សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច
Université Royale de Droit et des Sciences Economiques
Royal university of law and economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ផលប៉ះពាល់នៃទំនាស់ដីធ្លីលើការវិនិយោគ នៅកម្ពុជា

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី១៨ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៩ ដល់ថ្ងៃទី១៦ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៩

ស្រាវជ្រាវដោយ
និស្សិតឈ្មោះ ក. **គីម ស្រីណែត**
ក. **មាន សៀកលីន**

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ
លោក បណ្ឌិត **ហាប់ ផល្លី**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **រដ្ឋបាលសាធារណៈ**
ជំនាន់ទី ១២

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៥
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០១៩

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ឈ្មោះ **មាន សៀកលីន** និង **គីម ស្រីណែត** ជានិស្សិតបរិញ្ញាបត្ររដ្ឋបាលសាធារណៈជំនាន់ទី១២ ឆ្នាំសិក្សា ២០១៥-២០១៩ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្រ្តនិងវិទ្យាសាស្រ្តសេដ្ឋកិច្ច។

សូមគោរពប្រណិប័តន៍ និង ថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅចំពោះ

- លោកឪពុក អ្នកម្តាយ ដែលបានផ្តល់កំណើត និងបានចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សារូបកូនតាំងពីតូចរហូតមកដល់ពេលនេះ ព្រមទាំងបានទូន្មានប្រៀនប្រដៅកូនឲ្យក្លាយទៅជាមនុស្សល្អនិងមានប្រយោជន៍សំរាប់សង្គមជាតិ និងបានចំណាយថវិការយ៉ាងច្រើនព្រមទាំងកម្លាំងកាយចិត្ត ដើម្បីបំពេញសេចក្តីត្រូវការក្នុងការរៀនសូត្ររបស់កូនឲ្យមានសេចក្តីសុខនិងដើម្បីអនាគត។

ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរស និងព្រឹទ្ធបុរសរងដែលបានខិតខំអស់ពីកម្លាំងកាយចិត្តក្នុងការដឹកនាំ គ្រប់គ្រង ដ៏ល្អនៅក្នុងសាកលវិទ្យាល័យ។

សាស្រ្តាចារ្យទាំងអស់នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្រ្ត និងវិទ្យាសាស្រ្តសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានយកចិត្តទុកដាក់ក្នុងការពន្យល់ណែនាំ និងផ្តល់ចំណេះដឹងជាមូលដ្ឋានដល់យើងខ្ញុំ ដើម្បីស្វែងរកអនាគតសម្រាប់រស់នៅនិងអាចជួយអភិវឌ្ឍន៍ប្រទេសជាតិផងដែរ។

ជាពិសេសគឺ លោកសាស្រ្តាចារ្យ **ហាប់ ផល្លី** ដែលបានចំណាយពេលដ៏មានតម្លៃដោយលោកបានខិតខំយកចិត្តទុកដាក់ពន្យល់ និងផ្តល់នូវបទពិសោធន៍យ៉ាងច្រើនសម្រាប់ជាជំនួយដល់រូបយើងខ្ញុំ ដើម្បីសរសេរសារណាបញ្ចប់ឆ្នាំនេះ។

លើសពីនេះទៅទៀត សូមអរគុណ **ឯកឧត្តមរដ្ឋមន្ត្រីប្រតិភូអមនាយករដ្ឋមន្ត្រី និងជាអគ្គលេខាធិការក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា** ដែលជាស្ថាប័នរដ្ឋ និងអង្គការសង្គមស៊ីវិលដែលបានចូលរួមជាមតិយោបល់ និងផ្តល់នូវឯកសារដែលពាក់ព័ន្ធសារណានេះមួយចំនួន។

អរគុណចំពោះមិត្តភក្តិ ដែលជាបានសហការនិងចូលរួមគំនិតក្នុងការសរសេរសារណានេះឡើង។ ទោះបីជា មានការលំបាកបន្តិច ទាំងការពិភាក្សា ទាំងពេលវេលា តែនូវតែបន្តក្នុងការបំពេញកិច្ចការរហូតដល់សម្រេចជាស្ថាពរ។

លើសពីនេះទៅទៀត នាងខ្ញុំក៏សូមអគុណដល់ស្ថាប័នរដ្ឋ អង្គការសង្គមស៊ីវិល ដែលបានជួយជាមតិយោបល់ និងផ្តល់នូវឯកសារដែលពាក់ព័ន្ធមានសារៈប្រយោជន៍មួយចំនួនដល់នាងខ្ញុំ។

ជាទីបញ្ចប់នេះយើងខ្ញុំសូមប្រសិទ្ធិពរជ័យសិរីសួស្តី ដល់លោកអ្នកមានគុណទាំងពីរ លោកព្រឹទ្ធបុរស លោកព្រឹងបុរសរង សាស្រាចារ្យ សាស្រ្តាចារ្យ ព្រមទាំងមិត្តនិស្សិតទាំងអស់ ជូបនូវពុទ្ធពរទាំង៤ប្រការគឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

អនុលោមតាមច្បាប់ភូមិបាល២០០១នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មានគោលដៅកំណត់អំពីរបប កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក្នុងគោលបំណងធានាការពារសិទ្ធនៃកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធផ្សេងទៀតលើអចលនវត្ថុស្របតាមបទបញ្ញត្តនៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញកម្ពុជាឆ្នាំ១៩៩៣។ ដើម្បីធានាដល់ ការគ្រប់គ្រងដីធ្លីនៅកម្ពុជាឲ្យមានប្រសិទ្ធភាពជៀសវាងកើតឡើងនូវវិវាទ និងមានដំណោះស្រាយជាក់ លាក់នៅពេលមានវិវាទ។ ប៉ុន្តែវិវាទដីធ្លីនាំឲ្យជះឥទ្ធិពលលើការអភិវឌ្ឍដ៏សំខាន់ក្នុងវិស័យដីធ្លី និងជាផ្នែក មួយដែលបង្អាក់សកម្មភាពវិនិយោគពីក្នុង និងក្រៅប្រទេស។ យ៉ាងណាមិញទោះបីជាមានការដោះ ស្រាយទំនាស់ដីធ្លីដោយសមត្ថកិច្ចអាជ្ញាធរច្រើនសណ្ឋានរូបភាពក៏ដោយឥទ្ធិពលនៃទំនាស់នោះ បានបន្សាបជ្រាបចូលទៅក្នុងវិស័យសេដ្ឋកិច្ចទៅលើផ្នែកវិនិយោគមួយផ្នែកនិង អាចកាត់បន្ថយការ អភិវឌ្ឍប្រទេសមួយកម្រិតទៀតផង។

“ផលប៉ះពាល់នៃទំនាស់ដីធ្លីលើការវិនិយោគនៅកម្ពុជា” ជាប្រធានបទមួយដែលសំខាន់ សម្រាប់ធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវ។ ការរីកចម្រើនឬថយចុះសេដ្ឋកិច្ចជាតិគឺអាស្រ័យលើការវិនិយោគ តែការវិនិយោគក៏ធ្វើឲ្យមានបញ្ហាផងដែរ។ បញ្ហាវិនិយោគគឺបណ្តាលមកពីបញ្ហាជាច្រើនដូចជា ការមិន អនុវត្តតាមច្បាប់បានកំណត់ វិបត្តិហិរញ្ញវត្ថុធ្លាក់ចុះ ការប្រែប្រួលតម្លៃប្រាក់ ឬក៏បញ្ហាបណ្តាលមកពី សន្តិសុខសង្គម ដែលមានទំនាស់ដីធ្លីជាដើម។

យើងខ្ញុំសង្ឃឹមថា អង្គភាពស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ និងដៃគូអភិវឌ្ឍនានា នឹងចូលរួមគាំទ្រនិងអនុវត្តន៍ ច្បាប់ទាំងអស់គ្នាដែលជាផ្នែកមួយក្នុងការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី និងលុបបំបាត់ទំនាស់ដីធ្លីនៅកម្ពុជា ដើម្បីបង្កើនការវិនិយោគឲ្យកាន់តែច្រើនឡើងៗ។ យើងខ្ញុំរំពឹងយ៉ាងមុតមាំថា ស្នាដៃនេះអាចរួម ចំណែកមួយសម្រាប់ជាបទពិសោធន៍ ជាចំណេះដឹងក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវរបស់សិស្ស និស្សិត និង អ្នកស្រាវជ្រាវជំនាន់ក្រោយ។

ក្នុងឱកាសនេះ យើងខ្ញុំសូមខន្តីអភ័យទោសពីសំណាក់សាស្ត្រាចារ្យ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ អ្នក ច្បាប់ បញ្ញវន្ត និងសិស្សនិស្សិតទាំងអស់ នូវរាល់កំហុសឆ្គងដែលកើតមានឡើងក្នុងកិច្ចការ ស្រាវជ្រាវនេះ។ យើងខ្ញុំសូមទទួលនូវការរិះគន់ក្នុងន័យស្ថាបនាពីគ្រប់មជ្ឈដ្ឋាននានា ដើម្បីជាបទ ពិសោធន៍ និងជាការកែលម្អនូវការខ្វះចន្លោះទាំងឡាយដើម្បីឲ្យស្នាដៃនេះ និងស្នាដៃក្រោយឲ្យ កាន់តែប្រសើរឡើង

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម ១

ជំពូកទី១ ស្ថានភាពទំនាស់ដីធ្លីនៅកម្ពុជា ៤

១.១.សញ្ញាណទូទៅនៃសិទ្ធិដីធ្លី ៥

១.១.១.សិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិដីធ្លី ៦

ក. កម្មសិទ្ធិឯកជនលើអចលនវត្ថុរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ៧

ខ. កម្មសិទ្ធិសម្ងហាភាព ៧

គ. កម្មសិទ្ធិអវិភាគ ៨

ឃ. កម្មសិទ្ធិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ៨

ង. កម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់រដ្ឋ ៩

១.១.២. សិទ្ធិភោគៈ ១៣

១.២ តំបន់ដីមានទំនាស់ ១៤

១.៣ ទិដ្ឋភាពនៃទំនាស់ ១៦

១.២.១ទំនាស់ដែលកើតឡើងតាមរយៈកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ១៦

១.២.២ សំណាងមិនសមរម្យ ១៨

១.២.៤. តម្រូវការដីរដ្ឋ ១៩

ជំពូកទី២ ឥទ្ធិពលនៃទំនាស់លើ ការវិនិយោគនៅកម្ពុជា ១៩

២.១ សញ្ញាណទូទៅនៃការវិនិយោគ ១៩

២.១.១ និយមន័យ ១៩

២.១.៣ មធ្យោបាយវិនិយោគលើដីធ្លីបច្ចុប្បន្ន ២០

២.១.៤លក្ខខណ្ឌនៃការវិនិយោគ ២៤

២.២ ស្ថានភាពផលប៉ះពាល់នៃទំនាស់ដីធ្លី ២៦
២.២.១ ជីវភាពប្រជាពលរដ្ឋ ២៧
២.២.២សិទ្ធិមនុស្ស ២៨
២.២.៣.ផលវិបាកចំពោះសេដ្ឋកិច្ច ២៩
ជំពូកទី៣ ការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី លើការវិនិយោគ ៣០
៣.១ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ៣០
៣.២ គណៈកម្មការរដ្ឋបាល ៣០
៣.៣. គណៈកម្មការសុរិយោដី ៣១
៣.៣.១ គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ ៣២
៣.៣.២. គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ខេត្ត ក្រុង ៣៣
៣.៣.៣ គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ ៣៤
៣.៤ ការដោះស្រាយក្នុងប្រព័ន្ធតុលាការ ៣៥
៣.៥ យន្តការដាក់ពាក្យបណ្តឹងទាក់ទងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ៣៥
សន្និដ្ឋាន និងអនុសាសន៍ ៣៦
ឯកសារយោង

សេចក្តីផ្តើម

វិស័យអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្នមានការរីកចម្រើនគួរឲ្យកត់សម្គាល់។ ការរីកចម្រើននេះហើយជាហេតុនាំឲ្យអ្នកវិនិយោគជាតិ និងបរទេសចូលមកវិនិយោគដោយមធ្យោបាយជាច្រើនដូចជា ការសាងសង់ផ្ទះល្វែង ការពុះដីឡូត៍ សម្បទានជាដើម។ ការវិនិយោគជាសកម្មភាពយ៉ាងសំខាន់ក្នុងចំណោមសកម្មភាពដទៃទៀតក្នុងការរួមចំណែកធ្វើឲ្យសេដ្ឋកិច្ចក្នុងប្រទេសមានភាពប្រសើរឡើង។ ចាប់តាំងពីឆ្នាំ២០១២មក ចំនួនអ្នកវិនិយោគទាំងជាតិ និងបរទេសមានការកើនឡើងគួរឲ្យកត់សម្គាល់។ ប៉ុន្តែស្របពេលជាមួយនឹងការកើឡើងការវិនិយោគ ក៏មានបញ្ហាទំនាស់ដីធ្លីកើតមានឡើងទន្ទឹមគ្នាផងដែរ ដែលធ្វើឲ្យប្រជាពលរដ្ឋកើតទុក្ខមិនសុខចិត្ត រងនូវការកេងប្រវ័ញ្ចជិះជាន់ និងខាតពេលប្រកបរបរចិញ្ចឹមជីវិត។

ការវិនិយោគមួយចំនួន ក៏ឃើញថាមានផលប៉ះពាល់ដល់ការរស់នៅរបស់ប្រជាជន ដូចជាការអនុវត្តជាក់ស្តែងកន្លងមក មន្ត្រីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចមានភាពខ្វះចន្លោះការអនុវត្ត តាមអ្វីដែលច្បាប់បានបញ្ញត្តដែលធ្វើឲ្យមានទំនាស់ដីធ្លីកើតឡើង។ ក្រៅពីសកម្មភាពអវិជ្ជមានរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចក៏ឃើញថា មានសកម្មភាពអវិជ្ជមានរបស់ក្រុមហ៊ុនឯកជនមួយចំនួនដែលបានទទួលការអនុញ្ញាតតាមរយៈកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបង្កើតឲ្យមានទំនាស់ដីធ្លីផងដែល។

ទំនាស់ដីធ្លីលើការវិនិយោគ ជាវិស័យមួយដែលបច្ចុប្បន្នមានការយកចិត្តទុកដាក់យ៉ាងខ្លាំងពីសំណាក់រាជរដ្ឋាភិបាលលើផ្នែកវិនិយោគ និងជាកត្តានៃទំនាស់នៅក្នុងសង្គមផងដែរ ដែលកើតចេញតាមរយៈនីតិបុគ្គល។[1] មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិជាខ្មែរទេទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី។[2] ការដកហូតកម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់អ្នកណាម្នាក់លុះត្រា តែជាការបម្រើប្រយោជន៍សាធារណៈតម្រូវឲ្យធ្វើក្នុងករណីដែលច្បាប់បានបញ្ញត្តទុក លើសពីនេះត្រូវផ្តល់សំណងជាមុនដោយសមរម្យ និងយុត្តិធម៌។[3]

ក្នុងសង្គមមួយ ទោះបីជាមានការរីកចម្រើនក៏ដោយ ក៏នៅតែមានបញ្ហាសម្រាប់ការដោះស្រាយជាពិសេសត្រង់ចំណុចដីធ្លីដូចជា ការទទួលរងនៃផលប៉ះពាល់ពីទំនាស់ដីធ្លីដែលអាចធ្វើឲ្យការវិនិយោគមានការប្រែប្រួលជាហេតុធ្វើឲ្យមានផលប៉ះពាល់ដល់សេដ្ឋកិច្ច។

---

[1]អ៊ុន សកក្កដា, *បុព្វហេតុនៃវិវាទដីធ្លីនៅកម្ពុជា*, ភាគទី៦, សិក្សា២០១៥-២០១៦, ទំព័រ១០៨។

[2] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា,ព្រះរាជក្រម ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ១៩៩៣, មាត្រា៤៤(ពីពេលនេះតទៅហៅថារដ្ឋធម្មនុញ្ញកម្ពុជា១៩៩៣)។

[3]រដ្ឋធម្មនុញ្ញកម្ពុជា១៩៩៣, មាត្រា ៤៤, វាក្យខណ្ឌ៣។

ការសិក្សានេះផ្អែកទៅលើមូលដ្ឋានជាក់ស្តែងនៃច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជាឆ្នាំ២០០១ និងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ទាក់ទងទៅនឹងកិច្ចសន្យាជួលដីធ្លី និងច្បាប់ស្តីពីការវិនិយោគក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

សំណួរស្រាវជ្រាវចំនួនបីត្រូវបានលើកឡើង។ ១.តើច្បាប់ស្តីពីការធ្វើអាជីវកម្មដោយការធ្វើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចមានចែងលក្ខខណ្ឌអំពីនីតិវិធីការចុះបញ្ជីធ្វើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់គ្រប់គ្រាន់ហើយឬ នៅ? ២. តើច្បាប់ភូមិបាល២០០១និងអនុក្រិត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦នៅកម្ពុជា មានប្រសិទ្ធភាពក្នុងការអនុវត្តហើយឬនៅ? ៣.តើត្រូវមានយុត្តិសាស្ត្របែបណានៅកម្ពុជាដើម្បីកាត់បន្ថយវិវាទដីធ្លីនៅកម្ពុជា ជាពិសេសទៅលើផ្នែកនីតិវិធីក្នុងការដោះស្រាយវិវាទដីធ្លីរវាងប្រជាពលរដ្ឋនឹងក្រុមហ៊ុនឯកជន។

គោលបំណងក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវប្រធានបទនេះគឺ ដើម្បីស្វែងរកដំណោះស្រាយក្នុងការចូលរួមលុបបំបាត់អំពើពុករលួយពីសំណាក់ជនទុច្ចរិតមួយចំនួន និងកាត់បន្ថយវិវាទដីធ្លី។ ធ្វើការស្វែងយល់ពីចំណុចអវិជ្ជមានដែលកើតមានឡើងជុំវិញការវិនិយោគនៅកម្ពុជាដើម្បីធ្វើការកែលំអរ។ គោលដៅសិក្សាលើប្រធានបទនេះគឺ ស្វែងយល់ពីចំណុចមួយចំនួនដូចជា ស្វែងយល់ពីស្ថានភាពវិវាទដីធ្លីកើតឡើងតាមរយៈនីតិបុគ្គល ស្វែងយល់ពីការដោះស្រាយវិវាទដីធ្លីរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច និងស្វែងយល់ពីផលវិបាក និងផលប៉ះពាល់ទាក់ទងនឹងការវិនិយោគ។ ស្វែងយល់ពីចំណុចមួយចំនួនដូចជា ស្វែងយល់ពីស្ថានភាពវិវាទដីធ្លីកើតឡើងតាមរយៈនីតិបុគ្គលស្វែងយល់ពីការដោះស្រាយវិវាទដីធ្លីរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច និងស្វែងយល់ពីផលប៉ះពាល់ទាក់ទងនឹងការវិនិយោគ។

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះបានផ្តល់សារៈសំខាន់ចំពោះវិស័យច្បាប់តាមរយៈការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះនឹងបានបង្ហាញភាពខ្វះចន្លោះប្រហោងក្នុងច្បាប់ភូមិបាល២០០១ អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ដែលទាក់ទងនឹងវិវាទ ដើម្បីជាជំនួយក្នុងការកាត់បន្ថយវិវាទដីធ្លីនៅក្នុងសង្គមបានមួយកម្រិត និងអាចកាត់បន្ថយភាពក្រីក្ររបស់ប្រជាពលរដ្ឋបង្កើនការចូលរួមលុបបំបាត់អំពើពុករលួយនៅក្នុងសង្គមបញ្ចៀសការកេញប្រវ័ញ្ចពីសំណាក់ជនខិលខូច ជាពិសេសជំរុញឲ្យប្រជាពលរដ្ឋយល់ដឹងអំពីសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់ពួកគាត់បានយ៉ាងទូលំទូលាយ។ជាងនេះទៅទៀតការស្រាវជ្រាវនេះអាចជាជំនួយដល់ការធ្វើគោលនយោបាយដីធ្លីដើម្បីបង្ការការកើតឡើងនូវវិវាទដីធ្លីនាពេលបច្ចុប្បន្នបានមួយកម្រិត ជាពិសេសគឺការរំលោភបំពានពីសំណាក់អាជ្ញាធរ និងក្រុមហ៊ុនឯកជន។ ជាងនេះទៅទៀតប្រជាជនអាចទទួលបានយុត្តិធម៌ និងដំណោះស្រាយមួយដែលល្អប្រសើរ។ ស្របជាមួយនេះផលដែលវាជាជាឯកសារក្នុងការជួយស្រាយបំភ្លឺដល់អ្នកជំនាន់ៗក្រោយសម្រាប់ស្រាវជ្រាវ ឬសិក្សាបន្ត។

កិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះចែកចេញជាបីជំពូក។ ជំពូកទី១បង្ហាញពីស្ថានភាពទំនាស់ដីធ្លីនៅកម្ពុជា។ រីឯ ជំពូកទី២លើកឡើងពីឥទ្ធិពលនៃទំនាស់លើការវិនិយោគដែលក្នុងនោះបង្ហាញពីទំនាក់ទំនងរវាងការវិនិយោគទៅលើការជួលដីរដ្ឋ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ការជួលដីឯកជន និងការវិនិយោគលើដីផ្ទាល់ខ្លួនត្រូវបានលើកយកមកពិភាក្សា។ ចំណែកជំពូកទី៣ បង្ហាញពីការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លីដែលកើតចេញពីការវិនិយោគ។

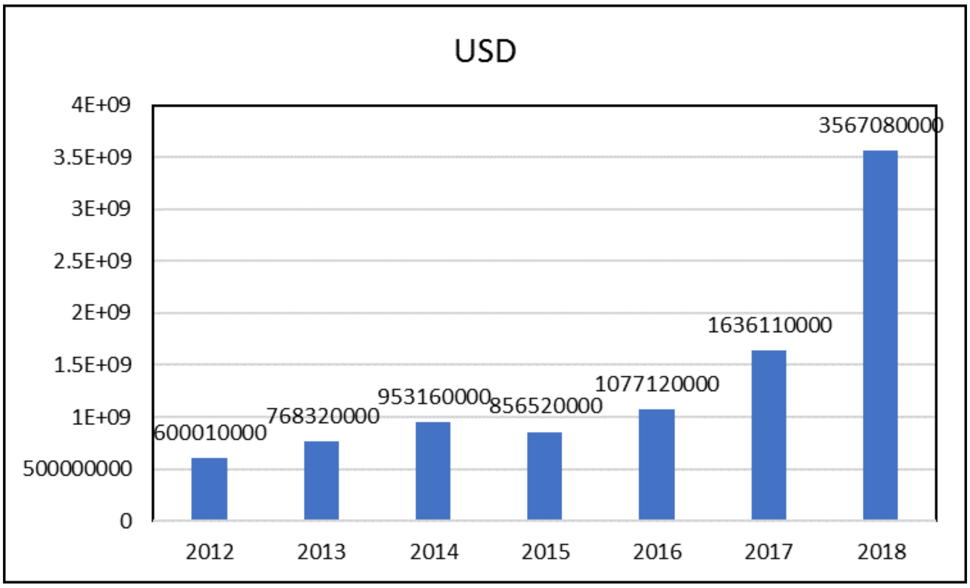
ជំពូកទី១

ស្ថានភាពទំនាស់ដីធ្លីនៅកម្ពុជា

ជំពូកទី១ ស្ថានភាពទំនាស់ដីធ្លីនៅកម្ពុជា

ដីធ្លីជាកម្មវត្ថុនៃសកម្មភាពផ្សេងៗខុសគ្នាជាច្រើនអាស្រ័យលើគោលបំណងរបស់បុគ្គលម្នាក់ៗ មានដូចជាកម្មវត្ថុនៃការរស់នៅ កម្មវត្ថុនៃការវិនិយោគជាដើម។ ដោយយោងទៅតាមទិន្នន័យរបស់ស្ថាប័នក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍ (CDC) បានបង្ហាញការវិនិយោគនៅកម្ពុជាចាប់តាំងពីឆ្នាំ២០១២ដោយមានទិន្នន័យវិនិយោគិនចូលមកវិនិយោគក្នុងប្រទេសជាច្រើន។

រូបទី១៖ ទឹកប្រាក់វិនិយោគរបស់ប្រទេសចិន ពីឆ្នាំ២០១២ដល់ឆ្នាំ២០១៨។[4]



ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន មានការអភិវឌ្ឍច្រើនគួរឲ្យកត់សម្គាល់ ប៉ុន្តែក៏កើតមានបញ្ហាខ្លះៗ ដែលជារូបភាពនៃទំនាស់។ ការចូលមកវិនិយោគ មិនត្រឹមនាំមកនូវលំហូរការរីកចម្រើនទេ ថែមទាំងនាំមកបញ្ហាជាច្រើនលើផ្នែកដីធ្លី។ នៅក្នុងជំពូកនេះនឹងពិភាក្សាទៅលើ ១.១. សញ្ញាណទូទៅនៃសិទ្ធិដីធ្លី, ១.២ តំបន់ដីមានទំនាស់ និង ១.៣ ទិដ្ឋភាពនៃទំនាស់។

[4] ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា(CDC), *និន្នាការវិនិយោគ* [ចំនួនទឹកប្រាក់នៃការវិនិយោគក្នុងប្រទេសកម្ពុជាបានកើនឡើងយ៉ាងខ្លាំងចាប់តាំងពីឆ្នាំ 2012 ដែលកើនឡើង 24% ពី 2,9 ពាន់លានដុល្លារក្នុងឆ្នាំ 2012 ដល់ 3,6 ពាន់លានដុល្លារក្នុងឆ្នាំ 2016 ។ ក្នុងរយៈពេល 5 ឆ្នាំដើមទុនវិនិយោគដោយវិនិយោគិនក្នុងស្រុកមានប្រមាណ 54% នៃការវិនិយោគសរុប។ ក្នុងចំណោមវិនិយោគិនបរទេសវិនិយោគិនចិនមានសកម្មភាពច្រើនបំផុត។ ក្នុងរយៈពេលប៉ុន្មានឆ្នាំនេះជិត 90% នៃការវិនិយោគបរទេសសរុបមកពីអាស៊ី។] [The amount of committed investments in Cambodia grew significantly since 2012, a 24% increasing from US $2.9 Billion in 2012 to US$3.6 Billion in 2016. Over the five-year period, invested capital by local investors accounted for approximately 54% of total investment. Among foreign investors, Chinese investors were the most active. Over the years, almost 90% of total foreign investments came from Asia.] http://www.cambodiainvestment.gov.kh/why-invest-in-cambodia/investment-enviroment/investment-trend.html
(ចូលទស្សនាថ្ងៃទី១២កក្កដាឆ្នាំ២០១៩ ម៉ោង៦: ២៧ ព្រឹក)។

១.១.សញ្ញាណទូទៅនៃសិទ្ធិដីធ្លី

កម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លីនៅកម្ពុជាត្រូវបានផ្តល់ជូនពលរដ្ឋនៅឆ្នាំ ១៩៨៩។ ក្នុងនោះការបែងចែកឲ្យបានច្បាស់លាស់នៃកម្មសិទ្ធិពិតជាមានសារៈសំខាន់។ ការយល់ពីអត្ថន័យនៃពាក្យកម្មសិទ្ធិច្បាស់លាស់មានសារៈសំខាន់ក្នុងការសិក្សា។ អត្ថន័យសមញ្ញនៃពាក្យកម្មសិទ្ធិដែលត្រូវបានផ្តល់ដោយវចនានុក្រមខ្មែរគឺ ″វត្ថុដែលសម្រេចតាមអំណាចច្បាប់ថាជារបស់ខ្លួនដាច់ស្រេច មុខការងារ ឬទ្រព្យសម្បត្តិដែលត្រូវសម្រេចបានមកលើខ្លួន″។[5] ចំណែកឯអត្ថន័យនៃកម្មសិទ្ធិតាមច្បាប់ភូមិបាល ២០០១គឺសំដៅ "សិទ្ធិពេញលេញជាម្ចាស់ទ្រព្យ″។[6] រីឯក្រមរដ្ឋប្បវេណីឲ្យនិយមន័យកម្មសិទ្ធិគឺជា ″សិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករនោះអាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយសេរីបានក្នុងទំហំដែលច្បាប់បានកម្រិត″។[7]

សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ជាផ្នែកមួយនៃសិទ្ធិប្រត្យក្ស អនុវត្តទៅលើវត្ថុមួយត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់។[8] កម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និង ចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយសេរីបាន នៅក្នុងទំហំដែលច្បាប់បានកម្រិត។[9]

បន្ទាប់ពីច្បាប់ភូមិបាល២០០១បានចូលជាធរមាន ការពង្រឹងសិទ្ធិរបស់បុគ្គលម្នាក់ៗដើម្បីភាពជាម្ចាស់អចលនទ្រព្យ ក៏ចាប់មានតាំងពីពេលនោះមក។ ការផ្លាស់ប្តូរជាច្រើនត្រូវបានធ្វើឡើងក្នុងគោលបំណងដើម្បីជួយសម្រួលដល់ឥទ្ធិពលទីផ្សារដែលនឹងផ្តល់ប្រយោជន៍ដល់សេដ្ឋកិច្ចជាតិ និងប្រជាជនមានដូចជា ការធ្វើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬ ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ(ប្លង់រឹង), ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬប័ណ្ណភោគៈ(ប្លង់ទន់) ប្លង់កម្មសិទ្ធិរួមគ្នា និងប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ LMAP (ប្លង់រឹង LMAP) ផ្ទៀងផ្ទាត់ដោយផ្កាយរណប។ ប័ណ្ណទាំងនេះដើរតួជាភស្តុតាងផ្លូវការនៃភាពជាម្ចាស់ក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ប៉ុន្តែអ្វីដែលគួរឲ្យចាប់អារម្មណ៍អំពីប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លីនៅកម្ពុជាគឺថាបើទោះបីជាប័ណ្ណមួយចំនួនដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់ទូទាំងប្រទេស

---

[5] ជួន ណាត, វចនានុក្រមខ្មែរ(ភ្នំពេញៈពុទ្ធសាសនបណ្ឌិត្យ), ១៩៦៧, ២៦។

[6] សន្ទានុក្រមនៃច្បាប់ភូមិបាល ២០០១។

[7] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ.នស/រកម/១២០៧/០៣០, ៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១៣៨ (ពីពេលនេះតទៅហៅថាក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧)។

[8] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, មាត្រា១៣០។

[9] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា១៣៨។

ហើយក៏ដោយក៏នៅមានប័ណ្ណមួយចំនួនទៀតត្រូវបានគេទទួលស្គាល់ត្រឹមតែនៅថ្នាក់មូលដ្ឋានប៉ុណ្ណោះ។[10] ចំនុចបន្ទាប់នឹងសិក្សាពី ១.១.១.សិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិដីធ្លី និង ១.១.២. សិទ្ធិភោគៈ ។

១.១.១.សិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិដីធ្លី

ដីធ្លី ជាប្រភេទអចលនវត្ថុពីកំណើត ឬពីធម្មជាតិ[11]ដែលអាចក្លាយទៅជាអចលវត្ថុភ័ព្វវាសនា[12] ចាំបាច់ត្រូវតែស្ថិតនៅក្រោមកម្មសិទ្ធិរបស់បុគ្គលតែម្នាក់។ សិទ្ធិលើដីធ្លីវាជាកម្មវត្ថុនៃការប្រតិបត្តិ ឬតាមការកំណត់នៃច្បាប់ចែកចេញជាបីប្រភេទមានដូចជា សិទ្ធិប្រត្យក្ស សិទ្ធិធ្វើបណ្តឹង និងសិទ្ធិឥណទេយ្យ(ខសន្យាពិសេស បង្ការទុកចំពោះកម្មសិទ្ធិមានលើអចលនវត្ថុ)។[13]

គោលការណ៍ទទួលបានកម្មសិទ្ធិ គឺជាលក្ខខណ្ឌមួយទាមទារឲ្យបុគ្គលដែលចង់ក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិករត្រូវបំពេញទៅតាមការកំណត់របស់ច្បាប់។ គោលការណ៍ទទួលបានកម្មសិទ្ធិនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាមានលក្ខខណ្ឌខុសៗគ្នា ប្រែប្រួលទៅតាមរបបគ្រប់គ្រង។ ក្នុងអំឡុងឆ្នាំ១៩៧៥ ដល់ឆ្នាំ១៩៧៩ គឺជារបបមួយដែលកម្មសិទ្ធិឯកជនត្រូវបានលុបបំបាត់ចោលទាំងស្រុង ហើយរាល់ទ្រព្យសម្បត្តិទាំងអស់ត្រូវដាក់ជាទ្រព្យសម្បត្តិសមូហភាព។ មានន័យថា ពុំឃើញមានការកាន់កាប់ណាមួយមានលក្ខណៈអចិន្ត្រៃយ៍នោះឡើយ គឺអាស្រ័យទៅតាមការចាត់តាំងរបស់អង្គការ។ ប្រជាពលរដ្ឋមានសិទ្ធិត្រឹមតែរស់នៅដើម្បីបំរើផលប្រយោជន៍ជូនអង្គការតែប៉ុណ្ណោះ។

បន្ទាប់ពីទទួលបានជោគជ័យលើការផ្តួលរលំរបបប្រល័យពូជសាសន៍ រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃរបបថ្មីបានត្រូវអនុម័ត និងប្រកាសឲ្យប្រើក្នុងឆ្នាំ១៩៨១ដោយបានបញ្ញត្តថា ដីធ្លីទាំងអស់ជារបស់រដ្ឋ[14]។ ប៉ុន្តែប្រជាពលរដ្ឋក៏ទទួលបានសិទ្ធិពេញទីក្នុងការប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិផ្ទេរមរតកលើដីតាមរយៈការប្រគល់ឲ្យដោយរដ្ឋ និងការកំណត់របស់ច្បាប់។ ផ្ទុយទៅវិញពុំឃើញមានការកំណត់នូវលក្ខខណ្ឌណាមួយឲ្យបានច្បាស់លាស់ តម្រូវឲ្យប្រជាពលរដ្ឋដែលបានប្រើប្រាស់ឲ្យក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិនោះឡើយ។ ដោយផ្អែកទៅតាមអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីកសិកម្មបានដាក់ឲ្យអនុវត្តន៍ បានកំណត់ពីលទ្ធភាពនៃការប្រើប្រាស់ដីធ្លីដែលប្រជាពលរដ្ឋទទួលបាន។

---

[10]សារព័ត៌មាន រៀលលេស្ទេត(REALESTATE) "*ស្វែងយល់អំពីច្បាប់កម្មសិទ្ធិដីធ្លីនៅកម្ពុជា*" ថ្ងៃទី ២៥ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០១៨, ម៉ោង ១២:២២ https://www.realestate.com.kh/km/guides/Cambodia-land-Ownership-Law/

[11] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខនស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១,មាត្រា២ (ពីពេលនេះតទៅហៅថា ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១)។

[12] លោកស្រី ស្រី វណ្ណធី, "*កម្រងនីតិឯកជន នីតិរដ្ឋប្បវេណី*"(ចេញផ្សាយលើកទី២ឆ្នាំ២០១៦,ភាគ២) ទំព័រទី៦។

[13] លោកស្រី ស្រី វណ្ណធី, កម្រងនីតិឯកជន នីតិរដ្ឋប្បវេណី (ចេញផ្សាយលើកទី២ឆ្នាំ២០១៦,ភាគ២) ទំព័រទី៦។

[14] រដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៨១, មាត្រា១៤។

ដើម្បីកំណត់ឲ្យកាន់តែច្បាស់ពីគោលការណ៍ទទួលបានកម្មសិទ្ធិ រដ្ឋាភិបាលបានអនុម័ត និងប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាលថ្មីនៅឆ្នាំ២០០១។ មានតែភោគៈស្របច្បាប់ប៉ុណ្ណោះដែលអាចនាំឲ្យមានកម្មសិទ្ធិ ហើយដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិនោះបានលុះត្រាតែភោគៈបានបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌទាំងប្រាំដែលបានកំណត់ក្នុងច្បាប់។ មាត្រា៣៨ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ចែងថា "ដើម្បីក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិលើអចលវត្ថុបាន លុះត្រាតែភោគៈនោះត្រូវបានកាន់កាប់ដោយពិតប្រាកដ គ្មានហឹង្សា ដឹងឮជាសាធារណៈ គ្មានអាក់ខាននិងដោយសុចរិត"។[15]

អ្នកដែលមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុអាចជាបុគ្គលម្នាក់ ជាគ្រួសារ ជាក្រុម ជាអង្គការ ជាសហាគមន៍ និងជារដ្ឋ។ កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ត្រូវបានបែងចែកជា ៦ប្រភេទមានដូចជា : កម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ កម្មសិទ្ធិសមូហភាព កម្មសិទ្ធិអវិភាគ សហកម្មសិទ្ធិ កម្មសិទ្ធិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងកម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់រដ្ឋ។

ក. កម្មសិទ្ធិឯកជនលើអចលនវត្ថុរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ

ជាទូទៅពលរដ្ឋដែលមានបណ្ណកម្មសិទ្ធិតាមច្បាប់លើអចលនវត្ថុគឺជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិឬហៅថាកម្មសិទ្ធិករ។ កម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល ចាត់ចែងទ្រព្យរបស់ខ្លួនដោយផ្ដាច់មុខនិងទូលំទូលាយ[16]តែមិនអាចប្រើប្រាស់ក្នុងគោលដៅព្យាបាទ ឬរំខានដល់តតិយជន ឬអ្នកជិតខាងឡើយ។[17] កម្មសិទ្ធិករអាចការប្រើប្រាស់ដោយខ្លួនឯងនូវទ្រព្យដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។ [18]

ខ. កម្មសិទ្ធិសមូហភាព

កម្មសិទ្ធិសមូហភាពត្រូវបានចែកជា២ ផ្នែកគឺ អចលនវត្ថុរបស់វត្ត និងអចលនវត្ថុរបស់សហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិច។

អចលនវត្ថុរបស់វត្តមានដូចជា ដី និងសំណង់ដែលមាននៅក្នុង និងក្រៅបរិវេណវត្តអារាមនៃព្រះពុទ្ធសាសនា[19] និងមិនអាចលក់ដូរ ឬធ្វើអំណោយដល់ជនណាមួយ ហើយគ្មានកំណត់អាជ្ញាយុកាលឡើយ។ អចលនវត្ថុរបស់វត្តអាចជួល ឬប្រវាស់បាន តែផលទុនដែលបានមកពីការជួល ឬប្រវាស់ត្រូវទុកសំរាប់តែកិច្ចការសាសនាប៉ុណ្ណោះ។ [20]

---

[15]ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១, មាត្រា៣៨។

[16] ច្បាប់ភូមិបាល២០០១, មាត្រា៨៥។

[17] ច្បាប់ភូមិបាល២០០១, មាត្រា៨៦, (១)។

[18] សេចក្តីពន្យល់មាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, មាត្រា១៣៨។

[19] ច្បាប់ភូមិបាល២០០១, មាត្រា២០។

[20] ច្បាប់ភូមិបាល២០០១, មាត្រា ២១។

ដីសហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិច គឺជាដីទាំងអស់ដែលសហគមន៍បានរៀបចំនិវេសដ្ឋាន និងប្រកបរបរកសិកម្មប្រពៃណី។[21] "កម្មសិទ្ធិសមូហភាពរួមមានរាល់សិទ្ធិ និងការការពារកម្មសិទ្ធិដូចកម្មសិទ្ធិឯកជនដែរ។ ប៉ុន្តែសហគមន៍នោះគ្មានសិទ្ធិចាត់ចែងនូវចំណែកណាមួយនៃកម្មសិទ្ធិសមូហភាពដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋឲ្យទៅបុគ្គល ឬក្រុមណាមួយបានឡើយ"។[22]

គ. កម្មសិទ្ធិអវិភាគ

កម្មសិទ្ធិអវិភាគ គឺជាកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យតែមួយដែលជារបស់បុគ្គលច្រើននាក់[23] ដោយម្នាក់ៗមានចំណែករបស់ខ្លួនក្នុងទ្រព្យមួយដែលមិនអាចពុះចែកគ្នាបាន[24]។ បុគ្គលទាំងនោះត្រូវបានគេហៅថាកម្មសិទ្ធិករអវិភាគ។ ការជួសជុលធំៗ ឬប្តូរដំណាំត្រូវផ្អែកលើការយល់ព្រមដោយកម្មសិទ្ធិករអវិភាគដែលមានចំណែករួមគ្នាច្រើនជាងពាក់កណ្តាល ប៉ុន្តែការបង់ពន្ធថ្លៃភ្លើង និងទឹកជាដើមគឺត្រូវផ្អែកតាមសមាមាត្រនៃសម្ភារៈប្រើប្រាស់។[25]

ឃ. កម្មសិទ្ធិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ

កម្មសិទ្ធិសាធារណៈរបស់រដ្ឋគឺជាទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈមិនអាចលក់ដូរបាន និងមិនអាចកំណត់អាជ្ញាយុកាលបានឡើយ។[26]តាមច្បាប់ភូមិបាលទ្រព្យជាកម្មសិទ្ធិសាធារណៈរបស់រដ្ឋមានដូចជា[27]៖

- ទ្រព្យកើតឡើងពីធម្មជាតិមានដូចជា ព្រៃឈើ ផ្លូវទឹក ដែលនាវាឬក្បូនចេញចូលបាន បណ្តែតបាន បឹងធម្មជាតិ ច្រាំងទន្លេដែលនាវា ឬក្បូនចេញចូលបាន បណ្តែតបាននិងនៅត្រើយសមុទ្រ។
- ទ្រព្យទាំងឡាយដែលជាកម្មវត្ថុនៃការរៀបចំពិសេសសម្រាប់ប្រយោជន៍ទូទៅមានដូចជា កំពង់ផែ ផ្លូវដែក ស្ថានីយរថភ្លើង និងព្រលានយន្តហោះ។
- ទ្រព្យទាំងឡាយដែលត្រូវបានដាក់ឲ្យប្រើប្រាស់ជាសាធារណៈតាមស្ថានភាពពីកំណើត ឬក្រោយពីបានរៀបចំដូចជាផ្លូវថ្នល់ផ្លូវលំ ផ្លូវរទេះ ផ្លូវដើរ សួនច្បារ និងឧទ្យានសាធារណៈ និងដីចំណី។
- ទ្រព្យទាំងឡាយដែលត្រូវបានដាក់ឲ្យដំណើរការសំរាប់សេវាសាធារណៈ ដូចជាសាលារៀន ឬអគារសិក្សាសាធារណៈ អគាររដ្ឋបាល មន្ទីរពេទ្យសាធារណៈទាំងឡាយ

[21] ច្បាប់ភូមិបាល២០០១, មាត្រា២៥(១)។

[22] ច្បាប់ភូមិបាល២០០១, មាត្រា២៦(១)។

[23] ច្បាប់ភូមិបាល២០០១(១)។

[24] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, មាត្រា២០២។

[25] ច្បាប់ភូមិបាល២០០១, មាត្រា ១៧០និង១៧២។

[26] ច្បាប់ភូមិបាល, មាត្រា១៥និង១៦។

[27] ច្បាប់ភូមិបាល២០០១, មាត្រា១៥។

- ទ្រព្យទាំងឡាយដែលបង្កើតជាដែនបំរុងធម្មជាតិការពារដោយច្បាប់
- បេតិកភ័ណ្ឌបុរាណវិទ្យា វប្បធម៌ និងប្រវត្តិសាស្ត្រ
- អចលនវត្ថុជាព្រះរាជទ្រព្យដែលមិនមែនជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់ព្រះរាជវង្សានុវង្ស។ អចលនវត្ថុជាព្រះរាជទ្រព្យត្រូវបានចាត់ចែងដោយព្រះមហាក្សត្រកំពុងគ្រងរាជ្យ។

ខ. កម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់រដ្ឋ

កម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់រដ្ឋ គឺមានទ្រព្យដែលកើតចេញពីទ្រព្យសាធារណៈរបស់រដ្ឋដែលត្រូវបានគេធ្វើឲ្យបាត់បង់ប្រយោជន៍សាធារណៈ និងជាទ្រព្យឯកជនរបស់រដ្ឋ ឬ នីតិបុគ្គលសាធារណៈដែលអាចលក់ដូរ បែងចែក ឬផ្ទេរសិទ្ធិតាមការកំណត់ដោយច្បាប់។ ដីឯកជនរបស់រដ្ឋរួមមានដីទាំងអស់ដែលមិនមែនជាដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងមិនមែនជាដីដែលកាន់កាប់ជាភោគៈស្របច្បាប់ ឬជាកម្មសិទ្ធិដោយបុគ្គលឯកជន ឬដោយសមូហភាពស្របតាមច្បាប់ភូមិបាល២០០១។

ច្បាប់ភូមិបាល២០០១កំណត់ថារាល់ការលក់ និងការគ្រប់គ្រងសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ ត្រូវធ្វើតាមរយៈអនុក្រឹត្យ។នេះមានន័យថា ការលក់ និងការគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ និងនីតិបុគ្គលណាមួយ ដោយគ្មានអនុក្រឹត្យជាការរំលោភច្បាប់។ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១ ការអនុញ្ញាតឲ្យរដ្ឋយកដីដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋទៅធ្វើសម្បទានដូចមានលក្ខខណ្ឌចែងក្នុងជំពូកទី៥នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១។ ការសម្បទានត្រូវទុកជាមោឃៈ និងគ្មានអានុភាពចំពោះករណីដូចខាងក្រោម ៖[28]

- រាល់ការចូលកាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋនិងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ
- ការបំប្លែងការកាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋទៅជាសិទ្ធកម្មសិទ្ធិ
- ការបំលែងទៅជាសិទ្ធកម្មសិទ្ធិនៃដីសម្បទាន
- សម្បទានមិនស្របនឹងបញ្ញត្តទាំងឡាយក្រោមជំពូកទី៥នៃច្បាប់ភូមបាល២០០១
- រាល់ការចូលកាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋក្រោយច្បាប់ភូមិបាលចូលជាធរមាន។

១.១.១.១.គោលការណ៍នៃការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ

តាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ដើម្បីក្លាយជាកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុបាន លុះត្រាតែភោគៈនោះត្រូវបានកាន់កាប់ដោយពិតប្រាកដ គ្មានហឹង្សា ដឹងឮជាសាធារណៈ គ្មានអាក់ខាន និងដោយសុច្ចរិត។[29]

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧បានកំណត់បន្ថែមសិទ្ធកម្មសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិប្រត្យក្សលើដីធ្លីច្បាប់អនុវត្តក្រមកែសម្រួលមាត្រាមួយចំនួននៃច្បាប់ភូមិបាលដើម្បីលុបចោលនូវបញ្ញត្តិមួយចំនួននិងធ្វើឲ្យប្រសើរឡើងនូវការប្រើប្រាស់ និងចាត់ចែងដីធ្លីនៅកម្ពុជា។

[28] ច្បាប់ភូមិបាល២០០១, មាត្រា១៧, (២)។

[29] ច្បាប់ភូមិបាល, មាត្រា៣៨, (១)។

ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជាបានចែងថាជនបរទេសមិនមានសិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិលើការកាន់កាប់ក៏ដោយក៏ជនបរទេសនៅតែអាចកាន់កាប់ដីធ្លីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ ប៉ុន្តែដូចគ្នាទៅនឹងច្បាប់មួយចំនួននៅក្នុងប្រទេសផ្សេងទៀតដែរ មានករណីលើកលែងដែលជនបរទេសអាចកាន់កាប់អចលនទ្រព្យបានដូចជា ការរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍ជាមួយជនជាតិខ្មែរ ក្លាយជាសញ្ជាតិខ្មែរការជួលរយៈពេលវែង តាមរយៈភាគីតំណាងតាមរយៈការបង្កើតក្រុមហ៊ុនដែលកាន់កាប់លើដី ឬតាមរយៈដីសម្បទានជាដើម។

១.១.១.២.ការកំណត់ព្រំប្រទល់ដី

ការកំណត់ព្រំប្រទល់ដីគឺជា ការកំណត់ទំហំ និងព្រំប្រទល់ដីហើយធ្វើការចុះបញ្ជីបញ្ជាក់ពីកម្មសិទ្ធិលើដីនោះ។ ជាគោលការណ៍ កំពែង (រួមមានទាំងរបងផង) ដែលនៅត្រង់ព្រំប្រទល់ដី គឺជាកម្មសិទ្ធិរួមរបស់ម្ចាស់ដីទាំងសងខាង (ឬហៅថា របងអវិភាគ) ក្នុងករណីនេះ ម្ចាស់ដីទាំងសងខាងត្រូវទទួលបន្ទុកចំណាយក្នុងការសង់ ជួសជុល ថែទាំ ចាត់ចែង និងប្រើប្រាស់របងរួមគ្នា។

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីចែងថា "កំពែងទាំងអស់ដែលនៅត្រង់ព្រំខ័ណ្ឌអចលនវត្ថុ ត្រូវសន្មតថា ជាវត្ថុអវិភាគរបស់កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុនីមួយៗ"។ [30] ម្ចាស់ដីម្ខាងអាចដកខ្លួនពីការទទួលបន្ទុកចំណាយបានក៏ប៉ុន្តែ ត្រូវបោះបង់អវិភាគរបស់ខ្លួន(មាត្រា ២២៤)។ ក្នុងករណីនេះ ម្ចាស់ដីម្ខាងទៀត ដែលជាអ្នកទទួលបន្ទុកចំណាយតែម្នាក់ឯង លើការសាងសង់ ជួសជុល និងថែទាំរបង គឺជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិដោយផ្តាច់មុខលើរបង និងអាចប្រើប្រាស់ កែប្រែ ឬរុះរើរបងបាន ដោយមិនចាំបាច់មានការឯកភាពពីម្ចាស់ដីម្ខាងទៀតទេ។

ទោះបីជាដីភូមិសម្រាប់រស់នៅក៏ដោយ ដីសម្រាប់ប្រកបរបរកសិកម្ម ឬឧស្សាហកម្មក៏ដោយ បើសិនជាដីនោះត្រូវព័ទ្ធជុំជិត មិនមានច្រកចេញចូលទៅផ្លូវសាធារណៈទេ ឬមាន។ ប៉ុន្តែ ច្រកចេញចូលនោះវាតូចចង្អៀតពេក ឬក៏វាមានឧបសគ្គ មិនអាចចេញចូល ដើម្បីប្រើប្រាស់ដីនោះ សម្រាប់រស់នៅ ឬសម្រាប់ធ្វើកសិកម្ម ឬឧស្សាហកម្មទេ ម្ចាស់ដីបិទជិតនោះមានសិទ្ធិទាមទារឲ្យបើកច្រកចេញចូល ឆ្លងកាត់ដីជិតខាងបាន ប៉ុន្តែ ត្រូវបង់ប្រាក់សំណងទៅតាមការខូចខាត ដោយសារការឆ្លងកាត់នោះ។ ការបើកច្រកចេញចូលនេះ ត្រូវធ្វើនៅកន្លែងណា ដែលបង្កការខូចខាតតិចបំផុតដល់ម្ចាស់ដីជិតខាងដែលត្រូវឆ្លងកាត់ ហើយត្រូវបើកទៅតាមទិសណា ដែលមានចម្ងាយជិតបំផុតពីដីបិទជិត ទៅផ្លូវសាធារណៈ[31]។

[30] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,មាត្រា ២២៣។

[31] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧, មាត្រា ១៨៥។

ទោះបីជារដ្ឋាភិបាលបានដាក់ចេញកំណែទម្រង់ជាច្រើនទាក់ទងនឹងបញ្ហាដីធ្លីក៏ដូចជាក្នុងសេវាកម្មសាធារណៈ។ ក្រសួងដែនដីនគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ក៏បានធ្វើកិច្ចការ ដូចជាការវាស់វែងនិងចុះបញ្ជីដីជូនប្រជាពលរដ្ឋ និងការដោះស្រាយទំនាស់ផ្សេងៗទៀត។ ប៉ុន្តែ វាក៏មិនបានធ្វើឲ្យបញ្ហាដីធ្លីស្ងប់ស្ងាត់រហូតឡើយ។ ជាញឹកញាប់ ពលរដ្ឋរងគ្រោះដោយទំនាស់ដីធ្លីតែងឡើងមកភ្នំពេញដើម្បីសុំអន្តរាគមន៍ពីប្រមុខរដ្ឋាភិបាល[32]។

១.១.១.៣.ការចុះបញ្ជី និងដំណើរការផ្តល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ

ការវិវត្តនៃការចុះបញ្ជីនៅកម្ពុជាមុនឆ្នាំ១៩៨៩ពុំមានការផ្តល់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីដល់ប្រជាពលរដ្ឋទេ អ្វីៗជារបស់សម្ហូភាព។ ពីឆ្នាំ១៩៨៩ ដល់ឆ្នាំ១៩៩២ សញ្ញាណនៃការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដីធ្លីដល់ប្រជាពលរដ្ឋ និងការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ជាដុំ វាជាកាតព្វកិច្ចរបស់បុគ្គល បើទៅចុះបញ្ជីមិនទាន់កាលកំណត់របស់រដ្ឋ ដីនោះនឹងក្លាយជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋវិញ។

ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំបានបន្តរហូតដល់ឆ្នាំ២០០១ ទើបមានការចុះបញ្ជីមួយរបៀបបន្ថែមទៀតគឺ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់ភូមិបាល ២០០១ និងអនុក្រឹត្យ។ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាដាច់ដុំពេលនោះ គឺជាចុះបញ្ជីតាមការស្ម័គ្រចិត្តរបស់អ្នកកាន់កាប់ដីគឺមានន័យថាអាស្រ័យលើការសម្រេចចិត្តប្រជាពលរដ្ឋ គ្មានការបង្ខិតបង្ខំ និងទទួលបន្ទុកការចំណាយលើសោហ៊ុយសុរិយោដីដោយខ្លួនឯង។ ការចុះបញ្ជីបែបនេះនឹងទទួលបានប័ណ្ណភោគៈដែលមានលក្ខណៈ មានតែផែនទីក្បាលដីដែលគូសដោយដៃ គ្មានកូអរដោនេបញ្ជាក់ច្បាស់លាស់ក្បាលដីត្រូវបានចុះក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ។

ប៉ុន្តែការចុះបញ្ជីដីធ្លីជាប្រព័ន្ធជាកាតព្វកិច្ចដែលតម្រូវអ្នកកាន់កាប់ចូលរួមសហការដើម្បីឲ្យដំណើរការទៅដោយរលូន។ ការចំណាយសោហ៊ុយសុរិយោដីវាជាបន្ទុករបស់រដ្ឋ បន្ទាប់ពីចុះបញ្ជីហើយកម្មសិទ្ធិករនឹងទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ដែលមានលក្ខណៈជា ប្លង់សុរិយោដី មាននិយាមកាច្បាស់លាស់ ហើយក្បាលដីត្រូវបានចុះក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី។ មកដល់ឆ្នាំ២០០៦ របៀបថ្មីមួយទៀតក៏បានបង្កើតឡើងដើម្បីបំពេញបន្ថែម និងជាការកាត់បន្ថយទំនាស់ដីធ្លី គឺកាចុះបញ្ជីដីធ្លីបំពេញបន្ថែម។

ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ គឺជាប្រភេទប័ណ្ណភស្តុតាងបញ្ជាក់ពីភាពជាម្ចាស់រឹងមាំនិងស្របច្បាប់បំផុត និងត្រូវបានចេញដោយការិយាល័យគ្រប់គ្រងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម។ ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិសំដៅដល់ប្រភេទ

[32] សារព័ត៌មាន អរអិហ្វអាយ(RFI), ដោយ ប៉ែន បូណា ,*វិវាទដីធ្លីនិងសេវាសាធារណៈនៅតែជាឧបសគ្គនៃកំណែទម្រង់*, (អរអិហ្វអាយRFI,ចុះផ្សាយនៅថ្ងៃ18 មីនា 2015) http://km.rfi.fr/cambodia/land-dispute-and-state-public-is-still-a-priority-pro (ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី ១មិថុនា ២០១៩)។

វិញ្ញាបនបត្រទាំងបីប្រភេទមានដូចជា វិញ្ញាបនបត្រនៃការប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងសិទ្ធិកាន់កាប់ វិញ្ញាបនបត្រនៃការកាន់កាប់អចលនវត្ថុ និងវិញ្ញាបនបត្រនៃកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ។

វិញ្ញាបនបត្រនៃការកាន់កាប់អចលនវត្ថុត្រូវបានផ្តល់ឲ្យប្រសិនបើការចុះបញ្ជីដីធ្លីត្រូវបានធ្វើឡើងដោយម្ចាស់ម្នាក់នៅក្នុងតំបន់នោះ។ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីជាប្រព័ន្ធមិនទាន់បានធ្វើដោយរដ្ឋាភិបាលនៅឡើយ។ វិញ្ញាបនបត្រនៃកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ ត្រូវបានផ្តល់ឲ្យក្រោយពីមានការចុះបញ្ជីដីធ្លីជាលក្ខណៈប្រព័ន្ធដោយរដ្ឋាភិបាល។

ប្លង់កម្មសិទ្ធិរួមគឺជាទម្រង់នៃប្លង់រឹងមួយប្រភេទប៉ុន្តែជាទូទៅត្រូវបានផ្តល់ទៅឲ្យគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ធំៗ។ ប្លង់កម្មសិទ្ធិរួមគ្នាបានបញ្ជាក់ថា ជនបរទេសមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឲ្យកាន់កាប់យូនីតផ្ទាល់ដី និងកំណត់ភាពជាម្ចាស់របស់ជនបរទេសត្រូវបានកំណត់បានត្រឹមតែ៧០% នៃយូនីតនៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិណាមួយប៉ុណ្ណោះ។

ប័ណ្ណភោគៈភាគច្រើនត្រូវបានចេញឲ្យប្រើប្រាស់ក្នុងប្រទេសកម្ពុជា និងត្រូវបានចុះឈ្មោះនិងទទួលស្គាល់ត្រឹមតែអជ្ញាធរមូលដ្ឋាន និងបានផ្តល់ជូនដោយការិយាល័យស្រុកប៉ុណ្ណោះ។ ប័ណ្ណភោគៈជាធម្មតាសំដៅទៅលើឯកសារចំនួនបីដែលអាចបង្ហាញភស្តុតាងនៃភាពជាម្ចាស់រួមមាន ឯកសារកាន់កាប់ដីធ្លី លិខិតផ្ទេរទទួលស្គាល់ដោយអជ្ញាធរក្នុងតំបន់ ឬកិច្ចព្រមព្រៀងទិញលក់ជាលក្ខណៈឯកជនសាមញ្ញមួយច្បាប់។

ប័ណ្ណភោគៈអាចប្តូរទៅជាប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិវិញបាន។ ប្លង់នៃការគ្រប់គ្រងដែនដី និងគម្រោងរដ្ឋបាល(LMAP)ត្រូវបានចាត់ទុកជាប្រភេទប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដែលមានសុវត្ថិភាពបំផុតដោយសារតែវាប្រើប្រាស់ប្រព័ន្ធGPSដើម្បីបែងចែកដីតាមចំណែកនីមួយៗ។

ឯកសារសម្រាប់បញ្ជាក់ការកាន់កាប់ដីធ្លីគឺជាការស្នើរសុំដែលធ្វើឡើងដោយភោគីម្ចាស់ដីទៅអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន។ លិខិតនៃការផ្ទេរមួយច្បាប់ដែលទទួលស្គាល់ដោយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានគឺជាឯកសារនៃការផ្ទេរដែលប្រធានបានទទួលស្គាល់ និងបានចុះ ហត្ថលេខា រីឯកិច្ចព្រមព្រៀងទិញលក់ឯកជនគឺជាកិច្ចព្រមព្រៀងបានធ្វើឡើងតែរវាងអ្នកទិញ និងអ្នកលក់មួយ។ "នៅត្រីមាសទី ១ ឆ្នាំ ២០១៨ ក្រសួងបានចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីបានចំនួន ២១ .០៨១ ប័ណ្ណ ក្នុងនោះចែក ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិជូនប្រជាពលរដ្ឋបានចំនួន ៤២ ៩០៦ ប័ណ្ណ) សរុបតាំងពីអនុវត្តរហូតដល់ត្រីមាសទី ១ ឆ្នាំ ២០១៨ សម្រេចបាន ៤.៩១៤.៨៧៧ ប័ណ្ណ និងចែកជូនប្រជាពលរដ្ឋបានចំនួន ៤៧១៥ ៧២១ ប័ណ្ណ ស្មើនឹង ៦៧, ៣៦ % នៃផែនការចំនួន ៧ លានក្បាលដី"។[33]

[33] ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ (របាយការណ៍ឆ្នាំ ២០១៨) http://www.mlmupc.gov.kh/?page=detail&ctype=article&id=656&lg=kh (ចូលមើលថ្ងៃទី ១៥ ឧសភា)។

១.១.២. សិទ្ធិភោគ:

ភោគ: គឺជាសិទ្ធិមួយប្រភេទដែលមានលក្ខណ:សឹងតែដូចគ្នាបំផុតទៅនឹងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ។ [34] តែបើ ប្រៀបធៀបអំពីភោគ: និងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនោះសិទ្ធិភោគ:មានសិទ្ធិតិចជាងដោយយោងទៅតាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១។ [35] ភោគ: គឺជាស្ថានភាពការកាន់កាប់ជាក់ស្តែងរបស់អ្នកណាម្នាក់នៅលើដីដោយមានគោលបំណងប្រើប្រាស់ដីផ្ទាល់ខ្លួនដូចជា សាងសង់លំនៅដ្ឋាន ឬធ្វើកសិកម្ម ដោយការកាន់កាប់នោះគ្មានក្របខណ្ឌគតិយុត្តត្រឹមត្រូវក៏ដោយ ឲ្យតែរស់នៅនិង ឬកាបង្កបង្កើនផលដោយគ្មានការអាក់ខាននឹងក្លាយទៅជាភោគី នៃដីនោះ។[36]

បើនិយាយអំពីការកាន់កាប់របស់ភោគី វាមិនមែនស្របច្បាប់ទាំងអស់នោះទេ មានន័យថាការកាន់កាប់នោះលុះត្រាតែ ស្របតាមច្បាប់ភូមិបាលទើបវាស្របច្បាប់។ សិទ្ធិដែលភោគីនឹងទទួលបានមាន សិទ្ធិអាចក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិករ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល សិទ្ធិលក់ សិទ្ធិសន្តតិកម្ម និងសិទ្ធិភណ្ឌិក។[37]

សិទ្ធិរបស់ភោគី គឺអាចប្រែក្លាយភោគ:ឲ្យក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិ។ ដោយភោគីត្រូវអាស្រ័យផលលើដីដោយធ្វើការបង្ករបង្កើនផលលើដីនោះទើបទទួលបានសិទ្ធិភោគ:។ ទោះបីជាមានការលុបចោលភោគ:បណ្តោះអាសន្នពីវិធីលទ្ធកម្មដីធ្លីក៏ដោយ តែបើជនទាំងឡាយណាដែលចូលកាន់កាប់ដីជាក់ស្តែងស្របច្បាប់ក្នុងរយ:ពេល៥ឆ្នាំ ជននោះនឹងត្រូវបានយល់ព្រមឲ្យចុះបញ្ជីជាកម្មសិទ្ធិករនៃដី។ [38] ចំពោះជនទាំងឡាយណាដែលបានកំពុងកាន់កាប់ដីជាក់ស្តែងស្របច្បាប់ តែការកាន់កាប់មិនទាន់គ្រប់រយ:ពេល៥ឆ្នាំ ក៏អាចបន្តការកាន់កាប់នោះរហូតដដែលឲ្យគ្រប់រយ:ពេល៥ឆ្នាំនោះនឹងមានសិទ្ធិក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិករបាន។ [39] ក្រោយច្បាប់ភូមិបាល២០០១ចូលជាធរមាន មិនមានការកាន់កាប់លក្ខណ:បណ្តោះអាសន្ន ណាមួយត្រូវបានទទួលស្គាល់ទេ ពោលគឺការកាន់កាប់ជាក់ស្តែងនោះត្រូវមុនថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១។ " ភោគ:រលត់នៅពេលដែលភោគីបានបោះបង់ដីចោលក្នុង

---

[34] East-West Management Institute, Inc. គាំទ្រដោយគម្រោងអនុវត្តន៍ច្បាប់ភូមិបាលរបស់ធានាគារអភិវឌ្ឍន៍អាស៊ី , *ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា សៀវភៅសិក្សា និងស្រាវជ្រាវ*, កែសម្រួលឆ្នាំ ២០០៥, ជំពូកទី៧ សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ-ភោគ:, ទំព័រទី១១៣។

[35] ច្បាប់ភូមិបាល២០០១, មាត្រា៦។

[36] East-West Management Institute, Inc. គាំទ្រដោយគម្រោងអនុវត្តន៍ច្បាប់ភូមិបាលរបស់ធានាគារអភិវឌ្ឍន៍អាស៊ី , ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា *សៀវភៅសិក្សា និងស្រាវជ្រាវ*, កែសម្រួលឆ្នាំ ២០០៥, ជំពូកទី៧ សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ-ភោគ:, ទំព័រទី១១៥។

[37] ច្បាប់ភូមិបាល២០០១, មាត្រា៣៩, ៧១។

[38] ច្បាប់ភូមិបាល២០០១, មាត្រា ៣០។

[39] ច្បាប់ភូមិបាល ២០០១, មាត្រា ៣១។

រយៈពេល៣ឆ្នាំជាប់គ្នាហើយដីនោះត្រូវធ្លាក់ទៅជាសម្បត្តិឯកជននៃរដ្ឋ។ [40] សិទ្ធិប្រើបាស់ និងអាស្រ័យផលដីតាមការកំណត់របស់ច្បាប់វាដូចគ្នានិងការកំណត់ចំពោះសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដែរ។ ផលុបភោគ គឺជាការអាស្រ័យផលទៅលើអចលទ្រព្យអ្នកដទៃដោយមានកាលកំណត់ជាក់លាក់។ សិទ្ធិរបស់ផលុបភោគី គឺមានសិទ្ធិអាស្រ័យនូវផល្លានុផលទាំងឡាយដែលស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពផលុបភោគទោះបីជាកើតតាមរយៈធម្មជាតិក្តី ឬ តាមការដាំដុះរបស់មនុស្សក្តី។ ផលុបភោគីក៏អាចជួលឬប្រវាស់ ឬផ្ទេរសិទ្ធិដល់អ្នកដទៃដោយយកថ្លៃឬ មិនយកថ្លៃ តែត្រូវកំណត់កិច្ចសន្យាមិនឲ្យហួសពី៣ឆ្នាំ បើចង់បន្ត កិច្ចសន្យាថ្មីត្រូវធ្វើមុនមួយឆ្នាំនៃថ្ងៃអស់សិទ្ធិ។ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ គឺផលុបភោគីអាចប្រើប្រាស់នូវសេវភាពទាំងឡាយ និងជាទូទៅនៃសិទ្ធិ ហើយក៏អាចប្រើវត្ថុដើម្បីផលប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួនឬឲ្យតតីជនប្រើប្រាស់តាមរយៈកិច្ចសន្យានានា។ ផលុបភោគីមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ តែគ្មានសិទ្ធិចាត់ចែងឡើយ។[41]

សិទ្ធិលក់ គឺវាស្ថិតនៅក្នុងការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិដោយកិច្ចសន្យា។ តាមរយៈកិច្ចសន្យាម្ហូលា រវាងគូភាគី ធ្វើឲ្យមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងផ្ទេរការខូចខាត។[42]ចំណែកសិទ្ធិសន្តតិកម្ម គឺជាសិទ្ធិដែលអាចផ្ទេរពីស្ថានភាពជាភោគៈទៅឲ្យអ្នកណាម្នាក់ក្នុងភាពជាមរតក នៅពេលភោគីនោះទទួលមរណៈភាព។ទោះបីជាខ្មោចភោគីនោះមិនបានបញ្ជាក់ឬ មិនបានធ្វើប័ណ្ណភោគៈពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចក៏ដោយ ក៏គេចាត់ទុកថាការផ្ទេរនោះស្របច្បាប់ដែរ។ [43] ហើយសន្តតិកម្មអាចផ្ទេរ ទៅជាសិទ្ធិភណ្ឌិកបានដោយមានភស្តុតាងបញ្ជាក់ថា ភោគីនោះបានកាន់កាប់ដីរបស់ខ្លួនដោយស្របច្បាប់ដែលមានសាក្សីជាដើម។សិទ្ធិភណ្ឌិកអាចកើតឡើងតាមរយៈការផ្ទេរមរតកពីភោគី។ ទោះបីជាភោគៈនោះមិនបានចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវក៏ដោយក៏ច្បាប់បានធានាដែរ។[44]

១.២ តំបន់ដីមានទំនាស់

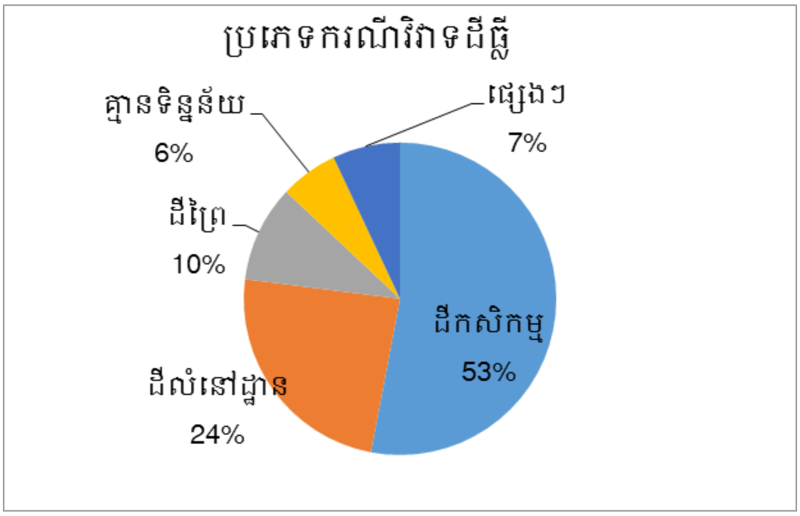
វិវាទដីធ្លីកើតឡើងនៅគ្រប់តំបន់ផ្សេងៗគ្នាដែលមាននៅលើដីកសិកម្មរួមមាន ដីសម្រាប់បង្កបង្កើនផល ដីចម្ការ ឬដីលំនៅដ្ឋាន ឬអាចជាដីព្រៃ និងដីផ្សេងៗទៀតដូចជា គ្រពាំងសហាគមន៍ព្រៃលិចទឹក ដីវត្ត ដីសហាគមន៍ ឬដីដែលធ្លាប់ត្រូវបានប្រើប្រាស់ជាដីផ្លូវសហាគមន៍ជាដើម។ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ វិវាទដីធ្លីភាគច្រើនមាននៅលើ ដីប្រភេទកសិកម្ម ដីព្រៃ និងដីលំនៅដ្ឋាន។

40 អម សុជាណារ៉ាត់, នីតិរដ្ឋប្បវេណី, ឆ្នាំសិក្សា ២០១៤-២០១៥, ៥៦។
41 អម សុជាណារ៉ាត, នីតិរដ្ឋប្បវេណី, ឆ្នាំសិក្សា ២០១៤-២០១៥, ៥៦។
42 អម សុផាណារ៉ាត, នីតិរដ្ឋប្បវេណី, ឆ្នាំសិក្សា ២០១៤-២០១៥,៥៧។
43 ច្បាប់ភូមិបាល២០០១, មាត្រា៧១។
44 ច្បាប់ភូមិបាល២០០១, មាត្រា ៤២។

តាមចំនួននៃវិវាទដីធ្លីតាមបណ្តាលខេត្តគិតត្រឹមឆ្នាំ២០១៦ វិវាទដីធ្លីទាំងនោះកើតមានទូទាំង២៤ខេត្តនិងរាជធានី។វិវាទទាំងនោះកើតមាននៅក្នុងខេត្តរតនគីរី មាន៣១ករណី រាជធានីភ្នំពេញមាន២៩ករណី ខេត្តបន្ទាយមានជ័យមាន ២៣ករណី ខេត្តសៀមរាបមាន២១ករណី ខេត្តព្រះសីហនុ ខេត្តព្រះសីហនុ និងខេត្តមណ្ឌលគីរីមាន១៩ករណី ខេត្តបាត់ដំបងនិងខេត្តកំពង់ស្ពឺ មាន១៨ករណី ខេត្តពោធិ៍សាត់ មាន១៦ករណី ខេត្តកោះកុងមាន១៥ករណី ខេត្តព្រះវិហារមាន១៤ករណីខេត្តឧត្តរមានជ័យនិងខេត្តស្វាយរៀងមាន១២ករណី ខេត្តក្រចេះមាននិងខេត្តស្ទឹងត្រែងមាន១០ករណីខេត្តកំពង់ឆ្នាំងនិងខេត្តត្បូងឃ្មុំមាន៩ករណី ខេត្តកណ្តាលមាន៨ករណី ខេត្តកំពង់ធំមាន៧ករណី ខេត្តកំពង់ចាមមាន៦ករណី ខេត្តកំពតមាន៤ករណី ខេត្តព្រៃវែងនិងខេត្តតាកែវមាន៣ករណី ខេត្តប៉ៃលិនមាន២ករណី ខេត្តកែបមាន១ករណី។[45]

ប្រភេទនៃករណីវិវាទដីធ្លីកើតឡើងនៅគ្រប់តំបន់ផ្សេងៗគ្នា ដែលមាននៅលើដីកសិកម្ម រួមមាន ដីសម្រាប់បង្ករបង្កើនផល ដីចម្ការ ឬដីលំនៅដ្ឋាន ឬអាចជាដីព្រៃ និងដីផ្សេងៗទៀតដូចជាត្រពាំងសហាគមន៍ព្រៃលិចទឹក ដីវត្ត ដីសហាគមន៍ ឬដីដែលធ្លាប់ត្រូវបានប្រើប្រាស់ជាដីផ្លូវសហាគមន៍ជាដើម។ តែទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ វិវាទដីធ្លីភាគច្រើនមាននៅលើ ដីប្រភេទកសិកម្ម ដីព្រៃ និងដីលំនៅដ្ឋាន។[46]

រូបទី២៖



[45]វេទិកានៃអង្គការមិនមែនរដ្ឋាភិបាលស្តីពីកម្ពុជា, *ការវិភាគស្ថិតិស្តីពីវិវាទដីធ្លីនៅកម្ពុជា*, (ភ្នំពេញ, ខែមិថុនាឆ្នាំ២០១៦)។
[46] វេទិកានៃអង្គការមិនមែនរដ្ឋាភិបាលស្តីពីកម្ពុជា, ការវិភាគទិន្នន័យស្តីពីករណីវិវាទដីធ្លីនៅកម្ពុជាក្នុងឆ្នាំ២០១០, ៧។

រូបខាងលើបង្ហាញឃើញថាវិវាទលើដីកសិកម្ម មានច្រើនជាងគេ រហូតដល់៥៣%ដីប្រភេទលំនៅដ្ឋានមាន២៩% ដីព្រៃមាន១០%។

ការផ្តល់ដីសម្រាប់ការវិនិយោគលើវិស័យកសិឧស្សាហកម្មបានធ្វើឲ្យប៉ះពាល់យ៉ាងច្រើនដល់ដីក្នុងតំបន់ការពារជម្រកសត្វព្រៃ និងឧទ្យានជាតិ ធ្វើឡើងដោយមិនមានការអនុវត្តត្រឹមត្រូវតាមគោលការណ៍ច្បាប់ និងមានការដោះស្រាយដោយមានលក្ខណៈបំពានជាមួយប្រជាពលរដ្ឋដែលទទួលរងការប៉ះពាល់ដោយគម្រោងវិនិយោគ។[47]

១.៣ ទិដ្ឋភាពនៃទំនាស់

ដោយទំនាស់ដីធ្លីជាឧបសគ្គក្នុងការអភិវឌ្ឍប្រទេស ហើយក៏ជាបញ្ហាដែលគួរឲ្យព្រួយបារម្ភពីសំណាក់វិនិយោគិនចំពោះការវិនិយោគលើដីសារធារណៈ និងដីឯកជន។ កន្លងមកទំនាស់ដីធ្លីដែលត្រូវបានមើលឃើញថាកើតឡើងជាញឹកញាប់ដូចជា ទំនាស់កើតឡើងតាមរយៈកិច្ចសន្យាសម្បទានសំណងមិនសមរម្យ និងការមិនគោរពទៅតាមបញ្ជីប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីធ្លីជាដើម។

១.២.១ទំនាស់ដែលកើតឡើងតាមរយៈកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

សម្បទានសំដៅដល់ទង្វើណាមួយជារបស់រដ្ឋ ដែលស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចផ្តល់ទង្វើនោះ ទៅឲ្យឯកជននូវផ្នែកណាមួយ ឬទាំងស្រុងនៃការអនុវត្តគម្រោងលើផ្នែកហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធណាមួយដែលជាធម្មតាស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចនោះជាអ្នកទទួលខុសត្រូវហើយដែលឯកជននោះ ទទួលភារកិច្ចមួយផ្នែកធំលើការសាងសង់ ឬហានិភ័យ ឬទទួលបាននូវផលចំណេញ តាមរយៈការទូទាត់សងវិញពីរដ្ឋាភិបាលនូវប្រាក់ចំណូល ឬកម្រៃ និងការយកថ្លៃឈ្នួលដែលបានប្រមូលយកពីអ្នកប្រើប្រាស់ ឬអតិថិជន។[48]

កិច្ចសន្យាសម្បទានអាចអនុវត្តតាមទម្រង់ដូចជា ការសាងសង់អាជីវកម្មនិង ផ្ទេរ ការសាងសង់ជួល និងផ្ទេរ សាងសង់ផ្ទេរ និងអាជីវកម្ម សាងសង់ធ្វើម្ចាស់ និងអាជីវកម្ម សាងសង់ធ្វើម្ចាស់អាជីវកម្ម និងផ្ទេរ ការសាងសង់ សហការ និងផ្ទេរ ពង្រីកអាជីវកម្ម និងផ្ទេរ ទំនើបភាវូបនីយកម្មអាជីវកម្ម និងផ្ទេរទំនើបភាវូបនីយកម្មធ្វើម្ចាស់ និងអាជីវកម្ម ការជួលនិងអាជីវកម្មគ្រប់គ្រង ឬកិច្ចព្រមព្រៀងគ្រប់គ្រង ឬជម្រើសដទៃទៀត នៃទម្រង់ទាំងនោះ ឬទម្រង់ប្រហាក់ប្រហែលដោយរួមបញ្ចូលទាំងការអនុវត្តសំណង់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនៃសម្ព័ន្ធអាជីវកម្មរួមរវាងសាធារណៈនិងឯកជន។

---

47 សារព័ត៌មាន វីអូអេ (VOA), *រដ្ឋាភិបាលផ្អាកផ្តល់ដីសម្បទានដល់ក្រុមហ៊ុនឯកជន* ,https://khmer.voanews.com (ចុះថ្ងៃទី 16 កក្កដា 2012) (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី១១ មីនា ២០១៩, ម៉ោង១: ៣៦ ព្រឹក)។

48 សាលាជំនាញពាណិជ្ជកម្ម(Business Doctors), ដោយ វេង គួង ហេង ,*តើអ្វីទៅជាសម្បទាន*, ១៧ កញ្ញា ២០១៧ , http://bizdoctors.asia (ចូលមើលថ្ងៃទី១៩ឧសភា២០១៩)។

សម្បទានសេដ្ឋកិច្ចជាយន្តការមួយដែលរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានអនុវត្តដើម្បីការអភិវឌ្ឍន៍សេដ្ឋកិច្ចជាតិ។ សម្បទានដីឆ្លើយតបទៅនឹងប្រយោជន៍សេដ្ឋកិច្ចអនុញ្ញាតឲ្យអ្នកទទួលប្រយោជន៍ បានកាប់ឆ្ការនិងទាញយកផលដោយធ្វើអាជីវកម្មកសិ-ឧស្សាហកម្មលើដីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។[49]

សម្បទានមិនស្ថិតក្រោមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ភូមិបាលនោះឡើយ ដោយត្រូវបានដាក់ស្ថិតនៅក្រោមច្បាប់ស្តីពីសម្បទាន[50]មានគោលបំណងជំរុញនិងសម្រួលការអនុវត្តគម្រោងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធដោយហិរញ្ញប្បទានឯកជននៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាដើម្បីបម្រើឲ្យផលប្រយោជន៍សាធារណៈ និងបំពេញសេចក្តីត្រូវការរបស់សង្គមជាតិ។[51]

> គោលនយោបាយរបស់រដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា ដូចមានចែងក្នុងផែនការយុទ្ធសាស្ត្រអភិវឌ្ឍន៍ជាតិឆ្នាំ ២០០៩-២០១៣ បានផ្តោតសំខាន់លើការផ្តល់ដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចដើម្បីអភិវឌ្ឍវិស័យកសិឧស្សាហកម្មសំដៅបង្កើន និងរក្សាកំណើនសេដ្ឋកិច្ច និងពន្លឿនការកាត់បន្ថយភាពក្រីក្រ។បន្ទាប់ពីការផ្អាកការផ្តល់ដីសម្បទានថ្មីៗ និងការពិនិត្យឡើងវិញលើដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចមានស្រាប់កាលពីឆ្នាំ ២០១២ ផែនការយុទ្ធសាស្ត្រអភិវឌ្ឍន៍ជាតិឆ្នាំ ២០១៤-២០១៨ នឹងផ្តោតលើការបែងចែកដីធ្លីឡើងវិញដល់ប្រជាជនគ្មានដី និងខ្វះខាតដីតាមរយៈដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ដោយដកហូតដីធ្លីពីដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចដែលមិនគោរពកិច្ចសន្យា និងបទប្បញ្ញត្តិផ្លូវច្បាប់។ លើសពីនេះ រដ្ឋាភិបាលបានស្នើឲ្យបន្តជំរុញការចូលរួមពីវិស័យឯកជនក្នុងការសាងសង់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ។[52]

ទោះបីជាមានច្បាប់ និងវិធានគតិយុត្តិដើម្បីធានាការធ្វើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចក៏ដោយឃើញថាមានការដកហូត និងកាត់បន្ថយរយៈពេលសម្បទានដីពីឯកជនមកមួយចំនួនដែលសបញ្ជាក់ឲ្យឃើញថា ការអនុវត្តតាមកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនៅមានកម្រិត។ យោងតាមព័ត៌មាន និងរបាយការណ៍របស់អង្គការក្រៅរដ្ឋាភិបាលជាច្រើនបានបង្ហាញថា សម្បទានដីធ្លីបានបង្កជម្លោះដីធ្លីជាច្រើនដូចជាការបណ្តេញចេញដោយបង្ខំដោយប្រើអំពើហិង្សា ការធ្វើអាជីវកម្មលើធនធានធម្មជាតិដោយ ការមិនគោរពច្បាប់ ។ការបណ្តេញចេញដោយបង្ខំតែងបណ្តាលឲ្យមានអំពើហិង្សា ដោយសារក្រុមហ៊ុនភាគច្រើនបានប្រើប្រាស់កម្លាំងសន្តិសុខ ដើម្បីប្រឆាំងប្រជាពលរដ្ឋដែលបង្ហាញពីការរំលោភសិទ្ធិយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរនៅកម្ពុជា។

---

[49] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១, មាត្រា៥៩។

[50] ច្បាប់ស្តីពីសម្បទាន, ១៩ តុលា ២០០៧។

[51] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ,មាត្រា៥០។

[52]អង្គការទិន្នន័យអំពីការអភិវឌ្ឍ(ODC), *សម្បទាន,* អាចរកបាននៅ https://opendevelopmentcambodia.net/km/topics/concessions/, ៤ សីហា ២០១៥, (ចូលមើល ថ្ងៃទី១១មីនា២០១៩,១: ២៤ ព្រឹក)។

១.២.២ សំណងមិនសមរម្យ

រាជធានីភ្នំពេញគឺជាទីក្រុងមួយដែលមានការផ្លាស់ប្តូរយ៉ាងឆាប់រហ័ស តាមរយៈការអភិវឌ្ឍទីក្រុង។ ខណៈពេលដែលទីក្រុងកំពុងតែមានការអភិវឌ្ឍ វាបានជម្រុញឲ្យមានតម្រូវការដីធ្លីកើនឡើងសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍវិស័យពាណិជ្ជកម្ម និងសាធារណៈ។ យ៉ាងណាវិញសំណងមិនសមរម្យក៏អាចជាកត្តាបង្កឲ្យមានទំនាស់ផងដែរ។ ជាក់ស្តែង ការផ្តល់សំណងមិនសមរម្យក្នុងករណីតំបន់បុរីកីឡាដែលកាលដំបូងឡើយបុរីកីឡាមានផ្ទៃដី១៤.១២ហិកតាមានទីតាំងនៅរាជធានីភ្នំពេញ មានប្រជាពលរដ្ឋ១.៧៧៦គ្រួសាររស់នៅ។ នៅឆ្នាំ២០០៣រដ្ឋាភិបាលបានប្រគល់សម្បទានដីមានទំហំ៤.៦ហិកតានៅបុរីកីឡាឲ្យទៅក្រុមហ៊ុន*ផានរិម៉ិច*។ ក្រោមកិច្ចព្រមព្រៀងមួយក្រុមហ៊ុនបានសន្យាសាងសង់អាគារចំនួនដប់លើផ្ទៃដី២ហិកតាឲ្យអ្នកភូមិបុរីកីឡា និងផ្លាស់ដើម្បីទទួលសិទ្ធិអភិវឌ្ឍលើទំហំផ្ទៃដីដែលនៅសល់ចំនួន២.៣ហិកតា។ បន្ទាប់ពីបានសាងសង់បានត្រឹមតែអាគារចំនួន៨ក្នុងចំណោមអាគារចំនួន ១០ អ្នកភូមិបានស្នើសុំរដ្ឋាភិបាលនូវដីដែលត្រូវសាងសង់អាគារចំនួន២ទៀតសម្រាប់អ្នកភូមិទុកជារបស់ក្រុមហ៊ុនវិញដោយអះអាងខ្វះថវិកាហើយទុកឲ្យប្រជាពលរដ្ឋ៣០០ទៅ៤០០គ្រួសារគ្មានលំនៅដ្ឋានអចិន្ត្រៃយ៍ ជាហេតុនាំឲ្យមានការតវ៉ាទាមទារសំណងពីសំណាក់ប្រជាពលរដ្ឋរងគ្រោះនៅតំបន់នោះ។ មិនត្រឹមតែនៅតំបន់មួយចំនួននៅភ្នំពេញទេ តំបន់មួយចំនួននៅតាមបណ្តារខេត្តដែលមានទំនាស់ដីធ្លី ក៏មានបញ្ហាទាក់ទងនឹងការមិនទទួលបានសំណងសមរម្យផងដែរ។

១.២.៣ ការមិនគោរពទៅតាមបញ្ជីប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីធ្លី

តាមការអនុវត្តជាក់ស្តែងមានក្រុមហ៊ុនជាច្រើនដែលបានទទួលសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដោយមិនមានឯកសារវាយតម្លៃពីផលប៉ះពាល់ខាងបរិស្ថាន និងសង្គមឲ្យបានត្រឹមត្រូវជាមុនហើយក្នុងករណីដែលមានក្រុមហ៊ុនមួយចំនួនដែលមានឯកសារវាយតម្លៃពីផលប៉ះពាល់ក៏ដោយ របាយការណ៍វាយតម្លៃនោះនៅមានភាពមិនប្រក្រតីដូចជា ការខ្វះការចូលរួមជាសាធារណៈពីប្រជាពលរដ្ឋ ការខ្វះការវាយតម្លៃផលប៉ះពាល់ជាមុនជាដើម ។

បន្ថែមពីនេះ ប្រជាពលរដ្ឋដែលរស់នៅក្នុងតំបន់ដែលត្រូវបានធ្វើសម្បទានភាគច្រើនពុំបានដឹងពីនៅកន្លែង ផ្ទៃដី សម្រាប់ធ្វើសម្បទានដីទៅឲ្យក្រុមហ៊ុន និងសម្រាប់អភិវឌ្ឍន៍លើវិស័យអ្វីជាមុននោះឡើយជាហេតុធ្វើឲ្យមានជម្លោះកើយឡើងជារឿយៗ។ ការមិនបានទទួលនូវព័ត៌មានអំពីការធ្វើសម្បទាននេះគឺអាចបណ្តាលមកពីអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ក៏ដូចជាស្ថាប័នជាតិដែលពាក់ព័ន្ធ មិនបានធ្វើការផ្សព្វផ្សាយព័ត៌មានឲ្យបានទូលំទូលាយ។

១.២.៤. តម្រូវការដីរដ្ឋ

ដីរបស់រដ្ឋមាន២ប្រភេទគឺ ដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងដីឯកជនរបស់រដ្ឋ។ ចំពោះដីឯកជនរបស់រដ្ឋ អាចធ្វើការជួល ឬដោះដូរបានក្នុងនាមរដ្ឋ។ ប៉ុន្តែ ដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ភាគច្រើនទុកនៅទំនេរចោល ធ្វើឲ្យប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនតាំងអាស្រ័យលើដីនោះដោយគ្មានការអនុញ្ញាត។ ជាហេតុនាំឲ្យមានការបង្ខំចេញនៅពេលរដ្ឋត្រូវការប្រើប្រាស់ដែលបង្កើតជាទំនាស់រវាងប្រជាពលរដ្ឋជួនកាលអាចឈានទៅដល់ការប្រើអំពើហិង្សាទៀតផង។ ជាពិសេសតាមតំបន់លំនៅឋានរបស់ជនក្រីក្រក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ។ លំនៅឋានរបស់ជនក្រីក្រ ឬលំនៅដែលមិនមានប្លង់ត្រឹមត្រូវប្រឈមមុខនឹងបញ្ហាផ្សេងៗដូចជាការបាត់បង់លំនៅ និងការបណ្តេញចេញដែលពាក់ព័ន្ធលើបញ្ហាដីធ្លីដោយភាគច្រើនពួកគេមិនមានឯកសារបញ្ជាក់ពីស្ថានភាពដីធ្លី និងសិទ្ធិក្នុងការទទួលបានព័ត៌មានត្រឹមត្រូវទាក់ទងនឹងសិទ្ធិកាន់កាប់ដីធ្លីរបស់ពួកគេ។ ជាងនេះទៅទៀត ស្ទើរតែពាក់កណ្តាលនៃទីតាំងលំនៅឋានក្រីក្រ គឺស្ថិតនៅតំបន់មិនមានសុវត្ថិភាពដែលជាដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋដូចជានៅលើ ឬក្បែរប្រឡាយ បឹង ទន្លេជាដើមដែលធ្វើឲ្យពួកគេកាន់តែងាយរងគ្រោះ និងងាយទទួលរងការបណ្តេញចេញ ឬការផ្លាស់ប្តូរលំនៅឋាន។

ជំពូកទី២

ឥទ្ធិពលនៃធំនាស់លើ

ការវិនិយោគនៅកម្ពុជា

ជំពូកទី២ ឥទ្ធិពលនៃទំនាស់លើ ការវិនិយោគនៅកម្ពុជា

ទំនាស់ដីធ្លីមិនត្រឹមតែមានផលវិបាក និងទទួលរងផលប៉ះដល់ប្រជាជនប៉ុណ្ណោះទេ។ថែមទាំងបន្សាបមកដល់អ្នកវិនិយគមួយផ្នែក និងបង្ករការបង្អាក់សកម្មភាពការវិនិយោគនៅក្នុងប្រទេស។ ដូចនេះត្រូវសិក្សាស្វែងយល់ពី ២.១ សញ្ញាណទូទៅនៃការវិនិយោគ ២.២ ស្ថានភាពផលប៉ះពាល់នៃទំនាស់ដីធ្លី។

២.១ សញ្ញាណទូទៅនៃការវិនិយោគ

ការហូរចូលនៃការវិនិយោគកំពុងគាំទ្រដល់ការផ្លាស់ប្តូររចនាសម្ព័ន្ធដ៏ឆាប់រហ័សនៃសេដ្ឋកិច្ច។ វិស័យសំខាន់ៗដូចជា វិស័យកាត់ដេរ ទេសចរណ៍ សំណង់ និងកសិកម្ម មានឥទ្ធិពលទៅលើហិរញ្ញវត្ថុជាតិ ឈានទៅក្នុងខ្សែសង្វាក់ពាណិជ្ជកម្មមានលក្ខណៈសកល និងមានការបន្ថែមគុណតម្លៃខ្ពស់។ ការកើនឡើងនៃហិរញ្ញវត្ថុត្រូវបានបានកំណត់គោលដៅថាវានឹងកើនឡើងដល់៤,២ភាគរយនៃផលិតក្នុងស្រុកសរុបក្នុងឆ្នាំ ២០១៨ គឺកើនឡើងពី១,៦ភាគរយក្នុងឆ្នាំ ២០១៧ ដោយធ្វើឲ្យចំណូលរបស់រដ្ឋនៅបន្តមានភាពរឹងមាំ។[53]ប៉ុន្តែ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ឃើញមានផលប៉ះពាល់ និងការលំបាកដែលជះឥទ្ធិពលពីទំនាស់ដីធ្លីលើការវិនិយោគមួយចំនួនផងដែរ។

២.១.១ និយមន័យ

តាមន័យគតិយុត្ត វិនិយោគជាប្រតិបត្តិការប្រើប្រាស់នូវឧបករណ៍គតិយុត្ត ដើម្បីធ្វើឲ្យសេដ្ឋកិច្ចក្នុងសង្គមដំណើរការបានល្អ។ វាអាចជាការបង្កើតឡើងតាមរយៈប្រើប្រាស់ទុន ឬហ៊ុនដែលជាដើមទុនសម្រាប់បង្កើតគ្រោងសេដ្ឋកិច្ចដែលបានផ្តល់ឲ្យអ្នកវិនិយោគទុនបានទទួលនូវផលចំណេញក្នុងគម្រោងរបស់អ្នកវិនិយោគទាំងនោះ។ ចំណែកតាមច្បាប់អន្តរជាតិវិញការវិនិយោគទុនគឺជាការជាប់កិច្ចសន្យារវាងអ្នកវិនិយោគបរទេស និងអ្នកវិនិយោគខ្មែរលើទឹកដីណាមួយតាមកិច្ចព្រមព្រៀងជាមុន ទោះនៅទីណាក៏ដោយដោយអនុលោមតាមច្បាប់ និងបញ្ញត្តិរបស់ភាគីចុះកិច្ចសន្យា ។

[53]The World Bank“*បច្ចុប្បន្នភាពសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា ខែតុលា ឆ្នាំ២០១៨*” https://www.worldbank.org/km/country/cambodia/publication/cambodia-economic-update-october-2018-recent-economic-developments-and-outlook (ចេញផ្សាយ ថ្ងៃទី២៨វិច្ឆិកា២០១៨) (ចូលមើល ១៦ កក្កដា ២០១៩)។

២.១.២សកម្មភាពវិនិយោគ

កម្មសិទ្ធិដីធ្លីសម្រាប់បម្រើឲ្យគោលដៅនៃសកម្មភាពវិនិយោគ ត្រូវបានប្រគល់ជូនចំពោះអ្នកវិនិយោគដែលជារូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ។[54] នីតិបុគ្គលមានសញ្ជាតិជាខ្មែរ គឺជាក្រុមហ៊ុនដែលមានធ្វើអាជីវកម្ម និងដែលបានធ្វើការចុះបញ្ជីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា រួមជាមួយនឹងភាគហ៊ុនដែលមាន៥១%(ហាសិបមួយភាគរយ) ឬលើសចំនួននេះនៃចំនួនភាគហ៊ុន ហើយត្រូវបានកាន់កាប់ដោយបុគ្គលមានសញ្ញាតិខ្មែរ។[55] ការប្រើប្រាស់ដីធ្លីនេះរាប់បញ្ចូលទាំងសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិទាំងឡាយនៅលើផ្ទៃដីត្រូវអនុវត្តស្របតាមច្បាប់។ អ្នកវិនិយោគអាចដំណើរការនៃការវិនិយោគទៅបានលុះត្រាតែអ្នកវិនិយោគ បំពេញសកម្មភាពអាជីវកម្មដំណើរការនៅកម្ពុជា ហើយជាគម្រោងវិនិយោគមានលក្ខណសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់។[56] ការបំពេញនូវលក្ខណសម្បត្តិគ្របគ្រាន់គឺគេសំដៅទៅលើការវិនិយោគដែលបានចុះបញ្ជីការត្រឹមត្រូវហើយច្បាស់លាស់ ដែលទទួលបានវិញ្ញាបនប័ត្រចុះបញ្ជីជាស្ថាពរ។[57]

អ្នកទេសចរណ៍បានកើនឡើងដល់៣លាននាក់ក្នុងកំឡុងឆមាសទីមួយឆ្នាំ២០១៨ ដោយសារលំហូរចូលនៃវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេសកាន់តែច្រើនឡើងលើផ្នែក ផលិតកម្ម កសិកម្ម និងភាពកាន់តែល្អប្រសើរឡើងនៃទំនាក់ទំនងខ្សែសង្វាក់ផ្គត់ផ្គង់រវាងវិនិយោគទុនផ្ទាល់ពីបរទេសនិងក្រុមហ៊ុនជាច្រើនរបស់កម្ពុជា។[58]

២.១.៣ មធ្យោបាយវិនិយោគលើដីធ្លីបច្ចុប្បន្ន

ដើម្បីជំរុញកាវិនិយោគ រដ្ឋាភិបាលបានលើកចិត្តលើវិស័យជាច្រើន។ដោយអនុលោមតាមច្បាប់ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាផ្តល់ជូននូវការលើកទឹកចិត្តដល់សម្បទានិកនូវការលើកទាំងស្រុង ឬមួយផ្នែកនៃពន្ធគយ ឬពន្ធអាករ[59]ស្របតាមច្បាប់ស្តីពីស្តីការវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

ក .ការផ្តល់ដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ច

សម្បទានសេដ្ឋកិច្ចសំដៅដល់យន្តការសម្រាប់ផ្តល់ដីឯកជនរបស់រដ្ឋតាមរយៈកិច្ចសន្យាសម្បទានមួយជាក់លាក់មួយទៅសម្បទាននិកដើម្បីប្រើប្រាស់សម្រាប់ធ្វើអាជីវកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្ម។

[54] ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគ, ព្រះរាជក្រម លេខ០៣/នស៩៤,ចុះថ្ងៃទី០៥សីហា១៩៩៤, ធ្វើវិសោធនកម្ម ព្រះរាជក្រម, លេខនស/រកម/០៣០៣/០០៩ ចុះថ្ងៃទី២៤សីហា២០០៣ មាត្រា៣ វាក្យខ័ណ្ឌទី១ (ពីពេលនេះទៅហៅថា ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគ២០០៣)។

[55] ច្បាប់ស្តីពីវិនយោគឆ្នាំ២០០៣, មាត្រា៨, វាក្យខ័ណ្ឌ១៨ ។

[56] ច្បាប់ស្តីពីវិនយោគឆ្នាំ២០០៣,មាត្រា៨, វាក្យខ័ណ្ឌ២៦ ។

[57] ច្បាប់ស្តីពីវិនយោគ, ២០០៣, មាត្រា៨, វាក្យខ័ណ្ឌ៨ ។

[58] The World Bank *"បច្ចុប្បន្នភាពសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា ខែតុលា ឆ្នាំ២០១៨"*, ថ្ងៃទី២៨វិច្ឆិកា២០១៨, https://www.worldbank.org/km/country/cambodia/publication/cambodia-economic-update-october-2018-recent-economic-developments-and-outlook (ទស្សនាថ្ងៃទី១៦ខែកក្កដាឆ្នាំ២០១៩)

[59] ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា១៩៩៤, មាត្រា១៣ ។

រយៈពេលនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មានការជួលរយៈពេលវែងនិងការជួលរយៈពេលខ្លី។ កិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលខ្លី មានរយៈពេល១៥ឆ្នាំចុះ ចំណែកកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែងមានរយៈពេល ១៥ឆ្នាំរហូតដល់៩៩ឆ្នាំ។[60] ជាទូទៅសម្បទានសេដ្ឋកិច្ច អាចត្រូវបានផ្តល់ឲ្យចំពោះតែដីដែលមានលក្ខណាវិនិច្ឆ័យ៥យ៉ាងគឺ ១.ដីដែលត្រូវបានចុះបញ្ជីនិងធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋ ២.ដីដែលមានការប្រើប្រាស់ដី អនុម័តដោយគណៈកម្មធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ ថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ៣.ដីដែលបានធ្វើការវាយតម្លៃហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាននិងសង្គមចំពោះការប្រើប្រាស់ និងការអភិវឌ្ឍដី ៤.ដីដែលមានដំណោះស្រាយចំពោះទីតាំងលំនៅថ្មីស្របតាមលក្ខខណ្ឌគតិយុត្ត និងនីតិវិធី ៥.ដីដែលមានការពិគ្រោះយោបល់ជាសាធារណៈ ឬសំណើរសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។

អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា សំដៅដល់អាជ្ញាធរដែលមានសិទ្ធិអំណាចតាមផ្លូវច្បាប់ក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចក្នុងនាមរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាដោយអនុវត្តសិទ្ធិតាមការផ្តល់សិទ្ធិប្រទានពីនាយករដ្ឋមន្ត្រី និងបំពេញភារកិច្ចស្របតាមការចែងក្នុងអនុក្រឹត្យ។

ដីឯកជនរបស់រដ្ឋ អាចត្រូវបែងចែកសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ដោយបុគ្គល ឬអង្គការឯកជន ឬសមូហភាពតាមរយៈសិទ្ធសម្បទានស្របច្បាប់ដែលមានចែងនៅក្នុងឯកសារគតិយុត្តចេញដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចតាមអំណាចឆន្ទានុសិទ្ធិរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ឬក្រុមមនុស្សដើម្បីកាន់កាប់ដី និងប្រើប្រាស់លើដីតាមការកំណត់នៃច្បាប់ភូមិបាលមាត្រា៤៨។សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចអាចត្រូវបានផ្តល់ក្នុងគោលបំណងប្រយោជន៍សង្គម និងប្រយោជន៍រួមដូចខាងក្រោម៖

- ការអភិវឌ្ឍសកម្មភាពកសិកម្មប្រជាពលវប្បកម្ម និងកសិឧស្សាហកម្មដែលតម្រូវឲ្យមានការវិនិយោគទុនដំបូងក្នុងអត្រាខ្ពស់និងកម្រិតសមស្រប។
- ការព្រមព្រៀងចំនួនជាក់លាក់ពីអ្នកវិនិយោគ សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍន៍ដីក្នុងលក្ខណៈសមស្រប និងប្រកបដោយចីរភាពដោយផ្អែកតាមផែនការប្រើប្រាស់ដីនៅតំបន់នោះ។
- បង្កើនការងារនៅជនបទក្នុងក្របខណ្ឌនៃការធ្វើប្រពលវប្បកម្ម និងធ្វើឲ្យមានកាលានុភាពក្នុងរបបចិញ្ចឹមជីវិតមានលក្ខណៈសម្បូរបែបនិងក្នុងក្របខណ្ឌនៃការគ្រប់គ្រងធនធានធម្មជាតិតាមបែបប្រព័ន្ធអេកូឡូស៊ីសមស្រប។
- លើកទឹកចិត្តរាល់គម្រោងដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ច។
- បង្កើតចំណូលរដ្ឋឬចំណូលខេត្ត ក្រុង ស្រុក ឃុំ សង្កាត់ តាមរយៈថ្លៃការប្រមូលថ្លៃប្រើប្រាស់ឬកម្រៃសេវាពាក់ព័ន្ធ។

[60] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១, មាត្រា៦១។

កិច្ចសន្យាសម្បទានអាចផ្តល់កាលានុវត្តភាពឲ្យសហគ្រាស និងស្ថាប័នស្រាវជ្រាវក្នុងស្រុកមានលទ្ធភាពចូលរួមនៅក្នុងការអភិវឌ្ឍបច្ចេកវិទ្យាកម្មន្តសាស ឬ សកម្មភាពអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច និងសង្គម ដោយសហប្រតិបត្តិការជាមួយសម្បទានិក។ [61] ការវិនិយោគអាចនាំមកនូវប្រាក់ចំណូលបន្ថែមដល់សម្បទានិក និងផ្តល់ឲ្យសហគ្រាស និងស្ថាប័នរដ្ឋឯកជនក្នុងស្រុកនូវឱកាសដើម្បីទទួលបាននូវការបញ្ជាទិញ ការផ្គត់ផ្គង់ទំនិញ ការផ្តល់សេវាកម្មក្នុងស្រុក និងក្រៅប្រទេស ព្រមទាំងរួមចំណែកក្នុងការអភិវឌ្ឍនបច្ចេកវិទ្យាពាក់ព័ន្ធទៅនឹងសកម្មភាពហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ។

ខ.ការជួលដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ

ជាទូទៅទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋមិនអាចជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ ដូរ ឬការជួល ឬជាកម្មវត្ថុនៃការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិឡើយ លុះត្រាតែទ្រព្យសម្បត្តិនោះត្រូវបានគេបំលែងទៅជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋតាមរយៈច្បាប់ស្តីពីអនុប្បយោគ [62] ក្រោយបាត់បង់លក្ខណសម្បត្តិរបស់ខ្លួនក្នុងការបម្រើប្រយោជន៍សាធារណៈតទៅទៀត[63]។

ការជួលដីសាធារណៈ គឺជាការផ្តល់ដីរដ្ឋដល់នីតិបុគ្គលឯកជនក្នុងទម្រង់ជាកិច្ចព្រមព្រៀងជួលដែលមានកិច្ចសន្យា។ ច្បាប់កម្ពុជាបានផ្តល់ឱកាសដល់ការជួលដីរដ្ឋរយៈពេលខ្លី និងរយៈពេលវែង ទៅតាមគោលបំណង និងភតិក:(អ្នកទទួលជួលទ្រព្យពីម្ចាស់ទ្រព្យ ឬពីកម្មសិទ្ធិករ)។ ការជួលដីសាធារណៈភាគច្រើនត្រូវបានអនុញ្ញាតលើដីឯកជនរបស់រដ្ឋដែលមិនមានផលប្រយោជន៍សាធារណៈ ឬមិនផ្តល់សេវា ឬមុខងារសាធារណៈ។ យ៉ាងក៏ដោយ ការជួលដីដែលមានលក្ខណរិតត្បិតខ្លាំង អាចត្រូវបានធ្វើឡើងសម្រាប់ដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ។[64]

ការជួលទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ[65]ចែងពី ៖

> ការជួលទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋមានគោលដៅកំណត់គោលការណ៍ យន្តការ និង នីតិវិធីសម្រាប់គ្រប់គ្រង និង ចាត់ចែងទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋទាក់ទងនឹង : ការរៀបចំបញ្ជីសារពើភ័ណ្ឌទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ, ការជួលទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ, ការលក់ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ, ការដូរទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ។[66]

[61] ច្បាប់សម្បទាន, មាត្រា៥ ។

[62] អ៊ុន សកក្តដា, *នីតិទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈ*, ឆ្នាំសិក្សា២០១៥- ២០១៦, ទំព័រ១៦។

[63] មាត្រា៩១ អនុក្រឹត្យស្តីពីវិធាន និងនីតិវិធីនៃអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិវិធីបុគ្គលសាធារណៈ២០០៦។

[64] ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១, មាត្រា១៦និង១៨ ។

[65]ច្បាប់ស្តីពីវិធាន និងនីតិវិធីនៃការធ្វើអនុប្បយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈ, លេខ១២៩អនក្រ/បក, ២៧ វិច្ឆិកា ២០០៦។

[66] អនុក្រឹត្យស្តីពីវិធាន និងនីតិវិធីនៃការធ្វើអនុប្បយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ, មាត្រា១។

> កិច្ចសន្យាជួលទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ មិនអាចមានរយៈពេលលើសពី១៥ (ដប់ប្រាំ)ឆ្នាំឡើយ។ កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងក្រោមរូបភាពជាលិខិតអនុញ្ញាតកាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋមានលក្ខណៈជាបណ្ដោះអាសន្ន មិនទៀង ហើតអាចដកហូតវិញបានគ្រប់ពេលវេលា ក្នុងបំណងការពារទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងបម្រើប្រយោជន៍សាធារណៈ។[67]

ប៉ុន្តែទោះបីជាដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋពុំអាចសម្បទានដូចដែលច្បាប់ស្តីពីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចបានចែងក៏ដោយក៏តាមច្បាប់ស្តីពីវិធាន និងនីតិវិធីនៃធ្វើអនុប្បយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈបាននិយាយពីការអនុញ្ញាតជួលដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋអាចជាកម្មវត្ថុនៃការជួលបាន។

កិច្ចសន្យាជួលទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋមិនអាចមានរយៈពេលលើសពី១៥(ដប់ប្រាំ)ឆ្នាំ និងធ្វើឡើងក្រោមរូបភាពជាលិខិតអនុញ្ញាតកាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ មានលក្ខណៈជាបណ្ដោះអាសន្ន មិនទៀង ហើយអាចដកហូតវិញបានគ្រប់ពេលវេលាក្នុងបំណងការពារទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងបម្រើប្រយោជន៍សាធារណៈ។[68] ការរៀបចំសៀវភៅបន្ទុកដែលកំណត់អំពីល័ក្ខខណ្ឌផ្សេងៗនៃការប្រើប្រាស់ទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋគឺជាភារកិច្ចរបស់អាជ្ញាធរកាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ[69]។

ដោយទំនាស់ដីធ្លីជាបញ្ហា និងជាឧបសគ្គក្នុងការអភិវឌ្ឍ។ ដែលគួរឲ្យចាប់អារម្មណ៍ពីសំណាក់វិនិយោគិនការវិនិយោគលើដីសារធារណៈជាឧបសគ្គក្នុងការអភិវឌ្ឍ។ ទោះបីជាច្បាប់កំណត់ទៅលើដីសាធារណៈក៏ដោយ ក៏នៅតែមានបញ្ហា និងលំបាកដល់ការវិនិយោគដដែល។

គ.ការវិនិយោគលើដីឯកជន

បច្ចុប្បន្នវិស័យអចលវត្ថុមានការរីកចម្រើនគួរឲ្យកត់សម្គាល់។ ដូចជាមានការការរៀបចំនូវគម្រោងសាងសង់អគារមានភាពរីកដុះដាលជាច្រើនក្នុងប្រទេស។ ស្របជាមួយគ្នានេះដែលកម្មសិទ្ធិករដែលជានីតិបុគ្គលមានសញ្ជាតិខ្មែរ និងមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ [70] អាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដោយសេរីបាន នៅក្នុងទំហំដែលច្បាប់បានកម្រិត។[71] អ្នកមានឧបនិស្ស័យជាកម្មសិទ្ធិករលើដីនៅកម្ពុជាគឺ ពលរដ្ឋខ្មែរទាំងអស់ សម្ងួលភាពដែនដីសាធារណៈ គ្រឹះស្ថាន

[67] អ៊ុន សក្កដា, *នីតិទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈឆ្នាំសិក្សា*, ២០១៥-២០១៦, ទំព័រ៧៦។

[68] នីតិទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈ, *បណ្ឌិតអ៊ុន សក្កដា,* ទំព័រ៧៦។

[69] អនុក្រឹត្យស្តីពីវិធាន និងនីតិវិធីនៃការធ្វើអនុប្បយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ, មាត្រា១៨ ។

[70] ច្បាប់ភូមិបាល ២០០១, មាត្រា៨ (១)។

[71] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ២០០៧, មាត្រា១៣៨។

សាធារណៈ គ្រឹះស្ថានសាធារណៈសហាគមន៍ ឬសមាគមនកម្ពុជា សហគ្រាសសាធារណៈ និងក្រុមហ៊ុនស៊ីវិល ឬពាណិជ្ជកម្មកម្ពុជា និងគ្រប់អង្គការកម្ពុជាដែលបានទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ថាជានីតិបុគ្គល។[72] ដូច្នេះហើយសកម្មភាពនៃការប្រើប្រាស់សិទ្ធរបស់កម្មសិទ្ធិករលើដីធ្លីរបស់ខ្លួននាពេលបច្ចុប្បន្នមានច្រើនប្រភេទ ស្របពេលការវិនិយោគលើវិស័យអចលវត្ថុមានការរីកចម្រើនគួរឲ្យកត់សម្គាល់ដូចជា មានការការរៀបចំ នូវគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ មានភាពរីកដុះដាលជាច្រើនក្នុងប្រទេស។

បច្ចុប្បន្ននេះសកម្មភាពនៃការប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករលើដីធ្លីរបស់ខ្លួនមានច្រើនប្រភេទដូចជា អាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅដ្ឋាន ឬការពុះដីឡូរជាដើម។អាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅដ្ឋានគឺជាសកម្មភាពពាណិជ្ជកម្ម ឬវិនិយោគគ្រប់ប្រភេទដែលមានកម្មវត្ថុជាការសាងសង់លំនៅដ្ឋានសំរាប់លក់ ដើម្បីស្វែងរកផលចំណេញដែលមានលក្ខណៈសំណង់ជាផ្ទះល្វែង អគារសហកម្មសិទ្ធិ ភូមិគ្រឹះគ្រប់ប្រភេទ និងសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលមានគោលដៅបម្រើឲ្យការស្នាក់នៅ។[73]

ឃ.ការជួលលើដីឯកជន

តាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ការជួលគឺជាកិច្ចសន្យាដែលកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យមួយប្រគល់ទ្រព្យនោះឲ្យជនណាម្នាក់ប្រើប្រាស់ក្នុងរយៈពេលមួយដោយយកជាប្រាក់ឈ្នួលមកវិញយ៉ាងទៀងទាត់តាមសមាមាត្រនៃរយៈពេលប្រើប្រាស់។[74]

កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុមានពីរយ៉ាងគឺ ការជួលរយៈពេលមិនកំណត់ និងការជួលរយៈពេលកំណត់។ ការជួលរយៈពេលកំណត់ មានការជួលរយៈពេលខ្លីអាចបន្តជាថ្មីបាន និងការជួលរយៈពេលវែង មានរយៈពេលចាប់ពី១៥ឆ្នាំ ឬលើស។[75]ចំណែកកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែងមានអនុភាព អាចផ្ទេរ ឬដោយសន្តតិកម្មបាន និងអាចអនុញ្ញាតឲ្យអ្នកជួល រៀបចំឬបំប្លែងអចលនវត្ថុនោះបាន កុំឲ្យតែបំផ្លាញ ឬបំប្លែងនូវសភាពដើមនៃវត្ថុនោះ។[76] ប៉ុន្តែបែបបទនៃកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុដើម្បីប្រើប្រាស់សម្រាប់ស្នាក់នៅសម្រាប់ពាណិជ្ជកម្ម សម្រាប់ឧស្សាហកម្ម និងសម្រាប់កសិកម្មត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ។

២.១.៤លក្ខខណ្ឌនៃការវិនិយោគ

ការវិនិយោគអាចដំណើរការគម្រោងទៅបាន លុះត្រាតែអ្នកវិនិយោគដាក់ពាក្យសុំការចុះ

[72] ច្បាប់ភូមិបាល ២០០១, មាត្រា៨ (២)។

[73] ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅដ្ឋាន, លេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក, ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៦, ប្រការ៤ ។

[74] ច្បាប់ភូមិបាល២០០១, មាត្រា១០៦(១)។

[75] ច្បាប់ភូមិបាល២០០១,មាត្រា១០៦(១)។

[76] ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១មាត្រា១០៨(១,២)។

បញ្ជីនៅក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា(ក.ប.ភ.ម) ដើម្បីពិនិត្យ និងសម្រេច។[77] បន្ថែមពីនេះ រាល់គម្រោងដែលមានបំណងដាក់ពាក្យស្នើសុំការត្រួតពិនិត្យ នៅ ក.ប.ភ.ម ត្រូវតែជាគម្រោងដែលមានលក្ខណសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់។[78]ការចុះបញ្ជីអាចធ្វើឡើងនៅ ក.ប.ភ.ម និងនៅអនុគណៈកម្មាធិការវិនិយោគខេត្តក្រុង។[79]

ក.ការវិនិយោគលើដីឯកជនចំពោះអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅដ្ឋាន

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ គ្រប់គ្រងនិងត្រួតពិនិត្យអាជីវកម្មលំនៅឋានត្រូវបាន។រាល់អាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ដែលមានទំហំចាប់ពី ០៥ល្វែង ឬ០៣ ភូមិគ្រឹះ ឬ០៥ យូនីត នៃលំនៅឋានឡើងទៅ ត្រូវមានអាជ្ញាប័ណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋានជាមុន ដែលចេញដោយក្រសួង។[80] អាជ្ញាប័ណ្ណអភិវឌ្ឍលំនៅឋានចែកចេញជា២ប្រភេទគឺអាជ្ញាប័ណ្ណប្រភេទ១ អាជ្ញាប័ណ្ណប្រភេទ២។

អាជ្ញាប័ណ្ណប្រភេទ១ ផ្តល់ជូនក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានដែលមានដើមទុនផ្ទាល់ខ្លួនទាំងស្រុង ឬ ប្រាក់កម្ចីពីគ្រឹះស្ថានធនាគារ និងហិរញ្ញវត្ថុនានា ដើម្បីអភិវឌ្ឍលំនៅឋានដល់អ្នកប្រើប្រាស់នៅពេលបញ្ចប់ការសាងសង់ជាស្ថាពរ។

អាជ្ញាប័ណ្ណប្រភេទ២ ផ្តល់ជូនក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានដែលមានដើមទុនផ្ទាល់ខ្លួន ឬប្រាក់កម្ចីពីគ្រឹះស្ថានធនាគារនិងហិរញ្ញវត្ថុនានា និង ឬដើមទុនដែលបានមកពីការកៀរគរធនធានហិរញ្ញវត្ថុជាមុនពីអ្នកទិញលំនៅឋានដើម្បីអភិវឌ្ឍលំនៅឋានជាបណ្តើរៗ និងអាចធ្វើប្រតិបត្តិការលក់លំនៅឋានដល់អ្នកប្រើប្រាស់ តាមលក្ខខណ្ឌដែលបានកំណត់ក្នុងប្រកាស។[81]

ដូចនេះគម្រោងដែលមានលក្ខណសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ គឺជាគម្រោងវិនិយោគដែលទទួលបានវិញ្ញាបនប័ត្រចុះបញ្ជីជាស្ថាពរ។[82] វិញ្ញាបនប័ត្រចុះបញ្ជីជាស្ថាពរ គឺជាវិញ្ញាបនប័ត្រ

[77] ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, ព្រះរាជក្រមលេខ០៣ ន.ស.៩៤, ៥ ខែសីហា ឆ្នាំ១៩៩៤, មាត្រា៦ (ពីពេលនេះទៅហៅថា ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ១៩៩៤) ។

[78] អនុក្រិត្យស្តីពី ការអនុវត្តច្បាប់ស្តីពីវិសោធនកម្ម នៃច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា លេខ ១១១ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី២៧ កញ្ញា២០០៥ មាត្រា១ កថាខ័ណ្ឌ ១.១ (ពីពេលនេះទៅហៅថា ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ២០០៥)។

[79] អនុក្រឹត្យស្តីពីការអនុវត្តច្បាប់ស្តីពីវិសោធនកម្មនៃច្បាប់វិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, លេខ ១១១ អនក្រ. បក, ២៧ កញ្ញា ២០០៥។
២០០៥ មាត្រា១ កថាខ័ណ្ឌ ១.១។

[80] ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន, លេខ៩៦៥ សហវ. ប្រក, ប្រការ៦។

[81] ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន, លេខ៩៦៥ សហវ, ប្រការ៧។

[82] ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា២០០៥, មាត្រា៩ ។

ដែលមានលក្ខណ ទទួលបាននូវរាល់ការយល់ព្រម ការអនុញ្ញាត អាជ្ញាប័ណ្ណ លិខិតអនុញ្ញាត ឬ បញ្ជីការនានា តាមគំរូដែលបានកំណត់(មើលឧបសម្ព័ន្ធ)។

ខ.លក្ខខណ្ឌសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

គម្រោងវិនិយោគតាមរយៈការធ្វើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចត្រូវតែ ជាគម្រោងដែលមានលក្ខណសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់។ ដែលមានបញ្ជាក់ពីក្រសួង នាយកដ្ឋាន អាជ្ញាធរ មន្ទីរនានាចំណុះខេត្ត ក្រុង ឬ ភ្នាក់ងាររបស់រាជរដ្ឋាភិបាលដែល ទទួលបន្ទុកការងារ លើការវិនិច្ឆ័យគម្រោងសមស្របតាមលិខិតស្នើ។ [83] នៅក្នុងរយៈពេល០៣(បី)ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការបន្ទាប់ពីបានទទួលសំណើវិនិយោគប្រសិនបើការស្នើ ទទួលបានការអនុញ្ញាតពី ក.ប.ភ.ម ឬគណៈកម្មាធិការវិនិយោខេត្ត ក្រុង វិនិយោគិននឹងទទួលបាន បញ្ជីស្តីពីការយល់ព្រម ការអនុញ្ញាត អាជ្ញាប័ណ្ណ ឬបញ្ជីសំខាន់នានាដែលជាការបញ្ជាក់ថាគម្រោងស្របច្បាប់។[84]

គម្រោងវិនិយោគមានលក្ខណៈស្របច្បាប់នឹងទទួលបានការលើកទឹកចិត្ត និងការធានាលើការវិនិយោ។ គម្រោងវិនិយោគមានសិទ្ធិទទួលបានរយៈពេលើកលែងពន្ធលើប្រាក់ចំណេញ ប្រសិនបើវិញ្ញាបនប័ត្រចុះបញ្ជីជាស្ថាពរ និងត្រូវបានចេញជូនទៅដល់វិនិយោគិន។ [85] ប៉ុន្តែក៏មានការដកហូតវិញនៅពេលគម្រោងវិនិយោគមួយមានការក្លែងបន្លំឯកសារ ឬឯកសារមិនត្រឹមត្រូវ។ [86] លើសពីនេះគម្រោងវិនិយោគណាដែលទទួលបានការចុះបញ្ជីស្ថាពរហើយតែមិនបានចាប់ផ្តើមធ្វើសកម្មភាពក្នុងរយៈពេល០៦(ប្រាំមួយ)ខែ។ [87] តែដោយឡែកករណីសម្បទានត្រូវបានលើកលែង ដោយការដកហូតត្រូវគិតតាមកិច្ចសន្យាសម្បាទាន តាមរយៈពេល នឹងកំណត់ជាក់ស្តែង តាមការព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងកិច្ចសន្យា។[88]

២.២ ស្ថានភាពផលប៉ះពាល់នៃទំនាស់ដីធ្លី

ទំនាស់ទាំងនោះកើតឡើងដោយមូលហេតុផ្សេងៗដូចជា ការអភិវឌ្ឍលើដីធ្លីដោយបណ្តេញពលរដ្ឋអ្នកក្រីក្រចេញពីលំនៅដ្ឋានដោយមិនផ្តល់សំណងសមស្របតាមតម្លៃទីផ្សារ និងការផ្តល់ដី

[83] ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា២០០៥, មាត្រា៦ កថាខ័ណ្ឌ ៦.៣ ចំណុច(ក) ។
[84] ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា២០០៥, មាត្រា៦ កថាខ័ណ្ឌ ៦.៣ ចំណុច(ក) ។
[85] ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា២០០៥, មាត្រា៦ កថាខ័ណ្ឌ ៦.៣ ចំណុច(ខ) ។
[86] ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា២០០៥, មាត្រា៨ កថាខ័ណ្ឌ ៨.១ ចំណុច(ក) ។
[87] ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា២០០៥, មាត្រា៨ កថាខ័ណ្ឌ ៨.១ ចំណុច(ខ) ។
[88] ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា២០០៥, មាត្រា៨ កថាខ័ណ្ឌ ៨.១ ចំណុច(ខ) ។

សម្បទានសេដ្ឋកិច្ចដោយមិនយកចិត្តទុកដាក់ពិភាក្សាជាមួយនឹងពលរដ្ឋមូលដ្ឋានដែលបង្ករឲ្យជិះឥទ្ធិពលប៉ះពាល់ដល់ប្រជាពលរដ្ឋ និង វិនិយោគិនមួយផ្នែកធំផងដែរ។

ជាងនេះទៅទៀត ការផ្តល់សម្បទានដីភាគច្រើនធ្វើឡើងដោយ (១)ពុំបានគោរពដល់សិទ្ធនៃទ្រព្យសម្បត្តិរបស់បុគ្គលឯកជន និងសិទ្ធភោគៈ (២)ពុំប្រកាន់ខ្ជាប់តាមការកំណត់នៃច្បាប់ស្តីពីទំហំដីដែលអាចសម្បទាន (៣)ពុំបានចាត់ចំណាត់ថ្នាក់ឲ្យបានត្រឹមត្រូវជាមុននូវដីដែលត្រូវទទួលបានដោយស្របច្បាប់សម្រាប់ការធ្វើអនុម្បទាន (៤)ពុំបានធ្វើការវាយតម្លៃជាបឋមជាចាំបាច់អំពីផលប៉ះពាល់ផ្នែកបរិស្ថាន និងសង្គម (៥)ពុំបានគោរពដល់សិទ្ធប្រជាពលរដ្ឋក្នុងការទទួលបានការពិគ្រោះយោបល់និងទទួលបានសំណងដោយយុត្តិធម៌។[89]

២.២.១ ជីវភាពប្រជាពលរដ្ឋ

ការផ្តល់ដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចបានផ្តល់ផលប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថាន និងផ្តល់ផលវិបាកយ៉ាងច្រើនចំពោះប្រជាជនកម្ពុជាដែលស្ថិតនៅជុំវិញតំបន់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ ជាទូទៅសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចត្រូវបានរដ្ឋាភិបាលប្រើក្នុងគោលបំណងដើម្បីផលប្រយោជន៍ពាណិជ្ជកម្ម។ ប៉ុន្តែជារឿយៗសម្បទានដីបាន ប៉ះពាល់យ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ដល់ដីធ្លីដែលកំពុងកាន់កាប់ដោយសហគមន៍នានា។

ជាក់ស្តែងនៅឆ្នាំ២០១២មានករណីនៅក្នុងខេត្តស្ទឹងត្រែង អ្នកភូមិត្រូវស្ថិតក្នុងតំបន់មួយដោយហ៊ុមព័ទ្ធដោយដីដែលបានធ្វើសម្បទានដល់ក្រុមហ៊ុន ដោយកាត់ផ្តាច់ទាំងស្រុងពីធនធានសម្រាប់ទ្រទ្រង់ជីវិតជាមូលដ្ឋានដែលពួកគេធ្លាប់តែអាស្រ័យផលកាលពីមុន។ ការរស់នៅរបស់អ្នកភូមិ ឡោមព័ទ្ធទាំងស្រុងដោយសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចពីកន្លែងដែលបានផ្តល់ទៅឲ្យក្រុមហ៊ុនវៀតណាម និងក្រុមហ៊ុនចិនកាលពីឆ្នាំ២០១០ បានធ្វើឲ្យអ្នកភូមិរស់នៅដោយភាពរឹតត្បិត មិនអាចចេញចូលទៅស្វែងរកអាហារ ទឹក និងធ្វើដំណើរផ្លូវថ្នល់។[90] ការរឹតត្បិតទាំងនេះជាការរំលោភទៅនឹងមាត្រា៥៨នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ដែលចែងថា "សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចមិនអាចប៉ះពាល់ផ្លូវគមនាគមន៍ ដីចំណីផ្លូវ និងដីចាំបាច់សម្រាប់ថែទាំ ក៏ដូចជាផ្លូវទឹក ត្រពាំង បឹង និងដែនទឹកបម្រុងដែលមានប្រយោជន៍ដល់ការរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋឡើយ"។

មានករណីមួយទៀតនៅខេត្តកោះកុងនៅខែឧសភា ឆ្នាំ២០១០ ក្រុមហ៊ុនកោះកុង អេស.អ៊ី.ហ្សិត បានជួលដីរយៈពេល ៩៩ឆ្នាំពីក្រសួងបរិស្ថាន លើទំហំផ្ទៃដីជាង ៩ពាន់ (៩.៩៧៧) ហិកតា ដើម្បីដាំដំណាំកសិ-ឧស្សាហកម្មនៅខេត្តកោះកុង ប៉ុន្តែបានប៉ះពាល់លើពលរដ្ឋ៣ភូមិ និងមានពលរដ្ឋរាប់រាយគ្រួសារពាក់ព័ន្ធ ប៉ុន្តែមានខ្លះបានទទួលការសម្របសម្រួល និងនៅសល់អ្នកតវ៉ាមួយចំនួនទៀត។

[89] មជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា, កំណត់ត្រាសង្ខេបរបស់ម.ស.ម.ក, មីនា ២០១៤, ទំព័រទី៣។
[90] ភក្តិ ស៊ាងលី និងប្រ៊ីហ្គេត ឌីខើតុ , *ដាក់អ្នកភូមិរស់នៅឯកការ ស្តួមស្តាំង*, ភ្នំពេញប៉ុស្តិ៍,០៨ សីហា ២០១២។

ប្រជាពលរដ្ឋ និងសង្គមស៊ីវិល អះអាងថា ការផ្តល់ដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចឲ្យ ក្រុមហ៊ុនមួយនៅក្នុងខេត្តកោះកុង បានផ្តល់ផលប៉ះពាល់ ដល់បរិស្ថាន និងផ្តល់ផលវិបាក ចំពោះប្រជាជន ដែលស្ថិតនៅជុំវិញតំបន់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច តំណាងប្រជាពលរដ្ឋរងគ្រោះដីធ្លី លោកស្រី សាំង ពុយ រៀបរាប់ថា *«ក្រុមហ៊ុន បានចូលមករំលោភផ្ទះ រុះរើផ្ទះ ហើយឈូសឆាយផលដំណាំចោលទាំងអស់ ហើយកន្លងមក១០ឆ្នាំហើយក្រុមហ៊ុន អត់ឲ្យយើងចូល ទៅក្នុងដីយើងនឹងទេ។អយុត្តិធមិសម្រាប់យើងជាពលរដ្ឋម្ចាស់ដីណាស់។ យើងមានប្លង់កម្មសិទ្ធិ ម៉ែខ្ញុំរស់នៅតាំងពីឆ្នាំ៩០ជាង៨០ជាងមេះ ខ្ញុំឃើញរូបភាពគាត់កាលពីមុនគាត់ដាំដុះ ពេលនោះយើងនៅក្មេង អ៊ីចឹងសូម្បីតែយើងអត់មានលុយដុល្លារពិតមែនតែយើងមានជីវភាពល្អ តែឥឡូវ ១០ឆ្នាំហើយ យើងអត់មានចំណូលទេ គេបំផ្លាញរបស់យើងអស់ធ្លាក់ខ្លួនក្រ។ យើងតវ៉ាជាង១០ឆ្នាំ ដាក់ញត្តិគ្រប់ក្រសួង តែបានត្រឹមសន្យាខ្យល់ ប្រាប់ថា នឹងដោះស្រាយៗ។ក្រុមហ៊ុនមកវិនិយោគនេះ អត់មានផលប្រយោជន៍សម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋ បានតែទៅលើអាជ្ញាធរ ឬអ្នកឈ្មួញកណ្តាលទៅវិញ»*។[91]ដូចនេះ ទំនាស់ដីធ្លីបង្កើតឲ្យមានផលប៉ះពាល់ដល់ប្រជាជននៅតាមតំបន់ដែលត្រូវបានអភិវឌ្ឍន៍មានដូចជាពេលវេលា និងថវិការដោយមិនបានប្រកបរបរចិញ្ចឹមជីវិតដោយសារការចំណាយពេលជាច្រើនក្នុងការដោះស្រាយវិវាទជាហេតុធ្វើឲ្យសេដ្ឋកិច្ចគ្រួសារធ្លាក់ចុះ។

២.២.២សិទ្ធិមនុស្ស

វិវាទដីធ្លីបានបង្កឲ្យមានអំពើហឹង្សាដែលធ្វើឲ្យមានការបង្កឲ្យមានរបួស ការចាប់ខ្លួន ការបាត់បង់លំនៅដ្ឋាន សេរីភាពក្នុងការរស់នៅជាដើម។ ករណីក្នុងការប្រើកម្លាំងហួសហេតុដើម្បីបណ្តេញចេញពីលំនៅដ្ឋានគឺករណីនៅបុរីកីឡា។[92]នៅថ្ងៃទី០៣ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១២ មានប្រជាពលរដ្ឋចំនួន៣០០គ្រួសារបានបន្តរស់នៅក្នុងបុរីកីឡាត្រូវបានអាជ្ញាធរបណ្តេញចេញដោយហឹង្សាពីលំនៅរបស់ខ្លួន។ [93] ប្រជាពលរដ្ឋ៣០០គ្រួសារត្រូវបានបណ្តេញចេញដោយហឹង្សានៅលំនៅរបស់ខ្លួន។ [94] កម្មករសំណង់បានបំផ្លិតបំផ្លាញលំនៅរបស់ពួកគាត់អមដោយកម្លាំងសន្តិសុខបានប្រើគ្រាប់ជ័រ និងឧស្ម័នបង្ហូរទឹកភ្នែកប្រឆាំងអ្នកភូមិ មានមនុស្សមួយចំនួនរងរបួស និងត្រូវបានចាប់ខ្លួន។ សកម្មភាពទាំងនេះបាន

[91]វិទ្យុអាស៊ីសេរី, *ដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចនៅកោះកុងផ្តល់ផលប៉ះពាល់ធំធេងដល់បរិស្ថាននិងជីវភាពពលរដ្ឋ*, ១៨ វិច្ឆិកា២០១៥ https://www.rfa.org/khmer/news/land/UDG-SEZ-land-concession-impact-11152018190501.html(ចូលមើល4:23pm)។

[92] របាយការណ៍មជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា, *ដីធ្លីស្ថិតនៅក្នុងទំនាស់ ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃស្ថានភាពដីធ្លី*, ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៣, អាចរកបានតាម http://bit.ly/1jNbQJ។

[93] មជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា, *កំណែទម្រង់ដីធ្លី*, ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៤។

[94] របាយការណ៍របស់អង្គការលើកលែងទោសអន្តរជាតិឆ្នាំ២០១៣, *ស្ថានភាពសិទ្ធមនុស្សទូទាំងពិភពលោក*, ១០/០០១/២០១៣។

បញ្ជាក់ឲ្យឃើញពីការរំលោភសិទ្ធមនុស្សយ៉ាងខ្លាំងនៅកម្ពុជា។ជាងនេះទៅទៀតការបង្ករឲ្យមានភាពអាណាធិបតេយ្យ និងមានផលវិបាកកាន់តែច្រើនឡើង។

២.២.៣.ផលវិបាកចំពោះសេដ្ឋកិច្ច

ការវិនិយោគជាកត្តាចម្បងក្នុងការអភិវឌ្ឍប្រទេស និងជាកត្តាដែរធ្វើឲ្យសេដ្ឋកិច្ចមានការរីកចម្រើនយ៉ាងឆាប់រហ័ស។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើការវិនិយោគមានការថយចុះ នោះសេដ្ឋកិច្ចប្រទេសក៏មានការថយចុះតាមនោះផងដែរ។ ប្រសិនបើការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លីមិនសមរម្យនោះ វានឹងផ្តល់ផលវិបាកដល់សង្គម និងសេដ្ឋកិច្ចជាក់ជាមិនខាន។ដំណើរការប្រកបរបប ការធ្វើអាជីវកម្ម និងបំពេញការងារនឹងត្រូវបានទទួលរងការបង្អាក់ និងធ្វើឲ្យមានការថយចុះប្រាក់ចំណូលសម្រាប់ផ្គត់ផ្គង់សេដ្ឋកិច្ចគ្រួសារ និងប្រទេស ដែលប្រឈមនឹងវិបត្តិសេដ្ឋកិច្ចកើតឡើង ទាំងសេដ្ឋកិច្ចគ្រួសារ និងប្រទេស។

២.២.៤ ផលវិបាករបស់វិនិយោគិន

ការវិនិយោគទោះបីជាមានការចំណេញច្រើននិងជួយដល់ការរីកចម្រើនផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចជាពិតមែនក៏វិនិយោគិនអាចជួបនូវផលវិបាកខ្លះៗដែលជាការខូសបន្លាយ និងបង្អាក់សកម្មភាព អាជីវកម្មរបស់ពួកគេ។ ដោយឃើញពីទំនាស់ជាច្រើន ដោយសារតែកង្វះអភិបាលកិច្ច ជាពិសេសការគ្រប់គ្រងនៅក្នុងតំបន់មូលដ្ឋានតែម្តង ដោយបញ្ហាបានកើតមានឡើងបង្កឲ្យមានការវាយដំរវាងប្រជាពលរដ្ឋ ដែលជាផលវិបាកក្នុងការដោះស្រាយ។[95]

ដោយសារតែទំនាស់ដីធ្លីនៅតែបន្តមានដែលធ្វើឲ្យវិនិយោគិនខាតប្រយោជន៍ ទាំងដើមទុនទាំងពេលវេលា ធ្វើឲ្យវិនិយោគិនបង្វែរការវិនិយោគទៅប្រទេសផ្សេង និងបង្កើតបញ្ហាទៅលើការបញ្ជាទិញពីក្រៅប្រទេសដែលជាចំណូលសំខាន់សម្រាប់ប្រទេស។ ចំណែកអ្នកវិនិយោគក្នុងស្រុក នឹងអស់ជំនឿក្នុងការជួយអភិវឌ្ឍតាមការវិនិយោគក្នុងប្រទេសដែលជាគ្រឹះចំបងសម្រាប់សេដ្ឋកិច្ចជាតិ។

[95]សារព័ត៌មានអរអេហ្វអាយ(RFI)"*ការវិនិយោគចាំបាច់ ត្រូវមានគោលការណ៍ច្បាស់លាស់*" ,https://www.postkhmer.com ,១០ កុម្ភៈ២០១៨ (ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី១៦កក្កដាឆ្នាំ២០១៩)

ជំពូកទី៣

ការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី
លើការវិនិយោគ

ជំពូកទី៣ ការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី លើការវិនិយោគ

ការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី អាស្រ័យទៅតាមប្រភេទដីនោះជាប្រភេទដីដែលបានចុះបញ្ជី ឬជាដីមិនទាន់បានចុះបញ្ជី។ ដោយយោងទៅតាមច្បាប់ភូមិបាល២០០១ និងអនុក្រឹត្យលេខ៤៦ស្ដីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី២០០២ និងអនុក្រឹត្យលេខ៤៧ ស្ដីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈកម្មការសុរិយោដីមានយន្តការមួយចំនួនសម្រាប់ការដោះស្រាយទំនាស់ក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ និងក្នុងប្រព័ន្ធតុលាការមានដូចជា ៣.១ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ៣.២ គណៈកម្មការរដ្ឋបាល ៣.៣ គណៈកម្មការសុរិយោដី និង ៣.៤ប្រព័ន្ធតុលាការ។

៣.១ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់

នៅពេលដែរមានវិវាទកើតឡើងទៅលើដីក្នុងឃុំ សង្កាត់ [96] ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ជាអ្នកសម្របសម្រួលនិងធ្វើការផ្សះផ្សារគំនិតយោបល់ដែលមានទំនាស់ខ្វែងគំនិតគ្នារបស់ប្រជាពលរដ្ឋក្នុងឃុំ សង្កាត់របស់ខ្លួន។ ប៉ុន្តែគ្មានសិទ្ធិអំណាចធ្វើការសម្រេចចិត្តនោះទេ ករណីភាគច្រើនគ្រាន់តែធ្វើសវនកម្មនៅមុខក្រុមប្រឹក្សាឃុំសង្កាត់ មុនពេលបញ្ជូនទៅថ្នាក់លើ។[97]

៣.២ គណៈកម្មការរដ្ឋបាល

គណៈកម្មការរដ្ឋបាលត្រូវបានបង្កើតឡើងសម្រាប់គ្រប់ផ្នែកទាំងអស់ដែលស្ថិតនៅក្រោមកម្មវិធីចុះបញ្ជីដីជាប្រព័ន្ធ។ គណៈកម្មការនេះ គឺជាកន្លែងដោះស្រាយជម្លោះដំបូងសម្រាប់ជម្លោះណាដែលកើតឡើអំឡុងពេលដំណើរការចុះបញ្ជីដី។ [98] អំណាចចេញសេចក្ដីសម្រេចរបស់ គណៈកម្មការរដ្ឋបាលមិនមានទេគឺគ្រាន់តែជាការផ្ដល់ជាជំនួយដល់ភាគីវិវាទក្នុងការដោះស្រាយជម្លោះប៉ុណ្ណោះ។[99]

គណៈកម្មការសុរិយោដីជាអ្នកធ្វើការស៊ើបអង្កេត និងដោះស្រាយជម្លោះដីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីដែលជាបញ្ហាគណៈកម្មការរដ្ឋបាលមិនអាចដោះស្រាយបាន ក៏ប៉ុន្តែប្រសិនបើភាគីជម្លោះនៅតែមិនពេញចិត្តគេអាចដាក់ពាក្យបណ្ដឹងទៅតុលាការ។[100]

[96] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការធ្វើវិមជ្ឈការអំណាច តួនាទី និងភារកិច្ចទៅឲ្យក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់, លេខ២២,២៥, ខែមិនា ឆ្នាំ២០០២, មាត្រា៦១។

[97] មជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា, របាយការណ៍របស់អ្នកតំណាងពិសេស, ឆ្នាំ២០១២ ។

[98] វិទ្យាស្ថានសភាកម្ពុជា, *យន្តការដោះស្រាយវិវាទដីធ្លីនៅប្រទេសកម្ពុជា*, ខែកុម្ភៈ២០១៦។

[99] អនុក្រឹត្យលេខ ៤៦, *នីតិនៃសាងសង់ប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី* , ថ្ងៃទី ៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២។

[100] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១, មាត្រា ៤៧។

៣.៣. គណៈកម្មការសុរិយោដី

គណៈកម្មការសុរិយោដីត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយអនុក្រឹត្យ មានបេសកកម្មក្នុងការដោះស្រាយវិវាទទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជីសុរិយោដីរួមមានទាំងវិវាទដែលកើតមាននៅក្រៅតំបន់វិនិច្ឆ័យ និងវិវាទដែលកើតមាននៅក្នុងតំបន់វិនិច្ឆ័យ និងដែលមិនអាចសម្រុះសម្រួលបានដោយគណៈកម្មការរដ្ឋបាល[101]។

វិវាទរវាងភាគីចំពោះអចលនវត្ថុមួយនឹងត្រូវដាក់ឲ្យធ្វើការអង្កេត និងដោះស្រាយតាមនីតិវិធីដែលបានកំណត់។ លទ្ធផលនៃការស៊ើបអង្កេតត្រូវដាក់ជូនគណៈកម្មការសុរិយោដីដែលបង្កើតឡើងនៅក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ គណៈកម្មការនេះត្រូវធ្វើសេចក្តីសម្រេចលើបដិកម្មនេះ។ ក្នុងករណីមិនសុខចិត្ត គូវិវាទអាចប្តឹងទៅតុលាការបាន។ការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈកម្មការនេះត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ។

គណៈកម្មការសុរិយោដី ត្រូវបានបែងចែកជាបីថ្នាក់ គឺថ្នាក់ស្រុក.ខណ្ឌ ថ្នាកខេត្ត.ក្រុង និងថ្នាក់ជាតិ។[102]គណាកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុក.ខណ្ឌ និងថ្នាក់ខេត្ត ក្រុង ដែលប្រែក្លាយជាគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង.ស្រុក.ខណ្ឌ និងថ្នាក់រាជធានីខេត្ត មានសមត្ថកិច្ចត្រឹមតែសម្រុះសម្រួលវិវាទដែលកើតឡើងនៅក្រៅតំបន់វិនិច្ឆ័យនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីជាលក្ខណៈប្រព័ន្ធពុំអាចដោះស្រាយបានដោយការសម្រុះសម្រួល។

ចាប់តាំងពីដើមឆ្នាំ២០១០មក ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់បានធ្វើប្រតិភូកម្មអំណាចនៃការសម្រេចសេចក្តីលើវិវាទដីធ្លីដែលស្ថិតនៅក្នុងយន្តការនៃគណៈកម្មការសុរិយោដី ជូនដល់ប្រធានគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត។ ភាគីវិវាទដែលមិនសុខចិត្តនឹងសេចក្តីសម្រេចរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត មានសិទ្ធិប្តឹងទៅគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិក្នុងរយៈពេល៣០ថ្ងៃ បន្ទាប់ពីបានទទួលសេចក្តីសម្រេចតែបើពុំមានបណ្តឹងឲ្យពិនិត្យឡើងវិញលើសេចក្តីសម្រេចរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ក្នុងរយៈពេលនេះទេ សេចក្តីសម្រេចនេះត្រូវចាត់ទុកជាសេចក្តីសម្រេចស្ថាពរ។

ដោយហេតុថាវិវាទដីធ្លីកាន់តែរីករាលដាល និងពាក់ព័ន្ធបុគ្គលដែលមានអំណាចធនធាន និងឥទ្ធិពល ជាពិសេសដើម្បីទប់ស្កាត់ការផ្ទុះឡើងជាយថាហេតុនូវបដិវត្តន៍កសិករ អាជ្ញាធរជាតិដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លីត្រូវបានបង្កើតឡើងបន្ថែមទៀតដោយព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០២០៦/០៩៧ ចុះ

[101] អនុក្រឹត្យស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈកម្មការសុរិយោដី, លេខ ៤៧ អនក្រ.បក, ៣១ឧសភា ២០០២,មាត្រា ៣។

[102] អនុក្រឹត្យលេខ៤៧ អនក្រ.បក, ៣១ ឧសភា ២០០២។

ថ្ងៃទី ២៦ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ ២០០៦តាមការផ្តួចផ្តើមគំនិតពីប្រមុខរាជរដ្ឋាភិបាល ហើយមានភារកិច្ចចំបងដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លីទាំងឡាយណាដែលហួសពីសមត្ថកិច្ចរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ។

តាមរយៈទិន្នន័យរបស់ក្រសួងដែនដីនគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ក៏បានបង្ហាញឲ្យថាការងារដោះស្រាយវិវាទដីធ្លីរបស់ក្រុមការងារដោះស្រាយវិវាទដីធ្លី បានទទួលសំណើទាក់ទងវិវាទដីធ្លីសរុបចំនួន ៧៥ ករណី ដោះស្រាយបានចំនួន ២៤ ករណី ក្នុងនោះបញ្ចប់ជាស្ថាពរចំនួន ១៣ ករណី និងបង្វែរសំណុំរឿងទៅ សមត្ថកិច្ចពាក់ព័ន្ធចំនួន ១១ ករណី (គិតពីខែមេសា ឆ្នាំ ២០១៦ ដល់ត្រីមាសទី ១ ឆ្នាំ ២០១៨ បាន ទទួលសំណើទាក់ទងវិវាទដីធ្លីសរុបចំនួន ១.៣៤៦ ករណី ដោះស្រាយបានចំនួន ២៦៥ ករណី ក្នុងនោះ បញ្ចប់ជាស្ថាពរ ៨៥ ករណី និងធ្វើលិខិតឆ្លើយតបទៅម្ចាស់បណ្តឹង និងបង្វែរសំណុំរឿងទៅសមត្ថកិច្ច ពាក់ព័ន្ធ ១៨០ ករណី)។នេះជាការសរបញ្ជាក់ថាវិវាទដីធ្លីនៅតែបន្តកើតឡើងជាបន្តបន្ទាប់។

៣.៣.១ គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ

អភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ជាប្រធាន និងប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មសំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ជាអនុប្រធាន។ ចំពោះសមាជិកគណៈកម្មការនេះរួមមានមន្ត្រីដែលបម្រើការងារនៅការិយាល័យ រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌជាសមាជិកអចិន្ត្រៃយ៍ និងតំណាងអាជ្ញាធរភូមិ ឃុំ និង/ឬ ចាស់ព្រឹទ្ធាចារ្យជាសមាជិកចំពោះកិច្ច។[103]

ការទទួលពាក្យបណ្តឹង និងឆ្លើយតបពាក្យបណ្តឹងបុគ្គលគ្រប់រូបដែលមានវិវាទពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លីមិនទាន់ចុះបញ្ជីសុរិយោដីមានសិទ្ធិដាក់ពាក្យបណ្តឹងដោយផ្ទាល់ទៅគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ។ បន្ទាប់មកគណៈកម្មការ និងជូនដំណឹងអំពីបណ្តឹងទៅភាគីចុងបណ្តឹង ឬបុគ្គលដែលមានផលប្រយោជន៍ពាក់ព័ន្ធនឹងដីវិវាទដើម្បីឆ្លើយតបក្នុងរយៈពេល៣០ថ្ងៃបន្ទាប់ពីទទួលបានសេចក្តីជូនដំណឹង។[104]

បន្ទាប់មក គ.ស.ស.ខ ចាត់មន្ត្រីឲ្យចុះស៊ើបអង្កេត ដើម្បីជួបជាមួយគូភាគីវិវាទ សាក្សី អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន និងធ្វើការវាស់វែងកំណត់ទំហំដី និងព្រំប្រទល់ដីវិវាទឲ្យបានច្បាស់លាស់។ បន្ទាប់ពីបញ្ចប់ការស៊ើបអង្កេត គណៈកម្មការសុរិយោដីនឹងពិនិត្យមើលថាតើករណីវិវាទនោះស្ថិតក្នុងសមត្ថកិច្ចដោះ

[103] ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ , *លេខាធិការដ្ឋានគណៈកម្មាធិការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ*, ឆ្នាំ២០១៦ http://www.mlmupc.gov.kh/ (ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី២៦មិថុនា ២០១៩ ម៉ោង ១:២០ល្ងាច)។

[104] ប្រកាសស្តីពីគោលការណ៍ណែនាំ និងនីតិវិធីរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដី, លេខ ១១២ដនស/ប្រក ,រាជធានីភ្នំពេញ,២១ សីហា ២០០២។

ស្រាយរបស់ខ្លួនឬទេ? ករណីមិនស្ថិត ក្នុងសមត្ថកិច្ចបណ្តឹងនោះត្រូវបានច្រានចោល ហើយត្រូវជូនដំណឹងដល់ភាគីវិវាទជា លាយល័ក្ខណ៍អក្សរ។ ករណីភាគីវិវាទមិនពេញចិត្តចំពោះការច្រានចោលនោះ ភាគីវិវាទនោះអាចប្តឹងទៅគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់លើបន្ទាប់ក្នុងរយៈពេល ៣០ថ្ងៃបន្ទាប់ពីភាគីទទួលបានសេចក្តីជូនដំណឹង ឬទម្រង់បែបបទច្រានចោលពាក្យបណ្តឹងនោះ។[105] ក្នុងនោះ មានភាគីត្រូវធ្វើការជ្រើសរើសអ្នកសម្រុះសម្រួល៣រូបនិងទទួលព័ត៌មានអំពីសិទ្ធិរបស់ ខ្លួនក្នុងការជ្រើសរើសបុគ្គលណាម្នាក់ដែលភាគីជឿថាអាចជួយខ្លួនបានក្នុងនាមជាជំនួយការភាគី។

ទន្ទឹមនោះគូភាគីត្រូវកំណត់ពេលវេលា ទីកន្លែងដោះស្រាយជាមួយនឹងអ្នកសម្រុះសម្រួល ឬគូភាគីអាចជូនដំណឹងអំពីការសុំជំទាស់ពីវិវាទផលប្រយោជន៍ រវាងភាគីណាមួយជាមួយគណៈកម្មការសុរិយោដី។ ប្រសិនបើការដោះស្រាយទទួលបានជោគជ័យភាគីទាំងពីរត្រូវផ្តិតមេដៃលើទម្រង់បែបបទបញ្ចប់វិវាទតាមខ្លឹមសារដែលបានព្រមព្រៀង។ ប្រសិនបើករណីវិវាទមិនអាចធ្វើការដោះស្រាយដោយការសម្រុះសម្រួលបានទេនោះ គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ នឹងបញ្ជូនករណីវិវាទនោះទៅគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដើម្បីធ្វើការដោះស្រាយបន្ត។

ប្រសិនបើការដោះស្រាយអាចសម្រេចបានដោយមានការព្រមព្រៀងជាឯកច្ឆ័ន្ទពីភាគីវិវាទ គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌត្រូវធ្វើរបាយការណ៍ជូនគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ខេត្តក្រុង ហើយត្រូវចម្លងជូនការិយាល័យរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុក ខណ្ឌមួយច្បាប់ ដើម្បីចាប់ផ្តើមដំណើរការអនុវត្តនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីក្បាលដីដែលបានដោះស្រាយរួច។ ប្រសិនបើការដោះស្រាយមិនអាចសម្រេចបាន គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនវិវាទរួមជាមួយនឹងរបាយការណ៍ជាលាយលក្ខអក្សរ ស្តីពីការសម្រុះសម្រួលជូនគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ខេត្តក្រុង។[106]

៣.៣.២. គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ខេត្ត ក្រុង

គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត នឹងព្យាយាមធ្វើការសម្រុះសម្រួលបន្តទៀតតាមនីតិវិធី ដែលបានកំណត់ ប៉ុន្តែបើការសម្រុះសម្រួលមិនអាចទទួលបានជោគជ័យទេនោះ គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត នឹងមាននីតិវិធីដោយឡែកផ្សេងទៀត គឺការធ្វើសេចក្តីសម្រេច។ ផ្ទុយទៅវិញ បើភាគីវិវាទណាម្នាក់មិនសុខចិត្តចំពោះការសម្រេចរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី

[105] ប្រកាសស្តីពីគោលការណ៍ណែនាំ និង នីតិវិធីរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដី, លេខ ១១២ដនស/ប្រក,២១ សីហា ២០០២។

[106] អនុក្រឹត្យ ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្យទៅនៃគណៈកម្មការសុរិយោដី,លេខ៤៧ អនក្រ-, មាត្រា១១។

ខេត្ត ក្នុងរយៈពេល ៣០ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការបន្ទាប់ពីទទួលបានសេចក្តីសម្រេចឬទទួលបានព័ត៌មានអំពីសេចក្តីសម្រេចភាគី វិវាទនោះមានសិទ្ធិប្តឹងស្នើសុំគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិឲ្យធ្វើសវនាការ។[107]

បន្ទាប់ពីការស៊ើបអង្កេត ប្រសិនបើឃើញថា វិវាទមិនអាចត្រូវបានដោះស្រាយដោយសមធម៌នៅថ្នាក់ ស្រុកខណ្ឌ គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនសំណុំរឿងវិវាទទៅគណៈកម្មការសុរិយោដី ថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង តាមការយល់ឃើញផ្ទាល់របស់ប្រធាន ឬតាមសំណើររបស់ភាគីវិវាទទាំងសងខាង ចំពោះករណីដូចតទៅ៖

- ជនម្នាក់ទាមទារដីច្រើនក្បាល ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការប្តឹងទាមទាររបស់ភាគីតូចតាចមួយចំនួនដែរ។
- ភាគីម្ខាងនៃវិវាទ គឺជាអជ្ញាធរមានឋានៈខ្ពស់។
- ករណីមានវិវាទពាក់ព័ន្ធនឹងផលប្រយោជន៍របស់ប្រធានគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ។
- វិវាទពាក់ព័ន្ធដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ។[108]

៣.៣.៣ គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ

គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិនឹងព្យាយាមធ្វើការសម្រុះសម្រួលបន្តនូវវិវាទ។តែបើការសម្រុះសម្រួលមិនអាចទទួលបានជោគជ័យ។ គណៈកម្មការសុរិយោដី ថ្នាក់ជាតិនឹងបើកសវនាការសម្រេច។ ទោះបីជាគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិបើកសវនាសម្រេចលើវិវាទបែបនោះក៏ដោយក៏នៅតែបើកផ្លូវឲ្យគូភាគីប្តឹងតវ៉ានឹងសេចក្តីសម្រេចនេះទៅតុលាការក្នុងរយៈពេល៣០ថ្ងៃ ក្រោយពីបានទទួលសេចក្តីសម្រេច។ ការវាស់វែងត្រៀមចេញប័ណ្ណក្រោយពេលវិវាទត្រូវបានដោះស្រាយបញ្ចប់ដោយជោគជ័យទាំងការសម្រុះសម្រួលឬសម្រេចដោះស្រាយនឹងចុះធ្វើការវាស់វែងកំណត់ទំហំដី និងព្រំប្រទល់តាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី ឬតាមសេចក្តីសម្រេចចូលជាស្ថាពរ។ បន្ទាប់មកការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ នឹងចាប់ផ្តើមនីតិវិធីចុះបញ្ជីក្បាលដីតាមការស្នើសុំរបស់ភាគីវិវាទ។[109]

---

107 ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់, *លេខាធិការដ្ឋានគណៈកម្មាធិការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ*, ឆ្នាំ២០១៦, http://www.mlmupc.gov.kh/ (ចូលមើល ថ្ងៃទី២៦មិថុនា ២០១៩ ម៉ោង ១:២០ល្ងាច)។

108 អនុក្រឹត្យស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្យទៅនៃគណៈកម្មការសុរិយោដី, មាត្រា១០។

109 ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់, *លេខាធិការដ្ឋានគណៈកម្មាធិការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ* ,ឆ្នាំ២០១៦,អាចបាននៅhttp://www.mlmupc.gov.kh/ (ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី២៦មិថុនា ២០១៩ ម៉ោង ១:២០ល្ងាច)។

៣.៤ ការដោះស្រាយក្នុងប្រព័ន្ធតុលាការ

ការបែងចែកសមត្ថកិច្ចរវាងគណៈកម្មការសុរិយោដី និងស្ថាប័នតុលាការត្រូវបានកំណត់ដោយប្រកាសអន្តរក្រសួង រវាងក្រសួងយុត្តិធម៌ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ស្តីពីការកំណត់ភារកិច្ចរបស់តុលាការ និងគណៈកម្មការសុរិយោដីពាក់ព័ន្ធនឹងវិវាទដីធ្លី។[110]អនុលោមតាមខ្លឹមសារនៃប្រកាសខាងលើនេះ តុលាការ និងគណៈកម្មការសុរិយោដីត្រូវមានសមត្ថកិច្ចរៀងៗខ្លួនតាមការបែងចែក។

វិវាទដីធ្លីដែលបានចុះបញ្ជីសុរិយោដីរួច ត្រូវស្ថិតនៅក្នុងសមត្ថកិច្ចរបស់តុលាការ។ តុលាការក៏មានសមត្ថកិច្ច ចំពោះវិវាទអំពីកិច្ចសន្យា ពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លីមិនទាន់ចុះបញ្ជីសុរិយោដី ដូចជាវិវាទអំពីការបែងចែកមរតក និងវិវាទអំពីកិច្ចសន្យាទិញ លក់ ជួល បញ្ចាំ ជាដើម។ មិនតែប៉ុណ្ណោះចំពោះសេចក្តីសម្រេចរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ ភាគីទំនាស់ដែលមិនពេញចិត្ត អាចដាក់ពាក្យបណ្តឹងមកតុលាការ។ដើម្បីដោះស្រាយករណីវិវាទនេះឡើងវិញតាមប្រព័ន្ធតុលាការចាប់ពីសាលាដំបូង សាលាឧទ្ធរណ៍ ដល់តុលាការកំពូល។

៣.៥ យន្តការដាក់ពាក្យបណ្តឹងទាក់ទងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

ប្រជាពលរដ្ឋដែលទទួលរងគ្រោះអំពីការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាចដាក់ពាក្យបណ្តឹងទៅតាមស្ថាប័នដូចជា ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខប្រមាញ់ និងនេសាទ(ពាក្យបណ្តឹងដាក់នៅលេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេសនៃក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខប្រមាញ់ និងនេសាទ) តុលាការ(ពាក្យបណ្តឹងដាក់ទៅសាលាដំបូងខេត្ត ក្រុង ដែលសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចតាំងទៅ) និង អាជ្ញាធរជាតិដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី (ពាក្យបណ្តឹងដាក់ទៅអគ្គលេខាធិការដ្ឋាននៃអជ្ញាធរជាតិដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី)។

[110] ប្រកាសស្តីពីការកំណត់ភារកិច្ចរបស់តុលាការ និងគណៈកម្មការសុរិយោដីពាក់ព័ន្ធនឹងវិវាទដីធ្លី ,លេខ០២ ប្រករ.០៣,២៦ វិច្ឆិការ ២០០៣ ។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

និង

អនុសាសន៍

សន្និដ្ឋាន និងអនុសាសន៍

ឆ្លងតាមរយៈការស្រាវជ្រាវ ក៏ដូចជាការបកស្រាយរួចមក បង្ហាញឲ្យឃើញថាសកម្មភាពលើការវិនិយោគនៅកម្ពុជាមួយចំនួនបានបង្កឲ្យមានទំនាស់ដីធ្លីជាបន្តបន្ទាប់។ ទំនាស់ដីធ្លីបានពាក់ព័ន្ធទៅលើសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ដែលរួមមាន កម្មសិទ្ធិឯកជន កម្មសិទ្ធិសមូហភាព កម្មសិទ្ធិអវិភាគ កម្មសិទ្ធិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងកម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់រដ្ឋ។ ស្របជាមួយការប្រើប្រាស់សិទ្ធិលើប្រភេទកម្មសិទ្ធិដីធ្លីនីមួយៗ មធ្យោបាយសម្រាប់វិនិយោគនាពេលបច្ចុប្បន្នមានក៏ច្រើនប្រភេទដូចជាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ការជួលដីរដ្ឋ ការវិនិយោគលើដីឯកជនរបស់ខ្លួន ការជួលលើដីឯកជនជាដើមដែលត្រូវមាននីតិវិធីគ្រប់គ្រងច្បាស់លាស់។ តាមរយៈការវិនិយោគ រដ្ឋាភិបាលក៏ដូចជាប្រជាជនកម្ពុជា ក៏អាចទទួលប្រយោជន៍ពីសកម្មភាពវិនិយោគផងដែរតាមចំណូលផ្សេងៗ ដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធផ្សេងៗជាច្រើន។ ជាងនេះទៅទៀត សកម្មភាពវិនិយោគធំៗនៅកម្ពុជាដូចជាឧស្សាហកម្ម និងកសិឧស្សាហកម្មគឺ ជាឱកាសការងារសម្រាប់ប្រជាលរដ្ឋ ជាហេតុធ្វើសេដ្ឋកិច្ចគ្រួសារ មានការរីកចម្រើនមួយកម្រិត។

ប៉ុន្តែស្របជាមួយគ្នានេះដែរសកម្មភាពនៃការវិនិយោគមួយចំនួន និងធ្វើឲ្យមានផលប៉ះពាល់ដល់ប្រជាពលរដ្ឋ និងសង្គមដែលជាហេតុនាំឲ្យមានវិវាទកើតឡើងឈានដល់ការបង្ករជម្លោះជាដើម។ វិវាទដីធ្លី បានបង្កឲ្យមានបញ្ហាជាច្រើន ក្នុងនោះស្ថានភាពទំនាស់រវាងប្រជាជន និងក្រុមហ៊ុនវិនិយោគត្រូវបានឃើញថា កើតមានបញ្ហាជារឿយដែលបង្ករឲ្យមានផលប៉ះពាល់ចំពោះ ជីវភាពប្រជាជន សិទ្ធិមនុស្ស ដែលតែងតែនៅជុំវិញតំបន់វិនិយោគ។

ទន្ទឹមនឹងបានសិក្សាស្វែងយល់ពីសកម្មភាពវិនិយោគ ក៏ដូចជាទិដ្ឋភាពទំនាស់ ជាគន្លឹះមួយដែលជួយក្នុងការរកមធ្យាបាយក្នុងការចាត់វិធានការទប់ស្កាត់។ ស្របពេលជាមួយគ្នានេះរាជរដ្ឋាភិបាលបានខិតខំប្រឹងប្រែងដាក់ចេញ និងអនុវត្តនូវគោលនយោបាយនានាដើម្បីទប់ស្កាត់ និងដោះស្រាយបញ្ហាដែលបានចោទឡើង។ដើម្បីជំរុញឲ្យមានការគ្រប់គ្រង ទប់ស្កាត់ និងដោះស្រាយវិវាទដីធ្លីប្រកបដោយ ប្រសិទ្ធភាពការបង្កើតឲ្យមានអាជ្ញាធរទទួលបន្ទុកទៅលើវិស័យដីធ្លីពាក់ព័ន្ធលើការវិនិយោគ គឺជាកត្តាសំខាន់ចំបងមួយដែលអាចឲ្យដឹងអំពីបេសកកម្ម ភារកិច្ច និងតួនាទី ក្នុងការអនុវត្តនិងគ្រប់គ្រងឲ្យបានច្បាស់លាស់។

ការសិក្សាស្វែងយល់ពីផលប៉ះពាល់នៃទំនាស់ដីធ្លីលើការវិនិយោគគឺការសិក្សាថ្មីមួយលើសកម្មភាពវិនិយោគបច្ចុប្បន្នរួមជាមួយបញ្ហាប្រឈមមួយចំនួន ដែលគួរសិក្សាស្វែងយល់ និងស្វែងរកវិធីដោះស្រាយលើបញ្ហាដែលបានកើតមានកន្លងមក។ នៅប្រទេសកម្ពុជាបញ្ហាវិវាទដីធ្លីជាបញ្ហា

ដែលតែងកើតមានឡើងជាបន្តបន្ទាប់ដែលសង្គមទាំងមូលត្រូវប្រឈមមុខ។ បញ្ហាវិវាទដីធ្លីកើតឡើងពីសកម្មភាពជាច្រើន ក្នុងនោះវិវាទដីធ្លីលើការវិនិយោគក៏ជាផ្នែកមួយមួយដែលសង្គមគួយកចិត្តទុកដាក់និងគួរមានការសហការណ៍ពីស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ។

បើទោះបីជាស្ថិតនៅក្នុងបំណាងណាក៏ដោយសកម្មភាពវិនិយោគក៏នៅតែមានបញ្ហានៅឡើយដែលត្រូវទាមទារស្វែងរកដំណោះស្រាយឲ្យបានទាន់ពេលវេលា និងមានប្រសិទ្ធភាព។ ដោយសារតែ ទំនាស់ដីធ្លីបានជះឥទ្ធិពលអវិជ្ជមានជាច្រើនទៅដល់សង្គម ដូចជាការបាត់បង់ស្ថិរភាពក្នុងការរស់នៅរបស់ប្រជាជន សិទ្ធិសេរីភាព ប៉ះពាល់បរិស្ថាន ក៏ដូចជាសេដ្ឋកិច្ចប្រទេសជាដើមដែលបង្កឲ្យមានផលវិបាក និងរាំងស្ទះដល់ការអភិវឌ្ឍប្រទេស។ ទោះបីជាមាននីតិវិធីដោះស្រាយ និងវិធានទប់ស្កាត់ក៏ដោយ ក៏មានការជួបនូវបញ្ហា និងការលំបាកមួយចំនួនដូចជាបច្ចេកទេស ធនធានមនុស្ស ជាដើម។ ដូចនេះ ដើម្បីចូលរួមចំណែកទប់ស្កាត់ និងកាត់បន្ថយនូវទំនាស់ដីធ្លី ក្នុងនាមជាអ្នកសិក្សា សូមសម្តែងនូវមតិយោបល់មួយចំនួន ដើម្បីបំពេញបន្ថែមចំនុចខ្វះខាត ក្នុងនោះរួមមានៈ

គួប្បីដោះស្រាយបញ្ហាការរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋនៅតាមតំបន់ដែលត្រូវអនុវត្តន៍គម្រោងវិនិយោគជាមុនសិន មុនផ្តល់ដំណើរការគម្រោងវិនិយោគ។

គប្បីដាក់លក្ខខណ្ឌកំណត់ជាក់លាក់ពីតំបន់វិនិច្ឆ័យដែលអាចវិនិយោគ ក្នុងកិច្ចសន្យាសម្បទាន។ ការដាក់កម្រិតនៃការអនុវត្តគម្រោងរបស់វិនិយោគិន ចៀសវាងមានការរំលោភបំពានពីសំណាក់វិនិយោគិនទៅលើ ប្រជារាពលរដ្ឋ ឬ ប្រជាពលរដ្ឋ និងអាជ្ញាធរ។

រដ្ឋាភិបាល ឬស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធគប្បីពិនិត្យឲ្យបានច្បាស់លាស់នូវតំបន់ណាត្រូវផ្តល់សម្បទានដោយវាយតម្លៃអំពីផលប៉ះពាល់បរិស្ថាន និងជៀសវាងប៉ះពាល់ដល់តំបន់អភិរក្ស ឬកម្មសិទ្ធិប្រជាពលរដ្ឋ។

គួប្បីបន្ថែមលើការងារបច្ចេកទេសទាក់ទងនឹងការដោះស្រាយវិវាទ និងគប្បីអនុវត្តឲ្យបានតម្លាភាព ជៀសវាងអំពើពុករលួយនៅក្នុងសង្គម។

អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចគប្បីផ្សព្វផ្សាយពត៌មានអំពីគម្រោងវិនិយោគតាមតំបន់ឲ្យទូលំទូលាយដល់ប្រជាពលរដ្ឋ។ ចៀសវាងការធ្វើគម្រោងវិនិយោគ ដោយលួចលាក់លើដីរដ្ឋ ដែលជាការបង្កបញ្ហាដល់ ប្រជាជន និង អ្នកវិនិយោគ។

អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចគប្បីកំណត់លក្ខខណ្ឌចុះបញ្ជីដីធ្លី ទៅលើការវិនិយោគឲ្យតឹងរឹង ចៀសវាងទទួលបានគម្រោងវិនិយោគដែលមិនមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់។

ឯកសារយោង

បញ្ជីឯកសារយោង

ក.លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត

ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, នស/រកម/១២០៧/០៣០, ២១ វិច្ឆិកា ២០០៧។

ច្បាប់ភូមិបាល, លេខនស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១។

ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, ៥ សីហា ១៩៩៤។

ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅដ្ឋាន, លេខ៩៦៥ សហវ.ប្រក, ២៤ សីហា២០១៦ ។

ប្រកាសស្តីពីគោលការណ៍ណែនាំ និង នីតិវិធីរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដី, លេខ ១១២ដនស/ប្រក, ២១ សីហា ឆ្នាំ២០០២។

រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, ព្រះរាជក្រម ២៤ កញ្ញា ១៩៩៣។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈកម្មការសុរិយោដី, លេខ ៤៧ អនក្រ.បក, ៣១ ឧសភា ២០០២,មាត្រា៣។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្យទៅនៃគណៈកម្មការសុរិយោដី, លេខ៤៧ អនក្រ.បក, ៣១ ឧសភា ២០០២។

អនុក្រឹត្យស្តីពីវិធាន និងនីតិវិធីនៃអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិវិធីបុគ្គលសាធារណៈ, លេខ ១២៩ អនក្រ.បក,២៧ វិច្ឆិកា ២០០៦។

ខ.សៀវភៅ និងវចនានុក្រមខ្មែរ

East-West Management Institute,Inc.*ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា សៀវភៅសិក្សា និងស្រាវជ្រាវ.* កែសម្រួលឆ្នាំ ២០០៥។

ជួនណាត.វចនានុក្រមខ្មែរ. ភ្នំពេញ៖ ពុទ្ធសាសនបណ្ឌិត,១៩៦៧។

មជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា. កំណត់ត្រាសង្ខេបរបស់ម.ស.ម.ក. ខែមីនា ឆ្នាំ ២០១៤។

មជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា. កំណែទម្រង់ដីធ្លី, ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៤។

មជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា. *មេរៀនស្តីពីសិទ្ធិដីធ្លីក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១.* ឆ្នាំ២០១៥។

មជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា. *របាយការណ៍របស់អ្នកតំណាងពិសេស.* ឆ្នាំ២០១២។

ស្រី វណ្ណធី. កម្រងនីតិឯកជន *នីតិរដ្ឋប្បវេណី* . ចេញផ្សាយលើកទី២ ឆ្នាំ២០១៦, ភាគ២។

អម សុផាណារ៉ាត់. *នីតិរដ្ឋប្បវេណី.* ឆ្នាំសិក្សា ២០១៤-២០១៥។

អ៊ុន សកក្កដា. “នីតិទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈ” (សម្រាប់និស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រជាន់ខ្ពស់នៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្រ្ត និងវិទ្យាសាស្រ្តសេដ្ឋកិច្ច). ឆ្នាំសិក្សា២០១៥-២០១៦។

គ.របាយការណ៍

ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា(CDC). *និន្នាការការវិនិយោគ*. ភ្នំពេញ៖ ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា. http://www.cambodiainvestment.gov.kh ចូលទស្សនាថ្ងៃទី១២ខែកក្កដាឆ្នាំ២០១៩។

គោលនយោបាយគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី. មេសា ១៩៨៩។

ភក្តិ ស៊ាងលី និងប្រ៊ីហ្គេត ឌីខើត. *ដាក់អ្នកភូមិរស់នៅឯកការ ស្តមស្គាំង*. ភ្នំពេញប៉ុស្តិ៍ថ្ងៃទី០៨ខែសីហាឆ្នាំ២០១២។

របាយការណ៍ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្មនិងសំណង់,ឆ្នាំ២០១៨ http://www.mlmupc.gov.kh/?page=detail&ctype=article&id=656&lg=kh (ចូលទស្សនា ១៤ ឧសភា ២០១៩)។

វេទិកានៃអង្គការមិនមែនរដ្ឋាភិបាលស្តីពីកម្ពុជា .*ការវិភាគស្ថិតិស្តីពីវិវាទដីធ្លីនៅកម្ពុជា*. (ភ្នំពេញ, មិថុនា ២០១៦)។

អង្គការទិន្នន័យអំពីការអភិវឌ្ឍ(ODC),*សម្បទាន,* https://opendevelopmentcambodia.net/km/topics/concessions/ ចុះថ្ងៃទី៤ សីហា ២០១៥, (ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី១១មីនា២០១៩, ១: ២៤ ព្រឹក)។

ឃ.គេហទំព័រ

ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់. *លេខាធិការដ្ឋានគណៈកម្មាធិការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ* ឆ្នាំ២០១៦. http://www.mlmupc.gov.kh/ (ចូលមើល ថ្ងៃទី២៦មិថុនា ២០១៩ ម៉ោង ១:២០ ល្ងាច)។

ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់. *លេខាធិការដ្ឋានគណៈកម្មាធិការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ,* ឆ្នាំ២០១៦, http://www.mlmupc.gov.kh/ (ចូលមើល ថ្ងៃទី២៦មិថុនា ២០១៩ ម៉ោង ១:២០ល្ងាច)។

មជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា. របាយការណ៍៖ *ដីធ្លីស្ថិតនៅក្នុងទំនាស់ ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃស្ថានភាពដីធ្លី.* ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៣, អាចរកបានតាម htt://bit.ly/1jNbQJ។

វិទ្យុអាស៊ីសេរី,*ដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចនៅកោះកុងផ្តល់ផលប៉ះពាល់ធំធេងដល់បរិស្ថាននិងជីវភាពពលរដ្ឋ* ,១៨,វិច្ឆិកា,២០១៥។https://www.rfa.org/khmer/news/land/UDG-SEZ-land-concession-impact-11152018190501.html(ចូលមើល4:23pm)

សារព័ត៌មានរៀលលេស្ទេត(REALESTATE), *ស្វែងយល់អំពីច្បាប់កម្មសិទ្ធិដីធ្លីនៅកម្ពុជា* https://www.realestate.com.kh/km/guides/Cambodia-land-Ownership-Law/,ថ្ងៃទី ២៥ ខែឧសភា ២០១៨, (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី១ កក្កដាម៉ោង ១២:២២)។

សារព័ត៌មាន វីអូអេ (VOA), *រដ្ឋាភិបាលផ្អាកផ្តល់ដីសម្បទានដល់ក្រុមហ៊ុនឯកជន* ,អាចរកបាននៅ https://khmer.voanews.com (ចុះថ្ងៃទី 16 កក្កដា 2012) (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី១១ មីនា ២០១៩, ម៉ោង១: ៣៦ ព្រឹក)។

សារព័ត៌មាន អរអិហ្វអាយ(RFI), ដោយ ប៉ែន បូណា ,*វិវាទដីធ្លីនិងសេវាសាធារណៈនៅតែជាឧបសគ្គនៃកំណែទម្រង់*.http://km.rfi.fr/cambodia/land-dispute-and-state-public-is-still-a-priority-pro,អរអិហ្វអាយRFI,ចុះផ្សាយនៅថ្ងៃ18មីនា2015, (ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី១ មិថុនា ២០១៩)។

វេង គួង ហេង. "តើអ្វីទៅជាសម្បទាន." ចុះថ្ងៃទី១៧ កញ្ញា ២០១៧ អាចរកបាននៅ http://bizdoctors.asia (ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី១៩ឧសភា២០១៩)។