

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์

การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน : กรณีศึกษา ตำบล  
สันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่

ชื่อผู้เขียน

นายบัณฑิต เฝ้าวัฒนา

วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต

สาขาวิชาภูมิศาสตร์

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ :

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ อัมภางค์ โปรधानนท์ ประธานกรรมการ  
อาจารย์ ดร.เสนห์ ญาณसार กรรมการ  
อาจารย์ ดร.พงษ์อินทร์ รักษาริยะธรรม กรรมการ

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ ระหว่างปี พ.ศ. 2532-2534 การเก็บรวบรวมข้อมูลได้ใช้การแปลภาพถ่ายทางอากาศและจากข้อมูลที่หน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องได้รวบรวมไว้ โดยเฉพาะจากสำนักงานที่ดินอำเภอหางดงและทำการสำรวจในสนามทั้ง โดยการสังเกต สอบถาม และใช้แบบสอบถาม การวิเคราะห์ได้ดำเนินการโดยทั้งการคำนวณที่มาซ้อนกันเพื่อหาตำแหน่งที่มีการเปลี่ยนแปลงและนำผลที่ได้จากแบบสอบถามมาจัดจำแนกเป็นร้อยละเพื่อการอธิบาย รวมทั้งได้ใช้สถิติ Weaver's Combination Index ทำการวิเคราะห์เพื่อหาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการขายที่ดินของเกษตรกร

ผลการศึกษาปรากฏดังต่อไปนี้ การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในตำบลสันผักหวาน อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่ เกิดขึ้นมากที่สุดในปี พ.ศ. 2533 และการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่ ร้อยละ 83.47 เกิดขึ้นโดยการซื้อขาย ที่เหลือเป็นการเปลี่ยนแปลงโดยการให้ที่ดิน

และการรับมรดกที่ดิน และขนาดแปลงที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์มากที่สุดคือจะมีพื้นที่ต่ำกว่า 1 ไร่ ร้อยละ 68.73 และรองลงไปมีขนาดพื้นที่ตั้งแต่ 1-5 ไร่ ร้อยละ 22.18 ส่วนที่เหลือมีขนาดพื้นที่มากกว่า 5 ไร่ ขึ้นไป ร้อยละ 9.09 การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการซื้อขายเกิดขึ้นมากที่สุด ในหมู่ที่ 4 บ้านป่าตาล ซึ่งตั้งอยู่ใกล้ตัวเมืองมากที่สุดและการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นน้อยที่สุดในหมู่ที่ 2 บ้านต้นจิว ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองมากที่สุด การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินเกิดขึ้นมากที่สุดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่พักอาศัย ร้อยละ 69.31 รองลงไปเป็นพื้นที่เกษตรกรรม ร้อยละ 30.69 ส่วนที่อยู่อาศัยของผู้ขายที่ดินนั้นมีเพียงร้อยละ 20.46 ที่อาศัยอยู่ในตำบลสันผักหวาน ส่วนผู้ขายที่ดินที่เหลืออาศัยอยู่ในส่วนอื่น ๆ ของประเทศ โดยมีร้อยละ 57.59 อาศัยอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ (ยกเว้นพื้นที่ตำบลสันผักหวาน) มีเพียง ร้อยละ 16.01 เท่านั้นที่ผู้ขายที่ดินอาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ สำหรับผู้ซื้อที่ดินนั้นส่วนใหญ่ร้อยละ 57.21 อาศัยอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ (ยกเว้นพื้นที่ตำบลสันผักหวาน) รองลงไปเป็นผู้ซื้อที่ดินที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพฯ ร้อยละ 22.65 และมีเพียงส่วนน้อย ร้อยละ 8.72 อาศัยอยู่ในตำบลสันผักหวาน

สำหรับปัจจัยที่ทำให้เกษตรกรขายที่ดินนั้น กลุ่มปัจจัยหลักได้แก่ปัจจัยทางด้านสังคม-เศรษฐกิจ ซึ่งจำแนกออกเป็นปัจจัยย่อยที่สำคัญที่สุดคือ การขายที่ดินเพื่อนำเงินแบ่งเป็นมรดก เกษตรกรเปลี่ยนอาชีพ รายได้ไม่เพียงพอ รวมทั้งมีหนี้สิน ปัจจัยที่เป็นตัวเร่งให้เกิดการขายที่ดินเป็นปัจจัยทางด้านกายภาพ คือ ลักษณะการเข้าถึงพื้นที่ คือ พื้นที่ที่เข้าถึงสะดวกจะถูกขายก่อน

สำหรับการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินนั้นพบว่าพื้นที่ที่ลดลงคือพื้นที่เกษตรกรรม ส่วนพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดคือพื้นที่ที่พักอาศัยซึ่งเกิดขึ้นในรูปแบบของที่ดินจัดสรรและรองลงมา เป็นพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้งาน

**Thesis Title**                    The Changing of Land Ownership : A Case Study  
of Tambon San Pak Wan, Amphoe Hang Dong,  
Changwat Chiang Mai

**Author**                            Mr. Budit Phoavattana

**M.S.**                                Geography

**Examining Committe :**       Assist. Prof. Usdanka Porananond    Chairman  
Lecturer Dr. Sanay Yarnasarn        Member  
Lecturer Dr. Pong-in Rakariyatham   Member

#### **Abstract**

The main objective of this thesis were to study the changing of land ownership and land use in Tambon Sanpakwan, Amphoe Hangdong, Changwat Chiang Mai during 1989-1991. The data were collected by interpreting the aerial-photo and secondary data from the related agencies, especially, the land office of Amphoe Hangdong, including survey and interviewing. The analysis were conducted by mapping overlay for finding the changed position. The outcome from the questionnaire was classified by percentage and Weaver's combination Index analysis for the influence factor in farmer's land sale.

The results showed that the changing of land ownership in Tambon Sanpakwan, Amphoe Hangdong, Changwat Chiang Mai, mostly, occurred in 1990 (83.47%) by trade. The remain was the change by heritage deviding. The size of land, which the ownership was mostly changed, was less than 1 rai (68.73%), and 1-5 rai (22.18%). The remain was more than 5 rai (9.09%). The most changing of land ownership by trade was in Mu. 4<sup>th</sup>, Ban Patal which was mostly located near the town. The least occurred in Mu. 2<sup>nd</sup>, Ban Ton-ngiew which was mostly located far from the town. The mentioned changing appeared in residential area (69.31%) and in agricultural area (30.69%). The trader who live in Tambon Sanpakwan was only 20.46%. The remain lived in other part of the country; namely 57.59% in Changwat Chiang Mai (except in Tambon Sanpakwan), 16.01% in Bangkok. As for purchaser, 57.21% lived in Changwat Chiang Mai (except in Tambon Sanpakwan), and 22.65% lived in Bangkok. Only 8.72% lived in Tambon Sanpakwan.

This major influence factor for farmers' land sale was social-economic factors; namely, land sale for heritage deviding, farmers' changing career, insufficient income including farmers' debt. The accelerated factor for land sale was the comfortable of land accessibility which was, early, convenient to sale.

As for the changing of land use, it was found that the decreased area was agricultural land. The most increased areas were residential area which occurred in the pattern of land allocation and neglected area.