

## บทคัดย่อ

สัญญาเลขที่ RDG5710011  
หัวหน้าโครงการ ดร. เมธิ เมธาสิทธิ สุขสำเร็จ  
Email mmsuksamret@gmail.com  
ระยะเวลาดำเนินงาน มกราคม 2557-กรกฎาคม 2558

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษากระบวนการบุกรุก และการเปลี่ยนมือของที่ดินพื้นที่ตลาดการค้าชายแดนช่องจอม เก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ชาวบ้าน ต. กาบเชิงและ ต. ด่าน อ. กาบเชิง จ. สุรินทร์ รวมทั้งการสนทนากลุ่มของชาวบ้านและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ผลการศึกษาพบว่าการจัดการที่ดินชายแดนช่องจอม ในระยะแรกดำเนินการโดยทหาร โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อความมั่นคงชายแดนไทย-กัมพูชา เพื่อช่วยเหลือราษฎรไทยที่ได้รับผลกระทบจากการสู้รบบริเวณชายแดนตามโครงการหมู่บ้านป้องกันตนเองชายแดนไทย-กัมพูชา พื้นที่บริเวณตลาดกาบเชิง มีการจัดสรรที่ดินบริเวณใกล้ที่ตั้งที่ว่าการอำเภอเพื่อจูงใจให้คนไทยเข้ามาอยู่ในพื้นที่ จำนวน 297 แปลง เป็นไปตามระเบียบของอำเภอกาบเชิง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ที่ดินจัดสรรหน้าที่จะว่าการอำเภอกาบเชิง เป็นพื้นที่ที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ที่ออกโดยทางราชการ แต่มีเอกสารสัญญาเช่าที่ดินจัดสรร ซึ่งออกโดยนายอำเภอกาบเชิงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2527-2538 หลังจากนั้นไม่ได้มีการทำสัญญาต่อ ผู้เช่าจึงเก็บรักษาเอกสารสัญญาเดิมและใบเสร็จค่าเช่าไว้เพื่อยืนยันสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าว ปัจจุบันยังไม่มีกรดำเนินการเพื่อให้ผู้เช่ามีสิทธิในที่ดินแต่อย่างใด

ที่ดินฝั่งตรงข้ามตลาดชายแดนช่องจอม เดิมเป็นที่ดินเขตป่าสงวนแห่งชาติห้วยทับทัน-ห้วยสำราญ ที่มีผู้ทำนาอยู่ก่อนแล้ว ทหารนำมาจัดสรรให้ราษฎรที่ผ่านการคัดเลือกตามโครงการหมู่บ้านป้องกันตนเองตามแนวชายแดนไทย-กัมพูชา เข้าทำกิน 3 รอบ ปี พ.ศ. 2546 เปลี่ยนเป็นที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อปฏิรูปการเกษตรกรรม ต่อมา พื้นที่บางส่วนได้ถูกเวนคืนให้กรมธนารักษ์ดูแล โดยให้เช่าที่ดินราชพัสดุ จำนวน 54 ไร่ แก่ราษฎร 18 ราย เพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนเรื่องที่ทำกิน เมื่อองค์การบริหารส่วนจังหวัดสุรินทร์ ขอใช้พื้นที่เพื่อสร้างศูนย์ โอท็อป จึงต้องมีการยกเลิกพื้นที่ที่ชาวบ้านเช่า ทำให้เกิดปัญหาความขัดแย้งระหว่างองค์การบริหารส่วนจังหวัดสุรินทร์ กับชาวบ้านในพื้นที่

พื้นที่ตลาดการค้าชายแดนช่องจอม องค์การบริหารส่วนจังหวัดสุรินทร์ขอเช่าพื้นที่จากกรมธนารักษ์เพื่อสร้างตลาดในพื้นที่ 20 ไร่ 2 งาน 52 ตารางวา ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 โดยทำเป็นอาคารชั่วคราว แบ่งเป็น 60 ห้องและให้บริษัทเอกชนประมูล เข้ามาบริหารงานในตลาดการค้าชายแดนช่องจอม ซึ่งสำนักงานธนารักษ์พื้นที่สุรินทร์ตรวจสอบพบว่า มีการบุกรุกพื้นที่มากกว่าจำนวนพื้นที่ที่ได้ตกลงเช่า และมีหนังสือแจ้งให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากพื้นที่นอกเขตเช่า ภายใน 30 วัน เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2555 แต่ยังไม่มีการดำเนินการ

การเปลี่ยนมือของพื้นที่เช่าในตลาดชายแดนช่องจอมแบ่งเป็น 4 ประเภทคือ พื้นที่เช่าที่ผู้ค้าเริ่มจับจองร้านตั้งแต่เปิดตลาด พื้นที่ที่ผู้ค้าที่เข้ามาซื้อสิทธิ์ร้านต่อจากคนไทยหรือคนกัมพูชา พื้นที่ที่ผู้ค้ารายใหม่เช่าร้านต่อจากเจ้าของเดิมที่เป็นทั้งชาวไทยและชาวกัมพูชา พื้นที่ที่ผู้ค้าที่รับโอนกรรมสิทธิ์ร้านจากครอบครัว

การบุกรุกที่ดินในพื้นที่ตลาดขายแดนช่องจอม เป็นกระบวนการที่เอกชนซึ่งมีความสัมพันธ์และผลประโยชน์ร่วมกับนักการเมืองท้องถิ่น ที่กำหนดนโยบายในการพัฒนาพื้นที่ตลาดขายแดนช่องจอมได้อาศัยขบวนการที่เข้ามาเช่าพื้นที่เพื่อค้าขายในตลาดขายพื้นที่ที่บุกรุกเข้าไปในพื้นที่ราชพัสดุที่ไม่อยู่ในสัญญาเช่า องค์การบริหารส่วนจังหวัดสุรินทร์ได้ขอเช่าเต็มพื้นที่ราชพัสดุเพื่อขยายตลาดขายแดนช่องจอมตามโครงการพัฒนาตลาดองค์การบริหารส่วนจังหวัดสุรินทร์เพิ่มเติม

การพัฒนาตลาดขายแดนช่องจอมทำให้เกิดปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อชาวบ้านในชุมชนใกล้เคียง เช่น ปัญหาการจัดการขยะทำให้เกิดมลพิษทางอากาศ ฝุ่นละออง และทำให้คุณภาพน้ำประปาไม่ได้มาตรฐาน

ข้อเสนอแนะในการจัดการที่ดิน โดยเฉพาะกรณีที่ดินราชพัสดุ ควรมีการพิจารณากำหนดค่าเช่าตามประเภทของการเช่า เช่น การเช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย การเช่าเพื่อทำธุรกิจ หรือการเช่าโดยหน่วยงานรัฐหรือหน่วยงานท้องถิ่นที่นำไปให้เอกชนเช่าช่วงต่อ ควรกำหนดค่าเช่าเพิ่มเป็นอัตราก้าวหน้าตามรายได้ของผู้เช่าช่วง หรือคิดค่าเช่าเป็นอัตราร้อยละของรายได้สุทธิของผู้เช่าและผู้เช่าช่วง เพื่อให้รัฐได้ผลประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้ เนื่องจากในปี พ.ศ. 2555 บริษัทเอกชนที่ประมูลบริหารตลาดขายแดนช่องจอมจ่ายค่าเช่าให้องค์การบริหารส่วนจังหวัดสุรินทร์เพียงร้อยละ 7.87 ของรายได้ และองค์การบริหารส่วนจังหวัดสุรินทร์จ่ายค่าเช่าให้กรมธนารักษ์เพียงร้อยละ 2.61 ของค่าเช่าที่ได้รับจากบริษัทเอกชน เมื่อเปรียบเทียบรายได้ของกรมธนารักษ์กับบริษัทเอกชน พบว่า กรมธนารักษ์มีรายได้เป็นค่าเช่าเพียงร้อยละ 0.20 ของรายได้ต่อปีของบริษัทเอกชนเท่านั้น