



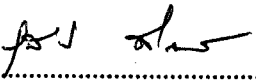
หัวข้อการศึกษาค้นคว้าอิสระ ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจจากการขายที่ดิน: กรณีศึกษา
ชุมชนบ้านท่าด่าน ตำบลหินตั้ง อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก
ชื่อและนามสกุล นายธราพงษ์ จันทร์แสงรัตน์
แขนงวิชา เศรษฐศาสตร์
สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ศิริพร สัจจามันท์

คณะกรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระได้ให้ความเห็นชอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ
ฉบับนี้แล้ว


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ศิริพร สัจจามันท์)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์สมบัติ พันธุ์วิเศษณ์)

คณะกรรมการบัณฑิตศึกษา ประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ อนุมัติให้รับการศึกษา
ค้นคว้าอิสระฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
แขนงวิชาเศรษฐศาสตร์ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช


.....
(รองศาสตราจารย์สุนีย์ ศิลพิพัฒน์)

ประธานกรรมการประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์
วันที่ 24 เดือน กันยายน พ.ศ. 2551

หัวข้อการศึกษาคั้นควัวอิสระ ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจจากการขายที่ดิน: กรณีศึกษา
 ชุมชนบ้านท่าด่าน ตำบลหินตั้ง อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก
 ผู้ศึกษา นายธราพงษ์ จันทร์แสงรัตน์ ปริญญา เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
 อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ศิริพร สัจจามันท์ ปีการศึกษา 2550

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) เพื่อศึกษาและวิเคราะห์สาเหตุของการขายที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ. 2542 – 2546 ของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน ชุมชนบ้านท่าด่าน ตำบลหินตั้ง อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก (2) เพื่อศึกษารูปแบบการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการขายที่ดิน (3) เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงในอาชีพของครัวเรือนหลังการขายที่ดิน

ในการศึกษานี้ใช้วิธีสำรวจความคิดเห็นของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในเขต ชุมชนบ้านท่าด่าน ตำบลหินตั้ง อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก ที่มีการขายที่ดินระหว่าง พ.ศ.2542-2546 การศึกษาได้ทำการสุ่มตัวอย่างครัวเรือนผู้ขาย จำนวน 160 ตัวอย่าง กำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างจากตารางของยามานะ (Taro Yamane) ที่ขนาดความเชื่อมั่น 95% โดยเครื่องมือที่ใช้ ได้แก่ แบบสอบถาม และแบบสัมภาษณ์หัวหน้าครอบครัวผู้ขายที่ดิน ในการเก็บข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ส่วนการเก็บข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ได้จากการรวบรวมข้อมูลได้จาก ตำรา วิทยานิพนธ์ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เอกสารราชการ

ผลการศึกษาพบว่า (1) สาเหตุการขายที่ดินของครัวเรือน เนื่องจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น ตามความเจริญ ทำให้การขายที่ดินได้รายได้ดีกว่าการเก็บที่ดินไว้ทำการเกษตร ร้อยละ 60.00 รองลงมาคือ ต้องการเงินไปชำระหนี้สิน ร้อยละ 55.00 (2) การใช้จ่ายเงินที่ได้หลังการขายที่ดิน ถูกใช้ไปทางด้านเก็บออม ร้อยละ 75.62 ชำระหนี้สินที่ค้างอยู่ ร้อยละ 71.87 ลงทุนในภาคของการเกษตร ร้อยละ 58.12 และซื้อที่ดินผืนใหม่ที่ไกลออกไป ผืนใหญ่กว่าเดิม ร้อยละ 26.25 (3) การประกอบอาชีพของครัวเรือนหลังจากขายที่ดิน จากการศึกษาการขายที่ดินของครัวเรือนสามารถแยกครัวเรือนออกเป็นสองกลุ่มใหญ่ๆ ด้วยกัน คือ กลุ่มที่หนึ่ง ครัวเรือนที่ประกอบอาชีพเดิม คือ ยังคงทำการเกษตรเช่นเดิม ร้อยละ 83.75 กลุ่มที่สอง ครัวเรือนที่เปลี่ยนอาชีพใหม่หลังการขายที่ดิน ร้อยละ 16.25 โดยบางรายก็หันไปประกอบอาชีพค้าขาย หรือรับจ้างทั่วไป

คำสำคัญ การขายที่ดิน ผลกระทบทางเศรษฐกิจ

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจาก รองศาสตราจารย์ ศิริพร สัจจามันท์ อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระที่ได้กรุณาให้คำแนะนำและ ติดตามการทำการค้นคว้าอิสระครั้งนี้อย่างใกล้ชิดมาตลอด นับตั้งแต่เริ่มต้นจนกระทั่งเสร็จเรียบร้อย สมบูรณ์ ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้งในความกรุณาของท่านเป็นอย่างยิ่ง

ขอขอบพระคุณมหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมราชา และคณาจารย์ ที่ให้ความรู้ทางด้าน เศรษฐศาสตร์ และเพื่อนนักศึกษาตลอดจนผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการทำการศึกษาวิจัยครั้งนี้ทุกท่านที่ ได้กรุณาให้การสนับสนุน ช่วยเหลือและให้กำลังใจตลอดมา

นอกจากนี้ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณพ่อ แม่ และครอบครัว สำหรับกำลังใจและความ ช่วยเหลือที่มีให้อย่างเต็มเปี่ยมในทุก ๆ เรื่องตลอดมา

ขอบคุณประเทศไทยสำหรับที่อยู่ ที่อาศัย ที่ทำมาหากิน แบบที่หาที่ไหนไม่ได้ในโลก และข้าพเจ้าจะนำความรู้ความสามารถที่ได้รับจากการศึกษาเล่าเรียนนำไปปรับใช้ในการประกอบ อาชีพ เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อตนเองสังคมและประเทศชาติอย่างเต็มความสามารถ

ธราพงษ์ จันทร์แสงรัตน์

มิถุนายน 2551

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
กิตติกรรมประกาศ	จ
สารบัญตาราง	ช
สารบัญภาพ	ฉ
บทที่ 1 บทนำ	1
บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	5
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย	18
บทที่ 4 ข้อมูลพื้นฐานและผลการวิเคราะห์	21
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	69
บรรณานุกรม	84
ภาคผนวก	86
ก แบบสัมภาษณ์ศึกษาข้อมูลการขายที่ดินของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน บ้านหินตั้ง ต.หินตั้ง อำเภอเมือง จ.นครนายก	88
ประวัติผู้ศึกษา	95

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 4.1 รายชื่อองค์การบริหารส่วนตำบลและเทศบาล	24
ตารางที่ 4.2 การการถือครองที่ดินที่จำแนกตามประเภทเอกสารสิทธิ โฉนด น.ส.3 ฯลฯ	25
ตารางที่ 4.3 แสดงรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี อำเภอเมืองนครนายก อำเภอปากพลี	27
ตารางที่ 4.4 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามเพศของหัวหน้าครัวเรือน	29
ตารางที่ 4.5 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามสถานภาพของหัวหน้าครัวเรือน	30
ตารางที่ 4.6 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามอายุของหัวหน้าครัวเรือน	31
ตารางที่ 4.7 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน	32
ตารางที่ 4.8 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามจำนวนสมาชิกของครัวเรือน	33
ตารางที่ 4.9 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามลักษณะแรงงานการเกษตรของสมาชิก ในครัวเรือนและหัวหน้าครัวเรือน	34
ตารางที่ 4.10 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามสัดส่วนของสมาชิกที่ไม่ใช่แรงงาน เกษตรกรต่อจำนวนสมาชิกในครัวเรือนทั้งหมด	35
ตารางที่ 4.11 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามสาเหตุการขายที่ดินของครัวเรือนผู้ขาย ที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	37
ตารางที่ 4.12 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามลักษณะที่ดินที่ขายของครัวเรือนผู้ขาย ที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	38
ตารางที่ 4.13 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามวิธีการขายที่ดินของครัวเรือนผู้ขายที่ในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	39
ตารางที่ 4.14 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามรูปแบบการขายที่ดินของครัวเรือน ผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	40
ตารางที่ 4.15 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามลักษณะผู้ซื้อที่ดินของครัวเรือนผู้ขาย ที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	43
ตารางที่ 4.16 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามประเภทเอกสารสิทธิและขนาด ที่ดินที่ขายของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	44
ตารางที่ 4.17 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามประเภทเอกสารสิทธิและขนาด ที่ดินที่ขายของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	46

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 4.18 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามประเภทเอกสารสิทธิ์และราคาที่ดินที่ครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	48
ตารางที่ 4.19 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามประเภทเอกสารสิทธิ์และขนาดที่ดินที่ถือครองอยู่ในปัจจุบันของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	50
ตารางที่ 4.20 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามแนวความคิดที่จะขายที่ดินหรือไม่ขายที่ดินของตนเองอีกในอนาคตของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	51
ตารางที่ 4.21 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามสาเหตุที่จะขายที่ดินในอนาคตของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	53
ตารางที่ 4.22 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามลักษณะที่ดินที่และราคาที่ดิน ที่คาดว่าจะขายในอนาคตของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	55
ตารางที่ 4.23 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามแนวความคิดที่จะไม่ขายที่ดินหรือของตนเองอีกในอนาคตของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	56
ตารางที่ 4.24 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามรูปแบบการใช้เงินที่ได้จากการขายที่ดินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	60
ตารางที่ 4.25 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามระดับการออมของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	62
ตารางที่ 4.26 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามระดับภาระหนี้สินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	64
ตารางที่ 4.27 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามอาชีพหลักก่อนขายที่ดินของหัวหน้าครัวเรือน	65
ตารางที่ 4.28 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามลักษณะการประกอบอาชีพของครัวเรือนผู้ขายที่ดินภายหลังการขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	66
ตารางที่ 4.29 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามลักษณะการเปลี่ยนอาชีพของสมาชิกของครัวเรือนผู้ขายที่ดินภายหลังการขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	67
ตารางที่ 4.30 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามแนวความคิดที่จะย้ายถิ่นฐานทำมาหากินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา	68

ณ

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 2.1 แสดงลักษณะการใช้ที่ดินทั่วไปโดยพิจารณาจากการใช้ที่ดินให้ประโยชน์สูงสุด.....	8
ภาพที่ 4.1 ภาพแสดงที่ตั้งและอาณาเขต	22
ภาพที่ 4.2 ภาพมูลค่าผลิตภัณฑ์เฉลี่ยต่อคนต่อปี จังหวัดนครนายก ปี 2537-2546	23

บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด ในขณะที่ประชากรของประเทศต่าง ๆ ในโลกเพิ่มขึ้น ก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับที่ดินอย่างมากมาย เช่น การบุกรุกพื้นที่ป่า การกว้านซื้อและเก็งกำไรที่ดินของกลุ่มนายทุน เป็นต้น

การดำเนินนโยบายทางด้านเศรษฐกิจของรัฐบาล ในช่วง 20 ปีแรกของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศส่วนใหญ่เกิดในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เกิดการเคลื่อนย้ายแรงงานจากชนบทสู่เมือง จากภาคเกษตรสู่ภาคอุตสาหกรรม ดังนั้นตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 5 (2526-2529) เป็นต้นมา รัฐได้มุ่งเน้นพัฒนาเมืองหลักและเมืองรองอย่างต่อเนื่อง ดังเช่น โครงการพัฒนาด้านการลงทุนของรัฐในจังหวัดนครนายก ดังนี้

โครงการพัฒนาเมืองใหม่ นครนายก ในปี พ.ศ. 2542 ที่ พ.ต.ท.ทักษิณ ชินวัตร อดีตนายกรัฐมนตรี มีนโยบายให้พัฒนาขึ้นบริเวณตอนเหนือของอำเภอบ้านนา จังหวัดนครนายก โดยมีเป้าหมายประชากร 2 - 2.5 แสนคน พื้นที่โครงการเบื้องต้นประมาณ 1.5-1.65 แสนไร่ โดยให้เมืองใหม่เป็นเมืองที่ทันสมัย มีสภาพแวดล้อมที่ดี ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงในกิจกรรมเมืองด้านต่างๆ ในการดำเนินการรัฐบาลจะจัดตั้งบริษัทพัฒนาเมือง เป็นรูปแบบองค์กร รัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน หรือ องค์กรพิเศษ เหมือนกับบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) โดยมีอำนาจในการซื้อที่ดิน เว้นคืน รวบรวมที่ดิน จัดรูปที่ดิน ร่วมทุนกับภาคเอกชน ออกพันธบัตร กู้ยืมทุน ฯลฯ ส่วนการได้มาซึ่งที่ดินจะมีรูปแบบต่างๆ ได้แก่ การจัดซื้อ การเวนคืน การสมัครใจเข้าร่วมโครงการเมืองใหม่ การแลกเปลี่ยนที่ดิน การจัดรูปที่ดิน เป็นต้น บริเวณที่ตั้งโครงการเมืองใหม่ นครนายก มีศักยภาพพร้อมในด้านต่างๆ พื้นที่โครงการมีระยะทางประมาณ 93 กิโลเมตรจากกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในรัศมีการเดินทางประมาณ 1 ชั่วโมง มีถนนทางเข้าหลัก 2 เส้นทาง คือ ถนนสายรังสิต-นครนายก และ ถนนพหลโยธินเลี้ยวขวาเข้าถนนสุวรรณศร มีทางรถไฟ 2 สาย คือ สายท่าเรือน้ำลึกแหลมฉิมไปชุมทางแก่งคอย สระบุรี และ สายกรุงเทพฯ-คลอง 19-อรัญประเทศ-สระแก้ว มีรถไฟรางคู่ เชื่อมโยง

สนามบินสุวรรณภูมิกับเมืองใหม่ และรถไฟความเร็วสูง เชื่อมกรุงเทพฯ-นครนายก และเชื่อมโยงกับสนามบินสุวรรณภูมิ อีกทั้งบริเวณโครงการมีสภาพแวดล้อมที่ดี มีทัศนียภาพสวยงาม เหมาะแก่การพัฒนาให้เป็นศูนย์กลางธุรกิจการศึกษา การท่องเที่ยว โดยฐานเศรษฐกิจของเมืองใหม่ นครนายก จะมุ่งพัฒนาภาคธุรกิจ การค้า มีบทบาทเป็นศูนย์กลางพัฒนาผลิตภัณฑ์และเชื่อมโยงตลาด ผู้ซื้อ กับผู้ผลิต ตำแหน่งที่ตั้งเมืองใหม่นครนายก เป็นจุดยุทธศาสตร์ที่สามารถเชื่อมต่อกับแหล่งท่องเที่ยวสำคัญๆ ในภาคกลางและภาคตะวันออกได้เป็นอย่างดี ตลอดจนมีสภาพภูมิประเทศที่สวยงาม จึงมีศักยภาพในการพัฒนาบทบาทให้เป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวในภูมิภาคนี้ เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ

และโครงการก่อสร้างเขื่อนคลองท่าด่านที่ตั้งห้วงาน หมู่ที่ 1 ตำบลหินตั้ง อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก พื้นที่ได้รับประโยชน์โดยจัดสรรน้ำให้พื้นที่ 185,000 ไร่ ระยะเวลาในการก่อสร้าง 5 ปี (ตุลาคม 2542 - กันยายน 2547) งบประมาณในการก่อสร้างทั้งสิ้น 6,450,000,000 บาท

โครงการดังกล่าวข้างต้นก่อให้เกิดการกระตุ้นการเพิ่มขึ้นของความต้องการที่ดินส่งผลให้ราคาที่ดินเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วมาก ดังนั้นเป็นที่น่ากังวลว่าผลประโยชน์จากการลงทุนของรัฐในโครงการต่าง ๆ ตามชนบท อาจจะไม่ได้นำให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ต่อคนในชนบทเลย โครงการวิจัยนี้จึงเกิดขึ้นเพื่อหาเหตุและผลของการขายที่ดิน สภาพเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน นอกจากนี้งานวิจัยนี้ยังมุ่งหวังให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องได้ตระหนักว่าการพัฒนาอย่างเร่งรีบ มุ่งความใส่ใจไปที่อัตราความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศแต่ขาดนโยบายที่จะมารองรับ การให้ความรู้แก่คนในชนบทเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน กรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน ท้ายที่สุดแล้วก็จะถูกครอบงำด้วยกลุ่มนายทุน ความเจริญที่เกิดขึ้นไม่ได้ตกถึงมือผู้คนในชนบท และไม่ได้เกิดการกระจายรายได้ที่เป็นธรรม ซึ่งขัดกับวัตถุประสงค์ของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติของประเทศ

2. วัตถุประสงค์

2.1 เพื่อศึกษาและวิเคราะห์สาเหตุของการขายที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ. 2542 – 2546 ของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน ชุมชนบ้านท่าด่าน ตำบลหินตั้ง อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก

2.2 เพื่อศึกษารูปแบบการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการขายที่ดิน

2.3 เพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงในอาชีพของครัวเรือนหลังการขายที่ดิน เช่น การเปลี่ยนอาชีพ หรือการเคลื่อนย้ายแรงงาน ของชาวบ้านที่มีการขายที่ดิน

4. ขอบเขตการวิจัย

เขื่อนคลองท่าด่านก่อสร้าง ณ.ชุมชนบ้านท่าด่าน ตำบลหินตั้ง อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ของชุมชนบริเวณโครงการเป็นพื้นที่เกษตรกรรม และประชากรประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ ในการทำการวิจัย มีการกำหนดขอบเขตการวิจัยไว้ดังนี้

4.1 พื้นที่ทำการศึกษาและวิจัย คือ ชุมชนบ้านท่าด่าน ต.หินตั้ง อ.เมือง จ.นครนายก

4.2 ศึกษาการเปลี่ยนแปลงในการครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน

4.3 ศึกษาสาเหตุการขายที่ดินของเจ้าของที่ดิน และรูปแบบการใช้จ่ายเงินที่ได้จากการขายที่ดิน ด้วยการสำรวจและสัมภาษณ์เฉพาะครัวเรือนผู้ขายที่ดินระหว่างปี พ.ศ. 2542-2546

5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

5.1 ได้ทราบถึงสาเหตุการขายที่ดินของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน ชุมชนบ้านท่าด่าน ตำบลหินตั้ง อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก

5.2 เพื่อเป็นแนวทางป้องกันโดยกำหนดมาตรการรองรับปัญหาอันเกิดจากการขายที่ดินของครัวเรือนเจ้าของที่ดิน

6. นิยามคำศัพท์

- 6.1 ผู้พึ่งพา หมายถึง เด็ก และคนชรา หรือผู้ที่เป็นภาระภายในครัวเรือน
- 6.2 การออม หมายถึง การออมเฉพาะในรูปแบบของเงินสดเท่านั้น
- 6.3 การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน หมายถึง การครอบครองเอกสิทธิ์และการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นๆ
- 6.4 การเปลี่ยนแปลงการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน หมายถึง การขายสิทธิ์ในการครอบครองกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อให้ผู้อื่น
- 6.5 การเกษตร หมายถึง การทำนา ทำไร่ เลี้ยงสัตว์ การผลิตจากที่ดิน ทำสวน ตลอดจนวิทยาการแห่งการเพาะปลูกหรือเลี้ยงสัตว์ในไร่นาอีกด้วย
- 6.6 เกษตรกร ตามพระราชบัญญัติของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร พ.ศ. 2509 หมายถึง ผู้ประกอบอาชีพในการทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ ประมง เลี้ยงไหม และสาวไหม การทำนาเกลือ การปลูกกล้วยไม้หรือไม้ดอก การปลูกไม้สน การปลูกสวนป่า การเลี้ยงกุ้ง การเพาะเห็ด หรืออาชีพเกษตรอื่น ตามที่คณะกรรมการกำหนด โดยให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และให้หมายรวมถึงเกษตรกรนามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมด้วย
- 6.7 ครัวเรือน หมายถึง บุคคลเดียวหรือหลายบุคคลที่อาศัยอยู่ร่วมกันในบ้านหรือสถานที่อยู่อาศัย โดยมีบุคคลหนึ่งเป็นหัวหน้าครอบครัว
- 6.8 ที่รกร้างว่างเปล่า หมายถึง เนื้อที่ถือครองทำการเกษตรส่วนที่หักทิ้งไม่ได้เพาะปลูกหรือเลี้ยงสัตว์มาแล้ว 5 ปีขึ้นไป ซึ่งอาจนำมาใช้เพาะปลูกหรือปศุสัตว์ได้ภายหลัง

บทที่ 2

แนวคิดทางทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในบทนี้จะเป็นแนวคิดทางทฤษฎี แนวความคิด และเอกสารการวิจัยที่เกี่ยวข้องในการศึกษาถึงสาเหตุการขายที่ดิน แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน ราคาของที่ดิน ภายหลังจากก่อสร้างโครงการของรัฐ การเปลี่ยนแปลงของแรงงาน เช่น การเปลี่ยนแปลงในอาชีพ หรือการเคลื่อนย้ายของแรงงาน ของชาวบ้านที่มีการขายที่ดิน

1. กรอบความคิดทางทฤษฎี

1.1 ที่ดินและแนวคิดเกี่ยวกับที่ดิน

1.1.1 อุปทานของที่ดิน (supply of land) โดยทั่วไปแล้วอาจจะเป็นปริมาณคงที่ เพราะที่ดินไม่ได้งอกเงยขึ้นมาใหม่ อุปทานที่ดินในแง่ที่เราเรียกว่าอุปทานทางกายภาพของที่ดิน (physical supply of land) แต่สำหรับนักเศรษฐศาสตร์จะให้ความสนใจอุปทานทางเศรษฐกิจของที่ดิน (economic supply of land) ซึ่งมีขนาดเพิ่มลดได้ขึ้นอยู่กับราคาของที่ดิน และความต้องการใช้ที่ดิน หรืออาจกล่าวได้ว่าที่ดินจะมีมูลค่าขึ้นมา เมื่อมนุษย์มีความต้องการที่จะใช้หรือสนใจที่จะปรับปรุงพัฒนาที่ดิน ดังนั้น ที่ดินในทางเศรษฐศาสตร์ในแง่อุปทานจึงถูกกำหนดโดยราคา และปัจจัยทางด้านอุปสงค์ และอุปทานของที่ดินอาจเพิ่มหรือลดขึ้นอยู่กับความสมบูรณ์และคุณภาพของที่ดิน และที่ดินนั้นอยู่ใกล้ไกลชุมชนเพียงใดหรือที่ดินนั้นได้รับการพัฒนาขึ้นมาแล้วหรือไม่

1.1.2 อุปสงค์ของที่ดิน (demand of land) อุปสงค์ของที่ดินก็มีลักษณะคล้ายกับอุปทานของที่ดิน กล่าวคืออาจแบ่งได้ดังต่อไปนี้

อุปสงค์ทางกายภาพของที่ดิน (physical demand of land) หมายถึง ความต้องการที่ดินจำนวนหนึ่ง เช่น อาจต้องการที่ดินเพื่อทำการปลูกบ้าน เพื่อทำการเกษตร หรือสร้างโรงงาน ซึ่งอุปสงค์ทางกายภาพนี้มีความหมายน้อยมากเมื่อเทียบกับอุปสงค์ทางด้านเศรษฐกิจ เช่น ความต้องการที่ดินเพื่อปลูกบ้าน 3 ไร่ แต่ไม่ได้คำนึงถึงราคา ที่ดิน 3 ไร่อาจจะมีราคา 6 ล้านบาท หากไม่มีเงินพอก็ไม่สามารถซื้อที่ดังกล่าวมาปลูกบ้านได้

อุปสงค์ทางเศรษฐกิจของที่ดิน (economic demand for land) ได้แก่ ความต้องการที่ดินเมื่อพิจารณาถึงราคา หรือค่าเช่าที่ดินประกอบเข้าด้วยกัน และในแง่เศรษฐศาสตร์แล้วที่ดินเป็นปัจจัยการผลิต ฉะนั้นอุปสงค์ที่ดินจะเป็นอุปสงค์ต่อเนื่อง (derived demands) หมายถึง ความต้องการที่ดินจะมีความสัมพันธ์กับผลผลิตนอกเหนือจากราคาที่ดิน เช่น อุปสงค์ของปัจจัยการผลิต อุปสงค์ของที่ดิน ความต้องการที่ดินไม่ได้ขึ้นอยู่กับราคาที่ดินเพียงอย่างเดียว แต่จะขึ้นอยู่กับราคาของผลผลิตด้วยว่าจะผลิตจากที่ดินเหล่านั้น หรืออาจขึ้นอยู่กับค่าเช่าของที่ดินแปลงนั้นด้วยก็ได้

2. วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

2.1 งานวิจัยเกี่ยวกับที่ดิน

จุฑามาศ ประเสริฐนุกุล (2546) ทำการวิจัยเรื่องการวิเคราะห์ความสูญเปล่าทางเศรษฐกิจจากการใช้ที่ดินทางการเกษตรไม่เต็มที่ในจังหวัดร้อยเอ็ด ได้กล่าวถึงการใช้ที่ดินในชนบทว่าสาเหตุสำคัญของการสูญเสียพื้นที่ป่าไม้เกิดจากการเพิ่มขึ้นของประชากรและอุปสงค์ต่อพื้นที่เพื่อทำการเกษตรเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับปัญหาของความยากจนซึ่งทำให้เกษตรกรจำนวนมากมีความจำเป็นที่จะต้องนำที่ดินของตนเองไปเป็นประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินทั้งในและนอกระบบ และในที่สุดเมื่อไม่สามารถชำระหนี้คืนได้ก็ต้องสูญเสียที่ดินที่เคยเป็นของตนเองและต้องไปเป็นผู้เช่าหรือไม่ก็ต้องถางป่าเพื่อหาพื้นที่ทำกินเลี้ยงครอบครัวต่อไปอีก ส่วนการใช้ที่ดินในเมืองแม้ว่าจะมีมาตรการทางด้านกฎหมายเพื่อควบคุมการใช้ที่ดิน มีการประกาศเขตพื้นที่สีเขียวแต่การพัฒนาที่ดิน การก่อสร้างอาคารพาณิชย์ และโครงการบ้านจัดสรรก็ยังดำเนินการต่อไป ส่วนหนึ่งเนื่องมาจากแรงจูงใจทางด้านเศรษฐกิจจากการที่ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว เริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530 เป็นต้นมา ทำให้เกิดความแตกต่างของผลตอบแทนจากการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมในภาคเกษตรและภายนอกภาคเกษตรในบริเวณชานเมือง และอีกสาเหตุหนึ่งเกิดจากการลงทุนในที่ดินเป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงน้อยเมื่อเทียบกับการลงทุนในธุรกิจอื่น อีกทั้งต้นทุนในการถือครองหรือเก็บที่ดินไว้เพื่อการเก็งกำไรต่ำ การขยายตัวของพื้นที่เมืองมักเป็นไปตามแนวยาวของถนนและไม่มีการพัฒนาในแนวลึกไปจากเขตอิทธิพลของถนน และไม่ต่อเนื่อง คือเกิดศูนย์กลางความเจริญเป็นหย่อมๆ ซึ่งถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ที่ไม่มีประสิทธิภาพทำให้เกิดปัญหาการกระจายตัวของการพัฒนาการขยายระบบสาธารณูปโภคไปสู่พื้นที่ที่อยู่ลึกจากแนวถนนไปหรือพื้นที่ที่อยู่ในเขตอิทธิพลของถนนการพัฒนาทางด้านกายภาพโดยขาดการควบคุมนี้ทำให้เกิดลักษณะของการใช้ที่ดินไม่เหมาะสมและมีส่วนให้เกิดผลกระทบภายนอกทั้งทางด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมในรูปแบบต่างๆ

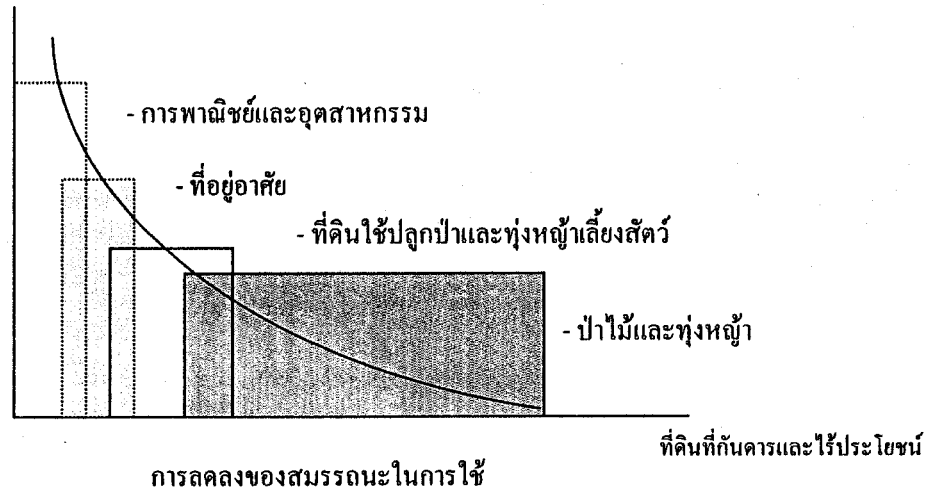
มูลนิธิสถาบันที่ดิน (2544) การวิจัยเรื่องงานมาตรการทางเศรษฐกิจและกฎหมาย เพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเกิดประโยชน์สูงสุดของประเทศไทย การใช้ที่ดินในประเทศไทย ส่วนมากยังมีการใช้ประโยชน์ไม่เต็มที่ ซึ่งจากการสำรวจพบว่าที่ดินประมาณร้อยละ 70 ของประเทศ ใช้ประโยชน์ต่ำกว่าร้อยละ 50 ซึ่งหมายถึงการใช้ประโยชน์ไม่เต็มที่หรือไม่ได้ใช้ประโยชน์เลย โดยเกิดปัญหาการเก็งกำไร หรือปัญหาการบริหารการจัดการที่ดินของผู้ถือครอง และส่งผลกระทบต่อมูลค่าทางเศรษฐกิจจากการใช้ที่ดินไม่เต็มที่อีกด้วย ทรัพยากรที่ดินของประเทศไทยมีอยู่อย่างจำกัด การบริหารจัดการเพื่อให้ใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด การจำกัดขนาดการถือครองที่ดินอาจเป็นเครื่องมือที่ทำให้การถือครองที่ดินไม่เกิดการกระจุกตัว แต่ในปัจจุบันประเทศไทยไม่มีกฎหมายจำกัดขนาดถือครองที่ดินของเอกชน หรือนิติบุคคลที่เป็นคนไทยหรือมีสัญชาติไทยแต่อย่างใด จึงเป็นช่องว่างของกฎหมายที่เป็นสาเหตุประการหนึ่งที่ทำให้เกิดการกว้านซื้อที่ดินเป็นจำนวนมาก และไม่อาจใช้กฎหมายที่มีอยู่เป็นเครื่องมือเพื่อลดการกระจุกตัวของที่ดินทั้งในเมืองและชนบท

ศุภชาติ พิงวัฒนา (2540) ทำการวิจัยเรื่องการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเกษตรในจังหวัดชุมพร โดยทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินเพื่อการเกษตรในจังหวัดชุมพร ซึ่งผลการศึกษาสรุปได้ว่า ลักษณะเอกสารสิทธิ์ ผลการวิเคราะห์พบว่าที่ดินแปลงเพาะปลูกที่มีเอกสารสิทธิ์ประเภท โฉนดที่ดินจะมีราคาสูงกว่าที่ดินแปลงเพาะปลูกที่ไม่มีโฉนดที่ดินถึง 154,415.84 บาท/ไร่

คำพล พัวพาณิชย์ (2535: 9-11) เรื่องการใช้ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุด (Highest and best use) ความแตกต่างกันของที่ดิน เช่น แยกต่างเนื่องความอุดมสมบูรณ์ ที่ตั้ง ภูมิอากาศ ฯลฯ มีผลทำให้การใช้ที่ดินมีความแตกต่างกันไป ซึ่งเจ้าของที่ดินจะเลือกใช้ที่ดินในกิจการที่เห็นว่าได้ผลประโยชน์ตอบแทนมากที่สุด ในการวัดผลประโยชน์ตอบแทนของการใช้ที่ดินนั้น อาจคำนวณออกมาได้เป็นตัวเงิน หรือมูลค่าทางสังคม

มูลค่าของที่ดินและค่าเช่าที่ดินตามสมรรถนะ

ในการผลิต



ภาพที่ 2.1 แสดงลักษณะการใช้ที่ดินทั่วไปโดยพิจารณาจากการใช้ที่ดินให้ประโยชน์สูงสุด

ในสังคมโดยทั่วไป ที่ดินถูกนำมาใช้เพื่อการพาณิชย์และอุตสาหกรรมแล้ว จะได้ผลตอบแทนที่สูงสุดเมื่อเทียบกับการนำไปใช้เพื่อการอยู่อาศัย การเกษตร ป่าไม้ และทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์ จากภาพที่ 2.1 ที่แสดงข้างต้นและในแง่ของเศรษฐกิจนั้น ความจำเป็นที่จะต้องปรับปรุงสิทธิในที่ดินนั้นเกิดขึ้นเพราะการขาดความมั่นคงในการถือครองที่ดินจะมีผลทางเศรษฐกิจเป็นอย่างมาก ความมั่นคงในการถือครองที่ดินจะมีผลต่อการจูงใจในการผลิต (Production Incentive) และต่อการได้มาซึ่งสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพราะการมีกรรมสิทธิ์จะช่วยให้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ได้ ซึ่งก็จะมีผลต่อการลงทุนระยะยาวและต่อการผลิตระยะสั้น และมีผลต่อประสิทธิภาพการเกษตรและต่อรายได้ของเกษตรกร (Feder, et al., 1988)

อัมมาร สยามวาลา (2533) ได้อธิบายถึงรูปแบบการใช้เงินหลังจากการขายที่ดินว่า เกษตรกรบางคนขายที่ดินที่อยู่ใกล้ถนนหรือเมืองในราคาสูง แล้วนำเงินที่ได้ไปซื้อที่ดินผืนใหม่ที่อยู่ไกลกว่า บางรายนำไปซื้อที่ดินซึ่งมากแปลงขึ้น บางรายถ้าซื้อที่แปลงใหม่แล้วมีเงินเหลือก็จะนำไปฝากธนาคารหรือปล่อยกู้ ซึ่งทางออกในลักษณะเช่นนี้ ก็ยังเป็นที่ยืนยันว่าการดำรงอยู่ของภาคเกษตรจะไม่สูญสิ้นไป แต่สิ่งที่น่าวิตกคือกลุ่มเกษตรกรที่ไม่สามารถจัดการกับชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปได้ เพราะบางส่วนนำเงินที่ได้จากการขายที่ดินไปซื้อสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะช่วยบ่งบอกถึงความมั่งคั่ง เช่น ซื้อรถยนต์มาจอดไว้เฉย ๆ บางคนหันมารับจ้างบรรทุกสินค้า หรือรับซื้อพืชผล

ทางการเกษตร บางรายหันมาประกอบอาชีพรับจ้าง แรงงานบางส่วนอพยพไปหางานทำในตัวเมืองหรือต่างแดน เป็นต้น

ทองโรจน์ อ่อนจันทร์ และคณะ (2531) ได้อธิบายถึงปัจจัยทางด้านราคาที่ดินมีผลต่อการตัดสินใจขายหรือไม่ขายที่ดินของเกษตรกร เช่น ราคาที่ดินที่สูงขึ้น เนื่องจากการคมนาคมและโครงการพัฒนาขยายความเจริญสู่ภูมิภาคในรูปแบบต่าง ๆ นายทุนหรือนักเก็งกำไรที่ดินจะทำการติดต่อซื้อขายที่ดินจากเกษตรกร โดยให้ราคาที่ดินที่เกษตรกรเห็นว่าสูงกว่าที่จะเก็บไว้ทำการเกษตรก็จะตัดสินใจขายในที่สุด

มานพ พงศทัต (2527) ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่องการวิเคราะห์ปัจจัยที่จะมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคต ได้กล่าวถึงปัจจัยหลักที่จะทำให้การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต ดังนี้ 1) ประชากร (Population) การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรจะทำให้มีความต้องการใช้พื้นที่สำหรับที่อยู่อาศัย พักผ่อน ทำงานมากขึ้นเป็นเงาตามตัว ประชากรที่เพิ่มขึ้นนี้จะก่อให้เกิดกิจกรรมหลักคือ กิจกรรมเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และกิจกรรมที่เกี่ยวกับการทำงาน รวมทั้งกิจกรรมใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้นตามความเจริญของสภาพเศรษฐกิจสังคม 2) การคมนาคมและการเข้าถึง (Transportation's Services & Accessibility) การให้บริการด้านการคมนาคมเป็นปัจจัยสำคัญประการที่สอง ถ้าที่ดินผืนใดที่มีการให้บริการทั้งทางบก ทางน้ำ ทางอากาศ และมีรูปแบบของการขนส่งหลายๆ แบบ (Varieties of Transportation Means) ที่ดินผืนนั้นจะมีระดับการเข้าถึงสูง (Levels of Accessibility) และยิ่งถ้าที่ดินผืนนั้นเป็นที่ตั้งซึ่งมีเส้นทางคมนาคมขนาดใหญ่มาจับกลุ่มรวมกันเป็นจุดรวม (Node) แล้ว สถานที่นั้นก็จะกลายเป็นศูนย์กลางของกิจกรรม 3) การควบคุมของรัฐ (State Control) ปัจจัยที่สำคัญต่อเนื่องมากคือ การควบคุมการใช้ที่ดินของรัฐที่บอกถึงลักษณะการใช้ที่ดินที่ชัดเจน ได้แก่ นโยบายการพัฒนาพื้นที่ นโยบายการใช้ที่ดินและการควบคุมการใช้ที่ดินของรัฐ ซึ่งส่งผลให้การใช้ที่ดินมีขอบเขตจำกัดโดยรัฐเป็นผู้วางแนวการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกัน รวมทั้งควบคุมและชี้นำการใช้ที่ดินของเอกชนด้วย 4) ราคาที่ดิน (Land Cost) ปัจจัยหลักที่สำคัญตัวสุดท้ายคือ ราคาที่ดินซึ่งเป็นปัจจัยการผลิตเบื้องต้น ราคาที่ดินจะเป็นตัวกำหนดการใช้ที่ดินในอนาคต ราคาที่ดินสูงย่อมจะใช้ที่ดินในกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนสูง ส่วนกิจกรรมที่ให้ผลตอบแทนต่ำจะใช้ที่ดินราคาต่ำเพื่อลดต้นทุน โดยราคามักเป็นปฏิภาคกับระยะทางที่ห่างจากศูนย์กลางเมือง ดังนั้นที่ดินชนบทจึงมักใช้ในภาคเกษตร ที่ดินแถบชานเมืองจึงมักใช้เพื่อการอยู่อาศัย และที่ดินใจกลางเมืองมักจะใช้เพื่อการค้า ราคาที่ดินจะเป็นปัจจัยสำคัญต่อการระบุถึงกิจกรรมที่จะใช้ในอนาคด้วย

ณรงค์ดี ธนวิบูลย์ชัย (2538) เอกสารการสอนชุดวิชา เศรษฐศาสตร์การเกษตร และสหกรณ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมธิราช อธิบายถึงข้อดีของการเช่าที่ดินทำการเกษตรว่ามีข้อดี และข้อเสียดังนี้

ข้อดีของการเช่าที่ดินทำการเกษตร จะทำให้เกษตรกรได้รับประโยชน์ ดังนี้

- 1) ช่วยให้เกษตรกรที่มีทุนน้อยสามารถเริ่มดำเนินการเพาะปลูกได้ทันที โดยไม่ต้องรอเก็บรวบรวมเงินเพื่อซื้อที่ดิน
- 2) ทำให้เกษตรกรได้รับความช่วยเหลือจากเจ้าของที่ดิน โดยเฉพาะกรณีเช่าแบบแบ่งพืชผล
- 3) ช่วยให้เกษตรกรมีความสะดวกในการเปลี่ยนแปลงกิจการหรือย้ายสถานที่เพาะปลูก
- 4) ทำให้ผู้เช่าได้ประโยชน์ถ้าราคาที่ดินมีแนวโน้มลดลง เพราะจะทำให้อัตราค่าเช่าลดลงด้วย

ข้อเสียของการเช่าที่ดินทำการเกษตรมีดังนี้

- 1) ขาดความมั่นคง เนื่องจากการเช่าที่ดินนั้นถ้ามิได้มีการทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่าอาจยกเลิกการเช่าเมื่อใดก็ได้ ซึ่งทำให้ผู้เช่าต้องเสียประโยชน์เนื่องจากได้ลงทุนเพาะปลูกไปแล้วแต่ยังไม่ได้ผลผลิตออกมา
- 2) ประสิทธิภาพการผลิตไม่ดีเท่าที่ควร เนื่องจากผู้เช่ามักจะไม่ยอมลงทุนปรับปรุงที่ดินให้ดีขึ้น เพราะถือว่าไม่ใช่ที่ดินของตน จึงไม่ยอมใส่ปุ๋ยหรือปรับปรุงดินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น
- 3) ผู้เช่ามักไม่มีอิสระในการดำเนินการ เพราะต้องอยู่ในความดูแลตรวจตราของเจ้าของที่ดิน ทำให้เกิดการไม่ไว้วางใจกันขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าเป็นการเช่าแบบแบ่งพืชผลกัน ซึ่งอาจเกิดการขัดแย้งในกรณีการคิดผลผลิตที่ได้
- 4) ขาดกำลังทรัพย์ที่จะนำไปปรับปรุงกิจการ ถ้าปีใดเกิดภัยธรรมชาติที่ทำให้ได้ผลผลิตไม่ได้มากเท่าที่ควร เมื่อต้องจ่ายค่าเช่าไปจึงอาจไม่มีทุนเหลือที่จะดำเนินการในปีต่อไปได้
- 5) เกิดปัญหาเรื่องสินเชื่อ เพราะเกษตรกรที่ต้องเช่าที่ดินทำการเพาะปลูก มักเป็นคนยากจนที่ขาดทุนทรัพย์ และไม่ได้เป็นที่เชื่อถือของสถาบันการเงินที่จะให้สินเชื่อเนื่องจากไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ จึงทำให้ต้องไปหาแหล่งเงินกู้ที่เรียกดอกเบี้ยสูงมาก

2.2 งานวิจัยเกี่ยวกับเศรษฐกิจของครัวเรือน

รัตพล พรพิพิธ (2538) ทำการวิจัยเรื่องการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจครอบครัวของเกษตรกร การขยายตัวของอุตสาหกรรม กรณีศึกษาครอบครัวเกษตรกรภาคกลาง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงเศรษฐกิจของครอบครัวเกษตรกรต่อการแพร่ขยายเข้ามาของอุตสาหกรรม ในพื้นที่โดยการส่งเสริมของรัฐบาลผ่านการพัฒนาพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และแนวคิดการพัฒนาประเทศไปสู่การเป็นประเทศอุตสาหกรรมที่ทันสมัย การศึกษาได้มีแนวคิดทฤษฎีการประทะประสานของวิถีชีวิตการผลิต โดยเน้นการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจชาวนา โดยพิจารณาทั้งด้านที่ถูกทำลายและการรักษาไว้ หลังจากที่มีการขยายตัวเข้ามาของเศรษฐกิจการค้า และในที่สุดเป็นการขยายตัวเข้ามาของอุตสาหกรรม ผลการศึกษาพบว่า การแพร่เข้ามาของอุตสาหกรรมได้ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างทางเศรษฐกิจของครอบครัวเกษตรกรทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่การผลิตและความสัมพันธ์ทางการผลิตที่พัฒนาไปสู่วิถีการผลิตในรูปแบบใหม่ของครอบครัวเกษตรกร โดยแรงงานหนุ่มสาว(เยาวชน) ส่วนหนึ่งของครอบครัวเกิดการเคลื่อนย้ายอพยพไปพึ่งพารายได้จากภาคอุตสาหกรรม ขณะที่แรงงานส่วนหนึ่งของครอบครัว โดยเฉพาะแรงงานอาวุโสยังคงทำการผลิตในภาคการเกษตรและมีการจ้างแรงงานรับจ้างมากขึ้น ทำให้ในพื้นที่หมู่บ้านเกิดการประกอบอาชีพทั้งในภาคเกษตรและภาคอุตสาหกรรม การผลิตภาคเกษตรกรรมและการผลิตภาคอุตสาหกรรมได้เกิดลักษณะของการพึ่งพาอาศัยประโยชน์ซึ่งกันและกัน ในขณะที่ภาคเกษตรกรรมอาศัยรายได้จากภาคอุตสาหกรรม และภาคอุตสาหกรรมก็พยายามรักษาการผลิตภาคเกษตรกรรมเอาไว้เพื่อเป็นแหล่งผลิตแรงงานราคาถูกเพื่อป้อนเข้าสู่ภาคอุตสาหกรรม

ไพโรวรรณ ดวงมณี (2536) ทำการวิจัยเรื่องการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคมของหมู่บ้านกับกระบวนการพัฒนาที่เหมาะสม : กรณีศึกษา หมู่บ้านคำหุ้ง ตำบลสำราญใต้ อำเภอดำม่วง จังหวัดกาฬสินธุ์ พบว่า ในอดีตชาวบ้านดำเนินชีวิตเกษตรกรรมและมีการพึ่งพาอาศัยกัน จากนโยบายและแผนงานพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ด้านโครงสร้างพื้นฐานทำให้การดำเนินชีวิตของชาวบ้านเปลี่ยนไป จากการผลิตเพื่อยังชีพเป็นการผลิตเพื่อจำหน่ายมีการบริการอุปกรณ์เครื่องใช้ทางการเกษตร เพื่ออำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวันมากขึ้น เกิดการเคลื่อนย้ายแรงงานและระบบนิเวศน์วิทยาในหมู่บ้านเสื่อมลง มีการจ้างงานแทนการพึ่งพาอาศัยกัน ในกระบวนการผลิต ความสัมพันธ์ของเครือญาติลดน้อยลง ระบบเงินตราเริ่มมีบทบาทสำคัญมากขึ้น เกิดภาวะหนี้สินตามมา ทำให้การพัฒนาต้องใช้วัตถุเข้าร่วม กล่าวคือ การใช้ทุนในการพัฒนาต้องใช้ทั้งเงินสด สิ่งของและกระบวนการบริหารจัดการเข้าร่วมด้วย เช่น โครงการธนาคารข้าว ธนาคารโค-กระบือ เจ้าหน้าที่ต้องส่งเสริมสนับสนุนทุนให้ชาวบ้านในรูปแบบเงินสด และพ่อพันธุ์แม่

พันธุ์โค-กระบือ ตามความเหมาะสมของสภาพพื้นที่ และความต้องการของชาวบ้าน กระบวนการในการดำเนินกิจกรรมต่างๆ เพื่อเปลี่ยนแปลง และทำให้คุณภาพชีวิตของชาวบ้านดีขึ้นต้องร่วมมือทั้งเจ้าหน้าที่ของรัฐ เอกชนและตัวชาวบ้านเอง

บันเทิง เพียรคำ (2544) ทำการวิจัยเรื่องการศึกษาการจัดระเบียบและปัญหาของสถาบันและครอบครัวในชุมชนชนานเมือง: ศึกษา เฉพาะกรณีครอบครัวชุมชนเมืองในจังหวัดปทุมธานี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการจัดระเบียบทางเศรษฐกิจและสังคมของครอบครัวชุมชนเมืองที่ได้รับผลกระทบจากการขยายตัวของอุตสาหกรรมและการกลายเป็นเมือง รวมทั้งสภาพปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหาของครอบครัวชุมชนชนานเมือง โดยได้เก็บรวบรวมข้อมูลจากครอบครัวชุมชนชนานเมืองบ้านคลองสี่ หมู่ที่ 4, 5 และ 6 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี โดยเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพ จำนวน 10 ครอบครัว และสุ่มสำรวจข้อมูลเชิงปริมาณ จำนวน 50 ครอบครัว ระหว่างเดือนตุลาคม 2544 - กันยายน 2545 รวมระยะเวลา 1 ปี ผลการศึกษาที่สำคัญสรุปได้ ดังนี้ 1) การขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมและความเป็นเมือง รวมทั้งการขยายตัวของอำนาจและกลไกภาครัฐในชุมชนและเขตใกล้เคียง ทำให้ชุมชนคลองสี่กลายเป็นชุมชนชนานเมือง ส่งผลให้ชาวชุมชนมีการปรับตัวต่อกระแสการเปลี่ยนแปลง โดยปรับเปลี่ยนลักษณะการผลิตสู่ความทันสมัย และมีอาชีพนอกภาคเกษตรกรรมมากขึ้น ทำให้ต้องปรับรูปแบบการอยู่ร่วมกันของครอบครัว เพื่อให้สามารถดำเนินชีวิตท่ามกลางกระแสการเปลี่ยนแปลงได้ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงจากภายนอกดังกล่าว มีส่วนก่อให้เกิดปัญหาทางเศรษฐกิจและสังคมของครอบครัวด้วย 2) โดยภาพรวมแล้วครัวเรือนในเขตชนานเมืองคลองสี่มีการจัดระเบียบทางเศรษฐกิจและสังคมของครอบครัวในลักษณะที่มีความเป็นทวีลักษณ์ กล่าวคือ จะมีทั้งการจัดระเบียบแบบเดิมในลักษณะที่คล้ายกับชุมชนชนบท และการจัดระเบียบแบบสมัยใหม่ในลักษณะที่คล้ายคลึงกับชุมชนเมือง โดยการจัดระเบียบทางเศรษฐกิจและสังคมของครอบครัวจะมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันด้วย 3) ครัวเรือนมีลักษณะการบริโภคแบบทวีลักษณ์ กล่าวคือ จะมีทั้งพฤติกรรมการบริโภคในลักษณะที่คล้ายคลึงกับชุมชนชนบท และการบริโภคแบบสมัยใหม่เลียนแบบชุมชนเมือง และส่วนใหญ่จะมีการวางแผนการใช้จ่ายในลักษณะที่ไม่เป็นทางการหรือยืดหยุ่นได้ 4) การขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมและความเป็นเมือง รวมทั้งการขยายตัวของอำนาจและกลไกของภาครัฐ มีความสัมพันธ์กับรูปแบบของครัวเรือนและลักษณะอาชีพของครอบครัว และมีส่วนทำให้เกิดปัญหาของครอบครัวด้วย รูปแบบของครัวเรือนและลักษณะอาชีพ มีความสัมพันธ์กับการจัดระเบียบทางเศรษฐกิจและสังคมของครอบครัว แต่ไม่มีความสัมพันธ์ที่ชัดเจนกับปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหาของครอบครัว อนึ่ง จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยอื่นๆ ที่น่าจะมีความสัมพันธ์กับการจัดระเบียบของครอบครัว ได้แก่ ทูทางเศรษฐกิจและสังคมของครอบครัว บทบาทของเครือญาติ การ

ยอมรับนวัตกรรม และคุณลักษณะส่วนบุคคลของสมาชิก เช่น ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ ทัศนคติ ฯลฯ

จรินทร์ เทศวานิช (2542) เอกสารการสอนชุดวิชาเศรษฐกิจไทย มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมราช ได้อธิบายการที่ภาคอุตสาหกรรมและบริการขยายตัวอย่างรวดเร็ว จะส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างการผลิตของภาคเกษตรเช่นเดียวกัน ปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางการเกษตร ได้แก่ 1) การอพยพย้ายถิ่นของแรงงานในภาคเกษตรและชนบทมาทำงานในภาคอุตสาหกรรมและบริการ โดยเฉพาะแรงงานที่มีฝีมือ การอพยพย้ายถิ่นมีทั้งที่เป็นฤดูกาลและอพยพย้ายถิ่นอย่างถาวร หากการอพยพย้ายถิ่นมีผลทำให้แนวโน้มผลผลิตทางการเกษตรต่ำลง การโยกย้ายแรงงานย่อมมีผลต่อโครงสร้างการผลิตภาคเกษตรของประเทศ มีการสำรวจพบว่าอายุเฉลี่ยของเกษตรกรไทยมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น นั่นหมายความว่า คนหนุ่มสาวในภาคเกษตรได้หันไปประกอบอาชีพอื่นนอกภาคเกษตรมากขึ้น เหลือแต่ผู้สูงอายุเป็นแรงงานในภาคเกษตร อย่างไรก็ตามแรงงานที่มีการอพยพย้ายถิ่นชั่วคราวหรือตามฤดูกาลนั้นส่วนใหญ่มักจะกลับคืนสู่ภาคเกษตรเมื่อถึงฤดูเพาะปลูกเก็บเกี่ยว อย่างไรก็ตามในอนาคตแรงงานในภาคเกษตรมีแนวโน้มลดต่ำลง จะมีผลต่อโครงสร้างการผลิตอันสืบเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยีการผลิต เพื่อทดแทนแรงงานที่อพยพออกจากภาคเกษตร 2) การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน และการใช้ที่ดิน การเปลี่ยนแปลงที่กระทบต่อภาคเกษตร นั่นคือการพัฒนาอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในเขตที่ใกล้กับเขตเมืองและในแหล่งที่ได้ประโยชน์โดยเปรียบเทียบของสถานที่ตั้ง การที่จะทำให้การใช้ที่ดินเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่เป็นการเพาะปลูกภาคเกษตร ไปเป็นกิจการอื่นที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่า ซึ่งผลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้การถือครองที่ดินและโครงสร้างในการใช้ที่ดินทางภาคเกษตรเปลี่ยนแปลงไป แนวโน้มในปรากฏการณ์ดังกล่าวจะเพิ่มสูงขึ้นในอนาคตและจะทำให้พื้นที่การเกษตรรวมของประเทศลดลงเรื่อย ๆ

2.3 งานวิจัยเกี่ยวกับแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียง

วิโรจน์ ฌ ระนอง (2542) เอกสารประกอบการสัมมนาวิชาการ TDR 2542 เรื่อง ความเสี่ยงและภูมิคุ้มกัน ในภาคเกษตรกรรมของไทย สรุปว่าความเสี่ยงเป็นปัญหาสำคัญสำหรับเกษตรกร ทั้งความเสี่ยงด้านราคาสินค้า ความเสี่ยงด้านการพึ่งพาและราคาปัจจัยการผลิตจากต่างประเทศ ความเสี่ยง ด้านธรรมชาติ ความเสี่ยงด้านแบบแผนการผลิต ซึ่งเกษตรกรเองได้มีการบริหารความเสี่ยงบางส่วนแล้ว เช่น การกระจายความเสี่ยงในกิจกรรมด้านการเกษตร โดยใช้เกษตรกรผสมผสานเกษตรทฤษฎีใหม่ และการกระจายความเสี่ยงออกไปสู่กิจกรรมนอกการเกษตร โดยทำหัตถกรรม อุตสาหกรรมย่อยในครัวเรือน การรับจ้างนอกภาคเกษตร ส่วนภาครัฐเองก็มีส่วนช่วยแบกรับภาระความเสี่ยงของเกษตรกร โดยนโยบายประกันราคา ปัญหารายได้และคุณภาพชีวิตของ

เกษตรกร ไม่ได้เกิดจากความเล็งแต่อย่างเดียว ความเสี่ยงเป็นปัจจัยที่ซ้ำเติมเกษตรกรที่ยากจนและมีทุนน้อยพื้นตัวได้ลำบากขึ้นเมื่อเผชิญกับผลกระทบที่รุนแรง ผลการศึกษาชี้ว่าทฤษฎีใหม่มองการณ์ไกลไปกว่าประเด็นเรื่องความเสี่ยง โดยในขั้นที่สองและขั้นที่สามของทฤษฎีใหม่ เป็นเรื่องของความร่วมมือของเกษตรกรในรูปของกลุ่ม และสหกรณ์ ร่วมมือกันในการผลิตและการตลาด ความเป็นอยู่ สวัสดิการ การศึกษา สังคมและศาสนา โดยให้ความมือกับหน่วยราชการ มูลนิธิ ธนาคารและบริษัทเอกชน เพื่อสร้างโอกาสทางการตลาด นอกจากนี้ ปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง เน้นการมีระบบภูมิคุ้มกันในตัวที่ดีพอสมควร ต่อการมีผลกระทบใดๆ อันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงทั้งภายนอกและภายใน กล่าวคือ ได้เตรียมจัดการความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นไว้ได้แล้วการใช้ทฤษฎีใหม่ในภาคเกษตรจะช่วยลดความเสี่ยงและสามารถอยู่ อย่างพอเพียงได้ คือมีพอใช้บริโภคภายในครัวเรือน และนำผลผลิตส่วนเกินไปหารายได้อีกทางหนึ่ง นั่นคือมีทั้ง ความพอประมาณ ความมีเหตุผล และมีภูมิคุ้มกัน เพื่อลดต้นทุนการครองชีพและการผลิตของเกษตรกร

ชนิกา เจริญวงษ์ (2542) บทความสำรวจความคิดเห็นความเข้าใจ การปฏิบัติตามแนวทฤษฎีใหม่ เอกสารประกอบการสัมมนาวิชาการ TDRI อธิบายว่า การทำเกษตรทฤษฎีใหม่มีความสำคัญต่อภาคการเกษตร สามารถนำไปสู่การเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนของประเทศเนื่องจากทำให้เกษตรกรได้รับการตอบสนองในระดับที่สูงทั้งด้านส่วนตัวและสังคม คือ ทั้งผลผลิต รายได้ ครอบครัวยั่งยืน ชุมชนสามัคคี พื้นดินมีความอุดมสมบูรณ์ อย่างไรก็ตามในทางปฏิบัติแล้วเกษตรกรส่วนใหญ่ยังขาดความเข้าใจเกี่ยวกับทฤษฎีใหม่ที่แท้จริง อนึ่ง การทำเกษตรทฤษฎีใหม่นั้น ต้องอาศัยองค์ประกอบหลายประการที่จะนำไปสู่ความสำเร็จให้เกษตรกรทำการเกษตรได้อย่างมั่นคง ไม่ล้มเลิกกลางคัน มีการขยายผลอย่างเหมาะสมในทุกๆ ด้านที่ไม่รวดเร็วเกินไป บทความข้างต้นเกี่ยวข้องกับทฤษฎีใหม่ ซึ่งเป็นทฤษฎีบริหารจัดการน้ำและดิน เป็นทฤษฎีการพัฒนาในด้านเศรษฐกิจและสังคมทุกระดับ ตั้งแต่ระดับครัวเรือน ชุมชน สังคม และประเทศ โดยมีสามขั้นตอนคือ ขั้นแรก เกษตรกรเจ้าของที่ดินจำนวนน้อยมีความพอเพียงสามารถเลี้ยงตัวเองได้ (Self sufficiency) ดำรงชีวิตอย่างประหยัดก่อน มีการผลิตข้าวบริโภคพอเพียงประจำปี มีอ่างเก็บน้ำ ซึ่งอาจต้องลงทุนสูงในช่วงแรก ดังนั้นจึงอาจขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานภายนอก อาทิ ภาครัฐ มูลนิธิ เอกชน ขั้นที่สอง เกษตรกรรวมพลังกันในรูปกลุ่ม หรือสหกรณ์ ร่วมกันในการผลิต การตลาด ความเป็นอยู่ สวัสดิการ การศึกษา สังคมและศาสนา โดยอาศัยความร่วมมือภายนอกซึ่งต้องอาศัยความสามัคคีในท้องถิ่นเป็นพื้นฐานก่อน ขั้นที่สาม เกษตรกรรวมตัวกับแหล่งเงิน และแหล่งพลังงาน ตั้งและบริหาร โรงสี ร้าน สหกรณ์ ช่วยกันด้านการลงทุน และด้านการพัฒนาคุณภาพชีวิต

อัญญา สุวรรณศรีนนท์ (2544) ทำการวิจัยเรื่องทฤษฎีใหม่: แนวทางสู่การดำเนินชีวิตบนพื้นฐานทางเกษตรกรรมในภาคชนบทอย่างยั่งยืน (The New Theory: A Path to Sustainable Agriculturally Based Rural Livelihoods in Thailand) ผู้วิจัยได้หยิบยก “ทฤษฎีการดำรงชีวิตอย่างยั่งยืน (Sustainable Livelihoods)” ในรูปแบบที่พัฒนาโดย Institute of Development Studies, United Kingdom ขึ้นมาเป็นกรอบในการศึกษา และนำ “เกษตรทฤษฎีใหม่” ซึ่งเป็นแนวพระราชดำริสำหรับการพัฒนาการผลิตในภาคเกษตรกรรมและสังคมชนบทโดยรวม เป็นกรณีศึกษา โดยอธิบายว่า ทฤษฎีการดำรงชีวิตอย่างยั่งยืนนั้นกล่าวว่า การดำรงชีวิตนั้นจำเป็นต้องอาศัยปัจจัยสำคัญ 3 ประการ ได้แก่ (1) ทรัพย์สิน (2) กิจกรรมต่างๆ และ (3) ความสามารถในการตอบสนองต่อเหตุการณ์ต่างๆ และการดำรงชีวิตจะยั่งยืนได้ก็ต่อเมื่อบุคคลนั้นสามารถแก้ไขปัญหาหรือฟื้นตัวจากเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่จะนำไปสู่ความยากจน ทั้งนี้จะต้องพัฒนาความสามารถของตนเอง และใช้ทรัพยากรที่มีอยู่โดยไม่ก่อให้เกิดผลเสียต่อสิ่งแวดล้อมและส่งผลกระทบต่อ การดำรงชีวิตของคนรุ่นต่อไป ดังนั้นในภาคเกษตรกรรม เมื่อเกิดวิกฤตการณ์ที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อความยากจน เกษตรกรจำเป็นต้องประยุกต์ใช้ยุทธศาสตร์ในการดำรงชีพเพื่อให้อยู่รอด (Livelihood Strategies) ยุทธศาสตร์ ได้แก่ความหลากหลายในการเลือกปฏิบัติกิจกรรมเพื่อการดำรงชีพประเภทต่างๆ (Livelihoods Diversification) ซึ่งรวมทั้งกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเพาะปลูกโดยตรง (on-farm livelihood diversification) และกิจกรรมการแปรรูปผลผลิตทางการเกษตร (Off-farm livelihood Diversification) ด้วยเหตุนี้ ผู้วิจัยได้นำเสนอเกษตรทฤษฎีใหม่ในฐานะเป็นยุทธศาสตร์ความหลากหลายในการเลือกปฏิบัติกิจกรรมเพื่อการดำรงชีพประเภทต่างๆ ทั้งนี้เพราะเกษตรทฤษฎีใหม่ เป็นเกษตรทางเลือกใหม่ที่ยั่งยืนรูปแบบหนึ่งซึ่งเน้นการบริหารพื้นที่เพาะปลูกและแหล่งน้ำเพื่อให้เกษตรกรสามารถเลี้ยงตัวเองได้อย่างพอเพียงและมั่นคง โดยมีความเสี่ยงต่อความผันผวนภายนอกน้อยลง ท้ายสุด ผลของเกษตรทฤษฎีใหม่ที่มีต่อคุณภาพชีวิตของเกษตรกร ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้ เกษตรทฤษฎีใหม่ สามารถส่งเสริมความเป็นอยู่ของเกษตรกรให้ดีขึ้น โดยพัฒนาฐานการผลิตให้มีความยั่งยืนมากขึ้น เพราะแนวคิดหลักของทฤษฎีเป็นการผสมผสานการเกษตรกับการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม โดยอาศัยกระบวนการใช้เหตุผลในการประยุกต์ใช้ความรู้ดั้งเดิมและวัตถุดิบที่หาได้ในท้องถิ่น ประกอบกับความสามารถของเกษตรกรเองเพื่อให้การดำเนินชีวิตเป็นไปอย่างพอเพียง(พอประมาณ) โดยเน้นผลิตเพื่อพอเพียงต่อการบริโภคในครัวเรือน นอกจากนี้การลดการพึ่งพาจากภายนอก และเน้นการพึ่งพาตนเองจะทำให้เกษตรกรมีความมั่นคงในการดำเนินชีวิต และเป็นการสร้างภูมิคุ้มกันให้แก่เกษตรกรต่อผลกระทบภายนอก อาทิ ความผันผวนของราคาวัตถุดิบในตลาด อันจะก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อความยากจน ที่สำคัญ เกษตรทฤษฎีใหม่ก่อให้เกิดความมั่นคงในระดับชุมชน ทั้งนี้เพราะ การรวมกลุ่มในรูปแบบสหกรณ์ และ

นำผลผลิตในท้องถิ่นมาแปรรูปเพื่อทำการจัดจำหน่าย นอกจากจะช่วยสร้างรายได้ให้แก่เกษตรกร และชุมชนแล้วยังช่วยให้เกิดการจ้างงานในชุมชน ซึ่งทำให้จำนวนแรงงานอพยพออกจากภาคเกษตรกรรมไปสู่ภาคอุตสาหกรรมลดน้อยลง ท้ายสุดแนวปฏิบัติตามหลักเกษตรทฤษฎีใหม่ เน้นสร้างความสัมพันธ์ในระดับชุมชนให้เข้มแข็งขึ้น อันนำไปสู่การเป็น “ชุมชนเข้มแข็ง” ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวต่อไป

2.4 งานวิจัยเกี่ยวกับเศรษฐกิจแบบทวิลักษณ์

มานิตย์ ผิวขาว (2542) หนังสือวิชาเศรษฐศาสตร์ว่าด้วยนโยบายสาธารณะ มหาวิทยาลัยขอนแก่น อธิบายถึงทฤษฎีการพัฒนาเศรษฐกิจที่เกี่ยวกับการพัฒนาของระบบเศรษฐกิจทวิลักษณ์ (dual economy) ไว้ดังนี้ ระบบเศรษฐกิจทวิลักษณ์ คือ ระบบเศรษฐกิจที่มีลักษณะบางอย่างหรือหลายอย่างในสังคมที่แตกต่างกันอย่างเห็นได้ชัดในบางส่วนส่วนใดของสังคม ลักษณะความแตกต่างหรือทวิลักษณ์ดังกล่าว ได้แก่ ทวิลักษณ์ทางสังคม (สังคมเมือง-สังคมชนบท) ทวิลักษณ์ทางเทคนิค (เทคนิคสมัยใหม่-เทคนิคแบบดั้งเดิม) ทวิลักษณ์ในระหว่างภูมิภาค (ภาคอุตสาหกรรม-ภาคเกษตรกรรม)

อาร์เธอร์ หลุยส์ (W. A. Lewis) แนวคิดเศรษฐกิจแบบทวิลักษณ์ (dualistic model) ได้แบ่งภาคเศรษฐกิจของประเทศกำลังพัฒนาเป็น 2 ภาค คือ 1) ภาคเกษตรกรรมที่มีแรงงานส่วนเกิน มีการใช้เทคนิคการผลิตล้าหลัง มีผลิตภาพต่ำจนผลิตผลหน่วยท้ายของแรงงาน (MPP) มีค่าเข้าใกล้ศูนย์ 2) ภาคอุตสาหกรรมที่มีการใช้เทคโนโลยีทันสมัย ใช้ทุนมากและแรงงานมีผลิตภาพสูง ซึ่งค่าจ้างของแรงงานในภาคเศรษฐกิจนี้จะสูงกว่าภาคเกษตรกรรม การพัฒนาเศรษฐกิจเกิดจากการขยายการลงทุนของภาคอุตสาหกรรม ทำให้เกิดความต้องการแรงงานเพิ่มขึ้น จึงเป็นโอกาสที่ทำให้แรงงานภาคเกษตรเคลื่อนย้ายเข้าสู่ภาคอุตสาหกรรมเพื่อแสวงหาค่าตอบแทนที่สูงกว่า โดยถ้าการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมเป็นไปอย่างต่อเนื่องจะทำให้แรงงานส่วนเกินในภาคเกษตรกรรมหมดไปในที่สุด ส่วนกระบวนการพัฒนาเศรษฐกิจจะเกิดได้รวดเร็วเพียงใดนั้นขึ้นอยู่กับความเร็วในการเคลื่อนย้ายแรงงานจากภาคเกษตรกรรมเข้าสู่ภาคอุตสาหกรรม

2.5 งานวิจัยเกี่ยวกับป่าไม้

กิตติ ประทุมแก้ว (2532) ได้ทำการศึกษาเรื่องการบุกรุกป่าสงวนแห่งชาติกรณีศึกษาป่าแควระบม-สี่ัค อำเภอสนามชัยเขต จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยศึกษาถึงปัญหาการบุกรุกป่าสงวนแห่งชาติ และได้เสนอแนวทางแก้ปัญหา ตลอดจนข้อเสนอแนะแนวทางที่จะทำให้เกิดการอนุรักษ์ทรัพยากรป่าไม้ให้เกิดประสิทธิผล ซึ่งผลการศึกษาได้สรุปผลกระทบที่เกิดจากการตัดไม้ทำลายป่าว่าก่อให้เกิดการสูญเสียสมดุลย์ตามธรรมชาติ และส่งผลกระทบต่อภาวะสังคมในภายหลัง

ผลกระทบที่เกิดขึ้นมานี้อาจแยกได้เป็นสามทางคือ ผลกระทบทางนิเวศน์วิทยา ผลกระทบทางการ
บริโภคของประชาชนในท้องถิ่น และผลกระทบต่ออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับป่าไม้

เศกสรรค์ ยงวิชัย และคณะ (2543) ได้ทำการศึกษาเรื่องการบริหารและจัดการ
ทรัพยากรป่าไม้ ในเขตป่าสงวนแห่งชาติดงมูล โดยได้ศึกษาถึงการที่ประชากรเพิ่มขึ้นมากจึงมีการ
ขยายตัวเข้าไปในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ประกอบกับในขณะนั้นรัฐให้สัมปทานทำไม้ ทำให้พื้นที่ป่า
ลดลงจนปัจจุบันเหลือพื้นที่ป่าเฉพาะเขตที่เป็นภูเขา และได้กล่าวถึง สถิติเนื้อที่ป่าไม้เมื่อปี พ.ศ.
2504 ประเทศไทยมีพื้นที่ป่าไม้ถึงร้อยละ 53.33 ของประเทศ ต่อมาในปี พ.ศ. 2541 มีพื้นที่ป่าไม้
เหลืออยู่เพียงร้อยละ 25.28 ของประเทศ สาเหตุที่ทำให้พื้นที่ป่าในของประเทศไทยลดลงอย่าง
รวดเร็ว เนื่องจากตั้งแต่มีแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเป็นต้นมา มีการเปลี่ยนแปลง
โครงสร้างของระบบการผลิตในภาคเกษตรกรรมแบบพอยู่พอกิน เป็นการผลิตแบบอุตสาหกรรม
โดยไม่ตระหนักถึงพื้นฐานของการผลิต การเปลี่ยนแปลงอันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของประชากร
การขยายตัวก่อตั้งชุมชนใหม่ การบุกรุกบุกเบิกพื้นที่ป่าแห่งใหม่เพื่อการเกษตร ตลอดจนการเพิ่ม
ผลผลิตด้วยการขยายพื้นที่ตามความนิยมหรือระบบคุณค่าใหม่ในกระแสการผลิตเพื่ออุตสาหกรรม
ได้นำไปสู่การทำให้เกิดปัญหาความเสื่อมโทรมของทรัพยากรดิน น้ำ ป่า ไม้ และปัญหามลภาวะ ซึ่ง
ส่งผลต่อคุณภาพทรัพยากรและกระทบต่อคุณภาพชีวิตของผู้คน การพัฒนาสู่ความเป็นประเทศ
อุตสาหกรรม ส่งผลกระทบถึงความอุดมสมบูรณ์ของทรัพยากรป่าไม้และสภาพแวดล้อมต่าง ๆ
จนถึงจุดวิกฤต เกิดการขาดแคลนทรัพยากรธรรมชาติ เกิดข้อขัดแย้ง แย่งชิงทรัพยากร กลุ่มคน
ยากจนเพิ่มมากขึ้น ช่องว่างของฐานะระหว่างคนจนคนรวย คนชนบทและคนเมืองเพิ่มมากขึ้น
เกษตรกรต้องสูญเสียที่ดินมากขึ้น การอพยพย้ายถิ่นเพื่อขายแรงงานทั้งในและนอกประเทศมีมากขึ้น
รวมทั้งวัฒนธรรม สถาบันครอบครัวเริ่มเสื่อมลง

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

1. วิธีดำเนินการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการสำรวจความคิดเห็นของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในเขต ชุมชนบ้านท่าด่าน ตำบลหินตั้ง อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก ที่มีการขายที่ดินระหว่าง พ.ศ.2542-2546 เพื่อที่จะได้ทราบถึงสาเหตุการขายที่ดิน รูปแบบการใช้จ่ายเงินที่ได้จากการขายที่ดิน ตลอดจนผลกระทบอันเกิดจากการขายที่ดินทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคม โดยมีการดำเนินการดังนี้

1.1 การเก็บข้อมูล โดยได้ใช้ข้อมูลจาก 2 แหล่งด้วยกัน คือ

1.1.1 การเก็บข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) มาจากการรวบรวมข้อมูลจาก

- 1) หนังสือ วิทยานิพนธ์ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- 2) เอกสารราชการของจังหวัดนครนายก
- 3) เอกสารจากสำนักงานที่ดินจังหวัดนครนายก
- 4) เอกสารจากเกษตรตำบลหินตั้ง
- 5) เอกสารจากองค์การบริหารส่วนตำบลหินตั้ง
- 6) ข้อมูลจาก Internet เช่น www.thaitambon.com เป็นต้น

1.1.2 การเก็บข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) โดยการวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) จากแบบสอบถาม หรือแบบสัมภาษณ์ โดยใช้เวลาการเก็บข้อมูลประมาณ 30 วัน มีผู้ช่วยเก็บข้อมูลจำนวน 5 คน ซึ่งเป็นคนในท้องถิ่นและเป็นที่ยอมรับกับพื้นที่และคนในท้องถิ่น โดยมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ประชากร เฉพาะเจ้าของที่ดินที่ขายที่ดิน
- 2) การสุ่มตัวอย่างเฉพาะเจ้าของที่ดินที่ขายที่ดินใน 5 ปีที่ผ่านมา พ.ศ. 2542-2546 ของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในชุมชนบ้านท่าด่าน ตำบลหินตั้ง อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก โดยมีการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้จากการเปิดตารางของยามานะ (Taro Yamane) ที่ขนาดความเชื่อมั่น 95% (อ้างในประสัคคี หอมสนิท และอรจรรย์ ณ ตะกั่วทุ่ง 3538: 77) ได้จำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งสิ้น 160 ตัวอย่าง

3) ได้จากบันทึกการสัมภาษณ์ข้อคิดเห็นของหัวหน้ากลุ่มและชาวบ้านกลุ่มทำ
ด้านโฮมสเตย์

1.2 เครื่องมือที่ใช้ทำการศึกษา คือ แบบสัมภาษณ์หรือแบบสอบถาม โดยแบ่งเนื้อหา
ออกเป็นสามส่วนดังนี้

1.2.1 ข้อมูลทั่วไปของเจ้าของที่ดินผู้ขายที่ดิน

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการขาย/สาเหตุการขาย/ลักษณะการถือครองของ
เจ้าของที่ดิน

1.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้จ่ายเงินที่ได้จากการขายที่ดิน ผลกระทบที่มีต่อ
ครอบครัวในด้านเศรษฐกิจ เช่น สิทธิประโยชน์ การใช้จ่าย การประกอบอาชีพหลังจากขายที่ดิน แนวคิด
ด้านการย้ายถิ่นฐาน

1.3 การทดสอบแบบสอบถาม (Pre-Test) โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

1.3.1 เพื่อทดสอบความเหมาะสมของแบบสอบถาม เช่น เนื้อหา ความต่อเนื่อง
รูปแบบคำถาม

1.3.2 เพื่อทดสอบแบบสอบถามในการที่จะใช้ในการบริหารงานสนาม เป็นต้นว่า
ระยะเวลาของการสัมภาษณ์ การเดินทางเข้าพบกลุ่มตัวอย่าง

1.3.3 เพื่อให้ผู้ทำการสัมภาษณ์ได้รู้และเข้าใจประเด็นเป้าหมายของแต่ละคำถาม
อย่างถูกต้องตรงกัน

1.4 การประมวลผลข้อมูล โดยนำข้อมูลปฐมภูมิที่เก็บรวบรวมได้จากแบบสอบถาม
นำมาบันทึกและประมวลผลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ ตามขั้นตอนดังนี้

1.4.1 ตรวจสอบความถูกต้องของการลงรหัสข้อมูลในแบบสอบถาม

1.4.2 บันทึกข้อมูลจากแบบสอบถามลงในเครื่องคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรม
Microsoft Word และ Microsoft Excel

1.4.3 ประมวลผลข้อมูล ด้วยโปรแกรม SPSS/PC+

1.5 การวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อให้ได้คำตอบหรือผลการศึกษาตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว
ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลดังนี้

1.5.1 ข้อมูลทั่วไปของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปี ที่ผ่านมา

1.5.2 ข้อมูลเกี่ยวกับสาเหตุการขายที่ดิน ลักษณะการถือครองที่ดินในปัจจุบัน
ราคาที่ดินที่ขายไป

1.5.3 ข้อมูลเกี่ยวกับ ราคา และแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

1.5.4 ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้จ่ายเงินที่ได้จากการขายที่ดิน

บทที่ 4

ข้อมูลพื้นฐานและผลการวิเคราะห์

ในบทนี้จะได้กล่าวถึงข้อมูลที่ได้จากการค้นคว้าและวิจัยไปซึ่งแบ่งออกเป็นสองส่วน ดังนี้ คือ

1. ส่วนของข้อมูลพื้นฐาน

1.1 ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับพื้นที่ทั่วไป ของตำบลหินตั้ง อำเภอเมือง จังหวัด นครนายก ซึ่งได้จากการค้นคว้าและรวบรวมเอกสารวิชาการที่เกี่ยวข้อง

2.2 ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับครัวเรือนเจ้าของที่ดินผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปี คือระหว่าง พ.ศ. 2542-2546 ซึ่งข้อมูลนี้ได้จากการสำรวจ

2. ส่วนวิเคราะห์การขายที่ดินของเจ้าของที่ดิน

2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการขายที่ดินของเจ้าของที่ดิน

2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้จ่ายเงินที่ได้จากการขายที่ดินและผลกระทบ

โดยข้อมูลดังกล่าวข้างต้นจะได้ใช้เป็นข้อมูลประกอบการศึกษาและวิจัยเพื่อวิเคราะห์ผล การศึกษาต่อไป

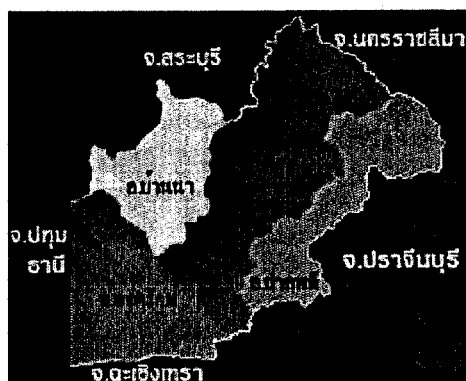
1. ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับพื้นที่ทั่วไป

1.1 ภูมิประเทศ

จังหวัดนครนายก ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของประเทศไทย ระหว่างเส้นรุ้งที่ 14 องศาเหนือ และเส้นแวงที่ 101 องศาตะวันออก มีระยะทางจากกรุงเทพมหานครตามถนนทาง หลวงแผ่นดินหมายเลข 305 เลียบคลอง รังสิตผ่านอำเภองครักษ์ถึงจังหวัดนครนายก ระยะทาง 105 กม. มีเนื้อที่ประมาณ 2,122 ตร.กม.หรือ ประมาณ 1,326,250 ไร่ สภาพทั่วไปเป็นที่ราบทาง ตอนเหนือและตะวันออกเป็นภูเขาสูงชันในเขตอำเภอบ้านนา อำเภอเมืองนครนายก และอำเภอปาก พลิ ส่วนหนึ่งอยู่ในเขตอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ซึ่งเป็นรอยต่อกับอีก 3 จังหวัด ได้แก่ สระบุรี นครราชสีมา และปราจีนบุรี

1.2 แผนภูมิแสดงที่ตั้งและอาณาเขต

ทิศเหนือ ติดต่อกับ จังหวัดสระบุรี และจังหวัดนครราชสีมา ทิศใต้ ติดต่อกับ จังหวัดฉะเชิงเทรา และจังหวัดปราจีนบุรี ทิศตะวันออก ติดต่อกับ จังหวัดนครราชสีมา และจังหวัด ปราจีนบุรี ทิศตะวันตก ติดต่อกับ จังหวัดปทุมธานี ดังภาพที่ 4.1



ภาพที่ 4.1 แสดงที่ตั้งและอาณาเขต

1.3 ผลผลิตทั้งหมดรวมจังหวัด ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัดนครนายก

ในระหว่างปี 2537-2543 จังหวัดนครนายกมีผลผลิตทั้งหมดรวมของจังหวัดมี แนวโน้มสูงขึ้น ยกเว้นในปี 2542 และรายได้ส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับสาขาการค้าส่งและค้าปลีกมากที่สุด (ยกเว้นปี 2541 รายได้ที่ทำรายได้มากที่สุดคือสาขาเกษตร) รองลงมาคือ สาขาการเกษตรกรรม ส่วน สาขาที่ทำรายได้ให้จังหวัดเป็นอันดับ 3 คือสาขาบริการ ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยตลอด

สภาพทางเศรษฐกิจของจังหวัดในปี 2543 ประชากรมีรายได้เฉลี่ย 39,582 บาท/คน/ปี เป็นอันดับที่ 44 ของประเทศ และเป็นอันดับที่ 25 ของภาคกลาง โดยทั้งจังหวัดมีผลผลิตทั้งหมดรวม(GPP) 10,173 ล้านบาท ผลผลิตทั้งหมดรวมที่ทำรายได้ให้จังหวัด

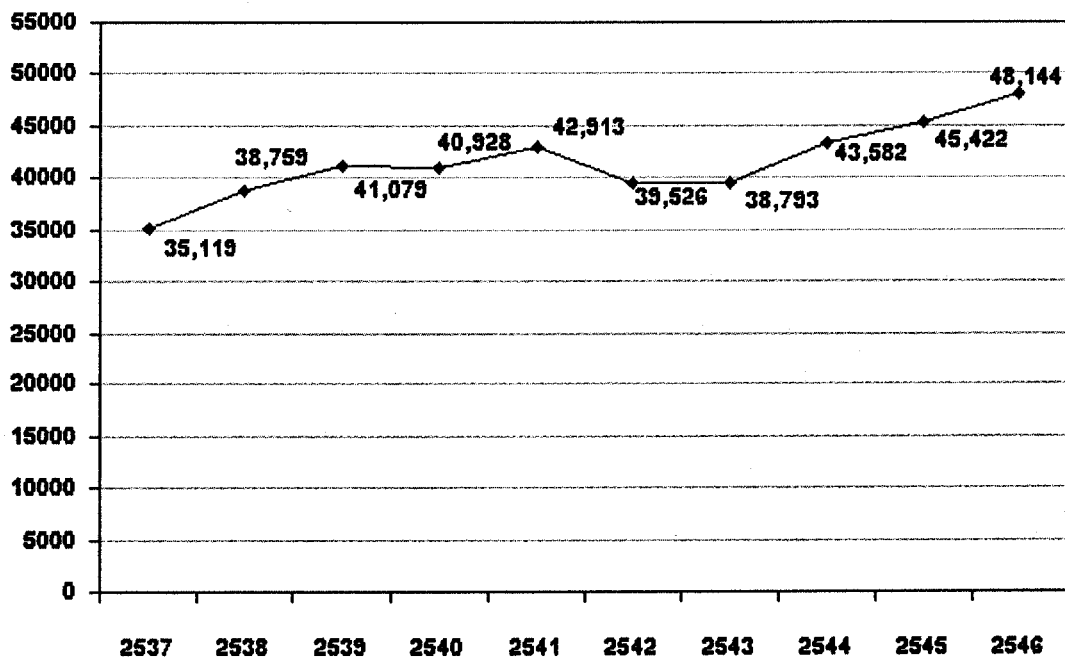
1.3.1 สาขาการค้าส่งและการค้าปลีกมากที่สุด มูลค่า 2,579 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.35 ของมูลค่าผลผลิตทั้งหมดรวม

1.3.2 สาขาเกษตรกรรม มูลค่า 2,068 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.33 ของมูลค่าผลผลิตทั้งหมดรวม

1.3.3 สาขาบริการ มูลค่า 1,815 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.84 ของมูลค่าผลผลิตทั้งหมดรวม

สนง.คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้วิเคราะห์สภาพทางเศรษฐกิจของจังหวัดนครนายกในปี 2544 (ณ พฤศจิกายน 2546) ประชากรจังหวัดมีรายได้เฉลี่ย 43,582 บาท/คน/ปี เป็นอันดับที่ 40 ของประเทศ และเป็นอันดับที่ 24 ของภาคกลาง มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัด (GPP) 11,331 ล้านบาท ผลิตภัณฑ์มวลรวมที่ทำรายได้ให้จังหวัดตามลำดับดังนี้

- 1) สาขาเกษตรกรรม 3,009 ล้านบาท
- 2) สาขาการค้าส่งและการค้าปลีก 2,199 ล้านบาท
- 3) สาขาการบริการ 1,946 ล้านบาท
- 4) อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจเพิ่มขึ้นจากปี 2543 ร้อยละ 7.5



ที่มา : สำนักงานสถิติจังหวัด

ภาพที่ 4.2 แสดงมูลค่าผลิตภัณฑ์เฉลี่ยต่อคนต่อปี จังหวัดนครนายก ปี 2537-2546

1.4 แรงงาน

ข้อมูลอัตราค่าจ้างขั้นต่ำของจังหวัดนครนายก ในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา ดังตารางที่ 4.1

ช่วงระยะเวลาของการบังคับใช้	วันที่ออกประกาศกระทรวงฯ	อัตราค่าจ้างขั้นต่ำต่อคนต่อวัน
1 ม.ค.41-31 ธ.ค.43	19 กันยายน 2540	130 บาท
1 ม.ค.44-30 มิ.ย.45	22 ธันวาคม 2543	133 บาท
1 ก.ค.45-31 ธ.ค.45	18 มิถุนายน 2545	133 บาท
1 ม.ค.46 ถึงปัจจุบัน	23 ธันวาคม 2546	134 บาท

ตารางที่ 4.1 แสดงข้อมูลอัตราค่าจ้างขั้นต่ำของจังหวัดนครนายก ในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

1.5 การใช้พื้นที่/การถือครองที่ดิน

การถือครองที่ดินที่จำแนกตามประเภทเอกสารสิทธิ โฉนด น.ส.3 ฯ ล ฯ

ดังตารางที่ 4.2

อำเภอ	การถือครองที่ดิน	
เมืองนครนายก	โฉนดที่ดิน 38,530 แปลง น.ส.3 7,772 แปลง ใบจอง 139 แปลง	เนื้อที่ 197,939-3-88 ไร่ เนื้อที่ 65,890-3-10 ไร่ เนื้อที่ 515-1-85 ไร่
ปากพลี	โฉนดที่ดิน 10,587 แปลง น.ส.3 7,772 แปลง ใบจอง 139 แปลง	เนื้อที่ 67,080-0-92 ไร่ เนื้อที่ 65,890-3-10 ไร่ เนื้อที่ 515-1-85 ไร่
บ้านนา	โฉนดที่ดิน 28,833 แปลง น.ส.3 3,221 แปลง ใบจอง 129 แปลง	เนื้อที่ 123,196-3-90 ไร่ เนื้อที่ 24,679-0-99 ไร่ เนื้อที่ 1,573-2-63 ไร่
องครักษ์	โฉนดที่ดิน 65,664 แปลง น.ส.3 5,129 แปลง ใบจอง 4 แปลง	เนื้อที่ 264,306-1-50 ไร่ เนื้อที่ 13,377-3-93 ไร่ เนื้อที่ 85-0-97 ไร่

การถือครองที่ดิน ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดนครนายก

ตารางที่ 4.2 การการถือครองที่ดินที่จำแนกตามประเภทเอกสารสิทธิ โฉนด น.ส.3 ฯ ล ฯ มีดังนี้

การถือครองที่ดิน ที่มา : สำนักงานที่ดินจังหวัดนครนายก

การใช้ที่ดินของเจ้าของที่ดินที่ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดิน (สำนักงานปฏิรูปที่ดิน จังหวัด) การดำเนินการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครนายกได้เริ่มมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2519 จนถึงปัจจุบัน โดยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) นำเอาที่ดินของรัฐ เช่นที่สาธารณประโยชน์ที่ พลเมืองเล็กใช้ร่วมกันแล้วหรือที่ดินที่ ส.ป.ก.จัดซื้อจากเจ้าของที่ดินซึ่งมิได้ทำประโยชน์ในที่ดิน นั้นด้วยตนเอง หรือมีที่ดินเกินสิทธิตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินฯ เพื่อจัดให้แก่เกษตรกรผู้ที่ไม่มียี่ดินของตนเองหรือเกษตรกรที่มีที่ดินเล็กน้อยไม่เพียงพอแก่การครองชีพได้เช่า เช่าซื้อ หรือ เข้าทำประโยชน์ โดย ส.ป.ก. ให้ความช่วยเหลือในการพัฒนาโครงสร้างขั้นพื้นฐานการพัฒนา รายได้และปรับปรุงโครงสร้างการผลิตให้เกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินควบคุมกันไปด้วย ผลการ ดำเนินงานที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน (31 ธ.ค.45) ส.ป.ก.สามารถช่วยเหลือเกษตรกรในจังหวัด นครนายกให้มีที่ทำกินและอยู่อาศัยเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,323 แปลง/2,571 ครัวเรือน คิดเป็นเนื้อที่ รวมประมาณ 51,514-2-26 ไร่

1.6 หมู่บ้านยากจน (รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปีต่ำกว่า 20,000 บาท/เกณฑ์ ๖๖)
รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี อำเภอเมืองนครนายก อำเภอปากพลี ดังตารางที่ 4.3

ตำบล	รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี	
	ปี 2545	ปี 2546
1) ท่าช้าง	38,616	36,023
2) เขาพระ	30,696	21,268
3) พรหมณี	30,404	29,350
4) ศรีนาวา	27,352	26,537
5) ศรีจุฬา	26,211	25,635
6) หินตั้ง	24,036	25,106
7) วังกระโจม	22,322	33,641
8) สาริกา	22,214	32,869
9) ดงละคร	21,370	27,127
10) บ้านใหญ่	19,861	26,574
11) ท่าทราย	18,963	31,701
12) คอนยอ	18,481	26,715

ตารางที่ 4.3 แสดงรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี อำเภอเมืองนครนายก อำเภอปากพลี

1.7 ประวัติความเป็นมาของตำบลหินตั้ง

ตำบลหินตั้ง เดิมชื่อต.เขาใหญ่ อยู่ในอำเภอปากพลี มีนายอำเภอมาตรวจท้องที่ เห็น กองหิน (อยู่ในหมู่7) มีลักษณะแปลก คือ มีกองหินเป็นก้อนเล็กๆ วางเป็นฐานล่างและมีหินก้อนใหญ่มา อยู่ด้านบนในลักษณะที่หินก้อนใหญ่ไม่ถูกพื้นดิน ก็เลยเปลี่ยนชื่อจาก ต.เขาใหญ่ มาเป็น ตำบลหินตั้ง และถือเอาสัญลักษณ์ประจำตำบลหินตั้ง ตั้งแต่บัดนั้นเป็นต้นมา ตำบลหินตั้ง เป็น ตำบลในเขตการปกครองของอำเภอเมือง จังหวัดนครนายก ซึ่งประกอบด้วย 9 หมู่บ้าน ได้แก่ บ้าน คลองสีสุก, บ้านท่าด่าน, บ้านนางรอง, บ้านท่าชัย, บ้านหุบเมย, บ้านวังยายฉิม, บ้านบุงเข้, บ้าน คลองสีเสียด, บ้านวังยาว

1.7.1 สภาพทั่วไปของตำบล ลักษณะพื้นที่ส่วนใหญ่ เป็นภูเขาและที่ราบลุ่มพื้นที่ลาดเขาจากทิศเหนือสู่ทิศใต้มีแม่น้ำนครนายกไหลผ่าน

1.7.2 ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพทางการเกษตร เช่นทำสวนผลไม้, ไร่ตง

1.7.3 อาณาเขตตำบล ทิศเหนือ ติดกับ ต.หมูสี อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา ทิศใต้ ติดกับ ต.ศรีนาวา ต.สาริกา อ.เมือง จ.นครราชสีมา ทิศตะวันออก ติดกับ ต.หนองแสง อ.ปากพลี จ.นครนายก ทิศตะวันตก ติดกับ ต.สาริกา อ.เมือง จ.นครนายก

1.7.4 จำนวนประชากรของตำบล จำนวนประชากรในเขต อบต. 5,872 คน และจำนวนหลังคาเรือน 1,277 หลังคาเรือน

1.7.5 ข้อมูลอาชีพของตำบล อาชีพหลัก: ทำนา,ทำสวน/ไร่ อาชีพเสริม: ค้าขาย, ปลูกพืชผักสวนครัว, แปรรูปผลผลิตทางการเกษตร

2. ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปี คือระหว่าง พ.ศ. 2542-2546

ก่อนที่จะได้นำการเสนอเกี่ยวกับ ผลกระทบทางเศรษฐกิจของการขายที่ดินที่มีต่อ ครัวเรือนผู้ขายที่ดิน กรณีศึกษาบ้านท่าด่าน ต.หินตั้ง อ.เมือง จ.นครนายก เราจำเป็นต้องทราบและ เข้าใจลักษณะพื้นฐานของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน ทั้งนี้ลักษณะต่าง ๆ ของครัวเรือนจะเป็นปัจจัยที่มี อิทธิพลต่อการตัดสินใจขายที่ดิน ดังนั้น การนำเสนอข้อมูลสรุปเกี่ยวกับลักษณะพื้นฐานที่สำคัญ ๆ ของครัวเรือน ก็จะช่วยให้เข้าใจสภาพของครัวเรือนผู้ขายที่ดินได้ดีขึ้น

2.1 เพศและสถานภาพสมรสของหัวหน้าครัวเรือน

จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามเพศของหัวหน้าครัวเรือน
ดังตารางที่ 4.4

(หน่วย : คน)

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	123	76.87
หญิง	37	23.13
รวม	160	100.00

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.4 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามเพศของหัวหน้าครัวเรือน

จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามสถานภาพของหัวหน้าครัวเรือน
 ตารางที่ 4.5

(หน่วย : คน)

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	9	5.60
สมรส	135	85.00
หย่าร้างหรือหม้าย	15	9.40
รวม	160	100.00

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.5 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามสถานภาพของหัวหน้าครัวเรือน

จากการสำรวจพบว่า หัวหน้าครัวเรือนผู้ชายที่ติดตัวอย่างทั้งหมด 160 ครัวเรือนร้อยละ 76.87 เป็นเพศชาย และร้อยละ 23.13 เป็นเพศหญิง ในจำนวนดังกล่าวนี้ หัวหน้าครัวเรือนสมรส และอยู่กินกับคู่สมรสถึงร้อยละ 85.00 หัวหน้าครัวเรือนที่เคยสมรส แต่แยกกันอยู่กับคู่สมรสหรือเป็นหม้ายในปัจจุบันคิดเป็นร้อยละ 9.40 และยังไม่ได้สมรสหรือเป็น โสด ร้อยละ 5.60 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.4-4.5)

2.2 อายุของหัวหน้าครัวเรือน

จากการสำรวจพบว่า อายุเฉลี่ยของหัวหน้าครัวเรือนผู้ชายที่ดินนั้นจะมีการกระจายที่มีพิสัยค่อนข้างกว้างกล่าวคือ ระหว่าง 22 ปี ถึง 70 ปี อย่างไรก็ตามอายุของหัวหน้าครัวเรือนเฉลี่ย 44 ปี ซึ่งจัดเป็นวัยกลางคน เมื่อพิจารณาแยกตามช่วงอายุพบว่ามีช่วงอายุระหว่าง 41-50 ปี มากที่สุดถึง ร้อยละ 35.60 รองลงมาคือ ช่วงอายุระหว่าง 31-40 ปี ร้อยละ 33.10 และ ร้อยละ 14.40 มีช่วงอายุระหว่าง 51-60 ปี ตามลำดับ ดังตารางที่ 4.6

(หน่วย : คน)

อายุ (ปี)	จำนวน	ร้อยละ
21-30	10	6.30
31-40	53	33.10
41-50	57	35.60
51-60	23	14.40
มากกว่า 60	17	10.60
รวม	160	100.00
ค่าเฉลี่ย		44.86
ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		10.28

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.6 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามอายุของหัวหน้าครัวเรือน

2.3 ระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน

จากการสำรวจพบว่าประมาณร้อยละ 26.90 ของหัวหน้าครัวเรือนไม่เคยเข้ารับการศึกษานในโรงเรียน แสดงถึงระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือนผู้ขายที่ดินว่าไม่สูงนัก โดยเฉพาะเมื่อรวมพิจารณาถึงอีกร้อยละ 62.50 ของหัวหน้าครัวเรือนทั้งหมดที่มีการศึกษาเพียงระดับประถมศึกษาเท่านั้น โดยรวมหัวหน้าครัวเรือนที่มีการศึกษาสูงกว่าระดับประถมศึกษามีเพียงร้อยละ 10.60 เท่านั้น ดังตารางที่ 4.7

(หน่วย : คน)

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ไม่ได้รับการศึกษา	43	26.90
ประถมศึกษา	100	62.50
มัธยมศึกษาตอนต้น	12	7.50
มัธยมศึกษาตอนปลายหรืออาชีวศึกษา	4	2.50
อุดมศึกษา	1	0.60
รวม	160	100.00

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.7 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามระดับการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน

2.4 ขนาดครัวเรือนผู้ขายที่ดิน

จากการสำรวจพบว่า ผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา ส่วนใหญ่จะมีขนาดครัวเรือน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 33.80 ขนาดครัวเรือน 3 คน ร้อยละ 27.50 และขนาดครัวเรือน 5 คน ร้อยละ 15.00 ดังตารางที่ 4.8

(หน่วย : คน)

จำนวนสมาชิก (คน)	จำนวนครัวเรือน	ร้อยละ
1	5	3.10
2	17	10.60
3	44	27.50
4	54	33.80
5	24	15.00
6	12	7.50
7	2	1.30
8	1	0.60
9	0	0.00
10	1	0.06
รวม	160	100.00

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.8 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามจำนวนสมาชิกของครัวเรือน

2.5 แรงงานเกษตรในครัวเรือนผู้ชายที่ดิน

เมื่อพิจารณาว่าสมาชิกในครัวเรือนผู้ชายที่ดินได้ใช้แรงงานอย่างไรบ้าง จากการสำรวจพบว่า สมาชิกในครัวเรือนใช้แรงงานในภาคการเกษตรโดยเฉลี่ย 2.64 คนต่อครัวเรือน โดยมีแรงงานในภาคเกษตรนี้มากที่สุดถึงร้อยละ 50.00 คือ จำนวน 2 คน รองลงมาคือจำนวน 3 คน คิดเป็นร้อยละ 24.30 นอกจากนี้ มี 4 - 5 คนบ้างแต่ก็มีสัดส่วนที่น้อย ดังตารางที่ 4.9

(หน่วย : คน)

แรงงานการเกษตร	จำนวน	ร้อยละ
1	11	6.90
2	80	50.00
3	39	24.30
4	24	15.00
5	6	3.80
รวม	160	100.00
ค่าเฉลี่ย		2.64
ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		1.11

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.9 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามลักษณะแรงงานการเกษตรของสมาชิกในครัวเรือนและหัวหน้าครัวเรือน

2.6 สัดส่วนของผู้พึ่งพา

จากการสำรวจพบว่าสัดส่วนของสมาชิกของครัวเรือนที่ไม่ใช่แรงงานเกษตรต่อจำนวนสมาชิกในครัวเรือนทั้งหมด เป็นสัดส่วนของสมาชิกในครัวเรือนที่อยู่ในวัยกำลังศึกษาและแก่ชรา ซึ่งเป็นภาระการเลี้ยงดูของครัวเรือนผู้ขายที่ดินจากการสำรวจพบว่า สัดส่วนของสมาชิกของครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่ไม่ใช่แรงงานเกษตร ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงร้อยละ 31-40 มีจำนวน 50 ครัวเรือน รองลงมาคือในช่วง ร้อยละ 41-50 มีจำนวน 32 ครัวเรือน และช่วงร้อยละ 21-30 มีจำนวน 21 ครัวเรือน ดังตารางที่ 4.10

(หน่วย : คน)

ร้อยละของสัดส่วน ของผู้พึ่งพา	จำนวนครัวเรือน
1-20	3
21-30	21
31-40	50
41-50	32
51-60	5
61-70	5
รวม	160

ตารางที่ 4.10 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามสัดส่วนของสมาชิกที่ไม่ใช่แรงงานเกษตรต่อจำนวนสมาชิกในครัวเรือนทั้งหมด

3. วิเคราะห์การขายที่ดินของครัวเรือนเจ้าของที่ดิน

3.1 สาเหตุการขายที่ดินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

ในการศึกษาครั้งนี้พบว่าสาเหตุของการตัดสินใจขายที่ดินของเจ้าของที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา มีสาเหตุอยู่หลายประการด้วยกัน ดังนี้

สาเหตุทางด้านเศรษฐกิจ จากการสำรวจจะพบว่าปัญหาของเจ้าของที่ดินที่ทำการเกษตรคือ การทำนา ทำสวน ทำไร่ การเพาะปลูกพืชผลต่าง ๆ ต้องอาศัยสภาพทางธรรมชาติ สภาพดินฟ้าอากาศเป็นหลัก ผลผลิตที่ได้รับจึงไม่สม่ำเสมอ รายได้ที่ได้รับจากการขายผลผลิตน้อยกว่ารายจ่ายที่ใช้ไปในการเพาะปลูกพืชผล ทำให้เกิดการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินทุนต่าง ๆ ก่อให้เกิดหนี้สินขึ้นมา ถ้าพึ่งรายได้จากผลผลิตทางเกษตรเพียงอย่างเดียวคงไม่สามารถชำระหนี้สินนั้นได้ จากการสำรวจทางออกของเจ้าของที่ดินที่ให้เหตุผลในการขายที่ดินในช่วงเวลาที่ผ่านมาพบว่า เนื่องจากได้รายได้ดีกว่าการเก็บที่ดินไว้ทำการเกษตร คิดเป็นร้อยละ 60.00 รองลงมาคือ ต้องการเงินไปชำระหนี้สิน คิดเป็นร้อยละ 55.00 ในขณะที่อีกร้อยละ 39.37 ต้องการนำเงินไปซื้อสิ่งที่มีความจำเป็นและต้องการในอนาคต

สาเหตุทางด้านสังคม ส่วนใหญ่มีสาเหตุมาจากนายหน้าชักจูงให้ขายที่ดินร้อยละ 15.00 เนื่องจากเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่มีความรู้เท่าไม่ถึงการณ์และไม่เข้าใจการชักจูงจากภายนอก บางกรณีก็อยู่ในภาวะจำยอม เช่น ที่ดินของตนเองถูกล้อมรอบโดยนายทุนที่กว้านซื้อที่บริเวณนั้นทำให้ไม่สามารถผ่านเข้าออกได้ หรือการปล่อยข่าวว่าจะมีการเวนคืนที่ดินจากทางราชการอีก สาเหตุอีกประการคือการขายที่ดินของเพื่อนบ้านเพราะเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ในชนบททำการเกษตรแบบพึ่งพาอาศัยกัน จึงจำเป็นต้องขายที่ดินตามเพื่อนบ้านและไปหาซื้อที่ดินแห่งใหม่ใกล้ ๆ กัน คิดเป็นร้อยละ 7.50

จากการสำรวจสรุปได้ว่า สาเหตุการขายที่ดินของเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ คือ เนื่องจากรายได้ดีกว่าเก็บไว้ทำการเกษตร รองลงมาคือ ต้องการนำเงินไปชำระหนี้สิน และต้องการนำเงินไปซื้อสิ่งที่ต้องการตามลำดับ ดังตามตารางที่ 4.11

(หน่วย : ครั้วเรือน)

สาเหตุการขายที่ดิน	จำนวนคำตอบ	ร้อยละของผู้ตอบ
ไม่มีผู้ช่วยทำการเกษตร	28	17.50
ต้องการเงินไปชำระหนี้	88	55.00
ต้องการเงินไปซื้อที่ทำการเกษตรผืนใหม่	32	20.00
ที่ดินไม่อุดมสมบูรณ์	60	37.50
ที่ดินห่างไกลที่อยู่อาศัย	36	22.50
รายได้ดีกว่าการเก็บไว้ทำการเกษตร	96	60.00
มีนายหน้าชักจูงให้ขาย	24	15.00
ลูกหลาน เพื่อนญาติพี่น้องให้ขาย	3	1.87
ขายตามเพื่อนบ้าน	12	7.50
อยากได้เงินไว้ซื้อสิ่งที่ต้องการ	63	39.37
อยากร่ำรวย	15	9.37
อื่นๆ	1	0.62

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.11 จำนวนและร้อยละของครั้วเรือน จำแนกตามสาเหตุการขายที่ดินของครั้วเรือนผู้ขาย
ที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

ลักษณะที่ดินที่ขาย เมื่อพิจารณาทางด้านที่ดินที่ครัวเรือนผู้ขายที่ดินได้ขายไปในรอบ 5 ปีที่ผ่านมาจากการสำรวจพบว่า ส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่ใช้ทำการเกษตรถึงร้อยละ 80.00 และเป็นที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ทางการเกษตรคิดเป็นร้อยละ 17.50 นอกจากนี้ ที่ดินที่ไม่อาจจำแนกได้ชัดเจนว่าใช้ในการทำการเกษตรและไม่ได้ใช้ในการทำการเกษตรรวมกันคิดเป็นร้อยละ 2.50 รายละเอียดตามตารางที่ 4.12

(หน่วย : ครัวเรือน)

ลักษณะที่ดินที่ขาย	จำนวน	ร้อยละ
ที่ดินไม่ได้ทำการเกษตร	28	17.50
ที่ดินทำการเกษตร	128	80.00
เป็นที่ดินทำการเกษตรและ ไม่ได้ทำการเกษตรรวมกัน	4	2.50
รวม	160	100.00

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.12 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามลักษณะที่ดินที่ขายของครัวเรือนผู้ขาย
ที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

วิธีและรูปแบบการขายที่ดิน วิธีการขายที่ดินมีอยู่หลายแบบด้วยกัน กล่าวคือจากการสำรวจพบว่า ร้อยละ 70.60 เกิดจากการมีนายหน้ามาติดต่อกับเจ้าของที่ดิน ในขณะที่ผู้ซื้อที่ดินหรือเจ้าของเงินทุนมาติดต่อซื้อด้วยตนเองเพียงร้อยละ 26.30 และร้อยละ 3.10 จะใช้วิธีปิดป้ายประกาศขายและนำไปเสนอขายด้วยตนเอง

ส่วนรูปแบบการขายที่ดิน จากการสำรวจพบว่าส่วนใหญ่จะใช้วิธีวางมัดจำก่อน แล้วจ่ายส่วนเหลือเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ในภายหลังถึงร้อยละ 60.60 รองลงมาจะจ่ายเพียงครั้งเดียวแล้วโอนกรรมสิทธิ์ทันทีคิดเป็นร้อยละ 31.30 ในขณะที่บางกลุ่มจะขอจ่ายเป็นงวด ๆ ไปจนครบหรือวางมัดจำไว้ก่อนสัญญาว่า เมื่อนำไปขายต่อได้แล้วจะนำเงินส่วนที่เหลือมาจ่ายให้ทีหลัง เป็นต้น ดังตารางที่ 4.13-4.14

(หน่วย : ครั้วเรือน)

วิธีการขายที่ดิน	จำนวน	ร้อยละ
มีนายหน้ามาติดต่อ	113	76.60
ปิดป้ายประกาศขาย	4	2.50
ผู้ซื้อที่ดินมาติดต่อซื้อด้วยตนเอง	42	26.30
อื่น ๆ	1	0.60
รวม	160	100.00

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.13 จำนวนและร้อยละของครั้วเรือน จำแนกตามวิธีการขายที่ดินของครั้วผู้ขายที่ในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

(หน่วย : ครัวเรือน)

รูปแบบการขายที่ดิน	จำนวน	ร้อยละ
วางมัดจำก่อนแล้วจ่ายส่วนที่เหลือ เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ภายหลัง	97	60.60
จ่ายครั้งเดียวเมื่อโอนกรรมสิทธิ์	50	31.30
ผ่อนส่งเป็นงวด ๆ	7	4.30
วางมัดจำก่อนแล้วจ่ายส่วนที่เหลือ เมื่อขายต่อได้แล้ว	6	3.80
รวม	160	100.00

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.14 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามรูปแบบการขายที่ดินของ
ครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

3.2 ผู้ซื้อที่ดิน จากการสำรวจพบว่า ส่วนใหญ่ของผู้ซื้อที่ดินจากครัวเรือนผู้ขายที่ดิน เป็นคนภายในจังหวัดเดียวกัน เพียงแต่เป็นคนจากต่างอำเภอกันเท่านั้น คิดเป็นร้อยละ 47.50 ส่วน คนต่างจังหวัดที่ซื้อที่ดินจากครัวเรือนผู้ขายที่กินคิดเป็นร้อยละ 40.50 เป็นคนในกรุงเทพมหานคร มากกว่าคนในจังหวัดอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 33.80 ซึ่งผู้ซื้อบางส่วนนั้น ครัวเรือนผู้ขายที่ดินไม่ทราบและไม่อาจจะบอกได้ว่ามาจากท้องถิ่นใด แต่มีข้อสังเกตว่าร้อยละ 2.50 ที่ระบุว่าผู้ซื้อที่ดินมาจากต่างประเทศ (ตารางที่ 4.15) ทางด้านผู้ซื้อที่ดินจากครัวเรือนผู้ขายที่ดิน จากการสังเกตพอ จำแนกได้ 3 กลุ่มคือ

3.2.1 **กลุ่มผู้ประกอบการหรือนักพัฒนาที่ดิน** ผู้ซื้อที่ดินกลุ่มดังกล่าวซื้อที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อการลงทุนหรือพัฒนาที่ดินโดยตรง เช่น ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ โรงแรม รีสอร์ท ปลูกที่อยู่อาศัยให้เช่า ร้านอาหาร ร้านค้า สนามกอล์ฟ จัดสรรที่ดินแบ่งขาย และสวนเกษตร ฯลฯ ส่วนใหญ่จะเป็นนักลงทุนจากกรุงเทพและต่างจังหวัด การซื้อที่ดินที่มีวัตถุประสงค์ดังกล่าว ก่อให้เกิดการจ้างงานและการพัฒนาท้องถิ่นเพิ่มขึ้น แต่ผู้ซื้อที่ดินลักษณะนี้มีไม่มากนัก

3.2.2 **กลุ่มผู้เก็งกำไร** ผู้ซื้อที่ดินกลุ่มนี้ซื้อที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเก็บไว้เก็งกำไรและจะขายทันทีที่ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น พฤติกรรมการเก็งกำไรของผู้ซื้อที่ดินด้านดังกล่าวพอ จำแนกได้ 4 กลุ่มคือ

1) เป็นกลุ่มสถาบันการเงิน ด้วยเหตุที่กลุ่มนี้มีศักยภาพทางการเงินสูง มีข้อมูลข่าวสารและรับรู้การเคลื่อนไหวทางธุรกิจการค้าอยู่ตลอดเวลา รูปแบบการเก็งกำไรมีทั้งทางตรงและทางอ้อม ทางตรงคือ การตั้งบริษัทส่วนตัวที่ดำเนินการเกี่ยวกับที่ดิน และทางอ้อมคือ การปล่อยสินเชื่อแก่พรรคพวกและครอบครัวแบบไม่มีโครงการรองรับ

2) เป็นกลุ่มที่มีฐานะทางเศรษฐกิจ ทางการเงินที่ดี มีเงินฝากกับสถาบันการเงินจำนวนมาก กลุ่มนี้เมื่อมองเห็นช่องทางธุรกิจดีจึงได้ถอนเงินมาเก็งกำไรที่ดินเนื่องจากได้ผลตอบแทนที่ดีกว่าฝากเงินไว้กับสถาบันการเงิน

3) เป็นกลุ่มที่มีเครดิตกับสถาบันการเงิน แม้ว่าไม่มีเงินแต่ทว่ามีเครดิตดี สามารถถอนเงินออกมาเก็งกำไรเป็นจำนวนมากได้

4) เป็นกลุ่มพัฒนา โครงการจัดสรรที่ดิน ที่คลุกคลีอยู่กับธุรกิจที่ดินอยู่แล้วไม่ยอมทำโครงการเพราะได้ผลตอบแทนช้ากว่าการขายที่ดินเปล่า

กลุ่มผู้ซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรส่วนใหญ่มาจากกรุงเทพ ต่างจังหวัดและนายทุนภายในจังหวัด การซื้อขายที่ดินลักษณะนี้ย่อมก่อให้เกิดการสูญเสียพื้นที่ทางการเกษตรเนื่องจากไม่สามารถนำมาใช้ประโยชน์ทางการเกษตรในช่วงเวลาดังกล่าวและยังทำให้ระดับราคาที่ดินสูงกว่าสภาพราคาที่ดินที่แท้จริง จึงส่งผลให้ต้นทุนในการใช้ประโยชน์จากที่ดินเพิ่มสูงขึ้น และไม่ก่อให้เกิดการพัฒนาท้องถิ่นเท่าที่ควร ซึ่งผู้ซื้อที่ดินในลักษณะนี้มีจำนวนมาก

3.2.3 กลุ่มเกษตรกร ผู้ซื้อที่ดินกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่เคยขายที่ดินทำกินของตนเองและได้เงินจากการขายที่ดินเป็นจำนวนมาก จากนั้นก็ไปหาซื้อที่ดินราคาต่ำกว่าที่ไกลออกไป ได้ที่ดินจำนวนมากกว่าเดิมและมีศักยภาพทางการเกษตรเหมือนเดิมหรือใกล้เคียง กลุ่มผู้ซื้อที่ดินเหล่านี้ยังคงประกอบอาชีพทางการเกษตรเหมือนเดิม ซึ่งยังเป็นความหวังของตำบลหินตั้ง ว่าครัวเรือนผู้ขายที่ดินเหล่านี้ยังคงยึดอาชีพทางการเกษตร และยังคงสามารถรักษาสภาพของตนเองและครัวเรือนต่อไปได้ ผู้ซื้อที่ดินกลุ่มดังกล่าวนี้ส่วนใหญ่เป็นเกษตรกรภายในท้องถิ่นและภายในจังหวัด

(หน่วย : ครั้วเรือน)

ผู้ซื้อที่ดิน	จำนวน	ร้อยละ
เป็นคนภายในจังหวัด	76	47.50
อยู่ในอำเภอเดียวกัน	24	15.10
อยู่ต่างอำเภอ	52	32.40
เป็นคนต่างจังหวัด	65	40.50
กรุงเทพมหานคร	54	33.80
จังหวัดอื่น ๆ	11	6.80
เป็นคนจากต่างประเทศ	4	2.50
ไม่ทราบ	15	9.40
รวม	160	100.00

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.15 จำนวนและร้อยละของครั้วเรือน จำแนกตามลักษณะผู้ซื้อที่ดินของครั้วเรือนผู้ขาย
ที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

3.3 ประเภทเอกสารสิทธิ์ ขนาดที่ดินและราคาที่ดินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินขายได้

จากการสำรวจพบว่า ครัวเรือนผู้ขายที่ดินในช่วงเวลาที่ผ่านมา ได้ขายที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ที่ดินเป็นส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 34.40 รองลงมาคือเอกสารสิทธิ์ประเภท นส3. คิดเป็นร้อยละ 24.40 ซึ่งมีสัดส่วนใกล้เคียงกับเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่น ๆ คือร้อยละ 23.70 ดังตารางที่ 4.16

(หน่วย : ครัวเรือน)

ประเภทของเอกสารสิทธิ์	จำนวน	ร้อยละ
โฉนดที่ดิน	55	34.40
นส3 ก.	28	17.50
นส 3.	39	24.40
อื่น ๆ	38	23.70
รวม	160	100.00

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.16 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามประเภทเอกสารสิทธิ์ของที่ดิน
ที่ครัวเรือนผู้ขายที่ดินขายไปในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

เมื่อแยกพิจารณา ประเภทเอกสารสิทธิ์กับขนาดที่ดินที่ครัวเรือนผู้ขายที่ดินได้ขายไป แล้วนั้น จากการสำรวจพบว่าครัวเรือนส่วนใหญ่ของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน บ้านท่าด่าน ต.หินตั้ง อ.เมือง จ.นครนายก ได้ขายที่ดินที่มีขนาดโดยเฉลี่ย 9.79 ไร่ต่อครัวเรือน โดยที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดินเฉลี่ย 8.34 ไร่ต่อครัวเรือน ประเภท นส3 ก. มีขนาดที่ดินเฉลี่ย 10.96 ไร่ต่อครัวเรือน และมีขนาดที่ดินเฉลี่ย 11.13 ไร่ต่อครัวเรือน สำหรับเอกสารสิทธิ์ประเภท นส3. นอกจากนี้ยังมีเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่น ๆ อีก และเป็นที่น่าสนใจกว่า ขนาดที่ดินที่ขายที่มีขนาดระหว่าง 10-30 ไร่ต่อครัวเรือนนั้น ส่วนใหญ่เป็นเอกสารสิทธิ์ประเภท นส3. ประเภท นส3 ก. และประเภทโฉนดที่ดินตามลำดับ ดังตารางที่ 4.17

(หน่วย : ครั้วเรือน)

ขนาดที่ดิน (ไร่)	ประเภทเอกสารสิทธิ์				
	โฉนด (n 1 = 55)	นส3 ก. (n 2 = 28)	นส3. (n 3 = 39)	อื่นๆ (n 4 = 28)	รวม (n = 160)
น้อยกว่า 10	70.91	53.57	43.59	65.79	60.00
10-20	25.45	39.29	46.15	26.32	33.13
20-30	0.00	3.57	7.70	2.63	3.13
30-40	1.82	0.00	2.56	2.63	1.87
40-50	1.82	0.00	0.00	2.63	1.25
มากกว่า 50	0.00	3.57	0.00	0.00	0.62
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ค่าเฉลี่ย	8.34	10.96	11.13	8.74	9.79
ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	7.66	13.73	6.67	9.46	9.22

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.17 แสดงจำนวนและร้อยละของครั้วเรือน จำแนกตามประเภทเอกสารสิทธิ์
และขนาดที่ดินที่ขายของครั้วเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

แต่เมื่อพิจารณาถึง ประเภทเอกสารสิทธิ์กับราคาที่ดินที่ครัวเรือนผู้ขายที่ดินขายได้ จากการสำรวจปรากฏว่า ครัวเรือนขายที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ประเภท โฉนดที่ดินได้ราคาประมาณ 166,000 บาทต่อไร่ รองลงมาได้แก่เอกสารสิทธิ์ประเภท นส3 ก. ขายได้ราคาประมาณ 72,000 บาทต่อไร่ เอกสารสิทธิ์ประเภท นส3. ขายได้ประมาณ 55,000 บาทต่อไร่ และเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่น ๆ ขายได้ราคาประมาณ 35,000 ตามลำดับ แต่โดยเฉลี่ยแล้วครัวเรือนผู้ขายที่ดิน บ้านท่าด่าน ต.หินตั้ง อ.เมือง จ.นครนายก ขายที่ดินได้ราคาเฉลี่ย 93,195.64 บาทต่อไร่ ดังตารางที่ 4.18 ดังนั้นจะเห็นว่า เอกสารสิทธิ์การถือครองที่ดินประเภทต่างมีผลต่อระดับราคาที่ดินเช่นเดียวกัน

(หน่วย : ครัวเรือน)

ประเภทเอกสารสิทธิ์					
ราคาที่ดิน (บาท)	โฉนด (n 1 = 55)	นส3 ก. (n 2 = 28)	นส3. (n 3 = 39)	อื่นๆ (n 4 = 28)	รวม (n = 160)
น้อยกว่า 10,000	0.00	0.00	2.56	10.53	3.13
10,001 – 50,000	16.36	46.43	51.29	76.32	44.37
50,001- 100,000	45.46	35.71	30.77	7.89	31.25
100,001- 150,000	16.36	14.29	12.82	0.00	11.25
มากกว่า 150,000	21.82	3.57	2.56	5.26	10.00
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ค่าเฉลี่ย	166,017.54	71,982.14	55,605.26	34,731.63	93,195.64
ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	332,694.84	90,071.42	43,262.11	54,403.64	211,124.35

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.18 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามประเภทเอกสารสิทธิ์
และราคาที่ดินที่ครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

3.4 ประเภทเอกสารสิทธิ์ และขนาดที่ดินที่ถือครองอยู่ในปัจจุบัน

จากการสำรวจเพราะว่า ครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา ยังคงมีที่ดินถือครองเหลืออยู่ในปัจจุบัน โดยมีเอกสารสิทธิ์ถือครองที่ดินประเภท โฉนดที่ดินประมาณ 5 ต่อครัวเรือน มีเอกสารสิทธิ์ถือครองที่ดินประเภท นส3 ก. และนส3. ประมาณ 12-13 ไร่ต่อครัวเรือน และเป็นที่น่าสังเกตว่าครัวเรือนผู้ขายที่ดินยังมีเอกสารสิทธิ์ถือครองที่ดินประเภท ภบท. (ใบกำกับภาษีบำรุงท้องที่) ใบจับจองและสิทธิ์ครอบครองประเภทต่าง ๆ เช่น สก.1 สก.2 และอื่น ๆ มีขนาดที่ดินถือครองประมาณ 10 ไร่ และประมาณ 7 ไร่ต่อครัวเรือนตามลำดับ ดังตารางที่ 4.19

(หน่วย : ครั้วเรือน)

ประเภทเอกสารสิทธิ์					
ขนาดที่ดิน (ไร่)	โฉนด (n 1 = 55)	นส3 ก. (n 2 = 28)	นส3. (n 3 = 39)	อื่นๆ (n 4 = 28)	รวม (n = 160)
น้อยกว่า 10	61.00	35.50	30.00	66.60	90.90
10-20	31.20	51.60	63.30	22.20	9.10
20-30	2.60	9.70	6.70	5.60	0.00
30-40	5.20	0.00	0.00	5.60	0.00
40-50	0.00	3.20	0.00	0.00	0.00
มากกว่า 50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
ค่าเฉลี่ย	4.38	12.90	12.17	10.22	6.64
ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	7.58	9.40	6.16	9.37	2.01

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.19 แสดงจำนวนและร้อยละของครั้วเรือน จำแนกตามประเภทเอกสารสิทธิ์
และขนาดที่ดินที่ถือครองอยู่ในปัจจุบันของครั้วเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

4. แนวความคิดที่จะขายที่ดินหรือไม่ขายที่ดินในอนาคต

จากการสอบถามครัวเรือนผู้ขายที่ดินในช่วงเวลาที่ผ่านมามีแนวความคิดที่จะขายที่ดินของตัวเองอีกหรือไม่ในอนาคต จากการสำรวจพบว่า ครัวเรือนผู้ขายที่ดินถึงร้อยละ 46.80 กล่าวว่าจะไม่ขายอีกแล้ว รองลงมาคิดว่ายังไม่แน่ใจว่าจะขายอีกหรือไม่ คิดเป็นร้อยละ 28.80 เศษตรกรอีกร้อยละ 8.80 คิดว่าอาจจะขายบางส่วนหรือขายทั้งหมดก็ได้ ในขณะที่ผู้ขายที่ดินถึงร้อยละ 15.60 ไม่มีที่ดินจะขายอีกแล้ว ดังตารางที่ 4.20

(หน่วย : ครัวเรือน)

แนวความคิดที่จะขาย ที่ดินอีกในอนาคต	จำนวน	ร้อยละ
จะไม่ขายอีกแล้ว	75	46.80
จะขายทั้งหมด	4	2.50
จะขายบางส่วน	10	6.30
ไม่แน่ใจว่าจะขาย	46	28.80
อื่น ๆ (ไม่มีจะขาย)	25	15.60
รวม	160	100.00

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.20 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามแนวความคิดที่จะขายที่ดินหรือไม่ขายที่ดินของตนเองอีกในอนาคตของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

4.1 สาเหตุที่จะขายที่ดินในอนาคต ส่วนครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่คิดว่าจะขายที่ดินของตนเองอีกในอนาคต จากการสำรวจพบว่า สาเหตุสำคัญได้แก่เนื่องจากว่าได้รายได้ดีกว่าที่จะเก็บเอาไว้ทำการเกษตรถึงร้อยละ 60.00 รองลงมาคือร้อยละ 48.33 ยังคงต้องการเงินไว้ใช้จ่ายสิ่งที่ตนเองต้องการ ในขณะที่เจ้าของที่ดินบางส่วนคิดว่าจะหาซื้อที่ทำการเกษตรผืนใหม่ เนื่องจากว่าที่ดินเดิมไม่มีความอุดมสมบูรณ์เพียงพอที่จะทำการเกษตรต่อไปอีก และนอกจากนี้ครัวเรือนผู้ขายที่ดินไปแล้ว ยังคงต้องการเงินไปชดใช้หนี้ที่ค้างอยู่ในสัดส่วนเดียวกัน 28.33 และที่น่าสังเกตว่าครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่ต้องการขายที่ดินของตนเองอีก เนื่องจากสาเหตุทางด้านสังคม เช่น มีนายหน้าชักจูงให้ขายและขายเพราะต้องการชื่อเสียงและเกียรติยศ และการยอมรับนับหน้าถือตาในสังคมจากการขายที่ดิน ถึงร้อยละ 15.00 และ 13.33 ตามลำดับ ดังตารางที่ 4.21

ดังนั้นจะเห็นได้ว่า แนวความคิดของครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่ผ่านมาที่ต้องการจะขายที่ดินของตนเองอีกในอนาคต สาเหตุหลักยังคงเป็นสาเหตุจากสภาพเศรษฐกิจ ที่ครัวเรือนผู้ขายที่ดินต้องประสบอยู่นั่นเอง

(หน่วย : ครั้วเรือน)

สาเหตุที่จะ ขายที่ดินในอนาคต	จำนวนผู้ตอบ	ร้อยละของผู้ตอบ
ไม่มีผู้ช่วยทำการเกษตร	8	13.33
ต้องการเงินไปชำระหนี้	17	28.33
ต้องการเงินไปซื้อที่ทำการเกษตรผืนใหม่	17	28.33
ที่ดินไม่อุดมสมบูรณ์	17	28.33
ที่ดินห่างไกลที่อยู่อาศัย	12	20.00
ได้รายได้ดีกว่าเก็บไว้ทำการเกษตร	36	60.00
มีนายหน้าชักจูงให้ขาย	9	15.00
ลูกหลาน เพื่อนญาติพี่น้องแนะนำให้ขาย	1	1.66
ขายตามเพื่อนบ้าน	4	6.66
อยากได้เงินไว้ซื้อสิ่งของที่ต้องการ	29	48.33
อยากร่ำรวย	8	13.33
ต้องการขายแต่ไม่มีผู้ซื้อ	8	13.33
อื่น ๆ	1	1.66

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.21 แสดงจำนวนและร้อยละของครั้วเรือน จำแนกตามสาเหตุที่จะขายที่ดินในอนาคต
ของครั้วเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

4.2 ลักษณะที่ดินและราคาที่ดินที่คาดว่าจะขาย แต่เมื่อพิจารณาถึงลักษณะที่ดินที่ผู้ขายที่ดินต้องการจะขายและราคาที่ดินที่คาดว่าจะขาย จากการสำรวจพบว่า ที่ดินที่ผู้ขายที่ดินต้องการจะขายมากที่สุด คือ ที่ดินที่ใช้ทำการเกษตรอยู่ในปัจจุบันมีถึงร้อยละ 49 โดยคิดว่าหากที่ดินดังกล่าวมีราคาไร่ละ 280,000 บาท ก็อาจตัดสินใจขาย ส่วนผู้ขายที่ดินที่ต้องการจะขายที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัยถึงร้อยละ 80.00 ต้องการขายในราคาสูงกว่าไร่ละ 150,000 บาท โดยกำหนดราคาไว้ประมาณไร่ละ 967,000 บาท เช่นเดียวกับผู้ขายที่ดินร้อยละ 80.00 ที่ต้องการจะขายที่ดินที่ให้คนอื่นเช่าทำการเกษตร จะขายในราคาไร่ละ 150,000 บาท ในขณะที่เดียวกันครัวผู้ขายที่ดินที่ต้องการจะขายที่ดินที่ว่างเปล่าในราคาประมาณไร่ละ 10,000-50,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 57.10 ดังตารางที่ 4.22

(หน่วย : ครั้วเรือน)

ราคาที่กำลังจะขาย (บาท)	ลักษณะที่ดิน			
	ที่อยู่อาศัย (n 1 = 10)	ที่ทำเกษตร (n 2 = 43)	ที่ให้เช่า (n 3 = 5)	ที่ว่างเปล่า (n 4 = 7)
น้อยกว่า 10,000	0.00	2.30	0.00	0.00
10,001- 50,000	10.00	9.40	0.00	57.10
50,001- 100,000	0.00	27.90	0.00	0.00
100,001-150,000	10.00	11.60	20.00	0.00
มากกว่า 150,000	80.00	48.80	80.00	2.90
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00
ค่าเฉลี่ย	967,000.00	281,976.74	232,000.00	92,857.14
ค่าเบี่ยงเบน มาตรฐาน	1,793,259.29	359,212.33	139,175.15	93,356.71

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.22 แสดงจำนวนและร้อยละของครั้วเรือน จำแนกตามลักษณะที่ดินที่และราคาที่ดิน
ที่กำลังจะขายในอนาคตของครั้วเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

4.3 สาเหตุที่จะไม่ขายที่ดินในอนาคต ส่วนครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่ไม่ประสงค์จะขายที่ดินอีกแล้ว จากการสำรวจพบว่า เป็นครัวเรือนที่ขายที่ดินของตนเองไปแล้วและไม่ต้องการจะขายที่ดินของตนเองอีกในอนาคต ให้เหตุผลว่า ต้องการเก็บไว้เป็นมรดกตกทอดแก่ลูกหลานต่อไป เนื่องจากที่ดินเป็นทรัพยากรที่หายากถึงร้อยละ 77.33 ในขณะที่เดียวกันผู้ขายที่ดินร้อยละ 69.33 ต้องการจะเก็บไว้ทำการเกษตรต่อไป มีเพียงผู้ขายที่ดินบางส่วนคิดเป็นร้อยละ 12.00 เท่านั้น ที่ต้องการเก็บเอาไว้ให้คนอื่นเช่าทำการเกษตรต่อไป ดังตารางที่ 4.23

ดังนั้นจะเห็นว่าครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่อาศัยอยู่ตามชนบทยังคงมีความต้องการที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญในการประกอบอาชีพทางการเกษตร ตลอดจนมีความหวงแหนและต้องการเก็บเอาไว้เป็นมรดกตกทอดแก่บุตรหลานของตนเอง หากไม่มีความจำเป็นจริง ๆ ก็จะไม่ขายที่ดินของตนเองอีก

(หน่วย : ครัวเรือน)

แนวความคิดที่จะไม่ขาย ที่ดินอีกในอนาคต	จำนวน (n = 75)	ร้อยละ
ต้องการเก็บไว้ทำการเกษตร	52	69.33
ต้องการเก็บไว้เป็นมรดกแก่ลูกหลาน	58	77.33
ต้องการเก็บไว้ให้ผู้อื่นเช่าทำการเกษตร	9	12.00
อื่น ๆ	1	1.33

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.23 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามแนวความคิดที่จะไม่ขายที่ดินของตนเองอีกในอนาคตของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

5. ผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจของการขายที่ดินที่มีต่อครัวเรือนผู้ขายที่ดิน

ในการศึกษาส่วนนี้ เป็นการศึกษาทางด้านเศรษฐกิจ จากการขายที่ดินที่มีต่อครัวเรือนผู้ขายที่ดินใน บ้านหินตั้ง ตำบลหินตั้ง อ.เมือง จ.นครนายก เป็นการเปรียบเทียบสภาพเศรษฐกิจก่อนและหลังจากการขายที่ดินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินตัวอย่าง 160 ครัวเรือน

ในด้านของผลกระทบทางเศรษฐกิจที่นำมาพิจารณา ได้แก่ รูปแบบการใช้จ่ายเงินที่ได้จากการขายที่ดิน สินทรัพย์เพื่อการผลิตทางการเกษตรสินทรัพย์เพื่อการอุปโภค การออม ภาระหนี้สิน และลักษณะการประกอบอาชีพ

5.1 รูปแบบการใช้จ่ายเงินที่ได้จากการขายที่ดิน จากการสำรวจพบว่า การใช้จ่ายเงินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่ได้จากการขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมาจะถูกใช้ไป ตามรูปแบบต่าง ๆ แล้วแต่ความจำเป็นและเหมาะสมของแต่ละครัวเรือน (ตารางที่ 4.24) โดยแบ่งเป็นการใช้จ่ายเงินเพื่อ

5.1.1 ชำระหนี้ เป็นเหตุผลประการสำคัญในการใช้จ่ายเงินของคนทั่ว ๆ ไปซึ่งเป็นที่ทราบกันดีว่า การมีภาระหนี้สิน ย่อมเป็นภาระที่หนักมากสำหรับครัวเรือนหนึ่ง ๆ ดังนั้น เมื่อมีรายได้ขึ้นมาและเพียงพอสำหรับการใช้จ่ายในชีวิตประจำวันแล้ว ส่วนที่เหลือก็มักจะนำมาชำระหนี้สินที่มีอยู่เดิมให้หมดไปหรืออย่างน้อยก็ชำระบางส่วนให้หนี้ลดลงได้บ้าง จะเห็นได้จากครัวเรือนผู้ขายที่ดินถึงร้อยละ 71.87 ได้ใช้เงินโดยเฉลี่ย 42,251.26 บาทต่อครัวเรือน เพื่อชำระหนี้สินที่ค้างค้างอยู่ มีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 91,379.81 แสดงว่าการชำระหนี้สินของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน ภายหลังจากการขายที่ดินมีความแตกต่างกันค่อนข้างมาก

5.1.2 ซื้อที่ดินใหม่ เนื่องจากการประกอบอาชีพทางการเกษตรของครัวเรือนผู้ขายที่ดินปัจจัยที่สำคัญที่สุดก็คือที่ดิน เมื่อเจ้าของที่ดินเห็นว่าที่ดินของตนเองที่ใช้ในการเกษตรอยู่ในปัจจุบัน ไม่มีความอุดมสมบูรณ์เพียงพอต่อการเพาะปลูก หรือที่ดินอยู่ห่างไกลที่อยู่อาศัยไปมาไม่สะดวก จึงตัดสินใจขายที่ดินเดิมแล้วหาซื้อที่ดินผืนใหม่ที่ห่างไกลออกไป ราคาถูกกว่าและได้พื้นที่ทำการเกษตรมากกว่าเดิมและมีศักยภาพในการใช้ประโยชน์จากที่ดินผืนใหม่ใกล้เคียงหรือเหมือนที่ดินเดิม ซึ่งครัวเรือนผู้ขายที่ดินร้อยละ 26.25 ของผู้ขายที่ดินได้ใช้เงินที่ได้จากการขายที่ดินโดยเฉลี่ยครัวเรือนละ 120,071.56 บาท เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว จึงเป็นเหตุผลอีกประการหนึ่งที่ผู้ขายที่ดินจำเป็นต้องหามาเพื่อประกอบอาชีพทางการเกษตร โดยมีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 100,743.40 แสดงว่า การใช้จ่ายเงินที่ได้จากการขายที่ดินเพื่อซื้อที่ดินผืนใหม่ของผู้ขายที่ดิน ส่วนใหญ่ใช้ไปเป็นจำนวนเงินเฉลี่ยใกล้เคียงกัน นอกจากนี้ยังซื้อเก็บไว้เป็นสินทรัพย์ เป็นมรดกแก่บุตรหลาน ตลอดจนเก็บไว้เพื่อเก็งกำไร เป็นต้น

5.1.3 เก็บออมไว้ในธนาคารหรือสถาบันการเงินเพื่อหาผลประโยชน์ กล่าวคือ ผลประโยชน์ในที่นี้หมายถึง ผลตอบแทนจากการเก็บออมเช่น ดอกเบี้ย เงินปันผล เป็นต้น หรือ อาจกล่าวได้ว่าเหตุผลในการออมตามเป้าหมายนี้คือ ความต้องการผลประโยชน์จากการเก็บออม ผู้ชายที่กินส่วนใหญ่มีรายได้สูงระดับหนึ่งจึงจะสามารถทำการเก็บออมได้ ซึ่งครัวเรือนผู้ชายที่กิน ร้อยละ 75.62 ของผู้ชายที่กิน ได้เก็บออมเงินที่ได้จากการขายที่ดิน เฉลี่ยครัวเรือนละ 249,942.15 บาท เพื่อวัตถุประสงค์นี้ และเมื่อพิจารณาค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 483,651.05 แสดงว่าการ เก็บออมของครัวเรือนผู้ชายที่กินภายหลังจากการขายที่ดินแล้ว ส่วนใหญ่เก็บออมค่อนข้างแตกต่างกันมาก

5.1.4 เพื่อใช้จ่ายในการซื้อสินทรัพย์ถาวร สินทรัพย์ถาวรในปัจจุบันเป็นสิ่ง อำนวยความสะดวกภายในบ้าน เช่น จักรยานยนต์ เครื่องซักผ้า วิทยุ โทรทัศน์ ตู้เย็น เฟอร์นิเจอร์ต่าง ๆ ฯลฯ ดังนั้นการใช้จ่ายเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าวจึงมีอยู่เสมอ ๆ และครัวเรือน ผู้ชายที่กินร้อยละ 80.00 ได้ใช้เงินจากการขายที่ดิน เพื่อวัตถุประสงค์นี้เฉลี่ยครัวเรือนละ 44,785.16 บาท เมื่อพิจารณาถึงค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 65,168.07 แสดงว่าภายหลังจาก ครัวเรือนขายที่ดินแล้ว ได้ใช้จ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร ส่วนใหญ่ค่อนข้างจะใกล้เคียงกัน

5.1.5 เพื่อใช้จ่ายในการลงทุนภาคการเกษตร โดยเฉพาะผู้ประกอบการอาชีพที่ต้อง อาศัยเครื่องมืออุปกรณ์ เช่น ชวานา ชาวไร่ เจ้าของฟาร์ม ฯลฯ มักจะพยายามเก็บรายได้ส่วนหนึ่ง ไว้เพื่อซื้อเครื่องมืออุปกรณ์ในการประกอบอาชีพทางการเกษตร เพราะเครื่องมืออุปกรณ์เหล่านี้จะ ทำให้การประกอบอาชีพของตนมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ด้วยเหตุนี้ครัวเรือนผู้ชายที่กินถึงร้อยละ 58.12 ได้ใช้เงินที่ได้จากการขายที่ดินเฉลี่ยครัวเรือนละ 56,425.81 บาท เมื่อพิจารณาค่าเบี่ยงเบน มาตรฐานเท่ากับ 115,562.14 แสดงว่าการใช้เงินที่ได้จากการขายที่ดินของครัวเรือนผู้ชายที่กิน เพื่อการลงทุนในภาคการเกษตรมีความแตกต่างกันมาก

5.1.6 เพื่อใช้จ่ายในการลงทุนนอกภาคการเกษตร เช่น การค้าขาย ให้กู้ยืม ฯลฯ เป็นการลงทุนนอกเหนือจากการประกอบอาชีพเดิมของตนเองโดยปัจจัยที่สำคัญคือเงินทุน ดังนั้น การใช้จ่ายในการลงทุนประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ นอกเหนือจากการประกอบอาชีพทางการ เกษตรแล้วย่อมก่อให้เกิดรายได้มากขึ้นในอนาคต ดังนั้นครัวเรือนผู้ชายที่กินร้อยละ 10.62 ได้ใช้ เงินที่ได้จากการขายที่ดินเฉลี่ยครัวเรือนละ 115,029.41 บาท เพื่อใช้จ่ายในการลงทุนดังกล่าว โดยมีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 129,103.94 จะเห็นว่าการใช้จ่ายเงินที่ได้จากการขายที่ดินของ ครัวเรือนผู้ชายที่กิน เพื่อใช้จ่ายในการลงทุนนอกภาคการเกษตรแตกต่างกันแต่ไม่มากนัก

5.1.7 เพื่อการศึกษา การใช้จ่ายเงินดังกล่าวอาจใช้ไปเพื่อเป็นการศึกษาของตนเอง หรือสำหรับบุตรหลาน โดยผู้ที่มีการวางแผนที่ที่จะต้องพยายามเพิ่มพูนความรู้ ความสามารถด้วยการพยายามที่จะให้มีการศึกษาที่สูงขึ้นทั้งตนเองและบุตรหลาน ดังนั้นครัวเรือนผู้ขายที่ดินร้อยละ 22.50 ได้ใช้จ่ายเงินจากการขายที่ดินเฉลี่ยครัวเรือนละ 25,152.78 บาทต่อครัวเรือนไปเพื่อเหตุผลนี้ว่าเป็นสิ่งจำเป็นเช่นกัน โดยมีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 28,904.97 หมายความว่า การใช้จ่ายเงินที่ได้จากการขายที่ดินเพื่อการศึกษาของตนเองและสมาชิกของครัวเรือนส่วนใหญ่แตกต่างกันก็ไม่มากนัก

5.1.8 เพื่อใช้จ่ายในการปลูกบ้านและ/หรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยที่มีความจำเป็นแก่การดำรงชีวิต สำหรับผู้ที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองหรือที่อยู่อาศัยทรุดโทรมลง เมื่อครัวเรือนมีรายได้จำนวนหนึ่งเหลืออยู่ ภายหลังจากการใช้จ่ายเพื่ออุปโภคบริโภคสิ่งจำเป็นในครัวเรือนแล้ว ครัวเรือนผู้ขายที่ดินร้อยละ 37.50 ได้ใช้จ่ายเงินที่ได้จากการขายที่ดินเฉลี่ยครัวเรือนละ 157,824.98 บาทต่อครัวเรือน เพื่อเหตุนี้เช่นเดียวกันและมีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 16,157.92 แสดงว่าการใช้จ่ายเงินเพื่อปลูกบ้านและ/หรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัย ภายหลังจากขายที่ดินแล้ว มีค่าใกล้เคียงกัน

5.1.9 เพื่อพิธีกรรมต่าง ๆ ทางศาสนาหรือกิจกรรมทางด้านสังคม พิธีกรรมทางศาสนา เป็นความเชื่อถือตามคำสั่งสอนของบรรพบุรุษ ที่มีความเชื่อถือสืบต่อกันมาจนถือได้ว่าเป็นขนบธรรมเนียมประเพณี เมื่อครัวเรือนใดจัดให้มีพิธีกรรมทางศาสนาขึ้น ครัวเรือนนั้นจะรวบรวมเงินเพื่อนำมาใช้จ่ายในพิธีกรรมต่าง ๆ เช่น งานบวช งานบุญต่าง ๆ การบริจาค เพื่อสร้างโบสถ์สร้างศาลา ฯลฯ ตลอดจนกิจกรรมทางด้านสังคม บางครั้งก็เกิดขึ้นอย่างกระทันหันโดยไม่คาดคิดมาก่อน ผู้วางแผนการใช้จ่ายเงินในครัวเรือนผู้ขายที่ดินร้อยละ 8.75 จึงเก็บเงินส่วนหนึ่งที่ได้จากการขายที่ดินเฉลี่ยครัวเรือนละ 17,000.07 บาท ไว้เพื่อกิจกรรมนี้เช่นกันและมีค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานเท่ากับ 16,370.63 แสดงว่าการใช้จ่ายเงินที่ได้จากการขายที่ดิน เพื่อพิธีกรรมต่าง ๆ ทางศาสนาหรือกิจกรรมทางด้านสังคมของครัวเรือนผู้ขายที่ดินไม่ค่อยแตกต่างกันมากนัก

ดังนั้นจะเห็นได้ว่า การใช้จ่ายเงินที่ได้จากการขายที่ดินพิจารณาตามมูลค่าเฉลี่ยของการใช้เงินที่ได้จากการขายที่ดินของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน พบว่า จำนวนเงินส่วนใหญ่ ใช้จ่ายไปเพื่อเก็บออมไว้ในธนาคารหรือเก็บออมไว้กับสถาบันการเงินต่าง ๆ จะมีผลทำให้สถาบันการเงินต่าง ๆ เหล่านี้ ได้มีโอกาสและช่องทางใช้เงินฝากจากครัวเรือนผู้ขายที่ดินดังกล่าวไปในการลงทุนย่อมจะก่อให้เกิดการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจในท้องถิ่นนั้น ๆ รองลงมาคือนำไปใช้ในการปลูกบ้านหรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัย จัดหาซื้อที่ดินผืนใหม่ ไว้ประกอบอาชีพทางการเกษตรเป็น

สินทรัพย์ไว้แก่บุตรหลาน เก็บไว้ถึงกำไร และใช้จ่ายเพื่อนำไปลงทุนนอกภาคการเกษตร
ตามลำดับ รายละเอียดตารางที่ 4.24

(หน่วย : ครั้วเรือน)

รูปแบบเพื่อ	จำนวน (n = 160)	ร้อยละ	ค่าเฉลี่ย มาตรฐาน	ค่าเบี่ยงเบน
ชำระหนี้	115	71.87	42,251.26	91,379.81
ชำระทั้งหมด	100	62.50	63,712.00	109,437.90
ชำระบางส่วน	15	9.37	24,312.56	27,810.54
ซื้อที่ดินใหม่	42	26.25	120,071.45	100,743.40
ที่อยู่อาศัย	9	5.62	337,333.33	339,668.96
การเกษตร	30	18.75	15,043.33	12,564.91
เก็บกำไร	2	1.25	22,500.00	3,535.53
สินทรัพย์	5	3.12	68,600.00	81,331.42
ฝากไว้กับสถาบันเงิน	121	75.62	249,942.15	483,651.05
ซื้อสิ่งอำนวยความสะดวก	128	80.00	44,785.16	65,168.07
ลงทุนภาคการเกษตร	93	58.12	56,425.81	115,562.14
ลงทุนนอกภาคการเกษตร	17	10.62	115,029.41	129,103.94
การศึกษา	36	22.50	25,152.78	28,904.97
ปลูก/ซ่อมแซมที่อยู่อาศัย	60	37.50	157,824.98	16,157.92
พิธีการต่าง ๆ	14	8.75	17,000.07	16,370.63

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.24 แสดงจำนวนและร้อยละของครั้วเรือน จำแนกตามรูปแบบการใช้จ่ายเงินที่ได้จากการขายที่ดินของครั้วผู้ชายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

5.2 เงินออม เมื่อเปรียบเทียบเงินออมในช่วงก่อนและหลังจากการขายที่ดินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินจำนวน 160 ครัวเรือน พบว่าก่อนขายที่ดินจำนวนครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่มีเงินออมเท่ากับ 105 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 65.70 ของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา โดยแต่ละครัวเรือนมีเงินออมเฉลี่ยเท่ากับ 24,486.67 บาท ภายหลังจากครัวเรือนขายที่ดิน ผลปรากฏว่า จำนวนครัวเรือนมีเงินออมเพิ่มขึ้นเป็น 131 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 81.90 โดยแต่ละครัวเรือนมีเงินออมเฉลี่ยเท่ากับ 263,063.85 บาท รายละเอียดในตารางที่ 4.25

เมื่อพิจารณาร้อยละของครัวเรือนที่มีเงินออมในแต่ละระดับการออมก่อนและหลังจากครัวเรือนผู้ขายที่ดิน จากการสำรวจพบว่า ในระดับการออม 1-10,000 บาท ก่อนการขายที่ดิน ครัวเรือนที่มีเงินออมในระดับนี้ คิดเป็นร้อยละ 34.30 แต่ภายหลังจากการขายที่ดิน พบว่ามีระดับการออมนี้คิดเป็นร้อยละ 6.20 ในระดับการออมที่ 10,001-50,000 บาท ก่อนขายที่ดินมีครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่มีการออมระดับนี้ คิดเป็นร้อยละ 26.90 ภายหลังจากขายที่ดินครัวเรือนผู้ขายที่ดินมีการออมระดับดังกล่าวนี้ร้อยละ 20.60

เมื่อเปรียบเทียบกับระดับการออม 50,001-150,000 บาท พบว่าก่อนขายที่ดินมีครัวเรือนผู้ขายที่ดินเพียงร้อยละ 3.20 เท่านั้นที่มีการออมระดับนี้ภายหลังจากการขายที่ดินแล้ว ครัวเรือนผู้ขายที่ดินได้เก็บออมเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 27.60 ส่วนในระดับการออมที่มากกว่า 150,000 บาท พบว่าก่อนขายที่ดินมีเพียงร้อยละ 1.30 ของครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่มีการออมในระดับนี้ แต่ภายหลังจากการขายที่ดินแล้ว ครัวเรือนผู้ขายที่ดินมีการออมระดับนี้เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 27.50 นอกจากนี้ร้อยละของครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่ไม่มีเงินออมก็ลดลง โดยก่อนการขายที่ดินมีร้อยละ 34.30 ภายหลังจากขายที่ดินครัวเรือนที่ไม่มีเงินออมลดลงเหลือเพียงร้อยละ 18.10

เมื่อพิจารณา มูลค่าเฉลี่ยของเงินออมของครัวเรือนผู้ขายที่ดินก่อนขายที่ดินเปรียบเทียบกับหลังจากการขายที่ดิน โดยทดสอบค่าสถิติแบบ Paired Samples Test พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า การขายที่ดินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินมีผลกระทบต่อการออมของครัวเรือน ซึ่งผลดังกล่าวทำให้มูลค่าเฉลี่ยของเงินออมของครัวเรือนผู้ขายที่ดินเพิ่มขึ้น ซึ่งก็เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้กล่าวคือ จากการขายที่ดินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินจะมีผลทำให้เงินออมของครัวเรือนผู้ขายที่ดินเพิ่มขึ้น เนื่องจากครัวเรือนเหล่านี้ ได้ใช้จ่ายเงินจากการขายที่ดินบางส่วนเก็บออมไว้ เพื่อใช้จ่ายในด้านต่าง ๆ ในอนาคต

(หน่วย : ครั้วเรือน)

เงินสดเก็บออม (บาท)	ก่อนขายที่ดิน		หลังจากขายที่ดิน	
	จำนวน	ร้อยละ ของผู้ขายที่ดิน	จำนวน	ร้อยละ ของผู้ขายที่ดิน
ไม่มีเงินออม	55	34.30	29	18.10
1-10,000	55	34.30	10	6.20
10,001-50,000	43	26.90	33	20.60
50,001-100,000	2	1.30	22	13.80
100,001-150,000	3	1.90	22	13.80
มากกว่า 150,000	2	1.30	44	27.50
รวม	160	100.00	160	100.00
ค่าเฉลี่ย		24,486.67		263,063.85
ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		101,869.98		570,427.59

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.25 แสดงจำนวนและร้อยละของครั้วเรือน จำแนกตามระดับการออมของครั้วเรือนผู้ขาย
ที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

5.3 ภาวะหนี้สิน ในส่วนนี้ จะเป็นการเปรียบเทียบร้อยละของครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่มี ภาวะหนี้สินก่อนและหลังจากการขายที่ดิน จากการสำรวจพบว่า ก่อนขายที่ดินครัวเรือนผู้ขายที่ดิน มีภาวะหนี้สินอยู่ 115 ราย หรือคิดเป็นร้อยละ 71.90 ของจำนวนครัวเรือนผู้ขายที่ดิน ในรอบ 5 ปีที่ ผ่านมา โดยแต่ละครัวเรือนมีหนี้สินเฉลี่ยครัวเรือนละ 47,775.11 บาท ภายหลังจากขายที่ดินแล้ว จำนวนครัวเรือนผู้ขายที่ดินมีหนี้สินคงค้างอยู่ทั้งหมด 15 ครัวเรือน คิดเป็นร้อยละ 9.40 มีหนี้สิน เฉลี่ยครัวเรือนละ 22,333.33 บาท

เมื่อพิจารณาจากการมีหนี้สินในแต่ละระดับพบว่า ก่อนขายที่ดินครัวเรือนผู้ขาย ที่ดินที่มีหนี้สินในระดับ 1-10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 8.80 ภายหลังจากการขายที่ดิน ครัวเรือน ผู้ขายที่ดินมีหนี้สินในระดับดังกล่าวร้อยละ 4.40 ในระดับหนี้สิน 10,000-100,000 บาท ก่อนขาย ที่ดินครัวเรือนผู้ขายที่ดินมีหนี้สินระดับนี้ ร้อยละ 53.70 เปรียบเทียบกับร้อยละ 4.40 ของครัวเรือน ผู้ขายที่ดินมีหนี้สินในระดับนี้ภายหลังจากการขายที่ดินแล้ว ส่วนหนี้สินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินใน ระดับที่มากกว่า 100,000 บาท พบว่า ก่อนขายที่ดินครัวเรือนผู้ขายที่ดินมีหนี้สินในระดับนี้เท่ากับ ร้อยละ 27.50 เมื่อขายที่ดินแล้วหนี้สินระดับดังกล่าว ลดลงเหลือเพียงร้อยละ 0.50 แต่เป็นที่น่า สังเกตว่า ก่อนขายที่ดินครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่ไม่มีภาวะหนี้สินเลย คิดเป็นร้อยละ 28.10 แต่เมื่อขาย ที่ดินแล้ว ครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่ไม่มีภาวะหนี้สินเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 90.60 ของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน ในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา ดังตารางที่ 4.26

(หน่วย : ครั้วเรือน)

ภาระหนี้สิน (บาท)	ก่อนขายที่ดิน		หลังจากขายที่ดิน	
	จำนวน	ร้อยละ ของผู้ขายที่ดิน	จำนวน	ร้อยละ ของผู้ขายที่ดิน
ไม่มีหนี้สิน	45	28.10	145	90.60
1-10,000	14	8.80	7	4.40
10,001-50,000	57	35.60	7	4.40
50,001-100,000	29	18.10	0	0.00
100,001-150,000	7	4.40	1	0.60
มากกว่า 150,000	8	5.00	0	0.00
รวม	160	100.00	160	100.00
ค่าเฉลี่ย		47,776.11		22,333.33
ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน		49,272.58		34,215.01

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.26 แสดงจำนวนและร้อยละของครั้วเรือน จำแนกตามระดับภาระหนี้สินของครั้วเรือน
ผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าเฉลี่ยของหนี้สินที่ครัวเรือนมีอยู่ก่อนการขายที่ดินและ
หลังจากการขายที่ดิน โดยทดสอบค่าสถิติแบบ Paired-Samples Test พบว่า มูลค่าเฉลี่ยหนี้สินของ
ครัวเรือนผู้ขายที่ดินเปลี่ยนแปลงไป อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า เมื่อครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่ขายที่ดินไปแล้วมีผลทำให้ภาระ
หนี้สินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินลดลง ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานการศึกษาที่ได้กำหนดไว้ กล่าวคือ
จากการขายที่ดินของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน จะมีผลทำให้ภาระหนี้สินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินลดลง
เนื่องจากครัวเรือนเหล่านี้ได้นำเงินที่ได้จากการขายที่ดินบางส่วนไปใช้จ่าย เพื่อปลดปล่อยภาระ
หนี้สินของตนเองในช่วงเวลาก่อนหน้านี้

5.4 การประกอบอาชีพหลักของครัวเรือนก่อนขายที่ดิน เมื่อจำแนกอาชีพหลักของ
หัวหน้าครัวเรือนผู้ขายที่ดินก่อนขายที่ดินพอจำแนกได้ 5 อาชีพ คือ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์
หรือทำการประมง ตลอดจนการรับจ้างทั่วไป จากการสำรวจปรากฏว่า อาชีพหลักของหัวหน้า
ครัวเรือน ส่วนใหญ่มีอาชีพทำนาถึงร้อยละ 76.90 รองลงมาคือทำสวนร้อยละ 10.00 และร้อยละ
6.30 มีอาชีพทำไร่ ส่วนที่เหลือประกอบอาชีพเลี้ยงสัตว์ ทำการประมงตลอดจนรับจ้างทั่วไป ดัง
ตารางที่ 4.27

(หน่วย : คน)

อาชีพหลัก	จำนวน	ร้อยละ
ทำนา	123	76.90
ทำไร่	10	6.30
ทำสวน	16	10.00
เลี้ยงสัตว์หรือทำการประมง	2	1.30
รับจ้างทั่วไป	9	5.50
รวม	160	100.00

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.27 แสดงจำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามอาชีพหลักก่อนขายที่ดิน
ของหัวหน้าครัวเรือน

5.5 การประกอบอาชีพของครัวเรือนหลังจากขายที่ดิน การประกอบอาชีพของหัวหน้าครัวเรือนและสมาชิกในครัวเรือน จากการสำรวจพบว่าครัวเรือนส่วนใหญ่ยังคงประกอบอาชีพเดิมคิดเป็นร้อยละ 83.75 ในขณะที่ครัวเรือนส่วนหนึ่งหลังจากการขายที่ดินแล้วเปลี่ยนไปประกอบอาชีพใหม่ ซึ่งอาชีพใหม่ดังกล่าว ส่วนใหญ่จะเปลี่ยนหันไปประกอบอาชีพค้าขายร้อยละ 6.87 รองลงมาคือ ขุดบ่อเลี้ยงปลา ทำฟาร์มเลี้ยงสัตว์ ร้อยละ 3.75 และร้อยละ 3.12 เปลี่ยนไปประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไปทางการเกษตร และบางคนก็เปลี่ยนไปประกอบอาชีพทำสวน ทำไร่ ทำนา และอื่น ๆ เป็นที่น่าสังเกตว่าหลังจากขายที่ดินแล้วผู้ขายส่วนหนึ่งถึงร้อยละ 5.63 อยู่กับบ้านเฉย ๆ ดังตารางที่ 4.28

(หน่วย : คน)

ประกอบอาชีพ	จำนวน (n=160)	ร้อยละ
ประกอบอาชีพเดิม	134	83.75
เปลี่ยนอาชีพใหม่	26	16.25
ทำนา	2	1.25
ทำไร่	2	1.25
ทำสวน	3	1.87
รับจ้างทั่วไป	5	3.12
ค้าขาย	11	6.87
เป็นนายหน้า	2	1.25
ทำการประมง/เลี้ยงสัตว์	6	3.75
ช่างไม้/หัตถกรรม	1	0.63
อื่น ๆ (ไม่ทำงาน/ว่างงาน)	9	5.63

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.28 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามลักษณะการประกอบอาชีพของครัวเรือนผู้ขายที่ดินภายหลังการขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

5.6 การเปลี่ยนอาชีพของสมาชิกของครัวเรือนหลังจากขายที่ดิน จากการสำรวจพบว่า ทางด้านของสมาชิกภายในครัวเรือนผู้ขายที่ดิน เปลี่ยนมาประกอบอาชีพใหม่ถึงร้อยละ 18.75 โดยส่วนใหญ่ประกอบอาชีพค้าขาย คิดเป็นร้อยละ 8.75 และร้อยละ 5.00 เปลี่ยนไปประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป ทำฟาร์มเลี้ยงสัตว์ขุดบ่อเลี้ยงปลา บ้างก็เปลี่ยนไปทำสวน ทำไร่ ทำนา และอื่น ๆ แต่อย่างไรก็ตามสมาชิกในครัวเรือนผู้ขายที่ดินส่วนใหญ่ยังคงประกอบอาชีพเดิมอยู่ แม้ว่าจะขายที่ดินทำกินบางส่วนไปแล้วก็ตาม จะเห็นว่าภายหลังจากการขายที่ดินแล้ว มีผลทำให้ครัวเรือนบางส่วนเปลี่ยนมาประกอบอาชีพใหม่ ที่เห็นว่าจะมีรายได้ดีกว่าอาชีพเดิม ดังตารางที่ 4.29

(หน่วย : คน)

ประกอบอาชีพ	จำนวน (n=160)	ร้อยละ
ประกอบอาชีพเดิม	130	81.25
เปลี่ยนอาชีพใหม่	30	18.75
ทำนา	4	2.50
ทำไร่	2	1.25
ทำสวน	3	1.87
รับจ้างทั่วไป	8	5.00
ค้าขาย	14	8.75
เป็นนายหน้า	0	0.00
ทำการประมง/เลี้ยงสัตว์	8	5.00
ช่างไม้/หัตถกรรม	1	0.63
อื่น ๆ (ไม่ทำงาน/ว่างงาน)	4	2.50

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.29 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามลักษณะการเปลี่ยนอาชีพของสมาชิกของครัวเรือนผู้ขายที่ดินภายหลังจากการขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

ดังนั้นพอสรุปได้ว่า จากการขายที่ดินของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน จะมีผลทำให้รูปแบบการประกอบอาชีพของครัวเรือนและสมาชิกในครัวเรือนเปลี่ยนแปลงไป เช่น เช่าที่ดินของคนอื่นทำกินเนื่องจากต้องสูญเสียที่ดินทำกินของตนเองหรือเลือกประกอบอาชีพใหม่ ที่เห็นว่ามีรายได้ดีกว่าอาชีพเดิม เป็นต้น

5.7 แนวคิดจะย้ายถิ่นฐานทำมาหากินในอนาคต เมื่อสอบถามครัวเรือนผู้ขายที่ดินตัวอย่าง 160 ครัวเรือนที่ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา ว่ามีแนวความคิดจะย้ายถิ่นฐานของครัวเรือนตนเองหรือไม่ จากการสำรวจผลปรากฏว่า ครัวเรือนผู้ขายที่ดินถึงร้อยละ 93.10 ยังคงต้องการที่จะอยู่ที่เดิมไม่คิดจะย้ายถิ่นฐานไปที่อื่นอีกแล้ว ในขณะที่ครัวเรือนผู้ขายที่ดินร้อยละ 5.00 กล่าวว่ายังไม่แน่ใจว่าจะย้ายถิ่นฐานหรือไม่ หากที่ดินอื่นที่มีความอุดมสมบูรณ์ หรือมีที่ทำการเกษตรที่ดีกว่า ก็อาจจะตัดสินใจย้ายถิ่นฐานของครัวเรือนตนเองก็ได้ เป็นที่น่าสังเกตว่าครัวเรือนผู้ขายที่ดินร้อยละ 1.90 คิดว่าจะย้ายเนื่องจาก ไม่มีที่ดินเหลืออยู่จึงคิดจะย้ายไปอยู่กับญาติพี่น้อง บ้างก็ซื้อที่ดินที่อื่นเก็บไว้ จึงคิดจะย้ายไปอยู่ใกล้กับที่ทำกินใหม่ เป็นต้น ดังตารางที่ 4.30

(หน่วย : ครัวเรือน)

แนวความคิดที่ย้ายถิ่นฐานในอนาคต	จำนวน	ร้อยละ
ไม่คิดจะย้าย	149	93.10
คิดจะย้าย	3	1.90
ไม่แน่ใจว่าจะย้าย	8	5.00
อื่นๆ	0	0.00
รวม	160	100.00

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.30 จำนวนและร้อยละของครัวเรือน จำแนกตามแนวความคิดที่จะย้ายถิ่นฐานทำมาหากินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสาเหตุของการขายที่ดิน รูปแบบการใช้จ่ายเงินที่ได้จากการขายที่ดิน และผลกระทบจากการขายที่ดินในด้านเศรษฐกิจและสังคม ที่มีต่อครัวเรือนผู้ขายที่ดินในรอบ 5 ปี ที่ผ่านมานิคมตำบลหินตั้ง อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก

1. สรุปผลการศึกษา

1.1 ข้อมูลพื้นฐานของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน

ผลการศึกษาพบว่า หัวหน้าครัวเรือนเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่เป็นเพศชาย และอยู่กินกับคู่สมรสในปัจจุบัน อายุของหัวหน้าครัวเรือนจัดอยู่ในช่วงของวัยกลางคนอายุโดยเฉลี่ย 44.86 ปี การศึกษาส่วนใหญ่เพียงระดับประถมศึกษาเท่านั้น บางส่วนไม่เคยเข้ารับการศึกษานี้ในโรงเรียน แม้ว่าข้อมูลนี้จะไม่ได้สะท้อนถึงภาวะการอ่านไม่ออกเขียนไม่ได้ แต่ก็แสดงถึงระดับการศึกษาของเกษตรกรไม่สูงนัก มีสมาชิกในครัวเรือนส่วนใหญ่ประมาณ 3-5 คน โดยมีสมาชิกในครัวเรือนที่กำลังศึกษาและอยู่ในวัยชรา ที่ต้องมีภาระเลี้ยงดูไม่เกิน 3 คน มีอาชีพหลักก่อนขายที่ดิน ส่วนใหญ่จะทำนาคิดเป็นร้อยละ 76.90 นอกจากนี้ ก็ทำสวน ทำไร่ มีแรงงานการเกษตรในครัวเรือนประมาณ 2-4 คน

นอกจากนี้ยังมีครัวเรือนบางส่วน ที่พยายามจะจัดกลุ่มหรือรวมกลุ่มกันเพื่อมีอำนาจต่อรองกับกลไกของตลาด หรือการกู้ยืมเงินจากสถาบันหรือกลุ่มการเกษตรต่าง ๆ ของรัฐเพื่อนำมาใช้ในการประกอบอาชีพทางการเกษตร ซึ่งเกษตรกรส่วนใหญ่ได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกของกลุ่ม ธ.ก.ส. และสหกรณ์การเกษตรแต่มีบางกลุ่มที่ไม่ค่อยให้ความสนใจในกิจกรรมดังกล่าว

1.2 สาเหตุการขายที่ดินในรอบ 5 ปี ที่ผ่านมาของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน

การศึกษาในส่วนของ สาเหตุการขายที่ดินของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน ผลการศึกษาที่ได้จากครัวเรือนผู้ขายที่ดินตัวอย่างที่มีประสบการณ์การขายที่ดินรวมทั้งสิ้น 160 ครัวเรือน จากการสำรวจพบว่า เนื่องจากได้รายได้ดีกว่าการเก็บไว้ทำการเกษตร ต้องการเงินไปชำระหนี้สินที่ค้างค้างอยู่ อยากรได้เงินไว้ซื้อสิ่งที่ต้องการ ที่ดินทำการเกษตรผืนเดิมไม่มีความอุดมสมบูรณ์ต่อการทำการเกษตรอีกต่อไป และต้องการเงินไปซื้อที่ดินทำการเกษตรผืนใหม่ เป็นสาเหตุสำคัญสูงสุด ซึ่งผลการศึกษาดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า สาเหตุหลักของการขายที่ดินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่ผ่านมา เกิดจากสาเหตุทางด้านเศรษฐกิจ และสาเหตุทางที่ดินที่ครัวเรือนต้องประสบอยู่นั่นเอง

นอกจากนี้ ผลการศึกษายังพบว่าครัวเรือนผู้ขายที่ดินบางส่วนตัดสินใจขายที่ดิน เนื่องจากมีนายหน้าชักจูงให้ขาย ขายตามเพื่อนบ้านและลูกหลาน เพื่อน ญาติพี่น้องให้ขาย ตลอดจนอยากร่ำรวยมีหน้ามีตาทางสังคม สาเหตุเหล่านี้สะท้อนให้เห็นถึงผลกระทบของการที่จังหวัดนครนายก มีเขื่อนคลองท่าด่าน มีธุรกิจท่องเที่ยว มีโครงการเมืองใหม่นครนายก มีนายทุนจากกรุงเทพมหานคร ไปกว้านซื้อที่ดินทำรีสอร์ต และสนามกอล์ฟ ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างมากนั่นเอง ซึ่งผลการศึกษาพบว่า วิธีการขายที่ดินเกิดจากมีนายหน้ามาติดต่อให้ขายถึงร้อยละ 70.60 และผู้ซื้อที่ดินหรือนายทุนมาติดต่อซื้อขายด้วยตนเองคิดเป็นร้อยละ 26.30

ส่วนทางด้านผู้ซื้อที่ดินลักษณะที่ดินที่ขาย ตลอดจนกรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดิน ผลการศึกษาพบว่า ผู้ซื้อที่ดินของครัวเรือนเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ เป็นคนภายในจังหวัดเดียวกันและเป็นคนจากกรุงเทพมหานคร ส่วนลักษณะที่ดินที่ครัวเรือนผู้ขายที่ดินขายในช่วงเวลาที่ผ่านมา จะเป็นที่ดินที่ใช้ในการเกษตรเป็นส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 80.0 โดยมีเอกสารสิทธิ์ในการถือครองที่ดิน เป็นโฉนดที่ดินรองลงมาคือ นส3. และสิทธิครอบครองประเภทต่าง ๆ ตามลำดับ ดังนั้นจะเห็นว่าผลของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน มีผลต่อการตัดสินใจขายที่ดินของตนเอง ได้มากกว่าผู้ที่ไม่มียกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนเอง

เมื่อพิจารณาถึงทางด้านราคาที่ดินที่ครัวเรือนผู้ขายที่ดินขายได้พบว่าเอกสารสิทธิ์ที่ดินประเภทโฉนดที่ดิน จะขายได้ราคาต่อไร่สูงกว่าที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่น ๆ ซึ่งจะเห็นว่าผลของกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีความสัมพันธ์กับระดับราคาของที่ดิน

ส่วนประเภทเอกสารสิทธิ์และขนาดที่ดิน ที่ครัวเรือนผู้ขายที่ดินถือครองอยู่ในปัจจุบัน ผลการศึกษาพบว่า ที่ดินทำกินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินบางส่วนมีเพียงเอกสารสิทธิ์ประเภทสิทธิครอบครองต่าง ๆ ใบฉบบจอง ภบท. (ใบกำกับภาษีบำรุงท้องที่) เท่านั้น

แต่เมื่อพิจารณาทางด้านแนวความคิดที่จะขายที่ดินทำกินของตนเองอีกหรือไม่ในอนาคต ผลการศึกษาพบว่า คริวเรือนผู้ขายที่ดินร้อยละ 46.80 กล่าวว่า จะไม่ขายที่ดินอีกแล้วและร้อยละ 37.60 ยังอยู่ในช่วงการตัดสินใจ โดยคริวเรือนที่จะไม่ขายที่ดินอีกแล้ว ให้เหตุผลว่าต้องการเก็บไว้เป็นมรดกแก่บุตรหลานและยังคงต้องการเก็บไว้ทำการเกษตรต่อไป

ส่วนคริวเรือนผู้ขายที่ดินที่อยู่ในช่วงของการตัดสินใจว่า จะขายที่ดินอีกหรือไม่ในอนาคตนั้น ได้ให้เหตุผลว่า ถ้าหากจะขายก็เนื่องจากได้รายได้ดีกว่าเก็บไว้ทำการเกษตร อยากได้เงินไว้ซื้อสิ่งที่ต้องการ ต้องการเงินไปชำระหนี้ ต้องการเงินไปซื้อที่ทำการเกษตรผืนใหม่และที่ดินไม่อุดมสมบูรณ์ เป็นสาเหตุสำคัญตามลำดับและที่ดินที่คาดว่าจะขายก็ยังคงเป็นพื้นที่ที่ใช้ทำการเกษตร โดยกำหนดราคาขายเฉลี่ยไร่ละ 281,976.74 บาท ซึ่งจะเห็นว่า สาเหตุที่คริวเรือนอาจจะตัดสินใจขายที่ดินอีก เนื่องจากสาเหตุทางด้านเศรษฐกิจเป็นสำคัญ

1.3 ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้จ่ายเงินที่ได้จากการขายที่ดินและผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจและสังคมต่อคริวเรือนผู้ขายที่ดิน

รูปแบบการใช้จ่ายเงินที่ได้จากการขายที่ดินของคริวเรือนผู้ขายที่ดิน ผลการสำรวจวัตถุประสงค์หลักของการใช้เงิน เมื่อพิจารณาตามมูลค่าเฉลี่ยของการใช้เงินที่ได้จากการขายที่ดินของคริวเรือนผู้ขายที่ดิน พบว่าจำนวนเงินส่วนใหญ่ใช้จ่ายไปเพื่อฝากไว้กับสถาบันการเงิน เฉลี่ยคริวเรือนละ 249,942.15 บาท รองลงมาคือ ใช้จ่ายปลูก/ซ่อมแซมที่อยู่อาศัย เฉลี่ยคริวเรือนละ 157,824.98 บาท ซื้อที่ดินใหม่ เฉลี่ยคริวเรือนละ 120,071.45 บาท และลงทุนนอกภาคการเกษตรคริวเรือนละ 115,029.41 บาท ตามลำดับ และหากพิจารณาตามจำนวนคริวเรือนที่ใช้เงินที่ได้จากการขายที่ดิน จากการสำรวจพบว่า ส่วนใหญ่ใช้ไปเพื่อซื้อสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นร้อยละ 80.00 มีมูลค่าเฉลี่ยคริวเรือนละ 44,785.16 บาท รองลงมาคือฝากธนาคารกินดอกเบี้ยร้อยละ 75.62 มูลค่าเฉลี่ยคริวเรือนละ 249,942.15 บาท ชำระหนี้สินที่ค้างค้างอยู่ร้อยละ 71.87 มูลค่าเฉลี่ยคริวเรือนละ 42,251.26 บาท ลงทุนในภาคการเกษตรร้อยละ 58.12 มูลค่าเฉลี่ยคริวเรือนละ 56,425.81 บาท ปลูก/ซ่อมแซมที่อยู่อาศัยร้อยละ 37.50 มูลค่าเฉลี่ยคริวเรือนละ 157,824.98 บาท และซื้อที่ดินผืนใหม่คิดเป็นร้อยละ 26.25 มีมูลค่าเฉลี่ยคริวเรือนละ 120,071.45 บาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม จุดที่น่าพิจารณาในแนวทางการใช้เงินที่ได้จากการขายที่ดินของคริวเรือนผู้ขายที่ดิน อยู่ที่ว่าภายหลังจากการชำระหนี้สินที่ค้างค้างอยู่และซื้อสิ่งอำนวยความสะดวกแล้ว เงินที่เหลือบางส่วน จะใช้ไปในการลงทุนในภาคของการเกษตร และซื้อที่ดินผืนใหม่ที่ไกลออกไป และผืนใหญ่กว่าเดิม เพื่อทำการเกษตรกรรม ซึ่งผลการศึกษาดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงอนาคตที่ยังแจ่มชัดของอำเภอเมือง จังหวัดนครนายกและของประเทศไทย ซึ่งเป็นประเทศเกษตรกรรมที่เกษตรกรรมยังไม่ละทิ้งอาชีพเกษตรกรรม ซึ่งจะเห็นได้จากผลการศึกษา กล่าวคือ ภายหลังจากการขายที่ดินของคริวเรือนผู้ขาย

ที่ดินในช่วงที่ผ่านมา แม้ว่าครัวเรือนเหล่านี้จะขายที่ดินไปแล้ว แต่หัวหน้าครัวเรือนและสมาชิกในครัวเรือนยังคงประกอบอาชีพเดิม คืออาชีพเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ แม้ว่าเกษตรกรรมบางส่วนจะเปลี่ยนอาชีพใหม่ก็ตาม แต่ก็ยังคงเป็นอาชีพที่เกี่ยวข้องกับการเกษตรกรรมอยู่ ทั้งนี้เนื่องจากการขายที่ดินที่มีอยู่ในปัจจุบัน เป็นการเสี่ยงสำหรับเจ้าของที่ดินที่คุ้นเคยกับอาชีพเกษตรกรรม มีความเป็นอยู่ในสังคมเล็ก ๆ ไม่แน่ใจในอนาคต ไม่กล้าที่จะคาดหวังในสิ่งที่ไม่คุ้นเคย การขายที่ดินที่ผ่านมาจึงเป็นการขายด้วยความจำเป็นทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสาเหตุทางด้านที่ดิน อย่างไรก็ตามการขายที่ดินที่ผ่านมา ก็เป็นการขายที่ดินจำนวนน้อย เพื่อนำเงินไปซื้อที่ดินจำนวนมากและไกลออกไปไว้ทำการเกษตร

นอกจากนี้ผลการศึกษายังพบว่า ครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่ยังมีที่ดินเหลืออยู่และไม่คิดที่จะขายที่ดินอีกเนื่องจาก มีที่ดินเหลือน้อยต้องเก็บไว้เป็นมรดกแก่บุตรหลานและต้องการเก็บไว้ทำการเกษตรต่อไป

ส่วนแนวทางการใช้เงินที่ได้จากการขายที่ดิน ซื้อสินทรัพย์เพื่ออุปโภค ผลการศึกษาพบว่าส่วนใหญ่จะหาซื้อ จักรยานยนต์ โทรทัศน์ ตู้เย็น นาฬิกาข้อมือ และทองรูปพรรณตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าสินทรัพย์เฉลี่ยของครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่ครอบครองอยู่ก่อนและหลังการขายที่ดิน พบว่ามีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่รับ 0.05

เมื่อพิจารณาทางด้านเก็บออม ผลการศึกษาพบว่าจำนวนเงินเก็บออมกับสถาบันการเงินต่าง ๆ ของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน บ้านหินตั้ง ต.หินตั้ง อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก ก่อนขายที่ดินเฉลี่ยครัวเรือนละ 24,486.67 บาท แต่ภายหลังจากการขายที่ดินแล้ว ครัวเรือนมีเงินเก็บออมเพิ่มขึ้นเฉลี่ยครัวเรือนละ 263,063.85 บาท เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าเงินเก็บออมเฉลี่ยของครัวเรือนผู้ขายที่ดินก่อนและหลังการขายที่ดิน พบว่า มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ส่วนทางด้านภาระหนี้สินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินที่ค้างค้างอยู่กับสถาบันการเงินทั้งในระบบและนอกระบบ ผลการศึกษาพบว่า ก่อนขายที่ดินครัวเรือนมีหนี้สินเฉลี่ยครัวเรือนละ 47,776.11 บาท ภายหลังจากการขายที่ดินแล้ว ครัวเรือนมีภาระหนี้สินลดลงเหลือเฉลี่ยครัวเรือนละ 22,333.33 บาท เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าภาระหนี้สินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินก่อนและหลังการขายที่ดินแล้ว พบว่า มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

1.4 ผลกระทบทางด้านสังคม

ส่วนผลกระทบทางด้านสังคมที่มีต่อครัวเรือนผู้ขายที่ดิน ในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา ผลการศึกษาพบว่า หัวหน้าครัวเรือนได้ให้ความคิดเห็นเกี่ยวกับ สภาพความเป็นอยู่ของครัวเรือน สุขภาพอนามัยของสมาชิกในครัวเรือน โอกาสทางการศึกษาของตนเองและสมาชิกในครัวเรือน ความประพฤติกของสมาชิกในครัวเรือน ตลอดจนการยอมรับนับหน้าถือตาในสังคม ภายหลังจากการขายที่ดินแล้วได้ส่งผลกระทบทางด้านสังคมต่อครัวเรือนผู้ขายที่ดิน ซึ่งส่วนใหญ่มีทิศทางเป็นบวก กล่าวคือ ผลกระทบดังกล่าวส่วนใหญ่ดีขึ้นและเป็นที่น่าสังเกตอีกประการหนึ่งคือ ทางด้านความประพฤติกของสมาชิกในครัวเรือน ซึ่งหัวหน้าครัวเรือนผู้ขายที่ดินส่วนใหญ่ ให้เหตุผลว่าเหมือนเดิม มีเพียงบางส่วนเท่านั้นที่มีความประพฤติเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่เลวลง เช่น เที่ยวเตร่ การดื่มสุรายาเสพติด เล่นการพนัน ไม่ค่อยทำงานเหมือนอดีตที่ผ่านมา เป็นต้น

แต่อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงการตัดสินใจขายที่ดินของตนเองว่ามีเหตุผลเพียงพอสำหรับการตัดสินใจว่าถูกต้องหรือตัดสินใจผิดพลาด ผลการศึกษาพบว่า ครัวเรือนผู้ขายที่ดินในชุมชนบ้านท่าค่าน ตำบลหินตั้ง อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก ส่วนใหญ่กล่าวว่าตนเองได้ตัดสินใจถูกต้องและเห็นด้วยกับการขายที่ดินทำกินของตนเอง

2. อภิปรายผลการศึกษา

2.1 สาเหตุการขายที่ดินของครัวเรือนเจ้าของที่ดิน ในชุมชนบ้านท่าค่าน ตำบลหินตั้ง อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก จากผลการศึกษาพบว่าปัญหาของเจ้าของที่ดินที่ทำการเกษตรคือ การทำนา ทำสวน ทำไร่ การเพาะปลูกพืชผลต่าง ๆ ต้องอาศัยสภาวะทางธรรมชาติ สภาพดินฟ้าอากาศเป็นหลัก ผลผลิตที่ได้รับจึงไม่สม่ำเสมอ รายได้ที่ได้รับจึงต่ำ เหตุผลในการขายที่ดินในช่วงเวลาที่ผ่านมามีพบว่า เนื่องจากราคาที่ดินที่สูงขึ้นตามความเจริญที่เกิดจากการพัฒนาของภาครัฐ ทำให้การขายที่ดินได้รายได้ดีกว่าการเก็บที่ดินไว้ทำการเกษตร คิดเป็นร้อยละ 60.00 รองลงมาคือ ต้องการเงินไปชำระหนี้สิน คิดเป็นร้อยละ 55.00 จากผลการศึกษาสามารถสรุปได้ว่าภายหลังการก่อสร้างโครงการของรัฐ เมื่อราคาของที่ดินสูงขึ้นตามความเจริญที่เปลี่ยนแปลงไป ครัวเรือนเจ้าของที่ดินมีแนวโน้มว่าจะต้องการขายที่ดิน ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดิน ซึ่งก็สอดคล้องกับผลการศึกษาของ ทองโรจน์ อ่อนจันทร์ และคณะ (2531) ที่ได้อธิบายถึงปัจจัยทางด้านราคาที่ดินมีผลต่อการตัดสินใจขายหรือไม่ขายที่ดินของเกษตรกร เช่น ราคาที่ดินที่สูงขึ้น เนื่องจากการคมนาคม และโครงการพัฒนาขยายความเจริญสู่ภูมิภาคในรูปแบบต่าง ๆ นายทุนหรือ

นักเก็งกำไรที่ดินจะทำการติดต่อซื้อขายที่ดินจากเกษตรกร โดยให้ราคาที่ดินที่เกษตรกรเห็นว่าสูงกว่าที่จะเก็บไว้ทำการเกษตร ก็จะตัดสินใจขายในที่สุด

2.2 รูปแบบการใช้จ่ายเงินที่ได้หลังการขายที่ดิน จากการศึกษาพบว่าแนวทางการใช้เงินที่ได้หลังจากการขายที่ดินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในชุมชนบ้านท่าด่าน ตำบลหินตั้ง อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก ได้ถูกใช้ไปทางด้านเก็บออมโดยฝากไว้กับสถาบันการเงินถึงร้อยละ 75.62 ก่อนการขายที่ดินครัวเรือนมีเงินออมเฉลี่ยครัวเรือนละ 24,486.67 บาท แต่ภายหลังจากการขายที่ดินแล้วครัวเรือนมีเงินเก็บออมเพิ่มขึ้นเฉลี่ยครัวเรือนละ 263,063.85 บาท

หลังจากนั้นครัวเรือนผู้ขายที่ดินได้ใช้จ่ายเงินที่ได้หลังการขายที่ดินไปในการชำระหนี้สินที่ค้างค้างอยู่ถึงร้อยละ 71.87 ภาระหนี้สินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินทั้งที่ค้างค้างอยู่กับสถาบันการเงินทั้งในระบบและนอกระบบ ก่อนขายที่ดินครัวเรือนมีหนี้สินเฉลี่ยครัวเรือนละ 47,776.11 บาท ภายหลังจากการขายที่ดินแล้ว ครัวเรือนมีภาระหนี้สินลดลงเหลือเฉลี่ยครัวเรือนละ 22,333.33 บาท

รูปแบบการใช้จ่ายเงินหลังจากการขายที่ดินที่น่าสนใจอันดับต่อไปคือจะใช้ไปในการลงทุนในภาคของการเกษตร ร้อยละ 58.12 และซื้อที่ดินผืนใหม่ที่ไกลออกไปและผืนใหญ่กว่าเดิม เพื่อทำการเกษตรกรรม ถึงร้อยละ 26.25 แม้ว่าครัวเรือนเหล่านี้จะขายที่ดินไปแล้ว แต่หัวหน้าครัวเรือนและสมาชิกในครัวเรือนยังคงประกอบอาชีพเดิม คืออาชีพเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ ถึงเกษตรกรบางส่วนจะเปลี่ยนอาชีพใหม่ก็ตาม แต่ก็ยังคงเป็นอาชีพที่เกี่ยวข้องกับการเกษตรกรรมอยู่ ซึ่งผลการศึกษาก็สอดคล้องกันกับผลการศึกษาของ อัมมาร สยามวาลา (2533) ที่ได้อธิบายถึงรูปแบบการใช้จ่ายเงินหลังจากการขายที่ดินว่า เกษตรกรบางคนขายที่ดินที่อยู่ใกล้ถนนหรือเมืองในราคาสูง แล้วนำเงินที่ได้ไปซื้อที่ดินผืนใหม่ที่อยู่ไกลกว่า บางรายนำไปซื้อที่ดินซึ่งมากแปลงขึ้น บางรายถ้าซื้อที่แปลงใหม่แล้วมีเงินเหลือก็จะนำไปฝากธนาคารหรือปล่อยกู้ ซึ่งทางออกในลักษณะเช่นนี้ ก็ยังเป็นที่ยืนยันว่าการดำรงอยู่ของภาคเกษตรจะไม่สูญสิ้นไป แต่สิ่งที่น่าวิตกคือกลุ่มเกษตรกรที่ไม่สามารถจัดการกับชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปได้ เพราะบางส่วนนำเงินที่ได้จากการขายที่ดินไปซื้อสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะช่วยบ่งบอกถึงความร่ำรวย บางรายหันมาประกอบอาชีพอื่นหรืออพยพไปหางานทำในตัวเมืองหรือต่างแดน

จากผลการศึกษาเป็นที่น่าสนใจเป็นห่วงถึงรูปแบบการใช้จ่ายเงินที่ได้หลังการขายที่ดินของครัวเรือนผู้ขายที่ดินในชุมชนบ้านท่าด่าน ตำบลหินตั้ง อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก เพราะจากข้อสังเกตจะพบว่าสัดส่วนของการบริโภคโดยซื้อสิ่งของฟุ่มเฟือยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ มีถึงร้อยละ 80.00 ในขณะที่ใช้จ่ายเพื่อลงทุนในภาคการเกษตรมีเพียงร้อยละ 58.12 ซึ่งผลในระยะยาว

แล้วการขายที่ดินของครัวเรือนอาจไม่ได้ส่งผลประโยชน์ที่ยั่งยืนในอนาคตต่อครัวเรือนผู้ขายที่ดินเลยก็ได้

2.3 การประกอบอาชีพของครัวเรือนหลังจากขายที่ดิน จากการศึกษาการขายที่ดินของครัวเรือนสามารถแยกครัวเรือนออกเป็นสองกลุ่มใหญ่ๆ ด้วยกัน คือ

กลุ่มที่หนึ่ง ครัวเรือนที่ประกอบอาชีพเดิม คือ ยังคงทำการเกษตรเช่นเดิม คิดเป็นร้อยละ 83.75 โดยใช้เงินที่ได้หลังการขายที่ดินบางส่วนเพื่อลงทุนในภาคเกษตร และซื้อที่ดินเพิ่มเพื่อทำการเกษตร แต่ก็ยังมีเกษตรกรบางส่วนได้มีการบุกรุกจับจองพื้นที่ป่าในชุมชน ซึ่งปรากฏตามหนังสือราชการที่ ๖๕ / ๒๕๔๕ บันทึกเรื่องหารือเกี่ยวกับแนวเขตอุทยานแห่งชาติตามพระราชกฤษฎีกา ตามที่คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาปัญหาที่กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช ได้หารือเกี่ยวกับแนวเขตของอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ซึ่งได้มีพระราชกฤษฎีกาเพิกถอนอุทยานฯ บางส่วนออกไปนั้นเป็นที่ปรากฏว่ากรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช โดยอุทยานแห่งชาติป่าเขาใหญ่ได้ยอมเพิกถอนพื้นที่ส่วนหนึ่งในพื้นที่ของ ตำบลหินตั้ง อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก ออกจากการเป็นพื้นที่อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ ซึ่งเกิดจากการบุกรุกและจับจองที่ดินทำกินของชาวบ้านในพื้นที่ ก็อันเนื่องมาจากปัญหาการขาดแคลนที่ดินทำกินของชาวบ้าน เหล่านี้ล้วนเป็นปัญหากระทบมาจากการเพิ่มขึ้นของประชากร การเปลี่ยนการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินจากชาวบ้าน ไปสู่กลุ่มนายทุน ทรายใดที่มีสามารถชะลอการขายที่ดิน โดยมีสาเหตุจากราคาที่ดินที่สูงขึ้นเป็นแรงจูงใจในการขายที่ดิน ปัญหาการบุกรุกพื้นที่ป่าในประเทศไทยก็ยังคงจะยังมีอยู่อย่างไม่หยุดหย่อน ซึ่งผลจากการศึกษาของ จุฑามาศ ประเสริฐนุกุล (2546) เรื่องการวิเคราะห์ความสูญเสียทางเศรษฐกิจจากการใช้ที่ดินทางการเกษตรไม่เต็มที่ในจังหวัดร้อยเอ็ด ได้กล่าวถึงการใช้ที่ดินในชนบทว่าสาเหตุสำคัญของการสูญเสียพื้นที่ป่าไม่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของประชากรและอุปสงค์ต่อพื้นที่เพื่อทำการเกษตรเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับปัญหาของความยากจนซึ่งทำให้เกษตรกรจำนวนมากมีความจำเป็นที่จะต้องนำที่ดินของตนเองไปเป็นประกันสินเชื่อกับสถาบันการเงินทั้งในและนอกระบบ และในที่สุดเมื่อไม่สามารถชำระหนี้คืนได้ก็ต้องสูญเสียที่ดินที่เคยเป็นของตนเองและต้องไปเป็นผู้เช่าหรือไม้ก็ต้องถางป่าเพื่อหาพื้นที่ทำกินเลี้ยงครอบครัว

การบุกรุกป่าและการตัดไม้ทำลายป่า เพื่อจับจองหาที่ทำกินใหม่ของชาวบ้าน ก่อให้เกิดผลเสียมากมายตามมาหลายประการ จากผลการศึกษาของ รศ. กิตติ ประทุมแก้ว (2532) ที่ได้ทำการศึกษารื่องการบุกรุกป่าสงวนแห่งชาติ กรมศึกษาป่าแควระบม-สิยัด อำเภอสนามชัยเขต จังหวัดฉะเชิงเทรา จากผลการศึกษาได้ชี้ให้เห็นว่าผลกระทบที่เกิดจากการตัดไม้ทำลายป่าก่อให้เกิดการสูญเสียสมดุลย์ตามธรรมชาติ และส่งผลกระทบต่อภาวะสังคมในภายหลัง ผลกระทบที่เกิดขึ้นมานี้ อาจแยกได้เป็นสามทางคือ

2.3.1 ผลกระทบทางนิเวศวิทยา เมื่อป่าไม่ถูกทำลายจนเหลือน้อย ภาวะ

นิเวศน์วิทยาจะเสียมวลหายไป คือการป้องกันรักษาพื้นที่รับน้ำบนภูเขาและในป่าที่ควบคุมการไหลของน้ำบนผิวดิน การยึดเกาะของหน้าดินจะลดลง เมื่อฝนตกก่อให้เกิดการพังทลายของหน้าดิน การกัดเซาะ การไหลบ่าของน้ำป่าก่อให้เกิดปัญหาน้ำท่วมตามมา หากมีฝนตกมาบริเวณที่เคยเป็นป่าต้นน้ำลำธาร แนวโน้มที่จะเกิดอุทกภัยก็มีสูง เมื่อเกิดน้ำท่วมบ้านเรือน ทรัพย์สินจะเสียหาย เรือกสวนไร่นา และสิ่งก่อสร้างก็จะเสียหายหมด นับว่าเป็นความเสียหายทางเศรษฐกิจที่เห็นได้อย่างชัดเจน ปัญหาที่ติดตามมาก็คือราษฎรต้องไร้ที่อยู่อาศัย ขาดแคลนอาหาร บางรายสมาชิกในครอบครัวอาจเสียชีวิต สิ่งเหล่านี้จะกลายเป็นปัญหาทางสังคมหลายประการ เช่น การขาดแคลนอาหาร ไม่มีทรัพย์สิน หรือการสูญเสียสิ่งต่างๆ ไปก่อให้เกิดความท้อแท้เบื่อหน่าย ไม่อยากดิ้นรนทำมาหากิน และในกรณีที่เกิดปัญหาน้ำท่วมมีผู้คนจำนวนมากได้รับความเดือดร้อนและเสียหาย เรื่องดังกล่าวนี้จะกลายเป็นปัญหาทางการเมืองที่รัฐบาลต้องเข้ามาแก้ไขปัญหา กรณีนี้เห็นได้อย่างชัดเจน คือ การออกพระราชบัญญัติปิดป่า โดยการยกเลิกสัมปทานการทำป่าไม้ทั่วประเทศ การลดลงหรือการสูญเสียพื้นที่ป่าไม้จำนวนมากนั้น

นอกจากจะก่อให้เกิดน้ำท่วมแล้วยังก่อให้เกิดปัญหาความแห้งแล้งอีกด้วย เพราะป่าไม้มีความชุ่มชื้นและไอน้ำที่ช่วยดึงดูดให้เกิดฝนตก เมื่อไม่มีป่าไม้โอกาสที่ฝนจะตกก็จะเกิดขึ้นได้ยาก เราอาจสังเกตได้ง่าย ๆ ว่าบริเวณที่มีป่าไม้หนาแน่นจะมีฝนตกชุกและตกปริมาณมากกว่าที่ไม่มีป่าไม้ เมื่อป่าไม้เหลือน้อยฝนก็ตกน้อย ความแห้งแล้งจะปรากฏให้เห็นชัดเจน ความแห้งแล้งจะทำให้พืชผลทางการเกษตรเสียหาย เศรษฐกิจตกต่ำ ราษฎรต้องดิ้นรนหารายได้เลี้ยงตนเอง จะก่อให้เกิดการอพยพเข้าไปหางานทำในเมืองใหญ่ ๆ เป็นฤดูกาล ในบางปีมีการอพยพเข้าเมืองเป็นจำนวนมาก และหางานทำไม่ได้ต้องนอนข้างถนนหรือไปอาศัยอยู่รวมกันเป็นสลัม ก่อให้เกิดปัญหาสังคมติดตามมา

ปัญหาสำคัญอีกประการหนึ่งคือ น้ำเค็มหนุนสูงขึ้น เนื่องจากในฤดูฝนเมื่อฝนตกในขณะที่ป่าไม้ถูกทำลายน้ำจะไหลลงบ่าลงที่ต่ำหรือแม่น้ำลำคลองทันที โดยไม่มีแหล่งดูดซับน้ำไว้ ดังนั้น เมื่อถึงฤดูร้อนน้ำในแม่น้ำลำคลองที่เคยไหลซึมออกมาจากป่าเขาที่มีต้นไม้จะไม่มีอะไรไหลออกมา ทำให้ลำห้วยต่างๆ แห้งขอด ส่งผลให้น้ำในแม่น้ำมีระดับต่ำ น้ำทะเลก็ไหลย้อนเข้าไปในแม่น้ำลึกเข้าไปเรื่อยๆ ผลกระทบก็คือราษฎรที่อาศัยน้ำในแม่น้ำทำการเกษตรจะต้องประสบกับภาวะปัญหาน้ำเค็ม เรือกสวนไร่นาได้รับความเสียหาย การสูญเสียทางภาวะวิทยานี้ยังส่งผลต่อชีวิตความเป็นอยู่ด้านต่างๆ อีกด้วย เช่น อุณหภูมิสูงขึ้นทุกปี ประชาชนขาดสถานที่พักผ่อนหรือสถานที่ท่องเที่ยว พืชและสัตว์ป่าจะสูญพันธุ์ เป็นต้น

2.3.2 ผลกระทบทางการบริโภคของประชาชนในท้องถิ่น ประชาชนในท้องถิ่น จำนวนไม่น้อยที่อุปโภคผลิตผลจากป่าไม้ ดังนั้น เมื่อป่าไม้หมดไปเขาจะได้รับผลกระทบโดยตรงจากการขาดแคลนในสิ่งที่เคยได้จากป่าไม้ เช่น พืช ผัก ผลไม้ สัตว์เล็ก ที่นำมาเป็นอาหารได้ ขาดแคลนไม้ฟืน ถ่าน เพื่อใช้เป็นเชื้อเพลิงในการหุงต้ม ในบางอาชีพ เช่น งานฝีมือ งานแกะสลัก เมื่อป่าไม้หมดไปก็ทำให้อาชีพพวกเขาเหล่านี้หมดไปด้วย

2.3.3 ผลกระทบต่ออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับป่าไม้ อุตสาหกรรมจำนวนไม่น้อยที่อาศัยไม้เป็นวัตถุดิบในขบวนการผลิต เช่น อุตสาหกรรมผลิตไม้อัด กระดาษ บรรจุกีฬา ห่อก่อสร้าง เฟอร์นิเจอร์ ต่อเรือ หรือเคมี อุตสาหกรรมหลายอย่างกลายเป็นสิ่งจำเป็นในชีวิตประจำวันของเรา เช่น กระดาษ เป็นต้น อุตสาหกรรมเหล่านี้ล้วนแล้วแต่ได้รับผลกระทบทั้งสิ้น

ในส่วนครัวเรือนผู้ขายที่ดินไปแล้ว และยังคงประกอบอาชีพเกษตรอยู่ แต่ไม่มีที่ทำกินทำกินเป็นของตนเอง บางส่วนก็เป็นแรงงานรับจ้างในภาคเกษตร บางส่วนก็เช่าที่ดินเพื่อทำการเกษตรต่อ ซึ่งกรณีที่เกษตรกรส่วนที่เช่าทำการเกษตรนั้น รศ. ดร. ณรงค์ศักดิ์ ธนวิบูลย์ชัย (2538) จากหนังสือเอกสารการสอนชุดวิชา เศรษฐศาสตร์การเกษตรและสหกรณ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมราช ได้ชี้ให้เห็นถึงข้อเสียของการเช่าที่ดินเพื่อทำการเกษตรไว้ดังนี้

1) ขาดความมั่นคง เนื่องจากการเช่าที่ดินนั้นถ้ามิได้มีการทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่าอาจยกเลิกการเช่าเมื่อใดก็ได้ ซึ่งทำให้ผู้เช่าต้องเสียประโยชน์เนื่องจากได้ลงทุนเพาะปลูกไปแล้วแต่ยังไม่ได้ผลผลิตออกมา

2) ประสิทธิภาพการผลิตไม่ดีเท่าที่ควร เนื่องจากผู้เช่ามักจะไม่ยอมลงทุนปรับปรุงที่ดินให้ดีขึ้น เพราะถือว่าไม่ใช่ที่ดินของตน จึงไม่ยอมใส่ปุ๋ยหรือปรับปรุงดินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

3) ผู้เช่ามักไม่มีอิสระในการดำเนินการ เพราะต้องอยู่ในความดูแลตรวจตราของเจ้าของที่ดิน ทำให้เกิดการไม่ไว้วางใจกันขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าเป็นการเช่าแบบแบ่งพืชผลกัน ซึ่งอาจเกิดการขัดแย้งในกรณีการคิดผลผลิตที่ได้

กลุ่มที่สอง ครัวเรือนที่เปลี่ยนอาชีพใหม่หลังการขายที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 16.25 บางรายก็หันไปประกอบอาชีพค้าขาย หรือรับจ้างทั่วไป ซึ่งจะเห็นว่าการเคลื่อนย้ายแรงงานไปสู่ภาคการผลิตอื่นๆ ดังนั้นเป็นที่น่าเป็นห่วงถึงปัญหาแรงงานภาคเกษตรในอนาคตของชุมชนว่า จะมีทิศทางเป็นอย่างไร จากผลการศึกษาของรัตพล พรพิพิธ (2538 : บทคัดย่อ) ที่ได้ศึกษาเรื่องการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจครอบครัวของเกษตรกรกรม ต่อการขยายตัวของอุตสาหกรรม กรณีศึกษาครอบครัวเกษตรกรกรมภาคกลาง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงเศรษฐกิจของครอบครัวเกษตรกรกรมต่อการแพร่ขยายเข้ามาของอุตสาหกรรม ผลการศึกษาพบว่า

การแพร่เข้ามาของอุตสาหกรรม ได้ส่งผลกระทบต่อโครงสร้างทางเศรษฐกิจของครอบครัว เกษตรกรรม โดยแรงงานหนุ่มสาว(เยาวชน) ส่วนหนึ่งของครอบครัวเกิดการเคลื่อนย้ายอพยพไป พึ่งพารายได้จากภาคอุตสาหกรรม ขณะที่แรงงานส่วนหนึ่งของครอบครัว โดยเฉพาะแรงงานอาวุโส ยังคงทำการผลิตในภาคการเกษตรและมีการจ้างแรงงานรับจ้างมากขึ้น

กลุ่มที่น่าเป็นห่วงอีกกลุ่ม คือกลุ่มที่ไม่ทำงานหรือว่างงาน อีกร้อยละ 5.63 ซึ่ง จากผลการศึกษาชี้ให้เห็นถึงปัญหาที่น่าวิตกของกลุ่มเกษตรกรที่ไม่สามารถจัดการกับชีวิตที่ เปลี่ยนแปลงหลังได้รับเงินจากการขายที่ดินได้ ซึ่งปัญหาที่สำคัญก็คือการใช้จ่ายเงินเพื่อการบริโภค ไปในสินค้าฟุ่มเฟือย และทัศนคติที่ต้องการได้รับการยอมรับนับหน้าถือตาจากคนในชุมชน หรือ การขายที่ดินตามเพื่อนบ้าน ตลอดจนความอยากร่ำรวยจากการขายที่ดิน ก็เป็นปัญหาที่น่ากังวล ประการหนึ่ง

2.4 ความคิดเห็นของชาวบ้านกลุ่มทำค่านโสมสเคย์ ข้อคิดเห็นที่ได้จากการสัมภาษณ์ ชาวบ้านกลุ่มทำค่านโสมสเคย์ ซึ่งเกิดจากกลุ่มชาวบ้านตำบลหินตั้ง อ.เมือง จ.นครนายก ที่ไม่ได้ขาย ที่ดินรวมตัวกันประกอบธุรกิจทำค่านโสมสเคย์ และประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี ท่ามกลางกระแส การซื้อขายที่ดินอย่างรุนแรงในพื้นที่ ได้เสนอความคิดเห็นในส่วนของภาครัฐ และชาวบ้านไว้อย่าง น่าสนใจดังนี้

คุณประดิษฐ์ สุมลทาและกลุ่มทำค่านโสมสเคย์กล่าวว่าภาครัฐควรให้ความ ช่วยเหลือประทับประคองและคอยเป็นที่ปรึกษาให้ชาวบ้านที่รวมกลุ่มกัน ตลอดจนให้ความรู้ ถ่ายทอดเทคโนโลยี และการบริหารจัดการที่ดี เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของกลุ่มชาวบ้านซึ่งเป็น ข้อดีที่สำคัญมาโดยตลอด และการส่งเสริมการเข้าถึงแหล่งเงินทุนแก่โครงการของชาวบ้านที่ พิจารณาแล้วเป็น โครงการที่น่าสนใจและเป็นไปได้

ส่วนชาวบ้านเองต้องรวมกลุ่มให้ได้สำคัญที่สุด เพราะนอกจากการรวมกลุ่มจะ ได้รับความสนใจของภาครัฐแล้วยังเพิ่มอำนาจต่อรองได้อีกด้วย

ในทางด้านการเรียนรู้การบริหารและการจัดการ และต้องปรับตัวต้องเป็นไปอย่าง มีประสิทธิภาพเพื่อให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงภายนอก เช่น กลุ่มทำค่านโสมสเคย์ที่ต้องเรียนรู้ พฤติกรรมการท่องเที่ยวและธรรมเนียมการท่องเที่ยว ซึ่งกำลังเป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวที่ เปลี่ยนแปลงตามยุคสมัย แล้วนำมาปรับเปลี่ยนกิจกรรมให้เหมาะสมกับยุคสมัยและดึงดูดความ สนใจของนักท่องเที่ยว เป็นต้น

3. ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาจะพบว่า เหตุผลของการขายที่ดินที่สำคัญคือ รายได้ดีกว่าเก็บไว้ทำการเกษตร คิดเป็นร้อยละ 60.00 ต้องการเงินไปชำระหนี้ คิดเป็นร้อยละ 55.00 และอยากได้เงินไว้ซื้อสิ่งของที่ต้องการ คิดเป็นร้อยละ 39.37

ส่วนรูปแบบการใช้จ่ายหลังการขายที่ดินถึงร้อยละ 80.00 ถูกใช้จ่ายไปในการซื้อสิ่งอำนวยความสะดวก และร้อยละ 71.87 ถูกใช้ไปในการชำระหนี้

ซึ่งจะเห็นว่าหลังการขายที่ดินแล้วไม่ได้ก่อให้เกิดความมั่นคงยั่งยืนทางเศรษฐกิจต่อครัวเรือนผู้ขายที่ดินในระยะยาว และอาจไม่ได้ก่อประโยชน์ให้แก่ครัวเรือนผู้ขายที่ดินอย่างแท้จริงก็เป็นได้ ดังนั้น จากปัญหาที่เกิดขึ้นจึงได้มีข้อเสนอแนะเพื่อส่วนหนึ่งอาจจะช่วยให้สภาพชีวิตความเป็นอยู่ และปัญหาทางด้านเศรษฐกิจของครัวเรือนเป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้น ทั้งนี้ก็เพื่อช่วยชะลอการขายที่ดินอีกในอนาคตของครัวเรือนเจ้าของที่ดิน ในชุมชนบ้านท่าด่าน ตำบลหินตั้ง อำเภอเมืองจังหวัดนครนายก ดังนี้

3.1 การนำ “เกษตรทฤษฎีใหม่” มาประยุกต์ใช้ ซึ่งเป็นแนวพระราชดำริสำหรับการพัฒนาการผลิตในภาคเกษตรกรรม และสังคมชนบท โดยอาศัยปัจจัยสำคัญ 3 ประการ ได้แก่ (1) ทรัพยากร (2) กิจกรรมต่างๆ และ (3) ความสามารถในการตอบสนองต่อเหตุการณ์ ทั้งนี้จะต้องพัฒนาความสามารถของตนเอง และใช้ทรัพยากรที่มีอยู่โดยไม่ก่อให้เกิดผลเสียต่อสิ่งแวดล้อม และส่งผลกระทบต่อการดำรงชีวิตของคนรุ่นต่อไป

ดังนั้นครัวเรือนในภาคเกษตรกรรม สามารถลดความเสี่ยงต่อความยากจนได้โดยการประยุกต์ใช้ยุทธศาสตร์ในการดำรงชีพเพื่อให้อยู่รอด ได้แก่ความหลากหลายในกิจกรรมเพื่อการดำรงชีพประเภทต่างๆ ซึ่งรวมถึงการเพาะปลูกโดยตรง และการแปรรูปผลผลิตทางการเกษตร ด้วยเหตุนี้เกษตรทฤษฎีใหม่ เป็นเกษตรทางเลือกใหม่ที่ยั่งยืนรูปแบบหนึ่งซึ่งเน้นการบริหารพื้นที่เพาะปลูกและแหล่งน้ำจะทำให้เกษตรกรสามารถเลี้ยงตัวเองได้อย่างพอเพียงและมั่นคง โดยมีความเสี่ยงต่อความผันผวนภายนอกน้อยลง

เกษตรทฤษฎีใหม่สามารถส่งเสริมความเป็นอยู่ของเกษตรกรให้ดีขึ้น โดยพัฒนาฐานการผลิตให้มีความยั่งยืนมากขึ้น เพราะแนวคิดหลักของทฤษฎีเป็นการผสมผสานการเกษตรกับการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม โดยอาศัยกระบวนการใช้เหตุผลในการประยุกต์ใช้ความรู้ดั้งเดิม และวัตถุดิบที่หาได้ในท้องถิ่น ประกอบกับความสามารถของเกษตรกรเองเพื่อให้การดำเนินชีวิตเป็นไปอย่างพอเพียง (พอประมาณ) โดยเน้นผลิตเพื่อพอเพียงต่อการบริโภคในครัวเรือน นอกจากนี้

การลดการพึ่งพาจากภายนอก และเน้นการพึ่งพาตนเองจะทำให้เกษตรกรมีความมั่นคงในการดำเนินชีวิต และเป็นการสร้างภูมิคุ้มกันให้แก่เกษตรกรต่อผลกระทบภายนอก ที่สำคัญเกษตรกรทฤษฎีใหม่ก่อให้เกิดความมั่นคงในระดับชุมชน ทั้งนี้เพราะ การรวมกลุ่มในรูปแบบสหกรณ์ และนำผลผลิตในท้องถิ่นมาแปรรูปเพื่อทำการจัดจำหน่าย นอกจากจะช่วยสร้างรายได้ให้แก่เกษตรกรและชุมชนแล้วยังช่วยให้เกิดการจ้างงานในชุมชน ซึ่งทำให้จำนวนแรงงานอพยพออกจากภาคเกษตรกรรมไปสู่ภาคอุตสาหกรรมลดน้อยลง ท้ายสุดแนวปฏิบัติตามหลักเกษตรทฤษฎีใหม่ เน้นสร้างความสัมพันธ์ในระดับชุมชนให้เข้มแข็งขึ้น อันนำไปสู่การเป็น “ชุมชนเข้มแข็ง” ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการแก้ไขปัญหาต่างๆ ต่อไป

การทำเกษตรทฤษฎีใหม่นั้น จะนำไปสู่ความสำเร็จได้นั้นเกษตรกรต้องมุ่งมั่นไม่ล้มเลิกกลางคัน มีการขยายผลอย่างเหมาะสมในทุกๆ ด้านที่ไม่รวดเร็วเกินไป ทฤษฎีใหม่นั้นเป็นทฤษฎีบริหารจัดการน้ำและดิน เป็นทฤษฎีการพัฒนาในด้านเศรษฐกิจและสังคมทุกระดับ ตั้งแต่ระดับครัวเรือน ชุมชน สังคม และประเทศ โดยส่งเสริมให้มีการดำเนินการ ดังนี้

ขั้นแรก เกษตรกรเจ้าของที่ดินจำนวนน้อยมีความพอเพียงสามารถเลี้ยงตัวเองได้ (Self sufficiency) ดำรงชีวิตอย่างประหยัดก่อน มีการผลิตข้าวบริโภคพอเพียงประจำปี มีอ่างเก็บน้ำซึ่งอาจ ต้องลงทุนสูงในช่วงแรก ดังนั้นจึงอาจขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานภายนอก อาทิ ภาครัฐ มูลนิธิ เอกชน เป็นต้น

ขั้นที่สอง เกษตรกรรวมพลังกันในรูปแบบกลุ่ม หรือสหกรณ์ ร่วมกันในการผลิต การตลาด ความเป็นอยู่ สุวีถีการ การศึกษา สังคมและศาสนา โดยอาศัยความร่วมมือจากภายนอกซึ่งต้องอาศัยความสามัคคีในท้องถิ่นเป็นพื้นฐานก่อน

ขั้นที่สาม เกษตรกรรวมตัวกับแหล่งเงิน และแหล่งพลังงาน ตั้งและบริหารร้านค้าสหกรณ์ ช่วยกันด้านการลงทุน และด้านการพัฒนาคุณภาพชีวิต

3.2 การสนับสนุนจากภาครัฐ ได้แก่

3.2.1 การส่งเสริมให้เกษตรกรใช้ปุ๋ยชีวภาพ เพื่อเพิ่มผลผลิต ลดการพึ่งพาปุ๋ยเคมีจากต่างประเทศ เพราะนอกจากปุ๋ยชีวภาพจะเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ยังดีต่อสุขภาพอนามัยของเกษตรกรเอง และผู้บริโภคด้วย นอกจากนั้นการใช้ปุ๋ยชีวภาพยังส่งผลให้ต้นทุนในการทำการเกษตรลดลงอีกด้วย

3.2.2 ส่งเสริมการวิจัยพันธุ์ดี โดยสนับสนุนให้เกษตรกรใช้พันธุ์ดีเพื่อเพิ่มผลผลิตให้ได้ผลผลิตที่มีคุณภาพตามที่ตลาดต้องการ ทั้งพืชและสัตว์ รวมถึงสนับสนุนการใช้สูตรอาหารสัตว์ที่จะช่วยเพิ่มผลผลิตและลดต้นทุนอาหารสัตว์อีกด้วย

3.2.3 สนับสนุนการแปรรูปเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้สินค้าเกษตร ในปัจจุบันจะเป็นการผลิตตามข้อเรียกร้องของตลาดที่ผลิตภัณฑ์มีความหลากหลาย และมีคุณภาพสูงเพื่อตอบสนองการผลิตในประเด็นของความปลอดภัยของการผลิตอาหาร (Food Safety) ดังนั้น การจัดการฟาร์มจึงเป็นสิ่งที่ต้องพัฒนา อาทิการจัดการฟาร์มแบบเกษตรอินทรีย์ รวมทั้งสนับสนุนการใช้เทคโนโลยีหลังการเก็บเกี่ยว เพื่อควบคุมการผลิตในแต่ละขั้นตอนให้ได้ผลผลิตขั้นสุดท้ายตรงกับความต้องการสินค้าที่ส่งมอบให้กลุ่มลูกค้าต่างๆ โดยกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ควรให้การสนับสนุนการฝึกอบรม และรับรองฟาร์มให้แก่เกษตรกรเพื่อให้เป็นที่ยอมรับของตลาดผู้บริโภค ถือเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินค้าเกษตรอันเป็นเพิ่มรายได้ลดปัญหาความยากจน

3.3.4 สนับสนุนการคัดแยกคุณภาพสินค้าเกษตรเพื่อเพิ่มมูลค่า ส่งเสริมให้เกษตรกรผลิตสินค้าเกษตร โดยใช้ชนิดสินค้าและพันธุ์เดียวกันในพื้นที่ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการคัดแยกคุณภาพและประเภทของสินค้าเกษตร ตลอดจนยังช่วยให้เกิดความเชื่อมั่นในการตรวจสอบรับรองคุณภาพสินค้าเกษตร และส่งเสริมให้เกษตรกรใช้เทคโนโลยีหลังการเก็บเกี่ยวเพื่อให้ผลผลิตมีคุณภาพ

3.3.5 ถ่ายทอดเทคโนโลยี ความรู้ และสนับสนุนอาชีพเสริม จะเห็นว่าระบบการเกษตรของไทยมักจะเป็นลักษณะการถ่ายทอดจากรุ่นหนึ่ง ไปสู่อีกรุ่นหนึ่ง น้อยมากที่จะมีการเรียนรู้ เรื่องการเพาะปลูกโดยตรง การพัฒนาทางด้านผลผลิตจึงเป็นไปอย่างยากลำบาก ดังนั้น ภาครัฐควรส่งเสริมจุดของการให้ความรู้ทางด้านเทคโนโลยีใหม่ ๆ รวมทั้งการใช้เครื่องทุ่นแรง เพื่อลดแรงงานในการประกอบภาระที่เริ่มมีปัญหายู่อ่างมากในขณะนี้ ในขณะเดียวกันรัฐควรแนะนำอาชีพเสริมให้กับเกษตรกรในช่วงเวลาว่างจากการเพาะปลูกประจำปีเพื่อเพิ่มรายได้แก่ครัวเรือน อาชีพเสริมดังกล่าวนี้ รัฐควรส่งเสริมอุตสาหกรรมในครัวเรือน เช่น การแปรรูปสินค้าเกษตรและการผลิตผลิตภัณฑ์หัตถกรรม รัฐควรส่งเสริมให้ขยายตัวมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะดูว่างเว้นจากการเพาะปลูก ซึ่งอาจทำได้โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้แก่ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เข้ามาให้ความรู้เรื่องการถนอมอาหาร การแปรรูปอาหาร รวมถึงปรับปรุงวัตถุดิบที่ได้จากสาขาเกษตรกรรม เพื่อเป็นการสนับสนุนอุตสาหกรรมนอกภาคการเกษตร กระทรวงอุตสาหกรรมควรขยายการฝึกอาชีพที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมในครัวเรือนและการพัฒนาอุตสาหกรรมในท้องถิ่นให้มากยิ่งขึ้น ทั้งนี้รัฐควรหาตลาด เพื่อรองรับสินค้าที่ได้จากการผลิตของเกษตรกรอีกทางหนึ่งด้วย แนวทางดังกล่าวจะทำให้เกษตรกรมีรายได้เพิ่มพูนขึ้น นอกจากรายได้จากอาชีพหลักของตนเอง และยังเป็นอีกหนทางหนึ่งซึ่งพอจะชลอการขายที่ดินของครัวเรือนได้บ้าง

3.4 การใช้นโยบายทางด้านที่ดินของรัฐ อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้เพื่อช่วยชะลอการซื้อขายที่ดินได้ในระดับหนึ่ง เช่น

3.4.1 การจำกัดขนาดการถือครองที่ดิน เป็นเครื่องมือหนึ่งที่จะทำให้การถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่กระจุกตัว ซึ่งปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายจำกัดขนาดการถือครองที่ดินของเอกชน หรือนิติบุคคลที่เป็นคนไทยหรือสัญชาติไทยแต่อย่างใด จึงเป็นสาเหตุประการหนึ่งที่ทำให้เกิดการกว้านซื้อที่ดิน และเก็งกำไรที่ดินเป็นจำนวนมาก

3.4.2 การเก็บภาษีที่ดิน จากผลการศึกษาของมูลนิธิสถาบันที่ดิน (2545: 38) ได้เสนอแนะเกี่ยวกับการจัดการกับที่ดินว่างเปล่า ควรจัดเก็บภาษีในอัตราที่สูงและควรเพิ่มขึ้นอีก 1 เท่า ทุก 3 ปี ควรกำหนดมูลค่าของภาษีตามมูลค่าของที่ดิน และจัดเก็บภาษีตามพื้นฐานทางเศรษฐกิจ (economic rent) และควรใช้ภาษีที่ดินในอัตราก้าวหน้าตามขนาดของที่ดินถือครองเพื่อป้องกันการกระจุกตัวของที่ดิน และการใช้ประโยชน์ไม่เต็มที่จากที่ดิน อีกทั้งควรใช้ภาษีที่ดินเพื่อส่งเสริมการผลิตของสาขาเศรษฐกิจที่แท้จริง เช่น เกษตรกรรม และอุตสาหกรรม เป็นต้น

ตลอดจนถึงนโยบายประเมินที่ดินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ควรชี้เฉพาะเจาะจงลงไปและควรจะมีการปรับเปลี่ยนการจัดเก็บภาษีที่ดินในอัตราที่สูงขึ้น และจัดเก็บภาษีที่ดินในอัตราก้าวหน้า เพื่อให้สอดคล้องกับมูลค่าราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น ย่อมจะทำให้รัฐมีรายได้แผ่นดินจากการจดทะเบียนนิติกรรมที่ดินเพิ่มสูงขึ้น และยังเป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยให้ชลอปัญหาการเปลี่ยนมือการถือครองที่ดินตลอดจนราคาที่ดินให้ลดและเบาบางลงได้บ้าง

3.3 การส่งเสริมการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

การเร่งรัดออกโฉนดของจังหวัดนครนายก โดยสำนักงานที่ดินจังหวัดนครนายก เพื่อเป็นการรองรับการขยายตัวของชุมชนบริเวณ โครงการเขื่อนคลองท่าด่าน ตลอดจนสนองนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาลที่จะให้ห้องที่ตำบลหินตั้งมีหนังสือเอกสารสิทธิ์ในที่ดินเป็นโฉนดที่ดินทั้งพื้นที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ

3.3.1 เพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชนบริเวณเขื่อนคลองท่าด่าน

3.3.2 เพื่อให้ราษฎรสามารถเข้าถึงแหล่งทุนในระบบสถาบันการเงินได้โดยง่ายขึ้น

3.3.3 เพื่อให้ราษฎรเกิดความมั่นคงในการถือครองที่ดิน

3.3.4 เพื่อให้เกิดความมั่นคงในทรัพย์สิน ความรักในถิ่นเกิด ไม่อพยพเข้าไป

ทำงานในภาคอุตสาหกรรม

3.3.5 เพื่อให้ รัฐบาลและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้เพิ่มขึ้น เนื่องจากสามารถจัดเก็บเป็นภาษี และค่าธรรมเนียมจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินเพิ่มขึ้น

จากการศึกษาสาเหตุการขายที่ดินของครัวเรือน ที่สำคัญประการหนึ่งก็คือ ต้องการนำเงินไปชำระหนี้ ปัญหาภาระหนี้สินส่งผลทำให้เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการภาคการเกษตรกรรมสูญเสียที่ดินทำกินของตนเอง การเร่งรัดการออกเอกสารสิทธิ์ประเภทหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น นส.3 นส.3.ก หรือ โฉนดที่ดินทั้งนี้ การถือครองที่ดินเพื่อการเกษตร นอกจากจะมีผลกระทบต่อการผลิต การปรับปรุงประสิทธิภาพการผลิต การจัดการและรายได้ของเกษตรกรแล้วยังมีผลต่อการลงทุนของเกษตรกรด้วย การขาดความมั่นคงในกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือการไม่มีเอกสารสิทธิ์ มีผลต่อการจัดหาเงินทุนมาเพื่อประกอบเกษตรและใช้บริโภคในครัวเรือน เกษตรกรไม่สามารถกู้ยืมได้จากสถาบันการเงิน เช่น สหกรณ์การเกษตร ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์หรือธนาคารพาณิชย์ เพราะขาดหลักประกันเงินกู้ยืมซึ่งต้องใช้เอกสารสิทธิ์การถือครองที่ดินเป็นหลัก ท้ายสุดเกษตรกรก็ต้องหันไปพึ่งแหล่งสินเชื่อที่ไม่ใช่สถาบันการเงินได้แก่ พ่อค้า นายทุน ซึ่งจะต้องประสบกับปัญหาสินเชื่อที่มีอัตราดอกเบี้ยสูง จนเจ้าของที่ดินบางส่วนไม่อาจจะชำระคืนเงินกู้ได้ จำยอมต้องขายที่ดินหรือ ไม่ก็จำยอมยกที่ดินให้แทน

4. ข้อเสนอแนะในการศึกษาวิจัยครั้งต่อไป

ทางด้านผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจและสังคม ควรศึกษาในเชิงมหภาคมากยิ่งขึ้น กล่าวคือ ควรศึกษาเปรียบเทียบถึงการเปลี่ยนแปลงลักษณะเศรษฐกิจและสังคมระดับชุมชนหรือระดับหมู่บ้าน ที่มีแบบแผนการบริโภค แบบแผนการผลิตเพื่อการบริโภค วิธีการดำเนินชีวิตที่เรียบง่าย มีวัฒนธรรมประเพณีที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะท้องถิ่นตลอดจนสภาพแวดล้อมทางด้านต่าง ๆ กับแบบแผนการดำเนินวิถีชีวิตในลักษณะเศรษฐกิจและสังคมคนเมืองที่กำลังเปลี่ยนไปในขณะนี้ในระดับชุมชนที่ใหญ่ขึ้นไป นอกจากนี้ ผลกระทบทางด้านสังคมควรหาดัชนีชี้วัดผลกระทบที่แน่นอนที่ดีกว่านี้ และหากว่าไม่สามารถจะยับยั้งความคิดที่จะขายที่ดินของครัวเรือนเหล่านั้นได้ ทางออกสุดท้ายก็คือ การให้ความรู้ความเข้าใจที่จะนำเงินที่ได้จากการขายที่ดินไปใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการดำเนินวิถีชีวิตให้ก้าวทันกับการเปลี่ยนแปลงทั้งทางเศรษฐกิจและสังคมต่อไป

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

- นรินทร์ อุทธภาส (2541) “การศึกษาเปรียบเทียบลักษณะทางเศรษฐกิจ-สังคมระหว่างเกษตรกรที่มีกรรมสิทธิ์และไม่มีกรรมสิทธิ์” วิทยานิพนธ์ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาพัฒนาสังคม มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- บันลือ คำวชิรพิทักษ์ (2532) *เศรษฐศาสตร์ที่ดิน* กรุงเทพมหานคร
- ประหยัด ก้อนจำปา (2547) “ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงอาชีพเกษตรกรของเยาวชนในอำเภอวารินชำราบ จังหวัดอุบลราชธานี” การศึกษาค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- พชวรรณ เติมชัย (2537) *การเคลื่อนย้ายแรงงานและผลกระทบทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีต่อชุมชน* จังหวัดพะเยา
- มานิตย์ นวลสระ (2534) “การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน และแนวโน้มราคาที่ดินในอนาคต ในเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร” วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- รัตพล พรพิพิธ (2538) “การเปลี่ยนแปลงเศรษฐกิจครอบครัวเกษตรกรกรม จังหวัดพระนครศรีอยุธยา” วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ฤทธิ์เดช คุ่มพงษ์ (2526) “ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการขายและไม่ขายที่ดินของเจ้าของที่ดินเอกชนในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครนายก” วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- วรรณาว์ ไชยดิชะ (2534) “การเปลี่ยนแปลงสิทธิและการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตนิคมสหกรณ์พร้าว เชียงใหม่: นโยบายและปัญหา” วิทยานิพนธ์เทคโนโลยีการเกษตรมหาบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีการเกษตรแม่โจ้
- ศักดิ์สกุล สุนนเมธิ (2538) “ศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินบริเวณรอบนอกนิคมอุตสาหกรรมกรณีศึกษา นิคมอุตสาหกรรมภาคเหนือ จังหวัดลำพูน” วิทยานิพนธ์การวางแผนภาคและเมืองมหาบัณฑิต สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- สำนักนายกรัฐมนตรี (2525) *หนังสือแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5* สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ	นายธราพงษ์ จันทร์แสงรัตน์
วัน เดือน ปีเกิด	20 กันยายน 2518
สถานที่เกิด	อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี
ประวัติการศึกษา	สารสนเทศศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเซนต์จอห์น ปี พ.ศ. 2540
อาชีพ	เกษตรกร

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

**แบบสัมภาษณ์ศึกษาข้อมูลการขายที่ดินของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน
บ้านหินตั้ง ต.หินตั้ง อำเภอเมือง จ.นครนายก**

แบบสอบถาม

เรื่อง

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงทางด้านผลกระทบทางเศรษฐกิจ
หลังการขายที่ดินของครัวเรือนเจ้าของที่ดิน : กรณีศึกษา ชุมชนบ้านท่าด่าน ตำบลหินตั้ง
อำเภอเมือง จังหวัดนครนายก

คำชี้แจง แบบสอบถามชุดนี้แบ่งออกเป็น 3 ส่วน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการขาย/สาเหตุการขาย/ลักษณะการถือครองของ
เจ้าของที่ดิน

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้จ่ายเงินจากการขายที่ดิน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของครัวเรือนผู้ขายที่ดิน

1. เพศ

1. ชาย

2. หญิง

2. ปัจจุบันท่านอายุ ปี

3. สถานภาพ

1. โสด

2. สมรส

3. หย่าร้าง

4. ระดับการศึกษา

1. ไม่ได้รับการศึกษา

2. ประถมศึกษา

3. มัธยมศึกษาตอนต้น

4. มัธยมศึกษาตอนปลาย/อาชีวศึกษา

5. อุดมศึกษา

6. อื่นๆ โปรดระบุ.....

5. อาชีพหลักของท่านก่อนขายที่ดิน

- | | | |
|----------------|------------------|------------------------|
| 1. ทำนา | 2. ทำไร่ | 3. ทำสวน |
| 4. เลี้ยงสัตว์ | 5. รับจ้างทั่วไป | 6. อื่นๆ โปรดระบุ..... |

6. จำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่เป็นเกษตรกร คน

7. จำนวนสมาชิกในครัวเรือนที่กำลังศึกษาและไม่เป็นแรงงานเกษตรกร คน

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมการขาย/สาเหตุการขาย/ลักษณะการถือครองของเจ้าของที่ดิน

8. ท่านได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินของท่านครอบครองอยู่ในปัจจุบันเพื่อ

(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- | | | |
|---------------------|--------------------|------------|
| 1. ที่อยู่อาศัย | 2. ทำการเกษตร | 3. ให้เช่า |
| 4. ทิ้งให้ว่างเปล่า | 5. ให้ผู้อื่นทำฟรี | |

9. ในระยะ 5 ปีที่ผ่านมาท่านขายที่ดินเพราะอะไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

1. ไม่มีผู้ช่วยทำการเกษตร
2. ต้องการเงินไปชำระหนี้
3. ต้องการเงินไปซื้อที่ทำการเกษตรผืนใหม่
4. ที่ดินไม่อุดมสมบูรณ์
5. ที่ดินอยู่ไกลที่อยู่อาศัย
6. ได้รายได้ดีกว่าเก็บไว้ทำการเกษตร
7. มีนายหน้าชักจูงให้ขาย
8. ลูกหลาน เพื่อนญาติพี่น้องบอกให้ขาย
9. ขายตามเพื่อนบ้าน
10. อยากได้เงินไว้ซื้อสิ่งที่ต้องการ
11. อยากร่ำรวย
12. อื่นๆ โปรดระบุ

10. ที่ดินที่ท่านขายไปแล้วเป็นที่ดินลักษณะใด

1. เป็นที่ที่ไม่ได้ทำการเกษตร
2. เป็นที่ทำการเกษตร
3. เป็นทั้งที่ทำการเกษตรและไม่ได้ทำการเกษตรรวมกัน

(กรุณาตอบข้อย่อยต่อ)

3.1 ที่ดินเกษตร ไร่

3.2 ไม่ได้ทำการเกษตร ไร่

11. ท่านได้รายได้จากที่ดินแปลงที่ท่านขายรวมทั้งสิ้นประมาณ บาท/ไร่

12. ท่านได้เสียค่าใช้จ่ายที่ดินแปลงที่ท่านขายรวมทั้งสิ้นประมาณบาท/ไร่

13. ท่านขายที่ดินโดยวิธีใดบ้าง

1. มีนายหน้ามาติดต่อ
2. ปิดป้ายประกาศขายที่ดิน
3. ผู้ซื้อที่ดินมาติดต่อซื้อเอง
4. อื่นๆ โปรดระบุ

14. ผู้ซื้อที่ดินของท่านเป็นคน

1. ภายในจังหวัด
 - 1.1 อยู่ในอำเภอเดียวกัน
 - 1.2 อยู่ต่างอำเภอกัน
2. ต่างจังหวัด
 - 2.1 กรุงเทพมหานคร
 - 2.2 จังหวัดอื่นๆ
3. จากต่างประเทศ
4. ไม่ทราบ

15. ท่านใช้รูปแบบการขายที่ดินอย่างไรบ้าง

1. วางมัดจำก่อนแล้วจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ในภายหลัง
2. จ่ายครั้งเดียวเมื่อโอนกรรมสิทธิ์
3. ผ่อนส่งเป็นงวด
4. วางมัดจำก่อนแล้วจ่ายส่วนที่เหลือเมื่อขายต่อได้แล้ว
5. อื่นๆ โปรดระบุ

16. ที่ดินที่ท่านขายแต่ละแปลงจำนวนกี่ไร่และมีเอกสารสิทธิ์ประเภทใดและมีราคาไร
ละเท่าไร

แปลงที่ 1	.....ไร่	เอกสารสิทธิ์ประเภท.....	เป็นเงิน.....บาท
แปลงที่ 2	.....ไร่	เอกสารสิทธิ์ประเภท.....	เป็นเงิน.....บาท
แปลงที่ 3	.....ไร่	เอกสารสิทธิ์ประเภท.....	เป็นเงิน.....บาท
รวม	.....ไร่		จำนวนเงิน .....บาท

17. ปัจจุบันท่านมีที่ดินเหลืออยู่หรือไม่

1. ไม่มี
2. มี (ถามต่อข้อย่อย)
 - 2.1 โฉนดที่ดิน ไร่
 - 2.2 นส.3 ไร่
 - 2.3 นส.3 ก ไร่
 - 2.4 สิทธิครอบครองอื่นๆ (ใบจอง สก.1 ฯลฯ) ไร่
 - 2.5 เป็นการถือครองมือเปล่า ภบท. ไร่
 - รวมทั้งสิ้น ไร่

18. ท่านคิดว่าในอนาคต ท่านจะขายที่ดินที่เหลือหรือไม่

(ถ้าตอบข้อ 3 ให้ข้ามไปตอบข้อที่ 24)

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| 1. จะขายทั้งหมด | 2. ขายเป็นบางส่วน |
| 3. จะไม่ขายอีกแล้ว | 4. ไม่แน่ใจ |
| 5. อื่นๆ โปรดระบุ | |

19. ถ้าท่านคิดว่าจะขายที่ดินอีกท่านจะขายส่วนไหน และปัจจุบันราคาไร่ละเท่าไร

- | | | |
|------------------------|-----------------------|-----|
| 1. ที่อยู่อาศัย | ราคาประมาณไร่ละ | บาท |
| 2. ที่ทำการเกษตร | ราคาประมาณไร่ละ | บาท |
| 3. ที่ที่ให้คนอื่นเช่า | ราคาประมาณไร่ละ | บาท |
| 4. ที่ว่างเปล่า | ราคาประมาณไร่ละ | บาท |

20. เพราะเหตุใดท่านจึงขายที่ดินของท่านอีก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

1. ไม่มีผู้ช่วยทำการเกษตร
2. ต้องการเงินไปชำระหนี้
3. ต้องการเงินไปซื้อที่ทำการเกษตรผืนใหม่
4. ที่ดินไม่อุดมสมบูรณ์
5. ที่ดินอยู่ไกลที่อยู่อาศัย
6. ได้รายได้ดีกว่าเก็บไว้ทำการเกษตร
7. มีนายหน้าชักจูงให้ขาย
8. ลูกหลาน เพื่อนญาติพี่น้องบอกให้ขาย
9. ขายตามเพื่อนบ้าน
10. อยากได้เงินไว้ซื้อสิ่งที่ต้องการ
11. อยากร่ำรวย
12. อื่นๆ โปรดระบุ

21. เหตุใดท่านคิดว่าจะไม่ขายที่ดินของท่านอีก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

1. ต้องการเก็บไว้ทำการเกษตร
2. ต้องการเก็บไว้เป็นมรดกแก่ลูกหลาน
3. ต้องการเก็บไว้ให้ผู้อื่นเช่าทำกิน
4. ต้องการขายแต่ไม่มีผู้อื่นซื้อ
5. อื่นๆ โปรดระบุ

22. ท่านเป็นสมาชิกสถาบันกลุ่มต่อไปนี้หรือไม่

1. เป็น (ตอบชื่อย่อและตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 - 1.1 ช.ก.ส.
 - 1.2 สหกรณ์การเกษตร
 - 1.3 กลุ่มการเกษตร
 - 1.4 กลุ่มออมทรัพย์
 - 1.5 อื่นๆ โปรดระบุ
2. ไม่เป็น

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้จ่ายเงินจากการขายที่ดิน

23. ท่านพอจะบอกได้ไหมว่า ท่านนำเงินส่วนใหญ่ที่ได้จากการขายที่ดินไปทำอะไรบ้าง

(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

1. ชำระหนี้ (กรุณาตอบชื่อย่อจากข้อ 1)
 - 1.1 ขณะนี้ชำระหนี้ไปแล้วทั้งหมด บาท
 - 1.2 ขณะนี้ชำระหนี้ไปแล้วบางส่วน บาท
2. ซื้อที่ดินใหม่ (กรุณาตอบชื่อย่อจากข้อ 2)
 - 2.1 เพื่อที่อยู่อาศัย บาท
 - 2.2 เพื่อทำการเกษตร บาท
 - 2.3 เพื่อเก็บไว้ขายเมื่อมีราคาสูงขึ้น บาท
 - 2.4 เพื่อเก็บไว้เป็นทรัพย์สิน บาท
 - 2.5 อื่นๆ โปรดระบุ บาท
3. ฝากธนาคารกินดอกเบี้ย บาท
4. ซื้อสิ่งอำนวยความสะดวก (โปรดระบุ) บาท
5. ลงทุนทางการเกษตร บาท
6. ลงทุนนอกภาคเกษตร (โปรดระบุ) บาท
7. เพื่อการศึกษาของสมาชิกในครอบครัว บาท
8. เพื่อปลูกและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย บาท
9. เพื่อพิธีการ (ทำบุญ พิธีทางศาสนา งานมงคล ฯลฯ) บาท

24. ก่อนที่ท่านจะขายที่ดินท่านได้เงินสดเก็บออมไว้ประมาณ บาท

25. หลังจากขายที่ดินท่านมีเงินสดเก็บออมไว้ประมาณ บาท

26. ก่อนที่ท่านจะขายที่ดินท่านมีภาระหนี้สินทั้งหมดประมาณ บาท

27. หลังจากขายที่ดินท่านมีภาระหนี้สินทั้งหมดประมาณ บาท

28. ปัจจุบันท่านยังคงประกอบอาชีพเดิมหรือไม่

1. ประกอบอาชีพเดิม

2. เปลี่ยนอาชีพใหม่ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

2.1 ทำนา

2.2 ทำสวน

2.3 ทำไร่

2.4 รับจ้างทั่วไป

2.5 ค้าขาย

2.6 เป็นนายหน้าขาย.....

2.7 ทำการประมงเลี้ยงสัตว์

2.8 ช่างไม้หัตถกรรม

2.9 ไม่ทำงานว่างงาน

2.10 อื่นๆโปรดระบุ.....

29. หลังจากขายที่ดินแล้ว สมาชิกคนใดคนหนึ่งในรอบครัวของท่านเปลี่ยนอาชีพใหม่หรือไม่

1. ประกอบอาชีพเดิม

2. เปลี่ยนอาชีพใหม่ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

2.1 ทำนา

2.2 ทำสวน

2.3 ทำไร่

2.4 รับจ้างทั่วไป

2.5 ค้าขาย

2.6 เป็นนายหน้าขาย.....

2.7 ทำการประมงเลี้ยงสัตว์

2.8 ช่างไม้หัตถกรรม

2.9 ไม่ทำงานว่างงาน

2.10 อื่นๆโปรดระบุ.....

30. ท่านคิดว่า ท่านจะย้ายครัวเรือนไปอยู่ที่อื่นหรือไม่ในอนาคตอันใกล้

1. ไม่คิดจะย้าย

2. คิดจะย้ายเพราะ

3. ไม่แน่ใจ

4. อื่นๆโปรดระบุ