยมส่งบุตรหลานเข้าศึกษาในสถานศึกษาในตัวจังหวัด ตั้งแต่ชั้นอนุบาลจนถึงชั้นอุดมศึกษา สถานศึกษาในตำบลต้นเปาเป็นโรงเรียนสังกัดสำนักงานประถมศึกษาจำนวน 4 แห่ง อยู่ที่หมู่ที่ 2, 3, 7 และ 8 มีครูทั้งสิ้น จำนวน 39 คน เป็นชายจำนวน 19 คน เป็นหญิงจำนวน 20 คน และมีนักเรียนทั้งสิ้น 576 คน เป็นชายจำนวน 289 คน เป็นหญิงจำนวน 287 คน

ศาสนา ประชากรส่วนใหญ่นับถือศาสนาพุทธ มีวัด 8 วัดคือ วัดตันแปา วัดตันผึ่ง วัดหนองไค้ง วัดบ่อสร้าง วัดบวกเปิด วัดพระนอน (พระบ้าน) วัดสันมะฮกฟ้า และวัดสันป่าคำ มีสำนักสงฆ์จำนวน 4 แห่ง รวมภิกษุทั้งสิ้นจำนวน 13 รูป สามเณรจำนวน 41 รูป ขนบธรรมเนียมประเพณีต่าง ๆ จึงคล้ายคลึงกัน และไม่มีปัญหาในการรวมกลุ่ม

บริการชุมชนและสาธารณูปโภค ในตำบลมีสถานีอนามัย 1 แห่ง อยู่ในหมู่ที่ 1 และศูนย์เยาวชน 1 แห่ง มีไฟฟ้าใช้ครบทุกหมู่บ้าน น้ำดื่มส่วนใหญ่ใช้น้ำบาดาลและน้ำฝน ทุกหมู่บ้านมีที่อ่านหนังสือพิมพ์ประจำหมู่บ้าน และมีตลาดสดขนาดใหญ่อยู่สองแห่ง สภาพถนนสามารถติดต่อกันได้อย่างทั่วถึง จึงทำให้ง่ายต่อการส่งเสริมการเกษตร นอกจากนั้นราษฎรสามารถรับข่าวสารหรือเทคโนโลยีใหม่ ๆ ได้สะดวก ทั้งทางวิทยุ โทรทัศน์ หนังสือพิมพ์

การประกอบอาชีพและรายได้ รายได้ส่วนใหญ่มาจากเกษตรกรรม อุตสาหกรรมในครัวเรือนที่มีชื่อเสียง ได้แก่ การทำร่ม การแกะสลัก และผลิตภัณฑ์จากไม้

ราษฎรในตำบลตันแปา จากจำนวนทั้งหมด 2,089 ครัวเรือนนั้น มีทั้งเป็นเกษตรกรและประกอบอาชีพรับจ้างและค้าขาย ถ้าแยกตามอาชีพหลักจะมีรายได้จากการประกอบอาชีพจากการเกษตรประมาณ 24,000 บาท/ครัวเรือน/ปี อาชีพรับจ้างประมาณ 21,000 บาท/ครัวเรือน/ปี อาชีพค้าขายประมาณ 50,000 บาท/ครัวเรือน/ปี

การถือครองพื้นที่ทำการเกษตร ในปี 2531 จากพื้นที่ทั้งหมด 8,125 ไร่ พื้นที่ทำการเกษตรทั้งหมดของตำบลตันแปามีจำนวน 1,112 ไร่ ราษฎรที่มีที่ดินเป็นของตนเองประมาณ 70% สำหรับผู้ต้องเช่าที่ดินทำกินมีประมาณ 25% และที่เหลือ 5% มีที่ดินเป็นของตนเองบางส่วน และต้องเช่าบางส่วน ขนาดพื้นที่ถือครองโดยเฉลี่ยครัวเรือนละ 5 ไร่

สภาพการผลิตทางการเกษตร การใช้พื้นที่ในปีเพาะปลูก ปี 2531/2532 ของ ตำบลตันแปาเป็นการปลูกข้าวหน้าปีจำนวน 900 ไร่ เป็นข้าวเจ้าจำนวน 670 ไร่ ข้าวเหนียวพันธุ์ กข.6 และสันป่าตองจำนวน 230 ไร่ และมีการปลูกข้าวนาปรังจำนวน 12 ไร่ ที่หมู่ที่ 1 และหมู่ 10 ผลผลิตเฉลี่ยจากข้าวทั้งตำบล 600 กก./ไร่ นอกจากนั้นมีการปลูกถั่วลิสง กระเทียม หอมแดง เพื่อบริโภคในครอบครัวและจำหน่ายบ้าง รวมจำนวน 212 ไร่

ในฤดูแล้ง ถ้าได้รับน้ำชลประทาน เกษตรกรสามารถทำนาปรัง ปลูกพืชไร่ และเพิ่มพื้นที่เพาะปลูกได้มากขึ้น แต่ในขณะนี้อาจทำได้เพียงปลูกข้าวพันธุ์ข้าวเบา เพื่อจะได้เก็บเกี่ยวข้าวได้เร็วและสามารถปลูกถั่วลิสง ถั่วเหลือง ในขณะที่ดินยังมีความชื้นและทำการผลิตถั่วเหลือง และถั่วลิสงแบบครบวงจรโดยประสานงานกับบริษัทเอกชน ส่วนการปลูกไม้ผลเกษตรกรนิยมปลูกเป็นสวนหลังบ้าน

การตัดสินใจขายที่ดินและผลต่อเนื่องจากการขายที่ดินของเกษตรกร

จากการสัมภาษณ์เกษตรกรในตำบลต้นเปา อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นผู้ได้ขายที่ดินของตนเองจำนวน 30 ราย และยังคงอาศัยอยู่ในตำบลนั้น การขายที่ดินของเกษตรกรขนาดใหญ่เริ่มจากมีการขายให้แก่ผู้ลงทุนในโครงการที่ดินและบ้านจัดสรร และผู้ซื้อไว้แก่งกำไร โดยที่ตัวเจ้าของที่ดินผืนใหญ่อยู่ในเมืองและไม่ได้ทำการเกษตรด้วยตัวเอง หลังจากนั้นเกษตรกรที่เป็นเจ้าของที่ดินโดยรอบและแปลงที่ห่างออกไป ก็จะได้รับ การติดต่อจากนายหน้าซื้อขายที่ดิน จากการสำรวจพบว่า กำหนด ผู้ใหญ่บ้าน เป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการให้ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน และเป็นนายหน้าใหญ่ในพื้นที่ โดยได้รับผลตอบแทนเป็นค่านายหน้าจากผู้ซื้อหรือผู้ขาย หรือทั้งสองฝ่าย จากจำนวนเกษตรกรที่ขายที่ดิน 30 ราย พบว่ามีเกษตรกรที่ขายที่ดินโดยไม่ต้องจ่ายค่านายหน้าถึง 22 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 73.3 ของจำนวนเกษตรกรที่ขายที่ดิน และมีเกษตรกรเพียง 8 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 26.7 ของจำนวนเกษตรกรที่ขายที่ดิน ที่ต้องจ่ายค่านายหน้าเป็นจำนวนร้อยละ 3 ของมูลค่าที่ดินที่ขายได้

เมื่อเปรียบเทียบการขายที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2527 ถึง พ.ศ. 2532 พบว่า การซื้อขายเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ โดยที่เกษตรกรขายที่ดินมากที่สุดในปี พ.ศ. 2532 จำนวน 17 ราย เป็นเนื้อที่ 96 ไร่ ในปี พ.ศ. 2531 มีเกษตรกรขายที่ดินจำนวน 9 ราย เป็นเนื้อที่ 79 ไร่ ส่วนในปี พ.ศ. 2530 และ พ.ศ. 2527 มีเพียง 3 และ 1 ราย เนื้อที่ 58 และ 4 ไร่ ตามลำดับ

จะเห็นได้ว่าไม่พบจำนวนเกษตรกรที่ขายที่ดินในปี พ.ศ. 2529 และ พ.ศ. 2528 เนื่องมาจากการสำรวจเป็นการสุ่มตัวอย่างจากเกษตรกรที่ขายที่ดิน เพียง 30 ราย

ในสภาพความเป็นจริงในปัจจุบันราคาเฉลี่ยของที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วในแต่ละปี จากการสำรวจพบว่าในปี พ.ศ. 2527 ราคาเฉลี่ยของที่ดินราคาไร่ละ 225,000 บาท และในปี พ.ศ. 2530 ถึง พ.ศ. 2532 ราคาไร่ละ 122,931 บาท 94,936 บาท และ 185,156 บาท ตามลำดับ โดยมีราคาต่อไร่ต่ำสุด 30,000 บาท ราคาต่อไร่สูงสุด 800,000 บาท ราคาโดยเฉลี่ย 140,527 บาท ต่อไร่ จะเห็นได้ว่าราคาเฉลี่ยต่อไร่ไม่ได้สูงขึ้นในแต่ละปี เนื่องจาก ราคาที่ดินที่เกษตรกรขายได้ขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมและทำเลที่ตั้ง โดยที่ดินที่อยู่ติดถนนจะมีราคาสูงกว่าราคาที่ดินที่อยู่ห่างออกไป แต่อย่างไรก็ตามจากการสำรวจพบว่า เกษตรกรที่ขายที่ดินจำนวน 30 ราย เกือบทั้งหมดเป็นการขายพื้นที่นาถ่ม สามารถขายที่ดินได้ในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินที่ทางการทำไว้ทุกราย ดังรายละเอียดในตารางที่ 1

ตารางที่ 1 จำนวนผู้ขายที่ดิน เนื้อที่ขาย ราคาขาย มูลค่าที่ขาย จำแนกเป็นรายปี

| ปี | จำนวนขาย (ราย) | เนื้อที่ (ไร่) | ราคา (บาท/ไร่) | มูลค่าที่ขาย(บาท) |
|--------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| 2527 | 1 | 4 | 225,000.0 | 900,000 |
| 2530 | 3 | 58 | 122,931.0 | 7,130,000 |
| 2531 | 9 | 79 | 94,936.7 | 7,500,000 |
| 2532 | 17 | 96 | 185,156.2 | 17,775,000 |
| รวม | 30 | 237 | - | 33,305,000 |
| เฉลี่ย | - | 7.9 | 140,527.0 | 1,110,166.7 |
| สูงสุด | - | 49 | 800,000.0 | 5,200,000.0 |
| ต่ำสุด | - | 2 | 30,000.0 | 60,000.0 |

ที่มา : ข้อมูลจากการสำรวจ

หมายเหตุ : ค่าเฉลี่ย ค่าสูงสุด และค่าต่ำสุด คำนวณจากข้อมูลที่ได้ 4 ปี

สาเหตุการขายที่ดิน

จากการศึกษาพบว่า เกษตรกรไม่ได้ขายที่ดินโดยมีเหตุผลด้านเศรษฐกิจ เพื่อที่จะนำเงินที่ได้ไปลงทุนอย่างอื่นแทน แต่ขายที่ดินเนื่องจากมีเหตุจำเป็นมากกว่า โดยจำแนกสาเหตุการขายเรียงจากมากไปน้อยตามลำดับดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 สาเหตุของการขายที่ดิน

| สาเหตุ | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------------------|-------|--------|
| ถูกบังคับซื้อทางอ้อม | 10 | 33.3 |
| มีหุ้นส่วนหลายคน (แบ่งมรดก) | 7 | 23.3 |
| ขายตามอย่างเพื่อนบ้าน | 6 | 19.9 |
| ได้ราคาสูง | 4 | 13.3 |
| สภาพแวดล้อมไม่เหมาะสม | 3 | 9.9 |
| ไม่มีคนทำนา | 2 | 6.6 |
| ต้องการเงินไปลงทุนอย่างอื่น | 2 | 6.6 |
| เป็นทุนการศึกษาของบุตร | 2 | 6.6 |
| ชำระหนี้สินเดิม | 0 | 0.0 |
| สาเหตุอื่น ๆ | 2 | 6.6 |

ที่มา : ข้อมูลจากการสำรวจ

หมายเหตุ : มีการนับซ้ำจากอัตราร้อยละของเกษตรกรผู้ขายที่ดิน 30 ราย

การอ้างถึงความจำเป็นต้องขายที่ดินว่าถูกบังคับซื้อทางอ้อม เกษตรกรได้อธิบายในลักษณะเดียวกันว่า เมื่อมีการกว้านซื้อที่ดินเป็นผืนใหญ่ ๆ แล้วนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่ไม่ใช่เพื่อการเกษตรแล้ว ที่ดินของเกษตรกรอยู่ตรงกลางจำเป็นต้องขายด้วย เพราะหากไม่ขายก็จะมีปัญหาเกี่ยวกับการใช้น้ำชลประทาน และการเดินทางเข้าออก จึงเท่ากับถูกบังคับซื้อทางอ้อม และมีเกษตรกรบางรายในหมู่ที่ 8 ให้เหตุผลว่า เนื่องจากจะมีการสร้างถนนชูปเปอร์ไฮเวย์ผ่านที่ของตน โดยรัฐมีการเวนคืนที่ดินในราคาประเมินซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาซื้อขายปัจจุบัน ถ้าเกษตรกรถูกเวนคืนที่ดินในราคาที่ต่ำก็ไม่ สามารถจะหาซื้อที่ดินแปลงใหม่ซึ่งมีราคาสูงได้ ดังนั้นเกษตรกรจึงต้องขายที่ดินของตนเองก่อนที่ถนนจะตัดผ่าน

สาเหตุเพราะมีหุ้นส่วนหลายคน อธิบายได้ว่าได้รับมรดกเป็นที่ดิน และที่ดินมีเนื้อที่ขนาดเล็ก และรูปที่ดินไม่เหมาะสมที่จะแบ่งให้แก่ทายาท ดังนั้นจึงขายแล้วนำเงินมาแบ่งกันซึ่งสะดวกมากกว่า

สาเหตุการขายเพราะสภาพแวดล้อมไม่เหมาะสม อธิบายได้ว่า เป็นที่ไกลจากบ้าน และเดินทางไปทำงานไม่สะดวก บางรายให้เหตุผลว่ามีที่ดินติดกับบ้านคนอื่น มีปัญหาเรื่องสัตว์เลื้อย เช่น ไก่มาจิกกินพืชผลของตนเอง

สาเหตุเพราะไม่มีคนทำนา เนื่องจากตนเองแก่ชราลงแล้วและลูกหลานก็ไปประกอบอาชีพอย่างอื่น จึงไม่มีคนที่จะทำนา จึงตัดสินใจขายที่ดิน

มีเกษตรกร 2 ราย ที่ต้องการนำเงินไปลงทุนค้าขาย เพราะเห็นว่าสามารถจะทำรายได้ให้ตนมากกว่าการทำนา จึงตัดสินใจขาย

ส่วนสาเหตุอื่น ๆ ให้เหตุผลโดยอ้างถึงคนชราในบ้านว่า พ่อแม่ก็แก่ชราแล้ว บ้านที่อยู่อาศัยก็ไม่ดี ดังนั้นจึงขายที่ดินเพื่อนำเงินมาสร้างบ้านให้พ่อแม่ และนำมาเลี้ยงดูพ่อแม่ให้ได้อยู่สุขสบาย

จากการสำรวจไม่พบการตั้งใจขายที่ดินเพื่อนำเงินมาชำระหนี้สินเดิม เพราะเกษตรกรส่วนใหญ่ไม่มีหนี้สิน จะมีเป็นบางกรณีที่เป็นหนี้สหกรณ์การเกษตร แต่เป็นจำนวนเงินไม่มากนัก

การตัดสินใจขายที่ดิน

จากการศึกษาเกษตรกรผู้ขายที่ดินจำนวน 30 ราย พบว่า หัวหน้าครอบครัวชายเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการตัดสินใจขายที่ดิน โดยมีจำนวน 16 ราย หรือร้อยละ 53 ที่หัวหน้าครอบครัวเป็นผู้ตัดสินใจคนเดียว และมี 14 ราย หรือร้อยละ 47 ที่สมาชิกครอบครัวมีบทบาทร่วมในการตัดสินใจ โดยที่เกือบทุกรายไม่มีการขัดแย้งในการตัดสินใจขาย ยกเว้น 2 รายที่ลูกไม่ยอมให้ขาย แต่ก็ไม่ขัดแย้งในที่สุด และพบอีกว่าเกษตรกรมีเงื่อนไข และช่วงเวลาการขายที่แตกต่างกันออกไปดังตารางที่ 3

ตารางที่ 3 เงื่อนไขและช่วงเวลาการตัดสินใจขายที่ดิน

| เงื่อนไขการขาย | จำนวน (ราย) | ร้อยละ |
|--|-------------|--------|
| มีคนมาติดต่อขอซื้อ คิดอยู่นานเป็นเดือน/หลายเดือน | | |
| จึงตัดสินใจขาย | 15 | 50 |
| มีคนมาติดต่อขอซื้อจึงตัดสินใจขายในช่วงนั้นทันที | 9 | 30 |
| บอกขายก่อนมีคนมาติดต่อ | 6 | 20 |
| ติดต่อขอซื้อที่ดินแปลงอื่นได้ก่อนจึงขาย | 0 | 0 |
| รวม | 30 | 100 |

ที่มา : ข้อมูลจากการสำรวจ

จะเห็นว่ามีเกษตรกรถึงร้อยละ 50 หรือจำนวน 15 รายของผู้ขายที่ดินที่คิดอยู่นานเป็นเดือนหรือหลายเดือนก่อนตัดสินใจขาย เนื่องจากเกษตรกรไม่ได้ต้องการขายที่ดินของตนเอง แต่มีความจำเป็นดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น จึงทำให้เกษตรกรตัดสินใจขาย และมีเกษตรกร 6 ราย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 20 ที่บอกขายก่อนมีคนมาติดต่อ โดยที่เกษตรกรจะนำโฉนดและทำหนังสือสัญญามอบอำนาจซื้อขายให้แก่ นายหน้า

จากการสำรวจพบว่า มีเกษตรกร 1 รายที่ต้องการขายที่ดินของตนเอง แต่ไม่สามารถขายได้ เนื่องจากถนนจะตัดผ่านที่ดินของเขาทั้งหมด โดยที่รัฐจะเวนคืนให้ในราคาประเมิน ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำ และเกษตรกรผู้นี้ไม่สามารถที่จะไปซื้อที่แปลงใหม่ได้ เนื่องจากราคาสูงกว่าราคาประเมินมาก โดยที่ดินแปลงนั้นมีราคาประเมิน 40,000 บาท/ไร่ แต่ราคาซื้อขายกันจริง ๆ ตกราคาประมาณ 300,000 บาท/ไร่ ทำให้เกษตรกรผู้นี้ได้รับความเดือดร้อนเพราะเขามีที่ดินเพียงแปลงเดียว

การจัดสรรใช้เงินที่ได้จากการขายที่ดิน

จากเกษตรกรที่ศึกษา 30 ราย ขายที่ดินเนื้อที่รวม 237 ไร่ คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้นจำนวน 33,305,000 บาท เฉลี่ยได้ร้อยละ 1,110,166 บาท ทั้งนี้มีผู้มีรายได้จากการขายที่ดินสูงสุดเท่ากับ 5,200,000 บาท และต่ำสุดเท่ากับ 60,000 บาท และได้ใช้เงินไปเพื่อการต่าง ๆ กัน ซึ่งได้แสดงรายละเอียดเรียงลำดับตามสัดส่วนการใช้เงินจากมากไปหาน้อยดังข้อมูลในตารางที่ 4

ตารางที่ 4 การจัดสรรใช้เงินที่ได้จากการขายที่ดิน

| การใช้เงินที่ได้จากการขายที่ดิน | จำนวน (ราย) | ร้อยละ |
|---------------------------------|-------------|--------|
| สร้างบ้าน | 20 | 66.6 |
| ซื้อที่ดินแปลงใหม่ | 18 | 59.9 |
| ฝากธนาคาร | 17 | 56.6 |
| ใช้จ่ายในครัวเรือน | 16 | 53.2 |
| แบ่งให้ลูกหลาน | 10 | 33.3 |
| ซื้อเครื่องอำนวยความสะดวกในบ้าน | 5 | 16.6 |
| ซื้อจักรยานยนต์ | 2 | 6.6 |
| ชำระหนี้สินเดิม | 2 | 6.6 |
| ลงทุนในกิจการอื่น | 2 | 6.6 |
| ซื้อรถยนต์ไว้ใช้ในบ้าน | 1 | 3.3 |
| ลงทุนเพิ่มทางการเกษตร | 1 | 3.3 |

ที่มา : ข้อมูลจากการสำรวจ

หมายเหตุ : มีการนับซ้ำ

จากตาราง 4 จะเห็นได้ว่าเกษตรกรที่ขายที่ดินจำนวน 30 ราย จะนำเงินไปสร้างบ้านถึง 20 ราย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 67 โดยเฉพาะในหมู่ที่ 8 มีการสร้างบ้านใหม่มากที่สุด และร้อยละ 90 เป็นเงินที่ได้มาจากการขายที่ดิน

เกษตรกรซื้อที่ดินแปลงใหม่ จำนวน 18 ราย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 60 โดยที่ดินใหม่ที่ซื้อจะอยู่ห่างออกไปและมีราคาถูกกว่าที่ดินที่ขายไป ซึ่งที่ดินที่ซื้อใหม่นี้จะอยู่ที่อำเภอคอยสะเก็ด และอยู่ในหมู่บ้านเดิมแต่ห่างจากที่อยู่อาศัยออกไป

มีเกษตรกรนำเงินไปฝากธนาคาร 17 ราย คิดเป็นร้อยละ 57 โดยที่เกษตรกรได้แจ้งให้ธนาคารมารับฝากเงินในวันที่นัดจ่ายเงินสดแล้วจึงค่อยเบิกมาใช้จ่าย รองลงมาก็ได้้นำเงินไปใช้จ่ายในครัวเรือน แบ่งให้ลูกหลาน ซื้อเครื่องอำนวยความสะดวกในบ้านตามลำดับ ส่วนที่นำเงินไปซื้อรถยนต์ รถจักรยานยนต์ ชำระหนี้สินเดิม และลงทุนเพิ่มทางการเกษตร มีจำนวนน้อยราย สืบเนื่องจากเกษตรกรมีทรัพย์สินเครื่องใช้เหล่านี้อยู่ก่อนแล้ว และเกษตรกรไม่มีหนี้สิน

วิธีการขายที่ดิน

จากการสำรวจเกษตรกรที่ขายที่ดิน จำนวน 30 ราย พบว่าเกษตรกรจะขายที่ดินเป็นเงินสดทั้งหมดทุกราย โดยวางเงินมัดจำในวันทำสัญญาซื้อขายและจ่ายเป็นเงินสดหมดในวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือมีบางกรณีที่มีการจ่ายเงินสดเป็นงวด แล้วแต่ตกลงกันโดยที่ดินทุกแปลงมีเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนด

การเปรียบเทียบรายได้จากการขายที่ดินกับรายได้จากแหล่งอื่น ๆ

รายได้จากการประกอบอาชีพจากการเกษตรประมาณ 24,000 บาท/ครัวเรือน/ปี

รายได้จากการประกอบอาชีพรับจ้างประมาณ 21,000 บาท/ครัวเรือน/ปี

รายได้จากการประกอบอาชีพค้าขายประมาณ 50,000 บาท/ครัวเรือน/ปี

จากการศึกษาเกษตรกรที่ขายที่ดิน 30 ราย เฉลี่ยได้เงินรายละ 1,110,166 บาท ซึ่งเงินจำนวนนี้มีเมื่อนำมาคิดเทียบกับรายได้จากการเกษตร จะเห็นว่าจะต้องทำการเกษตรถึงประมาณ 46 ปี ถึงจะมีรายได้เท่ากับเงินที่ได้จากการขายที่ดิน ดังนั้นเกษตรกรจึงตัดสินใจขายที่ดิน เพราะจะทำให้มีรายได้มากกว่าหลายเท่า โดยเอาเงินมาฝากธนาคารก็จะมีรายได้จากดอกเบี้ยเงินฝากประมาณปีละแสนบาท ซึ่งจะเห็นว่ามียาได้จากการดอกเบี้ยสูงกว่าการทำการเกษตรถึงประมาณ 4 เท่าตัว แต่เมื่อขายที่ดินไปแล้วก็ยังมีรายได้ทางอื่นอีก เช่น รับจ้าง และค้าขาย เป็นต้น จะเห็นได้ว่าเมื่อเปรียบเทียบรายได้จากการขายที่ดินจะพบว่าทำให้เกษตรกรมียาได้สูงขึ้นจริง

(ก) การหามูลค่าในอนาคตของเงินที่ได้จากการขายที่ดิน

จากสูตร $P_t = P_0(1 + i)^t$
 P_t แทนเงินรวมเมื่อสิ้นปี t
 P_0 แทนเงินต้น
 i แทนอัตราดอกเบี้ย
 t แทนจำนวนปี

จากสูตรข้างต้น จะพบว่าเงินจากการขายที่ดินเฉลี่ยรายละ 1,110,166 บาท เมื่อนำไปฝากธนาคาร ได้รับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.5 ต่อปี

• ในระยะเวลา 5 ปี มีทรัพย์สินรวมเป็นเงิน 1,747,666 บาท

• ในระยะเวลา 10 ปี มีทรัพย์สินรวมเป็นเงิน 2,751,244 บาท

(ข) เพื่อเปรียบเทียบรายได้จากการขายที่ดิน และรายได้จากการเกษตร จะเปรียบเทียบโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายได้จากแหล่ง 2 แหล่งนี้

การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของเงินที่ได้จากเกษตร

จากสูตร
$$P_0 = \frac{P_t}{(1 + i)^t}$$

ให้ P_0 แทนมูลค่าปัจจุบันของรายได้จากการเกษตร

P_t แทนมูลค่าในอนาคตที่จะได้จากการเกษตร

i แทนอัตราส่วนลดมูลค่าของเงินในอนาคต

t แทนจำนวนปี

โดยสมมติให้ เกษตรกรมีรายได้จากการเกษตรประมาณ 24,000 บาท/ครัวเรือน/ปี ทุกปี

อัตราส่วนลดมูลค่าของเงินในอนาคต ใช้อัตราส่วนลด 10%

จากสูตรจะสามารถหาได้ว่า ในอีก 10 ปีข้างหน้า เกษตรกรจะมีรายได้จากการเกษตรคิดเป็นมูลค่าในปัจจุบันรวมเป็นเงินทั้งสิ้นเท่ากับ 147,480 บาท และเมื่อคิดรวมเป็น 20 ปีต่อไปภายหน้า เกษตรกรจะมีรายได้จากการเกษตรคิดเป็นมูลค่าในปัจจุบันรวมเป็นเงินเท่ากับ 204,336 บาท ซึ่งจะเห็นได้ว่า จากการขายที่ดินจะทำให้เกษตรกรมีรายได้สูงกว่ารายได้ที่ได้รับจากการทำการเกษตรมาก (โดยเทียบกับเงินที่ได้จากการขายที่ดินที่ได้รับในขณะนี้ 1,110,166 บาท)

การเปลี่ยนแปลงรายจ่าย

จากการศึกษาเกษตรกร 30 ราย พบว่าเกษตรกรประเมินว่าตนเองมีรายจ่ายเพิ่มขึ้นถึง 26 ราย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 87 โดยให้เหตุผลว่าจากวิถีการดำรงชีวิตและสิ่งแวดล้อมโดยรอบเปลี่ยนแปลงไป กล่าวคือ ปัจจุบันต้องซื้อสิ่งอุปโภคบริโภคทุกชนิด และทุกอย่างก็มีราคาสูงขึ้น ทำให้ค่าครองชีพสูงขึ้น และมีเกษตรกรจำนวน 4 ราย ประเมินว่ารายจ่ายของตนเองคงเดิม โดยให้เหตุผลว่าเงินที่ได้จากการขายที่ดินก็นำไปซื้อที่ดินแปลงใหม่หมด รายจ่ายก็ยังคงเดิม

การเปลี่ยนแปลงอาชีพ

จากการศึกษา พบว่าเกษตรกรได้เลิกอาชีพเกษตรถึง 12 ราย คิดเป็นร้อยละ 40 ของผู้ขายที่ดิน โดยมีแหล่งรายได้ใหม่จากการรับดอกเบี้ยเงินฝาก ค่าเช่านา การรับจ้าง และค้าขาย ซึ่งแต่ละคนอาจมีแหล่งรายได้สำคัญหลายแหล่งก็ได้ ขึ้นอยู่กับฐานะและโอกาส

การเปลี่ยนแปลงหนี้สิน

จากการศึกษา พบว่ามีเกษตรกรเพียง 2 ราย หรือร้อยละ 7 ที่นำเงินไปใช้หนี้สหกรณ์การเกษตร ซึ่งเป็นจำนวนเงินไม่มากนัก ส่วนเกษตรกรที่เหลือไม่ได้มีหนี้สินแต่ประการใด

การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน

จากการศึกษา เกษตรกรที่ขายที่ดินจำนวน 30 ราย มี 18 ราย หรือร้อยละ 60 ที่ประเมินว่าทรัพย์สินของตนเองลดลง โดยให้เหตุผลว่าทรัพย์สินที่เป็นที่ดินได้ลดลงเนื่องจากการขายไป และไม่ได้ซื้อเพิ่มขึ้นใหม่ หรือซื้อใหม่แต่จำนวนเนื้อที่น้อยกว่าเดิม และได้นำเงินที่ได้จากการขายที่ดินแตกออกเป็นส่วนย่อยเพื่อใช้ในการต่าง ๆ เป็นต้นว่า ใช้จ่ายในครัวเรือน แบ่งให้ลูกหลาน เป็นต้น

เกษตรกร 10 ราย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 33 ประเมินว่าทรัพย์สินของตนเองเพิ่มขึ้น โดยให้เหตุผลว่าได้นำเงินที่ได้จากการขายที่ดินไปซื้อที่ดินแปลงใหม่ได้เนื้อที่มากกว่าแปลงเก่า และอาจเป็นผลจากการคิดถึงมูลค่าทรัพย์สินตามราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น บางรายได้นำเงินที่ได้จากการขายที่ดินไปซื้อที่ดินแปลงใหม่ และขายต่อเมื่อได้ราคาดี จะเห็นว่ามีทรัพย์สินและฐานะดีเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

เกษตรกร 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 7 ที่ประเมินว่าทรัพย์สินของตนเองคงเดิมโดยให้เหตุผลว่า ได้นำเงินที่ได้จากการขายที่ดินไปซื้อที่ดินแปลงใหม่ในราคาและเนื้อที่เท่าเดิม จึงทำให้ทรัพย์สินมีคงเดิม

จะเห็นได้ว่าการประเมินการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินนั้นเกษตรกรไม่ได้ประเมินถึงเครื่องอำนวยความสะดวกในบ้าน เช่น ทีวี ตู้เย็น เครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ รวมถึงรถยนต์ รถจักรยานยนต์ เนื่องจากว่าเกษตรกรมีอยู่ก่อนแล้ว

การย้ายถิ่น (เฉพาะการย้ายถิ่นถาวร)

จากการศึกษาพบว่า ไม่มีเกษตรกรที่ย้ายถิ่นเลย เนื่องจากมีถิ่นฐานถาวรอยู่ในหมู่บ้านแล้ว และที่ดินที่ขายเป็นที่นาไม่ได้ขายที่อยู่อาศัย ถึงจะมีการสร้างบ้านใหม่แต่ก็สร้างในบริเวณพื้นที่เดิม หรือเป็นการรื้อถอนบ้านเดิมแล้วสร้างบ้านใหม่

การเปลี่ยนแปลงการใช้แรงงาน

จากการศึกษาพบว่า เกษตรกรจะใช้แรงงานของตนเองในไร่นาตนเองน้อยลง โดยที่จะมีการจ้างคนอื่นมาทำงานในไร่นาของตนเองเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากเกษตรกรเห็นว่า การใช้แรงงานของตนเองไปรับจ้างด้านอื่น และจ้างคนอื่นมาทำงานในไร่นาของตนเองจะทำให้มีรายได้มากขึ้น

จากการศึกษายังพบอีกว่า เกษตรกรได้ขายที่ดินไปแล้ว ส่วนมากเกษตรกรจะเหลือที่ดินไว้เป็นมรดกแก่ทายาทน้อยมากหรือไม่เหลือเลย โดยจะเหลือแต่เฉพาะที่อยู่อาศัย แต่อย่างไรก็ตามเกษตรกรมีความเห็นว่า การที่เหลือที่ดินไว้แก่ทายาทน้อยหรือไม่เหลือเลยนี้ จะไม่ทำให้ทายาทประสบปัญหาในการประกอบอาชีพในอนาคต เหตุผลเพราะว่าได้ส่งเสริมให้เรียนให้มีความรู้ เพื่อที่จะประกอบอาชีพเลี้ยงตัวแล้ว

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของผู้ซื้อที่ดิน

จากการศึกษาจากเกษตรกรผู้ขายที่ดินทั้ง 30 ราย การซื้อขายที่ดินในตำบลต้นเปาเริ่มมีมากขึ้น ตั้งแต่ปี 2530 เป็นต้นมา ก่อนหน้านั้นมีการซื้อขายเปลี่ยนมือบ้างเล็กน้อย เกษตรกรเจ้าของที่ดินเดิมได้ให้ข้อมูลลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งเคยเป็นพื้นที่นาลุ่มแทบทั้งนั้น โดยเจ้าของที่ดินรายใหม่จะใช้ประโยชน์ (ตารางที่ 5)

จะเห็นว่าถ้ายกเว้นพื้นที่นาดอนจำนวน 2 ไร่ แล้ว การซื้อขายที่ดินทั้งหมด จำนวน 235 ไร่ ตั้งแต่ปี 2527-2532 เป็นการเปลี่ยนสภาพการใช้พื้นที่นาลุ่มในตำบลต้นเปา ซึ่งมีสมรรถนะในการให้ผลผลิตข้าวโดยเฉลี่ย 600 กก. ต่อไร่ขึ้นไปในลักษณะอื่น ได้แก่ เป็นที่จัดสรรทั้งสิ้น 138 ไร่ (58.8%) ทั้งร้าง 31 ไร่ (13.2%) เป็นโรงงานฟาร์มหมู 27 ไร่ (11.7%) และยังคงไว้เป็นที่เพาะปลูกข้าวเช่นเดิม 39 ไร่ (16.6%)

ตารางที่ 5 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินของผู้ซื้อที่ดิน

| ปี | เนื้อที่ (ไร่)* | ลักษณะพื้นที่เดิม | ลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของผู้ซื้อที่ดิน |
|------|-----------------|-------------------|--|
| 2527 | 4 | นาลุ่ม | จ้างคนทำนาต่อไป |
| 2530 | 49 | นาลุ่ม | จัดสรร |
| | 6 | นาลุ่ม | ให้เช่าทำนา |
| | 3 | นาลุ่ม | ทำนาเอง |
| 2531 | 2 | นาลุ่ม | ให้เช่าทำนา |
| | 2 | นาดอน | ทิ้งร้าง |
| | 75 | นาลุ่ม | จัดสรร |
| 2532 | 24 | นาลุ่ม | ให้เจ้าของเดิมทำนาต่อ |
| | 31 | นาลุ่ม | ทิ้งร้าง |
| | 20 | นาลุ่ม | ฟาร์มหมู |
| | 7 | นาลุ่ม | โรงงาน |
| | 14 | นาลุ่ม | จัดสรร |

ที่มา : ข้อมูลจากการสำรวจ

* หมายเหตุ : รวมหลายแปลงเข้าด้วยกัน

สรุป

จากการศึกษากรณีศึกษา ตำบลต้นเปา อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ สามารถสรุปได้ว่าเกษตรกรตัดสินใจขายที่ดินของตนเอง เนื่องจากความจำเป็นส่วนใหญ่เป็นการถูกบังคับซื้อทางอ้อม กล่าวคือ ที่ของตนอยู่ตรงกลางและที่ดินโดยรอบถูกกว้านซื้อไปหมดแล้ว ทำให้มีปัญหาในการใช้น้ำและการเดินทางในการเข้าออกในที่ดินของตนเอง สาเหตุรองลงมาก็คือ การมีหุ้นส่วนในที่ดินหลายคน หรือมีปัญหาในการแบ่งมรดกที่เป็นที่ดิน เพราะรูปที่ดินไม่เหมาะที่จะนำมาแบ่งกัน ดังนั้นจึงขาย

แล้วนำเงินมาแบ่งกัน ซึ่งเป็นการสะดวกมากกว่า ส่วนการขายตามอย่างเพื่อนบ้านขายเพราะได้ราคาสูง และขายเพราะสภาพแวดล้อมไม่เหมาะสมเป็นเหตุผลรองลงมาตามลำดับ โดยที่หัวหน้าครอบครัวมีบทบาทสำคัญมากที่สุดในการตัดสินใจ และการตัดสินใจไม่พบความขัดแย้งแต่ประการใด

ประเภทที่ดินขายทั้งหมดจัดเป็นที่นา มีโฉนด โดยที่ชาวนามีที่ดินครอบครัวละ 2 แปลง หรือมากกว่า 2 แปลงขึ้นไป เป็นที่อยู่อาศัยและที่นา ที่ดินที่ขายจะขายแต่เฉพาะที่นา ไม่ขายที่อยู่อาศัย โดยส่วนใหญ่จะขายให้กับนายทุนต่างถิ่นที่มีโครงการทำบ้านและที่ดินจัดสรร เกษตรกรจะขายที่ดินเป็นเงินสด โดยวางมัดจำในวันทำสัญญาซื้อขาย และจ่ายเป็นเงินสดที่เหลือทั้งหมดในวันโอนกรรมสิทธิ์ หรืออาจจ่ายเงินที่เหลือเป็นงวด ซึ่งขึ้นอยู่กับข้อตกลงที่ทำกัน

การจัดสรรใช้เงินที่ได้จากการขายที่ดิน เกษตรกรส่วนใหญ่จะจัดสรรนำเงินไปสร้างบ้านก่อนเป็นอันดับแรก รองลงมาก็นำไปซื้อที่ดินแปลงใหม่ ผ่ากษณาการ ใช้จ่ายในครัวเรือน และแบ่งให้ลูกหลานตามลำดับ

ผลต่อเนื่องจากการขายที่ดินของเกษตรกร จากการศึกษาพบว่า เมื่อเปรียบเทียบรายได้ที่ได้จากการทำนา กับรายได้ที่ได้จากดอกเบี้ยเงินฝากจากเงินขายที่ดิน เปรียบเทียบเป็นปีจะเห็นว่ารายได้จากดอกเบี้ยเงินฝากจะได้รับสูงกว่ารายได้ที่ได้จากการทำนามาก ส่วนทางด้านรายจ่ายพบว่า ส่วนใหญ่เกษตรกรมีรายจ่ายเพิ่มขึ้น เนื่องจากค่าครองชีพสูงขึ้น จากการศึกษาพบว่า จากการขายที่ดินทำให้เกษตรกรรู้สึกว่าคุณค่าความเป็นอยู่ในปัจจุบันดีขึ้นทุกราย

อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าเกษตรกรจะไม่พบปัญหาที่เกิดขึ้นเนื่องจากการขายที่ดินของตน แต่ในภาพรวมถ้าเกษตรกรขายที่มากขึ้น มีการเปลี่ยนที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ซึ่งใช้ทำการเกษตรไปเป็นการใช้เพื่อวัตถุประสงค์อย่างอื่นมากขึ้น เช่น ใช้ในการอุตสาหกรรมโรงงาน ที่อยู่อาศัย และบริการมากขึ้นจะทำให้เกิดผลกระทบตามมาในหลาย ๆ ด้าน เช่น การขยายที่ทำกินไปยังพื้นที่ที่ผลผลิตทางการเกษตรต่ำ จำนวนเกษตรกรที่ไร้ที่ดินทำกินและเกษตรกรรายย่อยมีจำนวนมากขึ้นเกษตรกรอาจไม่ได้ใช้เงินเพื่อลงทุนทำรายได้ต่อไป ถ้าเงินหมดก็คงไม่สามารถปรับเปลี่ยนอาชีพได้อย่างมีประสิทธิภาพ หรืออาจกลายเป็นแรงงานรับจ้าง ซึ่งขาดความมั่นคงถาวร และในสภาพสังคมเศรษฐกิจปัจจุบันไม่อาจให้ข้อยืนยันได้ว่าภาคอุตสาหกรรมจะสามารถรองรับแรงงานจากภาคเกษตรได้หมด และมีปัญหาแรงงานยังขาดทักษะด้านอุตสาหกรรม เกษตรกรที่ขายที่ดินอาจจะมีความสุขระยะหนึ่ง ซึ่งในช่วงชีวิตตนเองอาจจะมีเงินใช้ไม่เดือดร้อน หรืออาจเดือดร้อนตอนปลาย แต่ลูกหลานในอนาคตข้างหน้าที่ปกติจะได้รับการรดกตกทอดทางที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม เมื่อไม่มีที่ดินและขาดการศึกษาฝึกอบรมในการประกอบอาชีพอื่น โอกาสที่จะประกอบอาชีพเกษตรกรก็จะหมดไปแล้ว ทำให้ต้องพึ่งพาการรับจ้างทำงานเพื่อเลี้ยงชีพแทน

เอกสารอ้างอิง

เบญจพรรณ ชินวัตร. เศรษฐศาสตร์การพัฒนากาเกษตร. คณะเกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. 2531.

สอาด ชมบุญ. ประวัติและข้อมูลของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่. เชียงใหม่, 2532.

สุริยา เผ่าจินดา. การศึกษาเชิงนโยบายของผลกระทบจากการขยายตัวของชุมชนเมืองต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจ-สังคม และการจัดการทรัพยากรเกษตร กรณีศึกษาชุมชนแม่ใจ อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สถาบันเทคโนโลยีการเกษตรแม่ใจ, เชียงใหม่, 2532.

ไทยรัฐ, ฉบับวันที่ 4 มกราคม 2533 หน้า 6.

ภาคผนวกที่ 1 ข้อมูลและความคิดเห็นโดยทั่วไปเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินในประเทศไทย

ตัวเลขการซื้อขายที่ดินของทั้งประเทศที่ทางการนำออกมาเปิดเผย เมื่อปลายปี 2532 ซึ่งเป็นตัวเลขคร่าว ๆ ราว 11 เดือนเศษไม่ครบ 12 เดือน ปี 2532 ที่ผ่านมามีมูลค่าการซื้อขายที่ดินสูงถึง 189,142 ล้านบาท สูงกว่าปี 2531 ประมาณ 4 หมื่นล้านบาท ซึ่งปี 2531 มีมูลค่าการซื้อขาย 149,345 ล้านบาท ขณะที่มูลค่าการซื้อขายที่ดินในปี 2530 มีเพียง 67,877 ล้านบาท เท่านั้น เฉพาะภาคกลางภาคเดียวมีมูลค่าการซื้อขายที่ดินสูงถึง 133,275 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 70 ของมูลค่าการซื้อขายทั้งหมด คิดเฉลี่ยออกมาราคาที่ดินตกไร่ละประมาณ 500,000 บาท ซึ่งแพงพอประมาณ ปี 2532 ที่ผ่านมา ก็มีที่ดินเปลี่ยนมือจากชาวนาไปหมุนเวียนอยู่ในมือนายทุนถึง 378,284 ไร่¹

ในจังหวัดเชียงใหม่ก็มีมีการซื้อขายที่ดินกันมากเช่นกันดังเห็นได้จากข้อมูลที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ได้รวบรวมไว้ดังนี้

- ปริมาณการซื้อขายที่ดินในปีงบประมาณ 2530 จำนวน 17,662 ราย เก็บเงินรายได้แผ่นดิน (ค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร) เป็นเงินทั้งสิ้น 160,116,773 บาท
- ปริมาณการซื้อขายที่ดินในปีงบประมาณ 2531 จำนวน 33,080 ราย เก็บเงินรายได้แผ่นดิน (ค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร) เป็นเงินทั้งสิ้น 309,396,896 บาท
- เปรียบเทียบการซื้อขายรวม 4 เดือน² ในปีงบประมาณ 2531 (ต.ค. 30- มค. 31) จำนวน 11,026 ราย เก็บเงินรายได้แผ่นดิน (ค่าธรรมเนียมภาษี และอากร) รวม 82,744,962 บาท
- เปรียบเทียบการซื้อขายรวม 4 เดือน³ ในปีงบประมาณ 2532 (ต.ค. 31- มค. 32) จำนวน 12,083 ราย เก็บเงินรายได้แผ่นดิน (ค่าธรรมเนียมภาษี และอากร) รวม 187,434,936 บาท

จากสถิติดังกล่าวข้างต้น ปรากฏว่าการซื้อขายที่ดินของจังหวัดเชียงใหม่ มีปริมาณเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย 87% สำหรับปี พ.ศ. 2531 ได้ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินใหม่ เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้การจัดเก็บเงินค่าธรรมเนียม ภาษี และอากรแสดมปี เพิ่มขึ้นจากเดิมประมาณ 93%

¹ ไทยรัฐ ฉบับวันที่ 4 มกราคม 2533 หน้า 6.

² และ ³ ใช้ตัวเลข 4 เดือนเนื่องจากในปี 2532 สามารถเก็บข้อมูลได้เพียง 4 เดือน และต้องการเปรียบเทียบตัวเลขระหว่าง ปี 2531 และ ปี 2532

ปัจจุบันการซื้อขายที่ดินในเมืองไทยทำกันอย่างสะดวกเสร็จภายในวันเดียว บางครั้งโฉนดฉบับเดียวมีการเปลี่ยนมือถึง 3 ครั้ง ภายในหนึ่งวัน ไม่มีการตรวจสอบอย่างเข้มงวดในการใช้ที่ดินเหมือนในประเทศอื่น ๆ ที่พัฒนาแล้วกระทำอยู่ เพราะถือว่าเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ โดยการซื้อขายที่ดินนั้นจะต้องกระทำผ่านทนายความ กล่าวคือ ทั้งสองฝ่ายจะต้องตั้งทนายความให้เป็นตัวแทนเพื่อดำเนินการ ทั้งนี้ทนายความของแต่ละฝ่ายจะมีการตรวจสอบซึ่งกันและกัน เพื่อรักษาผลประโยชน์ของลูกความ เมื่อตัวแทนของทั้งสองฝ่ายได้ข้อมูลแล้วจะนำไปแจ้งแก่พนักงานที่ดินในการจดทะเบียนซื้อขายและเจ้าพนักงานจะตรวจสอบจากบันทึกที่แจ้งมานั้นว่าผู้ซื้อเป็นใคร ซื้อไปทำอะไร และแจ้งวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินอย่างชัดเจน ทั้งนี้จะมีการเปลี่ยนแปลงในภายหลังไม่ได้ ซึ่งขั้นตอนดังกล่าวต้องใช้เวลาไม่น้อยกว่า 1 เดือน จึงจะมีการจำหน่ายจ่ายโอนกันได้

สำหรับประเทศไทย ปัจจุบันรัฐยังขาดมาตรการอื่น ๆ ที่อาจป้องกันการเก็งกำไรที่ดิน หรือป้องกันไม่ให้เกิดการใช้ที่ดินผิดสมรรถนะ ซึ่งมาตรการที่ควรนำมาพิจารณา มีดังนี้

- กฎหมายกำหนดการถือครองที่ดินว่าใครควรจะถือครองไว้เท่าใด เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- การเพิ่มภาษีที่ดินที่ทิ้งว่างเปล่า หรือกำหนดระยะเวลาการเวนคืนถ้าไม่ใช้ประโยชน์ ในที่ดินภายในกำหนดเวลา
- การศึกษาระดับลึกต่อไปถึงเหตุผลของการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินหลังจากการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ เพื่อวางแผนแก้ไขปัญหา และเพื่อการพัฒนาต่อไป
- การควบคุมการปล่อยสินเชื่อของธนาคาร เพื่อป้องกันการนำเงินมาลงทุนกว้านซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร
- การตั้งราคาประเมินที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพที่เป็นจริง