

บทคัดย่อ

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

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

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

พื้นที่ตลาดการค้าขายแดนช่องจอม 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 ที่กำหนดนโยบายในการพัฒนาพื้นที่ตลาดขายแดนช่องจอมได้อาศัยขบวนการที่เข้ามาเช่าพื้นที่เพื่อค้าขายในตลาดขายพื้นที่บุกรุกเข้าไปในพื้นที่ราชพัสดุที่ไม่อยู่ในสัญญาเช่า 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

Abstract

Project Code	RDG5710011
Project Head	Dr. Metee Methasit Suksamret
Email	mmsuksamret@gmail.com
Duration	January 2014-July 2015

This study purports to investigate encroachment processes and possession shifting in Chongjom border market. Data was collected by interviewing villagers in Kabchoeng and Dan sub-districts, Kabchoeng district, Surin province. The research also complementarily collected conversations among villagers and involved authorities. The study illustrated that historically, Chongjom border management was primarily used by military authority in order to secure Thai- Cambodia border. The land was used mainly for assisting Thai citizen affected communist terrorists and foreign coups according to the self-defense village along the Thai-Cambodia border project. According to the Kabchoeng district office's land use regulations, the land near the district office of Kabchoeng was managed and divided into 297 plots with the utmost goal of convincing Thai people to live in the area. There was no land ownership document issued but the renters received an official contract of land hire issued by the Kabchoeng sheriff during 1984-1995. Nevertheless, there was no lease extension issued afterward. Thus the tenures have kept the issued contract and rental receipts to affirm that they are legalized to use the leased plot. In the present, there has been no process to legally issued ownership to the tenures.

The area opposite to Chongjom border market was a part of the National Conserved Forest-Huay Thabthan- Huay Samran. There were rice farmers used this land and then the military divided the land to selected citizens within the self-defense villages along Thailand-Cambodia Border Project for a total of 3 times of the land division. Until 2003, The Surin provincial Land Reform Office came to run the Agricultural Land Reform Project, consequently, some land plots which the project assigned to the villagers were returned to the Treasury Department and leased 54 Rai of the governmental land plot to 18 people in order to help with farming land scarcity. Later when the Surin provincial treasury office leases some plots of the land to Surin Provincial Administrative Office (PAO) for building a O-TOP center, this lease meant to affect in cancelling some land plots which formerly assigned to the some of the villagers. Thus the lease later brought about conflicts between the affected villagers and the Surin PAO.

The Chongjom border market area leased to the Surin PAO rents a plot of 20-2-52 Rai since 2001 from the Surin provincial treasury office. They build a 60 room-building and opened for bidding. The building was awarded to the private company who won the bidding to manage the border market. On January 20, 2010 the Surin Treasury Office investigated that the Surin PAO used more space than the lease defined. Thus the office requested the PAO to follow the contract of land hire by demolishing the buildings located outside the rental area within 30 days. However, the request has not been accepted and processed up to the present.

In 2012, the Surin PAO's annual fiscal minute reports that the PAO generated 2,442,100 Thai Baht from its tenures who rent the rooms and space in the market. The PAO paid 63,864 Thai Baht as the rent of the leased plot number 904 and other fees. Interviews with traders in Chongjom market result that the private company administrating the market earned from daily, monthly rentals, annual fee, electricity, hygienic management, leasing change fee, and other fees around 31 million Thai Baht each year. Thus the rental income of PAO is counted 7.87 percents of the administrative company. That means the treasury office's rental income is counted 0.20 percent of the administrative company and it is calculated 2.61 percents of the PAO's rental benefit.

There are 4 forms of sub-leasing occurred in Chongjom border market. Firstly, the traders came to book the trading space when the market was newly opened. Secondly, the new traders rent trading space from the Thai or Cambodian traders. Thirdly, the new traders buy the room from the official licensees, and lastly, the traders derive the leasing right from their family.

The invasion process occurred in Chongjom border market illustrates reciprocal beneficial relationships among private company and local politicians who direct the Chongjom border market development through using Cambodian traders who came to rent the shops and extended of trading space into the unlicensed area. By doing so, the Surin PAO later proposed the PAO additional development plan and requested to rent the whole lot of the land plot from the Surin Treasury Office.

The Chongjom border market development has caused environmental problems which affect its residents. For example, ineffective waste management results in health problems affected from air pollution, dust and lack of clean water supply.

For administrative implications, the study could suggest that the rental rates should be defined according to types of rent, for example, residential rent, business rent, or government or local authority rent who aim to sub-lease to other private personals. Advance rate of the rent could be used so that the rent is calculated on basis of the sub-leased tenure's income. Another rate calculation could be process by percentage of the net income of the tenures. Thus the State could make the best benefit from the land. In 2012, the private company paid the rental income to PAO counted 7.87 per cents of the estimated income derived from the market's administrative fee. Surin PAO paid only 2.61 per cent of its rental benefit derived from the private company to the Surin treasury office. Therefore rental income of Surin treasury office is counted only 0.20 per cent of the administrative company's rental benefit.