សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ
និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច
Université Royale de Droit et des Sciences Economiques
Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ទិដ្ឋភាពគតិយុត្តនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនៅកម្ពុជា

ស្រាវជ្រាវ ពីថ្ងៃទី០១ ខែមេសា ដល់ថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៤

ស្រាវជ្រាវដោយ៖
និស្សិតឈ្មោះ **ប៉ែន សុខមាន**
ស៊ឹម វណ្ណា

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ
បណ្ឌិត ហាច់ ផល្លី

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រ
ជំនាន់ទី១៤

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១០
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០១៤

សេចក្ដីថ្លែងអំណរគុណ

យើងខ្ញុំដែលជានិស្សិតក្រុមដែលមានឈ្មោះ ប៉ែន សុខមាន និង ស៊ឹម វណ្ណា ដែលជានិស្សិតឆ្នាំទី៤ ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ។

សូមគោរពប្រតិបត្តិ និងសូមសំដែងនូវកតញ្ញូតាធម៌យ៉ាងជ្រាលជ្រៅជូនចំពោះ ៖

លោក ឪពុក អ្នកម្ដាយ ដែលអ្នកមានគុណទាំងទ្វេដែលបានផ្ដល់កំណើតដល់កូន និងបានខិតខំអស់ទាំងកំលាំងកាយចិត្តដោយពុំខ្លាចនឿយហត់ ក្នុងការចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សារអប់រំទូន្មានប្រៀនប្រដៅឱ្យយើងខ្ញុំ ខិតខំរៀនសូត្រ និងប្រព្រឹត្តតែអំពើល្អ ។ មិនតែប៉ុណ្ណោះ លោកឪពុក អ្នកម្ដាយបានធ្វើការឧបត្ថម្ភគាំទ្រយើងខ្ញុំទាំងផ្នែកស្មារតី ធនធាន និង សម្ភារៈតាំងពីយើងខ្ញុំនៅតូចរហូតពេញវ័យថែមទាំងជំរុញឱ្យយើងខ្ញុំ មានឱកាសចូលសិក្សាក្រេបជញ្ជក់ចំណេះដឹងតាំងពីកម្រិតមូលដ្ឋានរហូតមកដល់ពេលបច្ចុប្បន្ននេះ ។

យើងខ្ញុំក៏សូមសំដែងនូវការដឹងគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅផងដែរចំពោះ ៖

ឯកឧត្តម លុយ ចណ្ណា សាកលវិទ្យាធិការ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានផ្ដល់ឱកាសឱ្យយើងខ្ញុំពង្រីកនូវចំនេះដឹង និងបង្កើតនូវជំនាញតាមរយៈការចងក្រងកិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះឡើង។

ជាពិសេសលោកសាស្ត្រាចារ្យ ហាប់ ផល្វី ដែលបានចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃ ការប្រឹងប្រែង មិនខ្លាចនឿយហត់ក្នុងការចង្អុលបង្ហាញនូវការណែនាំ និងផ្ដល់ឯកសារមួយចំនួន ព្រមទាំង ការកែប្រែកំហុសឆ្គងរបស់យើងខ្ញុំ ដើម្បីធានានូវសមិទ្ធផលមួយដែលប្រកបដោយគុណភាព ។

សាស្ត្រាចារ្យ ផង់ វិចិត្រ ដែលបានចំណាយពេលវេលាក្នុងការពន្យល់ និងផ្ដល់យោបល់ព្រមទាំងស្វែងរកឯកសារមួយចំនួនដល់យើងខ្ញុំ សម្រាប់គាក់តែងសារណានេះ។

លោក និង លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានបង្ហាត់បង្រៀនអប់រំ ណែនាំផ្ដល់ឱវាទល្អៗ និងបទពិសោធន៍ល្អៗគ្រប់បែបយ៉ាងដល់យើងខ្ញុំតាំងពីថ្នាក់មូលដ្ឋានរហូតមកដល់ពេលបច្ចុប្បន្ននេះ ។

យើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នាសូមគោរពជូនពរ និងសូមលើកហត្ថាទាំងទ្វេបួងសួងដល់ទេវតា ដែលតាមថែរក្សាព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាទាំងឡាយ សូមជួយថែរក្សា លោកអ្នកមានគុណទាំងទ្វេ ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ ឯកឧត្តមសាស្ត្រាចារ្យ លោក លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ និង អ្នកដែលបានជួយទំនុកបម្រុងក្នុងកិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះ ឱ្យជួបប្រទះនូវពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការ គឺ អាយុ វណ្ណៈ និង ពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ និងសូមឱ្យទទួលជោគជ័យគ្រប់ភារកិច្ច។

អារម្ភកថា

ខ្ញុំបាទឈ្មោះ ប៉ែន សុខមាន និងខ្ញុំបាទឈ្មោះ ស៊ឹម វណ្ណា ជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាប័ត្រផ្នែកនីតិសាស្ត្រ ឆ្នាំទី៤ ជំនាន់ទី១៤ នៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច មានកិត្តិយសនៅក្នុងឱកាសដ៏វិសេសវិសាលនេះ ក្នុងការតាក់តែង និងចងក្រងប្រធានបទមួយនៃសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាស្តីពី ទិដ្ឋភាពគតិយុត្តនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនៅកម្ពុជា ដែលទាក់ទងនឹងការសិក្សាលើមុខវិជ្ជា នីតិរដ្ឋប្បវេណី និងនីតិភូមិបាល ព្រមទាំងបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ស្តីពីដីធ្លីមួយចំនួនទៀត ដែលបានសិក្សាកន្លងមក ដើម្បីយកទ្រឹស្តីនៃមុខវិជ្ជាទាំងនេះ មកធ្វើការអនុវត្តជាក់ស្តែង។

យើងខ្ញុំបានធ្វើការបែងចែកមាតិកា ជាផ្នែកតូចៗ ដើម្បីឱ្យមានភាពងាយស្រួល ក្នុងការស្រាវជ្រាវ និងស្វែងរកឯកសារបន្ថែម ក៏ដូចជា ងាយស្រួលក្នុងការពន្យល់ និងលើកយកមកពិភាក្សាក្នុងគោលបំណង ចងក្រងឱ្យបាននូវស្នាដៃមួយដ៏ល្អ។ យើងខ្ញុំបានប្រមូលផ្តុំនៅឯកសារស្រាវជ្រាវជាច្រើន និងបានសុំគំនិតយោបល់ពីសាស្ត្រាចារ្យនានា ដើម្បីលើកយកមកធ្វើការពិភាក្សានៅក្នុងសៀវភៅមួយក្បាលនេះ។ ជាលទ្ធផលយើងខ្ញុំទទួលបាននូវស្នាដៃមួយនេះ ដើម្បីប្រគល់ជូនការិយាល័យស្រាវជ្រាវបានទាន់ពេលវេលា ដែលបានកំណត់ក្នុងការត្រួតពិនិត្យ និងវាយតម្លៃ ព្រមទាំងដាក់ពិន្ទុពីសំណាក់ លោក លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យដែលជាគណៈកម្មាការ។

ទោះបីជាយើងខ្ញុំបានខិតខំប្រឹងប្រែង និងព្យាយាមពិនិត្យយ៉ាងណាក៏ដោយ ក៏កិច្ចការមួយនេះ ពិតជាអាចមាននូវកំហុសឆ្គងខ្លះៗ ទាំងចេតនាក្តី ឬ អចេតនាក្តី នៅត្រង់ចំណុចណាមួយ ជាមិនខាន។ អាស្រ័យហេតុនេះហើយ ក្នុងនាមយើងខ្ញុំជាអ្នកតាក់តែង សូមធ្វើការអភ័យទោសជាមុននូវរាល់កំហុសឆ្គង និងការខ្វះខាត ក៏ដូចជាទទួលការរិះគន់ផ្សេងៗ ក្នុងគោលបំណងស្ថាបនាស្នាដៃមួយនេះ ឱ្យមានលក្ខណៈកាន់តែល្អប្រសើរឡើងបន្ថែមទៀត។

មាតិកា

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ i
អារម្ភកថា ii
មាតិកា iii
បញ្ជីតារាង vi
សេចក្តីផ្តើម 1
ជំពូកទី១ សញ្ញាណគតិយុត្តនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 3
១.១.សញ្ញាណទូទៅ 3
១.១.១.និយមន័យ 3
១.១.២.គោលបំណង 4
១.១.៣.លក្ខខណ្ឌទូទៅសម្រាប់ផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 5
១.១.៣.១.បុគ្គល 5
១.១.៣.២.ប្រភេទដី 6
១.១.៣.៣.ការវាយតម្លៃលើសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 11
១.២.ក្របខណ្ឌច្បាប់ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 12
១.២.១.ច្បាប់ភូមិបាល ២០០១ 12
១.២.២.អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 14
១.២.៣.អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ 15
ជំពូកទី២ ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 17
២.១.នីតិវិធីនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 17
២.១.១.នីតិវិធីនៃការផ្តួចផ្តើមដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច 17
២.១.១.១.ការរៀបចំឯកសាររបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច 17
២.១.១.២.ការជូនដំណឹងរបស់លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស 18
២.១.១.៣.ពាក្យស្នើសុំសម្រាប់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 19
២.១.១.៤.ការសម្រេចលើសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 20
២.១.២.នីតិវីធីនៃការផ្តួចផ្តើមដោយបុគ្គលឯកជន 20
២.១.២.១.ការដាក់ពាក្យស្នើសុំ 21

២.១.២.២.ការពិនិត្យនិងសម្រេចលើសំណើ 21
២.២.យន្តការរដ្ឋបាល 23
២.២.១.អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា 24
២.២.២.លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស 26
២.២.៣.គណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត 26
២.២.៤.ក្រុមការងារដីរដ្ឋថ្នាក់ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ 27
២.២.៥.ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ-សង្កាត់ 28
២.៣.កិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 29
២.២.១.ការអនុវត្តកិច្ចសន្យា 29
២.២.១.១.សិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចរបស់សម្បទានិក 30
ក.សិទ្ធិរបស់សម្បទានិក 30
ខ.កាតព្វកិច្ចរបស់សម្បទានិក 32
២.២.១.២.សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់រដ្ឋ 33
ក.សិទ្ធិរបស់រដ្ឋ 33
ខ.កាតព្វកិច្ចរបស់រដ្ឋ 34
២.៣.២.ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 35
២.៣.២.១.ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាតាមពេលកំណត់នៃកិច្ចសន្យា 35
២.៣.២.២.ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនពេលកំណត់នៃកិច្ចសន្យា 35
២.៤.លទ្ធផលនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 36
ជំពូកទី៣ បញ្ហាប្រឈមនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 40
៣.១.កង្វះខាតការអនុវត្តច្បាប់ 40
៣.២.ផលប៉ះពាល់ដល់សង្គម 43
៣.២.១.វិវាទដីធ្លី 44
៣.២.២.ការប៉ះពាល់បរិស្ថាន 45
៣.៣.ការប៉ះពាល់ដល់ប្រជាពលរដ្ឋ 46
៣.៣.១.ការប៉ះពាល់ដល់ដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ 46
៣.៣.២.ការប៉ះពាល់ដល់ជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ 47
៣.៤.ដំណោះស្រាយទំនាស់ចំពោះការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 48

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន 51
អនុសាសន៍ 53
ឯកសារយោង 55
ឧបសម្ព័ន្ធ 1

បញ្ជីតារាង

តារាងទី១៖ ទំហំដី និងអាជ្ញាធរដែលមានសមត្ថកិច្ច ក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាសម្បទាន,ទំព័រ២៥។
តារាងទី២៖ ចំនួនខេត្តដែលបានផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច,ទំព័រ៣៧។

សេចក្តីផ្តើម

ចាប់តាំងពីរបបប្រល័យពូជសាសន៍ ប៉ុល ពត ត្រូវបានផ្តួលរំលំ នៅឆ្នាំ១៩៧៩ ប្រទេសកម្ពុជា បានខិតខំប្រឹងប្រែងយ៉ាងខ្លាំង ក្នុងការគ្រប់គ្រងដីធ្លី។ ក្នុងពេលនោះដែរ ប្រទេសកម្ពុជា មិនទាន់មានកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីទេ មានន័យថា ដីធ្លីទាំងអស់ជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋ។ ក្រោយមក នៅឆ្នាំ១៩៨៩ រដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា បានធ្វើការកំណែទម្រង់ដីធ្លី គឺការធ្វើឯកជនភាវូបនីយកម្មលើដីធ្លី ដោយផ្តល់កម្មសិទ្ធិដីធ្លីជូនប្រជាពលរដ្ឋ ប៉ុន្តែ ប្រជាពលរដ្ឋ អាចកាន់កាប់ដីធ្លីលើផ្ទះសម្បែង ដែលមានទំហំមិនលើសពី ២០០០ ម៉ែត្រការេ ហើយចំពោះដីស្រែចម្ការវិញ មានទំហំមិនលើសពី ៥ហិកតា។ គួរកត់សម្គាល់ផងដែរថា បើប្រជាពលរដ្ឋ មិនបានរស់នៅលើដីធ្លី និងដីស្រែចម្ការទេ ដោយទុកដីទាំងអស់នោះឱ្យនៅទំនេរ ដោយមិនបានធ្វើស្រែចម្ការ ឬដាំដំណាំអ្វីទេ រដ្ឋមានសិទ្ធិក្នុងការដកហូត ដីទាំងនោះមកធ្វើជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋវិញ។ នៅក្នុងឆ្នាំ១៩៩២ ប្រទេសកម្ពុជា បានអនុម័តច្បាប់ទាក់ទងនឹងដីធ្លីមួយ គឺច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ ប៉ុន្តែច្បាប់នេះ មិនបានកំណត់ពីការសម្បទានដីទេ គ្រាន់តែចែងអំពី ប្រភេទអចលនទ្រព្យ កម្មសិទ្ធិ សហកម្មសិទ្ធិ អឡ្សសិទ្ធិភាព ភោគៈ ផលុបភោគ សេរភាព សិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យនៅ ប្រាតិភោគលើអចលនទ្រព្យដូចជា ការបញ្ចាំអចលនទ្រព្យ និងអ៊ីប៉ូតែក ព្រមទាំងសន្តតិកម្មជាដើម។ ទោះបីជាច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ មិនបានចែងអំពីសម្បទានដីក៏ដោយ ក៏សម្បទានដីបានកើតឡើងដែរ នោះគឺសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលចាប់ផ្តើមមានការផុសផុលនៅឆ្នាំ១៩៩៥។[1]

រាជរដ្ឋាភិបាល បានផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចជាលើកដំបូង នៅថ្ងៃទី០៩ ខែមករា ឆ្នាំ១៩៩៦ ដែលមានក្រុមហ៊ុនឯកជនចំនួន២ គឺក្រុមហ៊ុន AGRO-STAR នៅខេត្តកំពង់ចាម ដែលមានផ្ទៃដីសរុបចំនួន ២៨០០ ហិកតា និងក្រុមហ៊ុន ម៉ុង រិទ្ធីវិនិយោគដូងប្រេងកម្ពុជា នៅខេត្តព្រះសីហនុ ដែលមានផ្ទៃដីសរុបចំនួន ១១០០០ ហិកតា។ ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចមានភាពមិនច្បាស់លាស់ក្នុងការអនុវត្តទេ ព្រោះមិនមានច្បាប់កំណត់ច្បាស់លាស់ ហើយទំហំដីសម្បទានដែលត្រូវផ្តល់ ក៏មិនមានភាពច្បាស់លាស់នៃទំហំពិតប្រាកដទេ ដែលជាហេតុធ្វើឱ្យ អាជ្ញាធរផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចទៅឱ្យក្រុមហ៊ុន ដោយមិនបានពីគិតទំហំដី។[2]នៅឆ្នាំ២០០១ ច្បាប់ភូមិបាលថ្មី ត្រូវបានបង្កើតឡើង ដើម្បីជំនួសច្បាប់ភូមិបាលចាស់ ដោយសារច្បាប់ចាស់ អនុវត្តទៅមានការខ្វះចន្លោះ ធ្វើឱ្យមានការបកស្រាយយ៉ាងចម្រូងចម្រាស់។ ច្បាប់ភូមិបាលថ្មី បានចែងជាលក្ខណៈ

---

[1] Hap Phalthy, The Legal Analysis of the Impact of Economic Land Concessions on Cambodia's Economy (2012), 1។

[2] Hap Phalthy , The Legal Analysis of the Impact of Economic Land Concessions on Cambodia's Economy (2012), 1។

ទូទៅអំពីសម្បទានដី ប៉ុន្តែមិនមានចែងច្បាស់លាស់ពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចទេ។ ក្រោយមកទៀត នៅឆ្នាំ២០០៥ ទើបរាជរដ្ឋាភិបាល បានចេញអនុក្រឹត្យមួយស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដោយបាន កំណត់អំពីនីតិវិធីក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ព្រមទាំងកំណត់ពីអាជ្ញាធរដែលមានសមត្ថកិច្ច ទាក់ទងនឹងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចផងដែរ។

សារណានេះ ត្រូវបានបែងចែកជា ៣ជំពូក ដោយជំពូកទី១ បកស្រាយអំពីសញ្ញាណ គតិយុត្តនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលរៀបរាប់អំពីគោលបំណង និងលក្ខខណ្ឌទូទៅមួយ ចំនួនក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ព្រមទាំងក្របខណ្ឌច្បាប់មួយចំនួនដែល ពាក់ព័ន្ធនឹងការ ផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ ជំពូកទី២ បង្ហាញពីនីតិវិធីក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ក៏ដូចជា យន្តការរដ្ឋបាល សម្រាប់គ្រប់គ្រងលើការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងកិច្ចសន្យាសម្បទានដី សេដ្ឋកិច្ច។ ចំណែកជំពូកទី៣ បង្ហាញពីបញ្ហាប្រឈមនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានជះ ឥទ្ធិពលដល់សង្គម និងបរិស្ថាន ជាពិសេសប្រជាពលរដ្ឋក្រីក្រ។

ជំពូកទី១ សញ្ញាណគតិយុត្តនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

១.១.សញ្ញាណទូទៅ

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ជាយន្តការមួយដែលរាជរដ្ឋាភិបាល បង្កើតឡើងដើម្បីអភិវឌ្ឍវិស័យសេដ្ឋកិច្ច តាមរយៈការវិនិយោគរបស់វិនិយោគិនទៅលើវិស័យកសិកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្ម ដែលអាចជាប្រភពចំណូលមួយសម្រាប់រដ្ឋ និងអាចជួយបង្កើនការងារធ្វើឱ្យប្រជាជនបានមួយចំណែកទៀត។ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច បើនិយាយឱ្យចំទៅគឺ ជាការជួលដីក្នុងរយៈពេលវែងមួយ ទៅឱ្យអ្នកវិនិយោគ ក្នុងការធ្វើអាជីវកម្មកសិកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្ម។ នៅក្នុងចំណុចសញ្ញាណទូទៅនេះបង្ហាញពីទិដ្ឋភាពទូទៅ និងលក្ខខណ្ឌទូទៅចាំបាច់មួយចំនួន ដែលទាក់ទងនឹងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដោយរួមបញ្ចូលទាំង និយមន័យសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច (១.១.១) គោលបំណងនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច (១.១.២) និងលក្ខខណ្ឌទូទៅសម្រាប់ផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច (១.១.៣) ។

១.១.១.និយមន័យ

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺសំដៅដល់យន្តការសម្រាប់ផ្តល់ដីឯកជនរបស់រដ្ឋ តាមរយៈកិច្ច-សន្យាសម្បទានមួយ ទៅឱ្យសម្បទានិក ដើម្បីប្រើប្រាស់សម្រាប់ធ្វើអាជីវកម្មកសិកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្ម។ [3] ការធ្វើអាជីវកម្មកសិ-ឧស្សាហកម្ម គឺសំដៅដល់ការដាំដំណាំស្បៀង ឬដំណាំឧស្សាហកម្ម រាប់បញ្ចូលទាំងការដាំឈើជាចំការឈើ ការចិញ្ចឹមសត្វនិងវារីវប្បកម្ម ការងារសាងសង់ ដូចជា រោងសិប្បកម្ម ឬរោងចក្រ និងការបំពាក់បរិក្ខារនានា សម្រាប់កែច្នៃវត្ថុធាតុដើម ដែលជាកសិផលក្នុងស្រុក។[4] ការធ្វើអាជីវកម្មកសិកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្ម ក្នុងអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឆ្នាំ២០០៥ មិនកំណត់ច្បាស់ថា តើដំណាំណាខ្លះ ដែលជាដំណាំសម្រាប់ធ្វើអាជីវកម្មកសិកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្ម? ចំណុចនេះ នៅតែមានភាពមិនច្បាស់លាស់ ក្នុងការកំណត់ពីប្រភេទដំណាំដែលអាចធ្វើអាជីវកម្មកសិកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្មបាន ដោយសារតែអនុក្រឹត្យនេះគ្រាន់តែកំណត់ថា ជាដំណាំស្បៀង ឬដំណាំឧស្សាហកម្ម ឬការដាំឈើជាចម្ការឈើតែប៉ុណ្ណោះ។ ចំពោះការអនុវត្តជាក់ស្តែងវិញ ការធ្វើអាជីវកម្មកសិកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុន ដែល

[3] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា២។

[4] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា២។

ទទួលបានសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចពីរាជរដ្ឋាភិបាល ភាគច្រើនគឺជាដំណាំ កៅស៊ូ ដំឡូងមី ស្វាយចន្ទី អាកាស្យា ឈើម៉ៃសាក់ និងអំពៅជាដើម។

សម្បទានដី គឺជាសិទ្ធិស្របច្បាប់ ដែលមានចែងក្នុងឯកសារគតិយុត្តចេញដោយ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច តាមអំណាចឆន្ទានុសិទ្ធិឱ្យរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ឬក្រុមមនុស្ស ដើម្បីកាន់កាប់ដី និងប្រើប្រាស់សិទ្ធិលើដី តាមការកំណត់នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១។[5] តាមច្បាប់ភូមិបាល ការផ្តល់សម្បទានដី គឺអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចផ្តល់ឱ្យរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ឬក្រុមមនុស្ស ប៉ុន្តែច្បាប់ភូមិបាលមិនបានកំណត់អំពីសញ្ជាតិរបស់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ឬក្រុមមនុស្សទេថា តើបុគ្គលទាំងអស់នោះត្រូវតែមានសញ្ជាតិខ្មែរ ឬមានសញ្ជាតិបរទេសទេ? បើតាមច្បាប់ភូមិបាល មាត្រា៤៨ មាត្រានេះ មិនបានកំណត់ពីសញ្ជាតិរបស់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ឬក្រុមមនុស្សទេ ប៉ុន្តែមាត្រានេះ គឺបើកទូលាយឱ្យអ្នកវិនិយោគជារូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ឬក្រុមមនុស្ស អាចស្នើសុំសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដោយមិនគិតពីសញ្ជាតិទេ មិនថាមានសញ្ជាតិខ្មែរ ឬមានសញ្ជាតិបរទេស។ ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺត្រូវតែឆ្លើយតបទៅនឹងផលប្រយោជន៍សេដ្ឋកិច្ច ដែលអនុញ្ញាតឱ្យអ្នកទទួលបានប្រយោជន៍ កាប់ឆ្ការទាញយកផលដោយធ្វើអាជីវកម្មកសិ-ឧស្សាហកម្ម លើដីនៃប្រទេសកម្ពុជា ដែលផ្ទុយនឹងសម្បទានដីសង្គមកិច្ច គឺត្រូវឆ្លើយតបទៅនឹងប្រយោជន៍សង្គម អនុញ្ញាតឱ្យអ្នកទទួលប្រយោជន៍រៀបចំដី ដើម្បីសង់លំនៅឋាន ឬដាំដំណាំលើដីដែលកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋ ដើម្បីធានាការចិញ្ចឹមជីវិត។[6]

១.១.២.គោលបំណង

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាចត្រូវបានផ្តល់ឱ្យដើម្បីសម្រេចគោលបំណង លើកស្ទួយកំណើនសេដ្ឋកិច្ចឱ្យមានកម្រិតខ្ពស់ តាមរយៈការដាក់ទុនវិនិយោគលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចពីអ្នកវិនិយោគជាតិនិងអន្តរជាតិ និងជួយកាត់បន្ថយភាពក្រីក្ររបស់ប្រជាជន ដោយសារប្រជាជនមានការងារធ្វើតាមរយៈ ការសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ការសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ក៏ជួយអភិវឌ្ឍសកម្មភាពកសិកម្មប្រពលវប្បកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្ម ព្រោះប្រជាជនកម្ពុជា ៨០% ដែលរស់នៅជនបទ គឺប្រកបរបរកសិកម្ម ដោយសារតែប្រទេសកម្ពុជាអំណោយផលច្រើនក្នុងវិស័យនេះ។[7] ដូច្នេះ ការអភិវឌ្ឍសកម្មភាពកសិកម្មប្រពលវប្បកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្ម ជាគោលនយោបាយ

[5] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៤៨។

[6] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៤៩។

[7] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៣។

មួយ ក្នុងការអភិវឌ្ឍវិស័យសេដ្ឋកិច្ចជាតិ។ ចំពោះដើមទុនវិញ ក្នុងការសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺតម្រូវឱ្យមានការ វិនិយោគដើមទុនដំបូងក្នុងអត្រាខ្ពស់ និងកម្រិតសមស្រប។ [8] ការវិនិយោគដើមទុនដំបូងក្នុងអត្រាខ្ពស់ គឺទុនវិនិយោគចាប់ពី ១០ ០០០ ០០០ ០០០រៀលឡើង ដែលមានទំហំដីសម្បទានចាប់ពី ១០០០ហិកតាឡើងទៅ និងទុនវិនិយោគក្រោម ១០ ០០០ ០០០ ០០០ រៀល ដែលមានទំហំដីសម្បទានក្រោម ១០០០ហិចតា។ [9] សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ក៏មានបំណងក្នុងការសម្រេចបាន នូវការព្រមព្រៀងមួយចំនួនជាក់លាក់ពីអ្នកវិនិយោគ សម្រាប់អភិវឌ្ឍដីក្នុងលក្ខណៈសមស្រប និងប្រកបដោយចីរភាព ដោយផ្អែកលើផែនការប្រើប្រាស់ដីនៃតំបន់ដែលផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនោះ។[10] ម្យ៉ាងវិញទៀត សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ គឺបង្កើតភាពមានការងារធ្វើនៅតាមជនបទ ក្នុងក្របខណ្ឌនៃការធ្វើប្រពលវប្បកម្ម និងការធ្វើឱ្យមានកាលានុវត្តភាពនៃការរកស៊ីចិញ្ចឹមជីវិតមានលក្ខណៈសម្បូរណ៍បែប និងក្នុងក្របខណ្ឌនៃការគ្រប់គ្រងធនធានធម្មជាតិ តាមប្រព័ន្ធអេកូឡូស៊ីសមស្រប។ [11] មិនតែប៉ុណ្ណោះសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺជាប្រភពបង្កើតចំណូលរដ្ឋ ឬចំណូលខេត្ត-ក្រុង ឬឃុំ-សង្កាត់ តាមរយៈការប្រមូលថ្លៃដី ពន្ធ និងកម្រៃសេវាផ្សេងៗទៀតដែលពាក់ព័ន្ធ។[12]

១.១.៣.លក្ខខណ្ឌទូទៅសម្រាប់ផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ត្រូវបានកំណត់នូវលក្ខខណ្ឌទូទៅមួយចំនួន ដែលតម្រូវឱ្យសម្បទានិកត្រូវតែបំពេញ មានដូចជា បុគ្គលដែលអាចស្នើសុំសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច (១.១.៣.១) និងប្រភេទដី ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច (១.១.៣.២) ព្រមទាំងការវាយតម្លៃសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច (១.១.៣.៣) ។

១.១.៣.១.បុគ្គល

ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ជាការចាំបាច់ណាស់ត្រូវដឹងថា អ្នកណាខ្លះដែលអាចទទួលសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបាន។ តាមច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ សម្បទានដី គឺជាសិទ្ធិស្របច្បាប់ដែលចែងក្នុងឯកសារគតិយុត្ត ហើយចេញដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច តាមឆន្ទានុសិទ្ធិឱ្យទៅរូបវន្ត

[8] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៣។
[9] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា២៩។
[10] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៣។
[11] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៣។
[12] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៣។

បុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ឬក្រុមមនុស្ស ដើម្បីកាន់កាប់ដី និងប្រើប្រាស់សិទ្ធិលើដីដែលសម្បទាននោះ។[13] តាមច្បាប់ភូមិបាលនេះ មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ឬក្រុមមនុស្សទេ ទើបអាចស្នើសុំសម្បទានដីបាន។ ការផ្តល់សម្បទានដីក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ គឺសំដៅលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។ ក្នុងករណីនេះ មានចំណុចមួយជាបញ្ហាថា តើការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចគឺត្រូវផ្តល់ឱ្យបុគ្គលណាខ្លះ? រូបវន្តបុគ្គល ឬ នីតិបុគ្គល ឬរូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គល? នៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ មិនបានកំណត់ពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចទេ គ្រាន់តែមានមាត្រាមួយចំនួននិយាយទូទៅទាក់ទងនឹងសម្បទានដីតែប៉ុណ្ណោះ។ ដោយឡែក អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចឆ្នាំ២០០៥ ក៏មិនបានកំណត់ថា សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺត្រូវផ្តល់ឱ្យបុគ្គលណាទេ។ នៅក្នុងអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច កំណត់ទូទៅថា ការសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ គឺផ្តល់ឱ្យសម្បទានិក តាមរយៈ កិច្ចសន្យាសម្បទានជាក់លាក់មួយ ដោយមិនកំណត់ថា ជារូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ឬ រូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គលទេ។[14] ប៉ុន្តែក្នុងករណីនេះ មាត្រា៤៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ អាចយកមកធ្វើជាមូលដ្ឋាន ក្នុងការបកស្រាយអំពីចំណុចនេះបាន។ ទោះបីជាច្បាប់ភូមិបាល និយាយទូទៅទាក់ទងនឹងសម្បទានដី ដោយមិនសំដៅដល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឬសម្បទានដីសង្គមកិច្ចក៏ដោយក៏បញ្ជាក់ឱ្យឃើញថា ច្បាប់នេះបើកទូលាយក្នុងការផ្តល់សម្បទានដី ទាំងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ឱ្យទៅរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល។ ដូច្នេះ តាមមាត្រា ៤៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ បុគ្គលដែលអាចស្នើសុំសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបាន គឺរូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គល។

១.១.៣.២.ប្រភេទដី

ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ជាការចាំបាច់ណាស់ត្រូវដឹងពីដីប្រភេទណា ដែលអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច អាចផ្តល់ទៅឱ្យអ្នកវិនិយោគបាន។ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាចត្រូវបានផ្តល់ឱ្យចំពោះតែដី ដែលមានលក្ខណវិនិច្ឆ័យ៥យ៉ាង មានដូចជា ៖

- ដីដែលត្រូវបានចុះបញ្ជី និងធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ ថាជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋ ស្របតាមអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ និងអនុក្រឹត្យស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជី ឬអនុក្រឹត្យស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ

[13] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៤៨។

[14] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា២។

- ដីដែលមានផែនការប្រើប្រាស់ អនុម័តដោយគណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់ខេត្ត-ក្រុង ហើយការប្រើប្រាស់មានលក្ខណៈសមស្របទៅតាមផែនការនោះ
- ដីដែលបានធ្វើការវាយតម្លៃហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និងសង្គម ចំពោះការប្រើប្រាស់ និងការអភិវឌ្ឍដីសម្រាប់គម្រោងសម្បទាន
- ដីដែលមានដំណោះស្រាយ ចំពោះបញ្ហាតាំងទីលំនៅថ្មី ស្របតាមក្របខ័ណ្ឌគតិយុត្ត និងនីតិវិធីជាធរមាន។ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាត្រូវធានាថា មិនមានការបង្ខំឱ្យធ្វើការតាំងទីលំនៅថ្មី ដោយគ្មានការស្ម័គ្រចិត្តពីអ្នកកាន់កាប់ដីស្របច្បាប់ និងត្រូវធានាចំពោះការគោរពសិទ្ធិមានច្រកចេញចូលទៅកាប់ដីឯកជន។
- ដីដែលមានការពិគ្រោះយោបល់ជាសាធារណៈអំពីគម្រោង ឬសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចជាមួយអាជ្ញាធរដែនដី និងប្រជាពលរដ្ឋដែលនៅក្នុងតំបន់។[15]

ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដីដែលអាចផ្តល់ទៅឱ្យសម្បទានិក ដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចនោះ ត្រូវតែជាដី ដែលជាចំណែកនៃទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ។[16] ទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ អាចជាកម្មវត្ថុក្នុងការលក់ ការដូរ ការបែងចែក ឬការផ្ទេរសិទ្ធិតាមការកំណត់ដោយច្បាប់។ [17] ផ្ទុយទៅវិញ មានសំណួរមួយលើកឡើងថា តើទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ អាចជាកម្មវត្ថុនៃការផ្តល់សម្រាប់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដូចទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋបានដែរឬទេ? នេះគឺជាបញ្ហាដែលត្រូវតែវិភាគ និងគិតពិចារណាឡើងវិញ ព្រោះមិនមានច្បាប់ ឬបទបញ្ញាណាមួយកំណត់ថា ទ្រព្យសាធារណៈរបស់រដ្ឋ អាចជាកម្មវត្ថុនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបាន ឬមិនបានទេ។ ទោះបីមិនមានច្បាប់ ឬបទបញ្ញាណាមួយកំណត់ថា ទ្រព្យសាធារណៈរបស់រដ្ឋ អាចជាកម្មវត្ថុនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបាន ឬមិនបានក៏ដោយ ក៏មានមាត្រាមួយចំនួននៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ និងអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឆ្នាំ២០០៥ អាចបកស្រាយនូវចម្ងល់ដែលជាបញ្ហានេះបានដែរ។

ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ បានកំណត់ថា សម្បទានដី អាចធ្វើឡើងបានតែនៅលើដី ដែលជាចំណែកនៃទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ។ [18] សម្បទានដី គឺសំដៅទៅលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

[15] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៥។

[16] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៥៨។

[17] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា១៧។

[18] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៥៨។

និងសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។ ត្រង់ចំណុចនេះ ច្បាប់ភូមិបាលបានបញ្ជាក់ឱ្យឃើញថា សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងសម្បទានដីសង្គមកិច្ច អាចផ្តល់ទៅបាន លុះត្រាតែជាដីដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ។ ដូច្នេះ ទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ មិនអាចផ្តល់សម្រាប់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបានទេ។ អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឆ្នាំ២០០៥ បានកំណត់ថា សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាចត្រូវបានផ្តល់ ចំពោះតែដីដែលបានចុះបញ្ជី និងធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ ថាជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋ។[19] អនុក្រឹត្យនេះ បានបញ្ជាក់យ៉ាងច្បាស់ថា សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាចត្រូវបានផ្តល់ឱ្យចំពោះតែដីឯកជនរបស់រដ្ឋប៉ុណ្ណោះ។ ដូច្នេះ ដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ មិនអាចធ្វើការផ្តល់សម្រាប់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបានទេ។ បើចំណុចទាំងពីរខាងលើនេះ បានបញ្ជាក់ឱ្យឃើញថា ដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ មិនអាចផ្តល់សម្រាប់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបានទេ។

ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ មានករណីមួយ ដែលដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ អាចផ្តល់សម្រាប់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបាន។ ទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ បើបាត់បង់ប្រយោជន៍សាធារណៈ អាចត្រូវបានបញ្ចូលជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ តាមរយៈច្បាប់អនុបយោគ។[20] ត្រង់ចំណុចនេះបានបញ្ជាក់ឱ្យឃើញថា បើទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ បាត់បង់ ឬមិនអាចបម្រើផលប្រយោជន៍សាធារណៈបាន នោះទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ នឹងក្លាយទៅជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ តាមរយៈការធ្វើអនុបយោគ តាមច្បាប់អនុបយោគ។ កាលណាទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋក្លាយទៅជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ នោះទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ នឹងអាចផ្តល់សម្រាប់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបាន។ ដូចនេះ ដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ អាចផ្តល់សម្រាប់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបាន។ ប៉ុន្តែ ការធ្វើអនុបយោគពីទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ទៅជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋ គឺត្រូវគោរពលក្ខខណ្ឌមួយចំនួន ដូចជា ទ្រព្យសម្បត្តិនោះ លែងជាតម្រូវការនៃផលប្រយោជន៍សាធារណៈ ឬទ្រព្យសម្បត្តិនោះ បានបាត់បង់លក្ខណៈពេញលេញរបស់ខ្លួន ក្នុងការបម្រើប្រយោជន៍សាធារណៈ ឬទ្រព្យសម្បត្តិនោះ លែងប្រើប្រាស់ដោយផ្ទាល់ពីសាធារណជន។[21] ការធ្វើ

[19] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៤។

[20] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា១៦។

[21] ព្រះរាជក្រឹត្យស្តីពីគោលការណ៍ និងបញ្ញត្តិអន្តរកាលនៃការធ្វើអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ, លេខនស/រកត/០៨/០៦/៣៣៩,០៣ សីហា ២០០៦, មាត្រា៣។

អនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ អាចធ្វើទៅបានតែចំពោះ ទ្រព្យសម្បត្តិទាំងឡាយណា ដែលបានចុះបញ្ជីសារពើភណ្ឌទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ រួចជាស្រេច។[22]

ការធ្វើអនុបយោគពីទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ទៅជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ គឺនៅមានចំណុចមួយ នៅជាបញ្ហាចោទ គឺដោយសារតែបញ្ហាផ្នែកច្បាប់។ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ បានកំណត់ថា ទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ នៅពេលបាត់បង់ផលប្រយោជន៍សាធារណៈ អាចត្រូវបានចាត់បញ្ចូលជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ តាមរយៈច្បាប់អនុបយោគ ប៉ុន្តែនៅប្រទេសកម្ពុជា មិនទាន់មានច្បាប់ស្តីពីអនុបយោគទេ។ នៅឆ្នាំ២០០៦ មានព្រះរាជក្រឹត្យមួយ ត្រូវបានបង្កើតឡើងស្តីពីគោលការណ៍ និងបញ្ញត្តិអន្តរកាលនៃការធ្វើអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ។ ព្រះរាជក្រឹត្យនេះ បានកំណត់និយមន័យ អនុបយោគថា គឺជាការធ្វើប្រតិបត្តិការនៃការធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ឡើងវិញ លើទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ ដែលនាំឱ្យមានការផ្លាស់ប្តូរឋានៈពីទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ទៅជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ។[23] ព្រះរាជក្រឹត្យនេះ បានកំណត់ទៀតថា ការធ្វើអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ ត្រូវសម្រេចដោយអនុក្រឹត្យរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ហើយវិធាននិងនីតិវិធីក្នុងការធ្វើអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ ត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ។[24]

នៅឆ្នាំ២០០៦ដដែល មានអនុក្រឹត្យមួយត្រូវបានបង្កើតឡើង ស្តីពីវិធាន និងនីតិវិធីនៃការធ្វើអនុបយោគ ទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ។ អនុក្រឹត្យនេះ គ្រាន់តែកំណត់ពីគោលការណ៍ យន្តការ និងនីតិវិធីសម្រាប់គ្រប់គ្រងនិងចាត់ចែងទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ ទាក់ទងនឹង ការរៀបចំបញ្ជីសារពើភ័ណ្ឌទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ ការជួលទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ ការលក់ទ្រព្យសម្បត្តិ និងការដូរទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ ប៉ុន្តែមិនមានកំណត់ពីនីតិវិធី ក្នុងការធ្វើ

[22] ព្រះរាជក្រឹត្យស្តីពីគោលការណ៍ និងបញ្ញត្តិអន្តរកាលនៃការធ្វើអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ, លេខនស/រកត/០៨/០៦/៣៣៩,០៣ សីហា ២០០៦, មាត្រា៥។

[23] ព្រះរាជក្រឹត្យស្តីពីគោលការណ៍ និងបញ្ញត្តិអន្តរកាលនៃការធ្វើអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ, លេខនស/រកត/០៨/០៦/៣៣៩,០៣ សីហា ២០០៦, មាត្រា២។

[24] ព្រះរាជក្រឹត្យស្តីពីគោលការណ៍ និងបញ្ញត្តិអន្តរកាលនៃការធ្វើអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ, លេខនស/រកត/០៨/០៦/៣៣៩,០៣ សីហា ២០០៦, មាត្រា៥។

អនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ។ [25] តើការបង្កើតព្រះរាជក្រឹត្យស្តីពីគោលការណ៍ និងបញ្ញត្តិអន្តរកាលនៃការធ្វើអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ អាចផ្ទុយនឹងច្បាប់ភូមិបាលទេ ដែលកំណត់ថា ការធ្វើអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ទៅជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ ត្រូវធ្វើតាមច្បាប់អនុបយោគ? ហេតុអ្វីបានជាមិនបង្កើតច្បាប់ស្តីពីអនុបយោគ បែរជាបង្កើតអនុក្រឹត្យស្តីពីវិធាន និងនីតិវិធីនៃការធ្វើអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ?

ការបង្កើតព្រះរាជក្រឹត្យស្តីពីគោលការណ៍ និងបញ្ញត្តិអន្តរកាលនៃការធ្វើអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ មិនផ្ទុយនឹងច្បាប់ភូមិបាលទេ ព្រោះព្រះរាជក្រឹត្យនេះ បង្កើតឡើងសម្រាប់អនុវត្តជាលក្ខណៈបណ្តោះអាសន្ន ដើម្បីកំណត់គោលការណ៍នៃការធ្វើអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ នៅពេលដែលមិនទាន់បង្កើតច្បាប់ស្តីពីអនុបយោគ។ ដូច្នេះ រាជរដ្ឋាភិបាល ដើម្បីគ្រប់គ្រងទឹកដីរបស់ខ្លួនបាន គឺរាជរដ្ឋាភិបាលមានសិទ្ធិចេញលិខិតគតិយុត្តមួយចំនួន ដែលអនុញ្ញាតឱ្យខ្លួន អាចធ្វើការគ្រប់គ្រងលើទ្រព្យសម្បត្តិជាតិបាន ប៉ុន្តែអ្វីដែលជាបញ្ហា គឺហេតុអ្វីបានជាមិនបង្កើតច្បាប់ស្តីពីអនុបយោគ បែរជាបង្កើតព្រះរាជក្រឹត្យស្តីពីគោលការណ៍ និងបញ្ញត្តិអន្តរកាល នៃការធ្វើអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈទៅវិញ? ត្រង់ចំណុចនេះ បើមើលទៅមិនមែនជាបញ្ហាច្បាប់ទេ ប៉ុន្តែវាអាចជាបញ្ហានយោបាយច្រើនជាងបញ្ហាច្បាប់។

ម៉្យាងវិញទៀត នៅមានបញ្ហាមួយទៀត ដែលគួរឱ្យឆ្ងល់ គឺនៅឆ្នាំ២០០៦ រាជរដ្ឋាភិបាលបានបង្កើតអនុក្រឹត្យស្តីពីវិធាន និងនីតិវិធីនៃការធ្វើអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ ប៉ុន្តែអនុក្រឹត្យនេះ មិនមានចែងអំពីនីតិវិធីក្នុងការធ្វើអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈទេ បែរជាកំណត់តែពីការគ្រប់គ្រង និងចាត់ចែងទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋទៅវិញ? នៅក្នុងអនុក្រឹត្យនេះ ពាក្យថាអនុបយោគ គឺមានន័យថាអនុញ្ញាតឱ្យរាជរដ្ឋាភិបាល អាចធ្វើការលក់ ដូរ ឱ្យ និងជួលទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ ដូច្នេះទើបអនុក្រឹត្យនេះ មិនកំណត់ពីនីតិវិធីអនុបយោគទេ ដោយសន្មតថា ទ្រព្យសម្បត្តិទាំងអស់ គឺជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ ប៉ុន្តែការកំណត់បែបនេះ គឺជាការខុសឆ្គងមួយ ដោយសារតែមិនបាន

[25] អនុក្រឹត្យស្តីពីវិធាន និងនីតិវិធីនៃការធ្វើអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរាប់នីតិបុគ្គលឯកជន, លេខ ១២៩អនក្រ/បក, ២៧ វិច្ឆិកា ២០០៦, មាត្រា១។

កំណត់ពីនីតិវិធីត្រឹមត្រូវ ដើម្បីឱ្យមានភាពច្បាស់លាស់ នៅពេលដែលអនុវត្តការធ្វើអនុបយោគ។ ត្រង់ចំណុចនេះ ការបង្កើតច្បាប់ស្តីពីអនុបយោគ ជាការចាំបាច់ណាស់ រាជរដ្ឋាភិបាលមានតួនាទីសំខាន់ ក្នុងការបង្កើតច្បាប់ស្តីពីអនុបយោគ ព្រមទាំងកំណត់អំពីនីតិវិធីក្នុងការធ្វើអនុបយោគ និងការគ្រប់គ្រង ឬការចាត់ចែងទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋឱ្យបានត្រឹមត្រូវ និងច្បាស់លាស់។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ការបង្កើតច្បាប់ស្តីពីអនុបយោគ គឺធ្វើឱ្យមានភាពច្បាស់លាស់ ក្នុងការគ្រប់គ្រង និងចាត់ចែងទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ ព្រោះការបង្កើតច្បាប់ បានឆ្លងកាត់នីតិវិធីច្រើន និងស្ថាប័នច្រើន ដូចជារាជរដ្ឋាភិបាល រដ្ឋសភា និងព្រឹទ្ធសភា ដែលធ្វើឱ្យស្ថាប័នទាំងនេះ អាចត្រួតពិនិត្យគ្នាទៅវិញទៅមក ដើម្បីទទួលបានច្បាប់មួយ ដែលពេលអនុវត្តទៅចំគោលដៅ ហើយអាចទទួលបានផលប្រយោជន៍ដល់រដ្ឋ និងប្រជាពលរដ្ឋ។

១.១.៣.៣.ការវាយតម្លៃលើសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

ការវាយតម្លៃលើសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺជាការចាំបាច់ណាស់ ព្រោះវាជាលក្ខខណ្ឌចំបងមួយ ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ ការវាយតម្លៃសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ត្រូវផ្អែកលើលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យដូចជា ៖

- ការបង្កើនផលិតផលកសិកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្ម ដោយប្រើប្រាស់បច្ចេកទេសទំនើប
- ការបង្កើតឱ្យមានការងារធ្វើកាន់តែច្រើន
- ការលើកកម្ពស់ជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ
- ការការពារបរិស្ថាន និងការគ្រប់គ្រងធនធានធម្មជាតិប្រកបដោយចីរភាព
- ការចៀសវាង ឬការបន្ថយឱ្យតិចបំផុតនូវហេតុប៉ះពាល់អវិជ្ជមានសង្គម
- ការផ្សារភ្ជាប់ និងការគាំទ្រទៅវិញទៅមករវាងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ប្រសិនបើមាន
- ការកែច្នៃវត្ថុធាតុដើម ជាកសិផលដែលត្រូវកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាសម្បទាន។[26]

ការលើកកម្ពស់ជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ និងការបង្កើតឱ្យមានការងារធ្វើកាន់តែច្រើននិងការការពារបរិស្ថាន និងការគ្រប់គ្រងធនធានធម្មជាតិប្រកបដោយចីរភាព គឺជាកត្តាសំខាន់ក្នុងការវាយតម្លៃសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ ក្នុងករណីដែលការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ទៅ

[26] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៥។

ឱ្យក្រុមហ៊ុនឯកជន មិនបានធ្វើការលើកកម្ពស់ជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ឬការបង្កើតឱ្យមានការងារធ្វើកាន់តែច្រើន ឬការការពារបរិស្ថាន និងការគ្រប់គ្រងធនធានធម្មជាតិប្រកបដោយចីរភាព តើអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ត្រូវចាត់វិធានការដូចម្តេច? តើអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច អាចដកហូតសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ ពីក្រុមហ៊ុនសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចវិញបានដែរឬទេ? ចំណុចទាំងនេះ គឺជាបញ្ហាដែលត្រូវយកមកពិចារណា នៅពេលដែលអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច បានផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចឱ្យទៅក្រុមហ៊ុនរួចហើយ។

យោងតាមអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឆ្នាំ២០០៥ បានកំណត់ថា ការវាយតម្លៃលើសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺត្រូវការបង្កើនផលិតផលកសិកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្ម ដោយប្រើប្រាស់បច្ចេកទេសទំនើប ការបង្កើតឱ្យមានការងារធ្វើកាន់តែច្រើន ការលើកកម្ពស់ជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ការការពារបរិស្ថាន និងការគ្រប់គ្រងធនធានធម្មជាតិប្រកបដោយចីរភាព ការចៀសវាង ឬការបន្ថយឱ្យតិចបំផុតនូវហេតុប៉ះពាល់អវិជ្ជមានសង្គម ការផ្សារភ្ជាប់ និងការគាំទ្រទៅវិញទៅមករវាងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ប្រសិនបើមាន និងការកែច្នៃវត្ថុធាតុដើម ជាកសិផលដែលត្រូវកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាសម្បទាន។ ដូច្នេះ បើការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ទៅឱ្យក្រុមហ៊ុនឯកជនរួចហើយ ប៉ុន្តែវាផ្ទុយនឹងអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឬកិច្ចសន្យាសម្បទាន នោះអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច អាចដកហូតសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចពីក្រុមហ៊ុនវិញបាន។

១.២.ក្របខណ្ឌច្បាប់ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

នៅក្នុងក្របខណ្ឌច្បាប់ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ គឺលើកឡើងនូវអត្ថបទច្បាប់ និងអនុក្រឹត្យមួយចំនួនមកបង្ហាញ ដើម្បីជាសញ្ញាណមួយក្នុងការយល់ដឹង អំពីការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ ដែលក្នុងនោះរួមមាន ច្បាប់ភូមិបាល២០០១ (១.២.១) អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច (១.២.២) និង អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ (១.២.៣) ។

១.២.១.ច្បាប់ភូមិបាល ២០០១

ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ គឺជាសញ្ញាណទូទៅមួយ ទាក់ទងនឹងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺជាចំណុចមួយដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ ប៉ុន្តែច្បាប់នេះ មិនបានកំណត់ជាក់លាក់ទេ គ្រាន់តែនិយាយទូទៅទាក់ទងនឹងសម្បទានដី។ សម្បទានដីត្រង់ចំណុចនេះ ចង់បង្ហាញពីសម្បទានដី ដែលត្រូវឆ្លើយតបទៅនឹងប្រយោជន៍សង្គម ឬទៅនឹងប្រយោជន៍

សេដ្ឋកិច្ច។ សម្បទានដីឆ្លើយតបទៅនឹងប្រយោជន៍សង្គម អនុញ្ញាតឱ្យអ្នកទទួលប្រយោជន៍រៀបចំដីដើម្បីសង់លំនៅដ្ឋាន និងដាំដំណាំនៅលើដី ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋដើម្បីជានាការចិញ្ចឹមជីវិត ត្រូវបានហៅថា សម្បទានដីសង្គមកិច្ច។ សម្បទានដីឆ្លើយតបទៅនឹងប្រយោជន៍សេដ្ឋកិច្ច អនុញ្ញាតឱ្យអ្នកទទួលផលប្រយោជន៍ កាប់ឆ្ការទាញយកផលដោយធ្វើអាជីវកម្ម កសិ-ឧស្សាហកម្មលើដីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ត្រូវបានហៅថា សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។[27] សម្បទានដីមិនអាចប្រគល់ឱ្យដោយឥតគិតថ្លៃទេ ចំពោះសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច លើកលែងតែ សម្បទានដីសង្គមកិច្ច ទើបប្រគល់ឱ្យដោយឥតគិតថ្លៃ ដោយសារវាឆ្លើយតបទៅនឹងប្រយោជន៍សង្គម ដែលត្រូវប្រគល់ឱ្យទៅគ្រួសារក្រីក្រសំរាប់តាំងទីលំនៅ និងដាំដំណាំចិញ្ចឹមជីវិត។[28] សម្បទានអាចមានរូបភាពផ្សេងទៀត ដូចជាការអនុញ្ញាតឱ្យប្រើប្រាស់ រៀបចំនិងធ្វើអាជីវកម្មដីដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ ទោះជាភ្ជាប់ឬមិនភ្ជាប់ទៅនឹងការបំពេញសេវាសាធារណៈក៏ដោយ មានជាអាទិ៍ សម្បទានរ៉ែ សម្បទានកំពង់ផែ សម្បទានព្រលានយន្តហោះ សម្បទានរៀបចំតំបន់ឧស្សាហកម្ម សម្បទាននេសាទ។[29] សម្បទានខាងលើទាំងនេះ មិនស្ថិតនៅក្រោមច្បាប់ភូមិបាលទេ ប៉ុន្តែវាមានអត្ថបទច្បាប់ពិសេសចែងដោយឡែក។

សម្បទានដី អាចបង្កើតបានតែសិទ្ធិ ក្នុងរយៈពេលមួយជាកំណត់តាមកិច្ចសន្យា ដែលបានសម្បទាននោះ។[30] រយៈពេលនៃការសម្បទានដី ត្រូវកំណត់ ៩៩ឆ្នាំ យ៉ាងច្រើន។[31] សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ក៏ត្រូវបានចាត់ទុកថា ជាការជួលរយៈពេលវែងដែរ ហើយការជួលរយៈពេលវែង គឺបង្កើតឱ្យមាននូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺសំដៅលើសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុក្នុងរយៈពេលវែង ចាប់ពី ១៥ឆ្នាំឡើងទៅ។[32]សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានអត្ថិភាព មិនអាចលើសពី ៥០ឆ្នាំ បានឡើយ។[33] នៅត្រង់ចំណុចនេះ មានបញ្ហាមួយ ដែលទាក់ទងនឹងថេរវេលា ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ កាលដែលច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ កំណត់ថា រយៈពេលនៃការសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចមានរយៈពេល ៩៩ឆ្នាំ តើវាផ្ទុយនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែរឬទេ បើក្រមរដ្ឋប្បវេណីកំណត់ថា ការជួល

[27] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៤៩។

[28] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៥១។

[29] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៥០។

[30] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៥២។

[31] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៦១។

[32] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា២៤៤។

[33] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា២៤៧។

រយៈពេលវែងលើអចលនវត្ថុ ដែលបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះ មានរយៈពេលត្រឹមតែ៥០ឆ្នាំ? ក្នុងករណីនេះ វាមិនផ្ទុយនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីទេ ព្រោះក្រមរដ្ឋប្បវេណី កំណត់ថាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ក៏ត្រូវយកមកអនុវត្តផងដែរ ចំពោះសិទ្ធិលើដីដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយសម្បទាន ក្នុងទំហំនៃលក្ខខណ្ឌនៃសម្បទាន លើកលែងតែករណីដែលមានកំណត់ផ្សេងនៅក្នុងច្បាប់ពិសេស មានន័យថា សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ក៏ត្រូវអនុវត្តចំពោះសិទ្ធិលើសម្បទានដីដែរ ប៉ុន្តែបើមានច្បាប់ពិសេសចែងដោយឡែក គឺត្រូវយកច្បាប់ពិសេសនោះមកអនុវត្តវិញ។

សម្បទានដី អាចមានទំហំច្រើនបំផុតត្រឹម ១០ ០០ហិកតា តែប៉ុណ្ណោះ។[34]សម្បទានដីដែលសម្រេចហើយ មុនច្បាប់ភូមិបាល២០០១ចូលជាធរមាន ហើយមានទំហំដីលើសពី ១០ ០០០ ហិកតា ជាកម្មវត្ថុនៃការកាត់បន្ថយ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើការកាត់បន្ថយនេះ មានឥទ្ធិពលធ្វើឱ្យខូចប្រយោជន៍អាជីវកម្ម ដែលកំពុងមានដំណើរការ សម្បទានិកអាចនឹងទទួលបានការលើកលែងជាពិសេស។[35] សម្បទានដី មិនអាចឈានដល់ការបង្កើតនូវសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិ លើដីដែលបានផ្តល់ជាសម្បទាន ជាប្រយោជន៍សាមីជនជននោះទេ (សំដៅដល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច) លើកលែងតែចំពោះសម្បទានដែលឆ្លើយតបទៅនិងប្រយោជន៍សង្គម (សំដៅដល់សម្បទានដីសង្គមកិច្ច)។[36] សម្បទានដី អាចធ្វើឡើងបានតែលើដី ដែលជាចំណែកនៃទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ។[37] រីឯទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ មិនអាចធ្វើសម្បទានដីបានទេ លើកលែងតែទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋនោះ ត្រូវបានធ្វើអនុបយោគ ទៅជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋវិញ តាមរយៈច្បាប់អនុបយោគ។ សម្បទានដី ត្រូវតែចុះបញ្ជីនៅក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។[38]

១.២.២.អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺជាលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តដ៏ចំបងមួយ ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលមានគោលដៅកំណត់ពីលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យ នីតិវិធី យន្តការ និងការរៀបចំស្ថាប័ន សម្រាប់ការផ្តួចផ្តើម និងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច សម្រាប់ការតាមដានត្រួតពិនិត្យ ការ

---

[34] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៥៩។

[35] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៥៩។

[36] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៥២។

[37] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៥៨។

[38] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៥៣។

អនុវត្តកិច្ចសន្យា និងសម្រាប់ការត្រួតពិនិត្យឡើងវិញ លើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដែលបានចុះកិច្ចសន្យាមុនពេល បង្កើតអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ។[39] សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺជាដយន្តការមួយសម្រាប់ផ្តល់ដីឯកជនរបស់រដ្ឋ តាមរយៈកិច្ចសន្យាសម្បទានមួយជាក់លាក់ ទៅឱ្យសម្បទានិក ដើម្បីប្រើប្រាស់សម្រាប់ធ្វើអាជីវកម្មកសិកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្ម។[40] គោលបំណងចំបងនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺជំរុញឱ្យមានការវិនិយោគលើវិស័យកសិកម្ម ការបង្កើនការងារនៅតាមជនបទ ឱ្យមានលក្ខណៈល្អប្រសើរ កាត់បន្ថយភាពក្រីក្រ និងជាពិសេស ជាប្រភពធនធានមួយនៃការបង្កើតថវិកាចំណូលជាតិ។ សំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ត្រូវមានការវាយតម្លៃអំពីលក្ខណវិនិច្ឆ័យ ដែលរួមបញ្ចូលទាំង ការបង្កើនផលិតផលកសិកម្មនិងកសិ-ឧស្សាហកម្ម ដោយប្រើប្រាស់បច្ចេកទេសទំនើប ការបង្កើតឱ្យមានការងារធ្វើកាន់តែច្រើន ការលើកកម្ពស់ជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ការការពារបរិស្ថាន និងការគ្រប់គ្រងធនធានធម្មជាតិប្រកបដោយចីរភាព និងការចៀសវាង ឬការបន្ថយឱ្យតិចបំផុតនូវហេតុប៉ះពាល់អវិជ្ជមានដល់សង្គមជាដើម។[41]

ការផ្តួចផ្តើមគម្រោងសម្រាប់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មានរូបភាព២យ៉ាង គឺ សំណើមានការអំពាវនាវ ដែលអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាជាអ្នកលើកគម្រោង ដើម្បីអំពាវនាវឱ្យអ្នកវិនិយោគដាក់សំណើ និងសំណើមិនមានការអំពាវនាវ ដែលអ្នកវិនិយោគជាអ្នកលើកគម្រោងស្នើទៅរដ្ឋ ដើម្បីសុំការអនុញ្ញាត។ [42]យន្តការរដ្ឋបាល សម្រាប់គ្រប់គ្រងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច រួមមានអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស គណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់ខេត្ត-ក្រុង ក្រុមការងារដីរដ្ឋថ្នាក់ស្រុក-ខណ្ឌ និងក្រុមប្រឹក្សាឃុំ-សង្កាត់។[43]

១.២.៣.អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ

អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ មានគោលដៅកំណត់គោលការណ៍ នីតិវិធី យន្តការ និងការរៀបចំផ្នែកស្ថាបនាសម្រាប់ការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ លើការធ្វើអត្តសញ្ញាណកម្មនិងការធ្វើផែនទីដីរដ្ឋ ការចុះបញ្ជីនិងការធ្វើចំណាត់ដីរដ្ឋ ការបង្កើតនិងការថែរក្សាប្រព័ន្ធទិន្នន័យដីរដ្ឋ ការបែងចែកនិងការធ្វើ

[39] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា១។

[40] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា២។

[41] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៥។

[42] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៦។

[43] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា២៨។

គ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ និងការធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ដីរដ្ឋឡើងវិញ។ [44] អនុក្រឹត្យនេះ មិនបានឆ្លុះបញ្ចាំងច្រើនទេ ទាក់ទងនឹងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គ្រាន់តែបានចែងអំពី យន្តការរដ្ឋបាលនៃការសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ចំនួន២ គឺគណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់ខេត្ត-ក្រុង និងក្រុមការងារដីរដ្ឋថ្នាក់ស្រុក-ខណ្ឌ។ អនុក្រឹត្យនេះ បានកំណត់ពីសមាសភាព និងមុខងាររបស់គណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់ខេត្ត-ក្រុង និងក្រុមការងារដីរដ្ឋថ្នាក់ស្រុក-ខណ្ឌ។ ក្រៅពីនេះ អនុក្រឹត្យនេះ មិនបានកំណត់អ្វីទៀតទេ ទាក់ទងនឹងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ អនុក្រឹត្យនេះ ផ្តោតចំបងលើគោលការណ៍ទូទៅសម្រាប់ អនុវត្តក្នុងការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ ការធ្វើអត្តសញ្ញាណកម្ម និងការធ្វើផែនទីដីរដ្ឋ ការចុះបញ្ជីដីរដ្ឋ ការធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ដីរដ្ឋជាដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ឬជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋ និងការធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ដីរដ្ឋឡើងវិញ។

[44] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ, លេខ១១៨អនក្រ/បក, ០៧ តុលា ២០០៥, មាត្រា១។

ជំពូកទី២ ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

២.១.នីតិវិធីនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

នៅក្នុងនីតិវិធីសម្រាប់ផ្តួចផ្តើមគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចមាន ២យ៉ាងគឺ សំណើមានការផ្តួចផ្តើមមានការអំពាវនាវ ដែលអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ជាអ្នកលើកគម្រោង ដើម្បីអំពាវនាវឱ្យអ្នកវិនិយោគដាក់សំណើ និងសំណើមិនមានការអំពាវនាវ ដែលអ្នកវិនិយោគជាអ្នកលើកគម្រោងស្នើទៅរដ្ឋ ដើម្បីសុំការអនុញ្ញាត។[45]

២.១.១.នីតិវិធីនៃការផ្តួចផ្តើមដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច

នីតិវិធីនៃការផ្តួចផ្តើមគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច គឺអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចត្រូវអនុវត្តជាដំណាក់កាលបន្តបន្ទាប់ តាមនីតិវិធីដែលច្បាប់បានកំណត់។ ដំណាក់កាលទាំងនោះ រួមមាន ការរៀបចំឯកសារដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច(២.១.១.១) ការជូនដំណឹងរបស់លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស(២.១.១.២) ពាក្យស្នើសុំសម្រាប់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច(២.១.១.៣) និងការសម្រេចលើសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច(២.១.១.៤)។

២.១.១.១.ការរៀបចំឯកសាររបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច

នៅក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺកើតឡើងដំបូងគេ ដោយការផ្តួចផ្តើមគំនិតរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា។ ដូចនេះ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា គឺជាអ្នករៀបចំឯកសារមួយចំនួន ដើម្បីឱ្យអ្នកមានបំណង ចង់វិនិយោគលើគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបំពេញ។

ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ជាការចាំបាច់ណាស់ ត្រូវរៀបចំឱ្យមានឯកសារដំបូង ដើម្បីជាព័ត៌មាន សម្រាប់អ្នកមានបំណង ចង់វិនិយោគលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ។ គម្រោងសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ជាអ្នកផ្តួចផ្តើមគម្រោង គឺអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ជាអ្នករៀបចំឯកសារដំបូង សម្រាប់ស្នើគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចតាមទម្រង់ដែលត្រូវបង្កើតឡើង ដោយលេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ។[46] ឯកសារដំបូង សម្រាប់ស្នើគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចត្រូវមានព័ត៌មានមួយចំនួនដូចជា ការពណ៌នាអំពី ទីតាំង ទំហំ ប្រភេទលេខសម្គាល់ក្បាលដី ដែលបានចុះក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី និងផែនការទូទៅអំពីការប្រើប្រាស់

[45] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៦។

[46] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៧។

និងការអភិវឌ្ឍដីសម្រាប់គម្រោងសម្បទាន ព្រមទាំងសកម្មភាពចាំបាច់ផ្សេងៗ ដែលត្រូវឱ្យអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ឬក្រសួង ឬស្ថាប័នណាមួយ ធ្វើមុនពេលចាប់ផ្តើមអនុវត្តសកម្មភាពសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ [47] ឯកសារដំបូង មានសារៈសំខាន់ណាស់សម្រាប់អ្នកវិនិយោគក្នុងការដាក់ពាក្យស្នើសុំសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ព្រោះកាលណា អ្នកវិនិយោគបានបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌដែលមានកំណត់ក្នុងឯកសារដំបូងនេះ អ្នកវិនិយោគមានសិទ្ធិ ក្នុងការដាក់ពាក្យស្នើសុំសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបាន ប៉ុន្តែ បើអ្នកវិនិយោគ មិនបានបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌដែលមានកំណត់ក្នុងឯកសារដំបូងទេ អ្នកវិនិយោគមិនអាចដាក់ពាក្យស្នើសុំសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបានទេ ព្រោះផ្ទុយនឹងនីតិវិធីច្បាប់ដែលបានកំណត់។ ឯកសារដំបូងត្រូវបញ្ជូនទៅលេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ដើម្បីធ្វើការពិនិត្យសិក្សា និងផ្តល់អនុសាសន៍ជាបឋម ដោយផ្អែកលើគោលបំណងនៃសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងការវាយតម្លៃសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។[48]

នៅពេលដែលអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា រៀបចំឯកសារដំបូងរួចរាល់ ឯកសារនោះនឹងក្លាយទៅជាឯកសារពេញលេញសម្រាប់គម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ហើយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ត្រូវបញ្ជូនឯកសារពេញលេញនោះ ទៅឱ្យលេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ដើម្បីរៀបចំឯកសារ ដោយមានការអំពាវនាវឱ្យដាក់សំណើសុំសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលក្នុងនោះរួមមាន សេចក្តីជូនដំណឹង ឯកសារស្តីពីលក្ខខណ្ឌ និងពាក្យស្នើសុំ។[49]

២.១.១.២.ការជូនដំណឹងរបស់លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស

លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស មានតួនាទីក្នុងការផ្សព្វផ្សាយឱ្យបានទូលំទូលាយ នូវសេចក្តីជូនដំណឹងឱ្យដាក់សំណើ និងបញ្ជូនសេចក្តីជូនដំណឹងនេះ ទៅក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ហើយសេចក្តីជូនដំណឹងត្រូវបញ្ជាក់ពីទីកន្លែង និងរយៈពេលសម្រាប់ការដាក់សំណើ ដោយកំណត់នូវកាលបរិច្ឆេទទទួល និងឈប់ទទួលពាក្យ ហើយការដាក់សំណើ ត្រូវមានរយៈពេលយ៉ាងតិច ៦០ថ្ងៃ គិតចាប់ពីថ្ងៃជូនដំណឹង។[50] លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេសត្រូវ រៀបចំការប្រជុំជាសាធារណៈដើម្បីបំភ្លឺ

[47] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៨។

[48] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៧។

[49] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៩។

[50] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា១០។

អំពីចំណុចនានានៃឯកសារអំពាវនាវឱ្យដាក់សំណើយ៉ាងតិច ៣០ថ្ងៃ មុនកាលបរិច្ឆេទទទួលសំណើ និង ត្រូវកត់ត្រាទុកជាឯកសារសាធារណៈនូវការបំភ្លឺដែលបានធ្វើឡើង។[51]

២.១.១.៣.ពាក្យស្នើសុំសម្រាប់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

ពាក្យស្នើសុំសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មានសារៈសំខាន់ណាស់ ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ បើអ្នកវិនិយោគមិនបានដាក់ពាក្យស្នើសុំសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចទេ អ្នកវិនិយោគក៏មិនអាចទទួលបានសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដែរ។ ពាក្យស្នើសុំសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺត្រូវភ្ជាប់នូវឯកសារព័ត៌មានមួយចំនួន ទាក់ទងនឹងការស្នើសុំ។ នៅពេលដែលដាក់ពាក្យស្នើសុំរួចរាល់ហើយ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ត្រូវធ្វើការសម្រេចលើសំណើ ដែលបានដាក់ដោយម្ចាស់សំណើ។ ពាក្យស្នើសុំសម្រាប់សំណើមានការអំពាវនាវ ត្រូវភ្ជាប់ព័ត៌មានមួយចំនួនដូចជា ផែនការអាជីវកម្មដែលលម្អិតអំពីផែនការប្រើប្រាស់ដី ផែនការវិនិយោគ ផែនការចំណូលចំណាយសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍដី និងប្រភពដើមទុនសម្រាប់គាំទ្រដល់គម្រោងសម្បទាន និងការបង្ហាញពីហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និងសង្គមនៃសកម្មភាពគម្រោងវិនិយោគរបស់ខ្លួន ព្រមទាំងវិធានការទប់ស្កាត់ ឬ កាត់បន្ថយហេតុផលប៉ះពាល់អវិជ្ជមាន រួមទាំងការពិពណ៌នាអំពី សេចក្តីត្រូវការកម្លាំងពលកម្ម ប្រភពផ្គត់ផ្គង់កម្លាំងពលកម្មសម្រាប់គម្រោងសម្បទាន និងព័ត៌មានអំពីបច្ចេកវិទ្យា ឧបករណ៍ គ្រឿងចក្រ ជី ថ្នាំសម្លាប់សត្វល្អិត ប្រភេទដំណាំអាទិភាពដែលគ្រោងនឹងប្រើប្រាស់ និងថ្លៃប្រើប្រាស់ដីធ្លីដែលអ្នកស្នើដាក់សំណើជូនរដ្ឋជាដើម។[52]

សម្បទានិកត្រូវដាក់សំណើនៅលេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ក្នុងស្រោមសំបុត្របិទជិត និងមានចុះហត្ថលេខា ឬ បោះត្រារបស់ម្ចាស់សំណើលើស្នាមបិទមុខសំបុត្រ ហើយលេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ត្រូវកំណត់សំណើណា ដែលមានលក្ខណៈឆ្លើយតប ហើយពិនិត្យ និងផ្តល់អនុសាសន៍លើសំណើនោះ ជូនទៅអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ដែលផ្អែកលើលក្ខណវិនិច្ឆ័យសម្រាប់វាយតម្លៃ និងការចាត់ថ្នាក់សំណើមានការអំពាវនាវ។[53] លក្ខណវិនិច្ឆ័យសម្រាប់វាយតម្លៃ និងចាត់ថ្នាក់សំណើមានការអំពាវនាវ ត្រូវមានបញ្ចូលចំណុចមួយចំនួនដូចជា កម្រិតបច្ចេកទេសនៃការប្រើប្រាស់ និងការអភិវឌ្ឍដី រួមទាំងភាពសមស្របរបស់ដី និងការគោរពតាមស្តង់ដាបរិស្ថានជាតិ និង

[51] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា១៣។

[52] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា១២។

[53] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា១៥។

វិធានការសមស្របសម្រាប់ទប់ស្កាត់ ឬកាត់បន្ថយហេតុប៉ះពាល់អវិជ្ជមានដល់បរិស្ថាន និងសង្គម ព្រមទាំង លទ្ធភាពបង្កើតការងារធ្វើដើម្បីលើកកម្ពស់ជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ។[54]

២.១.១.៤.ការសម្រេចលើសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

ការសម្រេចលើសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ជាការចាំបាច់ណាស់ គឺអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ត្រូវអញ្ជើញម្ចាស់សំណើ ដែលជាប់លំដាប់ថ្នាក់ខ្ពស់ជាងគេ មកធ្វើការចរចាកិច្ចសន្យាសម្បទាន ហើយប្រសិនបើការចរចាមិនឈានដល់ការសម្រេចបានកិច្ចសន្យាសម្បទាន ដោយមកពីអាជ្ញាធរមិនទទួលយកលក្ខខណ្ឌ ដែលស្នើឡើងចុងក្រោយដោយម្ចាស់សំណើ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ត្រូវបញ្ឈប់ការចរចាជាមួយម្ចាស់សំណើ និងត្រូវអញ្ជើញអ្នកដាក់សំណើលំដាប់ថ្នាក់បន្ទាប់ មកធ្វើការចរចាកិច្ចសន្យាជាបន្តបន្ទាប់ ប៉ុន្តែប្រសិនបើ ការចរចាឈានដល់ការសម្រេចនូវសេចក្តីព្រាងកិច្ចសន្យាសម្បទាន អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ត្រូវឱ្យម្ចាស់សំណើបំពេញលក្ខខណ្ឌ។[55] មុននឹងចុះកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អ្នកស្នើត្រូវចុះឈ្មោះក្រុមហ៊ុនរបស់ខ្លួន ក្នុងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មស្របតាមច្បាប់វិធានពាណិជ្ជកម្ម និងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។[56]

តាមទិដ្ឋភាពជាក់ស្តែង សង្កេតឃើញថា នីតិវិធីដែលផ្តួចផ្តើមដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចពុំមានដំណើរការទេ។ ហេតុអ្វីបានជានីតិវិធីដែលផ្តួចផ្តើមដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ពុំមានដំណើរការ? នីតិវិធីដែលផ្តួចផ្តើមដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ពុំមានដំណើរការ ដោយសារតែនីតិវិធីនៃការ ផ្តល់នេះមានភាពអូសបន្លាយពេលយូរ រដ្ឋគ្មានខ្ទង់ថវិកាគ្រប់គ្រាន់សម្រាប់អាជ្ញាធរក្នុងពេលសិក្សា និងវាយតម្លៃពីផលប៉ះពាល់បរិស្ថាននិងសង្គម នៅទីកន្លែងដែលរដ្ឋចង់ប្រគល់ដីសម្បទាននោះ។ បញ្ហាខាងលើនេះ គឺជាមូលហេតុដែលធ្វើឱ្យការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច តាមរយៈនីតិវិធីផ្តួចផ្តើមដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច មិនអាចដំណើរការ។

២.១.២.នីតិវិធីនៃការផ្តួចផ្តើមដោយបុគ្គលឯកជន

នីតិវិធីនៃការផ្តួចផ្តើមដោយបុគ្គលឯកជន គឺនីតិវិធីមួយដែលផ្តល់សិទ្ធិឱ្យបុគ្គលឯកជន អាចធ្វើជាអ្នកផ្តួចផ្តើមគំនិត ក្នុងការស្នើសុំសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបាន ឬអាចហៅម្យ៉ាងទៀតថា ជាការផ្តួច

[54] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា១៤។

[55] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា១៧។

[56] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា២៣។

ផ្ដើមគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច តាមរយៈសំណើមិនបានការអំពាវនាវ ដោយធ្វើការដាក់ពាក្យសុំទៅអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។ វាគឺជាវិធីសាស្ត្រមួយ ដែលតម្រូវឱ្យដាក់សំណើមានលក្ខណៈប្រកួតប្រជែង ប៉ុន្តែ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាសម្បទាន អាចធ្វើការពិចារណាលើសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលមិនមានការអំពាវនាវណាមួយ ក្នុងករណី ដែលម្ចាស់សំណើសន្យា ផ្ដល់អត្ថប្រយោជន៍ក្នុងលក្ខណៈពិសេស ដើម្បីសម្រេចគោលបំណងនៃសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដូចជានាំមកនូវបច្ចេកវិទ្យាថ្មីៗ ការផ្សារភ្ជាប់ជាពិសេស រវាងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចទៅនឹងសម្បទានដី សង្គមកិច្ច និងលទ្ធភាពពិសេសក្នុងការរកទីផ្សារកែច្នៃ ឬទីផ្សារនាំចេញ។[57]

២.១.២.១.ការដាក់ពាក្យស្នើសុំ

ការដាក់ពាក្យស្នើសុំ មានសារៈសំខាន់ណាស់ ក្នុងការស្នើសុំសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ហើយស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ច ក្នុងការរៀបចំពាក្យស្នើសុំនោះ គឺលេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស។ លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ត្រូវរៀបចំពាក្យស្នើសុំលើសំណើមិនមានការអំពាវនាវ ដោយបញ្ចូលព័ត៌មានសង្ខេបអំពី សាវតាផ្នែកអាជីវកម្ម និងហិរញ្ញវត្ថុរបស់ម្ចាស់សំណើ គោលគំនិតស្ដីពីការវិនិយោគដែលស្នើឡើង ព្រមទាំងព័ត៌មានទាក់ទងទៅនឹងទំហំដី និងទីតាំងដី។ នៅពេលដែលអ្នកវិនិយោគបានបំពេញពាក្យស្នើសុំរួចហើយ អ្នកវិនិយោគអាចដាក់ពាក្យសុំសម្រាប់សំណើមិនមានការអំពាវនាវនៅក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ឬនៅអនុគណៈកម្មការវិនិយោគរាជធានី-ខេត្ត ឬ នៅអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ប៉ុន្តែប្រសិនបើពាក្យសុំ សម្រាប់សំណើមិនមានការអំពាវនាវបានដាក់នៅក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ឬនៅអនុគណៈកម្មាធិការវិនិយោគរាជធានី-ខេត្ត នោះក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ឬអនុគណៈកម្មាធិការវិនិយោគរាជធានី-ខេត្ត ត្រូវបញ្ជូនសំណើទៅឱ្យអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាក្នុងរយៈពេល ៧ថ្ងៃ គិតចាប់ពីថ្ងៃទទួលពាក្យសុំ។[58]

២.១.២.២.ការពិនិត្យនិងសម្រេចលើសំណើ

អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា សម្រេចធ្វើការពិចារណាលើសំណើមិនមានការអំពាវនាវ ដោយត្រូវធ្វើការពិគ្រោះយោបល់ជាមួយគណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត និងជាមួយស្ថាប័នដាក់ប្បញ្ញត្តិលើគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។[59] អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា

[57] អនុក្រឹត្យស្ដីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា១៨។

[58] អនុក្រឹត្យស្ដីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា១៩។

[59] អនុក្រឹត្យស្ដីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា១៩។

មានតួនាទីសំខាន់ នៅក្នុងការរៀបចំបំពេញលក្ខណវិនិច្ឆ័យលើដីទាំង៥ សម្រាប់ធ្វើការជ្រើសរើសសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច បន្ទាប់មក អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ត្រូវស្នើឱ្យម្ចាស់សំណើផ្តល់នូវឯកសារលម្អិតនៃសំណើមិនមានការអំពាវនាវ។ ឯកសារលម្អិតនៃសំណើមិនមានការអំពាវនាវ ត្រូវបញ្ចូលព័ត៌មានមួយចំនួនដូចជា ផែនការអាជីវកម្មដែលលម្អិតអំពីផែនការប្រើប្រាស់ដី ផែនការវិនិយោគ ផែនការចំណូលចំណាយសម្រាប់អភិវឌ្ឍដី និងប្រភពដើមទុនសម្រាប់គាំទ្រដល់គម្រោងសម្បទាន និងការបង្ហាញពីហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និងសង្គមនៃសកម្មភាពគម្រោងវិនិយោគរបស់ខ្លួន ព្រមទាំងវិធានការទប់ស្កាត់ ឬ កាត់បន្ថយហេតុផលប៉ះពាល់អវិជ្ជមាន រួមទាំងការពិពណ៌នាអំពីសេចក្តីត្រូវការកម្លាំងពលកម្ម ប្រភពផ្គត់ផ្គង់កម្លាំងពលកម្មសម្រាប់គម្រោងសម្បទាន និងព័ត៌មានអំពីបច្ចេកវិទ្យា ឧបករណ៍ គ្រឿងចក្រ ជី ថ្នាំសម្លាប់សត្វល្អិត ប្រភេទដំណាំអាទិភាពដែលគ្រោងនឹងប្រើប្រាស់ និងថ្លៃប្រើប្រាស់ដីធ្លីដែលអ្នកស្នើដាក់សំណើជូនរដ្ឋជាដើម។[60]

មួយវិញទៀត ម្ចាស់សំណើត្រូវផ្តល់របាយការណ៍នៃការសិក្សា និងវាយតម្លៃដំបូង អំពីហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និងសង្គម ប៉ុន្តែ បើការសិក្សា និងវាយតម្លៃដំបូងបង្ហាញថា អាចមានហេតុប៉ះពាល់អវិជ្ជមានកម្រិតមធ្យម ឬខ្ពស់ សំណើនោះត្រូវបញ្ចូលរបាយការណ៍នៃការវាយតម្លៃពេញលេញអំពីហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និងសង្គម។[61]បន្ទាប់មកទៀត អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ត្រូវបញ្ជូនឯកសារលម្អិតនៃសំណើមិនមានការអំពាវនាវ ទៅលេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ឬទៅគណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត ដើម្បីពិនិត្យ និងផ្តល់អនុសាសន៍ ហើយបន្ទាប់ពីបាន ឯកសារលម្អិតពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ឬគណៈ-កម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត ត្រូវផ្តល់អនុសាសន៍ជូនអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាថា គួរឬមិនគួរ ធ្វើការចរចាកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដោយផ្អែកលើគោលបំណង និងការវាយតម្លៃលើសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ [62] ការចរចាចុះកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច លើគម្រោងសម្បទានមិនមានការអំពាវនាវត្រូវធ្វើក្នុងរយៈពេលយ៉ាងច្រើន ២៨ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការ ហើយបើការចរចា មិនឈានដល់ការសម្រេចសេចក្តីព្រាងកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ក្នុងរយៈពេលនេះទេ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា អាចធ្វើការបញ្ឈប់ការពិចារណាលើសំណើនេះបាន។[63]

---

[60] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា១២។

[61] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា២០។

[62] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា២១។

[63] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា២២។

ក្នុងករណីដែលការចរចា ឈានដល់ការចុះកិច្ចសន្យា មុននឹងចុះកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អ្នកដាក់សំណើត្រូវទៅចុះឈ្មោះនៅក្នុងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម ស្របតាមច្បាប់ស្តីពីវិធានពាណិជ្ជកម្ម និង បញ្ជីពាណិជ្ជកម្មនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។[64]

តាមទិដ្ឋភាពជាក់ស្តែង ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច តាមនីតិវិធីដែលផ្តួចផ្តើមដោយអាជ្ញាធរ មានសមត្ថកិច្ច ពុំមានដំណើរការទេ ប៉ុន្តែការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច តាមនីតិវិធីដែលផ្តួចផ្តើម ដោយបុគ្គលឯកជន បែរជាមានដំណើរការច្រើនទៅវិញ។ ហេតុអ្វីបានជានីតិវិធីផ្តួចផ្តើមដោយ បុគ្គលឯកជនមានដំណើរការច្រើនម្ល៉េះ?

នីតិវិធីផ្តួចផ្តើមដោយបុគ្គលឯកជនមានដំណើរការច្រើន ព្រោះរដ្ឋមិនដែល ដាក់ដំណើរការ ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច តាមរយៈ ការផ្តួចផ្តើមដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាទេ ដោយហេតុថា រដ្ឋត្រូវចំណាយធនធានច្រើន ទាំងធនធានមនុស្សនិងថវិកា ក្នុងការចុះសិក្សា ស្រាវជ្រាវ និងធ្វើការវាយតម្លៃដល់ហេតុប៉ះពាល់ដល់សង្គម លើទីតាំងដែលផ្តល់សម្បទានដី សេដ្ឋកិច្ចនោះ។ ដូច្នេះហើយ ទើបការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច តាមរយៈការផ្តួចផ្តើមដោយបុគ្គល ឯកជនមានដំណើរការច្រើន។ ទោះជាការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច តាមរយៈការផ្តួចផ្តើមដោយ បុគ្គលឯកជន អាចបញ្ចៀសនូវការចំណាយរបស់រដ្ឋក៏ដោយ ក៏វាបានបង្កើតនូវបញ្ហាមួយចំនួនធំ នោះគឺការប៉ះពាល់ដល់ដីធ្លីរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ និងការប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថាននិងសង្គម។ បញ្ហាទាំង នេះ កើតឡើងដោយសារតែ រដ្ឋមិនបានសិក្សាត្រួតពិនិត្យឱ្យបានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយ ពីផលប៉ះពាល់ លើដីធ្លីរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ការប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថាននិងសង្គម ហើយដល់ពេលចុះកិច្ចសន្យារួច ទើបបានដឹងថាប៉ះពាល់ដល់ប្រជាពលរដ្ឋ។

២.២.យន្តការរដ្ឋបាល

យន្តការរដ្ឋបាលសម្រាប់ផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មានសារៈសំខាន់ណាស់ ព្រោះវាជាស្ថាប័ន ដែលគ្រប់គ្រងទៅលើ ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចទាំងអស់ នៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ យន្តការរដ្ឋបាលសម្រាប់ផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មានដូចជា អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស គណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់ខេត្ត-ក្រុង ក្រុមការងារដីរដ្ឋថ្នាក់ ស្រុក-ខណ្ឌ និងក្រុមប្រឹក្សាឃុំ-សង្កាត់។[65]

[64] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា២៣។
[65] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា២៨។

២.២.១.អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា

អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ដើរតួយ៉ាងសំខាន់ណាស់ ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា គឺសំដៅដល់អាជ្ញាធរ ដែលមានសិទ្ធិអំណាចតាមផ្លូវច្បាប់ ក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចក្នុងនាមរាជរដ្ឋាភិបាល បន្ទាប់ពីទទួលបានសិទ្ធិប្រទានពីនាយករដ្ឋមន្ត្រី និងបំពេញភារកិច្ច ស្របតាមអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនៃប្រទេសកម្ពុជា។[66] អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មានរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ និងអភិបាលខេត្ត-ក្រុង។ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ មានសិទ្ធិនិងទទួលខុសត្រូវ ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលមានទុនវិនិយោគចាប់ពី ១០ ០០០ ០០០ ០០០ រៀលឡើង ឬមានទំហំដីសម្បទានចាប់ពី ១០០០ហិកតាឡើង និងអភិបាលរាជធានី-ខេត្ត មានសិទ្ធិ និងទទួលខុសត្រូវ ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលមានទុនវិនិយោគ ក្រោម ១០ ០០០ ០០០ ០០០ រៀល និងមានទំហំដីសម្បទានក្រោម ១០០០ហិកតា។[67] អាជ្ញាធរ មានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា មានតួនាទី និងភារកិច្ចមួយចំនួនដូចជា ៖

- ផ្តួចផ្តើម និងរៀបចំឯកសារគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចសម្រាប់អំពាវនាវឱ្យមានការដាក់សំណើឬអាចពិចារណាសំណើគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលមិនមានការអំពាវនាវ ។
- វាយតម្លៃ និងកំណត់បញ្ជីសង្ខេបតាមលំដាប់ថ្នាក់សំណើ
- ចរចាលក្ខខណ្ឌសម្រាប់កិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច
- ដាក់ឱ្យអនុវត្តកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច
- តាមដានការអនុវត្តកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច
- វាយការណ៍អំពីការគ្រប់គ្រងលើការអនុវត្តកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចជូនគណៈរដ្ឋមន្ត្រីជារៀងរាល់ ០៦ ខែ (ប្រាំមួយខែ)ម្តង និងតាមការចាំបាច់
- សម្របសម្រួល ប្រមូលព័ត៌មាន និងទិន្នន័យពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និងក្រសួងការពារជាតិ ចំពោះដីក្នុងតំបន់អភិវឌ្ឍន៍យោធា លើលក្ខខណ្ឌដែលត្រូវដាក់បញ្ចូលក្នុងកិច្ចសន្យាសម្បទាន
- ពិនិត្យយោបល់របស់លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស អំពីសំណើកែប្រែកិច្ចសន្យាសម្បទានណាមួយ និងបំពេញភារកិច្ចផ្សេងៗដូចមានចែងក្នុងអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។[68]

---

[66] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា២។

[67] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា២៩។

[68] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៣០។

នៅក្នុងឆ្នាំ២០០៨ រាជរដ្ឋាភិបាល បានបង្កើតអនុក្រឹត្យមួយ ស្តីពីការកែសម្រួលអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឆ្នាំ២០០៥។ អនុក្រឹត្យនេះ បានកំណត់ដកហូតសិទ្ធិរបស់អភិបាលរាជធានី-ខេត្ត ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។[69] ដូច្នេះ រាល់ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចទាំងអស់ មិនថាមានផ្ទៃដីក្រោម ១០០០ហិកតា ឬលើសពី ១០០០ ហិកតាទេ អាជ្ញាធរដែលមានសមត្ថកិច្ច មានតែក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទតែមួយគត់។ ហេតុអ្វីបានជារាជរដ្ឋាភិបាល ចេញអនុក្រឹត្យដកហូតសិទ្ធិ ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចពីថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត?

រាជរដ្ឋាភិបាលដកហូតសិទ្ធិ ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចពីថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត ព្រោះថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត មានសមត្ថភាព មិនអាចធ្វើការគ្រប់គ្រងលើការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបានទេ ដោយសារ ថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត មិនមានជំនាញ និងឯកទេសទាក់ទងនឹងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដូចក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទទេ។ ម៉្យាងវិញទៀត អភិបាលរាជធានី-ខេត្ត គឺជាអាជ្ញាធររដ្ឋបាលថ្នាក់ក្រោមជាតិ ដែលធ្វើការគ្រប់គ្រងទៅលើរាជធានី-ខេត្តទាំងមូល ដូច្នេះ តួនាទី និងភារកិច្ចរបស់អភិបាលរាជធានី-ខេត្តមានច្រើន។ បើផ្តល់តួនាទីក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឱ្យទៀត នោះអភិបាលរាជធានី-ខេត្តកាន់តែមានតួនាទី និងភារកិច្ចច្រើនជាងមុនទៀត ដែលធ្វើឱ្យពិបាកក្នុងការគ្រប់គ្រងក្នុងរាជធានី-ខេត្តរបស់ខ្លួន។ ណាមួយទៀត អភិបាលរាជធានី-ខេត្ត គ្មានជំនាញ ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច បើអនុញ្ញាតឱ្យផ្តល់ទៀត អាចនឹងកើតមានវិវាទ ជាពិសេសវិវាទដីធ្លី និងការប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថាន។

តារាងទី១៖ ទំហំដី និងអាជ្ញាធរដែលមានសមត្ថកិច្ច ក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាសម្បទាន

ទំហំដី	២៧/១២/២០០៥ -១៥/០៩/២០០៨	ចាប់ពី ១៦/០៩/២០០៨
	អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា	
ក្រោម ១០០០ហិកតា និងក្រោម ១០ ០០០ ០០០ ០០០រៀល	អភិបាលខេត្ត ក្រុង	ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ
ចាប់ពី ១០០០ ហិកតា និងចាប់ពី ១០ ០០០ ០០០ ០០០ រៀល	ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ	ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ

(ប្រភព៖ មាត្រា២៩ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងមាត្រា១ នៃអនុក្រឹត្យកែសម្រួលអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច)

[69] អនុក្រឹត្យស្តីពីការកែសម្រួលអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៣១អនក្រ/បក, ១៥ កញ្ញា ២០០៨, មាត្រា១។

២.២.២.លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស

លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ក៏បានដើរតួយ៉ាងសំខាន់ដែរ ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច បន្ទាប់ពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា គ្រាន់តែមានតួនាទី និងភារកិច្ចខុសគ្នាតែប៉ុណ្ណោះ។ លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស គឺសំដៅដល់លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស សម្រាប់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។[70] លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស មានសមាសភាពមកពី តំណាងក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ ជាប្រធាន និងតំណាងក្រសួង និងស្ថាប័នមួយចំនួនជាសមាជិក។[71]ប្រធាន និងសមាជិកនៃលេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ត្រូវតែងតាំងដោយសេចក្តីសម្រេចរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ហើយមន្ត្រីជំនួយការរបស់លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ត្រូវតែងតាំងដោយប្រកាសរបស់រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ។[72] លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស មានតួនាទី និងភារកិច្ចមួយចំនួនដូចជា រៀបចំគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងរៀបចំឯកសារអំពាវនាវឱ្យដាក់សំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ផ្តល់អនុសាសន៍ចំពោះសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងផ្តល់អនុសាសន៍អំពី ការត្រួតពិនិត្យឡើងវិញនូវសម្បទានដែលមានស្រាប់ ព្រមទាំង តាមដានការអនុវត្តកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។[73]លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ដើរតួយ៉ាងសំខាន់ទាក់ទងនឹងការត្រួតពិនិត្យឡើងវិញនូវសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដែលមានស្រាប់ គឺផ្តល់យោបល់ លើសេចក្តីព្រាងរបាយការណ៍ត្រួតពិនិត្យឡើងវិញ ហើយលទ្ធផលចុងក្រោយនៃការត្រួតពិនិត្យឡើងវិញ លើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនីមួយៗ ត្រូវរក្សាទុកជាឯកសារសាធារណៈ នៅលេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស។

២.២.៣.គណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត

គណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត គឺជាអ្នកធ្វើផែនការបែងចែកសម្រាប់ ការប្រើប្រាស់ផ្សេងៗនូវដីឯកជនរបស់រដ្ឋ ដែលបានចុះបញ្ជីរួចនៅក្នុងរាជធានី-ខេត្ត ហើយដែលរដ្ឋមិនទាន់បានប្រគល់ទៅឱ្យស្ថាប័នសាធារណៈណាមួយកាន់កាប់នៅឡើយ[74]។ គណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រង

[70] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា២។

[71] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៣១។

[72] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៣១។

[73] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៣២។

[74] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ, លេខ១១៨អនក្រ/បក, ០៧ តុលា២០០៥, មាត្រា១៩។

ដីរដ្ឋថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត មានសមាសភាព ដូចជា អភិបាលរាជធានី-ខេត្ត ជាប្រធាន និងប្រធានមន្ទីរមួយចំនួន ជាសមាជិក។[75]

គណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត មានលេខាធិការដ្ឋានមួយ ជាសេនាធិការដើម្បីជួយក្នុងកិច្ចការរដ្ឋបាល និងកិច្ចការបច្ចេកទេសដូចជា ការបញ្ចូលទិន្នន័យ និងព័ត៌មានពីក្រុមការងារដីរដ្ឋថ្នាក់ស្រុក-ខណ្ឌ ការថែរក្សានិងការធ្វើចរន្តការប្រព័ន្ធទិន្នន័យ និងផែនទីដីរដ្ឋ ហើយលេខាធិការដ្ឋានគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋនេះ ដឹកនាំដោយប្រធាន ១រូប និងសមាជិកមួយចំនួនតាមការចាំបាច់ដែលត្រូវតែងតាំងដោយអភិបាលរាជធានី-ខេត្ត។ [76] គណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់រាជធានី-ខេត្តមានតួនាទី និងភារកិច្ចមួយចំនួនដូចជា ដឹកនាំក្រុមការងារ ថ្នាក់ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ក្នុងការធ្វើអត្តសញ្ញាណកម្ម និងការធ្វើផែនទីដីរដ្ឋ និងសម្របសម្រួលជាមួយ ក្រសួង-ស្ថាប័ន អាជ្ញាធរដែនដីអំពីអាណត្តិកាន់កាប់ និងឋានៈនៃដីរដ្ឋ ព្រមទាំងប្រមូល និងចងក្រងឯកសារព័ត៌មាន អំពីទីតាំងឋានៈ និងការប្រើប្រាស់បច្ចុប្បន្ននៃដីរដ្ឋ និងផ្តល់មតិយោបល់ជូនក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ឬក្រុមប្រឹក្សាគោលនយោបាយ អំពីអាណត្តិកាន់កាប់ និងការធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ដីរដ្ឋឡើងវិញ រួមទាំងសម្រេចនិងត្រួតពិនិត្យ លើការរៀបចំផែនការសកម្មភាពប្រើប្រាស់ដីនៅថ្នាក់ឃុំ-សង្កាត់ ដោយមានការចូលរួមផ្តល់មតិយោបល់លើគម្រោងដីធ្លី និងសហការតាមដានការអនុវត្តគម្រោងជាដើម។[77]

២.២.៤.ក្រុមការងារដីរដ្ឋថ្នាក់ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ

ក្រុមការងារដីរដ្ឋថ្នាក់ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ មានសមាសភាពដូចជា អភិបាលក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌជាប្រធាន និងសមាជិកមួយចំនួន។[78]ប្រធាន និងសមាជិកនៃក្រុមការងារដីរដ្ឋថ្នាក់ ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌត្រូវតែងតាំងដោយអភិបាលរាជធានី-ខេត្ត។[79] ក្រុមការងារដីរដ្ឋថ្នាក់ ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ មានតួនាទី និងភារកិច្ចមួយចំនួន ដូចជា ប្រមូល និងចងក្រងឯកសារព័ត៌មាន ដើម្បីធ្វើអត្តសញ្ញាណកម្ម និងធ្វើផែនការដីរដ្ឋ និងសម្របសម្រួលជាមួយស្ថាប័ន ឬអ្នកកាន់កាប់ដីរដ្ឋ អំពីអាណត្តិកាន់កាប់ដីរដ្ឋ ព្រមទាំងចូលរួមធ្វើផែនការប្រើប្រាស់ដីរដ្ឋ និងផ្តល់មតិយោបល់ក្នុងការធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ដីរដ្ឋឡើងវិញ

[75] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ, លេខ១១៨អនក្រ/បក, ០៧ តុលា២០០៥, មាត្រា២៤។
[76] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ, លេខ១១៨អនក្រ/បក, ០៧ តុលា២០០៥, មាត្រា២៦។
[77] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ, លេខ១១៨អនក្រ/បក, ០៧ តុលា២០០៥, មាត្រា២៥។
[78] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ, លេខ១១៨អនក្រ/បក, ០៧ តុលា២០០៥, មាត្រា២៧។
[79] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ, លេខ១១៨អនក្រ/បក, ០៧ តុលា២០០៥, មាត្រា២៧។

និងរៀបចំការពិគ្រោះយោបល់ និងចូលរួមផ្តល់មតិយោបល់ លើគម្រោងលើសម្បទានដី និងសហការតាមដានការអនុវត្តគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចជាដើម។[80]

២.២.៥.ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ-សង្កាត់

គួរកត់សម្គាល់ផងដែរថា នៅប្រទេសកម្ពុជា ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ-សង្កាត់ ត្រូវបានបង្កើតឡើងតាមរយៈ ច្បាប់ស្តីពីការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលឃុំ-សង្កាត់ ឆ្នាំ២០០១ ដោយមានការបោះឆ្នោតជ្រើសរើសពីប្រជាពលរដ្ឋ នៅតាមឃុំ-សង្កាត់នីមួយៗ។ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ-សង្កាត់ គឺជាអាជ្ញាធររដ្ឋបាលថ្នាក់ក្រោមជាតិ ដែលមានតួនាទី បំរើផលប្រយោជន៍របស់ប្រជាពលរដ្ឋ នៅក្នុងមូលដ្ឋានរបស់ខ្លួន និងជាភ្នាក់ងារតំណាងរដ្ឋ។ ក្នុងនោះដែរ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ-សង្កាត់ ក៏មានតួនាទីក្នុងការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋដែរ ព្រមទាំងប្រើប្រាស់ និងត្រួតពិនិត្យដី នៅក្នុងរង្វង់ដែនសមត្ថកិច្ចរបស់ខ្លួន។ ចំពោះសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចវិញ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ-សង្កាត់ ក៏មានតួនាទីដែរ គឺពិគ្រោះយោបល់ជាមួយ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ទាក់ទងនឹងគម្រោងផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។

អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ត្រូវប្រគល់ឯកសារលម្អិតនៃគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចមួយច្បាប់ ឱ្យទៅក្រុមប្រឹក្សាឃុំ-សង្កាត់ ដើម្បីពិនិត្យមើល និងផ្តល់យោបល់ក្នុងរយៈពេល ២៨ថ្ងៃ យ៉ាងច្រើន គិតពីថ្ងៃ ដែលក្រុមប្រឹក្សាឃុំ-សង្កាត់ ទទួលបានឯកសារលម្អិតនៃគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនោះ។[81] ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ-សង្កាត់ ត្រូវពិនិត្យលើគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះឱ្យបានល្អិតល្អន់ ព្រមទាំងពិគ្រោះយោបល់ជាមួយប្រជាពលរដ្ឋ នៅក្នុងមូលដ្ឋានរបស់ខ្លួន អំពីផលប្រយោជន៍ និងផលប៉ះពាល់នៃគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ។ ក្រោយពីពិគ្រោះយោបល់ជាមួយប្រជាពលរដ្ឋរួចហើយ បើគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ មានផលប្រយោជន៍ច្រើន ឬផលប៉ះពាល់ច្រើន ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ-សង្កាត់ត្រូវតែយកយោបល់នេះ ដាក់ជូនអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ដើម្បីពិចារណា មុននឹងសម្រេចផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចទៅឱ្យក្រុមហ៊ុនឯកជន។ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ត្រូវពិចារណាលើមតិយោបល់របស់ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ-សង្កាត់ ប៉ុន្តែអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា អាចធ្វើការបដិសេធយោបល់របស់ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ-សង្កាត់បាន ដោយត្រូវផ្តល់ហេតុផលច្បាស់លាស់។[82]

[80] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ, លេខ១១៨អនក្រ/បក, ០៧ តុលា២០០៥, មាត្រា២៨។

[81] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៣៥។

[82] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា៣៥។

២.៣.កិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

កិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មានសារៈសំខាន់ណាស់ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ កិច្ចសន្យាដីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺជាកិច្ចសន្យាមួយ ដែលអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចុះកិច្ចសន្យា បានព្រមព្រៀងគ្នាជាមួយ រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ក្នុងកំឡុងពេលមួយជាកំណត់។ រយៈពេលក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចយត្រូវកំណត់ ៩៩ឆ្នាំ យ៉ាងច្រើន។[83] សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាចមានទំហំច្រើនបំផុតត្រឹមតែ ១០ ០០០ហិកតា ហើយសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដែលសម្រេចហើយ មានទំហំលើសពី ១០ ០០០ហិកតា ត្រូវធ្វើការកាត់បន្ថយ ប៉ុន្តែបើការកាត់បន្ថយ មានឥទ្ធិពលធ្វើឱ្យខូចប្រយោជន៍អាជីវកម្ម ដែលកំពុងមានដំណើរការ សម្បទានិកអាចនឹងទទួលបានការលើកលែងចំពោះការកាត់បន្ថយនេះ។[84]សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចមិនអាចប្រគល់ឱ្យដោយឥតគិតថ្លៃនោះទេ លើកលែងតែសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ដែលឆ្លើយតបទៅនិងប្រយោជន៍សង្គម ដែលប្រគល់ឱ្យគ្រួសារជនក្រីក្រ សម្រាប់តាំងទីលំនៅ និងដាំដំណាំចិញ្ចឹមជីវិត។[85] សម្បទានដីអាចបង្កើតបានតែសិទ្ធិ ក្នុងរយៈពេលមួយជាកំណត់ តាមកិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតសម្បទានហើយវាមិនអាចឈានដល់ការបង្កើតសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិទេ។[86]នៅក្នុងចំណុចនេះ បង្ហាញពីការអនុវត្តកិច្ចសន្យា ដែលនិយាយអំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់សម្បទានិក និងរដ្ឋ(២.២.១) និងការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាសម្បទាន(២.២.២)។

២.២.១.ការអនុវត្តកិច្ចសន្យា

ការអនុវត្តកិច្ចសន្យាមានសារៈសំខាន់ណាស់ សម្រាប់សម្បទានិក និងរដ្ឋ ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ កិច្ចសន្យា គឺជាសកម្មភាពដែលបុគ្គលពីរនាក់ ឬច្រើននាក់ មានឆន្ទៈត្រូវគ្នាព្រមបង្កើត កែប្រែ ឬរំលត់នូវកាតព្វកិច្ច។[87] នៅក្នុងការអនុវត្តកិច្ចសន្យា ភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវតែអនុវត្តសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ស្របទៅតាមខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា និងគោលការណ៍សុចរិតភាពនិងភាពស្មោះត្រង់ ព្រមទាំងមិនផ្ទុយនឹងបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ជាធរមាន ឬផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងប្រពៃណីទំនៀមទម្លាប់ដ៏ល្អ។ នៅក្នុងការអនុវត្តកិច្ចសន្យា គឺភាគីនីមួយៗតែងតែ

[83] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៦១។

[84] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៥៩។

[85] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៥១។

[86] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៥២។

[87] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៣១១។

មានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរៀងៗខ្លួន អាស្រ័យទៅតាមការកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ ដូចគ្នានេះផង ដែរ នៅក្នុងការអនុវត្តកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ក៏អាស្រ័យទៅលើកិច្ចសន្យាដែលភាគីនៃ កិច្ចសន្យាបានព្រមព្រៀង ហើយបានបង្កើតនូវសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរៀងៗខ្លួន ស្របតាមកិច្ចសន្យា សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ជាធរមាន។ ត្រង់ចំណុចនេះ នឹងបង្ហាញពីសិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចរបស់សម្បទានិក (២.២.១.១) និងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់រដ្ឋ (២.២.១.២)។

២.២.១.១.សិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចរបស់សម្បទានិក

ក.សិទ្ធិរបស់សម្បទានិក

ការផ្តល់សិទ្ធិឱ្យសម្បទានិក គឺជាការចាំបាច់ណាស់ ក្នុងការអនុវត្តគម្រោងសម្បទានដី សេដ្ឋកិច្ច ដែលអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាផ្តល់ឱ្យ។ សិទ្ធិទាំងនោះ គឺទទួលបានតាមការ កំណត់ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងតាមបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ជាធរមាន។ សម្បទានិក មានសិទ្ធិក្នុងការរៀបចំ និងគ្រប់គ្រងនៅក្នុងទីតាំងដីសម្បទាននោះ ត្រឹមកំឡុងពេលដែលបាន កំណត់ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ជាមួយនឹងអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា។ សម្បទានិកមានសិទ្ធិទទួលស្គាល់ដូចជាកម្មសិទ្ធិករដែរ ដែលអាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលទៅ លើដីដែលបានសម្បទាននោះ ប៉ុន្តែមិនអាចចាត់ចែង ឬផ្ទេរសិទ្ធិលើដីដែលបានសម្បទាននោះទេ ពីព្រោះវាផ្ទុយនឹងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១។[88] កិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ក៏ជាកិច្ចសន្យាជួល ដែរ ដូច្នេះ ជាគោលការណ៍ កិច្ចសន្យាជួល គឺជាកិច្ចសន្យាមួយដែលផ្តល់ឱ្យអ្នកជួល ត្រឹមតែសិទ្ធិ ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលប៉ុណ្ណោះ មិនអាចឱ្យអ្នកជួលទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិទេ។ ដូចគ្នានេះផង ដែរ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ក៏ដូចជាកិច្ចសន្យាជួលអញ្ចឹង គឺសម្បទានិកអាចត្រឹមតែប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលប៉ុណ្ណោះ មិនអាចឈានទៅដល់ការទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិនោះទេ។

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដើម្បីអភិវឌ្ឍសកម្មភាពកសិកម្មប្រពលវប្បកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្ម ដូច្នេះ រាល់ការដាំដុះដំណាំទាំងអស់លើដី ដែលបានផ្តល់ឱ្យសម្បទានិក គឺសម្បទានិកមានសិទ្ធិ ទាញយកនូវផលិតផលពីដីរបស់ខ្លួនបាន។ ហើយករណីដែល មានការរំលោភបំពាន ឬការទន្ទ្រាន ឬការប៉ះពាល់ទៅលើដី ដែលបានសម្បទាននោះ ទោះជាតាមរូបភាពណាក៏ដោយ សម្បទាននិក មានសិទ្ធិក្នុងការការពារដី និងចាត់វិធានការមួយចំនួនដើម្បីការពារដីនោះ តាមដែលអាចធ្វើទៅបាន ប៉ុន្តែមិនត្រូវផ្ទុយនឹងច្បាប់ជាធរមានឡើយ។ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចមានតួនាទី ក្នុងការការពារសិទ្ធិ

[88] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៥៦។

របស់សម្បទានិក ក្នុងករណីមានការរំលោភបំពាន ឬប៉ះពាល់ដល់ដីដែលបានសម្បទាននោះ។ ក្នុងការអនុវត្តសកម្មភាពរបស់ខ្លួន សម្បទានិកមានសិទ្ធិក្នុងការជ្រើសរើស និងប្រើប្រាស់កម្លាំងរបស់កម្មករ ប៉ុន្តែការជ្រើសរើស និងប្រើប្រាស់កម្លាំងរបស់កម្មករ ត្រូវតែជាកម្មករក្នុងស្រុក លើកលែងតែគ្មានអ្នកឯកទេសជាជនជាតិខ្មែរ ទើបសម្បទានិកអាចជ្រើសរើស អ្នកឯកទេសបរទេសបាន ដើម្បីណែនាំ ឬបង្ហាត់បង្រៀនពីបច្ចេកទេសអាជីវកម្ម និងផលិតកម្ម តាមការចាំបាច់របស់ខ្លួន ប៉ុន្តែត្រូវស្របនឹងច្បាប់កម្ពុជា។ សម្បទានិកមានសិទ្ធិធ្វើការអភិវឌ្ឍ រៀបចំសាងសង់សំណង់ និងហេដ្ឋា-រចនាសម្ព័ន្ធ លើទីតាំងវិនិយោគ ប៉ុន្តែការរៀបចំនិងការសាងសង់ ត្រូវតែអនុវត្តតាមលក្ខខណ្ឌច្បាប់ដែលបានតម្រូវ។

នៅក្នុងការអនុវត្តគម្រោងរបស់ខ្លួន បើសម្បទានិកខ្វះខាតខាងហិរញ្ញវត្ថុ សម្បទានិកមានសិទ្ធិដាក់បញ្ចាំ និងផ្ទេរសិទ្ធិលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច សម្រាប់រយៈពេលដែលនៅសល់តែប៉ុណ្ណោះ។ ក្នុងន័យនេះ ការដាក់បញ្ចាំ ឬការផ្ទេរសិទ្ធិលើសម្បទានដី មិនមែនជាការដាក់បញ្ចាំដី ឬការផ្ទេរដី ដែលអ្នកវិនិយោគបានទទួលពីរដ្ឋឡើយ។[89] ការដាក់បញ្ចាំ គឺសំដៅទៅលើការយកសិទ្ធិលើសម្បទានដី ឬសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែងទៅដាក់ធានាការសងបំណុល។ [90] ដីសម្បទានណាដែលមិនទាន់ដំណើរការ ស្របតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យានោះទេ អ្នកវិនិយោគមិនអាចផ្ទេរ ឬបញ្ចាំបន្តទៀតបានទេ។[91] រាល់ការដាក់បញ្ចាំ ឬការផ្ទេរសិទ្ធិលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ត្រូវធ្វើលេខាចារឹកលើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។[92]ការដាក់បញ្ចាំសិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ម្ចាស់បំណុលមិនអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករ និងគ្មានសិទ្ធិទាមទារសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិលើដី ដែលកូនបំណុលរបស់ខ្លួនបានទទួលពីសម្បទានទេ ប៉ុន្តែម្ចាស់បំណុល អាចប្តឹងកូនបំណុលដែលដាក់បញ្ចាំសិទ្ធិនោះទៅតុលាការបាន ដើម្បីដោះស្រាយតាមនីតិវិធីច្បាប់។

លើសពីនេះទៅទៀតនៅពេលដែលសម្បទានិកទទួលមរណភាព ទាយាទរបស់សម្បទានិកអាចបន្តប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់សម្បទានិក លើដីដែលបានសម្បទាននោះ ក្នុងរយៈពេលដែលនៅ

[89] អនុក្រឹត្យស្តីពីការដាក់បញ្ចាំ ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១១៤អនក្រ/បក, ២៩ សីហា ២០០៧, មាត្រា៣។

[90] អនុក្រឹត្យស្តីពីការដាក់បញ្ចាំ ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១១៤អនក្រ/បក, ២៩ សីហា ២០០៧, មាត្រា២។

[91] អនុក្រឹត្យស្តីពីការដាក់បញ្ចាំ ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១១៤អនក្រ/បក, ២៩ សីហា ២០០៧, មាត្រា៣។

[92] អនុក្រឹត្យស្តីពីការដាក់បញ្ចាំ ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១១៤អនក្រ/បក, ២៩ សីហា ២០០៧, មាត្រា៦។

សល់។[93] សម្បទានិកដែលទទួលបានការអនុញ្ញាតឱ្យជួលដីពីរដ្ឋ អាចបន្តទៅអោយទាយាទទៀតបាន លុះត្រាតែមានការអនុញ្ញាតពីស្ថាបន័មានសមត្ថកិច្ចជាមុន។[94] សម្បទានិកមានសិទ្ធិ មិនត្រូវបានអាជ្ញាធរ ឬភ្នាក់ងារអាជ្ញាធររបស់រដ្ឋ បង្ខំអោយអនុវត្តកាតព្វកិច្ចអ្វីក្រៅពីកាតព្វកិច្ច ដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យា និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមានឡើយ។ ក្នុងករណីមានការរំលោភបំពានសម្បទានិក មានសិទ្ធិ ក្នុងការប្តឹងទៅតុលាការបាន។

ខ.ភាតព្វកិច្ចរបស់សម្បទានិក

ការកំណត់នូវកាតព្វកិច្ចរបស់សម្បទានិក ជាការចាំបាច់ណាស់ ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ ការកំណត់កាតព្វកិច្ចរបស់សម្បទានិក គឺត្រូវមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងមានចែងនៅក្នុងបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ជាធរមាន។ នៅពេលដែលអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឱ្យសម្បទានិករួចហើយ សម្បទានិកមានកាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់កក់ និងប្រាក់ឈ្នួលប្រចាំឆ្នាំដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ សម្បទានិកត្រូវបង់ប្រាក់កក់ និងប្រចាំឆ្នាំតាមការកំណត់របស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យា។ ថ្លៃឈ្នួលប្រចាំឆ្នាំអាចកែប្រែបាន ដោយផ្អែកលើគោលការណ៍របស់រាជរដ្ឋាភិបាលក្នុងរយៈពេល ៥ឆ្នាំម្តង។ ក្នុងករណីដែលសម្បទានិកយឺតយ៉ាវ ក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួលប្រចាំឆ្នាំ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ត្រូវធ្វើការផាកពិន័យ ចំពោះការបង់យឺតយ៉ាវនេះ តាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា។ ជាទូទៅការផាកពិន័យចំពោះការយឺតយ៉ាវ ក្នុងការបង់ប្រាក់ឈ្នួលប្រចាំឆ្នាំ គឺ២%ក្នុង១ខែ។ ចំពោះប្រាក់កក់នៅពេលដែលសម្បទានិកមិនបានចាប់ផ្តើមចុះធ្វើសកម្មភាពសិក្សា និងរៀបចំប្លង់មេជាក់ស្តែងនោះទេ កិច្ចសន្យានឹងចាត់ទុកជានិរាករណ៍ ហើយប្រាក់កក់នោះ នឹងត្រូវបង់ចូលជាថវិការដ្ឋដោយស្វ័យប្រវត្តិ ប៉ុន្តែបើសម្បទានិក បានចាប់ផ្តើមចុះធ្វើសកម្មភាពសិក្សា និងរៀបចំប្លង់មេជាក់ស្តែងរួចហើយ ប្រាក់កក់ត្រូវបង្វិលទៅសម្បទានិកនោះវិញ។ ក្រៅពីការបង់ប្រាក់កក់ និងថ្លៃឈ្នួលប្រចាំឆ្នាំ សម្បទានិកមានកាតព្វកិច្ចទទួលខុសត្រូវ លើការបង់ពន្ធផ្សេងៗទៀតជូនរដ្ឋ ស្របតាមច្បាប់ជាធរមាន។

ការផ្តល់ដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ច សម្រាប់ដំណាំឧស្សាហកម្ម ត្រូវចាប់ផ្តើមធ្វើអាជីវកម្មក្នុងរយៈពេល១២ខែ បើមិនដូច្នេះទេ កិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច នឹងត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ។[95] ក្នុងការ

---

[93] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៥៧។

[94] អនុក្រឹត្យស្តីពីការដាក់បញ្ញាំ ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១១៤អនក្រ/បក, ២៩ សីហា ២០០៧, មាត្រា៨។

[95] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៦២។

អនុវត្តគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច សម្បទានិកមានកាតព្វកិច្ចធានាការការពារបរិស្ថាន ដោយអនុវត្តត្រឹមត្រូវតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ និងធានាឱ្យប្រជាជននៅក្នុងតំបន់វិនិយោគនោះ អាចទទួលបាននូវផលប្រយោជន៍សមរម្យពីគម្រោងវិនិយោគ ដូចជា ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធផ្លូវថ្នល់ សាលារៀន មន្ទីរពេទ្យជាដើម។ សម្បទានិកមានកាតព្វកិច្ចធ្វើអាជីវកម្ម នៅពេលដែលទទួលបានសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ហើយបើខកខានមិនបានធ្វើអាជីវកម្មលើសពី ១២ខែ និងនាំឱ្យមានមោឃភាពកិច្ចសន្យាសម្បទាននោះ ប៉ុន្តែបើខកខានមានមូលហេតុត្រឹមត្រូវ កិច្ចសន្យានៅតែមានសុពលភាពដដែល។[96]

នៅក្នុងការអនុវត្តគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច សម្បទានិកមិនអាចធ្វើការកែប្រែគោលបំណងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនោះបានឡើយ បើការកែប្រែនោះធ្វើអោយប៉ះពាល់ដល់ហេដ្ឋារចនា-សម្ព័ន្ធធម្មជាតិ និងការធ្វើអាជីវកម្មដែលមានលក្ខណៈជាការបំផ្លាញ នៅចុងបញ្ចប់នៃកិច្ចសន្យាសម្បទាននោះ។[97] មួយវិញទៀត សម្បទានិកមានកាតព្វកិច្ច បំពេញកិច្ចតាមសៀវភៅបន្ទុកដែលចេញដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច បើមិនបានបំពេញកិច្ចតាមសៀវភៅបន្ទុក ដោយសម្បទានិកនោះទេ គឺនាំអោយមានការដកហូតសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនោះមកវិញ ហើយការដកហូតសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនោះ ទោះជាមូលហេតុអ្វីក៏ដោយ ក៏សម្បទានិកមិនអាចមានសិទ្ធិទាមទារសំណងការខូចខាតណាមួយឡើយ។[98]ម្យ៉ាងវិញទៀត នៅក្នុងពេលអនុវត្តគម្រោង សម្បទានិកមានកាតព្វកិច្ចធ្វើរបាយការណ៍សង្ខេប ពីលទ្ធផលនៃការអនុវត្តការងារវិនិយោគពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ប្រចាំឆមាស និងប្រចាំឆ្នាំជូនអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។

គួរបញ្ជាក់ផងដែរថា សម្បទានិក មិនអាចផ្ទេរដីដែលទទួលបានពីការសម្បទាននោះ តាមរយៈការផ្ទេរសិទ្ធិបាននោះទេ ប៉ុន្តែសម្បទានិកអាចធ្វើការដាក់បញ្ចាំ និងផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនោះបាន។ ការផ្ទេរដីដែលទទួលបានពីដីសម្បទាន អាចធ្វើបានតែតាមរយៈការបង្កើតកិច្ចសន្យាថ្មី នៃសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចថ្មីប៉ុណ្ណោះ។[99]

២.២.១.២.សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចរបស់រដ្ឋ

ក.សិទ្ធិរបស់រដ្ឋ

[96] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៦២។
[97] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៥៦។
[98] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៦២។
[99] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៥៧។

ការផ្តល់ដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ច ជាចាំបាច់រដ្ឋមានសិទ្ធិមួយចំនួន ដែលតម្រូវឱ្យសម្បទានិកត្រូវតែបំពេញ។ រដ្ឋមានសិទ្ធិទទួលបាននូវប្រាក់ឈ្នួលប្រចាំឆ្នាំពីសម្បទានិក និងទទួលបានពន្ធផ្សេងៗ តាមការកំណត់របស់ច្បាប់។ រដ្ឋមានសិទ្ធិក្នុងការតាមដានការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់សម្បទានិក ដូចមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យានិងបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ជាធរមាន ប៉ុន្តែបើសម្បទានិកមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមកិច្ចសន្យា និងបទប្បញ្ញត្តច្បាប់ជាធរមាននោះទេ រដ្ឋមានសិទ្ធិក្នុងការដកហូតយកដីសម្បទាននោះវិញ ហើយសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចត្រូវបានដកហូតនោះ ត្រូវធ្វើឡើងដោយសេចក្តីសម្រេចខាងរដ្ឋបាល ប៉ុន្តែបើសម្បទានិកមិនសុខចិត្ត មានសិទ្ធិប្តឹងទៅតុលាការតាមនីតិវិធីដែលច្បាប់បានកំណត់។[100] មួយវិញទៀត រដ្ឋមានសិទ្ធិក្នុងការព្យួរការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច តាមកិច្ចសន្យា សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលើផ្នែកណាមួយ ឬទាំងស្រុងនៃទីតាំងសម្បទាន សម្រាប់រយៈពេលណាមួយជាកំណត់ ដែលមាននៅក្នុងកិច្ចសន្យា។

ខ.ភាតព្វកិច្ចរបស់រដ្ឋ

កាតព្វកិច្ចរបស់រដ្ឋ នៅក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺជាការសំខាន់ណាស់ សម្រាប់ទាក់ទាញអ្នកវិនិយោគ ដើម្បីឱ្យអ្នកវិនិយោគមានទំនុកចិត្តក្នុងការវិនិយោគ។ រដ្ឋមានកាតព្វកិច្ចផ្តល់ដីដែលបានសម្បទាននោះ ឱ្យទៅសម្បទានិក ដើម្បីអនុវត្តគម្រោងវិនិយោគ ដូចមានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ មុននឹងធ្វើការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឱ្យទៅក្រុមហ៊ុនវិនិយោគ រដ្ឋមានកាតព្វកិច្ច ធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងវាយតម្លៃយ៉ាងល្អិតល្អន់ ទៅលើផលប៉ះពាល់ដល់សង្គម ដូចជា ការប៉ះពាល់ដល់លំនៅដ្ឋាននិងជីវភាពរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ នៅក្នុងតំបន់ផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងការវាយតម្លៃហេតុប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថាន។ បើធ្វើការសិក្សា និងវាយតម្លៃឃើញថាមានការប៉ះពាល់ដល់ប្រជាពលរដ្ឋ និងបរិស្ថាន រដ្ឋមិនគប្បីផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច នៅក្នុងតំបន់នោះ ឱ្យទៅក្រុមហ៊ុនឯកជនទេ។ លើសពីនេះទៅទៀត រដ្ឋត្រូវផ្តល់សិទ្ធិឱ្យសម្បទានិក ក្នុងការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផល ទៅលើដីដែលបានសម្បទាន តាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ មួយវិញទៀត រដ្ឋមានកាតព្វកិច្ច ធ្វើការអន្តរាគមន៍ និងដោះស្រាយ នៅពេលដែលមានតតិយជន ធ្វើការរំលោភបំពានទៅលើសិទ្ធិរបស់សម្បទានិក។ ជាមួយគ្នានេះផងដែរ បើសម្បទានិកទទួលមរណភាព រដ្ឋត្រូវមានកាតព្វកិច្ច ផ្តល់សិទ្ធិដែលសម្បទាន ឱ្យទៅទាយាទរបស់សម្បទានិកក្នុងរយៈពេលដែលសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនៅសល់។ រដ្ឋមានកាតព្វកិច្ច មិនអាចរំលាយកិច្ចសន្យាមុន

[100] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៥៥។

កំឡុងពេលកំណត់បានទេ លើកលែងតែ សម្បទានិកមិនបានអនុវត្តតាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ឬអនុវត្តសកម្មភាពណាដែលផ្ទុយនឹងច្បាប់ជាធរមាន។

២.៣.២.ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

ការកំណត់ពីការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺជាការចាំបាច់ណាស់ សម្រាប់សម្បទានិក និងអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា។ ជាទូទៅកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺមានកំណត់កំឡុងពេលច្បាស់លាស់ ហើយបើកំឡុងពេលនោះបានមកដល់ កិច្ចសន្យានោះក៏ត្រូវបញ្ចប់ដែរ ប៉ុន្តែបើមានភាគីណាម្ខាង មិនបានបំពេញកាតព្វកិច្ចដូចដែលចែងក្នុងកិច្ចសន្យា និងបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ជាធរមានទេ នោះភាគីម្ខាងទៀត ក៏អាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនពេលកំណត់បានដែរ។ ក្នុងចំណុចនេះ នឹងបង្ហាញពីការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាតាមពេលកំណត់នៃកិច្ចសន្យា (២.២.៣.១) និងការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនពេលកំណត់នៃកិច្ចសន្យា (២.២.៣.២)។

២.៣.២.១.ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាតាមពេលកំណត់នៃកិច្ចសន្យា

កិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ក៏ដូចជាកិច្ចសន្យាជួលធម្មតាដែរ គឺមានការកំណត់កំឡុងពេលមួយច្បាស់លាស់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ហើយបើកាលកំណត់នោះមកដល់ កិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនោះក៏ត្រូវបញ្ចប់ដែរ។ ការកំណត់រយៈពេលក្នុងការសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺអាស្រ័យទៅលើភាគីរដ្ឋ និងសម្បទានិកចរចាគ្នា ហើយបើបានឯកភាពគ្នា កំណត់យករយៈពេលណាមួយ ត្រូវចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនោះ។ រយៈពេលនៃការសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មិនត្រូវលើសពី ៩៩ឆ្នាំឡើយ បើមិនដូច្នេះទេ កិច្ចសន្យានោះនឹងត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ ព្រោះវាផ្ទុយនឹងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ដែលកំណត់ថា រយៈពេលនៃការសម្បទានដី ត្រូវកំណត់ត្រឹម ៩៩ឆ្នាំយ៉ាងច្រើន។

២.៣.២.២.ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនពេលកំណត់នៃកិច្ចសន្យា

កិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ទោះជាមិនទាន់ដល់កាលកំណត់កំឡុងពេលក៏ដោយ ក៏កិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ អាចបញ្ចប់បានដែរ។ កិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាចបញ្ចប់មុនពេលកំណត់កំឡុងពេលបាន លុះត្រាតែ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ដូចមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យា ឬធ្វើសកម្មភាពដែលផ្ទុយនឹងច្បាប់ជាធរមាននៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ក្នុងករណីកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច បានកំណត់ពីហេតុផលមួយចំនួនច្បាស់លាស់ ដែល

ចាត់ទុកថាជាការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនកាលកំណត់ នោះកិច្ចសន្យានោះនឹងត្រូវបញ្ចប់ដែរ។ ជាឧទាហរណ៍ ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនកាលកំណត់ ដែលចែងដោយកិច្ចសន្យា មានដូចជា កិច្ចសន្យាបានកំណត់ថា ភាគីរដ្ឋ និងសម្បទានិកអាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចមុនពេលកំណត់បាន ដោយការព្រមព្រៀងគ្នា ឬ កិច្ចសន្យាបានកំណត់ថា ការខកខានមិនបានបង់ប្រាក់ឈ្នួលប្រចាំឆ្នាំដំបូង និងប្រចាំឆ្នាំបន្តបន្ទាប់របស់សម្បទានិក ក្រោយពេលទទួលបានការជូនដំណឹងជាផ្លូវការរបស់រដ្ឋ រដ្ឋអាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនកាលកំណត់បាន ឬ កិច្ចសន្យាបានកំណត់ថា ក្នុងករណីសម្បទានិកក្ស័យធន ឬបាត់បង់នីតិបុគ្គលិកលក្ខណៈ ដោយមូលហេតុរំលាយក្រុមហ៊ុនរដ្ឋ អាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនកាលកំណត់បាន ដោយសេចក្ដីសម្រេចរបស់តុលាការ។ ជាឧទាហរណ៍ ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនកាលកំណត់ ដោយសារផ្ទុយនឹងបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ មានដូចជា សម្បទានិកបានខកខាន ឬអូសបន្លាយពេលចាប់ផ្ដើមអនុវត្តគម្រោងលើសពី ១២ខែ បន្ទាប់ពីរដ្ឋផ្ដល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចឱ្យ ឬសម្បទានិក មិនបានបំពេញកិច្ចតាមសៀវភៅបន្ទុក តាមការកំណត់របស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ឬសម្បទានិក ប្រើប្រាស់ទីតាំងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដើម្បីធ្វើសកម្មភាពដែលផ្ទុយនឹងច្បាប់កម្ពុជា ដូចជា ការផលិតគ្រឿងញៀន ឬស្ដុកឈើដែលកាប់ខុសច្បាប់។

២.៤.លទ្ធផលនៃការផ្ដល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា បានចុះកិច្ចសន្យាជាមួយក្រុមហ៊ុនវិនិយោគ ក្នុងការផ្ដល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ចំនួន ១១៧ក្រុមហ៊ុន លើផ្ទៃដីចំនួន ១ ១៨១ ៥២២ ហិកតា ដែលគិតត្រឹមថ្ងៃទី០៨ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១២ ដោយយោងតាមទិន្នន័យរបស់ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ។[101]នៅថ្ងៃទី២៨ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០១២ មន្ត្រីជាន់ខ្ពស់របស់ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ បានធ្វើសេចក្ដីថ្លែងការណ៍ថា គិតត្រឹមឆ្នាំ២០១១ ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ បានផ្ដល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឱ្យទៅក្រុមហ៊ុនចំនួន ១១៨ ក្រុមហ៊ុន លើផ្ទៃដីប្រមាណ១,២ លានហិកតា នៅក្នុងខេត្តចំនួន១៧។[102] តាមការលើកឡើងខាងលើ បានបង្ហាញឱ្យឃើញថា ទិន្នន័យរបស់ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ និងសេចក្ដីថ្លែងការណ៍របស់មន្ត្រីជាន់ខ្ពស់ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ គឺមានភាពខុសគ្នា ដែលជាចម្ងល់មួយ សម្រាប់សាធារណជន និងអ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវ។ ជាការពិតណាស់ ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ បានបង្ហាញ

---

[101] ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ http://www.maff.gov.kh/en/ (ថតចម្លង ថ្ងៃទី២៥ មេសា ២០១៤)។

[102] សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ១៦។

ទិន្នន័យបូកសរុប ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចទាំងអស់មែន ប៉ុន្តែការបូកសរុបនេះ មិនទាន់ត្រឹមត្រូវទេ ដោយសារតែក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ បានផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឱ្យទៅក្រុមហ៊ុន Green Sea Industry Co., Ltd ហើយបានប្តូរឈ្មោះទៅជា Green Sea Agricultural Co., Ltd ចំនួន ១០០ ៨៥២ ហិកតា ប៉ុន្តែទិន្នន័យរបស់ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ គិតត្រឹមតែ ៧០ ០០០ហិកតាទេ ដូច្នេះទើបទិន្នន័យនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចមិនទាន់ត្រឹមត្រូវ។ ទិន្នន័យដែលពិតប្រាកដ គឺចាប់ពីឆ្នាំ១៩៩៦ ដល់ថ្ងៃ០៨ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១២ ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ បានផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឱ្យក្រុមហ៊ុនចំនួន ១១៧ លើផ្ទៃដីសរុប ១ ២១៦ ៥៦០,៥ ហិកតា។[103]ទិន្នន័យសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលផ្តល់ឱ្យក្រុមហ៊ុនចំនួន ១១៧ លើផ្ទៃដី ១ ២១៦ ៥៦០,៥ ហិកតា មាននៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ។ ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺគ្របដណ្តប់លើខេត្តចំនួន១៧ ដោយគិតត្រឹមថ្ងៃទី០៨ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១២។[104]

តារាងទី២៖ លទ្ធផលចំនួនខេត្តដែលអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា បានផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចឱ្យក្រុមហ៊ុនវិនិយោគឯកជន

លេខ	ខេត្ត	ក្រុមហ៊ុន	ទំហំសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច (ហិកតា)
១	បាត់ដំបង	១	៥ ២០០
២	កំពង់ចាម	៥	១២ ០៧០
៣	កំពង់ឆ្នាំង	១	១៧៦ ០៦៥
៤	កំពង់ស្ពឺ	៥	៤៣ ១៨១
៥	កំពង់ធំ	៩	៦១ ៧២៤,៥
៦	កំពត	៣	២២ ២០៩
៧	កោះកុង	៤	៣៤ ៦២៥
៨	ក្រចេះ	២៨	២១៦ ០១៧
៩	មណ្ឌលគិរី	១៥	១១១ ០៣៦
១០	ឧត្តរមានជ័យ	៣	១៩ ៧៣៦
១១	ព្រះវិហារ	១០	៧៩ ៥៦២

[103] Hap Phalthy, The Legal Analysis of the Impact of Economic Land Concessions on Cambodia's Economy (2012), 8។

[104] Hap Phalthy, The Legal Analysis of the Impact of Economic Land Concessions on Cambodia's Economy (2012), 8។

១២	ពោធិសាត់	១	១៩១ ៩៦៣
១៣	រតនៈគិរី	១៤	៧៣ ៣០៨
១៤	សៀមរាប	៤	២៦ ២៣៥
១៥	ព្រះសីហនុ	២	៨ ៨០០
១៦	ស្ទឹងត្រែង	១១	១៨៣ ៦២៩
១៧	ស្វាយរៀង	១	១ ២០០
សរុប		១១៧	១ ២១៦ ៥៦០,៥

នៅថ្ងៃទី០៧ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១២ នាយករដ្ឋមន្ត្រីកម្ពុជា បានប្រកាសឱ្យធ្វើការផ្អាកជាបណ្តោះអាសន្ន នូវការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចថ្មីៗ និងពង្រឹងគោលនយោបាយស្បែកខ្លា ទាក់ទងនឹងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដែលមានស្រាប់ ដើម្បីកាត់ឃ្វាលចេញតំបន់ ដែលមានប្រជាពលរដ្ឋរស់នៅ ពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងសម្រាលការទន្ទ្រានយកដីលើសហគមន៍ និងដីស្រែចម្ការរបស់កសិករ។[105]បទបញ្ជានេះ បង្កើតឡើងដើម្បីឱ្យអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា និងអាជ្ញាធរពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត ពិនិត្យមើលការអនុវត្តច្បាប់ឱ្យបានតឹងរឹង លើការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដែលមានស្រាប់ ហើយបើអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ឬអាជ្ញាធរពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត រកឃើញថាក្រុមហ៊ុនដែលទទួលបានសម្បទាននោះ បានរំលោភបំពានកិច្ចសន្យាសម្បទាន ឬបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ត្រូវដកហូតសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនោះមកវិញ។

ទោះបីជាមានបទបញ្ជាលេខ០០១ ឱ្យផ្អាកការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបណ្តោះអាសន្នក៏ដោយ ក៏ប៉ុន្តែសមាគមអាដហុក បានរកឃើញថា មានសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចចំនួន ៣៣កន្លែង ត្រូវបានផ្តល់ឱ្យចាប់ពីថ្ងៃទី០៧ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១២ ដោយរាប់បញ្ចូលទាំង សម្បទានដី១៣កន្លែង នៅក្នុងខែមិថុនា និង១០កន្លែងទៀត នៅក្នុងខែសីហា ហើយសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ គ្របដណ្តប់លើផ្ទៃដី យ៉ាងហោចណាស់ ២០៨ ៨០៥ហិកតា។[106]ហេតុអ្វីបានជាអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យានៅតែបន្តផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចថ្មី ឱ្យក្រុមហ៊ុនវិនិយោគទៀត បើមានបទបញ្ជាលេខ០០១ ឱ្យ

[105] សមាគមអាដហុក, ផ្លូវរបត់? សិទ្ធិដីធ្លី សិទ្ធិលំនៅដ្ឋាន និងសិទ្ធិធនធានធម្មជាតិនៅកម្ពុជា ២០១៣ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, កុម្ភៈ ២០១៣), ៨៣។

[106] សមាគមអាដហុក, ផ្លូវរបត់? សិទ្ធិដីធ្លី សិទ្ធិលំនៅដ្ឋាន និងសិទ្ធិធនធានធម្មជាតិនៅកម្ពុជា ២០១៣ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, កុម្ភៈ ២០១៣), ៨៣។

ផ្អាកផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច? ជាការពិតណាស់ បទបញ្ជាលេខ០០១ គឺឱ្យធ្វើការផ្អាកការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចថ្មីៗ ប៉ុន្តែការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលស្ថិតនៅក្រោមការពិចារណា នៅពេលដែលប្រកាសឱ្យផ្អាកជាបណ្តោះអាសន្ននេះ គឺមិនត្រូវបានរាប់បញ្ចូលទេ មានន័យថាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចថ្មី អាចនឹងត្រូវបានផ្តល់ឱ្យ ទោះបីជាមានការផ្អាកនេះក៏ដោយ។[107]

[107] សមាគមអាដហុក, ផ្លូវរបត់? សិទ្ធិដីធ្លី សិទ្ធិលំនៅដ្ឋាន និងសិទ្ធិធនធានធម្មជាតិនៅកម្ពុជា ២០១៣ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, កុម្ភៈ ២០១៣), ៤៣។

ជំពូកទី៣ បញ្ហាប្រឈមនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

ថ្វីត្បិតតែ ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺជាគោលនយោបាយមួយ ដែលបង្កើតឡើងដើម្បីអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចជាតិ ឱ្យមានការរីកចម្រើន តាមរយៈការបន្ទាក់ទុនវិនិយោគរបស់អ្នកវិនិយោគក៏ដោយ ក៏វាបានបង្កើតឡើងនូវបញ្ហាប្រឈមមួយចំនួនធំដល់សង្គម និងប្រជាពលរដ្ឋដែលរស់នៅក្នុងតំបន់ ដែលផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនោះ។ បញ្ហាប្រឈមទាំងនេះ កើតឡើងដោយសារតែ នៅពេលផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដល់ក្រុមហ៊ុនឯកជនភាគច្រើន អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចមិនបានអនុវត្តច្បាប់ឱ្យបានពេញលេញ តាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១និងអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលជាហេតុធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់សង្គម និងជាពិសេសការរំលោភបំពានសិទ្ធិលើលំនៅដ្ឋាន និងដីធ្លីរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ។

៣.១.កង្វះខាតការអនុវត្តច្បាប់

ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច បានបង្កើតឱ្យមានបញ្ហាប្រឈមមួយចំនួនធំ ដោយសារតែការមិនបានអនុវត្តច្បាប់ឱ្យបានពេញលេញរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។ នៅពេលផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច មិនបានធ្វើការផ្សព្វផ្សាយឱ្យប្រជាពលរដ្ឋ នៅក្នុងតំបន់ដែលផ្តល់សម្បទាននោះបានដឹងទេ សូម្បីតែការផ្តល់សម្បទានដីនោះឱ្យក្រុមហ៊ុនណាក៏មិនដឹង មានផ្ទៃដីប៉ុន្មាន និងសម្រាប់ដាំដំណាំអ្វី ក៏មិនបានដឹងដែរ។ ការមិនទទួលបានព័ត៌មាននេះ មកពីអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន និងអាជ្ញាធរដែលពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត មិនបានធ្វើការផ្សព្វផ្សាយឱ្យប្រជាពលរដ្ឋដឹង ថែមទាំងមានការលាក់ព័ត៌មានទាំងនោះទៀតផង។[108]ការមិនបានធ្វើការផ្សព្វផ្សាយព័ត៌មាន អំពីការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចឱ្យប្រជាពលរដ្ឋបានដឹងរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច គឺជាការអនុវត្តផ្ទុយនឹងអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ ម្យ៉ាងវិញទៀត មុនពេលផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា គឺត្រូវពិគ្រោះយោបល់ជាមួយប្រជាពលរដ្ឋ ឬតំណាងប្រជាពលរដ្ឋនៅក្នុងតំបន់ ដែលផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនោះ ប៉ុន្តែអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច មិនបានធ្វើការពិគ្រោះយោបល់ជាមួយប្រជាពលរដ្ឋទេ ទាល់តែពេលក្រុមហ៊ុនចាប់ផ្តើមធ្វើការឈូសឆាយ ហើយបានប៉ះពាល់ដល់ដីធ្លីរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ទើបប្រជាពលរដ្ឋដឹងថា នៅទីនេះមានក្រុមហ៊ុនធ្វើការវិនិយោគលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ ការមិនបានពិគ្រោះយោបល់ជាមួយប្រជាពលរដ្ឋ ក្នុងការផ្តល់សម្បទាន

[108] សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ១៩។

ដីសេដ្ឋកិច្ច គឺជាការអនុវត្តខុសឆ្គងរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ដែលផ្ទុយនឹងបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ជាធរមាន ព្រមទាំងបានបង្កផលប៉ះពាល់ដល់សង្គមយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ជាពិសេសទំនាស់ដីធ្លី ដែលជាបញ្ហារសើប នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។

អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន មានតួនាទីបម្រើផលប្រយោជន៍ប្រជាពលរដ្ឋ នៅក្នុងមូលដ្ឋានរបស់ខ្លួន ព្រោះអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន (ក្រុមប្រឹក្សាឃុំសង្កាត់) គឺកើតចេញមកពីការបោះឆ្នោតរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ដូច្នេះ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ត្រូវបំពេញតួនាទីរបស់ខ្លួន ដោយផ្អែកលើផលប្រយោជន៍ប្រជាពលរដ្ឋជាធំ ប៉ុន្តែ ចំពោះការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចវិញ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋានហាក់បីដូចជាព្រងើយកន្តើយ មិនយកចិត្តទុកដាក់នឹងផលប្រយោជន៍ប្រជាពលរដ្ឋសោះ សូម្បីតែព័ត៌មាន ដែលទាក់ទងនឹងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច នៅក្នុងមូលដ្ឋានរបស់ខ្លួន ក៏មិនបានផ្សព្វផ្សាយឱ្យប្រជាពលរដ្ឋដឹងដែរ។ ត្រង់ចំណុចនេះ គឺជាចម្ងល់មួយ មិនដឹងថា អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន មិនផ្តល់ព័ត៌មានឱ្យប្រជាពលរដ្ឋដឹង ដោយសារមានគំនាបពីអាជ្ញាធរថ្នាក់លើ ឬទទួលបានផលប្រយោជន៍ពីក្រុមហ៊ុន ដែលសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនោះទេ។

មួយវិញទៀត ការវាយតម្លៃពីផលប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថាន និងសង្គម គឺជាចំណុចមួយដ៏សំខាន់បំផុត ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ហើយការវាយតម្លៃនោះ ត្រូវតែធ្វើការពិគ្រោះយោបល់ជាសាធារណៈ ជាមួយប្រជាពលរដ្ឋ ប៉ុន្តែជាក់ស្តែងមានក្រុមហ៊ុនជាច្រើន ដែលទទួលបានសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មិនមានឯកសារវាយតម្លៃពីផលប៉ះពាល់ខាងបរិស្ថាន និងសង្គមឱ្យបានត្រឹមត្រូវជាមុនទេ ហើយមានក្រុមហ៊ុនមួយចំនួនទៀត មានឯកសារវាយតម្លៃពីផលប៉ះពាល់បរិស្ថាន និងសង្គម តែរបាយការណ៍វាយតម្លៃទាំងនោះ មានភាពមិនប្រក្រតី ដូចជា ការខ្វះការចូលរួមជាសាធារណៈពីប្រជាពលរដ្ឋជាដើម។[109] ការមិនបានវាយតម្លៃពីផលប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថាន និងសង្គមឱ្យបានល្អិតល្អន់របស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច គឺជាកំហុសឆ្គងមួយដ៏ធ្ងន់ធ្ងរ ដែលអាចជះឥទ្ធិពលអាក្រក់ដល់ប្រជាពលរដ្ឋ និងសង្គមទាំងមូល។

ម្យ៉ាងទៀត អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច បានកំណត់ថា ដីដែលអាចផ្តល់សម្រាប់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបាន លុះត្រាតែដីនោះមានដំណោះស្រាយ ចំពោះបញ្ហាតាំងទីលំនៅថ្មី ហើយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចត្រូវធានាថា មិនមានការបង្ខិតបង្ខំឱ្យធ្វើការតាំងទីលំនៅថ្មី ដោយគ្មានការស្ម័គ្រចិត្តពីអ្នកកាន់កាប់ដីស្របច្បាប់ និងគោរពច្រកចេញចូលទៅកាន់ដីឯកជន ប៉ុន្តែជាក់ស្តែងដំណោះស្រាយចំពោះបញ្ហាតាំងទីលំនៅថ្មីនោះ គឺមានការបង្ខិតបង្ខំឱ្យប្រជាពលរដ្ឋទទួលយកដីថ្មី

[109] សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ១៩។

ពីសំណាក់ក្រុមហ៊ុន ហើយក្រុមហ៊ុនទាំងនោះលើកឡើងថា បើយកក៏យកទៅ បើមិនយកទៅប្ដឹងនៅឯណាក៏ប្ដឹងទៅ។ មិនតែប៉ុណ្ណោះ ដីដែលក្រុមហ៊ុនផ្ដល់ឱ្យប្រជាពលរដ្ឋវិញនោះ គឺមានទំហំតូចជាងដីដែលប្រជាពលរដ្ឋកាន់កាប់ ជាតំបន់ដែលនៅឆ្ងាយ គ្មានទឹក គ្មានភ្លើង គ្មានមន្ទីរពេទ្យ និងសាលារៀនជាដើម។ ប្រសិនបើប្រជាពលរដ្ឋមិនយកដីទេ ក្រុមហ៊ុននឹងផ្ដល់ប្រាក់ឱ្យប្រជាពលរដ្ឋដើម្បីជាថ្នូរនឹងការចាកចេញពីដីដែលខ្លួនរស់នៅ ប៉ុន្តែប្រាក់ដែលផ្ដល់នោះ គឺមានចំនួនតិចតួចណាស់ ដែលមិនអាចយកបាន បើប្រៀបទៅនឹងតម្លៃទីផ្សារ។ បញ្ហាទាំងនេះ សុទ្ធតែជាបញ្ហាចោទរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ប៉ុន្តែអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចវិញ បែរជាមិនអើពើក្នុងការរកដំណោះស្រាយជូនប្រជាពលរដ្ឋទេ ដោយទុកឱ្យក្រុមហ៊ុនធ្វើអ្វីតាមតែអំពើចិត្ត។ ជាមួយគ្នានេះដែរ រាជរដ្ឋាភិបាលក៏បានចេញនូវសេចក្ដីណែនាំ ក្នុងការដោះស្រាយផលប៉ះពាល់ប្រជាពលរដ្ឋដែលមានដីធ្លី ប៉ះពាល់ដោយសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺក្រុមហ៊ុន ត្រូវកាត់ឃ្វាលចេញនូវដីណា ដែលប្រជាពលរដ្ឋមិនព្រមធ្វើការដោះដូរ និងទទួលយកសំណងជាលក្ខណៈស្បែកខ្លា។ [110] ទោះបីជាមានសេចក្ដីណែនាំរបស់ប្រមុខរាជរដ្ឋាភិបាល តាមគោលការណ៍កាត់ឃ្វាលចេញជាលក្ខណៈស្បែកខ្លាក៏ដោយ ក៏ក្រុមហ៊ុននៅតែមិនអើពើ ហើយនៅតែធ្វើការហ៊ុំព័ទ្ធដី និងធ្វើសកម្មភាពឈូសឆាយ ដីដែលក្រុមហ៊ុនយល់ថាជាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនោះ។ ជាក់ស្ដែងក្រុមហ៊ុនដែលទទួលបានដីសម្បទាន ហាក់បីដូចជាមិនអើពើ ចំពោះសេចក្ដីណែនាំរបស់ប្រមុខរាជរដ្ឋាភិបាលទេ ជាងនេះទៅទៀត ប្រមុខរាជរដ្ឋាភិបាល ក៏មិនបានចាត់វិធានការតឹងរឹង ដើម្បីឱ្យក្រុមហ៊ុនសម្បទានទាំងនោះអនុវត្តតាមដែរ។ បើមើលទៅការចេញសេចក្ដីណែនាំរបស់ប្រមុខរាជរដ្ឋាភិបាល ដូចជាគ្មានឥទ្ធិពលអ្វីឡើយដល់ក្រុមហ៊ុន ក្នុងការដោះស្រាយផលប៉ះពាល់ជូនប្រជាពលរដ្ឋទេ។

ទន្ទឹមនឹងការខ្វះចន្លោះ ក្នុងការអនុវត្តច្បាប់របស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច មានបញ្ហាដែលជាភាពមិនប្រក្រតីផ្សេងទៀត ដូចជាមានក្រុមហ៊ុនជាច្រើន បានធ្វើការឈូសឆាយដីស្រែចម្ការ និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ដោយមានតែសេចក្ដីជូនដំណឹង ហាក់បីដូចជាសេចក្ដីជូនដំណឹងមានឥទ្ធិពលខ្លាំងជាងក្រុមហ៊ុន ដែលមានកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចទៅទៀត ក្នុងការធ្វើសកម្មភាពឈូសឆាយ និងបណ្ដេញប្រជាពលរដ្ឋចេញពីតំបន់ ដែលក្រុមហ៊ុនអះអាងថា ជាតំបន់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។[111]តើសេចក្ដីជូនដំណឹងដែលក្រុមហ៊ុនលើកឡើង មានអានុភាពគតិយុត្តដែរ

---

[110] សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ២០។

[111] សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ១៩។

ឬទេ ក្នុងការចាប់ផ្តើមធ្វើការឈូសឆាយ និងបណ្តេញប្រជាពលរដ្ឋចេញពីតំបន់ដែលមានគម្រោងផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច?

សេចក្តីជូនដំណឹងរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ដែលក្រុមហ៊ុនបានលើកឡើង មិនមែនជាលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត ដែលអាចឱ្យក្រុមហ៊ុនចាប់ផ្តើមធ្វើសកម្មភាពឈូសឆាយដី និងបណ្តេញប្រជា-ពលរដ្ឋចេញបានទេ ព្រោះសេចក្តីជូនដំណឹងនោះ គឺតម្រូវឱ្យអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចដែលពាក់ព័ន្ធ និងក្រុមហ៊ុនដែលស្នើសុំសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អនុវត្តកាតព្វកិច្ចមួយចំនួន ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដោយអនុលោមតាមច្បាប់ជាធរមាន ដូចជាការវាយតម្លៃផលប៉ះពាល់បរិស្ថានជាដើម មុននឹងឈានដល់ការចុះកិច្ចសន្យា និងផ្តល់អាជ្ញាប័ណ្ណដល់ក្រុមហ៊ុន។[112] នៅពេលដែលក្រុមហ៊ុនចាប់ផ្តើមធ្វើសកម្មភាពឈូសឆាយដីស្រែចម្ការ និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ អាជ្ញាធរហាក់ដូចជាមិនអើពើសោះ លុះត្រាតែ ប្រជាពលរដ្ឋចាប់ផ្តើមប្រមូលគ្នាដើម្បីតវ៉ា ឬធ្វើការបិទផ្លូវ ទើបអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចេញមកធ្វើការដោះស្រាយ និងធ្វើការសម្រុះសម្រួលរវាងប្រជាពលរដ្ឋ និងក្រុមហ៊ុនសម្បទាននោះ។ ទោះបីជាមានអាជ្ញាធរចេញមកធ្វើការដោះស្រាយក៏ដោយ ជាក់ស្តែងចំណាត់ការរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច គឺគ្មានប្រសិទ្ធភាពទេ ហើយក្រុមហ៊ុននៅតែបន្តការឈូសឆាយដដែលដែលធ្វើឱ្យប្រជាពលរដ្ឋប្រឈមមុខនឹងការបាត់បង់ផ្ទះសម្បែង និងដីស្រែចម្ការ ដោយសារតែកង្វះខាតការអនុវត្តច្បាប់ឱ្យបានពេញលេញរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។

៣.២.ផលប៉ះពាល់ដល់សង្គម

ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល បានជះឥទ្ធិពលយ៉ាងខ្លាំងដល់សង្គមកម្ពុជា ដោយសារតែ កង្វះខាតការអនុវត្តច្បាប់ឱ្យបានត្រឹមត្រូវរបស់អាជ្ញាធររដ្ឋ និងការរំលោភរបស់ក្រុមហ៊ុនឯកជន មកលើប្រជាពលរដ្ឋ ដែលរស់នៅក្បែរតំបន់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ ផលប៉ះពាល់នៃសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ បានបង្កឱ្យមានទំនាស់ដីធ្លីដ៏រ៉ាំរ៉ៃជាច្រើនឆ្នាំ រហូតដល់ពេលបច្ចុប្បន្ននេះ និងបានធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថានថែមទៀត។ ត្រង់ចំណុចនេះនឹង ធ្វើការបង្ហាញពីវិវាទដីធ្លី (៣.២.១) និងការប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថាន (៣.២.២)។

[112] សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ១៩។

៣.២.១.វិវាទដីធ្លី

រាជរដ្ឋាភិបាល បានផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចឱ្យក្រុមហ៊ុនឯកជនជាច្រើន ប៉ុន្តែការផ្តល់នោះ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច មិនបានធ្វើការសិក្សា និងវាយតម្លៃឱ្យបានល្អិតល្អន់ពីផលប៉ះពាល់ទេ ដែល បង្កើតឱ្យមានវិវាទដីធ្លីដ៏រ៉ាំរ៉ៃជាច្រើនកន្លែង នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ វិវាទដីធ្លីនេះ កើតឡើងដោយសារ តែ នៅពេលផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច មិនបានធ្វើការពិគ្រោះយោបល់ ជាមួយប្រជាពលរដ្ឋ នៅក្នុងតំបន់ដែលផ្តល់សម្បទាននោះ មុនពេលធ្វើការចុះកិច្ចសន្យាសម្បទាន ជាមួយក្រុមហ៊ុនឯកជន។ ម្យ៉ាងវិញទៀត អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច មិនបានចុះមកធ្វើការវាស់វែង ឱ្យ បានម៉ត់ចត់ថា ដីដែលផ្តល់សម្បទាននោះ មានប៉ះពាល់ដល់ដីធ្លីរបស់ប្រជាពលរដ្ឋដែរឬទេ បែរជា គិតតែចុះកិច្ចសន្យាជាមួយក្រុមហ៊ុនឯកជន ដោយគ្មានមូលដ្ឋានច្បាស់លាស់ ធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដីធ្លី របស់ប្រជាពលរដ្ឋ ហើយបង្កើតបានជាវិវាទដីធ្លីដ៏រ៉ាំរ៉ៃនេះ។ មានករណីខ្លះ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ដឹងថា ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ បានប៉ះពាល់ដល់ដីធ្លីរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ប៉ុន្តែអាជ្ញាធរបែរ ជាមិនធ្វើការដោះស្រាយជូនប្រជាពលរដ្ឋ ព្រមទាំងមិនអើពើ នៅពេលដែលក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួល បានសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដាក់គ្រឿងចក្រ ដើម្បីធ្វើសកម្មភាពឈូសឆាយដីស្រែចម្ការ និងលំនៅដ្ឋាន របស់ប្រជាពលរដ្ឋ។

មានករណីខ្លះទៀត ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មិនមានប៉ះពាល់ដល់ដីធ្លីរបស់ប្រជា-ពលរដ្ឋទេ ប៉ុន្តែក្រុមហ៊ុនឯកជនដែលទទួលបានសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនោះ បែរជារំលោភបំពាន យកគ្រឿងចក្រ មកធ្វើការឈូសឆាយលើដីធ្លីរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ដែលនៅក្រៅតំបន់សម្បទាន ហើយវាក៏បានបង្កើតជាវិវាទដីធ្លី កាន់តែច្រើនកន្លែងនៅក្នុងសង្គម។ ការធ្វើសកម្មភាពឈូសឆាយ របស់ក្រុមហ៊ុនឯកជន ដែលទទួលបានសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មកលើប្រជាពលរដ្ឋ គឺជាការរំលោភ បំពានដ៏ធ្ងន់ធ្ងរ ប៉ុន្តែ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចបែរជាមិនអើពើ លុះត្រាតែប្រជាពលរដ្ឋនាំគ្នាចេញមក តវ៉ា ឬចេញធ្វើការបិទផ្លូវ ទើបអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ចេញមកធ្វើអន្តរាគមន៍។ ទោះបី ជាអាជ្ញាធរ មានសមត្ថកិច្ច ចេញមកធ្វើអន្តរាគមន៍ក៏ដោយ ក៏ការដោះស្រាយរវាងប្រជាពលរដ្ឋនិងក្រុមហ៊ុន ឯកជន មិនទទួលបានលទ្ធផលដែរ ព្រោះដំណោះស្រាយនោះ ប្រជាពលរដ្ឋមិនអាចទទួលយក បាន ដូចជា ការផ្លាស់ប្តូរទីតាំងឱ្យប្រជាពលរដ្ឋ ប៉ុន្តែទីតាំងនោះមានទំហំតូច មិនអាចប្រកបរបរ ចិញ្ចឹមជីវិតបាន គ្មានទឹកនិងភ្លើង គ្មានមន្ទីរពេទ្យ និងសាលារៀនជាដើម ឬផ្តល់ប្រាក់ឱ្យប្រជាពលរដ្ឋ ជាថ្នូរនឹងការចាកចេញ ប៉ុន្តែប្រាក់ដែលផ្តល់នោះ គឺទាបបំផុត បើធៀបទៅនឹងតម្លៃទីផ្សារ។

ចំណុចខាងលើនេះ គឺសុទ្ធតែជាបញ្ហា ដែលបង្កើតឱ្យមានវិវាទដីធ្លី មិនចេះចប់មិនចេះហើយ ប៉ុន្តែអ្នកដែលទទួលរងគ្រោះ គឺប្រជាពលរដ្ឋ ដែលអាចប្រឈមមុខនឹងការបាត់បង់ដីធ្លី និងផ្ទះសម្បែង។ មិនតែប៉ុណ្ណោះប្រជាពលរដ្ឋ ក៏ប្រឈមមុខនឹងការឃុំខ្លួនតាមផ្លូវតុលាការ តាមពាក្យបណ្ដឹងរបស់ក្រុមហ៊ុនឯកជន ដែលទទួលបានសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលប្ដឹងប្រជាពលរដ្ឋ ពីបទរំលោភកាន់កាប់លើទ្រព្យរបស់អ្នកដទៃ។[113]តុលាការតែងតែយកបទល្មើសព្រហ្មទណ្ឌទាំងនោះ មកធ្វើការចោទប្រកាន់លើប្រជាពលរដ្ឋ ទាំងមិនទាន់ដឹងថា អ្នកណាជាម្ចាស់លើអចលនទ្រព្យនោះ ព្រោះដំណើរការរឿងក្ដីទំនាស់ដីធ្លីរដ្ឋប្បវេណី មិនទាន់ចប់នៅឡើយ។ [114] ការចោទប្រកាន់របស់តុលាការមកលើប្រជាពលរដ្ឋពីបទព្រហ្មទណ្ឌនេះហាក់បីដូចជា តុលាការមានភាពលម្អៀងទៅខាងក្រុមហ៊ុន ដែលធ្វើឱ្យប្រជាពលរដ្ឋ ធ្វើការរិះគន់ទៅលើតុលាការ និងបាត់បង់ជំនឿទុកចិត្តមកលើតុលាការ ក្នុងការដោះស្រាយរឿងក្ដី។ នៅពេលបច្ចុប្បន្ននេះ វិវាទដីធ្លីគឺជាបញ្ហាប្រឈមដ៏ធំ សម្រាប់ប្រទេសកម្ពុជា ក្នុងការអភិវឌ្ឍលើគ្រប់វិស័យ ដែលរាជរដ្ឋាភិបាល ត្រូវតែគិតគូរឡើងវិញ ចំពោះបញ្ហាប្រឈមទាំងនេះ ព្រមទាំងចាត់វិធានការដោះស្រាយវិវាទដីធ្លី ប្រកបដោយប្រសិទ្ធិភាពតាមផ្លូវច្បាប់ ដោយគ្មានភាពលម្អៀង។

៣.២.២.ការប៉ះពាល់បរិស្ថាន

ការផ្ដល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច បាននាំមកនូវផលប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថានដ៏ធ្ងន់ធ្ងរ ដូចជា ការកាប់បំផ្លាញព្រៃឈើដ៏ច្រើនសម្បើម ដើម្បីយកដីមកដាំដំណាំកសិកម្ម និងឧស្សាហកម្ម។ ការកាប់បំផ្លាញព្រៃឈើដ៏ច្រើន ធ្វើឱ្យផលប៉ះពាល់ដល់ការបម្រែបម្រួលអាកាសធាតុ ដែលធ្វើឱ្យមានគ្រោះទឹកជំនន់ គ្រោះរាំងស្ងួត រញ្ជួយដី និងការកើនឡើងនូវកំដៅផែនដីជាដើម។ មិនតែប៉ុណ្ណោះ ការដាំដំណាំរបស់ក្រុមហ៊ុន គឺមានទ្រង់ទ្រាយធំរាប់រយរាប់ពាន់ហិកតា ដែលទាមទារឱ្យមានការប្រើប្រាស់ជីគីមី និងថ្នាំសម្លាប់សត្វល្អិតច្រើន។ ក្រុមហ៊ុនប្រើប្រាស់ជីគីមី និងថ្នាំសម្លាប់សត្វល្អិតច្រើន ដើម្បីជួយឱ្យដំណាំលូតលាស់បានលឿន ហើយបានផលល្អ ព្រមទាំងសម្លាប់សត្វល្អិត ដែលបំផ្លិចបំផ្លាញផលដំណាំទាំងនោះថែមទៀត ប៉ុន្តែការប្រើប្រាស់ជីគីមី និងថ្នាំសម្លាប់សត្វល្អិតនេះ អាចធ្វើឱ្យខូចគុណភាពដី និងប្រភពទឹកក្រោមដី ដែលហូរចូលទៅក្នុងប្រភពទឹកនានា ធ្វើឱ្យគ្រោះថ្នាក់ដល់

---

[113] សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ២២។

[114] សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ២២។

ប្រជាពលរដ្ឋ ដែលប្រើប្រាស់ទឹកនៅតំបន់ផ្តល់សម្បទាននោះ។ លើសពីនេះទៅទៀត ជីវចម្រុះដែលរស់នៅក្នុងទឹកនោះ មានត្រី និងសត្វផ្សេងទៀត ក៏ងាប់ដោយសារសារធាតុគីមីនេះដែរ។

៣.៣.ការប៉ះពាល់ដល់ប្រជាពលរដ្ឋ

ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ទៅឱ្យក្រុមហ៊ុនវិនិយោគឯកជន បានធ្វើឱ្យប៉ះពាល់យ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរដល់ប្រជាពលរដ្ឋ ដែលរស់នៅក្បែរតំបន់សម្បទាននោះ។ ផលប៉ះពាល់ទាំងនេះ បណ្តាលមកពីការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មិនបានអនុវត្តត្រឹមត្រូវតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ ដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។ ណាមួយទៀត ក្រុមហ៊ុនឯកជនដែលទទួលបានសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច បានរំលោភបំពានលើដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ តាមរយៈការដាក់គ្រឿងចក្រ មកធ្វើសកម្មភាពឈូសឆាយដី ដែលក្រុមហ៊ុនឯកជននោះ យល់ថាជាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានទទួលពីរាជរដ្ឋាភិបាល។ ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ បានធ្វើឱ្យប្រជាពលរដ្ឋជួបប្រទះ នូវបញ្ហាប្រឈមមួយចំនួនដូចជា ការប៉ះពាល់ដល់ដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ និងការប៉ះពាល់ដល់ជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋជាដើម។ ត្រង់ចំណុចនេះនឹងបង្ហាញពីការប៉ះពាល់ដល់ដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ(៣.៣.១) និងការប៉ះពាល់ដល់ជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ (៣.៣.២)។

៣.៣.១.ការប៉ះពាល់ដល់ដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ

គោលនយោបាយផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ឱ្យទៅក្រុមហ៊ុនឯកជនបានប៉ះពាល់យ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរដល់ដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ។ ការប៉ះពាល់នេះ ដោយសារតែ នៅពេលផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា មិនបានធ្វើការពិគ្រោះយោបល់ជាសាធារណៈជាមួយប្រជាពលរដ្ឋ ដែលរស់នៅក្នុងតំបន់ដែលផ្តល់សម្បទានដីនោះ។ ម៉្យាងទៀត ពេលផ្តល់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ក៏មិនបានធ្វើការសិក្សា និងវាយតម្លៃពីផលប៉ះពាល់ឱ្យបានល្អិតល្អន់ទេ ទៅលើគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដល់ក្រុមហ៊ុនឯកជន។ ក្រុមហ៊ុនឯកជនជាច្រើន ដែលទទួលបានសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចពីរាជរដ្ឋាភិបាល តែងតែយកគ្រឿងចក្រមកធ្វើការឈូសឆាយលើដី ដែលក្រុមហ៊ុនយល់ថា ជាសម្បទានដីដែលទទួលបានពីរាជរដ្ឋាភិបាល ដោយមិនគិតថា ដីនោះជាដីសម្បទាន ឬជាដីឯកជនរបស់ប្រជាពលរដ្ឋឡើយ។

មានក្រុមហ៊ុនខ្លះទៀត បានធ្វើសកម្មភាពឈូសឆាយដីធ្លី ឬលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋទាំងក្រុមហ៊ុនទាំងនោះ ដឹងច្បាស់ថា ដីនោះមិនមែនស្ថិតនៅក្នុងតំបន់សម្បទានទេ គឺជាដីឯកជន

របស់ប្រជាពលរដ្ឋ។ ការធ្វើសកម្មភាពឈូសឆាយដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ដោយក្រុមហ៊ុនឯកជន គឺជាទង្វើមួយដែលផ្ទុយនឹងច្បាប់ ប៉ុន្តែអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច បែរជាមិនអើពើនឹងសកម្មភាពរបស់ក្រុមហ៊ុនឯកជនទេ ហើយថែមទាំងមិនបានចាត់វិធានការ រកដំណោះស្រាយសមរម្យជូនប្រជាពលរដ្ឋទៀតផង។ នៅពេលដែលក្រុមហ៊ុនចាប់ផ្តើមធ្វើសកម្មភាពឈូសឆាយដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ប្រជាពលរដ្ឋតែងតែធ្វើការប្រមូលផ្តុំគ្នាដើម្បីតវ៉ា ឬអាចឈានទៅរកការបិទផ្លូវ ដើម្បីឱ្យអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះមកធ្វើការដោះស្រាយ។ មិនតែប៉ុណ្ណោះប្រជាពលរដ្ឋ ក៏បានយកញត្តិ ទៅដាក់នៅតាមស្ថាប័នរដ្ឋធំៗ ដូចជា ខុទ្ទកាល័យនាយករដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋសភា ព្រឹទ្ធសភា និងក្រសួងនានាដែលពាក់ព័ន្ធ ដើម្បីសុំឱ្យស្ថាប័នទាំងនោះធ្វើអន្តរាគមន៍ រកដំណោះស្រាយសមរម្យជូនពួកគេ។ ទោះបីជាប្រជាពលរដ្ឋនាំគ្នាតវ៉ា ឬធ្វើការបិទផ្លូវ ព្រមទាំងយកញត្តិទៅដាក់នៅតាមស្ថាប័នរដ្ឋធំៗក៏ដោយ ក៏មិនទាន់ឃើញមានដំណោះស្រាយណាមួយ សមរម្យជូនប្រជាពលរដ្ឋទេ ហើយក្រុមហ៊ុននៅតែបន្ត ការធ្វើសកម្មភាពឈូសឆាយលើដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋដដែល ដោយមិនខ្លាចរអារនឹងអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចឡើយ។

៣.៣.២.ការប៉ះពាល់ដល់ជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ

ការប៉ះពាល់ដល់ជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ដែលទទួលរងគ្រោះដោយសារតែ ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មានលក្ខណៈប្រហាក់ប្រហែលនឹងផលប៉ះពាល់ដល់ដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋដែរ ព្រោះការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ពុំទាន់បានអនុវត្តឱ្យបានត្រឹមត្រូវតាមនីតិវិធីច្បាប់ និងរបៀបនៃការអភិវឌ្ឍមួយ ដែលមិនចំគោលដៅពិតប្រាកដ។[115] ការប៉ះពាល់ដល់ជីវភាពរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ដោយសារតែប្រជាពលរដ្ឋបានបាត់បង់ដីធ្លី និងដីស្រែចម្ការរបស់ពួកគេ ដែលត្រូវបានក្រុមហ៊ុនសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ធ្វើការឈូសឆាយយកដីស្រែចម្ការនោះ ជាច្រើនហិកតា ហើយផ្តល់មកវិញនូវដីស្រែចម្ការដែលមានទំហំតូច ហើយជាដីគ្មានជីជាតិមិនអាចបង្កបង្កើនផលបានល្អ ដូចដីស្រែចម្ការចាស់របស់ប្រជាពលរដ្ឋទេ ដែលជាហេតុធ្វើឱ្យប្រជាពលរដ្ឋ ខ្វះដីស្រែចម្ការធ្វើសម្រាប់ចិញ្ចឹមជីវិត។[116] ម្យ៉ាងវិញទៀត ដីដែលមានទំហំតូចរបស់ក្រុមហ៊ុនដែលផ្តល់ឱ្យ ជាដីគ្មានជីជាតិ ដែលជាហេតុធ្វើឱ្យប្រជាពលរដ្ឋ ជួបប្រទះនឹងវិបត្តិខ្វះស្បៀងអាហារ ដោយសារតែទិន្នផលធ្វើស្រែចម្ការរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ទទួលបានផលមានកម្រិតទាប។

---

[115] សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ២៤។

[116] សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ២៤។

ទន្ទឹមនឹងការខ្វះខាតខាងវិបត្តិស្បៀងអាហារ ប្រជាពលរដ្ឋជួបប្រទះនូវបញ្ហាប្រឈមមួយទៀត គឺការបាត់បង់ឱកាសកាន់តែច្រើន ក្នុងការបញ្ជូនកូនចៅរបស់ពួកគេទៅសាលារៀន ដោយសារតែប្រជាពលរដ្ឋ តម្រូវឱ្យកូនចៅរបស់ពួកគេទៅឃ្វាលគោ ក្របីជាប្រចាំ ព្រោះប្រជាពលរដ្ឋខ្លាចគោ ឬក្របីរបស់ខ្លួន ចូលទៅក្នុងដីដែលក្រុមហ៊ុនសម្បទានទន្ទ្រានយក។ [117] ទិដ្ឋភាពជាក់ស្តែង ប្រសិនបើគោ ឬក្របីរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ចូលទៅក្នុងដីដែលសម្បទាន ប្រជាពលរដ្ឋនឹងទទួលរងការផាកពិន័យពីក្រុមហ៊ុនសម្បទាននោះ។ មួយវិញទៀត ប្រជាពលរដ្ឋដែលត្រូវបានគេ ផ្លាស់ប្តូរទីតាំង ក៏ជួបប្រទះនឹងបញ្ហាកូនចៅ មិនបានទៅសាលារៀនដែរ ព្រោះនៅទីតាំងដែលក្រុមហ៊ុនផ្តល់ឱ្យនោះ គឺគ្មានសាលារៀន ឬសាលារៀនឆ្ងាយពេក ដែលមិនអាចបញ្ជូនកូនទៅសាលារៀនបាន។ លើសពីនេះទៅទៀត នៅមានបញ្ហាប្រឈមមួយទៀត គឺការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ក៏បានប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិខាងសុខភាពដែរ ព្រោះការបាត់បង់ប្រាក់ចំណូលរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ដោយសារតែគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ បានធ្វើឱ្យប្រជាពលរដ្ឋ មិនអាចប្រើប្រាស់នូវសេវាសុខភាពឯកជន ឬក៏សេវាសុខភាពណាដែលមានគុណភាព ដោយសារតែតម្លៃសេវានោះ មានតម្លៃថ្លៃពេក។[118]ណាមួយទីតាំងថ្មី ដែលក្រុមហ៊ុនផ្តល់ឱ្យប្រជាពលរដ្ឋ មិនមានមណ្ឌលសុខភាពទេ ដែលជាហេតុធ្វើឱ្យប្រជា-ពលរដ្ឋ ត្រូវចំណាយពេលវេលា និងថ្លៃធ្វើដំណើរ ដើម្បីទៅរកមណ្ឌលសុខភាព នៅតាមទីប្រជុំជន ប៉ុន្តែការចំណាយពេលវេលា និងប្រាក់ច្រើន នឹងធ្វើឱ្យជីវភាពរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ កាន់តែមានការលំបាកថែមទៀត។[119]

៣.៤.ដំណោះស្រាយទំនាស់ចំពោះការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច បានបង្កើតឱ្យមានផលប៉ះពាល់ជាច្រើន ដូចជាការប៉ះពាល់ដល់ដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ និងការប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថាន។ ស្ទើរតែគ្រប់ករណីទំនាស់ដែលបានកើតឡើង ពីការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចទៅឱ្យក្រុមហ៊ុនវិនិយោគឯកជន អាជ្ញាធរមិនបានធ្វើការដោះស្រាយឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ដោយមានការយល់ព្រមពីប្រជាពលរដ្ឋ ដែលទទួលរងផលប៉ះពាល់នោះទេ។[120] ប្រជាពលរដ្ឋជាច្រើន តែងតែចេញមកធ្វើការតវ៉ាទាមទារឱ្យអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះមកដោះស្រាយ ក៏ដូចជាការដាក់ញត្តិទៅស្ថាប័នរដ្ឋធំៗ ជាពិសេសរាជរដ្ឋាភិបាល

[117] សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ២៥។
[118] សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ២៥។
[119] សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ២៥។
[120] សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ២២។

ដើម្បីជួយដោះស្រាយ នៅពេលដែលក្រុមហ៊ុនបានធ្វើសកម្មភាពឈូសឆាយ ប៉ះពាល់ទៅលើដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ។ តាមការអនុវត្តជាក់ស្តែង ការដោះស្រាយទំនាស់ ដែលបានកើតឡើងរវាងប្រជាពលរដ្ឋក្រីក្រ ជាមួយនឹងក្រុមហ៊ុនវិនិយោគឯកជន ដោយសារតែការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺធ្វើឡើងដោយមានការបង្ខិតបង្ខំឱ្យប្រជាពលរដ្ឋ ទទួលយកសំណងដែលរដ្ឋ និងក្រុមហ៊ុនបានផ្តល់ឱ្យ ដោយគ្មានលក្ខណៈសមរម្យ និងយុត្តិធម៌ទេ។[121]ការដោះស្រាយទំនាស់បែបនេះ គឺជាកំហុសឆ្គងមួយដ៏ធ្ងន់ធ្ងរ ព្រោះវាផ្ទុយនឹងរដ្ឋធម្មនុញ្ញ ដែលបានចែងថា កម្មសិទ្ធិឯកជនស្របច្បាប់ ឋិតនៅក្រោមការគាំពារនៃច្បាប់ ហើយអាចនឹងដកហូតកម្មសិទ្ធិឯកជនពីជនណាមួយបាន លុះត្រាតែប្រយោជន៍សាធារណៈតម្រូវ និងត្រូវផ្តល់សំណងជាមុនដោយសមរម្យ និងយុត្តិធម៌។[122] មានករណីខ្លះទៀត ការបង្ខិតបង្ខំស្តែងឡើង តាមរយៈការហ៊ុំព័ទ្ធដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ហើយមិនឱ្យប្រជាពលរដ្ឋចេញចូល នៅកន្លែងដែលហ៊ុំព័ទ្ធនោះ ព្រមទាំងប្រើប្រាស់កងកម្លាំងប្រដាប់អាវុធរបស់ជាតិ ដើម្បីការពារសកម្មភាពឈូសឆាយដីរបស់ប្រជាពលរដ្ឋទៀតផង។[123]

ក្នុងការដោះស្រាយទំនាស់ បានបង្ហាញឱ្យឃើញថា ទាំងក្រុមហ៊ុនសម្បទាន និងអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចដែលពាក់ព័ន្ធក្នុងការដោះស្រាយ បានបង្ខំឱ្យប្រជាពលរដ្ឋ លក់ដីឱ្យក្រុមហ៊ុនក្នុងតម្លៃទាបបំផុត បើធៀបទៅនឹងតម្លៃទីផ្សារ ហើយនៅពេលដែលប្រជាពលរដ្ឋ មិនព្រមលក់ក្រុមហ៊ុនក្រុមហ៊ុននឹងធ្វើការរៀបចំទីកន្លែងថ្មី សម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋផ្លាស់ប្តូរទីលំនៅ រួមផ្សំជាមួយនឹងសំណងបន្តិចបន្តួច ប៉ុន្តែទីកន្លែងថ្មីនោះ មិនមានហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធត្រឹមត្រូវ គ្មានទឹកនិងភ្លើងគ្រប់គ្រាន់ គ្មានមណ្ឌលសុខភាពនិងសាលារៀន ហើយដីដែលប្តូរនោះ មានទំហំតូច ហើយជាដីគ្មានជីជាតិ ក្នុងការដាំដុះទៀតផង ដែលធ្វើឱ្យប្រជាពលរដ្ឋពិបាកនឹងរស់នៅបាន។[124] ការដោះស្រាយបែបនេះ គឺជាការដោះស្រាយដោយបង្ខំ ដែលផ្ទុយនឹងច្បាប់ជាធរមាន។

ប្រជាពលរដ្ឋជាច្រើន តែងតែប្រមូលផ្តុំគ្នាធ្វើការតវ៉ា ចំពោះការរំលោភបំពានយកដីធ្លីពីសំណាក់ក្រុមហ៊ុន ដែលទទួលបានសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ហើយជួនកាលប្រជាពលរដ្ឋតវ៉ារហូតដល់មានការបិទផ្លូវមិនឱ្យធ្វើដំណើរ ដើម្បីរកដំណោះស្រាយ ប៉ុន្តែការបិទផ្លូវនេះ គឺជាទង្វើដែលផ្ទុយនឹង

[121] សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញៈ សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ២២។
[122] រដ្ឋធម្មនុញ្ញ ២១ កញ្ញា ១៩៩៣, មាត្រា៤៥។
[123]សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញៈ សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ២២។
[124]សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញៈ សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ២២។

ច្បាប់។ ដោយសារតែមានការតវ៉ាពីសំណាក់ប្រជាពលរដ្ឋ រាជរដ្ឋាភិបាលក៏បានចេញជាសេចក្តីណែនាំ ក្នុងការដោះស្រាយផលប៉ះពាល់ជូនប្រជាពលរដ្ឋ ដែលមានដីធ្លីប៉ះពាល់ ដោយការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺក្រុមហ៊ុនត្រូវតែកាត់ឃ្វាលចេញនូវដីណា ដែលប្រជាពលរដ្ឋ មិនព្រមធ្វើការដោះដូរ និងទទួលយកសំណង តាមរយៈគោលនយោបាយស្បែកខ្លា។[125] ទោះបីជាមានគោលនយោបាយកាត់ឃ្វាលចេញ ជាលក្ខណៈស្បែកខ្លាពីប្រមុខរាជរដ្ឋាភិបាលក៏ដោយ ក៏ក្រុមហ៊ុនវិនិយោគ នៅតែធ្វើសកម្មភាពឈូសឆាយដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ និងធ្វើការហ៊ុំព័ទ្ធ លើដីណាដែលក្រុមហ៊ុនយល់ថា ជាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ព្រមទាំងប្រើប្រាស់សន្តិសុខក្រុមហ៊ុន និងកងកម្លាំងប្រដាប់អាវុធរបស់រដ្ឋ ការពារដីធ្លីទាំងនោះ មិនឱ្យប្រជាពលរដ្ឋចេញចូលទៅដីធ្លី ដែលក្រុមហ៊ុនធ្វើការឈូសឆាយ និងហ៊ុំព័ទ្ធយកនោះទេ។[126]

[125] សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ២០។

[126] សមាគមអាដហុក, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន ២០១១ (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២), ២០។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺជាវិធីសាស្ត្រមួយ ដែលអាចទាក់ទាញអ្នកវិនិយោគធំៗ ឱ្យមកវិនិយោគលើដីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ គោលបំណងនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺ ដើម្បីលើកស្ទួយកំណើតសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា ឱ្យមានកម្រិតខ្ពស់ តាមរយៈការបន្ទាក់ទុនវិនិយោគរបស់ អ្នកវិនិយោគជាតិ និងអន្តរជាតិ ព្រមទាំងអាចជួយកាត់បន្ថយភាពក្រីក្ររបស់ប្រជាពលរដ្ឋបានមួយ ចំណែក ដោយសារតែប្រជាពលរដ្ឋ អាចទទួលបានការងារធ្វើពីគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ។ បុគ្គលដែលអាច ធ្វើការស្នើសុំសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបាន គឺមានរូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គល។ ជាការ ចាំបាច់ណាស់ ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺត្រូវតែធ្វើការវាយតម្លៃពីផលប៉ះពាល់ដល់សង្គម និង បរិស្ថានឱ្យបានល្អិតល្អន់ជាមុនសិន ដើម្បីចៀសវាងការប៉ះពាល់ធ្ងន់ធ្ងរដល់សង្គម និងបរិស្ថានទៅ ថ្ងៃខាងមុខ ជាពិសេសការប៉ះពាល់យ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរដល់ប្រជាពលរដ្ឋ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ប្រភេទដី ដែល អាចផ្តល់សម្រាប់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបាន គឺត្រូវតែជារដ្ឋដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ ប៉ុន្តែ ដីដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ក៏អាចផ្តល់សម្រាប់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបានដែរ កាល ណាដី ដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ បានធ្វើអនុបយោគទៅជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋ។

ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មាននីតិវិធី២យ៉ាង គឺ នីតិវិធីផ្តួចផ្តើមដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថ-កិច្ច និងនីតិវិធីផ្តួចផ្តើមដោយបុគ្គលឯកជន ប៉ុន្តែនីតិវិធីដែលផ្តួចផ្តើមដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច មិនមានដំណើរការទេ ព្រោះរដ្ឋគ្មានខ្ទង់ថវិកាគ្រប់គ្រាន់ ក្នុងការចំណាយសម្រាប់អាជ្ញាធរ ធ្វើតាម នីតិវិធីដែលច្បាប់ចែងនោះទេ ហើយរយៈពេលនៃការធ្វើមានរយៈពេលយូរ និងត្រូវធ្វើការវាយតម្លៃ ពីផលប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថាន និងសង្គមទៀតផង។ ចំពោះនីតិវិធីផ្តួចផ្តើមដោយបុគ្គល ឯកជនវិញ មានដំណើរការច្រើន ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ប៉ុន្តែនីតិវិធីនេះ បានធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់ ប្រជាពលរដ្ឋយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ការប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថាននិងសង្គម ជាពិសេស ការបង្កើតឱ្យមានទំនាស់ដី ធ្លីដ៏ធ្ងន់ធ្ងរ ដែលជាបញ្ហារសើប នៅក្នុងសង្គមខ្មែរនាពេលបច្ចុប្បន្ន។ បញ្ហាទាំងនេះ កើតឡើង ដោយសារតែ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច មានការធ្វេសប្រហែស មិនបានធ្វើការសិក្សា និងត្រួតពិនិត្យ ពីផលប៉ះពាល់ ឱ្យបានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយ នៅពេលផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។

អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ដើរតួយ៉ាងសំខាន់ ក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាសម្បទានជាមួយ ក្រុមហ៊ុនវិនិយោគ ក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា មាន រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ និងអភិបាលខេត្ត-ក្រុង ប៉ុន្តែនៅឆ្នាំ២០០៨ រាជរដ្ឋា-

ភិបាល បានចេញអនុក្រឹត្យកែសម្រួលអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ហើយបានដកហូតសិទ្ធិក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ពីថ្នាក់ខេត្តក្រុងវិញ ដោយទុកឱ្យតែក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទតែមួយគត់ ដែលមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ គិតត្រឹម ថ្ងៃទី០៨ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១២ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា បានផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចឱ្យក្រុមហ៊ុនវិនិយោគ មានចំនួន១១៧ក្រុមហ៊ុន លើផ្ទៃដី ១ ១៨១ ៥២២ ហិកតា បើតាមទិន្នន័យរបស់ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ ប៉ុន្តែទិន្នន័យនេះ មិនទាន់ត្រឹមត្រូវទេ ទិន្នន័យដែលត្រឹមត្រូវនោះ គឺអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា បានផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចទៅឱ្យក្រុមហ៊ុនវិនិយោគ មានចំនួន១១៧ក្រុមហ៊ុន លើផ្ទៃដី ១ ២១៦ ៥៦០,៥ ហិកតា។

តាមទិដ្ឋភាពជាក់ស្តែង ការផ្តល់សម្បទាន ដីសេដ្ឋកិច្ចរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល បានបង្កើតឱ្យមានបញ្ហាប្រឈមមួយចំនួន ដូចជា ការប៉ះពាល់ដល់ដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ការប៉ះពាល់ដល់ជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ព្រមទាំងប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថាន និងសង្គមទៀតផង ប៉ុន្តែអាជ្ញាធរវិញ ហាក់បីដូចជា មិនសូវអើពើក្នុងការដោះស្រាយបញ្ហាប៉ះពាល់នេះសោះ ដោយបណ្តោយឱ្យក្រុមហ៊ុន ធ្វើការឈូសឆាយដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋតាមតែចិត្ត។ ចំណែកប្រជាពលរដ្ឋវិញ តែងតែប្រមូលផ្តុំគ្នាធ្វើការតវ៉ា ហើយជួនកាលបានធ្វើការបិទផ្លូវ ព្រមទាំងយកញត្តិទៅដាក់នៅតាមស្ថាប័នរដ្ឋធំៗ ដើម្បីសុំឱ្យជួយអន្តរាគមន៍ រកដំណោះស្រាយមួយសមរម្យជូនប្រជាពលរដ្ឋ ប៉ុន្តែមិនទាន់ឃើញមានដំណោះស្រាយសមរម្យជូនប្រជាពលរដ្ឋនៅឡើយទេ។

អនុសាសន៍

ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច រាជរដ្ឋាភិបាល គួរតែធ្វើការសិក្សា និងវាយតម្លៃឱ្យបានល្អិតល្អន់ពីផលប៉ះពាល់ទាំងសង្គម និងបរិស្ថាន ដោយយោងតាមបទបញ្ញត្តិច្បាប់ជាធរមាន ដើម្បីកាត់បន្ថយផលប៉ះពាល់អវិជ្ជមាន ដល់ប្រជាពលរដ្ឋ ដែលរស់នៅក្បែរតំបន់ផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនោះ។ ម៉្យាងវិញទៀត រាជរដ្ឋាភិបាលគួរតែផ្អាកការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដ៏ច្រើនលើសលប់ ទៅឱ្យក្រុមហ៊ុនវិនិយោគ ហើយគួរតែត្រលប់មកធ្វើការត្រួតពិនិត្យមើល សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដែលបានផ្តល់រួចហើយឱ្យបានល្អិតល្អន់ ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហាប្រឈម ជូនប្រជាពលរដ្ឋក្រីក្រ ជាពិសេសទំនាស់ដីធ្លី ដែលជាបញ្ហារសើបនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ ការត្រួតពិនិត្យមើលសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដែលបានផ្តល់រួចហើយ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចត្រូវតែអនុវត្តតាមកិច្ចសន្យាសម្បទាន និងតាមបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ឱ្យបានម៉ឺងម៉ាត់ បើមានក្រុមហ៊ុនណាមិនបានអនុវត្តតាមកិច្ចសន្យាសម្បទាន និងតាមបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ទេ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច គួរតែបញ្ឈប់គម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនោះដោយដកហូតយកដីសម្បទាននោះមកវិញ។

បើការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច បានធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់ប្រជាពលរដ្ឋ អាជ្ញាធរមានសមត្ថ-កិច្ច គួរតែរកដំណោះស្រាយសមរម្យណាមួយ ជូនប្រជាពលរដ្ឋ ដូចជា ការផ្តល់សំណងសមរម្យ និងយុត្តិធម៌ជាមុន ជូនប្រជាពលរដ្ឋ ស្របតាមតម្លៃទីផ្សារជាក់ស្តែង ឬការផ្លាស់ប្តូរពីទីតាំងចាស់ទៅទីតាំងថ្មី អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ត្រូវតែរៀបចំឱ្យមានហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធជាមុន ហើយត្រូវមានទឹក និងភ្លើងប្រើប្រាស់ មានមណ្ឌលសុខភាព និងសាលារៀន ជាពិសេសបង្កើតការងារនិងមុខរបរជូនប្រជាពលរដ្ឋ ដែលត្រូវបានជម្លៀសទៅទីតាំងថ្មីនោះ។ ក្នុងករណី ប្រជាពលរដ្ឋដែលរងផលប៉ះពាល់ដោយគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនោះ មិនព្រមទទួលយកសំណង និងធ្វើការផ្លាស់ប្តូរដីទៅតំបន់ថ្មីនោះទេ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ត្រូវតែកាត់ឃ្វាលចេញនូវដីណា ដែលប៉ះពាល់ពីក្រុមហ៊ុនវិនិយោគ មកឱ្យប្រជាពលរដ្ឋវិញ។ មួយវិញទៀត នៅពេលក្រុមហ៊ុនវិនិយោគ បានធ្វើសកម្មភាពឈូសឆាយដីធ្លី និងបំផ្លិចបំផ្លាញទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ត្រូវតែចុះធ្វើអន្តរាគមន៍ ដើម្បីទប់ស្កាត់ឱ្យបានទាន់ពេលវេលា ដោយបញ្ឈប់សកម្មភាពឈូសឆាយ របស់ក្រុមហ៊ុនវិនិយោគ ទៅលើទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ព្រមទាំងរកដំណោះស្រាយសមរម្យជូនភាគីទាំង២ ដោយផ្អែកទៅលើបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ជាធរមាន។

រាជរដ្ឋាភិបាល គួរតែគិតគូរឡើងវិញ ពីផលប៉ះពាល់នៃគម្រោងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងចាត់វិធានការឱ្យបានតឹងរឹង ទាក់ទងនឹងការអនុវត្តច្បាប់ឱ្យបានពេញលេញ ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហាប្រឈមទាំងនេះ ព្រមទាំងដកហូតនូវសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចណា ដែលក្រុមហ៊ុនវិនិយោគ មិនបានអនុវត្តតាមកិច្ចសន្យា និងតាមបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ជាធរមាន រួមទាំងចាត់វិធានការយ៉ាងតឹងរឹងចំពោះអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចណា ដែលបានប្រព្រឹត្តអំពើពុករលួយ ពីគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ។

ឯកសារយោង

រដ្ឋធម្មនុញ្ញព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ២១ កញ្ញា ១៩៩៣។

ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១។

ព្រះរាជក្រឹត្យស្តីពីគោលការណ៍ និងបញ្ញត្តិអន្តរកាល នៃការធ្វើអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ, លេខនស/រកត/០៨/០៦/៣៣៩, ០៣ សីហា ២០០៦។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការកែសម្រួល អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៣១អនក្រ/បក, ១៥ កញ្ញា ២០០៨។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការដាក់បញ្ចាំ ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិសម្បទាដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១១៤អនក្រ/បក, ២៩ សីហា ២០០៧។

អនុក្រឹត្យស្តីពីវិធាន និងនីតិវិធីនៃការធ្វើអនុបយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងរាប់នីតិបុគ្គលឯកជន, លេខ១២៩អនក្រ/បក, ២៧ វិច្ឆិកា ២០០៦។

អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច, លេខ១៤៦អនក្រ/បក, ២៧ ធ្នូ ២០០៥។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ, លេខ១១៨អនក្រ/បក, ០៧ តុលា២០០៥។

Hap Phalthy, The Legal Analysis of the Impact of Economic Land Concessions on Cambodia's Economy 2012។

សមាគមអាដហុក ២០១៣, ផ្លូវរបត់? សិទ្ធិដីធ្លី សិទ្ធិលំនៅដ្ឋាន និងសិទ្ធិធនធានធម្មជាតិនៅកម្ពុជា (ភ្នំពេញ: សមាគមអាដហុក, កុម្ភៈ ២០១៣)។

សមាគមអាដហុក ២០១១, របាយការណ៍ សិទ្ធិដីធ្លី និងលំនៅដ្ឋាន (ភ្នំពេញ:សមាគមអាដហុក, មិនា ២០១២)។

ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ http://www.maff.gov.kh/en/

ឧបសម្ព័ន្ធ

លទ្ធផលនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គិតត្រឹមថ្ងៃទី០៩ ខែមករា ឆ្នាំ១៩៩៦ ដល់ថ្ងៃទី០៨ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១២

លេខ	ក្រុមហ៊ុន	ខេត្ត	ថ្ងៃខែឆ្នាំ ចុះកិច្ចសន្យា	ទំហំដី (ហិកតា)
១	AGRO-STAR	កំពង់ចាម	០៩ មករា ១៩៩៦	២ ៨០០
២	Mong Reththy Investment Cambodia Oil Palm Co., Ltd.	ព្រះសីហនុ	០៩ មករា ១៩៩៦	៧ ០០០
៣	The Green Rich Co., Ltd.	កោះកុង	២៥ វិច្ឆិកា ១៩៩៨	១០ ០០០
៤	Ratana Visal Development Co., Ltd.	ពោធិសាត់	១៥ តុលា ១៩៩៩	៣ ០០០
៥	Cassava Starch Production Co., Ltd.	ស្ទឹងត្រែង	១៣ វិច្ឆិកា ១៩៩៩	៧ ៩០០
៦	C J Cambodia Corporation Co. ,Ltd.	កំពង់ស្ពឺ	១៥ វិច្ឆិកា ១៩៩៩ និង ២០ មេសា ២០០១	៨ ០០០
៧	Men Sarun Friendship &Rama Khmer	រតនៈគិរី	២១ ធ្នូ ១៩៩៩	៦ ៣២៨
៨	Phea Pimex Co., Ltd.	ពោធិសាត់ និង កំពង់ឆ្នាំង	០៨ មករា ២០០០	៣១៥ ០២៨
៩	Mong Reththy Investment Cassava Cambodia	ព្រះសីហនុ	១៨ មិនា ២០០០	១ ៨០០
១០	T T Y	កំពង់ចាម	០២ ឧសភា ២០០០	១ ០៧០
១១	Uk Khun Industrial Plant Development	កំពង់ស្ពឺ	២៥ ឧសភា ២០០០	១២ ៥០៦
១២	Green Sea Industry Co., Ltd. changed name to Green Sea Agricultural Co., Ltd	ស្ទឹងត្រែង	២៣ តុលា ២០០១	១០០ ៨៥២
១៣	Golden Land Development Co., Ltd.	កំពង់ស្ពឺ	០៥ មិនា ២០០៤	៤ ៩០០
១៤	VANNMA IMPORT EXPORT Co., Ltd	កំពង់ចាម	២៩ កញ្ញា ២០០៤	១ ២០០
១៥	FIRST BIO-TECH AGRICULTURAL	កំពត	២១ មេសា ២០០៥	១០ ០០០

	(CAMBODIA) Co., Ltd			
១៦	WORLD TRISTAR ENTERTANMENT (CAMBODIA)	កំពត	២១ មេសា ២០០៥	៩ ៨០០
១៧	An Mardi Group changed name to Kol Veasna Investment Co., Ltd	កំពង់ធំ	០៩ ឧសភា ២០០៥	៩ ៨៦៣
១៨	G.G WORLD GROUP (CAMBODIA) DEVELOPMENT Co., Ltd	ស្ទឹងត្រែង	១៨ ឧសភា ២០០៥	៥ ០០០
១៩	SOPHEAK NIKA INVESTMENT AGRO-INDUSTRIAL PLANTS Co., Ltd	ស្ទឹងត្រែង	០៨ សីហា ២០០៥	១០ ០០០
២០	SAL SOPHEA PEANICH Co., Ltd	ស្ទឹងត្រែង	០៨ សីហា ២០០៥	៩៩១៧
២១	Mieng Ly Heng Investment	កំពង់ចាម	០៨ វិច្ឆិកា ២០០៥	៣០០០
២២	WUZHISHAN L.S GROUP Co., Ltd	មណ្ឌលគិរី	៣០ ធ្នូ ២០០៥	១០០០០
២៣	GRAND LAND AGRICULTURE DEVELOPMENT (CAMBODIA) Co., Ltd	ស្ទឹងត្រែង	២៣ មករា ២០០៦	៩៨៥៤
២៤	Siv Guek Investment	ស្ទឹងត្រែង	២៤ មករា ២០០៦	១០០០០
២៥	Phou Mady Investment Group	ស្ទឹងត្រែង	២៤ មករា ២០០៦	៩៨៥៤
២៦	Sok Heng Company Limited	ស្ទឹងត្រែង	២៧ មករា ២០០៦	៦៥៥២
២៧	Men Sarun Import Export	កំពង់ចាម	១០ កុម្ភៈ ២០០៦	៤៤០០
២៨	ASIA WORLD AGRICULTURAL DEVELOPMENT (CAMBODIA) Co., Ltd	ក្រចេះ	១៥ មិនា ២០០៦	១០០០០
២៩	GREEN ISLAND AGRICULTURAL DEVELOPMENT (CAMBODIA) Co., Ltd	ក្រចេះ	១៥ មិនា ២០០៦	៩៥៨៣
៣០	Mean Rithy Co.,Ltd changed name to Pheuk Va Kampong Thom Rubber Development	កំពង់ធំ	១៦ មិនា ២០០៦	៩៧៨៤
៣១	H.M.H Co., Ltd.	កំពង់ធំ	១៧ មិនា ២០០៦	៥៩១៤

៣២	Samrong Rubber Industries Pte. Ltd.	សៀមរាប	១២ ឧសភា ២០០៦	៩៦៥៨
៣៣	Koh Kong Plantation Company Limited	កោះកុង	០២ សីហា ២០០៦	៩៧០០
៣៤	Koh Kong Sugar Industry Company Ltd.	កោះកុង	០២ សីហា ២០០៦	៩៤០០
៣៥	GREAT ASSET AGRICULTURAL DEVELOPMENT (Cambodia) LIMITED	ក្រចេះ	១១ សីហា ២០០៦	៨៩៨៥
៣៦	GREAT WONDER AGRICULTURAL DEVELOPMENT (Cambodia) LIMITED	ក្រចេះ	១១ សីហា ២០០៦	៩២៣១
៣៧	Kain Limited	សៀមរាប	២៩ កញ្ញា ២០០៦	៩៥៣៥
៣៨	Sophorn Theary Peanich Co., Ltd	សៀមរាប	២៩ កញ្ញា ២០០៦	៥០៤២
៣៩	CAMAGRA INVESTMENT Co., Ltd	កោះកុង	១៧ មករា ២០០៧	៥៥២៥
៤០	Tan Bien Kampong Thom Rubber Development	កំពង់ធំ	១៨ កក្កដា ២០០៧	៨១០០
៤១	Do Toc Sai Gon –Binh Phuoc (SBK)	ក្រចេះ	១៨ កក្កដា ២០០៧	៦៤៣៦
៤២	Chea Chanrith Development	រតនៈគិរី	១២ វិច្ឆិកា ២០០៧	៥១២៤
៤៣	Gold Foison (Cambodia) A/C Import Export& Construction,fully contracted March 1,2011	កំពង់ធំ	១៣ វិច្ឆិកា ២០០៧	៧០០០
៤៤	Kovyphama Co., Ltd	មណ្ឌលគិរី	១៧ កុម្ភ: ២០០៨	៥៣៤៥
៤៥	Angkor Sugar	ឧត្តរមានជ័យ	២៤ កុម្ភ: ២០០៨	៦៥២៣
៤៦	River Sugar Cane	ឧត្តរមានជ័យ	២៤ កុម្ភ: ២០០៨	៦៦១៨
៤៧	(Cambodia) Cane and Sugar Velley	ឧត្តរមានជ័យ	២៤ កុម្ភ: ២០០៨	៦៥៩៥
៤៨	Phu Rieng Kratie Rubber Development	ក្រចេះ	០៤ កក្កដា ២០០៨	៦៤៣៤
៤៩	Dong Nai Kratie Development	ក្រចេះ	០៤ កក្កដា ២០០៨ និង	៧០៩០

			២៩ មករា ២០១០	
៥០	Dong Phu Kratie Development	ក្រចេះ	០៤ កក្កដា ២០០៨ និង ២៩ មករា ២០១០ និង ០៧ មិនា ២០១១	៩១៩៤
៥១	Dalak Mondulkiri Rubber Development	មណ្ឌលគិរី	០៤ កក្កដា ២០០៨	៨១៦២
៥២	Growest Building Trading	ក្រចេះ	១៧ កក្កដា ២០០៨	៩៩៩៦
៥៣	Khaou Chuly Development (KCD) changed to Varanasy (April 3,2009)	មណ្ឌលគិរី	០៨ តុលា ២០០៨	២៣៨៦
៥៤	(Cambodia) Tong Min Group Engineering	ក្រចេះ	០៨ ធ្នូ ២០០៨	៧៨៦៥
៥៥	Seang Long Green Land Investment (Cambodia) Co., Ltd	មណ្ឌលគិរី	០៨ ធ្នូ ២០០៨	៧០០០
៥៦	Land and Development (Cambodia)	មណ្ឌលគិរី	០៨ ធ្នូ ២០០៨	៧០០០
៥៧	Agri-Industry Crops Development (Cambodia)	ក្រចេះ	០៨ ធ្នូ ២០០៨	៧០០០
៥៨	Crops &Land Development (Cambodia)	ក្រចេះ	០៨ ធ្នូ ២០០៨	៧២០០
៥៩	D.T.C (Group)	មណ្ឌលគិរី	១៨ មិនា ២០០៩	៨០០០
៦០	Unigreen Resource Co., Ltd	មណ្ឌលគិរី	០៣ មេសា ២០០៩	៨០០០
៦១	Rath Sambath	បាត់ដំបង	០៣ មេសា ២០០៩	៥២០០
៦២	Mega Star Investment and Forestry Development	ក្រចេះ	៣១ កក្កដា ២០០៩	៨០០០
៦៣	Mega Star Produce & Import Export	ក្រចេះ	៣១ កក្កដា ២០០៩	៨០០០
៦៤	Heng Brother	រតនៈគិរី	៣១ កក្កដា ២០០៩	២៣៦១
៦៥	Kiri Development	រតនៈគិរី	៣១ កក្កដា ២០០៩	៨០៧
៦៦	Thy Nga Development	ព្រះវិហារ	២៥ កញ្ញា ២០០៩	៦០៦០

៦៧	Hong An Mang Yang K	រតនៈគិរី	២៥ កញ្ញា ២០០៩	៦៨៩១
៦៨	BNA (Cam) Corp	កំពង់ធំ	២៥ កញ្ញា ២០០៩	៧៥០០
៦៩	Un-Inter Trading and development Group (Cambodia)	ស្ទឹងត្រែង	១២ តុលា ២០០៩	៧០០០
៧០	(Cambodia) Research mining and development	ស្ទឹងត្រែង	១២ តុលា ២០០៩	៧២០០
៧១	Fortuna Plantation (Cambodia) Limited	កំពង់ស្ពឺ	១២ តុលា ២០០៩	៧៩៥៥
៧២	PDA (Cambodia) Co., Ltd.	ក្រចេះ	២២ តុលា ២០០៩	៥២៦៥
៧៣	Carmadeno Venture (Cambodia)	ក្រចេះ	១៣ វិច្ឆិកា ២០០៩	៧៦៥៣
៧៤	Grandis Timber Ltd.	កំពង់ស្ពឺ	៣១ ធ្នូ ២០០៩	៩៨២០
៧៥	N K Venture (Cambodia) Limited	ស្វាយរៀង	២៧ មករា ២០១០	១២០០
៧៦	Chhun Hong Rubber Better	ក្រចេះ	២៩ មករា ២០១០	៨២០២
៧៧	C X P B Development	ក្រចេះ	២៩ មករា ២០១០	៨២០២
៧៨	C & V Group	ក្រចេះ	២៩ មករា ២០១០	៧០០០
៧៩	China Investment	ក្រចេះ	២៩ មករា ២០១០	៦៦០០
៨០	Mo Hy Pa Sasu ornKampuchea Co., Ltd.	មណ្ឌលគិរី	២៩ មករា ២០១០	៧៨០០
៨១	Dai Dong Yoeurn Commercial Yorn Stock Co., Ltd.	រតនៈគិរី	២៩ មករា ២០១០	៨៨៨៩
៨២	Krong Pok Ratanak Kiri Rubber Development	រតនៈគិរី	០៩ មេសា ២០១០	៦៦៩៥
៨៣	P N T Co., Ltd.	ព្រះវិហារ	០៥ ឧសភា ២០១០	៧៩០០
៨៤	C R C K Development	កំពង់ធំ	០៥ ឧសភា ២០១០	៦១៥៥
៨៥	Cam Try Cooperation	កំពត	០៥ ឧសភា ២០១០	២៩០៩

៨៦	Huor Ling (Cambodia) International Insurance	មណ្ឌលគិរី	០៥ ឧសភា ២០១០	៨៩០០
៨៧	C C V	កំពង់ធំ	០៥ ឧសភា ២០១០	៥៧៣០
៨៨	I P D Einstein Pro Trading	ក្រចេះ	០៥ ឧសភា ២០១០	៩៨៧
៨៩	N K Agri (Cambodia) Limited	ក្រចេះ	១១ វិច្ឆិកា ២០១០	៨៨៩២
៩០	Gov Tieng -Kratie Rubber Development Company Limited (Dakrarokho)	ក្រចេះ	០១ មិនា ២០១១	៦៥៩២
៩១	Gov Tieng (Cambodia) Rubber Development Company Limited (Kakhemrokho)	ក្រចេះ	០១ មិនា ២០១១	៩៧២
៩២	Chan Sophea Development	ក្រចេះ	០១ មិនា ២០១១	៥០៨៨
៩៣	Seila Damex Co., Ltd.	ព្រះវិហារ	០១ មិនា ២០១១	៩០០០
៩៤	Boy Pheouk Kratie Rubber 2 Company Limited	ក្រចេះ	០១ មិនា ២០១១	១០០០០
៩៥	C R D	រតន:គិរី	២៥ មិនា ២០១១	៧៥៩១
៩៦	Veasna Investment	រតន:គិរី	២៥ មិនា ២០១១	៥០៨០
៩៧	New Line CAM Pty Ltd.	ក្រចេះ	២៩ មិនា ២០១១	៨៩៧៧
៩៨	Cheng Ly (Investment) Co., Ltd.	រតន:គិរី	២៩ មិនា ២០១១	១៩០០
៩៩	Banya Group	សៀមរាប	២៥ មេសា ២០១១	៧០០០
១០០	Holy Inco-Industrial (Cambodia)	រតន:គិរី	១៧ សីហា ២០១១	៧៤៩៧
១០១	Pacific Lotus Joint-Stock Company Limited	មណ្ឌលគិរី	០៩ កញ្ញា ២០១១	៩០១៤
១០២	Pacific Paul Joint-Stock Company Limited	មណ្ឌលគិរី	០៩ កញ្ញា ២០១១	៩៦១៤
១០៣	Pacific Grand Joint-Stock Company Limited	មណ្ឌលគិរី	០៩ កញ្ញា ២០១១	៩៦៥៦

១០៤	Pacific Bright Joint-Stock Company Limited	មណ្ឌលគិរី	០៩ កញ្ញា ២០១១	៩៧៧៣
១០៥	Horng An Oyada Co., Ltd.	រតនៈគិរី	២២ កញ្ញា ២០១១	៩០០០
១០៦	Rubber Elev B M Joint-Stock	រតនៈគិរី	០៥ តុលា ២០១១	៨៩០០
១០៧	Boy Pheouk Kratie Rubber 21 Company Limited	មណ្ឌលគិរី	២៩ តុលា ២០១១	៨៩២៦
១០៨	Intern Rubber (Cambodia)	ក្រចេះ	២៩ តុលា ២០១១	១០០០០
១០៩	Heng Nong (Cambodia) International Company Limited	ព្រះវិហារ	០៨ វិច្ឆិកា ២០១១	៦៩៨៨
១១០	Heng You (Cambodia) International Company Limited	ព្រះវិហារ	០៨ វិច្ឆិកា ២០១១	៨៩៥៩
១១១	Heng Roy (Cambodia) International Company Limited	ព្រះវិហារ	០៨ វិច្ឆិកា ២០១១	៩១១៩
១១២	Lan Pheng (Cambodia) International Company Limited	ព្រះវិហារ	០៨ វិច្ឆិកា ២០១១	៩០១៥
១១៣	Roy Pheng (Cambodia) International Company Limited	ព្រះវិហារ	០៨ វិច្ឆិកា ២០១១	៨៨៩១
១១៤	Rithimony Samnang Leap Co., Ltd.	កំពង់ធំ	១៦ មករា ២០១១	១៦៧៨,៥
១១៥	D M Group	រតនៈគិរី	១៦ មករា ២០១១	៧៩៩
១១៦	F P Malaysia (Cambodia) Plantation Co., Ltd.	ព្រះវិហារ	៣០ មេសា ២០១២	៨២០០
១១៧	China Great Cause	ព្រះវិហារ	០៦ មិថុនា ២០១២	៥៩៨០
សរុប			១ ២១៦ ៥៦០,៥	