ការលក់ដូរដីធ្លីនៅកម្ពុជា

ការវិភាគទិន្នន័យនៃការផ្ទេរ និងការលក់ដូរដីធ្លី

ឯកសារពិភាក្សាលេខ ២២

ច័ន្ទ សុផល និង Sarthi Acharya

វិទ្យាស្ថានបណ្តុះបណ្តាល និង ស្រាវជ្រាវដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា

ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០០២

© **រក្សាសិទ្ធិឆ្នាំ២០០២ វិទ្យាស្ថានបណ្តុះបណ្តាល និង ស្រាវជ្រាវដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា**

រក្សាសិទ្ធិគ្រប់យ៉ាង - គ្មានផ្នែកណាមួយនៃឯកសារនេះ ត្រូវបានចំលងទុក ឬផ្សព្វផ្សាយតាមទម្រង់ និងតាមមធ្យោបាយផ្សេងៗ ដូចជា អេឡិចត្រូនិក យន្តកម្ម ថតចម្លង... ។ល។ ដោយគ្មានការអនុញ្ញាតជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរពីវិទ្យាស្ថានបណ្តុះបណ្តាល និង ស្រាវជ្រាវដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ឡើយ ។

ISSN 1560 9812

ការលក់ដូរដីធ្លីនៅកម្ពុជា: *ការវិភាគទិន្នន័យនៃការផ្ទេរ និងការលក់ដូរដីធ្លី* ~ ឯកសារពិភាក្សាលេខ ២២ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០០២

ច័ន្ទ សុផល និង Sarthi Acharya

ទស្សនៈទាំងឡាយនៅក្នុងឯកសារនេះ គឺជាគំនិតផ្ទាល់របស់អ្នកនិពន្ធ ។ ទស្សនៈទាំងនោះ មិនមែនជាទស្សនៈរបស់វិទ្យាស្ថានបណ្តុះ បណ្តាល និង ស្រាវជ្រាវដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជាទេ ។

វិទ្យាស្ថានបណ្តុះបណ្តាល និង ស្រាវជ្រាវដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា
ផ្ទះលេខ៥៦ ផ្លូវលេខ៣១៥ ខ័ណ្ឌទួលគោក ភ្នំពេញ កម្ពុជា (ប្រអប់សំបុត្រលេខ ៦២២ ភ្នំពេញ កម្ពុជា)
ទូរស័ព្ទ: (៨៥៥-២៣) ៣៦៨-០៥៣/៨៨០-៧៣៤/៨៨៣-៦០៣ ទូរស័ព្ទ/ទូរសារ: (៨៥៥-២៣) ៣៦៦-០៩៤
អ៊ីមែល: cdri@camnet.com.kh website: http://www.cdri.org.kh

បកប្រែដោយ: ច័ន្ទ សុផល និង សូ សុវណ្ណារិទ្ធិ
កែសម្រួល និងរចនាដោយ: អ៊ុំ ចាន់ថា និងអែម សូវ៉ានី
បោះពុម្ពនៅប្រទេសកម្ពុជាដោយរោងពុម្ពពន្លឺពេជ្រ ផ្ទះលេខ៨៧E_0 ផ្លូវលេខ៦៣ សង្កាត់បឹងរាំង ខ័ណ្ឌដូនពេញ រាជធានីភ្នំពេញ

មាតិកា

សម្រង់អត្ថបទ i
បញ្ជីអក្សរកាត់ v
សេចក្ដីថ្លែងអំណរគុណ vii

ជំពូក១. សេចក្ដីផ្ដើម ១

ជំពូក២. ទីផ្សារដីធ្លី វិសមភាព និងភាពគ្មានដីនៅកម្ពុជា: ការពិនិត្យឯកសារដែលមានស្រាប់ ៣

២.១. ប្រវត្តិសាស្ត្រកម្ពុជាក្នុងពេលថ្មីៗទាក់ទិននឹងទីផ្សារដីធ្លី ៣
២.២. ការប្រែប្រួលកម្មសិទ្ធិដីធ្លី និងភាពគ្មានដី ៤

ជំពូក៣. និន្នាការនៃការលក់ដូរដីធ្លី ៧

៣.១. វិធីសាស្ត្រនៃការវិភាគទិន្នន័យ ៧
៣.២. ការទិញលក់ដីលំនៅដ្ឋាន ៩
៣.៣. និន្នាការនៃការទិញលក់ដីកសិកម្ម ១៩
៣.៤. ការលក់ដីធ្លីគិតតាមទំហំដី ២៥

ជំពូក៤. និន្នាការនៃថ្លៃដី ២៩

៤.១. ថ្លៃដីលំនៅដ្ឋាន ៣០
៤.២. ថ្លៃដីកសិកម្ម ៣៣

ជំពូក៥. លទ្ធផលអង្កេតខ្នាតតូចដែលប្រើវិធីសិក្សាបែបគុណភាព ៣៧

៥.១. ការទិញ-លក់ដី ៣៧
៥.២. ប្រភេទនៃការទិញ-លក់ដីធ្លី ៣៨
៥.៣. ការទិញ-លក់ដីតាមផ្លូវការ ៣៨
៥.៤. ការទិញ-លក់ដីក្រៅផ្លូវការ ៣៩

៥.៥. មូលហេតុដែលធ្វើឱ្យគេមិនចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រឹមត្រូវ ៤០
៥.៦. ពន្ធប្រថាប់ត្រា ៤% និងឥទ្ធិពលទៅលើថ្លៃដីដែលចុះរាយការណ៍ជាផ្លូវការ ៤១

ជំពូក៦. សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ៤៣

ឯកសារយោង ៤៥
ឧបសម្ព័ន្ធ ៤៧
ឯកសារពិភាក្សាបោះពុម្ពផ្សាយដោយ វិបសអ ៤៩

សេចក្តីសង្ខេប

ការស្រាវជ្រាវនេះកើតចេញពីការព្រួយបារម្ភដោយសារការផ្ទេរដីធ្លីក្នុងចំនួនច្រើនៗ និងភាពគ្មានដីធ្លីដែលផុសឡើងនៅចុងទសវត្សរ៍១៩៩០ នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ ការស្រាវជ្រាវសំដៅធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ឡើងវិញនូវទិន្នន័យស្តីពីការលក់ដូរដីធ្លីដែលមាននៅក្នុង ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ (MLMUPC) ដើម្បីធ្វើវិភាគពីនិន្នាការ និងលំនាំនៃការលក់ដូរដីធ្លី និងស្វែងយល់ពីទិសដៅ និងមូលហេតុនៃការផ្ទេរដីធ្លី ។ ការចុះអង្កេតគំរូតាងតូចមួយត្រូវបានធ្វើឡើងដើម្បីផ្ទៀងផ្ទាត់បញ្ជាក់ពីនិន្នាការ និងលំនាំដែលបានរកឃើញតាមការសិក្សាទិន្នន័យទាំងនេះ ។

សព្វថ្ងៃមិនទាន់មាននៅឡើយទេនូវកំរងទិន្នន័យដែលមានលក្ខណៈគ្រប់ជ្រុងជ្រោយល្អ សំរាប់ស្រាវជ្រាវពីទំហំនៃការលក់ដូរដីធ្លី និងមូលហេតុនៃវិសមភាពដែលបានផុសឡើង ។ អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ នៅក្រោមឱវាទ MLMUPC ជាអ្នកកាន់កាប់កំណត់ត្រានៃការលក់ដូរដីធ្លី*ជាផ្លូវការ* គ្រប់ប្រភេទនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ហើយមកដល់ថ្ងៃទី៣០ មិថុនា ២០០១ នាយកដ្ឋាននេះមានសរុប ១៥.៧៩៦កំណត់ត្រា ក្នុងនេះ ៨.៩១៥កំណត់ត្រាសំរាប់ដីលំនៅដ្ឋាន និង ៦.៨៨១ កំណត់ត្រាសំរាប់ដីកសិកម្ម ដោយគិតទាំងតំបន់ជនបទ និងទីក្រុង (សំរាប់រយៈពេលពីឆ្នាំ១៩៩៥-២០០១) ។

គួរកត់សំគាល់ដែរថា កំណត់ត្រាទាំងនេះជាប់ទាក់ទងនឹងដីធ្លីមួយចំនួនតូចប្រហែល ៥១៨.០០០ប្លង់ ដែលមានចេញប័ណ្ណប្លង់ដីឱ្យ ។ ដោយហេតុថា ដីធ្លីជិតដល់ ៩០%ត្រូវបានកាន់កាប់ជាលក្ខណៈក្រៅផ្លូវការ ដូច្នេះការលក់ដូរដីធ្លីទាំងនេះគ្មានកត់ចូលក្នុងតួលេខខាងលើទេ ។

ការលក់ដូរជាផ្លូវការ

បើគិតជាផ្ទៃក្រឡា ពីឆ្នាំ១៩៩៥-២០០១ មានដីកសិកម្ម ១៧.១៤៦ហិកតា(៦.៨៨១ប្រតិបត្តិការលក់ដូរ) និងដីលំនៅដ្ឋាន ១.៣៦២ហិកតា (៨.៩១៥ប្រតិបត្តិការ) ត្រូវបានលក់ដូរជាផ្លូវការ ។ ការលក់/ផ្ទេរដីនៅភ្នំពេញ គ្មានគិតចូលក្នុងតួលេខទាំងនេះទេពីព្រោះ MLMUPC មិនកាន់កាប់ឯកសារផ្ទេរដីនៅភ្នំពេញ ។

ការលក់/ផ្ទេរដីកសិកម្មមានចំនួនច្រើនគួរកត់សំគាល់ពីឆ្នាំ១៩៩៥-៩៧ ដោយឡើងខ្ពស់បំផុតក្នុងឆ្នាំ១៩៩៦ (មាន ២.០១០ ប្រតិបត្តិការទាក់ទិននឹងដី ៥.០៦១ហិកតា) ប៉ុន្តែបន្ទាប់មកបានធ្លាក់ចុះវិញ ។ ចំពោះដីលំនៅដ្ឋាន ក៏មាននិន្នាការប្រហែលគ្នាដែរ៖ ចំនួនប្រតិបត្តិការលក់ដូរមានច្រើនបំផុតក្នុងឆ្នាំ១៩៩៦ (១.៨៧១ប្រតិបត្តិការ) ប៉ុន្តែទំហំផ្ទៃដីលក់កើនខ្ពស់បំផុតក្នុងឆ្នាំ១៩៩៧ (៣០១ ហិកតា ធៀបនឹង ២៧៤ហិកតាក្នុងឆ្នាំ១៩៩៦) ។ ជាទូទៅ គេបានកត់សំគាល់ពីចំណងទាក់ទងយ៉ាងជិតស្និទ្ធរវាងទីផ្សារដីធ្លី និងសកម្មភាពសេដ្ឋកិច្ច ។

ភាគច្រើននៃការលក់ដូរជាផ្លូវការនូវដីកសិកម្មកើតមាននៅក្នុងខេត្ត-ក្រុងធំៗពីរគឺ កណ្តាល និងក្រុងព្រះសីហនុ ចំណែកឯដីលំនៅដ្ឋានវិញគឺនៅក្នុងខេត្តសំខាន់ៗពីរគឺ កណ្តាល និងសៀមរាប ។ ដីកសិកម្មមួយចំនួនធំត្រូវបានកែប្រែទៅជាកន្លែងសង់រោងចក្រ និងដីលំនៅដ្ឋាន ដោយទីក្រុងបានរីកធំហួសពីផ្ទៃដីក្រុងភ្នំពេញ ។ លើសពីនេះទៀត ដីមួយចំនួនធំត្រូវបានទិញទុកដោយគេរំពឹងថានឹងមានរោងចក្រ សកម្មភាពពាណិជ្ជកម្ម កើនច្រើនថែមទៀតក្នុងពេលអនាគត ។ ប៉ុន្តែនៅក្រុងព្រះសីហនុដែលជាប់មាត់សមុទ្រ សភាពការណ៍វាខុសគ្នាបន្តិច ពីព្រោះសកម្មភាពទាក់ទិននឹងពាណិជ្ជកម្មតាមផ្លូវសមុទ្របានទាមទារនូវដីធ្លីមួយចំនួន ។ នៅក្រុងនេះដែរ ដីកសិកម្មមួយចំនួនធំដែលលក់ដូរ គឺបានរានយកពីដីព្រៃដែលឥឡូវនេះបានក្លាយជា "ឧទ្យានជាតិក្បាលឆាយ" ដែលត្រូវការការពារ ។ នៅសៀមរាប គេរំពឹងថានឹងមានការលូតលាស់ដោយសារសក្តានុពលខាងទេសចរ ហើយដីលំនៅដ្ឋានជាច្រើនបានផ្លាស់ប្តូរម្ចាស់ សំរាប់យកទៅសាងសង់សណ្ឋាគារ និងភោជនីយដ្ឋាន ។ នៅក្នុងខេត្តមានទីក្រុងតូចៗ គេមិនឃើញមានការប្រមូលផ្តុំដីធ្លីបែបនេះទេ ។

តាមការសិក្សាគំរូតាងតូចៗ នៅបាត់ដំបងមានការលក់ដូរដីស្រែច្រើនណាស់ក្នុងប៉ុន្មានឆ្នាំថ្មីៗ ។ ប៉ុន្តែកំរងទិន្នន័យផ្លូវការមិនបានឆ្លុះបញ្ចាំងពីរឿងនេះទេ ពីព្រោះពីឆ្នាំ១៩៩៥-២០០១ គេឃើញមានតែ ១១៤ប្រតិបត្តិការលក់ដីកសិកម្មដែលមានទំហំសរុប ១២៨ហិកតាប៉ុណ្ណោះ ហើយតួលេខនេះតំណាងឱ្យតែ ១,៦%នៃការលក់ដីកសិកម្មជាផ្លូវការនៅក្នុងទូទាំងប្រទេសប៉ុណ្ណោះ ។ ពិតណាស់ការលក់ដីកសិកម្មភាគច្រើនមានលក្ខណៈក្រៅផ្លូវការ ។ ចំងាយផ្លូវពីខេត្តមកភ្នំពេញ ថ្លៃដឹកជញ្ជូនខ្ពស់ ចំណាយនានាដែលជាប់ទាក់ទិននឹងការចុះបញ្ជី/ការលក់ដូរជាផ្លូវការ និងការរំខានរុកគួនផ្សេងៗ បានរារាំងដល់កសិករក្នុងការប្រើប្រាស់ប្រព័ន្ធផ្លូវការ ។

ពីឆ្នាំ១៩៩៥-២០០១ អ្នកទិញដីជាច្រើននាក់គឺជាអ្នករស់នៅតាមទីក្រុង ឬខេត្តមានក្រុងធំៗ ។ ក្នុង ៦.៦៣៧ប្រតិបត្តិការលក់ដីកសិកម្មនៅក្រៅក្រុងភ្នំពេញ អ្នករស់នៅក្រុងភ្នំពេញបានចូលរួមក្នុងប្រហែល ៨០%នៃប្រតិបត្តិការ ។ ដូចគ្នាដែរក្នុង ៨.៧៥២ ប្រតិបត្តិការលក់ដីលំនៅដ្ឋាននៅក្រៅក្រុងភ្នំពេញ អ្នករស់នៅក្រុងភ្នំពេញបានចូលរួមក្នុងប្រហែល ៣៩%នៃប្រតិបត្តិការ ។ ស្ថានភាពនេះបានពង្រឹងការប្រមូលផ្តុំធនធាននៅក្នុងដៃអ្នកទីក្រុង ជាពិសេសអ្នកភ្នំពេញ ។ ទោះបីផ្ទៃដីសរុបដែលបានផ្លាស់ប្តូរម្ចាស់មានមិនច្រើនក៏ដោយ ក៏ការលក់ដីធ្លីបានបង្កការបារម្ភថា ប្រជាជនក្រីក្រនៅជនបទនឹងមានការបង់ចាញ់ក្នុងរឿង ទីលំនៅ លទ្ធភាពប្រើប្រាស់ធនធានធម្មជាតិ និង គំលាតរវាងអ្នកមាននឹងអ្នកក្រដែលកាន់តែរីកធំឡើង ។

ក្រោយបានឡើងខ្ពស់បំផុតក្នុងឆ្នាំ១៩៩៦ (ដីកសិកម្ម ១៧៥៧ប្លង់ និងដីលំនៅដ្ឋាន ៩២៥ប្លង់) ចំនួនប្រតិបត្តិការលក់ដីធ្លីដែលអ្នកភ្នំពេញចូលរួមបានធ្លាក់ចុះយ៉ាងខ្លាំង ។ ការទិញដីជាផ្លូវការដោយអ្នកភ្នំពេញមានតែ ១៩៨ប្រតិបត្តិការសំរាប់ដីកសិកម្ម និង ៥៣ ប្រតិបត្តិការសំរាប់ដីលំនៅដ្ឋាន ។ ការថយចុះនេះអាចបណ្តាលមកពីការធ្លាក់សកម្មភាពសេដ្ឋកិច្ច កំណើនថ្លៃដី ព្រមទាំងការថយចុះសេចក្តីសង្ឃឹមថានឹងបានចំណេញច្រើនពីការជួញដី ឬការប្រើប្រាស់ដីធ្វើអ្វីផ្សេងៗ ។

ក្នុងចំណោមអ្នកទិញដី មាន ៨៦%ដែលរស់នៅក្នុងស្រុកមួយផ្សេងពីស្រុកនៃទីតាំងដីកសិកម្មបានលក់ដូរ និងមាន ៥០%សំរាប់ករណីដីលំនៅដ្ឋាន ។ ដូចគ្នាដែរ ៤៨%នៃអ្នកលក់ដីគឺរស់នៅក្នុងស្រុកមួយផ្សេងពីស្រុកនៃទីតាំងដីកសិកម្មបានលក់ដូរ ប៉ុន្តែមានតែ ២២%ប៉ុណ្ណោះសំរាប់ករណីដីលំនៅដ្ឋាន ។ ជាការពិតហើយ ដីធ្លីមួយចំនួនត្រូវបានលក់ដូរដើម្បីកេញយកចំណេញ ប៉ុន្តែក៏មានប្រជាជនមួយចំនួនដែរដែលលក់/ទិញដីដើម្បីទៅរស់នៅកន្លែងដែលខ្លួនចូលចិត្ត ។ ដូច្នេះទិន្នន័យទាំងនេះបានបង្ហាញថា ក្នុងចន្លោះឆ្នាំ១៩៩៥-២០០១ ការផ្លាស់ប្តូរនិងការតាំងលំនៅរបស់ប្រជាជនមិនទាន់ចប់សព្វគ្រប់នៅឡើយទេ បន្ទាប់ពីមានការបែកខ្ញែកក្នុងទសវត្សរ៍១៩៧០ និង ១៩៨០ ។

លទ្ធផលរកឃើញក្នុងអង្កេតសំណាកគំរូតូចៗ

អង្កេតសំនាកគំរូតូចមួយដែលប្រើវិធីសិក្សាបរិមាណ និងវិធីសិក្សាគុណភាព ត្រូវបានធ្វើឡើងនៅខេត្តប្រាំគឺ កណ្តាល កំពង់ចាម កំពង់ស្ពឺ បាត់ដំបង និងក្រុងព្រះសីហនុ ។ អ្នកឆ្លើយសំភាសន៍មាន ការិយាល័យសុរិយោដីស្រុក មេឃុំ និងបុគ្គលនានាដែលដឹងរឿងនេះ ។

អ្នកឆ្លើយសំភាសន៍បាននិយាយថា ក្នុងឃុំ-ស្រុកភាគច្រើន ការលក់ដូរដីកើនខ្ពស់បំផុតនៅឆ្នាំ១៩៩៦ ។ និន្នាការដែលអ្នកឆ្លើយសំភាសន៍បានប្រាប់ គឺស្របគ្នានឹងនិន្នាការដែលទិន្នន័យផ្លូវការបានឆ្លុះបង្ហាញៈ ការលក់ដូរដីធ្លី ទាំងផ្លូវការនិងក្រៅផ្លូវការបានស្ទុះឡើងយ៉ាងខ្លាំងនៅដើមទសវត្សរ៍១៩៩០ ហើយអ្នកក្រៅចាប់ផ្តើមទិញដីធ្លីក្នុងឆ្នាំ១៩៩៣-៩៤ ។ ការទិញដីដោយអ្នកក្រៅក្នុងឆ្នាំ១៩៩៥ ជាពិសេសអ្នកភ្នំពេញ និងអាជីវករបរទេស បាននាំឱ្យមាន "ឥទ្ធិពលមេគុណ" យ៉ាងធំធេងនៅក្នុងទីផ្សារដីធ្លី ដោយសារប្រជាជនជាច្រើនបានលក់ដីរបស់ខ្លួនទៅទិញដីមានតំលៃថោកជាងនៅឯកន្លែងផ្សេង ។

មូលផលដ៏ច្បាស់មួយដែលធ្វើឱ្យការលក់ដូរដីធ្លីត្រូវបានអនុវត្តតាមផ្លូវការឬមិនផ្លូវការ គឺលក្ខណៈដែលដីនោះបានចុះបញ្ជីរួច ឬមិនទាន់ចុះ ។ ក្នុងការអនុវត្តន៍ជាក់ស្តែង មានឯកសារពីរប្រភេទដែលគេប្រើប្រាស់សំរាប់បញ្ជាក់កម្មសិទ្ធិដីៈ បង្កាន់ដៃ និងប័ណ្ណប្លង់ដី ។ ការលក់ដីដែលមានប័ណ្ណប្លង់ដី តំណាងឱ្យតែមួយភាគតូចនៃការលក់ដូរសរុបប៉ុណ្ណោះ ។ ការចុះសំភាសដល់កន្លែងបានបង្ហាញថា គ្រួសារជាច្រើនគ្មានទាំងបង្កាន់ដៃសំរាប់ដីធ្លីខ្លួនផង ក្នុងនេះម្ចាស់ដីមួយចំនួនបានធ្វើបាត់បង្កាន់ដៃ ឯអ្នកខ្លះទៀតមិនបានដាក់ពាក្យសុំទេ ព្រោះមិនបានដឹង ឬមានការច្របូកច្របល់មិនដឹងដាក់ពាក្យនៅកន្លែងណា ។ អាជ្ញាធរក៏មានការខ្វះខាតមិនបានក្រើនរំលឹកម្ចាស់ដីឱ្យដាក់ពាក្យសុំដែរ ។ រឿងមួយទៀតគឺដីធ្លីជាច្រើនកន្លែងត្រូវបានពុះចែកជាច្រើនចំណែកក្នុងពេលសព្វថ្ងៃ ដូច្នេះហើយបង្កាន់ដៃដើមក៏គ្មានប្រយោជន៍អ្វីទៀត ។

ប្រតិបត្តិការលក់/ផ្ទេរដីដោយមានការឯកភាពយល់ព្រមពីមេឃុំ ឃើញមានច្រើនជាងគេ ។ អាជ្ញាធរសុរិយោដីស្រុកបានទទូចឱ្យថ្នាក់ឃុំរាយការណ៍ពីការលក់ដូរដីធ្លីទាំងអស់ឱ្យខ្លួន ទោះបីតាមគោលការណ៍គឺទាល់តែការលក់ដូរជាផ្លូវការនូវដីមានប័ណ្ណប្លង់ដី ទើបត្រូវរាយការណ៍ជាផ្លូវការ ។ ប៉ុន្តែរបាយការណ៍បែបនេះមិនសូវមានធ្វើញឹកញាប់ទេ គឺផ្ទុយទៅវិញមេឃុំគ្រាន់តែចុះហត្ថលេខា និងបោះត្រាលើលិខិតកិច្ចព្រមព្រៀងគឺជាការស្រេច ។ វិធីនេះប្រជាជនជាច្រើនយល់ថាវា "ផ្លូវការគ្រប់គ្រាន់" ហើយសំរាប់បញ្ជាក់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ហើយពួកគេ ឬមួយមិនបានយល់ពីនីតិវិធីត្រឹមត្រូវ ឬមួយយល់ថាគ្មានប្រកអ្វីផ្សេងទោះបីនីតិវិធីបែបនេះមិនគ្រប់គ្រាន់ក៏ដោយ ។ នៅពេលខ្លះ ការលក់ដីធ្លីដែលមានប័ណ្ណប្លង់ដីត្រឹមត្រូវក៏មិនបានអនុវត្តដូចក្នុងច្បាប់ដែរ ពីព្រោះអ្នកទិញមិនចង់បង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា ព្រមទាំងចង់រំលងនីតិវិធីដ៏ស្មុគស្មាញផ្សេងៗផង ។

ការិយាល័យសុរិយោដីស្រុកទទួលខុសត្រូវក្នុងការកំណត់ថ្លៃដីដើម្បីយកពន្ធដែលត្រូវស្មើនឹង ៤% នៃថ្លៃលក់ដី ។ ក្នុងការអនុវត្តន៍ជាក់ស្តែង មានការគេចពន្ធមួយចំនួនធំតាមវិធីរាយការណ៍បន្ទាបថ្លៃដី ។ ទំហំនៃការលាក់ថ្លៃដីប្រែប្រួលពីខេត្តមួយទៅខេត្តមួយ ហើយជាមធ្យមក្នុងឯកសារផ្លូវការគេកត់ត្រាប្រហែលតែ ៤០% នៃថ្លៃដីពិត ដូច្នេះប្រាក់ពន្ធត្រូវបាត់អស់ប្រហែល ៦០% ។ ការរាយការណ៍បន្ទាបថ្លៃដី គឺធ្វើឡើងតាមការឃុបឃិតគ្នារវាងភាគីជាប់ពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗ ហើយរបៀបរបបនេះត្រូវបានសំរួលតាមរយៈការបង់ប្រាក់កំរៃក្រៅផ្លូវការ ។ នៅពេលឯកភាពគ្នារួចហើយ មន្ត្រីសុរិយោដីធ្វើការគណនាបញ្រ្ចាសវិញដើម្បីរកថ្លៃដីដែលត្រូវផ្តល់ប្រាក់ពន្ធ ៤% ឱ្យស្មើនឹង ទឹកប្រាក់ជាក់ស្តែងដែលគេបានបង់ចូលរតនាគារខេត្ត ។

ទោះបីប្រជាជនមិនបានបង់ពន្ធពេញលេញដូចការកំណត់ក្នុងច្បាប់ក៏ដោយ ក៏អ្នកឆ្លើយសំភាសន៍បានរាយការណ៍ថា ពន្ធប្រថាប់ត្រាបានធ្វើឱ្យប្រជាជនរាថយក្នុងការប្រើវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិជាផ្លូវការ ។ គេទទួលស្គាល់ជាទូទៅដែរថា ប្រជាជនជាច្រើនមិនចង់បានប័ណ្ណប្លង់ដីទេដោយសារដីធ្លីចុះបញ្ជីពិបាកលក់ ព្រោះត្រូវជាប់ពន្ធ ។

ឯកសារនេះមានបង្ហាញពីដំណើរការ និងរបៀបរបបអនុវត្តន៍ជាច្រើន ទោះបីត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ឬមិនសូវត្រឹមត្រូវក្តី សំរាប់ការ លក់ដូរដីធ្លីនៅក្នុងតំបន់ជនបទកម្ពុជា ។ ឯកសារក៏ចង្អុលបង្ហាញផងដែរពីតំរូវការពង្រឹងការិយាល័យសុរិយោដី និងតំរូវការកាន់កាប់ថែ រក្សាកំណត់ត្រាផ្សេងៗឱ្យមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ និងសព្វគ្រប់ ។

បញ្ជីអក្សរកាត់

CDRI	វិទ្យាស្ថានបណ្តុះបណ្តាល និង ស្រាវជ្រាវដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា (Cambodia Development Resource Institute)
DFID	នាយកដ្ឋានសំរាប់អភិវឌ្ឍន៍អន្តរជាតិ - ចក្រភពអង់គ្លេស (Department for International Development – United Kingdom)
GDCG	អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ (General Department of Cadastre and Geography)
MLMUPC	ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ (Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction)
OXFAM-GB	អុកស្វាម ចក្រភពអង់គ្លេស (Oxfam—Great Britain)
RGC	រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា (Royal Government of Cambodia)
SES	អង្កេតសេដ្ឋកិច្ច-សង្គមកិច្ច (Socio-economic Survey)
WFP	អង្គការស្បៀងអាហារពិភពលោក (World Food Programme)

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

អ្នកនិពន្ធសូមថ្លែងអំណរគុណដល់ ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ជាពិសេស នាយកដ្ឋានរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម ចំពោះកិច្ចសហប្រតិបត្តិការក្នុងការរៀបចំកំរងទិន្នន័យដែលបានលើកយកមកពិភាក្សានៅក្នុងផ្នែកទី៣ និងទី៤ និងសូមថ្លែងអំណរគុណដល់ នាយកដ្ឋានសំរាប់អភិវឌ្ឍន៏អន្តរជាតិ (DFID) នៃប្រទេសអង់គ្លេស ចំពោះអំណោយមូលនិធិសំរាប់ការស្រាវជ្រាវនេះ ។ យើងខ្ញុំសូមថ្លែងអំណរគុណផងដែរដល់ លោកស្រី ទេព សារ៉ាវី ចំពោះការជួយកែតំរូវទិន្នន័យ និងការរៀបចំតារាងក្នុងជំហានដំបូង ហើយយើងខ្ញុំក៏សូមថ្លែងអំណរគុណដល់លោក គីម សេតារា និងលោក សូ សុវណ្ណារិទ្ធិ ដែលបានជួយធ្វើសំភាសន៏មួយចំនួនដូចមានបង្ហាញជូននៅក្នុង ផ្នែកទី៥ ។ អ្នកនិពន្ធសូមអរគុណផងដែរដល់ថ្នាក់ដឹកនាំ វបសអ ជាពិសេស លោកស្រី អេវ៉ា មីស្លីវិក ចំពោះការជួយផ្តល់យោបល់នៅលើឯកសារពង្រាងលើកដំបូង និងការជួយគាំទ្រក្នុងគ្រប់ដំណាក់កាលនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវ ។

រាជធានីភ្នំពេញ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២

ច័ន្ទ-សុផល និង Sarthi Acharya

វិទ្យាស្ថានបណ្តុះបណ្តាល និង ស្រាវជ្រាវដើម្បីអភិវឌ្ឍន៏កម្ពុជា

ជំពូក ១

សេចក្តីផ្តើម

វិសមភាពក្នុងការបែងចែកដីធ្លី និងភាពគ្មានដីកសិកម្ម មានកំរិតគួរឱ្យកត់សំគាល់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ អត្រា អិនិ នៃ វិសមភាពក្នុងការបែងចែកដីធ្លីកសិកម្ម មានកំរិតដល់ទៅ 0,៦ បើផ្អែកតាមអង្កេតសេដ្ឋកិច្ច-សង្គមកិច្ច ១រប្រែប ឆ្នាំ១៩៩៧ និង ១៩៩៩ ។ អត្រាភាពអត់ដីធ្លីមានកំរិតដល់ទៅ ១៥-២0% នៅក្នុងតំបន់ជនបទ ដោយសារប្រជាជនមួយចំនួនធំបានផ្លាស់ទីលំនៅពីតំបន់មួយទៅតំបន់មួយក្នុងទសវត្សរ៍១៩៩0 ដោយមានខ្លះបានឆ្លងប្រទេស ដើម្បីស្វែងរកការចិញ្ចឹមជីវិតឱ្យមានស្ថិរភាព និងសុវត្ថិភាព[១] ។ ទោះបីជាដីត្រូវបានបែងចែកជាថ្មី ប្រកបដោយសមភាពនៅចុងទសវត្សរ៍១៩៨0ក៏ដោយ ក៏ភាពអត់ដីនៅតែមានកំរិតខ្ពស់[២] ។

ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីធ្លីធំៗ និងការច្រៀកបែងចែកដីជាបន្ត បានកើតឡើងនៅក្នុងទសវត្សរ៍១៩៩0 ដោយសារកំណើនប្រជាជន និងមូលហេតុផ្សេងទៀត ។ កន្លងមក ក្រៅពីស្ថិតិប្រជាសាស្ត្រ គ្មានទិន្នន័យសព្វជ្រុងជ្រោយណាមួយដើម្បីបញ្ជាក់ពីមូលហេតុដែលធ្វើឱ្យមានវិសមភាពខ្ពស់កើតឡើងក្នុងរយៈពេលខ្លីបែបនេះឡើយ ។ តាមពិត អង្កេតទ្រង់ទ្រាយធំលើកដំបូងដែលប្រមូលបានពត៌មានខ្លះៗអំពីដីធ្លីគឺ SES ក្នុងឆ្នាំ១៩៩៧ ។ បន្ទាប់មក SES ត្រូវបានធ្វើឡើងជាលើកទី២ ក្នុងឆ្នាំ១៩៩៩ ។ ក្នុងករណីដីលំនៅដ្ឋាន ភាពគ្មានដីមិនមែនជាវិបត្តិមួយទេ ក៏ប៉ុន្តែ វិសមភាព និងកង្វះខាតសិទ្ធិកាន់កាប់ គឺជាវិបត្តិ ។ យោងតាម SES ឆ្នាំ១៩៩៩ តួលេខ Gini នៃវិសមភាពក្នុងការកាន់កាប់ដីលំនៅដ្ឋានគឺ 0,៦៨ ។

ភាពគ្មានដីកសិកម្ម និងវិសមភាពកម្មសិទ្ធិដីធ្លី បានក្លាយជាបញ្ហាចោទមួយនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ពីព្រោះក្នុងសេដ្ឋកិច្ចពុំមានមុខរបរចំរុះគ្រប់គ្រាន់ទេ ។ កំលាំងពលកម្មជាង ៧៥% នៅតែពឹងផ្អែកលើដីធ្លីសំរាប់ការរស់រានមានជីវិត ។ ពួកកសិករគ្មានដីដែលគេឃើញមាននៅក្នុងប្រទេសអាស៊ីជាច្រើន គឺសឹងតែគ្មានទេនៅកម្ពុជាបើយោងតាមជំរឿនប្រជាជនឆ្នាំ១៩៩៨ ។ មូលហេតុគឺប្រហែលមកពី ទំរង់នៃកសិកម្មមិនអនុញ្ញាតឱ្យមានប្រភេទពលករដែលអាចរស់បានជាអចិន្ត្រៃយ៍ ដោយសារការលក់ពលកម្មនៅក្នុងវិស័យកសិកម្ម[៣] ។ ជាលទ្ធផល ពលករគ្មានជំនាញដែល"ឈរជើងមិននឹង"ទាំងនេះ ងាយនឹងធ្លាក់ចុះក្រោមបន្ទាត់ក្រីក្រ ។ រឿងនេះបណ្តាលមកពីប្រាក់កំរៃជាទូទៅត្រឹម ៤.000-៥.000រៀលក្នុងមួយថ្ងៃសំរាប់ពលកម្មគ្មានជំនាញ វាមិនគ្រប់គ្រាន់សំរាប់ទ្រទ្រង់ជីវភាពទេ។ លទ្ធភាពមានការងារធ្វើតិចថ្ងៃក្នុងមួយខែៗ រឹតតែបង្កឱ្យមានបញ្ហាធ្ងន់ធ្ងរថែមទៀត ។ ការស្វែងរករបរចិញ្ចឹមជីវិត

---

[១] មានឯកសារជាច្រើនស្តីអំពីប្រធានបទនេះ ។ ទិន្នន័យថ្មីៗបំផុតមាននៅក្នុងឯកសារ Chan *et al* 2001 និង So *et al* 2001 ។

[២] ឯកសារ Sik 2001 ផ្តល់នូវភស្តុតាងអំពីបញ្ហានេះ ។

[៣] ដើម្បីប្រើប្រាស់ពលករប្រភេទនេះ គេត្រូវមានធាតុចូលផ្សេងៗដូចជា សត្វចិញ្ចឹម គ្រឿងម៉ាស៊ីន និងវត្ថុធាតុផ្សេងៗខាងជីវសាស្ត្រ និងគីមី ព្រមទាំងធ្វើការដាំដុះតាមបែបប្រពលវប្បកម្មលើសពីមួយដងក្នុងមួយឆ្នាំ ។ នៅឥណ្ឌូនេស៊ី និងហ្វីលីពីន និងនៅតំបន់ភាគច្រើននៃអាស៊ីខាងត្បូង វិស័យកសិកម្មអាចផ្តល់ការងារឱ្យពលករជាច្រើននាក់ រួមទាំងកសិករគ្មានដីផង ព្រោះកសិកម្មក្នុងប្រទេសទាំងនោះមានលក្ខណៈប្រពលវប្បកម្មខ្លាំង ។ សូមអានឯកសារ Ghose 1983 ។

បានបង្ខំឱ្យប្រជាជនឃ្លាតឆ្ងាយពីផ្ទះសំបែង ហើយពលករពនេចរក្រីក្រទាំងនេះបានចូលមកក្នុងទីក្រុងយ៉ាងសន្ធឹកសន្ធាប់ ។ ក្រៅពីស្ថានភាពក្រីក្ររបស់បុគ្គលខ្លួនឯង ភាពអត់ដីធ្លីក៏ ជាប់ទាក់ទិននឹងកត្តាខាងនយោបាយផងដែរ ។ ចំណុចគួរព្រួយបារម្ភទាំងនេះ បានចោទជាសំណួរមួយថា តើភាពគ្មានដីធ្លីបានកកើតឡើង ដោយសារដំណើរការយ៉ាងដូចម្ដេច?

ឯកសារនេះមិនអាចផ្ដល់ចម្លើយពេញលេញ និងសព្វជ្រុងជ្រោយទៅនឹងសំនួរដែលថា តើវិសមភាពកម្មសិទ្ធិដីធ្លីបានកើតឡើង យ៉ាងដូចម្ដេច និងដោយសារមូលហេតុអ្វីនោះទេ ប៉ុន្តែនេះជាការប៉ុនប៉ងជំហានដំបូងមួយដើម្បីប្រមូល និងចងក្រងពត៌មានស្តីអំពីការជួញដូរដីធ្លី ក្នុងគោលបំណងបង្កើតឡើងនូវការយល់ដឹងជាបឋមពីទំហំបញ្ហា ។ ឯកសារនៃការទិញលក់ដីជាផ្លូវការក្នុងរយៈពេលពីឆ្នាំ១៩៩៥ ដល់ ២០០១ មាននៅអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដីនិងភូមិសាស្ត្រ នៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ វបសអ បានបញ្ចូលទិន្នន័យទាំងនេះទៅក្នុងកំព្យូទ័រ ក្នុងគោលបំណង ជួយដល់ក្រសួងក្នុងការបង្កើតប្រព័ន្ធឯកសារ ព្រមទាំងសិក្សាពីនិន្នាការឬសណ្ឋាននៃការលក់ដូរដីធ្លីដែលអាចគេសន្និដ្ឋានបានដោយផ្អែកលើទិន្នន័យទាំងនេះ ។ ប៉ុន្តែគួរមានសេចក្ដីបញ្ជាក់ជាមុនថា ការវិភាគនេះប្រហែលមិនអាចផ្ដល់លទ្ធផលដែលមានន័យគ្រប់គ្រាន់ល្អទេ ពីព្រោះគំរូតាងមិនត្រូវបានជ្រើសរើសតាមវិធីចៃដន្យ ហើយមិនអាចតំណាងបានប្រសើរទេសំរាប់ការងារខាងស្ថិតិ ។ ដូច្នេះហើយ ឯកសារនេះបានត្រឹមបង្ហាញច្បោលៗនូវលំនាំ និងនិន្នាការមួយចំនួន តាមរយៈតារាង និងការពន្យល់ខ្លះៗប៉ុណ្ណោះ ។ បន្ទាប់មក ឯកសារនឹងពិភាក្សាពីលទ្ធផលនៃការសិក្សាខ្នាតតូចមួយតាមបែបគុណភាពដែលពិនិត្យមើលពីដំណើរការនៃទីផ្សារដីធ្លីនៅក្នុងឃុំ-ស្រុកខ្លះៗ នៃខេត្តមួយចំនួនដែលមានសកម្មភាពទីផ្សារដីធ្លីខ្លាំង ។

ផ្នែកបន្ទាប់នេះផ្ដល់នូវការពិនិត្យត្រួសៗពី ស្ថានភាពដីធ្លីដូចមានចុះនៅក្នុងពត៌មាន និងឯកសារដែលមានស្រាប់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ប៉ុន្តែនិយាយត្រឹមតែដីកសិកម្មប៉ុណ្ណោះ។ ផ្នែកទី៣ និងទី៤ ពិពណ៌នាពីទិន្នន័យបានមកពី អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ ដែលផ្ដោតលើទាំងដីកសិកម្ម និងដីលំនៅដ្ឋាន ។ ផ្នែកទី៥ បង្ហាញពីលទ្ធផលដែលបានមកពីការសិក្សាដល់ទីកន្លែង និងដែលនិយាយអំពីដីធ្លីទាំងអស់ជាទូទៅ ។ ផ្នែកចុងក្រោយ គឺជាសេចក្ដីសន្និដ្ឋានបញ្ចប់ ។ ឯកសារនេះ ត្រូវបានសរសេរឡើងតាមរបៀបរបបមួយដែលប្លែកពីធម្មតា ពីព្រោះផ្នែកទី២ ទី៣ ទី៤ និងទី៥ មិនពឹងផ្អែកលើគ្នាទៅវិញទៅមកទេ ។ សូម្បីតែតំបន់គ្របដណ្ដប់ក៏មិនត្រូវគ្នានៅក្នុងគ្រប់ផ្នែកដែរ ។ ជាក់ស្ដែងឯកសារនេះបានពិនិត្យនូវ កំរងទិន្នន័យ/ពត៌មាន បីផ្នែកផ្សេងគ្នា ដើម្បីស្វែងយល់អំពីស្ថានភាពទីផ្សារដីធ្លី ។ ការធ្វើដូច្នេះគឺមកពីគ្មានប្រភពទិន្នន័យទោលណាមួយដែលអាចពន្យល់ពេញលេញអំពីស្ថានភាពទីផ្សារដីធ្លីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាឡើយ ។

ជំពូក ២

ទីផ្សារដីធ្លី វិសមភាព និងភាពគ្មានដីនៅកម្ពុជា: ការពិនិត្យឯកសារដែលមានស្រាប់

២.១ ប្រវត្តិសាស្ត្រកម្ពុជាក្នុងពេលថ្មីៗទាក់ទិននឹងទីផ្សារដីធ្លី

២.១.១. កំរងព្រឹត្តិការណ៍

គេអាចឆ្ងល់ខ្លាំងអំពីដំណើរការដែលវិសមភាពកម្មសិទ្ធិដីធ្លី និងភាពគ្មានដីធ្លី បានកើនឡើងខ្ពស់បែបនេះតែក្នុងប្រហែលមួយទសវត្សរ៍ ។ អាចមានកត្តាមួយចំនួនសំរាប់ពន្យល់ពីវិសមភាពនេះ ។ ចំណុចចាប់ផ្តើមក្នុងការខិតខំស្វែងយល់ អាចជាការពិពណ៌នាអំពីការវិវឌ្ឍន៍ក្នុងប្រវត្តិសាស្ត្រនៃប្រព័ន្ធគ្រប់គ្រងដីធ្លីដែលមានជាសំខាន់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។

មុនសម័យអាណានិគម ដីគឺជាកម្មសិទ្ធិរបស់ស្តេច ប៉ុន្តែប្រជាជនអាចបង្កបង្កើនផលលើដីតិចច្រើនតាមប្រាថ្នា ។ ដោយសារកង្វះខាតមធ្យោបាយផលិតកម្ម គ្រួសារនីមួយៗកាន់កាប់ដីមិនលើសពី ១-៣ហិកតាឡើយ ។ ដោយមានប្រជាជនតិច គឺពុំមានកង្វះខាតដីធ្លីទេ ដូច្នេះទីផ្សារដីធ្លីក៏គ្មាន ហើយកសិករអាចចល័តពីកន្លែងមួយទៅកន្លែងមួយ និងអាចចាប់យកដីជាកម្មសិទ្ធិ ។ ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិមានសិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ និងបន្តមរតកដីកសិកម្ម ដោយមិនចាំបាច់បំពេញសំណុំបែបបទផ្លូវការអ្វីក្រៅពីការបង់ សួយសារសក្តិភូមិតូចមួយនោះឡើយ (Thion 1993) ។ ពីចុងទសវត្សរ៍១៨០០ ដល់ទសវត្សរ៍១៩៣០ អាណានិគមបារាំងបាន ព្យាយាមបង្កើតប្រព័ន្ធកម្មសិទ្ធិឯកជន និងកម្មសិទ្ធិដីធ្លីជាផ្លូវការ ប៉ុន្តែមិនបានទទួលជោគជ័យទាំងស្រុងទេ ។ មានការជឿនលឿនមួយចំនួនដែរនៅក្នុងតំបន់ទំនាបធ្វើស្រែ ប៉ុន្តែតំបន់មួយចំនួនធំក្រៅពីតំបន់ទំនាប (ឧ. តំបន់ព្រៃ ខ្ពង់រាប និងតំបន់កសិកម្មពនេចរ) គឺត្រូវបានរំលងចោល ។ ក្នុងសម័យក្រោយអាណានិគម (១៩៥៣-១៩៧៥) កម្ពុជាបានប្រើប្រាស់ប្រព័ន្ធដីធ្លីដូចគ្នានឹងប្រព័ន្ធដែលបារាំងបានដាក់អនុវត្ត ប៉ុន្តែដូចមុនដែរបានទទួលជោគជ័យមួយក៏រិតប៉ុណ្ណោះក្នុងការកំណត់លេខកូដដីធ្លី ការធ្វើឯកជនភាវូបនីយកម្ម និងការធ្វើពាណិជ្ជភាវូបនីយកម្មដីធ្លី ។ របបខ្មែរក្រហម (១៩៧៥-១៩៧៩) បានដាក់ដីធ្លីទាំងអស់ជាកម្មសិទ្ធិសមូហភាព។ ការធ្វើឯកជនភាវូបនីយកម្មបានដំណើរការជាថ្មីក្នុងឆ្នាំ១៩៨៤-៨៥ និងត្រូវបានអនុញ្ញាតជាផ្លូវការក្នុងឆ្នាំ១៩៨៩ ។ តាំងពីពេលនោះមក កសិករ និងពលរដ្ឋមិនមែនកសិករ អាចកាន់កាប់ដីធ្លីជាឯកជនបាន ឱ្យប្រើប្រាស់ដីនោះ ។ ដីមិនបានប្រើប្រាស់អស់រយៈពេល ៣ឆ្នាំ ត្រូវក្លាយជាកម្មសិទ្ធិរដ្ឋវិញ ។

គេប៉ាន់ស្មានថា នៅពាក់កណ្តាលសតវត្សទី១៩ ប្រជាជនមានចំនួនមិនលើសពី ១លាននាក់ឡើយ ហើយបានកើនដល់ប្រហែល ៤-៥លានប៉ុណ្ណោះនៅឆ្នាំ១៩៦០ (Chandler 1993) ។ នៅដើមទសវត្សរ៍១៩៨០ ប្រជាជនមានប្រហែល ៦លាននាក់

ហើយដីធ្លីមានចំនួនគ្រប់គ្រាន់សំរាប់សេដ្ឋកិច្ចបិទ និងផលិតដើម្បីបង្គ្រប់ការបរិភោគ (ជីវព្រឹត្តិ) ដែលពឹងផ្អែកលើផលិតកម្មប្រើដីធំទូលាយ ។ ចាប់ពីពេលនោះមក ប្រជាជនបានកើនយ៉ាងឆាប់ ឡើងដល់ជាង ១១លាននាក់ក្នុងឆ្នាំ១៩៩៨ ។ ក្នុងពេលជាមួយគ្នា សេដ្ឋកិច្ចបិទ បានចាប់ផ្តើមធ្វើចំរុះវប្បកម្ម និងបើកចំហ ទោះបីជាមិនបានស្មើគ្នាគ្រប់ទីកន្លែងក៏ដោយ ។ កត្តាទាំងពីរ នៃកំណើនប្រជាជន និងការពង្រីកសេដ្ឋកិច្ច បានដាក់កំហិតទៅលើបរិមាណដីធ្លី ។

២.១.២. ស្ថានភាពនៃទីផ្សារដីធ្លី

ក្នុងរយៈពេលជាង ១០០ឆ្នាំកន្លងមក ការវិវត្តន៍នៃទីផ្សារដីធ្លី និងការកំណត់ដីជាវត្ថុទិញដូរ បានដំណើរការទៅយឺតៗ និងមិនបានស្មើគ្នាគ្រប់កន្លែងទេ ។ នៅក្នុងតំបន់ខ្លះ (ឧទាហរណ៍ តំបន់វាលស្រែធំៗ នៅជុំវិញបឹងទន្លេសាប) ការធ្វើកសិកម្មមិនផ្លាស់ ទីបានចាក់ឫសយ៉ាងរឹងមាំ[១] ។ ប៉ុន្តែនៅក្នុងតំបន់ថ្មីៗដែលគេបើកឱ្យធ្វើកសិកម្ម ក៏ដូចជាតំបន់នៅក្រៅកន្លែងមានពាណិជ្ជកម្ម និង /ឬ មានប្រជាជនរស់នៅច្រើន ទំលាប់ចាស់នៃការទាមទារកម្មសិទ្ធិដីធ្លីតាមរយៈការកាប់រំលំដើមឈើនៅតែមាននៅឡើយ ។ គេចាប់យកដីទាំងនេះជាមុន ទើបមានការដាក់ពាក្យទៅអាជ្ញាធរដើម្បីសុំកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ ឬជួនកាលមិនទាំងបានដាក់ពាក្យ សុំផង ។ កសិកម្មពនេចរដែលជាមុខរបរចំបងមួយមានអនុវត្តយ៉ាងច្រើននៅតាមសហគមន៍ប្រជាជនដើម នៅភាគឦសាន ។ ក្នុងតំបន់ទាំងនេះ គោលគំនិតនៃកម្មសិទ្ធិទ្រព្យសម្បត្តិគឺផ្អែកលើសហគមន៍ មិនមែនលើឯកជនទេ ។ ក្នុងតំបន់ព្រៃឈើ មានភូមិ មួយចំនួនដែលប្រជាជនបន្តធ្វើកសិកម្មពនេចរ ក៏ដូចជាកាប់ឈើ និងប្រមូលផលិតផលព្រៃឈើផ្សេង ទៀត[២] ហើយនៅទីនោះ សកម្មភាពទីផ្សារនៅខ្សោយ ឬក៏គ្មានតែម្តង ។

សរុបមក ទីផ្សារដីធ្លីបានចាប់ផ្តើមកើតឡើងនៅក្នុងតំបន់មួយចំនួនដែលមានពាណិជ្ជភាវូបនីយកម្ម ឬនគរូបនីយកម្ម និងមានដង់ស៊ីតេប្រជាជនខ្ពស់ ។ ឯនៅកន្លែងផ្សេងទៀត ទីផ្សារដីធ្លីនៅមិនទាន់អភិវឌ្ឍន៍នៅឡើយ ។ ការពិនិត្យបន្ថែមបង្ហាញថា ទីផ្សារទាំងនេះមិនទាន់មានដំណើរការល្អទេ ។ ទីផ្សារភាគច្រើន គ្មានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវ ពីព្រោះខ្វះខាតព័ត៌មាន ឥរិយាបថរបស់ប្រជាជននៅចាក់ឫសក្នុងប្រព័ន្ធផលិតដើម្បីគ្រប់ហូប ហើយយន្តការគ្រប់គ្រងនៅខ្សោយជួនកាលប្រកាន់បក្សពួកផង ។ ដូច្នេះអ្នកតូចតាច និងទន់ខ្សោយនៅក្នុងទីផ្សារ អាចចាញ់ប្រៀបយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ នៅចំពោះមុខអ្នកមានកំលាំង (So *et al* 2001) ។

២.២. ការប្រែប្រួលកម្មសិទ្ធិដីធ្លី និងភាពគ្មានដី

ការធ្វើឯកជនភាវូបនីយកម្មដីធ្លីក្នុងឆ្នាំ១៩៨៩ បានដំណើរការទៅដោយគ្មានការធ្វើផែនទីសុរិយោដីលំអិត និងគ្មានការផ្តល់ប័ណ្ណប្លង់ដីទេ ។ ជាលទ្ធផល ព្រំប្រទល់ក្រៅផ្លូវការដែលបែងចែកដីឡូត៍នីមួយៗ និងការឯកភាពគ្នារវាងម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ គឺជាមធ្យោបាយតែមួយគត់សំរាប់បង្កើតនិងកំណត់កម្មសិទ្ធិដីធ្លីឯកជន[៣] ហើយប្រព័ន្ធនេះអាចដំនើរការបានជាធម្មតានៅក្នុងសេដ្ឋកិច្ចបិទដែលមានការផលិតសំរាប់តែគ្រប់ហូប និងដែលមានដង់ស៊ីតេប្រជាជនតិច ។ ប៉ុន្តែការធ្វើឯកជនភាវូបនីយកម្មដីធ្លីបានដំនើរការក្នុងពេលជាមួយគ្នានឹងការចាប់យកសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារនៅឆ្នាំ១៩៩១ ដែលនាំឱ្យមានការហូរចូលមូលធនបរទេសដូចជាក្នុងវិស័យព្រៃឈើ និងកាត់ដេរ ហើយប្រជាជនបានកើនឡើងយ៉ាងឆាប់រហ័ស ។ ដូចបានកត់សំគាល់ខាងលើ នៅឆ្នាំ១៩៩៨ កម្ពុជាមានប្រជាជនជាង ១១លាននាក់ ។ អ្នកទីក្រុង ជនបរទេស និងសហគ្រិនដែលមានប្រាក់ បានចាប់ផ្តើមទិញដីសំរាប់ធ្វើពាណិជ្ជកម្ម កសិកម្ម ការកាប់ឈើ និងសកម្មភាពក្រៅពីកសិកម្មផ្សេងទៀត រួមទាំងការទិញដីទុកលក់យកចំណេញផងដែរ ។ ជាលទ្ធផល ដីបានក្លាយជាវត្ថុដែលអ្នកពាក់ព័ន្ធជាច្រើនមានតំរូវការសំរាប់គោលដៅផ្សេងៗគ្នា ។ អ្នកខ្លះបានទិញដីជាផ្លូវការ ខ្លះទៀតបាន

---

[១] ប៉ុន្តែ ទោះនៅតំបន់ទាំងនោះក៏ដោយ ក៏ទំលាប់ជាប្រពៃណីក្នុងការកាន់កាប់ និងគ្រប់គ្រងដីធ្លី នៅតែបន្តអនុវត្តយ៉ាងច្រើន ។

[២] ប៉ុន្តែអ្នកភូមិកាន់តែត្រូវបានម្ចាស់ព្រៃសម្បទានហាមឃាត់មិនឱ្យកាប់ឈើ ឬមិនឱ្យចូលព្រៃ ។

[៣] អាជ្ញាធរបានបញ្ជាក់ថា មូលហេតុដែលមិនបានវាស់វែងដីធ្លីឱ្យបានត្រឹមត្រូវគឺកង្វះខាតធនធាននៅក្នុងពេលនោះ ។

ប្រើមធ្យោបាយក្រៅផ្លូវការ ។ ក្នុងតំបន់មួយចំនួន តំរូវការកើនលើសពីការផ្គត់ផ្គង់ ដែលធ្វើឱ្យដីឡើងថ្លៃយ៉ាងខ្លាំង ។

ក្នុងវិស័យកសិកម្ម កំណើនសមាហរណកម្មជាមួយទីផ្សារក្នុងតំបន់ ទោះបីជាមិនបានគ្រប់កន្លែងក៏ដោយ ក៏បានបង្កើតនូវតំរូវការខ្ពស់នូវធាតុចូលកសិកម្មទំនើប (modern farm inputs) ។ ជាលទ្ធផល មានការប្រើប្រាស់កាន់តែច្រើននូវជីគីមី ថ្នាំសំលាប់សត្វល្អិត និងធាតុចូលផ្សេងទៀតដែលត្រូវចំណាយថវិកា ។ មានកត្តាពីរយ៉ាងតិច ដែលបានជះឥទ្ធិពលអវិជ្ជមានដល់កសិករ ។ ទី១ ឥណទានបែបស្ថាប័នមានតិចតួចណាស់សំរាប់កសិករ ដូច្នេះពួកគេត្រូវខ្ចីទុនពីអ្នកចងការប្រាក់ឯកជន ក្នុងអត្រាការប្រាក់យ៉ាងខ្ពស់ប្រហែល ៥-១០%ក្នុងមួយខែ ។ សភាពការណ៍នេះបង្កបញ្ហាដល់កសិករជាច្រើន ដែលបង្ខំចិត្តលក់ដីមួយចំណែក ឬទាំងអស់ ដើម្បីបំពេញចំណាយទាំងនេះ ។ ទី២ ទោះបីធាតុចូលទំនើបបានចូលដល់តំបន់ឆ្ងាយៗហើយក៏ដោយ ក៏បន្ថែទីផ្សារផលិតផលមិនទាន់អភិវឌ្ឍន៍នៅឡើយទេ ។ ថ្លៃស្រូវ ប្រែប្រួលចុះឡើងយ៉ាងច្រើនទៅតាមរដូវកាល ។ ថ្លៃស្រូវធ្លាក់ចុះទាបខ្លាំងនៅពេលដែលកសិករ ជាពិសេសកសិករតូចតាច ត្រូវលក់ផលិតផលរបស់ខ្លួនក្រោយពេលច្រូតកាត់រួច ហើយវាឡើងខ្ពស់នៅពេលកសិករត្រូវទិញស្បៀងនៅក្នុងរដូវខ្វះខាត (Sik 2001) ។ ការដាំដុះឱ្យបាន២ដង ដែលសំដៅធានាឱ្យមានស្បៀងពេញមួយឆ្នាំសំរាប់គ្រួសារ នៅមិនទាន់មានអនុវត្តតាមកន្លែងភាគច្រើនទេ ។ ក្នុងដំណើរការនេះ ឈ្មួញកណ្តាលអាចទាញយកចំណេញបានយ៉ាងច្រើន រីឯកសិករតូចតាចក្នុងពេលខ្លះត្រូវបង្ខំលក់ដីរបស់ខ្លួនដើម្បីដោះស្រាយចំនាយក្នុងគ្រួសារ ។ ក្នុងរឿងនេះ មិនមែនមានតែចំនាយលើស្បៀងមួយមុខប៉ុណ្ណោះទេដែលត្រូវលើកឡើង ប៉ុន្តែចំនាយផ្សេងទៀតការព្យាបាលសុខភាពជាដើម ក៏ធ្វើឱ្យគ្រួសារមានចំណាយខ្ពស់ដែរ (Biddulph 2000)[៤] ។ ប្រព័ន្ធទីផ្សារដែលមិនសូវសុក្រិត និងកង្វះខាតស្ថាប័នទីផ្សារ និង/ឬ ប្រព័ន្ធគ្រប់គ្រងព្រមទាំងស្ថាប័នបន្ទាប់បន្សំផ្សេងទៀត បានធ្វើឱ្យមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីធ្លីច្រើនខ្លាំងណាស់ ។

ការផុសឡើងនូវកំលាំងទីផ្សារ ការយល់ដឹងពីសេដ្ឋកិច្ចវិមាត្រ (economy of scale) បានជះឥទ្ធិពលជាបណ្តើរៗទៅលើទីផ្សារដីធ្លី ។ ក្បាលដីតូចៗពេក អាចដាំដុះមិនសូវចំណេញនៅក្នុងរបៀបរបបផលិតកម្មដំណាំបច្ចុប្បន្ន ។ ជាលទ្ធផល អ្នកមានដីតូចៗជាច្រើននាក់ បានលក់ដីធ្លីដើម្បីចាប់យកមុខរបរផ្សេងទៀតដែលស្រួលរកចិញ្ចឹមជីវិតជាង (So *et al* 2001) ។ ហេតុការណ៍នេះកើតមានកាន់តែច្រើន ដោយសារការពុះចែកដីនៅពេលបន្តមរតក ។ ប្រជាជនច្រើនលក់ដីផ្តាច់ជាជាងជួលឱ្យគេ ពីព្រោះការកាន់កាប់ដីមិនសូវមានសន្តិសុខ ដោយសារគ្មានកម្មសិទ្ធិផ្លូវការ និងគ្មានប្រព័ន្ធអភិបាលកិច្ចអព្យាក្រិត ។ មានភស្តុតាងថ្មីៗបង្ហាញថា ក្រុមអ្នកមានអំនាចមកពីសហគមន៍អ្នកជំនួញ សហគមន៍អន្តរជាតិ ឬអង្គភាពរដ្ឋ គឺជាអ្នកមានចំណែកធំក្នុងការចាប់យកដីដែលកាលពីមុនជាកម្មសិទ្ធរបស់សហគមន៍កសិករ[៥] ។

ដូចបានពណ៌នារួចមកហើយ ប្រព័ន្ធប្រើប្រាស់ដីធ្លីនៅក្នុងប្រវត្តិសាស្ត្រកម្ពុជា មានប្រភេទជាការប្រើប្រាស់ទូលំទូលាយដោយគ្មានការប្រគល់កម្មសិទ្ធិដីធ្លីមាំទាំឱ្យប្រជាជនទេ ។ ក្នុងពេលថ្មីៗ ដោយសារវត្តមានប្រព័ន្ធទីផ្សារ កង្វះខាតការបញ្ជាក់កម្មសិទ្ធិនេះ បានបង្កើតបញ្ហាជាច្រើនដល់សុវត្ថិភាពនៃការប្រើប្រាស់ដីធ្លី ។ នៅពេលពាណិជ្ជភាវូបនីកម្មរីកធំឡើង អ្នកដែលមិនបានធ្វើសមាហរណកម្មល្អទៅក្នុងប្រព័ន្ធទីផ្សារ នឹងមានអារម្មណ៍ថាខ្វះសុវត្ថិភាពកាន់តែខ្លាំងឡើង ។ ឧទាហរណ៍ អង្កេតរបស់ WFP (Helmers and Kenefick 1999) បង្ហាញថា មានគ្រួសារដល់ទៅ៣% បានរាយការណ៍ ពីការបាត់បង់ដីធ្លីដោយសារមានអ្នកដទៃរំលោភយក ។ អនក្ខរកម្ម ក៏មានតួនាទីមួយដែរ ។ អង្កេត SES 1997 បានបង្ហាញថា អ្នកឆ្លើយសំភាសន៍ភាគច្រើនមិនស្គាល់ពីក្រដាសស្នាមត្រឹមត្រូវឡើយ ។ រឿងនេះនាំឱ្យមានអសន្តិសុខនៃការប្រើប្រាស់ដីធ្លី ។

បទពិសោធន៍បង្ហាញថា "សុវត្ថិភាពនៃការប្រើប្រាស់ដីធ្លី មានសារៈសំខាន់ណាស់ បើសិនកសិករត្រូវធ្វើវិនិយោគនៅក្នុង

---

[៤] ខុសពីសង្គមកសិករដទៃទៀតដែលនៅតែមានថ្នាំបុរាណនៅឡើយ ប្រព័ន្ធថ្នាំបុរាណនៅកម្ពុជាមិនបានអភិវឌ្ឍគ្រប់គ្រាន់ទេ ។ ថ្នាំពេទ្យសម័យបានចូលមកនៅពេលប្រព័ន្ធទីផ្សារបានកើតឡើង ក៏ប៉ុន្តែមានតំលៃខ្ពស់ពេកសំរាប់អ្នកក្រីក្រ ។

[៥] ចំណុចនេះត្រឹមតែបានមកពីស្រាវជ្រាវទេ (ដូចជា Kato 1999; Williams 1999; So *et al* 2001) ប៉ុន្តែមានក្នុងកាសែតមួយចំនួនដែរ ។

របៀបរបបធ្វើកសិកម្មមានចីរភាព ។ កសិករនៅកម្ពុជា គ្មានប្លង់ដីស្របច្បាប់សំរាប់ដីដែលពួកគេប្រើប្រាស់ទេ ហើយរឿងនេះបណ្តាលឱ្យមានជំលោះដីធ្លី និងបង្កើតនូវបរិស្ថានអស្ថិរភាពមួយរារាំងការងារលើកកំពស់គុណភាពដីធ្លី” (RGC 1998) ។ ឃ្លានេះបានដកស្រង់ចេញពីឯកសាររបស់រដ្ឋាភិបាលផ្ទាល់ ដែលទទួលស្គាល់នូវផលវិបាកនៃអសន្តិសុខក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លី ។

ក្នុងរឿងនេះ មិនមែនមានតែម្ចាស់ដី និងកសិករទេដែលត្រូវខាតបង់ ប៉ុន្តែរដ្ឋក៏ខាតបង់ដែរ ពីព្រោះគ្មានការបង់ពន្ធលើការទិញ-លក់ដីក្រៅផ្លូវការ ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ភាពស្របច្បាប់នៃប្រព័ន្ធក៏ត្រូវប៉ះពាល់ បើសិនគ្មានសកម្មភាពអ្វីដោះស្រាយ ។

កត្តាមួយទៀត គឺសម្ពាធនៃកំណើនប្រជាជន ។ ក្នុងប៉ុន្មានឆ្នាំថ្មីៗ ប្រជាជនកើនជាង ២,៥%ក្នុងមួយឆ្នាំ ប៉ុន្តែដីធ្លីមិនបានកើនឡើងគួរឱ្យកត់សំគាល់ទេ ការងារក្រៅពីវិស័យបឋមក៏មិនបានកើនឡើងច្រើនដែរ (Godfrey et al 2001), ឯកំរិតធនធានមនុស្សនៅតែទាបនៅឡើយ ។ ទិន្នន័យផ្លូវការបង្ហាញថា ប្រជាជនបានកើនជាង២ដង ក្នុង២ទសវត្សរ៍ចុងក្រោយនេះ ។ ពីឆ្នាំ១៩៩0-៩៩ ប្រជាជនកើនឡើងជិត ៣0% (Williams 1999) ។ កំណើនប្រជាជន/កំលាំងពលកម្មខ្ពស់បែបនេះ គួបនឹងការគ្មានកំណើនការងារផ្សេងៗក្រៅពីកសិកម្ម និងការគ្មានទំនើបភាវូបនីយកម្មកសិកម្មដែលប្រើប្រាស់ពលកម្មច្រើន នឹងធ្វើឱ្យដីធ្លីត្រូវពុះច្រៀកតូចៗអស់ ហើយប្រជាជនមួយចំនួនធំនឹងចូលទៅក្នុងកំលាំងពលកម្មក្នុងលក្ខណៈជាអ្នកគ្មានដី ។ ការសិក្សាពីដីធ្លីរបស់អង្គការ Oxfarm បង្ហាញថា ក្នុងចំណោមគ្រួសារថ្មីៗដែលកកើតឡើងក្នុងរយៈពេល១៥ឆ្នាំមុនឆ្នាំ១៩៩៩ ប្រហែលពាក់កណ្តាលជាអ្នកគ្មានដីតាំងពីដំបូងម្ល៉េះ ពីព្រោះគ្មានដីសំរាប់ចែកចាយបន្តទៅឱ្យពួកគេ ។

ចំពោះដីលំនៅដ្ឋាន ស្ថានភាពមិនសូវខុសគ្នាប៉ុន្មានទេ ។ តាំងពីដើមរៀងមក ប្រជាជនតែងសង់ផ្ទះនៅលើដីដែលពួកគេកាប់ឆ្ការ ប៉ុន្តែពុំសូវមានឯកសារច្រើនទេដែលនិយាយអំពីការទទួលបាន និងការគ្រប់គ្រងដីលំនៅដ្ឋាន ។ ក្នុងឆ្នាំ១៩៨៩ ដីលំនៅដ្ឋាន ត្រូវបានបែងចែកទៅតាមទំហំដីដែលមាន និងតាមទំហំគ្រួសារ ក៏ប៉ុន្តែដីឡូតិ៍នីមួយៗមិនលើសពី ២ហិកតាឡើយ ។ ប៉ុន្តែរដ្ឋអំណាចភូមិកាន់តែមានការរារែកច្រើនហើយក្នុងការអនុញ្ញាតឱ្យប្រើប្រាស់ដីថ្មីៗ ។ ទន្ទឹមគ្នានេះ ចំនួនគ្រួសារថ្មីបានកើនឡើង ទីផ្សារដីលំនៅដ្ឋានក្នុងមូលដ្ឋានបានលូតលាស់ ការពុះចែកដីឡូតិ៍ដែលមានស្រាប់បានកើតឡើង ហើយដីសល់ទំនេរដោយសារប្រជាជនផ្លាស់ទីលំនៅក៏បានប្តូរទៅជាកម្មសិទ្ធិទៅអ្នកផ្សេង ។ ទោះបីភាពគ្មានដីលំនៅដ្ឋានមានកំរិតទាប ប៉ុន្តែវិសមភាពក្នុងរបាយកម្មសិទ្ធិដីលំនៅដ្ឋានមានកំរិតខ្ពស់ (Chan et al 2001) ។ ក្នុងតំបន់ទីក្រុង វិសមភាពកម្មសិទ្ធិដីធ្លី និងភាពគ្មានដី គឺមានកំរិតកាន់តែខ្ពស់ ។ តំរូវការដីធ្លីពីគ្រប់មជ្ឈដ្ឋាន រួមទាំងកំណើនប្រជាជន និងកំណើននៃការហូរចូលប្រជាជនពីជនបទ គឺជាមូលហេតុចំបងៗជាងគេ[៦] ។

សរុបសេចក្តីមក ការបែងចែកដីធ្លីក្នុងឆ្នាំ១៩៨៩ គឺជាការទទួលស្គាល់នូវលំនាំនៃការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ដីក្នុងពេលនោះ ហើយគេមិនបានរៀបចំវា ដើម្បីសំរបសំរួលតាមការប្រែប្រួលដ៏ឆាប់រហ័សនៅក្នុងរបៀបរបបប្រើប្រាស់ដី ឬការបើកចំហទីផ្សារ ឬសំរាប់ដោះស្រាយកំណើនប្រជាជនដ៏លឿននោះឡើយ ។ បញ្ហាវាកាន់តែធ្ងន់ធ្ងរថែមទៀត ដោយសារកង្វះបទប្បញ្ញត្តិសំរាប់គ្រប់គ្រងទីផ្សារ កង្វះពត៌មានច្បាស់លាស់ និងកង្វះរដ្ឋបាលមួយដែលមានអព្យាក្រិតភាពគ្រប់គ្រាន់ ។ ដូច្នេះអ្វីដែលបានកើតឡើងជាបន្តមកទៀត អាជ្ញាធរមិនបានប្រមើលឃើញជាមុនទេ ។ ប៉ុន្តែបើសិនបានធ្វើការស្រាវជ្រាវជ្រៅជ្រះជាប់រហូតមកយ៉ាងហោចណាស់ក៏គេអាចទាយទុកមុនបានខ្លះនូវអ្វីដែលបានកើតឡើងក្នុងពេលកន្លងមក ។ ជាការពិតហើយ នៅក្នុងរយៈពេលពីដំបូងៗ ការសិក្សាស្រាវជ្រាវមានតិចតួចណាស់ ដូច្នេះហើយទីផ្សារបានផុសឡើងដោយគ្មានការគ្រប់គ្រង គ្មានការសង្កេតតាមដាន និងគ្មានការត្រួតពិនិត្យ[៧] ។

---

[៦] សូម្បីនៅជនបទ ក៏គេឧស្សាហ៍ឃើញមាន ២ ឬ ៣គ្រួសាររស់នៅជាមួយគ្នាក្នុងផ្ទះតូចមួយ ។ ប៉ុន្តែមកទល់សព្វថ្ងៃមិនទាន់មានទិន្នន័យអង្កេតណាមួយដែលបង្ហាញពីទិដ្ឋភាពនេះទេ ។

[៧] គួរកត់សំគាល់ថា នៅក្នុង អង្កេតសេដ្ឋកិច្ច-សង្គមកិច្ចឆ្នាំ១៩៩៣ គ្មានសំនួរទាក់ទងនឹងដីធ្លីឡើយ ។

ជំពូក ៣

និន្នាការនៃការលក់ដូរដីធ្លី

ឈរលើមូលដ្ឋាននៃការពិភាក្សាខាងលើស្តីអំពីទីផ្សារដីធ្លី គេអាចចោទជាសំណួរមួយចំនួនដូចខាងក្រោម មុននឹងធ្វើការពិចារណាអំពីទិន្នន័យដែលបានមកពីអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រៈ

ក. តើការផ្ទេរដីធ្លី ទាំងដីកសិកម្ម និងដីលំនៅដ្ឋាន មាននិន្នាការដូចម្តេច?

ខ. ក្នុងការផ្ទេរដីធ្លី តើមានលក្ខណៈអ្វីខ្លះដែលពិសេសៗទៅតាមតំបន់ ឬខេត្ត ?

គ. តើការផ្ទេរដីរវាងអ្នកលក់ និងអ្នកទិញដែលមានលំនៅដ្ឋានក្នុងខេត្ត និងស្រុកដូចគ្នា មានកំរិតប៉ុណ្ណា ហើយរវាងអ្នកនៅក្នុងខេត្តផ្សេងពីគ្នាមានកំរិតប៉ុណ្ណា?

ឃ. ក្នុងការផ្ទេរដីធ្លី តើមានចំណុចអ្វីជាក់លាក់គួរកត់សំគាល់ឬទេរវាងជនបទ-ទីក្រុង? និយាយឱ្យច្បាស់ជាងនេះទៀត តើដីធ្លីត្រូវបានផ្ទេរពីអ្នករស់នៅជនបទ មកក្នុងដៃអ្នករស់នៅទីក្រុងឬយ៉ាងណា?

ង. ទាក់ទិននឹងដីដែលគេផ្ទេរចុះឡើង តើមានលក្ខណៈអ្វីពិសេសទេក្នុងរឿងទំហំ?

ច. តើដីដែលត្រូវបានផ្ទេរក្នុងកន្លែងខុសៗគ្នា វាមានថ្លៃយ៉ាងដូចម្តេចខ្លះ? តើមានចំណងទាក់ទងអ្វីជាពិសេសទេរវាងទំហំដី និងថ្លៃដី? ប្រសិនបើមាន តើមកពីហេតុអ្វី?

សំនួរទាំងនេះនឹងត្រូវលើកមកស្រាយបំភ្លឺនៅក្នុងផ្នែកជាបន្តបន្ទាប់ ប៉ុន្តែអាចបានតែមួយកំរិតទេ ពីព្រោះខ្វះទិន្នន័យ ។

៣.១ វិធីសាស្ត្រនៃការវិភាគទិន្នន័យ

ការស្រាវជ្រាវក្នុងផ្នែកនេះត្រូវផ្អែកតាមលទ្ធភាពខាងទិន្នន័យ គឺបានន័យថា ទិន្នន័យដែលមានស្រាប់នៅក្នុងឯកសារផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ វាកំណត់ចេញនូវបែបបទ និងកំរិតព្រំដែននៃការស្រាវជ្រាវ ដូច្នេះគេត្រូវតែលើកពីវិធីសាស្ត្រយកមកបង្ហាញមុន ។

អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ ដែលបច្ចុប្បន្ននៅក្រោមក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ (MLMUPC) រក្សាទុកនូវឯកសារនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីគ្រប់ប្រភេទនៅកម្ពុជា ។ គិតមកដល់ថ្ងៃទី៣០ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០០១ អគ្គនាយកដ្ឋានមានសរុប ១៥.៧៩៦ឯកសារ ដែលទាក់ទិននឹង ដីលំនៅដ្ឋាន និងដីកសិកម្ម ទាំងក្នុងជនបទ និងទីក្រុង ។ ឯកសារនៃការទិញ-លក់ទាំងនេះ ស្ថិតនៅក្នុងឆ្នាំ១៩៩៥ ដល់ ២០០១ ។

នៅក្នុងឯកសារផ្ទេរ មានពត៌មានលំអិតដូចជា ទំហំដី ថ្លៃដីដែលគេព្រមព្រៀងលក់ អាសយដ្ឋានដី អាសយដ្ឋានអ្នកទិញ និងអាសយដ្ឋានអ្នកលក់ ។ ពត៌មានលំអិតផ្សេងទៀតអំពីដីធ្លី ដែលជាធម្មតាមានចុះនៅក្នុងប័ណ្ណកាន់កាប់ដី ពុំមានចុះជាថ្មីនៅក្នុង

លិខិតផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទេ ។ ពត៌មានសំខាន់ៗដែលមិនចុះកត់ត្រាក្នុងលិខិតផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមានជាអាទិ តើមានសំណង់នៅលើដីឡូត៍ឬទេ តើដីស្ថិតនៅកន្លែងមានអំណោយផលល្អឬទេ (ឧ. នៅជាប់ផ្លូវធំ ឬនៅតាមដងទន្លេ) ។ កង្វះខាតទិន្នន័យទាំងនេះធ្វើឱ្យការវិភាគមានកំរិត ។ ពិតហើយ ពត៌មានលំអិតដូចជា ប្រវត្តិសេដ្ឋកិច្ច-សង្គមកិច្ច របស់អ្នកទិញ និងអ្នកលក់ គឺមានប្រយោជន៍ជាខ្លាំង ប៉ុន្តែគេមិនគួររំពឹងទេថា ពត៌មានទាំងនេះនឹងមានចុះនៅក្នុងឯកសារលក់ផ្តាច់តាមផ្លូវច្បាប់ នោះឡើយ ។ គំរូនៃទំព័រពត៌មានដែលផ្តល់ទិន្នន័យ មានចុះនៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធនៃឯកសារនេះ ។

តារាង៣.១. ដំណើរការចុះបញ្ជីដីធ្លី (ពីឆ្នាំ១៩៨៩ ដល់ថ្ងៃ៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០០)

ខេត្ត/ក្រុង	ចំនួនប័ណ្ណប្លង់ដីដែលបានផ្តល់រួចហើយ				របាយចំនួនគ្រួសារ គិតតាមខេត្ត *
	A 1989 –1995	B 1995 – 2000	សរុប (A+B) 1989 – 2000	របាយតាមខេត្ត គិតជា %	
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនធំ	186,584	38,304	224,888	43.39%	45.63%
ភ្នំពេញ	1,028	4,621	5,649	1.09%	7.95%
កណ្តាល	109,749	9,675	119,424	23.04%	9.44%
សៀមរាប	28,098	5,041	33,139	6.39%	5.83%
ព្រះសីហនុ	11,659	5,779	17,438	3.36%	1.28%
បាត់ដំបង	19,432	6,683	26,115	5.04%	6.80%
កំពង់ចាម	16,618	6,505	23,123	4.46%	14.33%
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនតូច	261,693	32,053	293,746	56.68%	54.37%
បន្ទាយមានជ័យ	13,641	3,745	17,386	3.35%	5.12%
កំពង់ឆ្នាំង	25,981	3,291	29,272	5.65%	3.79%
កំពង់ស្ពឺ	22,469	4,204	26,673	5.15%	5.30%
កំពង់ធំ	4,973	2,152	7,125	1.37%	4.90%
កំពត	54,462	1,668	56,130	10.83%	5.04%
កែប	570	783	1,353	0.26%	0.25%
កោះកុង	6,490	2,756	9,246	1.78%	1.14%
ក្រចេះ	3,064	1,261	4,325	0.83%	2.26%
មណ្ឌលគិរី	0	0	0	0.00%	0.26%
ឧត្តរមានជ័យ	0	95	95	0.02%	0.98%
ប៉ៃលិន	0	31	31	0.01%	0.19%
ព្រះវិហារ	0	104	104	0.02%	0.10%
ព្រៃវែង	36,884	2,061	38,945	7.51%	8.89%
ពោធិ៍សាត់	10,857	4,140	14,997	2.89%	3.13%
រតនគិរី	436	1,056	1,492	0.29%	0.77%
ស្ទឹងត្រែង	0	128	128	0.02%	0.66%
ស្វាយរៀង	38,530	1,808	40,338	7.78%	4.50%
តាកែវ	43,336	2,770	46,106	8.90%	7.10%
សរុប	448,277	70,357	518,258	100.00%	100.00%

*សំគាល់ : ទិន្នន័យទាំងនេះ គឺបានមកពីការចុះបញ្ជីតាមប្រព័ន្ធ sporadic and systematic ។ ប្រភព: MLMUPC and * Census 1998*

ចំណុចខ្វះខាតកាន់តែធ្ងន់ធ្ងរនៃទិន្នន័យទាំងនេះ គឺបញ្ហាថា ក្នុងចំណោមដី ៤,៥លានក្បាលដែលបានផ្តល់បង្កាន់ដៃហើយ (សំរាប់ដីលំនៅដ្ឋាន និងដីផលិតកម្ម) មានតែ ៥១៨.០០០ក្បាលដី ឬជាង ១០% បន្តិចប៉ុណ្ណោះ ដែលត្រូវបានចុះបញ្ជី (តារាង៣.១) ។ ការនេះមានន័យថា ចំនួនការលក់ផ្តាច់ដែលបានចុះបញ្ជីជាផ្លូវការ មានតែនៅក្នុងចំណោមដី ៥១៨.០០០ ប្លង់ប៉ុណ្ណោះ ។ ដោយសារមានក្បាលដីជិត ៩០%ទៀត ស្ថិតនៅក្នុងការកាន់កាប់ក្រៅផ្លូវការ ដូច្នេះការទិញ-លក់ដីទាំងនេះ មិនត្រូវបានបូកបញ្ចូលក្នុងតួលេខខាងលើទេ[១] ។ លើសពីនេះទៀត ដីប្រហែលជាង ១០% ដែលបានចុះបញ្ជីហើយ មិននៅរាយស្មើគ្នាក្នុងទូទាំងប្រទេសឡើយ ។ តារាង៣.១ បង្ហាញថា ចំពោះដីបានចុះបញ្ជីហើយ ភាគច្រើនស្ថិតនៅ ក្នុងខេត្តដែលនៅជាប់រាជធានី ក្នុងតំបន់

[១] ជាការជាក់ស្តែងហើយ ដីដែលមិនបានចុះបញ្ជីជាផ្លូវការ មិនអាចផ្ទេរជាផ្លូវការបានទេ ។

ទំនាបទន្លេសាប និងក្នុងតំបន់ទីក្រុងដទៃទៀត[២] ។ នៅក្នុងទសវត្សរ៍កន្លងមក ការចុះបញ្ជីដីភាគច្រើនទំនងបានធ្វើនៅក្នុងតំបន់ដែលគ្មានបញ្ហាច្រើនដូចជា ការទាមទារកម្មសិទ្ធិជាន់គ្នា ការវាស់វែង និងការងាររដ្ឋបាលផ្សេងៗ ។ បើសំណុំគំរូតាងមានទំហំតូចធៀបនឹងផ្ទៃប្រទេស ហើយមានរបាយមិនស្មើល្អនោះ ទិន្នន័យទិញ-លក់ដីធ្លីមុខតែមានលំអៀងស្រដៀងគ្នានឹងការចុះបញ្ជីដីធ្លីដែរ ។ លើសពីនេះទៀត ការទិញលក់ដីជាផ្លូវការភាគច្រើនកើតមាននៅតំបន់ដែលមានពាណិជ្ជកម្មច្រើន ដូច្នេះវាបង្កើតលំអៀងបន្ថែមទៀតនៅក្នុងគំរូតាងនេះ ។ ចំនុចចុងក្រោយ គឺជាទូទៅប្រជាជនសុំចុះបញ្ជីដីរបស់ខ្លួន និងធ្វើការផ្ទេរតាមផ្លូវការត្រឹមត្រូវលុះណាតែពួកគេមានបំណងវិនិយោគ ឬសាងសង់នៅលើដីនោះ ។ មានដីជាច្រើនកន្លែង ទាំងដីកសិកម្ម ទាំងដីលំនៅដ្ឋាន ត្រូវបានលក់ដូរក្រៅផ្លូវការ ដោយគ្មានការទទួលស្គាល់ជាផ្លូវការ និងគ្មានក្រដាសស្នាមត្រឹមត្រូវ ដោយសារវាទាក់ទិននឹង ការលក់ដីដើម្បីដោះទ័ល (ដូចជា ការសងបំណុល, ជំងឺ) ការប្រមូលផ្តុំដីធ្លី ចំណាកស្រុក (migration) ឬការដូរមុខរបរ ។ ការផ្ទេរទាំងនេះមិនត្រូវបានកត់បញ្ចូលនៅក្នុងកំរងទិន្នន័យទេ ។ នៅក្នុងការវិភាគតទៅនេះ គេគួរចងចាំពីចំណុចខ្វះខាតទាំងនេះជានិច្ច ។

៣.២. ការទិញលក់ដីលំនៅដ្ឋាន

៣.២.១. កំរិតនៃការទិញលក់ដី

ពីឆ្នាំ១៩៩៥-២០០០ មានការទិញលក់ដីលំនៅដ្ឋានប្រហែល ៩.០០០ប្លង់ ត្រូវជា ១.៤០០ហិកតា[៣] ឬ ០,៤៥%នៃផ្ទៃដីលំនៅដ្ឋានសរុបនៅក្នុងប្រទេស[៤] ដូច្នេះអត្រាទិញលក់ដីជាមធ្យមក្នុងមួយឆ្នាំមានមិនដល់ ០,១%ផង ។ ជាការពិតណាស់ ការលក់ជាផ្លូវការមានកំរិតតិចតួចណាស់ បើធៀបនឹងចំនួនដីលំនៅដ្ឋានសរុប ហើយវាជាហេតុផលដែលធ្វើឱ្យគេយល់ឃើញថា និន្នាការនៃការលក់ដីក្នុងគំរូតាងនេះ មិនអាចតំនាងឱ្យការពិតនៅទូទាំងប្រទេសទេ ។

៣.២.២. ការលក់ដីគិតតាមឆ្នាំ

ជាទូទៅ ទីផ្សារដីលំនៅដ្ឋានបានកើនសកម្មភាពខ្លាំងនៅឆ្នាំ១៩៩៥-៩៦ ស្របតាមសន្ទុះសេដ្ឋកិច្ច ក៏ប៉ុន្តែបានធ្លាក់ចុះវិញនៅឆ្នាំ២០០០ ។ ពីឆ្នាំ១៩៩៥ ដល់ ២០០០ ក្នុងមួយឆ្នាំៗមានដីលំនៅដ្ឋានប្រហែល ១.៥០០ឡូត៍ ត្រូវជា ៣០០ហិកតា បានផ្លាស់ប្តូរម្ចាស់ (តារាង៣.១ក និង ៣.១ខ) ។ និន្នាការនេះត្រូវបានបញ្ជាក់គាំទ្រ ដោយអ្នកឆ្លើយសម្ភាសន៍នៅក្នុងអង្កេតទ្រង់ទ្រាយតូចមួយរបស់ CDRI ដូចមានបង្ហាញជូននៅក្នុងផ្នែកបន្ទាប់ ។ យោងតាមសំភាសន៍ទាំងនេះ ជាទូទៅការលក់ដីកើនឡើងខ្ពស់បំផុតនៅឆ្នាំ១៩៩៦ បន្ទាប់ពីមានវិនិយោគបរទេសជាច្រើនបានហូរចូល ជាពិសេសនៅក្នុងវិស័យកាត់ដេរ ដែលបង្កើតបានជាតំរូវការផ្ទាល់ និងដោយប្រយោល យ៉ាងច្រើននៅក្នុងទីផ្សារដីធ្លី ។

មុននឹងសន្និដ្ឋានពីនិន្នាការនៃបរិមាណទិញលក់ដីធ្លី គេគួរកត់សំគាល់ថា ពីឆ្នាំ១៩៩០-៩៥ នាយកដ្ឋានសុរិយោដី ស្ថិតនៅក្រោមក្រសួងកសិកម្ម ។ បន្ទាប់មកក្នុងឆ្នាំ១៩៩៩៥-៩៨ នាយកដ្ឋាននេះត្រូវបានដាក់ឱ្យនៅក្រោម ទីស្តីគណៈរដ្ឋមន្ត្រី ។ ហើយចាប់ពី ឆ្នាំ១៩៩៨ មក គឺស្ថិតនៅក្រោមក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។ ការផ្លាស់ប្តូរញឹកញាប់បែបនេះមានន័យថា មានការណែនាំខុសៗគ្នាចំពោះមន្ត្រីថ្នាក់ក្រោម ស្តីពីអាទិភាពនៃការងារសុរិយោដី ការកំរិតថ្លៃក្នុងការចុះបញ្ជីនិងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីធ្លី ។ ប្រភពច្បាស់ការមួយចំនួនបានលើកថា កាលនៅចុងទសវត្សរ៍១៩៩០ ការងារសុរិយោដីមិនត្រូវបានគេផ្តល់សារៈសំខាន់ឱ្យច្រើនទេ ហើយថ្លៃចុះបញ្ជី និងផ្ទេរដី ក៏មានកំរិតខ្ពស់ដែរ ។

---

[២] ភ្នំពេញ ដែលជាទីប្រជុំជនធំជាងគេ គ្មានទិន្នន័យច្រើននៅទីនេះទេ ពីព្រោះផ្នែកសុរិយោដីរបស់ក្រុងភ្នំពេញ ត្រូវបានផ្តាច់ចេញពី អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រជាយូរមកហើយ ។ ឯកសារដីធ្លីនៅភ្នំពេញ ត្រូវបានរក្សាទុកដោយឡែកនៅឯសាលាក្រុង ។

[៣] ដីមួយចំនួនអាចត្រូវបានលក់លើសពីមួយដង ដូច្នេះចំនួនផ្ទៃដីនេះ អាចលើសពីទំហំផ្ទៃដីមែនទែន ។

[៤] ចំនួនដីឡូត៍លំនៅដ្ឋានសរុប បានមកពី អង្កេតSES 1999 ។

ដូចបានលើកខាងលើ ការលក់ដីកើនខ្ពស់បំផុតនៅឆ្នាំ១៩៩៦ ដែលជាឆ្នាំប្រទេសកម្ពុជាមានកំណើនសេដ្ឋកិច្ចខ្ពស់បំផុត ។ កំណើនដល់កំពូល ដែលស្របគ្នានឹងលទ្ធផលសេដ្ឋកិច្ច គឺទំនងជាទីផ្សារផ្សេងៗវាមានដំណើរការទៅមុខជាមួយគ្នា ។

៣.២.៣. ការលក់ដីគិតតាមតំបន់

ដោយទីផ្សារដីធ្លី មានចំណងទាក់ទងជិតស្និតទៅនឹងចំណាត់ថ្នាក់សេដ្ឋកិច្ចនៃតំបន់និមួយៗ យើងបានបែងចែកទិន្នន័យជាពីរផ្នែកធំៗទៅតាមតំបន់ភូមិសាស្ត្រ ។ ដោយពុំមានលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យវិទ្យាសាស្ត្រឱ្យបានគ្រប់គ្រាន់ ការបែងចែកនេះត្រូវបានធ្វើឡើងតាមបែប heuristic (ការកំនត់ហើយកែតំរូវជាក្រោយ) ។ ចំណាត់ថ្នាក់ទាំងពីរនេះគឺ ១) ខេត្តមានទីក្រុងឬទីប្រជុំជនធំ ដែលជាទូទៅមានដង់ស៊ីតេប្រជាជនខ្ពស់ និងមានសកម្មភាពសេដ្ឋកិច្ចមមាញឹក និង ២) ខេត្តមានទីក្រុងឬទីប្រជុំជនតូច និងមិនសូវមានការអភិវឌ្ឍន៍ ។ ឯកសារផ្ទេរដីនៅក្នុង តារាង៣.២.ក និង៣.២.ខ បង្ហាញថា ៦២%នៃប្រតិបត្តិការលក់ដីលំនៅដ្ឋាន ដែលតំណាងឱ្យ ៣/៤ នៃផ្ទៃដីលំនៅដ្ឋានសរុបដែលបានលក់ គឺស្ថិតនៅក្នុងខេត្តទាំងប្រាំដែលមានទីក្រុងធំៈ កណ្ដាល សៀមរាប ក្រុងព្រះសីហនុ បាត់ដំបង និងកំពង់ចាម ។ ខេត្តកណ្ដាលតែមួយ មានចំនែក ៣៤% នៃចំនួនប្រតិបត្តិការលក់ដី និងផ្ទៃដីដែលគេបានលក់ផ្ដាច់[៥] ។ ភាគរយខ្ពស់ជាងនៃការលក់ដីជាផ្លូវការក្នុងខេត្តមានទីប្រជុំជនធំៗ អាចមិនមែនមកពីខេត្តទាំងនេះទទួលបានប័ណ្ណប្លង់ដីច្រើនជាងគេនោះទេ (ទោះបីកត្តានេះមានសារៈសំខាន់ក៏ដោយ) ។ តាមពិត ខេត្តមានទីប្រជុំជនតូចមួយចំនួន បានទទួលប័ណ្ណប្លង់ដី ច្រើនជាងខេត្តមានទីប្រជុំជនធំទៅទៀត (តារាង៣.១) ។ ប៉ុន្តែគេមិនអាចធ្វើសេចក្ដីសន្និដ្ឋានណាមួយបានទេពីព្រោះគ្មានការរាប់ចំនួនដីឡូត៍នៅក្នុងតំបន់ ឬខេត្តនីមួយៗ ដើម្បីផ្ទៀងផ្ទាត់នឹងភាគរយនៃដីឡូត៍ដែលបានលក់ក្នុងតំបន់នីមួយៗ ។

៣.២.៤. ការបែងចែកតាមទីក្រុង និងជនបទ

ការទិញលក់ដីលំនៅដ្ឋាន បង្ហាញនូវរូបភាពគួរឱ្យចាប់អារម្មណ៍មួយនៅពេលធ្វើការបែងចែកទៅតាមតំបន់ទីក្រុង និងជនបទ ។ ជារួម ការលក់ដីជាផ្លូវការនៅក្នុងតំបន់ទីក្រុង (ចំនួន ៥.០៨៧ឡូត៍) មានចំនួនច្រើនជាងនៅតំបន់ជនបទ (៣.៨៣៨ ឡូត៍) បើគិតក្នុងខេត្តទាំងធំទាំងតូច (តារាង៣.៣.ក)[៦] ។ ប៉ុន្តែនៅខេត្តកណ្ដាល កំពង់ចាម ព្រៃវែង និងបន្ទាយមានជ័យ ការលក់ដីក្នុងតំបន់ជនបទ មានចំនួនច្រើនជាងនៅតំបន់ទីក្រុងទៅវិញ ហើយមូលហេតុមួយនៃរូបភាពលាយឡំគ្នានេះ គឺអាចបណ្ដាលមកពីរបៀបធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ទីក្រុង និងជនបទ ។

លក្ខណៈវិនិច្ឆ័យក្នុងការកំណត់តំបន់ជនបទ និងតំបន់ទីក្រុងក្នុងជំរឿនឆ្នាំ១៩៩៨ (ឬអង្កេតសេដ្ឋកិច្ច-សង្គមកិច្ច ១៩៩៩) មានលក្ខណៈមិនច្បាស់លាស់ទេ ។ ស្រុកដែលមានទីរួមខេត្តតាំងនៅ ត្រូវបានរាប់ថាជាតំបន់ទីក្រុង រីឯស្រុកផ្សេងៗទៀតត្រូវបានចាត់ជាតំបន់ជនបទ។ តាមការពិត ឃុំជាច្រើននៅក្នុងស្រុកដែលគេហៅថាតំបន់ទីក្រុង គឺគ្មានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់សមជាទីក្រុងទេ បើសិនគេគិតដល់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ និងសេវាសាធារណៈ (utilities) ។ម្យ៉ាងវិញទៀត នៅក្នុងខេត្តមួយចំនួនមានទីរួមស្រុកធំៗ ដែលមានលក្ខណៈជាតំបន់ទីក្រុង ប៉ុន្តែត្រូវបានចាត់ទុកជាតំបន់ជនបទ ពីព្រោះមិនមែនជាទីរួមខេត្តៈ ឧ. នៅខេត្តកណ្ដាល មានតែស្រុកតាខ្មៅមួយគត់ដែលត្រូវបានចាត់ទុកជាតំបន់ទីក្រុង រីឯស្រុកកៀនស្វាយ និងស្រុកមួយចំនួនទៀតដែលមានលក្ខណៈជាទីក្រុងនៅជុំវិញភ្នំពេញ ត្រូវបានចាត់ទុកជាតំបន់ជនបទ ។ ហេតុនេះហើយបានជា ៨០%នៃដីលំនៅដ្ឋានដែលគេបានលក់ជាផ្លូវការនៅក្នុងខេត្តកណ្ដាល បានធ្លាក់ចូលទៅក្នុងចំណាត់ថ្នាក់តំបន់ជនបទ ។ នៅខេត្តកំពង់ចាម ព្រៃវែង និងបន្ទាយមានជ័យ ក៏មានរឿងប្រហាក់ប្រហែលគ្នានេះដែរ ។

---

[៥] បើសិនគិតបញ្ចូលទាំងទិន្នន័យនៅភ្នំពេញផង ក៏រិតភាគរយវាកាន់តែធំថែមទៀត ។ ចំណែកឯទិន្នន័យសំរាប់ខេត្តកណ្ដាលក្រោយឆ្នាំ២០០០ ក៏គ្មាននៅក្នុងនេះដែរ ពីព្រោះខេត្តនេះបានទទួលស្វ័យភាពក្នុងការចេញប្លង់ដី និងរក្សាទុកឯកសារដោយខ្លួនឯង ចាប់ពីឆ្នាំ២០០១ មក ។

[៦] តួលេខគិតជាផ្ទៃក្រឡាមានបង្ហាញនៅក្នុងតារាង៣.៣.ខ ។

តារាង៣.២.ក. ចំនួនដីលំនៅដ្ឋានដែលបានលក់ តាមខេត្ត-ក្រុង ពីឆ្នាំ១៩៩៥ ដល់ ២០០១

ទីតាំងដីដែលបានលក់	ចំនួននៃប្រតិបត្តិការលក់ដី							សរុប (១៩៩៥-២០០១)	
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001*	ចំនួន	%
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនធំ	1,178	1,338	859	760	833	492	78	5,538	62%
ភ្នំពេញ**									
កណ្តាល	853	869	478	429	376	30	..	3,035	34%
សៀមរាប	185	259	189	161	236	244	42	1,316	15%
ព្រះសីហនុ	54	68	34	41	57	77	9	340	4%
បាត់ដំបង	59	63	87	74	89	58	14	444	5%
កំពង់ចាម	27	79	71	55	75	83	13	403	5%
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនតូច	278	533	624	560	580	570	232	3,377	38%
បន្ទាយមានជ័យ	33	86	134	118	104	167	38	680	8%
កំពង់ឆ្នាំង	40	77	67	45	42	44	6	321	4%
កំពង់ស្ពឺ	36	43	26	37	52	23	3	220	2%
កំពង់ធំ	7	66	67	46	61	52	25	324	4%
កំពត	31	66	59	77	56	55	35	379	4%
ក្រុងកែប	1	22	32	23	20	10	6	114	1%
កោះកុង	59	26	24	10	9	7	3	138	2%
ក្រចេះ	24	26	28	36	49	37	32	232	3%
ព្រៃវែង	10	10	20	25	12	15	3	95	1%
ពោធិសាត់	1	7	10	4	10	4	3	39	0%
រតនគិរី	..	..	4	13	7	11	9	44	0%
ស្វាយរៀង	36	36	69	38	70	65	39	353	4%
តាកែវ	..	68	84	88	88	80	30	438	5%
សរុប	1,456	1,871	1,483	1,320	1,413	1,062	310	8,915	100%

** ទិន្នន័យឆ្នាំ២០០១ មានតែសំរាប់ឆមាសទី១ ។** ទិន្នន័យនៅភ្នំពេញត្រូវបានរក្សាទុកដោយសាលាក្រុងភ្នំពេញ ហើយមិនបានបញ្ចូលក្នុងកំរងទិន្នន័យនេះទេ ។*

តារាង៣.២.ខ. ទំហំដីលំនៅដ្ឋានដែលបានលក់ តាមខេត្ត-ក្រុង ពីឆ្នាំ១៩៩៥ ដល់ ២០០១

ទីតាំងដីដែលបានលក់	ផ្ទៃដី, ហិកតា							សរុប (១៩៩៥-២០០១)	
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001*	ផ្ទៃដី (ហ.ត)	%
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនធំ	235.6	217.6	225.2	164.7	113.1	52.13	11	1019.304	75%
ភ្នំពេញ**									
កណ្តាល	165.7	129.5	55.8	57.3	47.4	3.7	..	459.4	34%
សៀមរាប	25.0	47.8	23.8	19.7	27.0	28.1	6.7	178.0	13%
ព្រះសីហនុ	14.6	6.4	15.9	3.7	4.8	13.5	2.5	61.3	5%
បាត់ដំបង	28.3	27.9	122.8	78.5	28.8	2.6	0.6	289.5	21%
កំពង់ចាម	2.0	6.1	6.9	5.5	5.2	4.3	1.2	31.1	2%
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនតូច	48.7	56.0	75.8	57.1	47.3	41.1	16.9	342.9	25%
បន្ទាយមានជ័យ	2.6	3.4	7.6	6.0	5.2	5.5	3.7	33.9	2%
កំពង់ឆ្នាំង	16.4	13.8	24.5	5.1	4.0	3.2	1.1	68.1	5%
កំពង់ស្ពឺ	2.5	6.8	2.0	5.5	4.3	2.2	0.0	23.4	2%
កំពង់ធំ	0.5	5.2	5.0	9.0	4.3	7.2	2.6	33.8	2%
កំពត	1.5	4.8	2.6	3.4	4.8	2.7	1.6	21.4	2%
ក្រុងកែប	0.4	6.1	7.8	5.8	2.9	2.6	1.4	26.9	2%
កោះកុង	21.3	3.1	4.1	0.5	1.6	0.8	0.2	31.4	2%
ក្រចេះ	0.6	6.0	1.7	10.7	1.6	2.3	1.0	24.0	2%
ព្រៃវែង	0.9	0.4	1.6	2.5	0.7	0.8	0.1	7.0	1%
ពោធិសាត់	0.0	0.6	1.1	0.2	1.0	0.5	0.0	3.5	0%
រតនគិរី	..	..	0.2	0.5	0.6	0.9	0.1	2.3	0%
ស្វាយរៀង	1.9	2.5	12.7	3.6	10.5	7.5	3.8	42.6	3%
តាកែវ	..	3.3	5.0	4.5	5.8	5.0	1.2	24.7	2%
សរុប	284.3	273.6	301.0	221.8	160.4	93.2	27.9	1,362.2	100%

** ទិន្នន័យឆ្នាំ២០០១ មានតែសំរាប់ឆមាសទី១ ។** ទិន្នន័យនៅភ្នំពេញត្រូវបានរក្សាទុកដោយសាលាក្រុងភ្នំពេញ ហើយមិនបានបញ្ចូលក្នុងកំរងទិន្នន័យនេះទេ ។*

តារាង៣.៣.ក. ប្រតិបត្តិការលក់ដីលំនៅដ្ឋាន តាមតំបន់ទីក្រុង និងជនបទ (ចំនួនប្រតិបត្តិការ)

ទីតាំងដីដែលបានលក់	ចំនួននៃប្រតិបត្តិការលក់ដី (១៩៩៥-២០០១)				
	ទីក្រុង		ជនបទ		សរុប
	ចំនួន	ចំនួនភាគរយសរុប	ចំនួន	ចំនួនភាគរយសរុប	
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនធំ	3,064	55%	2,474	45%	5,538
កណ្តាល	963	32%	2,072	68%	3,035
សៀមរាប	1,237	94%	79	6%	1,316
ព្រះសីហនុ	340	100%	..	0%	340
បាត់ដំបង	372	84%	72	16%	444
កំពង់ចាម	152	38%	251	62%	403
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនតូច	2,023	60%	1,354	40%	3,377
បន្ទាយមានជ័យ	189	28%	491	72%	680
កំពង់ឆ្នាំង	189	59%	132	41%	321
កំពង់ស្ពឺ	101	46%	119	54%	220
កំពង់ធំ	271	84%	53	16%	324
កំពត	283	75%	96	25%	379
ក្រុងកែប	114	100%	..	0%	114
កោះកុង	118	86%	20	14%	138
ក្រចេះ	217	94%	15	6%	232
ព្រៃវែង	29	31%	66	69%	95
ពោធិសាត់	31	79%	8	21%	39
រតនគីរី	44	100%	..	0%	44
ស្វាយរៀង	225	64%	128	36%	353
តាកែវ	212	48%	226	52%	438
សរុប	5,087	57%	3,828	43%	8,915

តារាង៣.៣.ខ. ប្រតិបត្តិការលក់ដីលំនៅដ្ឋាន តាមតំបន់ទីក្រុង និងជនបទ (ផ្ទៃក្រឡា)

ទីតាំងដីដែលបានលក់	ផ្ទៃដីដែលបានលក់ ហិកតា (១៩៩៥-២000)				
	ទីក្រុង		ជបបទ		
	ចំនួន	សរុបជាភាគរយ	ចំនួន	សរុបជាភាគរយ	ផ្ទៃដី សរុប
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនធំ	*534*	*53%*	*483*	*47%*	*1,017*
កណ្តាល	90	20%	367	80%	457
សៀមរាប	167	94%	11	6%	178
ព្រះសីហនុ	61	100%	..	..	61
បាត់ដំបង	209	72%	81	28%	289
កំពង់ចាម	7	23%	24	77%	31
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនតូច	*184*	54%	*158*	46%	*343*
បន្ទាយមានជ័យ	8	23%	26	77%	34
កំពង់ឆ្នាំង	31	45%	37	55%	68
កំពង់ស្ពឺ	12	50%	12	50%	23
កំពង់ធំ	25	74%	9	26%	34
កំពត	12	56%	9	44%	21
ក្រុងកែប	27	100%	..	..	27
កោះកុង	28	88%	4	12%	31
ក្រចេះ	9	38%	15	62%	24
ព្រៃវែង	2	29%	5	71%	7
ពោធិសាត់	3	74%	1	26%	3
រតនគីរី	2	100%	..	..	2
ស្វាយរៀង	12	28%	31	72%	43
តាកែវ	15	60%	10	40%	25
សរុប	*719*	*53%*	*641*	*47%*	*1,360*

៣.២.៥. លំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកទិញ អ្នកលក់ និងទីតាំងដី

ជាការសំខាន់មួយដែរដែលគេគួរដឹងថា តើអ្នកទិញដីលំនៅដ្ឋានមកពីណា ។ ពត៌មាននេះនឹងបញ្ជាក់គាំទ្រ ឬបដិសេធសម្មតិកម្មដែលថា អ្នកមាននៅទីក្រុងច្រើនតែទិញដីយកពីអ្នកក្រនៅជនបទ[៧] ។ តារាង៣.៤ បង្ហាញថា ប្រជាជនមកពីខេត្ត-ក្រុង ធំៗទាំង៦ ដែលគេបានចាត់ចូលជាខេត្ត-ក្រុងមានទីប្រជុំជនធំ បានទិញដីចំនួន ៦.១៣៣ប្រតិបត្តិការ ត្រូវជា ៧០%នៃចំនួនសរុប ក្នុងកំរងទិន្នន័យ។ ចំនួននេះត្រូវជា ១.១០៧ហត នៃផ្ទៃដីលំនៅដ្ឋាន ឬ ៨៤%នៃផ្ទៃដីដែលបានលក់សរុបពីឆ្នាំ១៩៩៥-២០០០[៨] ។ ភាគច្រើនបំផុតនៃអ្នកទិញមានអាសយដ្ឋាននៅភ្នំពេញ ហើយតំណាងឱ្យ ៣៩% (ឬ៣.៣៩៩ប្រតិបត្តិការ) នៃអ្នកទិញសរុប ដោយទិញយក ៥០%នៃផ្ទៃដីលំនៅដ្ឋានដែលគេបានលក់នៅក្រៅទីក្រុងភ្នំពេញ ។ ការដែល ៣៩%នៃអ្នកទិញ បានទិញយក ៥០%នៃផ្ទៃដី វាបង្ហាញឱ្យឃើញដែរថា ប្រតិបត្តិការទិញដីទាំងនេះ ទាក់ទិននឹងដីឡូត៍ដែលមានទំហំធំៗ ។

ផ្ទុយមកវិញ ទិន្នន័យបង្ហាញថា អ្នកទិញមានលំនៅដ្ឋាននៅក្នុងខេត្តតូចៗទាំង១៦ បានទិញតែ ៣០%នៃប្រតិបត្តិការទិញដីឡូត៍ ឬ ១៦%នៃផ្ទៃដីសរុបដែលគេបានលក់ ដែលបង្ហាញឱ្យឃើញថា អ្នកនៅក្នុងខេត្តតូចៗច្រើនតែទិញដីឡូត៍តូចៗជាង ។

តាមការពិនិត្យត្រួសៗនូវទិន្នន័យ គេអាចសន្និដ្ឋានថា អ្នកនៅក្រុងភ្នំពេញបានចូលរួមទិញដីយ៉ាងច្រើន សំរាប់ធ្វើផលិតកម្ម ឬសំរាប់ទុកលក់ ហើយមានការប្រមូលផ្តុំធនធានយ៉ាងច្រើននៅក្នុងរាជធានី ។ អ្នកនៅខេត្ត កណ្តាល សៀមរាប និង បាត់ដំបង (សុទ្ធតែមានក្រុងធំៗ) ក៏បានទិញដីច្រើនគួរកត់សំគាល់ដែរក្នុងរយៈពេលកន្លងទៅ បើគិតនៅក្នុងគំរូតាងនេះ ។ ប៉ុន្តែដូចបានរៀបរាប់នៅខាងលើរួច គំរូតាងមានលំអៀងដ៏ធំមួយ ហើយការសន្និដ្ឋានដោយប្រញាប់ប្រញាល់អាចជាការខុសឆ្គង ។ ឧទាហរណ៍ អ្នកទិញរស់នៅក្នុងក្រុងភ្នំពេញដែលច្រើនតែមានការអប់រំខ្ពស់ជាង អាចទាមទារឱ្យមានក្រដាសស្នាមត្រឹមត្រូវសំរាប់ការទិញដី ។ លើសពីនេះទៀត ដោយសារពួកគេរស់នៅទីកន្លែងមួយឆ្ងាយពីដីធ្លីដែលទិញ ដូច្នេះពួកគេអាចទទូចឱ្យមានក្រដាសស្នាមត្រឹមត្រូវ ដើម្បីធានាសុវត្ថិភាពនៃកម្មសិទ្ធិ ។ ផ្ទុយទៅវិញ អ្នកទិញដែលរស់នៅក្នុងតំបន់ជនបទ រួមទាំងកសិករផង អាចមិន បានដឹងពីតំរូវការក្រដាសស្នាម ឬមិនបានខិតខំធ្វើលិខិតស្នាមត្រឹមត្រូវ ដើម្បីបញ្ជាក់ពីការផ្ទេរដី ។ ដូច្នេះទើបឈ្មោះរបស់ពួកគេ ពុំឃើញមាននៅក្នុងគំរូតាង ។ គេរកឃើញដែរថា សកម្មភាពសុរិយោដីនៅតាមតំបន់ផ្សេងៗនៃកម្ពុជា មិនបានស្មើៗគ្នាល្អទេ ។ នៅតំបន់ខ្លះ ការិយាល័យសុរិយោដីគ្មានជំនាញ ឬមានជំនាញតិចតួចក្នុងបច្ចេកទេសវាស់វែង និងធ្វើផែនទីដី ហើយនេះអាចជាមូលហេតុមួយធ្វើឱ្យការជួញដូរដីធ្លីតែមួយចំនួនតូចប៉ុណ្ណោះ ដែលត្រូវបានចុះបញ្ជីនៅក្នុងតំបន់ទាំងនោះ (So et al 2001) ។

ផ្អែកតាមទិន្នន័យនេះ ចំនួននៃប្រតិបត្តិការការលក់ដីលំនៅដ្ឋាននៅទីក្រុង មានកំរិតខ្ពស់ជាងនៅតំបន់ជនបទ ។ លើសពីនេះទៀត អ្នករស់នៅក្នុងខេត្តមានទីប្រជុំជនធំៗ បានទិញដីធំៗជាងអ្នករស់នៅក្នុងខេត្តតូចៗ ។ អ្នករស់នៅក្នុងភ្នំពេញ បានទិញដីនៅជនបទ ច្រើនជាងនៅតំបន់ទីក្រុង ។ រឿងនេះអាចបណ្តាលមកពី ដីនៅទីក្រុងមិនមានចំនួនច្រើនសំរាប់លក់ទេ ហើយដីដែលដាក់លក់អាចមានតំលៃខ្ពស់ពេក ។

ដោយសារអ្នកភ្នំពេញ ជាអ្នកទិញដីលំនៅដ្ឋានក្រៅក្រុងភ្នំពេញច្រើនជាងគេ ដូច្នេះគេគួរពិនិត្យមើលឱ្យបានលំអិតថែមទៀតអំពីដីដែលពួកគេបានទិញតាមឆ្នាំ និងក្នុងខេត្តនីមួយៗ ។ តារាង៣.៥.ក បង្ហាញថា ចំនួនដីដែលបានលក់ជាផ្លូវការឱ្យអ្នក

[៧] គួររំលឹកឡើងវិញថា នៅពេលបើកចំហសេដ្ឋកិច្ច ចំនួនអ្នកពាក់ពាន់នឹងដីធ្លីបានកើនចំនួន ហើយដីមានសក្តានុពលអាចឡើងថ្លៃខ្ពស់ បានទាក់ទាញអតិថិជនជាច្រើន ។ ការលើកឡើងនេះ សំអាងទៅលើការសិក្សាតូចៗមួយចំនួនដែលបានធ្វើកន្លងមក (សូមមើលឯកសាររបស់ William 1999; Kato 1999) ។

[៨] ដីខ្លះអាចត្រូវបានលក់លើសពីមួយដង ដូចនេះចំនួននេះអាចជាការប៉ាន់ស្មានលើស ។

ភ្នំពេញ បានកើនឡើងខ្ពស់បំផុតនៅឆ្នាំ១៩៩៦ រហូតដល់ ៩២៥ឡូតិ៍ ។ បន្ទាប់មក ចំនួននេះបានធ្លាក់ចុះយ៉ាងខ្លាំង រហូតដល់ឆមាសទី១ ឆ្នាំ២០០១ ដែលមានតែ ៥៣ប្រតិបត្តិការទិញដីឡូតិ៍ប៉ុណ្ណោះ ។

តារាង៣.៤. តើអ្នកទិញដីលំនៅដ្ឋាន មកពីណា?

ទីតាំងរបស់អកទិញ	ចំនួននៃប្រតិបត្តិការលក់ដីធ្លី (១៩៩៥-២000)				ផ្ទៃដី គិតជាហិកតា			សរុបជា %
	ទីក្រុង	ជនបទ	សរុប	សរុបជា%	ទីក្រុង	ជនបទ	សរុប	
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនធំ	3,355	2,778	6,133	70.1%	569	538	1,107	83.7%
ភ្នំពេញ**	1,531	1,868	3,399	38.8%	275	373	648	49.0%
កណ្តាល	502	371	873	10.0%	32	41	73	5.5%
សៀមរាប	723	65	788	9.0%	72	6	79	5.9%
ព្រះសីហនុ	129	59	188	2.1%	13	12	25	1.9%
បាត់ដំបង	329	155	484	5.5%	170	78	248	18.7%
កំពង់ចាម	141	260	401	4.6%	7	28	34	2.6%
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនតូច	1,699	920	2,619	29.9%	143	72	215	16.3%
បន្ទាយមានជ័យ	195	282	477	5.5%	17	19	37	2.8%
កំពង់ឆ្នាំង	147	62	209	2.4%	24	9	33	2.5%
កំពង់ស្ពឺ	65	81	146	1.7%	7	4	11	0.8%
កំពង់ធំ	245	48	293	3.3%	21	7	28	2.1%
កំពត	208	66	274	3.1%	7	4	11	0.8%
ក្រុងកែប	6	..	6	0.1%	1	..	1	0.1%
កោះកុង	136	51	187	2.1%	29	8	37	2.8%
ក្រចេះ	205	13	218	2.5%	8	1	8	0.6%
មណ្ឌលគិរី	1	..	1	0.0%	0	..	0	0.0%
ព្រះវិហារ	1	1	2	0.0%	0	0	0	0.0%
ព្រៃវែង	23	46	69	0.8%	1	3	4	0.3%
ពោធិសាត់	25	9	34	0.4%	2	1	2	0.2%
រតនគិរី	43	..	43	0.5%	2	..	2	0.2%
ស្ទឹងត្រែង	1	1	2	0.0%	0	0	0	0.0%
ស្វាយរៀង	199	61	260	3.0%	10	9	19	1.4%
តាកែវ	199	199	398	4.5%	14	7	21	1.6%
សរុប	5,054	3,698	8,752	100.0%	712	610	1,322	100.0%

* *ទិន្នន័យនៅភ្នំពេញត្រូវបានរក្សាទុកដោយសាលាក្រុងភ្នំពេញ ហើយមិនត្រូវបានបញ្ចូលនៅក្នុងទិន្នន័យក្នុងរបាយការណ៍នេះទេ ។*

តារាង៣.៥ បែងចែកខេត្តនានាដែលមានដីលំនៅដ្ឋានបានលក់ទៅឱ្យអ្នកភ្នំពេញ ។ ខេត្តកណ្តាល មានដីច្រើនជាងគេ (៦0% ឬ ១៩00ឡូតិ៍) ដែលបានលក់ទៅឱ្យអ្នកភ្នំពេញ ពីព្រោះខេត្តនេះនៅព័ទ្ធជុំវិញរាជធានី ដូច្នេះជាជំរើសទី១របស់អ្នកភ្នំពេញ ទោះបីដីមានតំលៃខ្ពស់ក៏ដោយ ។ អ្នកភ្នំពេញជាច្រើនទិញដីយកធ្វើជា ចំការ/ផ្ទះលំហែកាយ ធ្វើជារោងចក្រ ឬសំរាប់ទុក លក់យកចំណេញ រីឯមួយចំនួនទៀតទិញដីសំរាប់ធ្វើលំនៅដ្ឋាន ហើយអ្នករស់នៅខេត្តកណ្តាល ប៉ុន្តែធ្វើដំណើរចុះឡើងទៅធ្វើការ ឬប្រកបរបរនៅក្រុងភ្នំពេញ វាមិនមែនជារឿងចំលែកទេអ្វីទេ។

អ្នកទិញដីជាអ្នកភ្នំពេញ បានទិញដីលំនៅដ្ឋានចំនួន ៥0៨ឡូតិ៍នៅខេត្តសៀមរាប និង ១៩១ឡូតិ៍នៅក្រុងព្រះសីហនុ ។ ខេត្ត-ក្រុងទាំងពីរនេះស្ថិតនៅក្នុងចំណាត់ថ្នាក់ខេត្តមានទីប្រជុំជនធំ ។ អ្នកភ្នំពេញបានទិញដីប្រហែល ១00ឡូតិ៍ផងដែរនៅខេត្តកំពត និងកែប ។ ជាការមួយគួរឱ្យឆ្ងល់ដែរ ដោយចំនួនដីលំនៅដ្ឋាននៅក្រុងព្រះសីហនុ ដែលបានលក់ទៅឱ្យអ្នកភ្នំពេញបានកើនឡើងខ្ពស់បំផុតនៅឆ្នាំ២000 ខណៈដែលនិន្នាការជាទូទៅបានកើនខ្ពស់បំផុតនៅឆ្នាំ១៩៩៦ ។

រឿងសំខាន់គួរកត់សំគាល់មួយទៀតគឺថា នៅក្នុងកំរងទិន្នន័យនេះ ក្រៅពីខេត្តកណ្តាលចេញ ចំនួនដីឡូតិ៍ដែលបានផ្លាស់ប្តូរម្ចាស់ មិនដែលច្រើនលើសពីបីខ្ទង់ទេ ។ តួរលេខដ៏តូចបែបនេះ ពោលគឺប្រហែល ៥.000-៦.000ឡូតិ៍ ដែលបានលក់នៅ

ទូទាំងប្រទេសក្នុងរយៈ ៦ឆ្នាំ មិនគួរជាប្រការគួរឱ្យបារម្ភទេ ។ ក៏ប៉ុន្តែដូចបានបញ្ជាក់ច្រើនលើកហើយ កំរងទិន្នន័យនេះមិនអាចតំណាងឱ្យប្រទេសទាំងមូលបានល្អទេ ។

តារាង៣.៥. ប្រតិបត្តិការលក់ដីលំនៅដ្ឋានទៅឱ្យអ្នកភ្នំពេញ

ទីតាំងដី	ចំនួនប្រតិបត្តិការទិញដោយអ្នកភ្នំពេញ								ទិញដោយអ្នកផ្សេង
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	(95-00)	(95-00)
កណ្តាល	452	622	327	254	229	16	..	1,900	1,135
សៀមរាប	68	105	89	73	83	82	8	508	808
ក្រុងព្រះសីហនុ	29	39	19	22	27	49	6	191	149
ក្រុងកែប	1	17	29	19	20	9	4	99	15
កំពត	9	18	14	14	15	10	14	94	285
កំពង់ឆ្នាំង	5	33	29	10	6	7	3	93	228
ស្វាយរៀង	4	10	34	7	16	17	4	92	261
បន្ទាយមានជ័យ	5	12	18	22	5	22	7	91	589
បាត់ដំបង	16	18	30	6	9	2	..	81	363
កំពង់ស្ពឺ	13	16	8	8	18	4	1	68	152
កំពង់ចាម	4	11	10	3	12	11	..	51	352
តាកែវ	..	13	13	4	4	8	1	43	395
ព្រៃវែង	1	2	11	11	1	2	2	30	65
កំពង់ធំ	2	3	8	5	7	3	1	29	295
ក្រចេះ	1	4	2	6	..	..	2	15	217
កោះកុង	1	..	3	1	..	..	..	5	133
ពោធិសាត់	..	2	1	..	1	1	..	5	34
រតនគិរី	..	..	..	1	1	2	..	4	40
សរុប	*611*	*925*	*645*	*466*	*454*	*245*	*53*	*3,399*	*5,516*

ទិន្នន័យនេះ ត្រូវបានបែងចែកបន្តទៀត ដើម្បីពិនិត្យមើលថា តើអ្នកទិញ និងអ្នកលក់ មានអាសយដ្ឋានដូចគ្នានឹងទីតាំងដីឬទេ ។ ស្រុក គឺជាឯកតាសំរាប់ការវិភាគបែងចែករវាង អ្នកទិញ/អ្នកលក់ដែលមកពីក្រៅ និងអ្នកនៅនឹងមូលដ្ឋាន ។ អាចនិយាយម្យ៉ាងទៀតថា តើអ្នកទិញ និងអ្នកលក់ ជាអ្នករស់នៅក្នុងស្រុកដែលដីឡូតិ៍តាំងនៅ ឬក៏មកពីស្រុកផ្សេង? ក្នុងចំណោម ៨.៩១៥ប្រតិបត្តិការការទិញ-លក់ជាផ្លូវការពីឆ្នាំ១៩៩៥ ដល់ ២០០១ គឺមាន ៨.៧៤២ករណីដែលមានបញ្ជាក់ពីអាសយដ្ឋានអ្នកទិញ រីឯ ១៧៣ករណីទៀតគ្មានកត់អាសយដ្ឋានទេ ហើយត្រូវបានលុបចេញពីការវិភាគនេះ[៩] ។ តារាង៣.៤ បង្ហាញថា ប្រហែលពាក់កណ្តាលនៃអ្នកទិញដីលំនៅដ្ឋាន គឺមកពីស្រុកផ្សេង ក្រៅពីស្រុកដែលដីតាំងនៅ ។ ក្នុងចំនោមអ្នកក្រៅទាំង ៤.៤៣៧នាក់នេះ មាន ៣.៣៩៩នាក់មកពីភ្នំពេញ ។

ភាគរយនៃអ្នកទិញដីមកពីស្រុកផ្សេង បានធ្លាក់ចុះជាលំដាប់ ចាប់តាំងពីឆ្នាំ១៩៩៥ ដល់ ២០០១ (តារាង៣.៦.ក) ។ នៅឆ្នាំ១៩៩៥, ៦០%ក្នុងចំណោមអ្នកទិញ១.៣៤០នាក់ គឺមកពីស្រុកផ្សេង ក្រៅពីស្រុកដែលដីតាំងនៅ រីឯនៅឆ្នាំ២០០០ វិញមានតែ ៣២%ប៉ុណ្ណោះ ។ តួលេខសំរាប់ឆ្នាំ២០០១ កាន់ទាបថែមទៀតគឺ ២៦% ក៏ប៉ុន្តែគេមិនអាចធៀបជាមួយឆ្នាំមុនៗបានទេ ពីព្រោះតួលេខឆ្នាំ២០០១ មានតែសំរាប់ឆមាសទី១ប៉ុណ្ណោះ ។ ទោះយ៉ាងនេះក្តី គេឃើញមានការធ្លាក់ចុះយ៉ាងខ្លាំង ។ គេអាចពន្យល់បានថា នៅពេលដែលទីផ្សារដីធ្លីទើបនឹងបើកឡើង និងនៅពេលដែលថ្លៃដីនៅទាប អ្នកភ្នំពេញជាច្រើនបានចាប់ផ្តើមទិញដីនៅតាមតំបន់ផ្សេងៗ។ នៅពេលថ្លៃដីកើនឡើង (ក៏រិតចំណេញថយចុះ) ការទិញដីក៏បានថយចុះវិញ។ នៅពេលនោះដែរ អ្នកទិញ ទំនងជាបានទិញគ្រប់គ្រាន់ ឯដីល្អៗក៏បានលក់អស់ ។ អង្កេតតាមស្រុករបស់យើងបានបង្ហាញថា អ្នកភ្នំពេញទិញដីលំនៅដ្ឋាន មិន មែនសំរាប់តាំងទីលំនៅទេ ប៉ុន្តែសំរាប់ទុកលក់យកចំនេញ ឬធ្វើជាកន្លែងលំហែ ។

[៩] តាមធម្មតា អ្នកទិញត្រូវតែផ្តល់អាសយដ្ឋានរបស់ពួកគេ ។ មតិខ្លះបាននិយាយថា មានអ្នកទិញមួយចំនួនលាក់បាំងអាសយដ្ឋានរបស់ខ្លួន ប៉ុន្តែ គ្មានមូលហេតុអ្វីដែលគួរឱ្យជឿឡើយ ។ អាចមានការខុសឆ្គងផ្នែករដ្ឋបាលដែលបានកើតឡើង ។

តារាង៣.៦.ក. អាសយដ្ឋានរបស់អ្នកទិញ ដីលំនៅដ្ឋាន ធៀបនឹងទីតាំងដី

ឆ្នាំទិញ-លក់ដី	លំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកទិញ				សរុប	
	នៅក្នុងស្រុកដែល ដីតាំងនៅ		មកពីស្រុកផ្សេង ពីស្រុកដែលដីតាំងនៅ			
	ចំនួន	%	ចំនួន	%	ចំនួន	%
1995	541	40%	799	60%	1,340	100%
1996	734	39%	1,125	61%	1,859	100%
1997	642	44%	822	56%	1,464	100%
1998	691	53%	617	47%	1,308	100%
1999	841	60%	570	40%	1,411	100%
2000	720	68%	335	32%	1,055	100%
2001	226	74%	79	26%	305	100%
សរុប	4,395	50%	4,347	50%	8,742	*100%*

តារាង៣.៦.ខ បង្ហាញថា ប្រហែល ២0% នៃអ្នកលក់ដីលំនៅដ្ឋានទាំងអស់ មានអាសយដ្ឋាននៅស្រុកផ្សេងពីទីតាំងដីដែលគេលក់ ។ ស្ថិតិនេះទំនងជាបង្ហាញនូវការលក់ដីជាថ្មី ក្រោយពីការទិញទុកយកចំណេញដោយអ្នកមកពីខាងក្រៅ ។ សភាពការណ៍នេះត្រូវបានបញ្ជាក់ថាពិត តាមរយៈអង្កេតទ្រង់ទ្រាយតូចនានា ។ មន្ត្រីភូមិបាលបានរាយការណ៍ថា ដីមួយចំនួនបានផ្លាស់ប្តូរម្ចាស់លើសពីមួយដងក្នុងរយៈប៉ុន្មានឆ្នាំចុងក្រោយ ។ មូលហេតុមួយទៀត អាចមកពីម្ចាស់ដីបានផ្លាស់ទីលំនៅទៅកន្លែងផ្សេង ហើយក៏បានលក់ដីធ្លី ដើម្បីទៅទិញផ្ទះសំបែងនៅកន្លែងថ្មី ប៉ុន្តែរឿងបែបនេះប្រហែលមានមិនច្រើនទេ ពីព្រោះទិន្នន័យមកមកវិភាគនៅទីនេះ ទាក់ទិនតែនឹងដីឡូត៍មានប័ណ្ណប្លង់ដីត្រឹមត្រូវប៉ុណ្ណោះ ។ ភាគច្រើននៃដីទាំងនេះ ទំនងជាកាន់កាប់ដោយក្រុមអ្នកមានដែលមិនសូវប្តូរទីលំនៅញឹកញាប់ទេ ។

តារាង៣.៦.ខ. អាសយដ្ឋានរបស់អ្នកលក់ដីលំនៅដ្ឋាន ធៀបនឹងទីតាំងដី

ឆ្នាំលក់ដី	លំនៅដ្ឋានរបស់អ្នកលក់				សរុប	
	នៅក្នុងស្រុកដែល ដីតាំងនៅ		នៅក្នុងស្រុកផ្សេង ពីស្រុកដែលដីតាំងនៅ			
	ចំនួន	%	ចំនួន	%	ចំនួន	%
1995	1,210	83%	245	17%	1,455	100%
1996	1,473	79%	392	21%	1,865	100%
1997	1,062	72%	415	28%	1,477	100%
1998	998	77%	306	23%	1,304	100%
1999	1,123	80%	276	20%	1,399	100%
2000	798	76%	250	24%	1,048	100%
2001	249	84%	49	16%	298	100%
សរុប	*6,913*	*78%*	*1,933*	*22%*	*8,846*	*100%*

៣.២.៦. ទំហំដី

តារាង៣.៧ បង្ហាញថា ដីមានទំហំខុសៗគ្នាយ៉ាងខ្លាំងត្រូវបានគេទិញ-លក់ ។ ប្រហែល ៤៥%នៃប្រតិបត្តិការទិញ-លក់សរុប ទាក់ទិននឹងដីឡូត៍មានទំហំ ៥00ម៉ែត្រការ៉េឬតូចជាង និងតំណាងឱ្យត្រឹមតែ ៦% នៃផ្ទៃដីលំនៅដ្ឋានសរុបដែលគេបានលក់ប៉ុណ្ណោះ ។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រតិបត្តិការទិញ-លក់ដីឡូត៍មានទំហំលើសពី ៥.000ម៉ែត្រការ៉េ ដែលតំណាងឱ្យតែ ៣%នៃចំនួនប្រតិ-បត្តិការទិញ-លក់សរុប, វាមានទំហំដល់ទៅ ៤៥%នៃផ្ទៃដីលំនៅដ្ឋានសរុបដែលគេបានលក់ ។ តារាង ៣.៨.ក និង ៣.៨.ខ បង្ហាញនូវ ខេត្ត-ក្រុងដែលមានដីឡូត៍លក់ធំៗ និងខេត្ត-ក្រុងដែលអ្នកទិញគេរស់នៅ ។

នៅទីក្រុងមានប្រតិបត្តិការទិញ-លក់ដីលំនៅដ្ឋានច្រើនជាងនៅទីជនបទ សំរាប់ដីទាំងធំទាំងតូច លើកលែងតែដីឡូត៍ទំហំ ១.២០០-៥.០០០ម៉ែត្រការ៉េចេញ។ ក្នុងទំហំ ១.២០០-៥.០០០ម៉ែត្រការ៉េ មាន ៩២១ដីឡូត៍ត្រូវជា ១៩២ហិកតានៅតំបន់ទីក្រុង និង ១.១៥៣ឡូត៍ ត្រូវជា ២៦០ហិកតានៅជនបទ ដែលត្រូវបានទិញ-លក់ ។ តួលេខនេះអាចមានន័យថា នៅតំបន់ទីក្រុង មិនសំបូណ៌ដីឡូត៍ធំៗដូចនៅជនបទទេ ឬក៏វាថ្លៃខ្លាំងពេក ។

វិធីមួយដើម្បីធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ដី គឺចែកជាក្រុមដែលមានទំហំដល់ ១.២០០ម៉ែត្រការ៉េ និងក្រុមមានទំហំលើស១.២០០ម៉ែត្រការ៉េ ដោយមូលហេតុថា រដ្ឋាភិបាលមានគោលនយោបាយយកពន្ធលើដីមានទំហំលើសពី ១.២០០ម៉ែត្រការ៉េ ដែលទុកឱ្យនៅទំនេរចោល[១០] ។ ដូចមានបង្ហាញនៅក្នុង តារាង៣.៧ និង ៣.៨.ក មានដីលំនៅដ្ឋានជាច្រើនឡូត៍ដែលមានទំហំលើសពី ១.២០០ម៉ែត្រការ៉េ គឺមាន ២.៣២៦ឡូត៍ក្នុងចំណោម ៨.៩១៥ឡូត៍ដែលស្ថិតក្នុងចំណាត់ថ្នាក់នេះ ។ ក្នុងចំណោមដីទាំង ២.៣២៦ឡូត៍ មាន ១.៣២៣ឡូត៍ ត្រូវបានទិញដោយអ្នកភ្នំពេញ (តារាង៣.៨.ខ) ។ ដីធំៗមួយចំនួន ត្រូវបានទិញសំរាប់បើកធ្វើអាជីវកម្ម ។ ប៉ុន្តែមានគេរាយការណ៍ក្នុងពេលចុះអង្កេតថា ដីមួយចំនួនត្រូវបានទិញនិងទុកចោលទំនេរដើម្បីទុកយកចំណេញ។ ដូច្នេះបើសិនគោលនយោបាយពន្ធរបស់រដ្ឋាភិបាលត្រូវបានអនុវត្តយ៉ាងសក្តិសិទ្ធិ អាជ្ញាធរខេត្ត-ក្រុង អាចរកចំណូលបានយ៉ាងច្រើនពីម្ចាស់ដីធំៗ ។

តារាង៣.៧. ទំហំដីលំនៅដ្ឋាន ដែលគេបានលក់ពីឆ្នាំ១៩៩៥ ដល់ ២០០១

	ចំនួនប្រតិបត្តិការលក់ដី				ផ្ទៃដីដែលបានលក់ (ហិកតា)			
ទំហំដី (ម²)	ទីក្រុង	ជនបទ	សរុប	សរុបជា%	ទីក្រុង	ជនបទ	សរុប	សរុបជា%
≤100	792	419	1,211	14%	6	3	9	1%
>100 – 500	1,690	1,032	2,722	31%	43	27	70	5%
>500 - 1,200	1,548	1,108	2,656	30%	132	92	223	16%
>1,200 – 5,000	921	1,153	2,074	23%	192	260	452	33%
>5,000 -	136	116	252	3%	347	261	608	45%
សរុប	5,087	3,828	8,915	100%	719	643	1,362	100%

តារាង៣.៨.ក បង្ហាញថាដីលំនៅដ្ឋានធំៗដែលគេបានលក់នៅតាមខេត្តមានទីប្រជុំជនធំៗ មានចំនួនច្រើនជាងនៅតាមខេត្តមានទីប្រជុំជនតូច ។ ចំពោះដីទំហំ ៥០០ម៉ែត្រការ៉េឬតិចជាង ប្រតិបត្តិការលក់៥៣% ទាក់ទិននឹងដីតាំងនៅក្នុងខេត្តមានទីប្រជុំជនតូច ទោះបីមានតែ ៣៨%នៃប្រតិបត្តិការលក់ដីទំហំគ្រប់ប្រភេទប៉ុណ្ណោះ ដែលស្ថិតនៅក្នុងខេត្តតូចៗទាំងនេះក៏ដោយ (តារាង៣.២.ក) ។ ចំពោះដីធំជាង ៥០០ម៉ែត្រការ៉េ, គឺមាន ៣.៦៧១ប្រតិបត្តិការ ឬ ៧៤%នៃការលក់សរុបចំនួន ៤.៩៨២ ប្រតិបត្តិការដែលទាក់ទិននឹងដីស្ថិតនៅក្នុងខេត្តមានទីប្រជុំជនធំ ។ ខេត្តកណ្តាល និងសៀមរាប មានដីធំៗទិញ-លក់ជាច្រើនដែលឆ្លុះបញ្ចាំងឱ្យឃើញថា មានតំរូវការដីធំៗច្រើនក្នុងខេត្តទាំងពីរនេះ ។

មានការលក់ដីជាច្រើនដែលមានទំហំ ១០០ម៉ែត្រការ៉េ ឬតិចជាង[១១] ។ ជាក់ស្តែងគឺមាន ១.២១១ដីឡូត៍ ឬ ១៤%នៃដីលំនៅដ្ឋានទិញ-លក់ជាផ្លូវការពីឆ្នាំ១៩៩៥ ដល់ ២០០១ ដែលស្ថិតក្នុងប្រភេទនេះ ។ គេឃើញមានយ៉ាងច្រើននូវ ដីឡូត៍មានទំហំតូចជាង ៥០ម៉ែត្រការ៉េ (ឧ. ៥ម x ១០ម) ។ គេអាចឆ្ងល់ថា ហេតុអ្វីបានជាដីតូចៗទាំងនេះ មានប្លង់ និងត្រូវបានផ្ទេរជាផ្លូវការ ។ គេអាចស្មានថា ដីទាំងនេះទំនងជាមានតំលៃខ្ពស់ ពីព្រោះនៅជាប់ផ្លូវធំ នៅក្នុងតំបន់ទីក្រុង ឬទីផ្សារ ។ ហេតុផលមួយទៀតផ្តល់ដោយមន្ត្រីសុរិយោដី គឺចំពោះដីតូចៗជាពិសេស (ប្រហែល២០ម៉ែត្រការ៉េ) តាមពិតដីដែលគេតាំងទីលំនៅជាក់ស្តែងវាធំជាងនេះ ប៉ុន្តែក្នុងការវាស់វែងជាផ្លូវការ គេបានកាត់ "ដីចំណីផ្លូវ" ចេញ[១២] គឺបានន័យថា ចំណែកដីដែលគេតាំងនៅដោយខុសច្បាប់

---

[១០] អាជ្ញាធរខេត្ត-ក្រុង គឺជាអ្នកប្រមូលពន្ធនេះ ។

[១១] ១០០ម² ស្មើនឹង ១០ម x ១០ម ឬ ៥ម x ២០ម ដែលជាទំហំធម្មតាសំរាប់ការសង់ផ្ទះល្វែងមួយនៅក្នុងតំបន់ទីក្រុងនៃប្រទេសកម្ពុជា ។

[១២] ដីដែលមានចំងាយ ២៥ម៉ែត្រសងខាងអ័ក្សផ្លូវមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិឯកជនទេ ។ វាជាដីបំរុងសំរាប់ការពង្រីកផ្លូវ ។

មិនមានកត់ត្រានៅក្នុងឯកសារទេ ។

តារាង៣.៨.ក. ប្រតិបត្តិការទិញ-លក់ដីលំនៅដ្ឋាន គិតតាមទំហំដី

ទីតាំងដី	≤100	>100-500	>500-1200	>1200-5000	>5000 -
	ទំហំដីដែលគេបានលក់ (ម៉ែ²)				
	ចំនួនប្រតិបត្តិការលក់ដី (១៩៩៥-២០០១)				
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនធំ	530	1,337	2,006	1,494	171
កណ្តាល	248	675	1,062	981	69
សៀមរាប	88	264	577	344	43
ក្រុងព្រះសីហនុ	17	85	165	58	15
បាត់ដំបង	124	131	99	51	39
កំពង់ចាម	53	182	103	60	5
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនតូច	681	1,385	650	580	81
បន្ទាយមានជ័យ	253	267	93	64	3
កំពង់ឆ្នាំង	27	106	85	78	25
កំពង់ស្ពឺ	17	104	49	46	4
កំពង់ធំ	68	120	72	54	10
កំពត	64	212	57	42	4
ក្រុងកែប	..	3	29	73	9
កោះកុង	10	59	31	33	5
ក្រចេះ	44	141	29	12	6
ព្រៃវែង	24	30	21	20	..
ពោធិសាត់	4	16	6	13	..
រតនគិរី	12	17	10	5	..
ស្វាយរៀង	50	131	79	79	14
តាកែវ	108	179	89	61	1
សរុប	1,211	2,722	2,656	2,074	252

តារាង៣.៨.ខ. ចំនួនប្រតិបត្តិការលក់ដីលំនៅដ្ឋាន គិតតាមទំហំដី និងខេត្តរបស់អ្នកទិញ

ទីតាំងរបស់អ្នកទិញ	ទំហំដីលំនៅដ្ឋានដែលបានលក់ (ម៉ែ²)					សរុប
	≤100	>100-500	>500-1200	>1200-5000	>5000 -	
	ចំនួនប្រតិបត្តិការលក់ដី (១៩៩៥-២០០១)					
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនធំ	*630*	*1,532*	*2,107*	*1,655*	*209*	*6,133*
ភ្នំពេញ	177	588	1,311	1,189	134	3,399
កណ្តាល	158	327	226	146	16	873
សៀមរាប	79	221	316	158	14	788
ក្រុងព្រះសីហនុ	13	60	62	50	3	188
បាត់ដំបង	145	158	96	51	34	484
កំពង់ចាម	58	178	96	61	8	401
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនតូច	*577*	*1,181*	*514*	*310*	*37*	*2,619*
បន្ទាយមានជ័យ	173	195	61	44	4	477
កំពង់ឆ្នាំង	24	87	54	36	8	209
កំពង់ស្ពឺ	14	81	30	20	1	146
កំពង់ធំ	69	116	63	36	9	293
កំពត	58	163	34	17	2	274
ក្រុងកែប	..	..	5	..	1	6
កោះកុង	13	70	56	42	6	187
ក្រចេះ	43	134	30	9	2	218
មណ្ឌលគិរី	..	..	1	..	..	1
ព្រះវិហារ	..	..	1	1	..	2
ព្រៃវែង	19	25	16	9	..	69
ពោធិសាត់	5	15	6	8	..	34
រតនគិរី	11	17	9	6	..	43

ស្ទឹងត្រែង	..	1	1	..	..	2
ស្វាយរៀង	41	117	66	33	3	260
តាកែវ	107	160	81	49	1	398
សរុប	*1,207*	*2,713*	*2,621*	*1,965*	*246*	*8,752*

តារាង៣.៨.ខ. បង្ហាញថា អ្នកនៅខេត្ត-ក្រុងមានទីប្រជុំជនធំ ជាពិសេសអ្នកភ្នំពេញ មិនមែនត្រឹមតែទិញដីច្រើនជាងអ្នកនៅខេត្ត-ក្រុងមានទីប្រជុំជនតូចប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែពួកគេទិញដីដែលមានទំហំធំៗច្រើនជាងនេះទៀតផង ។ អ្នកទិញមកពីខេត្តក្រុងធំៗ ទាំងប្រាំមួយ បានទិញដីលំនៅដ្ឋាន ២.១៦២ឡូតិ៍ ដែលមានទំហំ ៥០០ម៉ែត្រការ៉េ ឬតិចជាង ។ ចំនួននេះត្រូវជា ២៣% ច្រើនជាងចំនួនដីតូចៗដែលទិញដោយពលរដ្ឋនៅក្នុង ១៦ខេត្ត-ក្រុងផ្សេងទៀត ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ចំពោះដីមានទំហំធំជាង ៥០០ម៉ែត្រការ៉េ អ្នកនៅខេត្ត-ក្រុងមានទីប្រជុំជនធំ បានទិញ ៣.៩៧១ឡូតិ៍ ឬបួនដងច្រើនជាងចំនួនដីឡូតិ៍ទិញដោយអ្នកនៅ ១៦ខេត្តក្រុងផ្សេងទៀត ។ ក្នុងចំណោមដីធំជាង ៥០០ម៉ែត្រការ៉េ ចំនួន ៤.៨៣២ឡូតិ៍ដែលគេបានលក់ជាផ្លូវការពីឆ្នាំ១៩៩៥-២០០១ នៅទូទាំងប្រទេស (លើកលែងតែរាជធានីភ្នំពេញ) គឺមាន ២.៦៣៤ឡូតិ៍ (ឬ៤៥%) ត្រូវបានទិញដោយអ្នកភ្នំពេញ ។ ទិន្នន័យនេះ បានបង្ហាញថា ពលរដ្ឋនៅរាជធានីបានក្តោបក្តាប់នូវទ្រព្យធន និងកម្មសិទ្ធិដីធ្លី យ៉ាងច្រើនខ្លាំងណាស់ ។

៣.៣ និន្នាការនៃការទិញលក់ដីកសិកម្ម

៣.៣.១. កំរិតនៃការទិញលក់ដី

ពីឆ្នាំ១៩៩៥-២០០១ បើសិនគិតតាមចំនួនប្រតិបត្តិការទិញ-លក់, ដីកសិកម្មត្រូវបានលក់ដូរ *ជាផ្លូវការ* តិចជាងដីលំនៅដ្ឋាន ។ ក្រោយបានដកឯកសារមួយចំនួនចេញ (តិចជាង ៥០) នៅពេលកែតំរូវទិន្នន័យ គឺមាន ៦.៨៨១ប្រតិបត្តិការលើដីកសិកម្ម និង ៨.៩១៥ប្រតិបត្តិការលើដីលំនៅដ្ឋានចំនួន ។ ប៉ុន្តែបើគិតជាផ្ទៃដីវិញ ដីកសិកម្មត្រូវបានលក់ច្រើនជាងដីលំនៅដ្ឋាន ។ ពីព្រោះមានដីកសិកម្ម ១៧.១៤៦ហិកតាត្រូវបានលក់ជាផ្លូវការ ឯដីលំនៅដ្ឋានមានតែ ១.៣៦២ហិកតាប៉ុណ្ណោះ ។ ក្នុងតួលេខនេះ ដីកសិកម្មរួមមានដីដាំដំណាំ និងដីគ្មានដាំអ្វីសោះប៉ុន្តែមានការកំណត់ថានឹងដាំក្នុងពេលអនាគត ។

ផ្ទៃដី ១៧.១៤៦ហិកតាដែលគេបានលក់ វាជាចំណែកតូចមួយនៃដីកសិកម្មសរុបនៅកម្ពុជា គឺប្រហែល 0,៤៣% ។ ក្នុងមួយឆ្នាំៗជាមធ្យមគេបានលក់ជាផ្លូវការ តែ 0.១%នៃផ្ទៃដីកសិកម្មសរុបប៉ុណ្ណោះ ។ ទំហំដីទិញ-លក់ជាក់ស្តែងនៅកម្ពុជា ពិតជាច្រើនជាងនេះឆ្ងាយណាស់ពីព្រោះកំរិតវិសមភាព និងភាពគ្មានដីកសិកម្ម គឺវាខ្ពស់យ៉ាងខ្លាំង[១៣] ។ ដូចបានពិពណ៌នារួចមកហើយ រាល់ការសន្និដ្ឋានត្រូវបានធ្វើឡើងដោយផ្អែកលើដីមួយចំនួនតូចដែលបានលក់ដូរជាផ្លូវការ និងបានចុះបញ្ជីនៅ អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ការលក់ដីនៅភ្នំពេញ និងខេត្តកណ្តាល នៅក្រោយឆ្នាំ២000 ពុំមានបញ្ចូលនៅទីនេះទេ ដោយសារមូលហេតុដូចបានបញ្ជាក់រួចមកហើយ ។ ភាគច្រើនគឺពួកអ្នកមានប្រាក់ច្រើននៅក្នុងសង្គមដែលអាចស្វែងរកកម្មសិទ្ធិសំរាប់ដីរបស់ខ្លួនបាន ដូចមានលើករួចមកហើយ[១៤] ។ ដូច្នេះកំរងទិន្នន័យនេះក៏ដូចជាកំរងទិន្នន័យខាងលើដែរ គឺនិយាយតែអំពី "ដីរបស់អ្នកមាន" ។

៣.៣.២. ការទិញលក់ដីគិតតាមពេលវេលា និងភូមិសាស្ត្រ

តារាង៣.៩.ក និង៣.៩.ខ បង្ហាញនូវនិន្នាការនៃការលក់ដីកសិកម្មពីឆ្នាំ១៩៩៥-២០០១ គិតតាមខេត្តនីមួយៗ ដោយបែងចែកជាពីរក្រុម (ខេត្ត-ក្រុងមានទីប្រជុំជនធំ និងខេត្ត-ក្រុងមានទីប្រជុំជនតូច) ដូចបានរៀបរាប់នៅខាងលើរួចមកហើយ ។ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីកសិកម្ម ដូចគ្នានឹងដីលំនៅដ្ឋានដែលបានលើកនៅខាងលើដែរ គឺមានកំរិតខ្ពស់គួរឱ្យកត់សំគាល់នៅចន្លោះឆ្នាំ ១៩៩៥-៩៧ ដោយឡើងខ្ពស់បំផុតនៅឆ្នាំ១៩៩៦ ពីព្រោះមានដល់ទៅ ២.0១0ប្រតិបត្តិការលក់ដី ត្រូវជា ៥.0៦១ហិកតា ។

[១៣] ទោះបីគិតក្រោយពេលបែងចែកដីជាថ្មីដោយសារមានកំណើនប្រជាជនច្រើនក៏ដោយ ក៏រឿងនេះនៅតែពិតដូច្នេះដែរ ។

[១៤] So et al, 2001

ចាប់តាំងពីពេលនោះមក សកម្មភាពទិញ-លក់បានធ្លាក់ចុះវិញ ។ ដូចបានពិពណ៌នារួចមកហើយ មានទំនាក់ទំនងដ៏ជិតស្និទ្ធិរវាងទីផ្សារដីធ្លី និងសកម្មភាពសេដ្ឋកិច្ចជាទូទៅ ។

ការលក់ដីកសិកម្មភាគច្រើនបំផុត កើតមាននៅក្នុង ៥ខេត្ត ដែលត្រូវបានចាត់ទុកជាខេត្តមានទីប្រជុំជនធំ ។ ពីឆ្នាំ១៩៩៥ ដល់ ២០០១ មានការលក់ដីចំនួន ៤.៥០០កន្លែង ត្រូវជា ១០.៦៧៩ហិកតានៃដីកសិកម្មនៅក្នុង ៥ខេត្តនេះ ។ ក្នុង ១៣ខេត្តផ្សេងទៀតដែលមានទីប្រជុំជនតូច គឺមានការលក់ដីចំនួន ២.៣៦៥ប្រតិបត្តិការ ត្រូវជា ៦.៤៦៧ហិកតា ។ ដូច្នេះ ការលក់ដូរនៅក្នុងខេត្តមានទីប្រជុំជនធំ វាមានកើត ៤០%ខ្ពស់ជាង ខេត្តដែលមានទីប្រជុំជនតូច ។

តារាង៣.៩.ក. ចំនួនដីកសិកម្ម ដែលគេបានលក់ គិតតាមខេត្ត ពីឆ្នាំ១៩៩៥ ដល់ ២០០១

ទីតាំងដីដែលបានលក់	ចំនួនប្រតិបត្តិការលក់ដី							សរុប (១៩៩៥-២០០១)	
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001*	ចំនួន	%
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនធំ	1,055	1,330	1,154	434	334	119	90	4,516	66%
កណ្ដាល	640	791	465	143	159	6	..	2,204	32%
សៀមរាប	9	41	19	8	19	29	10	135	2%
ក្រុងព្រះសីហនុ	383	463	569	206	114	68	14	1,817	26%
បាត់ដំបង	17	29	27	12	29	..	..	114	2%
កំពង់ចាម	6	6	74	65	13	16	66	246	4%
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនតូច	101	680	488	325	443	208	120	2,365	34%
បន្ទាយមានជ័យ	..	3	5	22	17	20	40	277	2%
កំពង់ឆ្នាំង	16	188	272	99	52	46	3	676	10%
កំពង់ស្ពឺ	27	84	59	23	34	16	2	245	4%
កំពង់ធំ	..	4	..	13	5	18	33	73	1%
កំពត	19	66	18	27	49	19	12	210	3%
ក្រុងកែប	..	15	14	10	8	15	5	67	1%
កោះកុង	34	307	97	77	225	61	4	805	12%
ក្រចេះ	..	2	..	1	..	1	1	5	0%
ព្រៃវែង	4	..	3	3	..	..	..	10	0%
ពោធិសាត់	..	3	1	..	9	2	1	16	0%
រតនគិរី	..	..	2	5	1	1	..	9	0%
ស្វាយរៀង	1	..	3	4	9	2	7	26	0%
តាកែវ	..	9	14	41	34	7	12	117	2%
សរុប	*1,156*	*2,010*	*1,642*	*759*	*777*	*327*	*210*	*6,881*	*100%*

តាមពិត ការទិញ-លក់ដីភាគច្រើនបំផុតនៅក្នុងខេត្ត-ក្រុងធំៗ វាកើតមាននៅតែពីរកន្លែងប៉ុណ្ណោះ គឺខេត្តកណ្ដាល និងក្រុងព្រះសីហនុ ដែលមានការលក់ដីកសិកម្មជាផ្លូវការចំនួន ២០០០ប្រតិបត្តិការ ឬប្រហែល ៥.០០០ហិកតា រៀងៗខ្លួន។ ដីកសិកម្មមួយចំនួននៅក្នុងខេត្តកណ្ដាលត្រូវបានគេធ្វើជាកន្លែងសង់រោងចក្រ ឬដីលំនៅដ្ឋាន ដោយសារការពង្រីកទីក្រុងបានរីកធំហួសពីបរិវេណក្រុងភ្នំពេញ ។ លើសពីនេះ ដីធំៗមួយចំនួនត្រូវបានគេទិញ និងធ្វើរបងព័ទ្ធទុក សំរាប់ការសាងសង់រោងចក្រ ឬការធ្វើពាណិជ្ជកម្មផ្សេងៗក្នុងពេលអនាគត ។ ករណីក្រុងព្រះសីហនុដែលជាក្រុងជាប់ឆ្នេរសមុទ្រ គឺមានលក្ខណៈខុសគ្នាបន្តិច ដោយសារសកម្មភាពពាណិជ្ជកម្មផ្លូវសមុទ្រ បានបង្កើតឱ្យមានតំរូវការដី ។ នៅក្រុងព្រះសីហនុ ដីកសិកម្មមួយភាគធំដែលគេបានលក់ គឺបានមកពីការកាប់ឆ្ការព្រៃ ។ ក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ន ដីព្រៃដែលនៅសេសសល់ ត្រូវបានចាត់ចូលជា ឧទ្យានជាតិក្បាលឆាយ ដើម្បីទប់ស្កាត់កុំឱ្យមានសកម្មភាពចាប់យកដីទៀត[១៥] ។

ខេត្តបាត់ដំបងដែលល្បីឈ្មោះពីផលិតកម្មស្រូវមានគុណភាពខ្ពស់ គឺជាខេត្តមួយដែលមានការទិញ-លក់ដីស្រែយ៉ាងច្រើនក្នុងប៉ុន្មានឆ្នាំមកនេះ ផ្អែកតាមអង្កេតទ្រង់ទ្រាយតូចនានាដែលនឹងលើកមកពិភាក្សាក្នុងផ្នែកទី៥ ។ ប៉ុន្តែការលក់ដីនេះពុំមានឆ្លុះ

[១៥] មន្ត្រីស្រុកដែលផ្ដល់សំភាសន៍ថា សាលាក្រុងព្រះ.យល់ថា តំបន់ការពារនេះមានទំហំធំ នឹងស្នើរដ្ឋាភិបាលឱ្យពិចារណារឿងព្រំប្រទល់វិញ ។

បញ្ចាំងនៅក្នុងទិន្នន័យផ្លូវការនៅខាងក្រោមទេ។ ពីឆ្នាំ១៩៩៥-២០០១ មានការទិញលក់ជាផ្លូវការតែ ១១៤ប្រតិបត្តិការ ត្រូវជា ១២៨ហិកតាប៉ុណ្ណោះនៅបាត់ដំបង ដែលតំណាងឱ្យ ១,៦%នៃការលក់ដីកសិកម្មជាផ្លូវការទាំងអស់នៅក្នុងទូទាំងប្រទេស ។ ជាការពិតណាស់ ភាគច្រើននៃការទិញ-លក់ដីកសិកម្ម មានលក្ខណៈក្រៅផ្លូវការ ។ ចំងាយផ្លូវទៅភ្នំពេញ ការដឹកជញ្ជូនតំលៃខ្ពស់ និងសោហ៊ុយផ្សេងៗជាប់ទាក់ទិននឹងការចុះបញ្ជី និងការផ្ទេរស្របច្បាប់ គឺសុទ្ធតែរាំងមិនឱ្យកសិករដើរតាមនិតិវិធីផ្លូវការ ។ ចំពោះខេត្តបន្ទាយមានជ័យ និងខេត្តផ្សេងៗទៀតដែលនៅឆ្ងាយ ក៏មានស្ថានភាពប្រហាក់ប្រហែលគ្នាដែរ ។

តារាង៣.៩.២. ផ្ទៃដីកសិកម្មដែលគេបានលក់ គិតតាមខេត្ត ពីឆ្នាំ១៩៩៥-២០០១

ទីតាំងដីដែលបានលក់	ផ្ទៃដីដែលបានលក់ (ហិកតា)							សរុប (១៩៩៥-២០០១)	
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001*	ផ្ទៃដី (ហិកតា)	%
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនធំ	2,276	2,707	3,507	1,093	593	198	305	10,679	62%
កណ្តាល	1,259	1,413	1,393	173	305	7	..	4,551	27%
សៀមរាប	5	17	18	4	17	56	31	148	1%
ក្រុងព្រះសីហនុ	984	1,245	1,800	652	204	83	9	4,977	29%
បាត់ដំបង	11	13	28	35	42	..	..	128	1%
កំពង់ចាម	17	18	269	229	24	52	264	875	5%
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនតូច	169	2,354	881	863	1,388	432	380	6,467	38%
បន្ទាយមានជ័យ	..	3	17	62	27	29	167	305	2%
កំពង់ឆ្នាំង	24	447	432	323	160	42	6	1,435	8%
កំពង់ស្ពឺ	23	300	78	60	41	64	..	565	3%
កំពង់ធំ	..	42	..	47	16	44	159	308	2%
កំពត	20	153	27	14	142	31	10	398	2%
ក្រុងកែប	..	5	10	9	10	14	4	52	0%
កោះកុង	98	1,387	295	201	880	192	8	3,063	18%
ក្រចេះ	..	9	..	5	..	1	1	16	0%
ព្រៃវែង	4	..	5	4	..	..	..	13	0%
ពោធិសាត់	..	1	..	..	6	2	1	10	0%
រតនគិរី	..	..	5	22	4	3	..	34	0%
ស្វាយរៀង	..	..	2	1	9	2	3	17	0%
តាកែវ	..	6	10	115	92	8	20	251	1%
សរុប	2,446	5,061	4,388	1,956	1,980	630	685	17,146	100%

** ទិន្នន័យឆ្នាំ២០០១ មានប្រហែលតែពាក់កណ្តាលឆ្នាំ ។*

៣.៣.៣. ការបែងចែកតាមទីក្រុង និងជនបទ

មនុស្សជាច្រើនរំពឹងថា ការទិញលក់ដីកសិកម្មភាគច្រើនលើសលុប កើតមាននៅជនបទ មិនមែននៅទីក្រុងទេ ពីព្រោះសកម្មភាពកសិកម្មអនុវត្តនៅជនបទ ។ ប៉ុន្តែក្នុងទិន្នន័យវិភាគនៅទីនេះ គេពុំឃើញមានលក្ខណៈដូច្នេះឡើយ ។ ប្រហែល ៤២% (ឬ ២.៨៥៨ប្រតិបត្តិការ) នៃការលក់ចំនួន ៦.៨៨១លើក កើតមាននៅតំបន់ទីក្រុង ។ តួលេខនេះអាចមានបញ្ហាចោទ មកពីវិធីកំណត់តំបន់ទីក្រុង និងជនបទ ដែលបានបញ្ជាក់ពីខាងដើមរួចហើយ ។ ឧទាហរណ៍ ក្រុងព្រះសីហនុទាំងមូល ត្រូវបានចាត់ទុកជាតំបន់ទីក្រុង ទោះមួយភាគធំជាតំបន់ព្រៃក៏ដោយ ។ ការលក់ដីកសិកម្ម ១.៨១៧ប្រតិបត្តិការ ដែលមានផ្ទៃជិត ៥.០០០ហិកតា នៅក្នុងក្រុងនេះ តំណាងឱ្យ ៦៤% នៃប្រតិបត្តិការលក់ដីកសិកម្មសរុប និង ៨០% នៃផ្ទៃដីកសិកម្មទិញ-លក់សរុបដែលស្ថិតនៅតំបន់ទីក្រុង ។ ក្រុងកែបក៏មានលក្ខណៈដូចគ្នាដែរ ។ តាមគោលការណ៍បច្ចេកទេសដែលផ្អែកលើស្ថានភាពរូបវន្ត និងប្រព័ន្ធហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធជាក់ស្តែង កែបជាតំបន់ជនបទមួយ ប៉ុន្តែត្រូវបានចាត់ទុកជាតំបន់ ទីក្រុងដោយសារហេតុផលខាងរដ្ឋបាល និងស្ថិតិ ។

ខេត្ត-ក្រុងមានទីប្រជុំជនតូច បានបង្ហាញនូវរូបភាពខុសគ្នានៃការលក់ដីកសិកម្មនៅទីក្រុង និងជនបទ ។ ខេត្តទាំង ១៣ នេះ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិចំនួន ១៦% ស្ថិតក្នុងតំបន់ទីក្រុង ហើយការលក់ដីច្រើនកើតមាននៅខេត្តកោះកុង ព្រោះដីចំនួន ៨០៥កន្លែង មានផ្ទៃសរុប ៣.០៦៣ហិកតា (ឬប្រហែល ៥០% នៃផ្ទៃដីសរុបដែលគេលក់នៅក្នុងខេត្តតូចៗទាំង១៣) គឺស្ថិតក្នុងខេត្តតែមួយ

នេះ ។ ខេត្តកោះកុងភាគច្រើនគឺជាទីជនបទ មានដីសល់ច្រើន ហើយកន្លងមកបានលក់ដីក្នុងតំលៃថោក ។ ដីនៅខេត្តនេះទើបនឹងបើកចំហដែលផ្តល់ឱកាសឱ្យមនុស្សមួយចំនួនទិញដីទុក ដោយរំពឹងថានឹងមានការអភិវឌ្ឍន៍ យ៉ាងឿនៅពេលអនាគត ។

តារាង៣.១០.ក. ចំនួនប្រតិបត្តិការលក់ដីកសិកម្ម គិតតាមតំបន់ជនបទ និងតំបន់ទីក្រុង (ចំនួន)

ទីតាំងដីដែលបានលក់	ចំនួនប្រតិបត្តិការលក់ (១៩៩៥ - ២០០១)				ចំនួនប្រតិបត្តិការសរុប
	ទីក្រុង		ជនបទ		
	ចំនួនប្រតិបត្តិការ	សរុបជា %	ចំនួនប្រតិបត្តិការ	សរុបជា %	
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនធំ	2,476	55%	2,040	45%	4,516
កណ្តាល	500	23%	1,704	77%	2,204
សៀមរាប	78	58%	57	42%	135
ក្រុងព្រះសីហនុ	1,817	100%	..	..	1,817
បាត់ដំបង	80	70%	34	30%	114
កំពង់ចាម	1	0%	245	100%	246
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនតូច	382	16%	1,983	84%	2,365
បន្ទាយមានជ័យ	13	12%	93	88%	106
កំពង់ឆ្នាំង	12	2%	664	98%	676
កំពង់ស្ពឺ	43	18%	202	82%	245
កំពង់ធំ	..	..	73	100%	73
កំពត	24	11%	186	89%	210
ក្រុងកែប	67	100%	..	..	67
កោះកុង	170	21%	635	79%	805
ក្រចេះ	1	20%	4	80%	5
ព្រៃវែង	9	90%	1	10%	10
ពោធិសាត់	11	69%	5	31%	16
រតនគិរី	4	44%	5	56%	9
ស្វាយរៀង	12	46%	14	54%	26
តាកែវ	16	14%	101	86%	117
សរុប	2,858	42%	4,023	58%	6,881

តារាង៣.១០.ខ. ទំហំផ្ទៃដីកសិកម្ម ដែលគេបានលក់ គិតតាមតំបន់ជនបទ និងតំបន់ទីក្រុង (ទំហំផ្ទៃដី)

ទីតាំងដីដែលបានលក់	ផ្ទៃដីដែលបានលក់ គិតជា ហិកតា (១៩៩៥ - ២០០១)				ផ្ទៃដីសរុប
	ទីក្រុង		ជនបទ		
	ផ្ទៃដី	សរុបជា %	ផ្ទៃដី	សរុបជា %	
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនធំ	5,385	50%	5,293	50%	10,679
កណ្តាល	246	5%	4,305	95%	4,551
សៀមរាប	89	60%	59	40%	148
ក្រុងព្រះសីហនុ	4,977	100%	..	..	4,977
បាត់ដំបង	69	54%	58	46%	128
កំពង់ចាម	4	0%	871	100%	875
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនតូច	842	13%	5,625	87%	6,467
បន្ទាយមានជ័យ	28	9%	277	91%	305
កំពង់ឆ្នាំង	11	1%	1,424	99%	1,435
កំពង់ស្ពឺ	10	2%	555	98%	565
កំពង់ធំ	..	..	308	100%	308
កំពត	32	8%	366	92%	398
ក្រុងកែប	52	100%	..	..	52
កោះកុង	663	22%	2,400	78%	3,063
ក្រចេះ	1	6%	15	94%	16
ព្រៃវែង	12	92%	1	8%	13
ពោធិសាត់	8	81%	2	19%	10
រតនគិរី	12	35%	22	65%	34
ស្វាយរៀង	4	23%	13	77%	17
តាកែវ	9	3%	242	97%	251

សរុប	6,228	36%	10,918	64%	17,146

សំគាល់ : ទិន្នន័យការលក់ដីនៅភ្នំពេញ មិនត្រូវបានបញ្ចូលនៅទីនេះទេ

៣.៣.៤. អាសយដ្ឋានរបស់អ្នកទិញ និងអ្នកលក់

ពីឆ្នាំ១៩៩៥-២០០១ អ្នកលក់ដីកសិកម្មមួយចំនួនធំ មានអាសយដ្ឋាននៅក្នុងខេត្ត-ក្រុងមានទីប្រជុំជនធំ ។ និន្នាការខាង ដីកសិកម្ម វាស្រដៀងគ្នានឹងការលក់ដូរដីលំនៅដ្ឋានដែរ ។ ក្នុងចំណោម ៦.៦៣៧ប្រតិបត្តិការលក់ដីកសិកម្មនៅក្រៅក្រុងភ្នំពេញ ជិតដល់ ៨០%ត្រូវបានទិញដោយអ្នកភ្នំពេញ (តារាង៣.១១) ។ ក្នុងចំនោម ៨០៥ប្រតិបត្តិការលក់ដីនៅកោះកុង ៤១៨ប្រតិបត្តិ ការជាប់ទាក់ទិននឹងអ្នកទិញជាអ្នកភ្នំពេញ (តារាង៣.១២) ។

បើយោងតាមទិន្នន័យទាំងនេះ អ្នកភ្នំពេញបានទិញប្រហែល ៨៥%នៃផ្ទៃដីកសិកម្មសរុបដែលត្រូវបានលក់ជាផ្លូវការ ។ នេះជាការបញ្ជាក់បន្ថែមនូវចំណុចដែលថា មានការប្រមូលផ្តុំទ្រព្យសម្បត្តិនៅក្នុងដៃអ្នកនៅទីក្រុង ជាពិសេសអ្នកនៅភ្នំពេញ ។ ទោះបីផ្ទៃដីទាំងអស់ដែលបានផ្ទេរកម្មសិទ្ធិវាមានតួលេខតូចក៏ដោយ ក៏ការផ្ទេរទាំងនេះបានបង្កការបារម្ភពី ភាពទន់ខ្សោយរបស់អ្នកក្រីក្រនៅជនបទ ចំពោះលទ្ធភាពប្រើប្រាស់ធនធានធម្មជាតិនៅក្នុងតំបន់ដែលដីទាំងនេះតាំងនៅ ។ គំលាតកាន់តែធំរវាងអ្នកមាន នឹងអ្នកក្រ ក៏ជាចំណុចព្រួយបារម្ភយ៉ាងធំមួយដែរ ។

តារាង៣.១១. តើអ្នកទិញដីកសិកម្មមកពីណា?

ទីតាំងអ្នកទិញ	ចំនួនប្រតិបត្តិការលក់ដី				ផ្ទៃដី គិតជាហិកតា			
	ទីក្រុង	ជនបទ	សរុប	សរុបជា%	ទីក្រុង	ជនបទ	សរុប	សរុបជា%
ខេត្តក្រុង មានទីប្រជុំជនធំ	2,475	3,525	6,000	90.4%	5,142	9,803	14,945	92.0%
ភ្នំពេញ	1,979	3,260	5,239	78.9%	4,354	9,403	13,757	84.6%
កណ្តាល	132	74	206	3.1%	89	63	152	0.9%
សៀមរាប	28	14	42	0.6%	31	9	39	0.2%
ក្រុងព្រះសីហនុ	249	7	256	3.9%	615	25	639	3.9%
បាត់ដំបង	65	59	124	1.9%	43	100	143	0.9%
កំពង់ចាម	22	111	133	2.0%	11	204	215	1.3%
ខេត្តក្រុង មានទីប្រជុំជនតូច	294	345	637	9.6%	792	515	1,307	8.0%
បន្ទាយមានជ័យ	11	20	31	0.5%	23	31	54	0.3%
កំពង់ឆ្នាំង	10	30	40	0.6%	22	18	40	0.2%
កំពង់ស្ពឺ	20	24	44	0.7%	1	19	21	0.1%
កំពង់ធំ	1	29	30	0.5%	0	89	89	0.5%
កំពត	20	40	60	0.9%	31	45	76	0.5%
ក្រុងកែប	1	..	..	0.0%	0	..	0	0.0%
កោះកុង	178	163	341	5.1%	670	230	900	5.5%
ក្រចេះ	1	..	1	0.0%	1	..	1	0.0%
មណ្ឌលគីរី	1	..	1	0.0%	1	..	1	0.0%
ឧត្តរមានជ័យ	1	..	..	0.0%	0	..	0	0.0%
ព្រៃវែង	11	..	11	0.2%	13	..	13	0.1%
ពោធិសាត់	8	6	14	0.2%	6	2	9	0.1%
រតនគីរី	3	1	4	0.1%	9	5	14	0.1%
ស្វាយរៀង	12	5	17	0.3%	4	2	6	0.0%
តាកែវ	16	27	43	0.6%	11	74	84	0.5%
សរុប	2,769	3,870	6,637	100.0%	5,934	10,318	16,253	100.0%

** ទិន្នន័យនៃការលក់ដីនៅភ្នំពេញ មិនត្រូវបានបញ្ចូលនៅទីនេះទេ ។*

តារាង៣.១២ ផ្តល់នូវទិន្នន័យអំពីដីកសិកម្មក្នុងខេត្តនីមួយៗដែលបានធ្លាក់ទៅក្នុងកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកភ្នំពេញ តាមលំដាប់នៃចំនួនដីសរុប ។ ពលរដ្ឋក្នុងខេត្តកណ្តាលបានលក់ដីកសិកម្មច្រើនជាងគេទៅអោយអ្នកភ្នំពេញ ។ ពីឆ្នាំ១៩៩៥-២០០០ មានតែ ១៤% (២៦៧ ក្នុងចំនោម ១.៩៣៧ប្រតិបត្តិការ) នៃប្រតិបត្តិការលក់ដីសរុបប៉ុណ្ណោះ ដែលបានផ្ទេរដីទៅឱ្យប្រជាជនផ្សេងក្រៅ

អ្នកភ្នំពេញ ។ បន្ទាប់ពីខេត្តកណ្តាល គឺក្រុងព្រះសីហនុដែលមានអ្នកភ្នំពេញទិញដីកសិកម្ម ១.៤១៨កន្លែង ។ ដីលក់ចេញ ២៨% ទៀត ត្រូវបានទិញដោយអ្នកផ្សេង ។

អ្នកភ្នំពេញប្រហែលបានចាប់ផ្តើមទិញដីក្នុងខេត្តផ្សេងៗតាំងពីឆ្នាំ១៩៩៥ ឬមុននេះទៀត ។ ជាលទ្ធផល គឺមានលំនាំនៃការផ្ទេរដីបែបនេះកើតឡើង ។ គេអាចធ្វើសម្មតិកម្មម៉្យាងទៀតថា អ្នកមានទ្រព្យសម្បត្តិនៅក្នុងទូទាំងប្រទេស បានមករស់នៅក្នុងរាជធានី ហើយបន្ទាប់មកក៏បានទិញដីនៅផ្សេងៗដែលពួកគេចូលចិត្ត ។ គេអាចនិយាយបានជាទូទៅថា ប្រជាជនបានវិនិយោគទុនលើដីធ្លី ដោយសារច្រកវិនិយោគផ្សេងទៀតនៅមានតិចតួចពេកក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។

ក្រោយឡើងខ្ពស់បំផុតក្នុងឆ្នាំ១៩៩៦ ការលក់ដីទៅឱ្យអ្នកភ្នំពេញបានធ្លាក់ចុះវិញយ៉ាងខ្លាំង ។ ការទិញដីកសិកម្មដោយអ្នកភ្នំពេញ មានតែ ១៩៨ប្រតិបត្តិការប៉ុណ្ណោះ នៅឆ្នាំ២000 ដែលជាការធ្លាក់ចុះយ៉ាងខ្លាំង បើធៀបនឹងចំនួន ១.៧៥៧ប្រតិ-បត្តិការនៅឆ្នាំ១៩៩៦ ។ ការធ្លាក់ចុះនេះ អាចបណ្តាលមកពីការធ្លាក់ចុះនៃសកម្មភាពសេដ្ឋកិច្ច ការឡើងថ្លៃដី និងការធ្លាក់ចុះនៃប្រាក់ចំណេញដែលគេរំពឹងទុកក្នុងការជួញដីធ្លី ឬការប្រើប្រាស់ដីក្នុងគោលដៅផ្សេងទៀត ។

តារាង៣.១២. ប្រតិបត្តិការលក់ដីកសិកម្មទៅឱ្យអ្នកភ្នំពេញ

ទីតាំងដីដែលបានលក់	ចំនួនប្រតិបត្តិការទិញដោយអ្នកភ្នំពេញ								ការទិញដោយអ្នកផ្សេង
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	(95-00)	(95-00)
កណ្តាល	506	755	437	118	117	4	..	1,937	267
ក្រុងព្រះសីហនុ	343	423	318	183	94	47	10	1,418	399
កំពង់ឆ្នាំង	4	134	263	96	46	40	3	586	90
កោះកុង	18	271	26	27	42	33	1	418	387
កំពង់ចាម	5	3	67	56	5	3	66	205	41
កំពង់ស្ពឺ	22	77	41	21	28	15	..	204	41
កំពត	12	32	15	8	16	9	8	100	110
សៀមរាប	3	35	8	6	14	16	8	90	45
តាកែវ	..	7	9	30	14	1	12	73	44
ក្រុងកែប	..	13	14	10	7	14	4	62	5
បន្ទាយមានជ័យ	..	..	..	8	2	8	35	53	53
កំពង់ធំ	..	4	..	7	5	6	19	41	32
បាត់ដំបង	..	..	..	1	28	..	..	29	85
ស្វាយរៀង	..	..	3	..	5	1	..	9	17
រតនគិរី	..	..	1	4	1	..	..	6	3
ក្រចេះ	..	2	..	1	..	..	1	4	1
ពោធិសាត់	..	1	..	..	..	1	1	3	13
ព្រៃវែង	..	..	..	1	..	..	..	1	9
សរុប	*913*	*1,757*	*1,202*	*577*	*424*	*198*	*168*	*5,239*	*1,642*

តារាង៣.១៣ បង្ហាញថា តើអ្នកទិញរស់នៅក្នុង ស្រុកដែលដីលក់តាំងនៅឬយ៉ាងណា ។ ក្នុងចំណោមដី ៦.៦២៨ប្លង់ដែលបានលក់ ៨៦%ត្រូវបានទិញដោយ អ្នករស់នៅក្នុងស្រុកផ្សេង ។ ក្នុងឆ្នាំ១៩៩៦ តួលេខនេះឡើងដល់ ៩៤% ប៉ុន្តែវាធ្លាក់ទាបបំផុតវិញដល់ ៧២%ក្នុងឆ្នាំ២000 ។

ភាគរយនៃអ្នកទិញមកពីក្រៅ (មកពីស្រុកផ្សេង) មានកំរិតខ្ពស់ជាងសំរាប់ដីកសិកម្ម បើធៀបនឹងដីលំនៅដ្ឋាន ដូចបានពិភាក្សាខាងលើ ហើយក្នុងចំណោមអ្នកទិញមកពីក្រៅ មាន ៨0%មកពីភ្នំពេញ និង ៦%មកពីស្រុកផ្សេងៗនៃខេត្តដដែលទៀត ។

គេអាចពិនិត្យឃើញថា តើមានដីប៉ុន្មានដែលអ្នកនៅក្រៅស្រុកបានទិញរួចហើយ និងបានលក់បន្តទៀត តាមរយៈការគណនាលើទិន្នន័យអំពីទីតាំងដី និងអាសយដ្ឋានរបស់អ្នកលក់ និងអ្នកទិញ ។ ប្រហែលពាក់កណ្តាលនៃអ្នកទិញនៅក្នុងគំរូតាងមកពីស្រុកផ្សេងពីស្រុកដែលដីតាំងនៅ (តារាង៣.១៤) ។ នៅពេលដីត្រូវបានបែងចែកជាថ្មីក្នុងឆ្នាំ១៩៨៩ វាមិនអាចជាការពិត

ទេដែលថា ពលរដ្ឋមួយចំនួនធំត្រូវបានផ្តល់ឱ្យនូវ ដីធ្លីនៅក្នុងស្រុកផ្សេងពីស្រុកដែលពួកគេរស់នៅ ។ រឿងដែល ប្រហែល៩០% នៃដីកសិកម្មដែលបានលក់ជាផ្លូវការពីឆ្នាំ១៩៩៥-២០០១ គឺមានអ្នកលក់ជាអ្នកខាងក្រៅស្រុក វាបញ្ជាក់ឱ្យឃើញថា មានការទិញដីហើយលក់បន្តទៀតយ៉ាងច្រើនដោយអ្នកក្រៅស្រុក នៅក្នុងប៉ុន្មានឆ្នាំកន្លងមកនេះ។ មូលហេតុមួយទៀតអាចមានប្រជាជនចាកចេញពីស្រុកដើមរបស់ពួកគេ ហើយក៏លក់ដីកសិកម្មរបស់ខ្លួននៅក្នុងស្រុកនោះ ប៉ុន្តែករណីបែបនេះមានតិចទេ បើធៀបនឹងការទិញ និងលក់បន្ត នូវដីធ្លីដើម្បីយកចំណេញ (ជួញដី) ។

តារាង៣.១៣. អាសយដ្ឋានរបស់អ្នកទិញដីកសិកម្ម ធៀបនឹងទីតាំងដី

ឆ្នាំលក់ដីធ្លី	អាសយដ្ឋានរបស់អ្នកទិញ				សរុប	
	នៅក្នុងស្រុកដែលដីតាំងនៅ		នៅស្រុកផ្សេងពីស្រុកដែលដីតាំងនៅ			
	ចំនួន	%	ចំនួន %	%	ចំនួន	ភាគរយ
1995	136	12%	992	88%	1,128	100%
1996	114	6%	1,859	94%	1,973	100%
1997	207	14%	1,315	86%	1,522	100%
1998	89	12%	646	88%	735	100%
1999	275	37%	469	63%	744	100%
2000	89	28%	227	72%	316	100%
2001	21	10%	189	90%	210	100%
សរុប	*931*	*14%*	*5,697*	*86%*	*6,628*	*100%*

តារាង៣.១៤. អាសយដ្ឋានរបស់អ្នកលក់ដីកសិកម្ម ធៀបនឹងទីតាំងដី

ឆ្នាំលក់ដី	អាសយដ្ឋានរបស់អ្នកលក់				សរុប	
	នៅក្នុងស្រុកដែលដីតាំងនៅ		នៅស្រុកផ្សេងពីស្រុកដែលដីតាំងនៅ			
	ចំនួន	%	ចំនួន	%	ចំនួន	%
1995	634.0	56%	502	44%	1,136	100%
1996	1,047.0	52%	956	48%	2,003	100%
1997	885.0	54%	752	46%	1,637	100%
1998	371.0	50%	377	50%	748	100%
1999	302.0	40%	459	60%	761	100%
2000	139.0	43%	183	57%	322	100%
2001	148.0	71%	60	29%	208	100%
សរុប	3,526.0	52%	3,289	48%	6,815	100%

៣.៤. ការលក់ដីធ្លីគិតតាមទំហំដី

តារាង៣.១៥ បង្ហាញពី ប្រតិបត្តិការលក់ដីកសិកម្ម គិតតាមទំហំផ្សេងៗគ្នា ។ ពីឆ្នាំ១៩៩៥-២០០១ ៤០%នៃដីលក់ចេញ មានទំហំ ១ហិកតា ឬតិចជាង ហើយមានចំនួនសរុប ៨៧៤ហិកតា ឬ ៥%នៃផ្ទៃដីសរុបដែលគេបានលក់ទាំងអស់ ។ វាចំលែកបន្តិចដែរ ដែល ៦៨៣ប្រតិបត្តិការលក់ (ឬ ១០%) ទាក់ទិននឹងឡូង់ដីទំហំ ០.១ហិកតា ឬតិចជាង (ក្នុងទិន្នន័យនេះ គឺសុទ្ធតែដីមានប័ណ្ណឡូង់ដី និងបានចុះបញ្ជីនៅអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ) ។ ដីទាំងនេះត្រូវបានប្រើប្រាស់ភាគច្រើនសំរាប់ធ្វើលំនៅដ្ឋាន ឬរបរអាជីវកម្ម និងតាំងនៅតាមដងផ្លូវធំៗ ។ ការធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ដីតូចៗទាំងនេះជាដីកសិកម្ម ប្រហែលដោយសារជាប់រឿងអ្វីផ្សេង ឬរឿងប្រវត្តិសាស្ត្រប៉ុណ្ណោះ ។ ជាក់ស្តែង ដីចំនួន ៥៤៣ឡូង់ ក្នុងចំណោមដី ៦៨៣ឡូង់តូចៗទាំងនេះ ស្ថិតនៅក្នុងខេត្តកណ្តាល និងក្រុងព្រះសីហនុ ដែលមានការរីកទីក្រុងយ៉ាងលឿនក្នុងប៉ុន្មានឆ្នាំកន្លងមកនេះ ។

តារាងនេះក៏បង្ហាញដែរថា មានដីច្រើនគួរសមដែលធំជាង ៣ហិកតា ។ ដីទាំងនេះ តំណាងឱ្យ ៤៦%នៃប្រតិបត្តិការលក់សរុប និងត្រូវជា ៨៣%នៃផ្ទៃដីសរុប ១៧.១៤៦ហិកតាដែលគេបានលក់ជាផ្លូវការ ។ ដីធំៗទាំងនេះ ភាគច្រើនស្ថិតនៅ ក្រុងព្រះសីហនុ ខេត្តកណ្តាល កោះកុង កំពង់ឆ្នាំង និងកំពង់ចាម (តារាង៣.១៦) ។

ច្បាប់ដីបច្ចុប្បន្នចែងថា គ្មានបុគ្គលណាអាចកាន់កាប់ដីកសិកម្មលើសពី ៥ហិកតាបានឡើយ[១៦] ។ កំរងទិន្នន័យរបស់យើងនេះបង្ហាញថា មានប្រតិបត្តិការលក់ដីជាច្រើនដែលទាក់ទិននឹងប្លង់ដីធំជាង ៥ហិកតា ។ ទិន្នន័យបង្ហាញទៀតថា មានប្រតិបត្តិការជាច្រើនករណីដែលបានធ្វើឡើងក្នុងកាលបរិច្ឆេទតែមួយ ហើយអ្នកទិញដីដែលមានច្រើននាក់គឺសុទ្ធតែមានអាសយដ្ឋានដូចគ្នាទាំងអស់ ។ ក្នុងករណីមួយចំនួន អ្នកលក់ជាច្រើននាក់ក៏មានអាសយដ្ឋានដូចគ្នាដែរ ។ រឿងនេះមានន័យថា មនុស្សតែម្នាក់បានទិញឬលក់ដីជាច្រើនកន្លែង ។ ការសង្កេតឃើញដូច្នេះ បញ្ជាក់បន្ថែមលើការអធិប្បាយរបស់មន្ត្រីសុរិយោដី និងមន្ត្រីមន្ទីរកសិកម្មដែល ថា ដើម្បីទិញដីបានលើសពី៥ហិកតា អ្នកទិញត្រូវចុះបញ្ជីដីធ្លីក្នុងប្លង់ផ្សេងៗគ្នា ដោយប្លង់នីមួយៗមិនឱ្យលើសពី ៥ហិកតាទេ ។ ជួនកាលអ្នកលក់ ឬ អ្នកទិញ ប្រើឈ្មោះខុសៗគ្នា ដូចជាឈ្មោះរបស់បងប្អូនបង្កើត ឬឈ្មោះកូន ដើម្បីចៀសវាងកុំឱ្យឃើញខុស ច្បាប់ខ្លាំងពេក ។ តាមមធ្យោបាយនេះ បុគ្គលម្នាក់អាចមានកម្មសិទ្ធិលើក្បាលដីធំជាង ៥ហិកតា ។ អ្នកទិញមួយចំនួន មិនបារម្ភ ពីការរឹតត្បិតក្នុងច្បាប់នេះទេ ។ ឧទាហរណ៍ ក្នុងទិន្នន័យនេះ មានដីយ៉ាងតិច ៤៩ប្លង់ដែលធំជាង ៥ហិកតាក្នុងមួយប្លង់ៗ ។

តារាង៣.១៥. ទំហំដីកសិកម្មដែលលក់ពីឆ្នាំ១៩៩៥ ដល់ ២០០១

	ចំនួនប្រតិបត្តិការលក់ដី				ផ្ទៃដីលក់ គិតជាហិកតា			
ទំហំដីលក់ គិតជាហិកតា	ទីក្រុង	ជនបទ	សរុប	សរុបជា%	ទីក្រុង	ជនបទ	សរុប	សរុបជា%
>0.0 - 0.1 ha	463	220	683	10%	25	13	38	0%
>0.1 - 0.5 ha	656	780	1,436	21%	167	215	382	2%
>0.5 - 1.0 ha	273	332	605	9%	210	244	454	3%
>1.0 - 3.0 ha	352	635	987	14%	666	1,228	1,895	11%
>3.0 - 5.0 ha	1,103	2,018	3,121	45%	5,000	8,950	13,949	81%
>5.0 – 32 ha	11	38	49	1%	160	268	428	2%
សរុប	*2,858*	*4,023*	*6,881*	*100%*	*6,228*	*10,918*	*17,146*	*100%*

តារាង៣.១៦. ប្រតិបត្តិការលក់ដីកសិកម្ម បែងចែកតាមទំហំដី

ទីតាំងដីលក់	ទំហំដីកសិកម្មដែលបានលក់ (ហិកតា)					
	>0-0.1	>0.1-0.5	>0.5-1.0	>1.0-3.0	>3.0-5.0	>5.0
	ចំនួនប្រតិបត្តិការលក់ដី					
ខេត្តក្រុង មានទីប្រជុំជនធំ	569	929	398	640	1,959	21
កណ្ដាល	188	626	222	324	831	13
សៀមរាប	9	55	30	21	20	..
ក្រុងព្រះសីហនុ	353	202	106	220	929	7
បាត់ដំបង	11	38	33	28	3	1
កំពង់ចាម	8	8	7	47	176	..
ខេត្តក្រុង មានទីប្រជុំជនតូច	114	507	207	347	1,162	28
បន្ទាយមានជ័យ	1	17	17	15	54	2
កំពង់ឆ្នាំង	26	195	75	129	250	1
កំពង់ស្ពឺ	51	46	17	29	93	9
កំពង់ធំ	..	4	4	9	53	3
កំពត	14	64	32	36	58	6
ក្រុងកែប	4	33	17	10	3	..
កោះកុង	8	95	18	75	603	6
ក្រចេះ	..	..	1	1	3	..
ព្រៃវែង	..	..	2	8	..	..
ពោធិសាត់	..	10	3	3	..	..
រតនគិរី	..	1	..	1	7	..

[១៦] មានការបកស្រាយច្បាប់នេះខុសៗគ្នា។ មតិមួយនិយាយថា ប្រជាជនមិនអាចកាន់កាប់ដីលើសពី៥ហិកតា ចំពោះដីបានមកពីរដ្ឋ ឬតាមរយៈ ការកាប់ឆ្ការព្រៃ ប៉ុន្តែបើសិនគេទិញដីវិញ គឺគ្មានការកំណត់ទេ (So et al 2001) ។

ស្វាយរៀង	4	12	4	6	..	..
តាកែវ	6	30	17	25	38	1
សរុប	683	1,436	605	987	3,121	49

តារាង៣.១៦ បង្ហាញថា នៅក្នុងខេត្ត-ក្រុងមានទីប្រជុំជនធំ មានការលក់ដីតូចៗ ច្រើនជាងនៅក្នុងខេត្ត-ក្រុងមានទីប្រជុំជនតូច ។ ក្នុងខេត្តមានទីប្រជុំជនធំ, ៤២%នៃប្រតិបត្តិការលក់ទាក់ទិននឹងប្លង់ដីទំហំ ១ហិកតា ឬតិចជាង ឯក្នុងខេត្តមានទីប្រជុំជនតូចវិញ តួលេខនេះមានត្រឹម ៣៥%ប៉ុណ្ណោះ ។ ការនេះបញ្ជាក់ឱ្យដឹងថា ដីនៅក្នុងខេត្តមានទីប្រជុំជនធំ វាមានតំលៃខ្ពស់រហូត ដល់ដីតូចៗក៏មានថ្លៃខ្ពស់គ្រប់គ្រាន់ធ្វើឱ្យម្ចាស់ដីចុះបញ្ជីវាជាផ្លូវការនៅពេលទិញ-លក់ ។ ក្នុងន័យនេះដែរ គេអាចនិយាយបានថា ការលក់ដីទំហំតូចៗជាច្រើននៅក្នុងខេត្តដាច់ស្រយាល មិនបានដើរតាមនិតិវិធីផ្លូវការទេ ដូច្នេះហើយទើបមិនឃើញមានកត់ត្រានៅក្នុងទិន្នន័យនេះ ។

ក្នុងខេត្តមានទីប្រជុំជនតូច, ៦៥%នៃប្រតិបត្តិការលក់សុទ្ធតែទាក់ទិននឹងប្លង់ដីធំជាង១ហិកតា រីឯក្នុងខេត្តមានទីប្រជុំជនធំវិញមានតែ ៥៨%ប៉ុណ្ណោះ ។ ដីធំៗ (ដែលគេលក់នៅក្នុងខេត្តតូចៗនិងមិនសូវអភិវឌ្ឍន៍) ភាគច្រើនស្ថិតនៅក្នុងខេត្តកោះកុង ដែលមានដីថ្មីជាច្រើនកន្លែងលក់ចេញក្នុងតំលៃថោក ។ បន្ទាប់ពីកោះកុង គឺមានកំពង់ឆ្នាំង កំពង់ស្ពឺ និងកំពត ។

តារាង៣.១៧ បង្ហាញអំពីអាសយដ្ឋានរបស់អ្នកទិញ គិតតាមទំហំប្លង់ដីកសិកម្ម ។ យោងតាមតារាងនេះ ពីឆ្នាំ១៩៩៥-២០០១ អ្នករស់ក្នុងខេត្តមានទីប្រជុំជនធំ មិនគ្រាន់បានតែទិញដីកសិកម្មភាគច្រើនប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែបានទិញដីធំៗ ច្រើនជាងអ្នកទិញដែលរស់នៅក្នុងខេត្តមានទីប្រជុំជនតូច ។ ៦០% នៃដីទាំងអស់ដែលត្រូវបានផ្ទេរទៅឱ្យអ្នករស់នៅក្នុងខេត្តមានទីប្រជុំជនធំ វាមានទំហំធំជាង ១ហិកតាក្នុងមួយប្លង់ៗ ឯអត្រាដូចគ្នាសំរាប់ខេត្តមានទីប្រជុំជនតូច គឺ ៥៣% ។ អ្នកភ្នំពេញបានទិញដល់ទៅ ៣.៣២៥ប្លង់ដែលធំជាង ១ហិកតា គឺត្រូវជា ៨៤%នៃប្រតិបត្តិការលក់ដីកសិកម្មទាំងអស់ក្នុងទំហំនេះ ។ ដោយសារដីធំៗជាច្រើននៅក្នុង ក្រុងព្រះសីហនុ ខេត្តកោះកុង និងកំពង់ឆ្នាំង ជាទូទៅគឺជាដីថ្មី (ដីជាច្រើនបានពីការកាប់ឆ្ការព្រៃយក) ដូច្នេះគេអាច សន្និដ្ឋានបានថា ដីថ្មីភាគច្រើនត្រូវបានទិញដោយអ្នកភ្នំពេញ បើយោងតាមទិន្នន័យនេះ ។

តារាង៣.១៧. របាយប្រតិបត្តិការលក់ដីកសិកម្ម បែងចែកតាមទំហំដី និងអាសយដ្ឋានរបស់អ្នកលក់

ទីតាំងអ្នកទិញ	ទំហំដីកសិកម្មដែលបានលក់ (ហិកតា)					
	>0-0.1	>0.1-0.5	>0.5-1.0	>1.0-3.0	>3.0-5.0	>5.0-32.0
	ចំនួននៃប្រតិបត្តិការលក់ (១៩៩៥-២០០១)					
ខេត្តក្រុង មានទីប្រជុំជនធំ	620	1,237	535	851	2,713	44
ភ្នំពេញ	488	981	445	749	2,536	40
កណ្តាល	28	114	30	18	15	1
សៀមរាប	2	23	9	4	4	..
ក្រុងព្រះសីហនុ	57	39	19	25	114	2
បាត់ដំបង	18	43	21	34	7	1
កំពង់ចាម	27	37	11	21	37	..
ខេត្តក្រុង មានទីប្រជុំជនតូច	61	182	59	111	224	2
បន្ទាយមានជ័យ	2	8	6	8	5	2
កំពង់ឆ្នាំង	5	12	13	7	3	..
កំពង់ស្ពឺ	19	12	8	3	2	..
កំពង់ធំ	2	2	3	8	15	..
កំពត	11	22	6	8	13	..
ក្រុងកែប	..	1	..	..	..	..
កោះកុង	12	90	13	55	171	..
ក្រចេះ	..	..	..	1	..	..
មណ្ឌលគីរី	..	..	1	..	..	..
ឧត្តរមានជ័យ	..	1	..	..	..	..
ព្រៃវែង	..	1	3	7	..	..
ពោធិសាត់	..	10	1	3	..	..
រតនគីរី	..	..	..	2	2	..

ស្វាយរៀង	4	9	3	1	..	..
តាកែវ	6	14	2	8	13	..
សរុប	681	1,419	594	962	2,937	46

ជំពូក ៤

និន្នាការនៃថ្លៃដី

ដីធ្លីមានលក្ខណៈខុសប្លែកពីទំនិញលក់ដូរផ្សេងទៀតទាំងអស់ ។ លក្ខណៈខុសប្លែកជាងគេ គឺ ថ្លៃដីអាចខុសគ្នាយ៉ាងខ្លាំងពីកន្លែងមួយទៅកន្លែងមួយ ដោយគ្មានចំណុចខុសគ្នាជាក់ស្ដែងណាមួយនៅក្នុងលទ្ធភាពផលិតកម្មរបស់វាឡើយ ។ សំរាប់ប្រទេសណាមួយ មិនអាចមានថ្លៃដីជាមធ្យម ឬថ្លៃស្តង់ដា ឡើយ ។ ថ្លៃជាមធ្យមអាចយកជាការបានសំរាប់តំបន់តូចមួយប៉ុណ្ណោះ ។ ដោយសន្មតថា កត្តាអ្វីៗទៀតវាដូចគ្នា កត្តាមួយដែលធ្វើឱ្យថ្លៃដីខុសគ្នា គឺការដែលដីនោះស្ថិតនៅក្នុងទីប្រជុំជន ឬទីផ្សារ ។ កាលណាវានៅកាន់តែជិតកន្លែងទាំងនេះ ថ្លៃរបស់វាកាន់តែខ្ពស់ ។ ដីដែលមានការតភ្ជាប់ល្អជាមួយប្រព័ន្ធគមនាគមន៍ ឬប្រព័ន្ធពាណិជ្ជកម្ម ច្រើនថ្លៃខ្ពស់ជាង ។ នៅកម្ពុជា មានគំរោងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធថ្មីៗជាច្រើនបានដំណើរការក្នុងរយៈពេលកន្លងមក ហើយថ្លៃដីក៏កើនឡើងទៅតាមការអភិវឌ្ឍន៍ និងការស្តារផ្លូវនានា ។ មានកត្តា ៣ផ្សេងទៀតដែលធ្វើឱ្យមានការប្រែប្រួលខ្លាំងនៅក្នុងទីផ្សារដីធ្លីក្នុងប្រទេសកម្ពុជាក្នុងរយៈពេល ១៥ឆ្នាំកន្លងមក ។ កត្តាទាំងនេះត្រូវបានលើកយកមកពិភាក្សាដូចខាងក្រោម ។

ទី១ ថ្លៃដីចាប់ផ្តើមកើនឡើងពីកំរិតទាបខ្លាំងក្នុងទសវត្សរ៍១៩៨០ ដែលនៅពេលនោះដីទាំងអស់ជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋតាមផ្លូវច្បាប់ ។ នៅពេលនោះដែរ គ្មានទីផ្សារដីធ្លីប្រាកដប្រជាទេ ទោះបីការទិញដូរដីបានចាប់ផ្តើមតាំងពីឆ្នាំ១៩៨៥ មកក៏ដោយ ។ ចាប់ពីឆ្នាំ១៩៨៩ ឬនៅពេលរដ្ឋអនុញ្ញាតឱ្យមានកម្មសិទ្ធិឯកជនជាថ្មី ការលក់ដូរដី និងថ្លៃដីចាប់ផ្តើមកើនឡើងយ៉ាងគំហុក បើធៀបនឹងទសវត្សរ៍មុន ជាពិសេសនៅពេលដែលមានអ្នកទិញដីជាច្រើនបានផុសឡើង ។ យោងតាមភស្តុតាងខ្លះៗ ដីលំនៅដ្ឋានមួយចំនួនក្នុងតំបន់ទីក្រុង ត្រូវបានគេទិញក្នុងតំលៃតែ ២០០-៣០០ដុល្លារតែប៉ុណ្ណោះនៅចុងទសវត្សរ៍១៩៨០ ហើយ២-៣ឆ្នាំក្រោយមក គេលក់វិញបានច្រើនពាន់ដុល្លារ ។ នៅពាក់កណ្តាលទសវត្សរ៍១៩៩០ ដីដដែលនោះលក់បានច្រើនម៉ឺនដុល្លារ ។ ដូចបានពិពណ៌នារួចហើយ ដំណើរការនេះកើតឡើងជាចំបង ដោយសារការហូរចូលយ៉ាងច្រើននូវប្រាក់បរទេស ក្នុងទំរង់ជាចំណាយរបស់ កងកំលាំងរក្សាសន្តិភាពអ៊ុនតាក់, វិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេស និងការផ្ញើប្រាក់មកក្នុងស្រុកដោយអនិកជនខ្មែរនៅបរទេស ។

ទី២ ដោយសារមានសង្គ្រាមខ្ទេចខ្ទាំ ការផ្លាស់ប្តូរប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចញឹកញាប់ ព្រមទាំងកង្វះខាតនៃទំនុកចិត្តក្នុងប្រព័ន្ធធនាគារ ប្រជាជនកម្ពុជានៅមិនទាន់វិនិយោគ ឬដាក់ប្រាក់នៅក្នុងធនាគារទេ ។ អ្នកមានប្រាក់សន្សំច្រើន និងបានមើលឃើញពីលទ្ធភាពបានចំណេញខ្ពស់ពីការទិញលក់ដីក្នុងដំហានដំបូង ទំនងជាបានទិញដីទុកដើម្បីវិនិយោគប្រាក់សន្សំរបស់ខ្លួន ។ ការធ្វើដូចនេះ ធ្វើឱ្យទីផ្សារដីធ្លីកាន់តែមមាញឹកថែមទៀត ។

ទី៣ ប្រជាជនបានកើនឡើងយ៉ាងលឿនក្នុងទសវត្សរ៍១៩៨០ និង១៩៩០ ។ ក្នុងបរិបទដែលពុំមានមុខរបរផ្សេងៗច្រើនមុខ កំនើនប្រជាជនបានបង្កើតតំរូវការដីយ៉ាងធំ ហើយដីក៏ឡើងថ្លៃ ពីព្រោះប្រជាជនភាគច្រើនណាស់នៅពឹងពាក់លើដីធ្លីនៅឡើយ ។ ការពិត កំនើនប្រជាជនលឿនបែបនេះគួរតែធ្វើឱ្យដីឡើងថ្លៃខ្ពស់ថែមទៀត បើសិនគ្មានការរានព្រៃយកដីធ្វើកសិកម្ម

និងលំនៅដ្ឋាននោះទេ ។ ដីព្រៃកាលពីទសវត្សរ៍១៩៧០ មាន ៧៣%នៃផ្ទៃប្រទេស ប៉ុន្តែបច្ចុប្បន្នមានតែ ៦០%ប៉ុណ្ណោះ ។

ការវិភាគពីថ្លៃដីរបស់យើង មិនមែនគ្រាន់តែផ្អែកលើថ្លៃដីចុះកត់ត្រាក្នុងឯកសារផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីចំនួន ១៥.៩៧៦ឯកសារ ដែលតំកល់នៅអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រនោះទេ ។ អង្កេតទ្រង់ទ្រាយតូចមួយ និងការសំភាសន៍ជាមួយប្រធានសុរិយោដីស្រុកក្នុង១០ស្រុក និងប្រធានឃុំក្នុង១៨ឃុំ (នៃ ៥ខេត្ត) បានផ្តល់នូវមូលដ្ឋានសំរាប់ពន្យល់ពីនិន្នាការនៃថ្លៃដី បានជាក់លាក់ជាងទិន្នន័យផ្លូវការទៅទៀត ។ យោងតាមអង្កេត និងសំភាសន៍ទាំងនេះ ថ្លៃដីកត់ត្រាក្នុងឯកសារផ្ទេរជាផ្លូវការ ត្រូវបានបន្ថយចុះអស់ពី ៤០% ទៅ ៨០% ដើម្បីចៀសវាងការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាខ្ពស់[១] ។ ការលាក់បាំងថ្លៃនៅក្នុងឯកសារសុរិយោដី គ្មានលំនាំអ្វីច្បាស់លាស់ទេ ហើយយើងក៏មិនអាចធ្វើការកែតំរូវអ្វីបានដែរសំរាប់ការវិភាគ ។ ប៉ុន្តែដោយសារកំរងទិន្នន័យផ្អែកលើគំរូតាងទំហំធំ ដូច្នេះនៅតែមានការទាញសេចក្តីសន្និដ្ឋានមួយចំនួន ពីនិន្នាការ និងភាពខុសគ្នាតាមតំបន់ នៃថ្លៃដីធ្លី ។

គួរនិយាយពីដំបូងថា ដោយសារថ្លៃដីប្រែប្រួលខុសគ្នាយ៉ាងខ្លាំង ទាំងចំពោះដីលំនៅដ្ឋាន និងដីកសិកម្ម (នោះគឺបំរែបំរួលស្តង់ដា មានកំរិតខ្ពស់ជាងតំលៃមធ្យម) ដូច្នេះថ្លៃដីគិតជាមធ្យម មិនសូវមានអត្ថន័យឡើយ ហើយការបកស្រាយផ្សេងៗពីភាពខុសគ្នានៃ ថ្លៃដីជាមធ្យម រវាងខេត្តនានា ក៏ត្រូវមានការប្រុងប្រយ័ត្នដែរ ។

៤.១ ថ្លៃដីលំនៅដ្ឋាន

តារាង៤.១ បង្ហាញនូវថ្លៃដីលំនៅដ្ឋានគិតជាមធ្យមសំរាប់តំបន់ទីប្រជុំជន ដោយបែងចែកតាមខេត្ត-ក្រុងនិងតាមលំដាប់នៃថ្លៃដី សំរាប់រយៈពេលពីឆ្នាំ ១៩៩៥-២០០១ ។ យើងបានសន្មតថា ថ្លៃទាំងអស់សុទ្ធតែបានកត់ត្រាតិចជាងថ្លៃពិតក្នុងកំរិតដូចគ្នានៅទូទាំងប្រទេស ទោះបីការសន្មតនេះមិនសូវសមហេតុផលក៏ដោយ ប៉ុន្តែយើងគ្មានលទ្ធភាពអ្វីផ្សេង ។ យោងតាមទិន្នន័យនេះ ក្រុងព្រះសីហនុ មានថ្លៃដីលំនៅដ្ឋានគិតជាមធ្យមកំរិតខ្ពស់ជាងគេ[២] ។ ក្នុងរយៈពេលជាច្រើនឆ្នាំ ថ្លៃជាមធ្យមប្រែប្រួលជុំវិញ ៨០.០០០រៀលក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ ឬប្រហែល ២០ដុល្លារក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ គិតតាមអត្រាប្តូរប្រាក់បច្ចុប្បន្ន ។ ថ្លៃរាយការណ៍ជាផ្លូវការ កើនឡើងខ្ពស់បំផុតក្នុងឆ្នាំ២០០១ នៅពេលដែលដីលំនៅដ្ឋានមួយចំនួនបានលក់ក្នុងតំលៃជិត ២០០.០០០រៀលក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ ឬប្រហែល ៥០ដុល្លារក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ គិតជាមធ្យម ។ យោងតាមអង្កេតផ្ទាល់នៅមូលដ្ឋាន ដីថ្លៃខ្ពស់ទាំងនេះស្ថិតនៅក្បែរឆ្នេរសមុទ្រ ។ ផ្ទុយទៅវិញ ទីក្រុងឆ្នេរសមុទ្រមួយទៀត គឺក្រុងកែប ជាកន្លែងមានដីលំនៅដ្ឋានថោកជាងគេបំផុត ទោះបីជាវាមានលក្ខណៈស្រដៀងគ្នានឹងទីក្រុងកំពង់សោមក៏ដោយ (ដូចជាមានបរិដ្ឋានមាត់សមុទ្រ) ពីព្រោះទីក្រុងនេះនៅឆ្ងាយ និងមានហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធអន់ ។

ថ្លៃដីលំនៅដ្ឋាននៅតំបន់ទីប្រជុំជនក្នុងទូទាំងប្រទេស បានកើនយ៉ាងខ្លាំងចាប់ពីឆ្នាំ១៩៩៥ ដល់ ២០០១ (តារាង៤.១) ។ រឿងនេះត្រូវបានបញ្ជាក់ថាពិត ដោយអង្កេតតាមមូលដ្ឋាននៅក្នុង ៥ខេត្ត (សូមអានផ្នែកបន្ទាប់) ។ ថ្លៃជាមធ្យមទូទៅ បានកើនពីប្រហែល ១០ដុល្លារក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េនៅឆ្នាំ១៩៩៥ ទៅដល់ជាង ២០ដុល្លារក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េនៅឆ្នាំ២០០០ ។ ទោះបីទិន្នន័យបង្ហាញថា ការទិញលក់ធ្លាក់ចុះយ៉ាងខ្លាំងនៅឆ្នាំ២០០០ និង២០០១ ប៉ុន្តែថ្លៃដីនៅតែមិនធ្លាក់ចុះគួរឱ្យកត់សំគាល់ឡើយ យោងតាមតួលេខក្នុងឯកសារផ្លូវការ និងតាមអង្កេតដល់មូលដ្ឋាន ។ អ្នកឆ្លើយសំភាសន៍ភាគច្រើននៅក្នុងអង្កេតតាមមូលដ្ឋាន បាននិយាយថា ការធ្លាក់ចុះសកម្មភាពសេដ្ឋកិច្ច ជាពិសេសវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេស គឺជាមូលហេតុចំបងនៃការធ្លាក់ចុះតំរូវការដី។ មូលហេតុមួយទៀតអាចមកពីការទិញទុកយកចំណេញបានថយចុះនៅពេលដីឡើងថ្លៃខ្ពស់ពេក ដូច្នេះហើយចំនួនទិញលក់ជាក់ស្តែងក៏បានធ្លាក់ចុះយ៉ាងខ្លាំង ។ មូលហេតុមួយដែលធ្វើឱ្យថ្លៃដីមិនធ្លាក់ចុះ គឺអាចមកពីម្ចាស់កម្មសិទ្ធិបច្ចុប្បន្នពុំមានតំរូវការ

[១] ផ្នែកទី៥ ពិភាក្សាចំនុចនេះលំអិតថែមទៀត ។

[២] ថ្លៃដីនៅក្រុងភ្នំពេញ ប្រាកដជាខ្ពស់ជាងគេ ក៏ប៉ុន្តែយើងគ្មានទិន្នន័យនៅទីនេះទេ ។

ចាំបាច់ត្រូវលក់ដីវិញនៅក្នុងពេលនេះ ។

តារាង៤.១. ថ្លៃដីលំនៅដ្ឋានគិតជាមធ្យម នៅក្នុងតំបន់ទីប្រជុំជន

ទីតាំងដី	(ពាន់រៀល/ម៉ែត្រការ៉េ)							មធ្យមភាគ
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	(95-01)
ក្រុងព្រះសីហនុ	75	76	68	95	105	96	197	102
កំពង់ចាម	25	25	130	148	128	120	97	96
បាត់ដំបង	27	42	60	83	108	163	126	87
ព្រៃវែង	..	134	27	90	63	58	..	75
បន្ទាយមានជ័យ	30	27	28	52	71	127	154	70
សៀមរាប	19	47	34	46	69	96	84	57
កណ្តាល	24	31	77	55	68	71	..	54
ក្រចេះ	17	36	40	58	42	98	89	54
ពោធិសាត់	..	73	11	8	136	19	..	49
ស្វាយរៀង	20	23	22	60	46	51	80	43
កំពត	13	21	17	41	32	54	68	35
កោះកុង	23	15	64	29	29	31	27	31
រតនគិរី	..	..	44	23	11	8	14	20
កំពង់ធំ	29	13	18	33	9	24	10	20
កំពង់ឆ្នាំង	22	13	7	20	19	23	17	17
តាកែវ	..	6	11	11	10	18	13	12
កំពង់ស្ពឺ	6	18	6	14	9	13	10	11
ក្រុងកែប	12	3	3	4	3	2	1	4

តារាង៤.២. ថ្លៃដីលំនៅដ្ឋានគិតជាមធ្យម នៅក្នុងតំបន់ជនបទ

ទីតាំងដី	(ពាន់រៀល/ម៉ែត្រការ៉េ)							មធ្យមភាគ
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	(95-01)
ព្រៃវែង	10	58	4	90	19	97	59	48
បន្ទាយមានជ័យ	32	18	18	16	34	56	129	43
កំពង់ចាម	14	29	28	21	30	60	83	38
សៀមរាប	14	21	41	10	11	73	15	26
បាត់ដំបង	10	9	42	20	49	..	..	26
ក្រចេះ	..	0	83	0	23	17	44	24
ស្វាយរៀង	2	8	6	15	26	84	14	22
កំពត	5	10	8	15	11	49	35	19
កោះកុង	65	15	4	15	8	3	..	18
កណ្តាល	5	4	14	15	18	..	..	11
តាកែវ	..	4	8	14	14	13	15	11
កំពង់ធំ	..	3	1	18	8	7	3	7
ពោធិសាត់	..	1	3	..	0	..	15	5
កំពង់ស្ពឺ	6	8	4	5	4	1	..	4
កំពង់ឆ្នាំង	10	2	2	2	7	7	0	4
មធ្យមភាគ	6	7	15	18	19	49	54	24

តារាង៤.២ បង្ហាញថា និន្នាការថ្លៃដីលំនៅដ្ឋាននៅតំបន់ជនបទ ស្រដៀងគ្នានឹងនិន្នាការនៅតំបន់ទីប្រជុំជន ប៉ុន្តែកំណើនថ្លៃដីនៅតំបន់ជនបទ មានកំរិតខ្ពស់ជាងនៅតំបន់ទីប្រជុំជន ។ ថ្លៃដីជាមធ្យមកើនពី ៦.០០០រៀលក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ ឬប្រហែល ២ដុល្លារក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េក្នុងឆ្នាំ១៩៩៥ ទៅដល់ ៥៤.០០០រៀលក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ ឬប្រហែល ១៤ដុល្លារក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េក្នុងឆ្នាំ២០០១ ។ មូលហេតុមួយនៃកំណើន ៧ដងនៅក្នុងតំបន់ជនបទនេះ (ធៀបនឹងកំណើន ២ដងនៅក្នុងតំបន់ទីប្រជុំជន) គឺមកពីថ្លៃដីនៅតំបន់ជនបទមានកំរិតទាបក្នុងឆ្នាំ១៩៩៥ ។ តាមពិត ការចាប់ផ្តើមសកម្មភាពពាណិជ្ជកម្មក្នុងតំបន់ជនបទគ្រប់កន្លែងមានការយឺតជាងនៅតំបន់ទីប្រជុំជន ។ ដូច្នេះថ្លៃជាមូលដ្ឋានពីដំបូងមានកំរិតទាប ។

បើគិតតាមខេត្តវិញ ថ្លៃដីលំនៅដ្ឋានក្នុងតំបន់ជនបទ វាមានកំរិតខ្ពស់បំផុតនៅខេត្តព្រៃវែង បន្ទាយមានជ័យ និង កំពង់ចាម ។ មូលហេតុដែលខេត្តទាំងនេះមានដីជនបទថ្លៃ អាចមកពីការរាប់បញ្ចូលទីប្រជុំជនមួយចំនួន ដូចជា អ្នកលឿង ប៉ោយប៉ែត និងស្គន់ ចូលទៅក្នុងចំណាត់ថ្នាក់ជនបទ ទោះបីជាកន្លែងទាំងនេះលក្ខណៈជាតំបន់ទីប្រជុំជនក៏ដោយ ។ ការប្រៀប ធៀបលំអិតរវាងតំបន់ទីប្រជុំជន និងតំបន់ជនបទ មានចុះក្នុង តារាង៤.៣ ខាងក្រោម ។

តារាង៤.៣. ថ្លៃដីលំនៅដ្ឋាន តាមខេត្ត បែងចែកតាមតំបន់ទីប្រជុំជន និងតំបន់ជនបទ ពីឆ្នាំ១៩៩៥ - ២០០១

ទីតាំងដី	តំបន់ទីប្រជុំជន			តំបន់ជនបទ		
	ថ្លៃជាមធ្យម		ចំនួន	ថ្លៃជាមធ្យម		ចំនួន
	('000 Riels/m²)	($'000/ha)*		('000 Riels/m²)	($'000/ha)*	
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនធំ			3,064			2,474
កណ្តាល	52	148	963	8	23	2,072
ក្រុងព្រះសីហនុ	90	257	1,237	..	..	..
សៀមរាប	55	158	225	34	96	79
បាត់ដំបង	86	246	372	26	74	72
កំពង់ចាម	108	309	152	34	98	251
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនតូច			*2,023*			*1,354*
បន្ទាយមានជ័យ	74	210	189	35	100	491
កំពង់ឆ្នាំង	17	49	189	3	10	132
កំពង់ស្ពឺ	11	32	101	5	15	119
កំពង់ធំ	18	51	271	7	21	53
កំពត	34	97	283	19	56	96
ក្រុងកែប	3	8	114	..	..	..
កោះកុង	28	81	118	16	46	20
ក្រចេះ	55	158	217	25	71	15
ព្រៃវែង	58	164	29	53	150	66
ពោធិសាត់	93	264	31	3	9	8
រតនគិរី	17	50	44	..	..	..
ស្វាយរៀង	42	120	340	30	86	128
តាកែវ	11	32	212	12	33	226
សរុប	52	148	5,087	16	46	7,656

* *គិតតាមអត្រាប្តូរប្រាក់ជាមធ្យម សំរាប់រយៈពេលពីឆ្នាំ១៩៩៥-២០០១ គឺ* 3,500 Riels/$

តារាង៤.៤. ថ្លៃដីលំនៅដ្ឋានគិតជាមធ្យម គិតតាមទំហំ (Riels/m²)

ទំហំ (ម៉ែត្រការ៉េ)	(រៀល/ម៉ែត្រការ៉េ)				
	មធ្យម	គំលាត	អប្បបរមា	អតិបរមា	ចំនួនប្រតិបត្តិការលក់ដី
	តំបន់ទីប្រជុំជន				
>0 – 350	100,288	128,038	800	714,286	2,033
>350 - 1,000	24,651	44,438	213	652,175	1,559
>1,000 – 2,500	15,682	28,198	100	385,000	1,150
>2,500 – 30,000	8,900	15,989	10	136,662	312
>30,000 -	1,438	6,188	17	35,575	33
សរុប					5,087
	ថ្លៃដីជនបទ				
>0 – 350	38,456	70,565	350	669,643	1,185
>350 - 1,000	7,714	12,793	108	158,730	1,150
>1,000 – 2,500	5,201	9,376	30	127,260	1,053
>2,500 – 30,000	3,069	3,485	13	23,496	420
>30,000 -	80	90	10	392	20
សរុប					3,828

តើដីឡូត៍ធំៗ នឹងដីឡូត៍តូចៗ វាមានថ្លៃខុសគ្នាមែនទេ? ចំលើយគឺពិតដូច្នេះមែន ពីព្រោះដីឡូត៍តូចៗមានតំលៃសរុប តិចជាង ងាយស្រួលជាងសំរាប់ការសង់ផ្ទះ និងច្រើនស្ថិតក្នុងតំបន់មានពាណិជ្ជកម្មច្រើន ។ ឧទាហរណ៏ គេមិនគួររំពឹងថា មានដី

ទំនេរដ៏ធំមួយកន្លែងនៅក្នុងតំបន់មានសកម្មភាពពាណិជ្ជកម្មមមាញឹក ឬមានតំរូវការសង់ផ្ទះសំបែងខ្លាំងឡើយ ។ តាមធម្មតា ដីឡូត៍ធំៗច្រើននៅជាច់ឆ្ងាយបន្តិច ដូចមានបង្ហាញនៅក្នុង តារាង៤.៤ ។

៤.២ ថ្លៃដីកសិកម្ម

ថ្លៃដីកសិកម្មនៅក្នុងតំបន់ទីប្រជុំជនដែលមាននៅក្នុងទិន្នន័យទាំងនេះ មានបង្ហាញនៅក្នុង តារាង៤.៥ ។ តួលេខនៅក្នុងតារាងដូចតទៅនេះ គិតជារៀល មិនមែនជាពាន់រៀលដូចតារាងមុនៗទេ ពីព្រោះថ្លៃមានកំរិតទាបជាង ។ ថ្លៃមធ្យមសំរាប់រយៈពេលពីឆ្នាំ១៩៩៥-២០០១ មានកំរិតខ្ពស់បំផុតនៅក្រុងព្រះសីហនុ ។ លំដាប់ថ្លៃខ្ពស់ៗជាងគេ មាននៅតាមខេត្តដែលដីធ្លីមានទិន្នផលកសិកម្មខ្ពស់ និងមានសក្តានុពលខាងពាណិជ្ជកម្មប្រសើរជាង ។ មូលហេតុដែលដីនៅខេត្តកំពង់ស្ពឺមានថ្លៃខ្ពស់នៅក្នុងទិន្នន័យនេះ គឺដោយសារមានផ្លូវជាតិលេខ៤ ឆ្លងកាត់ ដែលធ្វើឱ្យដីកសិកម្មនៅតាមបណ្តោយផ្លូវនេះឡើងថ្លៃខ្ពស់ ។ វាប្រហែលត្រូវហើយដែលគិតថា ដីនៅក្នុងទិន្នន័យទាំងនេះ ភាគច្រើនគឺស្ថិតនៅតាមបណ្តោយផ្លូវជាតិលេខ៤ ។ ខេត្តសៀមរាប និង ខេត្តកណ្តាល គឺជាកន្លែងមានទីប្រជុំជនធំ និងមានសកម្មភាពពាណិជ្ជកម្មច្រើន រីឯខេត្តបាត់ដំបង គឺជាខេត្តកសិកម្មយ៉ាងសំខាន់ ។

តារាង៤.៥. ថ្លៃដីកសិកម្ម គិតជាមធ្យម នៅក្នុងតំបន់ទីប្រជុំជន

ទីតាំងដី	(រៀល/ម²)							មធ្យមភាគ
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	(95-01)
ក្រុងព្រះសីហនុ	10,273	8,017	4,228	7,695	13,451	29,138	52,587	17,913
កំពង់ស្ពឺ	25,960	9,497	3,980	6,664	2,829	1,514	10,526	8,710
សៀមរាប	2,033	3,150	1,933	9,186	5,294	4,107	15,742	5,921
កណ្តាល	245	861	1,688	6,825	5,268	9,029	..	3,986
បាត់ដំបង	1,124	9,103	628	3,184	100	..	..	2,828
កោះកុង	1,402	2,537	..	19	22	2,906	..	1,377
ក្រុងកែប	..	2,064	1,112	1,699	1,502	982	325	1,281
តាកែវ	..	78	729	1,495	2,874	911	..	1,217
កំពត	..	643	..	853	2,113	1,184	1,173	1,193
កំពង់ចាម	..	..	..	1,012	..	..	..	1,012
ស្វាយរៀង	45	..	..	452	793	1,639	126	611
បន្ទាយមានជ័យ	..	..	27	1,333	637	420	448	573
រតនគិរី	..	..	1,497	..	37	51	..	528
កំពង់ឆ្នាំង	36	61	95	533	..	1,643	..	474
ពោធិសាត់	..	89	54	..	142	817	295	279
ក្រចេះ	..	..	..	..	..	128	..	128
ព្រៃវែង	63		47	93	..	..	..	68
មធ្យមភាគ	6,074	6,351	3,828	6,814	4,933	15,705	23,425	9,590

ថ្លៃដីកសិកម្មនៅក្នុងតំបន់ជនបទ ពុំមានលំដាប់ដូចគ្នានឹងតំបន់ទីប្រជុំជនទេ ប៉ុន្តែក្រុមខេត្តនៅខាងលើតារាង និងក្រុមខេត្តនៅខាងក្រោមតារាង មិនខុសគ្នាពីតំបន់ទីប្រជុំជនប៉ុន្មានទេ (តារាង៤.៦) ។ ឧទាហរណ៍ ខេត្តសៀមរាប កណ្តាល និង កំពង់ស្ពឺ ស្ថិតក្នុងចំណោមខេត្តមានដីថ្លៃខ្ពស់ ឯខេត្តរតនគិរី ក្រចេះ ពោធិសាត់ និងកំពង់ឆ្នាំង ស្ថិតនៅលំដាប់ក្រោមគេទាំងចំពោះ ដីជនបទ និងដីទីប្រជុំជន ។ មូលហេតុនៃការខុសគ្នាក្នុងលំដាប់ថ្លៃ គឺមកពីការឱ្យនិយមន័យតំបន់ជនបទ និងតំបន់ទីប្រជុំជន ការបូកសរុបថ្លៃនៅថ្នាក់ខេត្ត និងគំរូតាងដែលតំណាងឱ្យដីធ្លីមួយប្រភេទតូចប៉ុណ្ណោះ ។

តារាង៤.៦. ថ្លៃដីកសិកម្ម គិតជាមធ្យម នៅក្នុងតំបន់ជនបទ

ទីតាំងដី	(រៀល/ម²)							មធ្យមភាគ
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	(95-01)
សៀមរាប	655	2,075	720	35,087	2,866	2,848	289	6,363
កំពត	525	224	301	2,641	673	1,169	1,593	1,018
កណ្ដាល	119	168	659	2,564	1,941	500	..	992
កំពង់ស្ពឺ	386	470	3,396	686	501	35	..	912
តាកែវ	..	323	227	148	297	4,100	242	890
បន្ទាយមានជ័យ	..	252	679	503	1,971	1,536	346	881
កោះកុង	262	192	898	1,442	1,380	976	977	875
ស្វាយរៀង	..	..	316	..	609	650	750	581
កំពង់ចាម	185	51	195	154	1,751	533	..	478
បាត់ដំបង	57	73	196	601	617	..	65	268
ពោធិសាត់	..	318	..		98	..	..	208
ក្រចេះ	..	34	..	34	..	..	434	167
កំពង់ឆ្នាំង	372	137	65	115	48	166	81	141
ព្រៃវែង	..	..	..	118	..	..	..	118
កំពង់ធំ	..	116	..	27	44	41	8	47
រតនគិរី	..	..	..	27	..	..	..	27
មធ្យមភាគ	170	224	607	1,251	1172	743	239	629

តារាង៤.៧. ថ្លៃដីកសិកម្ម គិតតាមខេត្ត និងបែងចែកជាតំបន់ទីប្រជុំជន និងតំបន់ជនបទ

ទីតាំងដី	តំបន់ទីប្រជុំជន			តំបន់ជនបទ		
	ថ្លៃមធ្យម		ចំនួន	ថ្លៃមធ្យម		ចំនួន
	រៀល/ម	ដុល្លារ/ហិកតា*		រៀល/ម	ដុល្លារ/ហិកតា*	
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនធំ			*2,476*			*2,040*
កណ្ដាល	1,424	4,069	500	559	1,597	1,704
សៀមរាប	4,209	12,026	78	3,508	10,023	57
ក្រុងព្រះសីហនុ	8,744	24,983	1,817	..	..	..
បាត់ដំបង	3,618	10,337	80	333	951	34
កំពង់ចាម	1,012	2,891	1	250	714	245
ខេត្ត-ក្រុង មានទីប្រជុំជនតូច			*382*			*1,983*
បន្ទាយមានជ័យ	502	1,434	13	809	2,311	93
កំពង់ឆ្នាំង	415	1,186	12	105	300	664
កំពង់ស្ពឺ	8,247	23,563	43	1,193	3,409	202
កំពង់ធំ	..	..	..	28	80	73
កំពត	1,153	3,294	24	782	2,234	186
ក្រុងកែប	1,372	3,920	67	..	..	..
កោះកុង	193	551	170	661	1,889	635
ក្រចេះ	128	366	1	134	383	4
ព្រៃវែង	65	186	9	118	337	1
ពោធិសាត់	261	746	11	142	406	5
រតនគិរី	770	2,200	4	27	77	5
ស្វាយរៀង	409	1,169	12	569	1,626	14
តាកែវ	893	2,551	16	304	869	101
សរុប			2,858			4,023

* *គិតតាមអត្រាប្ដូរប្រាក់ជាមធ្យម សំរាប់រយៈពេលឆ្នាំ១៩៩៥-២០០១ គឺ3,500 Riels/$*

ដូចក្នុងករណីដីលំនៅដ្ឋានដែរ តារាង៤.៧ ត្រូវបានបង្កើតឡើងសំរាប់ការប្រៀបធៀបងាយស្រួល រវាងថ្លៃដីនៅជនបទ

និងនៅតំបន់ទីប្រជុំជន តាមខេត-ក្រុង ។

វាជាការមួយគួរឱ្យឆ្ងល់ដែរដែល ថ្លៃដីកសិកម្មប្រែប្រួលទៅតាមទំហំដី ជាពិសេសចំពោះដីធ្លីនៅក្នុងប្រភេទតូច ដែលមានទំហំខុសគ្នាតែបន្តិចបន្តួច (តារាង៤.៨) ។ មូលហេតុមួយអាចមកពីដីតូចៗជាច្រើន (តូចជាង ឬស្មើ ២.៥០០ម៉ែត្រការ៉េ) គឺជាដីកសិកម្មតែឈ្មោះទេ ។ ក្នុងការប្រើប្រាស់ជាក់ស្តែង ដីទាំងនេះអាចជាដីលំនៅដ្ឋាន ឬដីពាណិជ្ជកម្ម ដែលតាំងនៅក្បែរទីប្រជុំជន ឬមណ្ឌលពាណិជ្ជកម្ម ។ ការដែលដីទាំងនេះត្រូវបានចុះបញ្ជី និងផ្ទេរជាផ្លូវការ បានបង្ហាញថា មានការចាយវាយប្រាក់យ៉ាងច្រើនទៅលើវា ដូច្នេះវាមិនមែនជាដីកសិកម្មដែលកសិករប្រើប្រាស់សំរាប់ផលិតដំណាំតាមធម្មតាទេ ពីព្រោះដីតូចៗបែបនេះមិនអាចផ្តល់ចំណូលបានច្រើនសមស្របនឹងចំណាយប៉ុណ្ណោះឡើយ ។

តារាង៤.៨. ថ្លៃដីកសិកម្ម គិតតាមទំហំដី (រៀល/ម^{២})

ទំហំ (ម^{២})	រៀល/ម^{២}				
	មធ្យម	គំលាត	អប្បបរមា	អតិបរមា	ចំនួនប្រតិបត្តិការលក់ដី
	តំបន់ទីប្រជុំជន				
>0 – 350	40,510	56,988	150	335,294	72
>350 – 1,000	26,297	40,427	60	540,000	391
>1,000 - 2,500	7,059	11,363	60	90,000	379
>2,500 - 30,000	1,807	4,031	16	51,722	902
>30,000 -	233	697	6	17,827	1,114
សរុប					2,858
	តំបន់ជនបទ				
>0 – 350	7,642	10,184	118	38,000	45
>350 – 1,000	1,378	2,494	60	16,200	175
>1,000 - 2,500	1,237	3,186	25	39,500	389
>2,500 - 30,000	630	3,112	9	104,593	1,358
>30,000 -	144	320	6	3,962	2,056
សរុប					4,023

ជំពូក ៥

លទ្ធផលអង្កេតខ្នាតតូច ដែលប្រើប្រាស់វិធីសិក្សាបែបគុណភាព

ដើម្បីស្វែងយល់ពីស្ថានភាពទីផ្សារដីធ្លីនៅកម្ពុជា អង្កេតបែបគុណភាពមួយត្រូវបានធ្វើនៅក្នុង ៥ខេត្ត គឺ កណ្ដាល កំពង់ចាម កំពង់ស្ពឺ បាត់ដំបង និងក្រុងព្រះសីហនុ ។ ក្នុងខេត្តនីមួយៗ យើងបានជ្រើសរើសយកពីរស្រុក នៅក្នុងស្រុកនីមួយៗ យើងបានជ្រើសរើសយកពីរឃុំ ដើម្បីធ្វើសំភាសន៍ ។ អ្នកឆ្លើយសំភាសន៍គឺមាន ប្រធានសុរិយោដីស្រុក និងប្រធានឃុំ ជួនកាលមានទាំងមន្ត្រីខ្លះទៀតដែលដឹងរឿងដីធ្លីផងដែរ ។ គោលបំណងចំបងនៃការស្រាវជ្រាវនេះគឺប្រមូលពតិមានស្ដីពី លក្ខណៈ និងនិន្នាការនៃការលក់ដីក្រៅផ្លូវការ ។ គោលបំណងមួយទៀត គឺដើម្បីស្វែងយល់ថា តើពន្ធលើការលក់ដី បានរារាំងដល់ប្រជាជនក្នុងការចុះបញ្ជីការលក់ដី យ៉ាងដូចម្ដេចខ្លះ ។

៥.១. ការទិញ-លក់ដី (land transactions)

កិច្ចសំភាសន៍បានបង្ហាញថា ការទិញលក់ដីបានកើតឡើងនៅពាក់កណ្ដាលទសវត្សរ៍១៩៨០ ទោះបីកម្មសិទ្ធិដីធ្លីឯកជនត្រូវបានអនុញ្ញាតចាប់ពីឆ្នាំ១៩៨៩ មកក៏ដោយ ។ ទីផ្សារដីធ្លីបានផុសឡើងច្បាស់លាស់ នៅដើមទសវត្សរ៍១៩៨០ នៅពេលដែលសកម្មភាពទិញដីដើម្បីទុកលក់យកចំណេញ បានស្ទុះឡើងយ៉ាងខ្លាំង ទន្ទឹមគ្នានឹងការហូរចូលយ៉ាងច្រើននូវ បុគ្គលិកអង្គការសហប្រជាជាតិ និងបុគ្គលិកសហគមន៍ផ្ដល់ជំនួយអន្តរជាតិ ។ ក្នុងវិស័យលំនៅដ្ឋាន គឺមានតំរូវការផ្ទាល់ពីបុគ្គលិកទាំងនេះ ព្រមទាំងតំរូវការទាក់ទិនជាប្រយោលនឹងវត្តមានជនទាំងនេះ ។ នៅក្នុងវិស័យកសិកម្ម មានតំរូវការកើនឡើងពីក្រុមអ្នកជំនួញ និងពីអ្នកដែលចាប់ផ្ដើមស្វែងរកទ្រព្យសម្បត្តិថ្មីបន្ថែមទៀត ។

ដូចបានបញ្ជាក់រួចហើយ បច្ចុប្បន្នគ្មានអង្កេតគោលណាមួយស្ដីពីដីធ្លីនៅកម្ពុជាទេ ។ ជាលទ្ធផល ការសិក្សាអំពីទីផ្សារដីធ្លីត្រូវជួបឧបសគ្គមួយចំនួន ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត មានឯកសារតិចតួចណាស់ស្ដីពីការអភិវឌ្ឍន៍ទីផ្សារដីធ្លីនៅកម្ពុជា លើកលែងតែការសិក្សាគំរូតាងតូចៗមួយចំនួនដែលបានសន្និដ្ឋានថា ការលក់ដូរដីធ្លីបានកើនខ្លាំង ក្នុងប៉ុន្មានឆ្នាំកន្លងមកនេះ ។ ក្នុងការសំភាសន៍ យើងបានរកឃើញថា អ្នកឆ្លើយសំភាសន៍មានឯកសារចំពោះតែដីដែលបានលក់-ទិញដោយឆ្លងកាត់ការិយាល័យពួកគេប៉ុណ្ណោះ ។ ដោយការលក់ដូរជាច្រើនទាំងផ្លូវការ និងក្រៅផ្លូវការ បានរំលងពួកគេ ដូច្នេះគ្មានអ្នកណាមួយដែលមានឯកសារលើការទិញ-លក់ដីធ្លីទាំងអស់ឡើយ ។ ដើម្បីស្វែងយល់ពីនិន្នាការនៃការលក់ដូរដីទាំងអស់ចាប់តាំងពីឆ្នាំ១៩៨៩ មក យើងត្រូវពឹងផ្អែកលើស្មារតីចងចាំអំពីការទិញ-លក់ដីធ្លីដែលបានកើតឡើងនៅក្នុងឃុំ/ស្រុករបស់ពួកគេ ក្នុងរយៈ ១២ឆ្នាំកន្លងមក ។ ដើម្បីជួយសំរួលដល់ការនឹកឃើញឡើងវិញ សំនួរដូចខាងក្រោមត្រូវបានសួរទៅដល់ប្រធានឃុំ និង ប្រធានសុរិយោដីស្រុក គឺ "តើអ្នកចងចាំកំរិតណាពីចំនួននៃការទិញ-លក់ដីទាំងអស់ពីឆ្នាំ១៩៩០-១៩៩៥ នៅក្នុងឃុំ ឬស្រុករបស់អ្នក?" ។ ក្នុងចំណោមអ្នកឆ្លើយសំភាសន៍ ទាំង

២៨នាក់ (ប្រធានឃុំ១៨នាក់ និងប្រធានសុរិយោដីស្រុក១០នាក់) គ្មានអ្នកណាម្នាក់ឆ្លើយថា បានចងចាំការលក់ដីទាំងអស់ឡើយ គឺ ១១នាក់ឆ្លើយថាអាចចងចាំបានប្រហែល៧៥%, ១៥នាក់ឆ្លើយថាចងចាំប្រហែល៥០%, និង ២នាក់ឆ្លើយថាចងចាំបានប្រហែល២៥% នៃប្រតិបត្តិការការទិញ-លក់ដីទាំងអស់ ។

ពួកគេនិយាយថា ក្នុងប៉ុន្មានឆ្នាំថ្មីៗនេះ ការលក់ដូរដីធ្លីបានកើនខ្ពស់បំផុតនៅឆ្នាំ១៩៩៦ នៅក្នុងឃុំ និងស្រុកភាគច្រើន ។ ពត៌មាននេះដូចគ្នានឹងទិន្នន័យនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីធ្លីជាផ្លូវការ ដែលរក្សាទុកនៅ អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ ដូចបានពិភាក្សារួចហើយ ។ និន្នាការដែលអ្នកឆ្លើយសំភាសន៏បានបញ្ជាក់ វាមិនខុសគ្នាពីនិន្នាការដែលទិន្នន័យជាផ្លូវការបានបង្ហាញឡើយ គឺការលក់ដីជាផ្លូវការ និងក្រៅផ្លូវការបានកើនយ៉ាងខ្លាំងនៅដើមទសវត្សរ៍១៩៩០ ដោយមានអ្នកក្រៅបានចាប់ផ្តើមទិញដីធ្លីនៅមូលដ្ឋានក្នុងឆ្នាំ១៩៩៣-៩៤ ។ គេបានរាយការណ៍ថា ការទិញដីដោយអ្នកក្រៅក្នុងឆ្នាំ១៩៩៥ (ជាចំបងអ្នកភ្នំពេញ និងអ្នកជំនួញបរទេស) បានបង្កឱ្យមាន "ឥទ្ធិពលមេគុណ (multiplier effect)" គួរឱ្យកត់សំគាល់នៅក្នុងទីផ្សារដីធ្លី គឺអ្នកលក់ដីបានយកប្រាក់ទៅទិញដីរបស់អ្នកផ្សេងជាបន្តទៀត ហើយដំណើរការនេះឡើងដល់កំពូលក្នុងឆ្នាំ១៩៩៦ ។ គួររំលឹកឡើងវិញថា សេដ្ឋកិច្ចមានសន្ទុះខ្លាំងរវាងឆ្នាំ១៩៩៥ និងខែកក្កដា ១៩៩៧ ។ មានមូលធនជាច្រើនបានមកពីប្រភពផ្សេងៗ រួមទាំង វិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេស និងការកាប់ឈើខុសច្បាប់ផង បានហូរចូលទៅក្នុងសេដ្ឋកិច្ចនៅក្នុងពេលនោះ ។ អស្ថិរភាពនយោបាយនៅឆ្នាំ១៩៩៧ និងការធ្លាក់ចុះសេដ្ឋកិច្ចក្នុងពេលបន្ទាប់មក គឺជាមូលហេតុធ្វើឱ្យការលក់ដូរដីធ្លីថយចុះនៅក្នុងឆ្នាំបន្តបន្ទាប់មក ។ នៅក្នុងន័យនេះ ទីផ្សារដីធ្លីនៅកម្ពុជា ហាក់ដូចជាប់ទាក់ទងយ៉ាងជិតស្និទ្ធទៅ នឹងដំណើរការសេដ្ឋកិច្ច និងស្ថានការណ៍នយោបាយ ។

៥.២. ប្រភេទនៃការទិញ-លក់ដីធ្លី

មូលហេតុដ៏សាមញ្ញមួយដែលបញ្ជាក់ឱ្យដឹងថា ការលក់ដីត្រូវបានអនុវត្តតាមច្បាប់ ឬមិនតាមច្បាប់ គឺការដែលដីនោះបានចុះបញ្ជីជាផ្លូវការ ឬមិនបានចុះ ។ ជាទូទៅ មានក្រដាសស្នាមផ្លូវការពីរប្រភេទដែលគេប្រើប្រាស់សំរាប់បញ្ជាក់កម្មសិទ្ធិដីគឺ បង្កាន់ដៃ និងប័ណ្ណប្លង់ដី ។ ដូចបានពិពណ៌នាក្នុងផ្នែកទី២ រដ្ឋបានចេញប័ណ្ណប្លង់ដីប្រហែល ៥១៨.000ប័ណ្ណ ឬជាង ១0%បន្តិច នៃចំនួនពាក្យសុំដែលបានដាក់តាំងពីឆ្នាំ១៩៨៩ មក ។ ដូច្នេះ ប្រតិបត្តិការលក់ដីដែលមានប័ណ្ណប្លង់ដីត្រឹមត្រូវ អាចតំណាងឱ្យតែមួយភាគតូចនៃការលក់ដីទាំងអស់នៅកម្ពុជា ។ សំភាសន៏នៅតាមមូលដ្ឋានបានបង្ហាញថា គ្រួសារមួយជាច្រើននៅក្នុងតំបន់ខ្លះគ្មានទាំងបង្កាន់ដៃទទួលពាក្យសុំកម្មសិទ្ធិសំរាប់ដីធ្លីរបស់ខ្លួនផង ។ គ្រួសារខ្លះបានធ្វើបាត់ឯកសារ រីឯគ្រួសារខ្លះទៀតមិនបានដាក់ពាក្យសុំទៅដោយមិនបានដឹង ឬមានការភ័ន្តច្រឡំ ឬដោយអាជ្ញាធរមិនបានរំលឹកប្រាប់ពួកគេឱ្យដាក់ពាក្យសុំ ។ ក្នុងករណីខ្លះ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋានមិនបានយកបង្កាន់ដៃទៅឱ្យប្រជាជន ។ មួយចំណែកទៀត មានដីជាច្រើនត្រូវបានពុះចែកបន្ត ដូច្នេះហើយ បង្កាន់ដៃដើមក៏លែងមានប្រយោជន៏ទៀត ។

នៅក្នុងឯកសារនេះ ប្រតិបត្តិការទិញ-លក់ដីត្រូវបានបែងចែកជាពីរប្រភេទគឺ គឺការទិញ-លក់តាមផ្លូវការ និងការទិញ-លក់ក្រៅផ្លូវការ ដូចមានមានពិភាក្សានៅខាងក្រោម ។

៥.៣. ការទិញ-លក់ដីតាមផ្លូវការ

"ការទិញ-លក់ដីតាមផ្លូវការ" សំដៅដល់ប្រតិបត្តិការទិញ-លក់ ដែលអនុវត្តទៅតាមនីតិវិធីដែលរដ្ឋាភិបាលបានបង្កើតជាផ្លូវការ ។ ការទិញ-លក់ប្រភេទនេះ អាចកើតមានតែចំពោះដីមានប័ណ្ណប្លង់ដីត្រឹមត្រូវប៉ុណ្ណោះ ។ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ដីជាផ្លូវការត្រូវចាប់ផ្តើមពីការិយាល័យសុរិយោដីស្រុក ដែលស្ថិតក្រោមឱវាទក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។ នីតិវិធីនេះ រំលងអាជ្ញាធរភូមិ និងឃុំ ប៉ុន្តែអាជ្ញាធរទាំងនេះអាចត្រូវបានអញ្ជើញឱ្យជួយបញ្ជាក់លើបញ្ហាព្រំប្រទល់ ឬបញ្ហាផ្សេងទៀត បើសិនមានការចាំបាច់ ។ ពត៌មានដែលត្រូវយកមកបំពេញនៅក្នុងសំណុំឯកសារផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ដែលមានឈ្មោះថា លិខិតលក់ផ្តាច់

(ភាសាបារាំង Vente Definitive) រួមមាន អាសយដ្ឋានរបស់អ្នកទិញ និងអ្នកលក់ ទំហំដី និងថ្លៃរបស់វា ។ លិខិតនេះត្រូវមានការបញ្ជាក់យល់ព្រមពីអភិបាលស្រុក ។ បន្ទាប់មក ពន្ធលើការលក់ដី ឬពន្ធប្រថាប់ត្រា ដែលមានអត្រា ៤%នៃថ្លៃលក់ដី ត្រូវបង់ឱ្យមន្ទីរពន្ធដារខេត្ត ។ ដោយមានការបញ្ជាក់ថាត្រឹមត្រូវពី មន្ទីរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ថ្នាក់ខេត្ត សំណុំឯកសារផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ដែលមានភ្ជាប់នូវប័ណ្ណប្លង់ដី ត្រូវដាក់ជូនទៅអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងសំណង់ (GDCG) ដើម្បីទទួលបានការអនុម័តជាស្ថាពរ ។ លិខិតមួយច្បាប់ត្រូវរក្សាទុកនៅអគ្គនាយកដ្ឋាន និងមួយច្បាប់ទៀតប្រគល់ទៅឱ្យអ្នកទិញ ។ ដូចមានពិភាក្សាខាងក្រោម អ្នកឆ្លើយសំភាសន៍យល់ថា ដំណើរការនេះស្មុគស្មាញ និងអស់សោហ៊ុយច្រើន ដែលធ្វើឱ្យប្រជាជនជាច្រើនមិនអនុវត្តតាមនីតិវិធីផ្លូវការ ។ ការផ្ទេរតាមផ្លូវការនូវកម្មសិទ្ធិដីធ្លីក្នុងគ្រប់ខេត្ត-ក្រុង ត្រូវតែអនុម័តដោយអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដីដែលមានទីតាំងនៅភ្នំពេញ លើកលែងតែចំពោះរាជធានីភ្នំពេញ និងខេត្តកណ្តាលដែលមានស្វ័យភាពចាប់តាំងពីខែមករា ឆ្នាំ២០០១ មក ។ ដោយដកចេញនូវខេត្ត-ក្រុងទាំងពីរនេះ គឺមានប្រហែល ១៦.០០០ប្រតិបត្តិការទិញ-លក់ដីប៉ុណ្ណោះក្នុងទូទាំងប្រទេស ដែលបានឆ្លងកាត់ដំណើរការជាផ្លូវការ ចាប់ពីឆ្នាំ១៩៩៥ ដល់ពាក់កណ្តាលឆ្នាំ២០០១ ដូចបានពិភាក្សានៅក្នុងផ្នែកទី៣ និងទី៤ រួចហើយ ។

យោងតាមការចុះសិក្សាដល់មូលដ្ឋានរបស់យើង, អ្នកភ្នំពេញដែលទិញដី គឺជាអ្នកគោរពតាមនីតិវិធីផ្លូវការច្រើនជាងគេបំផុត[១] ។ មូលហេតុអាចងាយយល់បាន ពីព្រោះអ្នកភ្នំពេញនៅឆ្ងាយពីដីដែលគេទិញ ដូច្នេះគេត្រូវការរបៀបរបបដែលផ្តល់សុវត្ថិភាពកម្មសិទ្ធិខ្ពស់ ដោយសុខចិត្តអស់សោហ៊ុយច្រើន ។ នេះហើយជាមូលហេតុដែលភាគច្រើននៃអ្នកទិញដីតាមវិធីផ្លូវការនៅក្នុងទិន្នន័យដែលយើងបានពិភាក្សាកន្លងមក គឺអ្នកភ្នំពេញ ។ ការនេះធ្វើឱ្យមានលំអៀងនៅក្នុងគំរូតាងខាងលើ ។

៥.៤. ការទិញ-លក់ដីក្រៅផ្លូវការ

ការទិញ-លក់ណាដែលមិនអនុវត្តតាមនីតិវិធីដូចរៀបរាប់ខាងលើ ត្រូវបានចាត់ទុកថាជា "ការទិញ-លក់ក្រៅផ្លូវការ" ។ ការទិញ-លក់ដីក្រៅផ្លូវការរួមមាន:

១. ការទិញ-លក់ដោយមាន ឬគ្មានកិច្ចសន្យា រវាងភាគីអ្នកទិញ និងអ្នកលក់ ប៉ុន្តែប្រតិបត្តិការនេះត្រូវបានធ្វើឡើងដោយមិនបានជូនដំណឹងដល់អាជ្ញាធរមូលដ្ឋានទាល់តែសោះ ។

២. ការទិញ-លក់ដោយមានការព្រមព្រៀងពីអាជ្ញាធរត្រឹមថ្នាក់ភូមិ ។

៣. ការទិញ-លក់ដោយមានការព្រមព្រៀងពីអាជ្ញាធរត្រឹមថ្នាក់ឃុំ ។

៤. ការទិញ-លក់ដោយមានការព្រមព្រៀងពីអាជ្ញាធរដល់ថ្នាក់ស្រុក ឬខេត្ត (នេះជាករណីដែលកំរកើតមាន ពីព្រោះការទិញ-លក់ដែលឡើងដល់ថ្នាក់នេះ ច្រើនតែពាក់ព័ន្ធនឹងដីមានប័ណ្ណប្លង់ដី ហើយច្រើនតែអនុវត្តជាផ្លូវការទៅដល់ថ្នាក់ អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដីនៅភ្នំពេញ) ។

អង្កេតនៅមូលដ្ឋានបានបង្ហាញថា ការទិញ-លក់ដីភាគច្រើន ជាពិសេសដីតូចៗ ច្រើនអនុវត្តតាមវិធីទី១ ឬទី២ ខាងលើ។ ករណីទាំងនេះច្រើនកើតមាននៅតំបន់ជនបទដែលដីមានថ្លៃទាប ហើយការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រឹមត្រូវអស់សោហ៊ុយច្រើនពេកលើសពីលទ្ធភាពរបស់ប្រជាជនភាគច្រើន ។ មួយចំណែកទៀត ប្រជាជនអាចមានអារម្មណ៍ថា មិនចាំបាច់មានប័ណ្ណប្លង់ដី ឬការចុះបញ្ជីអ្វីទេ ពីព្រោះទីផ្សារដីធ្លីនៅតំបន់ទាំងនោះមិនទាន់លូតលាស់ ។ ឧទាហរណ៍ នៅក្នុងឃុំមួយ ប្រធានឃុំបានប៉ាន់ស្មានថា មានដីស្រែប្រហែល ២០០កន្លែង ត្រូវបានទិញ-លក់ដោយគ្មានឯកសារផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រឹមត្រូវអ្វីមួយឡើយ ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ការទិញ-លក់ទាំងនេះត្រូវបានធ្វើឡើងដោយគ្មានការជូនដំណឹងដល់អាជ្ញាធរឃុំទៀតផង ។

---

[១] ការណ៍នេះត្រូវបានបញ្ជាក់ច្បាស់នៅក្នុងការសិក្សារបស់យើងកាលពីមុនដែលមានឈ្មោះថា "ការវាយតំលៃបញ្ហាសង្គមពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លីនៅកម្ពុជា" ។ សូមអាន ឯកសារ So et al ឆ្នាំ២០០១ ។

ក្នុងចំណោមការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីធ្លីក្រៅផ្លូវការច្រើនបែបយ៉ាង ការផ្ទេរដោយមានការព្រមព្រៀងពីប្រធានឃុំ គឺជាវិធីដែលឃើញមានជាទូទៅជាងគេ ។ នៅក្នុងឃុំមួយចំនួន ការលក់ដីប្រហែល ៩០%បានអនុវត្តតាមវិធីនេះ ។ អាជ្ញាធរសុរិយោដីស្រុកបានទទួចឱ្យឃុំរាយការណ៍ឡើងពីការទិញ-លក់ដីធ្លីទាំងអស់ទៅឱ្យខ្លួន ទោះបីមានតែដីធ្លីមានប័ណ្ណប្លង់ដីប៉ុណ្ណោះដែលត្រូវបានទិញ-លក់តាមផ្លូវការ ។ ប៉ុន្តែរបាយការណ៍បែបនេះមិនសូវមានធ្វើញឹកញាប់ទេ ។ ផ្ទុយទៅវិញប្រធានឃុំច្រើនតែចុះហត្ថលេខា និងបោះត្រា លើលិខិតព្រមព្រៀងលក់ ដែលប្រជាជនជាច្រើនយល់ថា វាមានលក្ខណៈផ្លូវការគ្រប់គ្រាន់ហើយ សំរាប់បញ្ជាក់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ។ ប្រជាជន ឬមួយមិនយល់អំពីនីតិវិធីផ្លូវការ ឬមួយសុខចិត្តទទួលយកត្រានិងហត្ថលេខារបស់ប្រធានឃុំថាជាការគ្រប់គ្រាន់ពីព្រោះពួកគេយល់ថាគ្មានវិធីអ្វីផ្សេង ទោះបីការអនុវត្តន៍បែបនេះមិនសូវត្រឹមត្រូវក៏ដោយ ។ ជួនកាលការទិញ-លក់ដីមានប័ណ្ណប្លង់ដីត្រឹមត្រូវ ក៏មិនបានធ្វើការផ្ទេររហូតដល់ថ្នាក់អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដីដែរ ។ ការលក់ដីមានប័ណ្ណប្លង់ដីត្រឹមត្រូវមួយចំនួនច្រើនគួរសម ត្រូវបានផ្ទេរត្រឹមថ្នាក់ឃុំ ដោយសារអ្នកទិញចង់ចៀសវាងការបង់ពន្ធ និងចៀសវាងនីតិវិធីសាំញ៉ាំ ។

មន្ត្រីសុរិយោដីស្រុកអ្នកឆ្លើយសំភាសន៍ បានបន្ទោសប្រធានឃុំចំពោះការផ្តល់ការអនុម័តមិនត្រឹមត្រូវ និងការអនុញ្ញាតឱ្យរបៀបរបបខុសបែបនេះកើតមានជាបន្តទៀត ។ ប៉ុន្តែប្រធានឃុំបាននិយាយថា ពួកគេមិនបានផ្តល់ការអនុម័តទេ គឺគ្រាន់តែចុះហត្ថលេខាទទួលដឹងឮ ហើយរាយការណ៍បន្តទៅថ្នាក់ស្រុកប៉ុណ្ណោះ ។ ពួកគាត់និយាយថា វាអាស្រ័យលើភាគីអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ ក្នុងការសំរេចឡើងទៅដល់ថ្នាក់ស្រុក ឬដល់មន្ត្រីថ្នាក់ខ្ពស់ជាងនេះទៀត ។

៥.៥. មូលហេតុដែលធ្វើឱ្យគេមិនចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រឹមត្រូវ

គេត្រូវមានប័ណ្ណប្លង់ដី ដើម្បីធ្វើការផ្ទេរដីធ្លីតាមផ្លូវការនៅពេលលក់ ។ ដូចបានពិភាក្សាខាងលើ ម្ចាស់ដីភាគច្រើនមិនអាចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីរបស់ខ្លួនតាមផ្លូវការទៅដល់ អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដីឡើយ ហើយពួកគេត្រូវស្វែងរកវិធីផ្សេងទៀត ។ តាមអង្កេតរបស់យើង ប្រជាជនមួយចំនួនដែលមានប័ណ្ណប្លង់ដីត្រឹមត្រូវហើយ ក៏មិនបានផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមផ្លូវការដែរនៅពេលលក់ ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតម្ចាស់ដីភាគច្រើន ជាពិសេសអ្នកគ្មានប័ណ្ណប្លង់ដី គឺមិនបានដឹង ឬមិនបានខ្វល់ខ្វាយអំពីនីតិវិធីផ្លូវការទេ ។ ពួកគេស្វែងរកភាពស្របច្បាប់ តាមរយៈការបោះត្រា និងចុះហត្ថលេខាដោយប្រធានឃុំ ហើយជឿជាក់ថា ក្រោយបានធ្វើដូច្នេះ គឺអាចបំពេញបានតាមការតំរូវនានាហើយ ។ អ្នកខ្លះទៀតធ្វើកិច្ចសន្យារវាងអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ ។ សំរាប់ពួកគេ ការធ្វើដូច្នេះគឺគ្រប់គ្រាន់ហើយ ឱ្យតែភាគីទាំងសងខាងសុខចិត្តទាំងអស់គ្នា ។

ប្រធានឃុំ និងប្រធានសុរិយោដីស្រុក បានផ្តល់នូវមូលហេតុខាងក្រោម ដែលធ្វើឱ្យប្រជាជនចៀសវាង ឬមិនដើរតាមនីតិវិធីផ្លូវការក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីធ្លី:

- ប្រជាជនមិនដឹងអំពីចំនួនប្រាក់ដែលពួកគេត្រូវបង់សំរាប់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីធ្លីជាផ្លូវការ ។ អ្នកខ្លះគិតថាវាថ្លៃពេកទើបចៀសវាង ។ អ្នកខ្លះទៀតខ្លាចមានការទាមទារឱ្យបង់ប្រាក់ច្រើនហួសហេតុពេកទៅឱ្យរដ្ឋអំណាច ។
- ចំពោះអ្នកមានប័ណ្ណប្លង់ដីហើយ ប៉ុន្តែមិនផ្ទេរត្រឹមត្រូវ មកពីពួកគេគិតថា នីតិវិធីសាំញ៉ាំពេក ហើយពន្ធខ្ពស់ពេក ។
- ប្រជាជនខ្លះគិតថា មិនចាំបាច់ចុះបញ្ជីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រឹមត្រូវទេ ពីព្រោះពួកគេមានទំនុកចិត្តថា គ្មានអ្នកណាមកដណ្តើមកម្មសិទ្ធិដីទេ ពីព្រោះពួកគេកាន់កាប់ដីនោះជាក់ស្តែង ហើយជាពិសេសបើសិនដីនោះតូច ឬមានតំលៃទាប ។
- ប្រជាជនគ្មានជំនឿថា រដ្ឋអំណាចអាចដាក់អនុវត្តច្បាប់បានឡើយ ជាពិសេសក្នុងករណីមានវិវាទ ដូច្នេះពួកគេយល់ថា វាជាការចំណាយប្រាក់ឥតប្រយោជន៍ក្នុងការអនុវត្តតាមផ្លូវការ ។
- ក្នុងករណីខ្លះ អ្នកទិញគឺជាមន្ត្រីរដ្ឋាភិបាល ហើយពួកគេពឹងផ្អែកលើឋានៈរបស់ខ្លួនជាជាងលើក្រដាសស្នាមផ្លូវការដើម្បីបញ្ជាក់អះអាងកម្មសិទ្ធិ ។

៥.៦. ពន្ធប្រថាប់ត្រា ៤% និងឥទ្ធិពលនៅលើថ្លៃដីដែលចុះរាយការណ៍ជាផ្លូវការ

តាមច្បាប់ ការទិញ-លក់ដីត្រូវជាប់ពន្ធ ៤% ដែលហៅថាពន្ធប្រថាប់ត្រា ។ គោលដៅមួយនៃការសិក្សានេះ គឺដើម្បីស្វែងយល់ថា តើបន្ទុកពន្ធបានរារាំងប្រជាជនមិនឱ្យរាយការណ៍ពីថ្លៃដីពិត និងមិនឱ្យប្រើប្រាស់វិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិជាផ្លូវការ ក្នុងកំរិតណា ។

ការិយាល័យសុរិយោដីស្រុកទទួលបន្ទុកកំណត់ថ្លៃដី ហើយមន្ទីរពន្ធដារខេត្តជាអ្នកគណនាប្រាក់ពន្ធ ដែលត្រូវបង់ចូលរតនាគារខេត្ត សំរាប់ការប្រើប្រាស់ក្នុងរដ្ឋបាលខេត្ត ។ ក្នុងការអនុវត្តន៍ជាក់ស្តែង មានការគេចពន្ធច្រើនណាស់ ។

នៅក្នុងឃុំទាំង១៨ ដែលបានធ្វើអង្កេត, ការទិញ-លក់ដីតាមផ្លូវការទាំងអស់ សុទ្ធតែបានបង់ពន្ធ ។ ក៏ប៉ុន្តែថ្លៃដីត្រូវបានរាយការន៏បញ្ចុះទាបជាងថ្លៃពិត ដើម្បីបង់ពន្ធតិច ។ ការបញ្ចុះថ្លៃដីមានកំរិតខុសៗគ្នាពីខេត្តមួយទៅខេត្តមួយ ប៉ុន្តែជាមធ្យមគេចុះរាយការណ៍តែត្រឹម ៤០%នៃថ្លៃពិតប៉ុណ្ណោះនៅក្នុងឯកសារផ្លូវការ ។ ដូច្នេះប្រាក់ពន្ធត្រូវបាត់អស់ ៦០% ។ ឧទាហរណ៍ នៅខេត្តកំពង់ចាម និងបាត់ដំបង គេចុះរាយការណ៍លើឯកសារផ្ទេរកម្មសិទ្ធិប្រហែល ២០-៣០%នៃថ្លៃពិត រីឯនៅខេត្តកណ្តាល និងក្រុងព្រះសីហនុ តួលេខនេះមានទំហំ ៥០-៨០% ។ នៅខេត្តកំពង់ស្ពឺ ប្រាក់ពន្ធត្រូវបាត់អស់ពី ៤០-៦០% ។

ថ្លៃដីត្រូវបានលាក់បាំង តាមការឃុបឃិតគ្នាយ៉ាងសកម្មពីភាគីជាច្រើនដែលពាក់ព័ន្ធ ។ ទី១ គ្មានភាគីទិញ-លក់ណាមួយដែលចង់បង់ពន្ធច្រើនទេ ដូច្នេះពួកគេត្រូវលាក់បាំងថ្លៃពិត ។ មន្ត្រីសុរិយោដីក៏បានប្រយោជន៍ពីការកត់ត្រាថ្លៃដីឱ្យទាបដែរ ពីព្រោះបានទទួលមួយចំណែកនៃប្រាក់កំរៃបង់ក្រៅផ្លូវការ ហើយមន្ត្រីពន្ធដារក៏បានទទួលមួយចំណែកដែរ ។ នៅក្នុងស្រុកមួយចំនួន ការចរចាអំពីចំនួនប្រាក់ពន្ធ រវាងអ្នកទិញ និងមន្ត្រីពន្ធដារ ត្រូវបានធ្វើឡើងនៅក្នុងភោជនីយដ្ឋាន ឬនៅមន្ទីរពន្ធដារខេត្តតែម្តង ។ នៅ ពេលមានការព្រមព្រៀងហើយ មន្ត្រីពន្ធដារទទួលប្រាក់ ហើយបង់មួយចំនួនចូលក្នុងរតនាគារខេត្ត រីឯមន្ត្រីសុរិយោដីត្រូវគណនា ថ្លៃដីបញ្ច្រាសមកវិញ ដើម្បីឱ្យត្រូវតាមប្រាក់ពន្ធ (៤%) ដែលបានបង់ចូលរតនាគាររួចហើយ ។ ធ្វើដូច្នេះអ្នកជាប់ពន្ធបង់តែមួយ ចំណែកប៉ុណ្ណោះនៃប្រាក់ពន្ធដែលគេត្រូវបង់តាមថ្លៃលក់ដីពិតប្រាកដ ។ យោងតាមភស្តុតាងទាំងនេះ ថ្លៃដីដែលចុះរាយការណ៍ នៅលើក្រដាសផ្ទេរកម្មសិទ្ធិផ្លូវការ វាខុសយ៉ាងឆ្ងាយពីការពិត ។

ប្រធានសុរិយោដីមួយចំនួន បានបង្ហាញនូវការមិនសប្បាយចិត្តចំពោះអំណាចដែលមន្ត្រីពន្ធដារមាន ហើយបានអះអាងថាពួកគេអាចផ្តល់ចំណូលឱ្យរដ្ឋាភិបាលច្រើនជាងនេះ ១០ដង បើសិនពួកគេត្រូវបានផ្តល់អំណាចឱ្យប្រមូលពន្ធលើការទិញ-លក់ដី ។ ពួកគេនិយាយថា កាលពីមុនឆ្នាំ១៩៧៥ គឺនៅពេលដែលពន្ធលើការទិញ-លក់ដី ត្រូវបានប្រមូលផ្ទាល់ដោយការិយាល័យសុរិយោដីស្រុក ប្រព័ន្ធប្រមូលពន្ធមានដំណើរការល្អជាងនេះឆ្ងាយណាស់ ទោះបីអត្រាពន្ធកាលពេលនោះខ្ពស់ដល់ ៦%ក៏ដោយ ។ ពួកគេលើកហេតុផលថា មន្ត្រីថ្នាក់ស្រុកនៅជាប់នឹងមូលដ្ឋាន ហើយដឹងអំពីថ្លៃដី និងទីផ្សារដីធ្លី ច្បាស់ជាងមន្ត្រីនៅមន្ទីរពន្ធដារខេត្ត ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត មន្ត្រីសុរិយោដី និងមន្ត្រីថ្នាក់ស្រុកដទៃទៀត មានការលើកទឹកចិត្តក្នុងការប្រមូលពន្ធឱ្យបានច្រើន ពីព្រោះពួកគេទទួលបាន ១%នៃថ្លៃដីដែលបានលក់ ។

ទោះបីប្រជាជនជាច្រើនមិនបង់ពន្ធច្រើនដូចការកំណត់ក្នុងច្បាប់ក៏ដោយ ក៏អ្នកឆ្លើយសំភាសន៍ជាច្រើនបានរាយការណ៍ថាពន្ធលើការលក់ដីបានជំរុញប្រជាជនមិនឱ្យធ្វើតាមវិធីផ្លូវការក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីធ្លី ។ គេបានទទួលស្គាល់ជាទូទៅថា ប្រជាជនជាច្រើនមិនចង់បានប័ណ្ណប្លង់ដីសំរាប់ដីរបស់ខ្លួនឡើយ ពីព្រោះការលក់ដីដែលបានចុះបញ្ជីរួច វាពិបាកជាង និងត្រូវជាប់ពន្ធ ។

ជំពូក ៦

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ទោះបីជាមានចំណុចខ្វះខាតមួយចំនួននៅក្នុងទិន្នន័យ និងពត៌មានដែលបានយកមកវិភាគនៅក្នុងឯកសារនេះក៏ដោយ ក៏យើងអាចធ្វើការសន្និដ្ឋានមួយចំនួនបានដែរ ។ ទី១ អភិបាលកិច្ចដីធ្លីនៅទន់ខ្សោយ ដូច្នេះហើយដីធ្លីដែលត្រូវបានចុះបញ្ជី និងផ្ទេរកម្មសិទ្ធិជាផ្លូវការ គ្រាន់តែជាមួយចំណែកយ៉ាងតូចនៃដីធ្លីសរុបនៅក្នុងប្រទេសតែប៉ុណ្ណោះ ។ រឿងនេះកើតឡើងមួយចំណែកដោយសារកង្វះបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់គ្រប់គ្រងទីផ្សារដីធ្លី ដែលជាលក្ខខ័ណ្ឌចាំបាច់សំរាប់ឱ្យទីផ្សារដំណើរការបានយ៉ាងសក្តិសិទ្ធិនៅក្នុងរបបសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារសេរី ។ ទី២ ទីផ្សារដីធ្លី មានការីតលូតលាស់ខុសៗគ្នា និងមានរបៀបរបបគ្រប់គ្រងនិងទិញ-លក់ដីធ្លីខុសៗគ្នា ដែលកំពុងអនុវត្តក្នុងពេលជាមួយគ្នា ។ កង្វះការអនុវត្តន៏ឯកភាពគ្នានៅក្នុងទីផ្សារដីធ្លី បានបណ្តាលឱ្យមាន ការអនុវត្តន៏ច្បាប់លើសពីមួយរបៀប និងមានកង្វះភាពច្បាស់លាស់អំពី នីតិវិធី វិធាន និងដែនសមត្ថកិច្ច ដែលត្រឹមត្រូវ។ ទី៣ នីតិវិធីផ្លូវការសំរាប់ការចុះបញ្ជីប្រតិបត្តិការទិញ-លក់ដី វាមានលក្ខណៈសាំញ៉ាំ និងមានថ្លៃខ្ពស់ជាងនីតិវិធីក្រៅផ្លូវការ ដែលធ្វើឱ្យប្រជាជនក្រីក្រ និងអ្នកគ្មានអំណាច គ្មានលទ្ធភាពអនុវត្តតាមបាន ។ នេះហើយជាចំណុចដែលគួរព្រួយបារម្ភ ។

ការទិញ-លក់ដីធ្លីតាមផ្លូវការ ជាប់ទាក់ទិនដីធ្លីមួយភាគតូចប៉ុណ្ណោះ។ ដោយហេតុថា ទិន្នន័យស្តីពីប្រតិបត្តិការទិញ-លក់ដីធ្លី មិនអាចតំណាងឱ្យការទិញ-លក់ទាំងអស់បាន ដូច្នេះគេអាចធ្វើសេចក្តីសន្និដ្ឋានបានតែតិចតួចប៉ុណ្ណោះ ។ ទិន្នន័យបញ្ជាក់ថា ដីដែលមានតំលៃពាណិជ្ជកម្មខ្ពស់ត្រូវបានគេចុះបញ្ជី និងធ្វើការទិញ-លក់តាមផ្លូវការ ។ ដីទាំងនេះរួមមាន ដីឡូត៍ធំៗ ដីនៅក្នុងឬនៅជិតកន្លែងល្អៗ (ដូចជា នៅជិតទីផ្សារ នៅក្នុងទីប្រជុំជន នៅតាមផ្លូវជាតិសំខាន់ៗ) និងដីដែលកាន់កាប់ដោយអ្នកមានលទ្ធភាពបង់ថ្លៃចុះបញ្ជី និងថ្លៃផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមផ្លូវការ ។ ការទិញ-លក់ដីធ្លី ក៏ដូចជាការចុះបញ្ជីដែរ ច្រើនកើតនៅក្នុងខេត្តណាដែលមានពាណិជ្ជកម្មច្រើន ។ អ្នកទិញភាគច្រើនមកពីក្រុងភ្នំពេញ និងបានទិញដីនៅក្រុងព្រះសីហនុ ខេត្តកណ្តាល សៀមរាប និងកំពង់ចាម ព្រមទាំងខេត្តផ្សេងៗទៀតផងដែរ ។ ក្នុងករណីជាច្រើន អ្នកលក់ និងអ្នកទិញមកពីខេត្ត និងស្រុកផ្សេងពីគ្នា ដែលឆ្លុះបញ្ចាំងនូវសកម្មភាពយ៉ាងច្រើនគួរឱ្យកត់សំគាល់នៃទិញដីទុកលក់យកចំណេញ ។ ការទិញ-លក់បានកើនយ៉ាងលឿននៅដើមទសវត្សរ៍១៩៩០ និងកើនខ្ពស់បំផុតនៅឆ្នាំ១៩៩៦ ប៉ុន្តែក្រោយមកបានធ្លាក់ចុះវិញ ។ មូលហេតុមួយនៃការប្រែប្រួលនេះ គឺការធ្លាក់ចុះសេដ្ឋកិច្ចដែលបានចាប់ផ្តើមនៅឆ្នាំ១៩៩៧ ក្រោយពីមានអស្ថិរភាពនយោបាយ ។

មូលហេតុចំបងដែលធ្វើឱ្យការទិញ-លក់ដីធ្លីមិនឆ្លងកាត់អាជ្ញាធរសុរិយោដីគឺ ដីភាគច្រើនមិនទាន់បានចុះបញ្ជីនៅឡើយ។ មានមូលហេតុផ្សេងទៀតខ្លះដែរ ដែលធ្វើឱ្យការទិញ-លក់ដីបានប្រព្រឹត្តទៅដោយរំលងខ្សែរយៈខាងអាជ្ញាធរ ។ ការតំរូវឱ្យប្រតិបត្តិការទិញ-លក់ដីទាំងអស់ត្រូវជាប់ពន្ធ គឺជាកត្តាចំបងមួយដែលធ្វើឱ្យប្រជាជនមិនឆ្លងកាត់អាជ្ញាធរ ។ ឧទាហរណ៍ អ្នកខ្លះចៀសវាងប្រព័ន្ធផ្លូវការ ដោយសារពួកគេគ្មានថវិកាគ្រប់គ្រាន់ សំរាប់បង់សោហ៊ុយពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីធ្លីជាផ្លូវការ ។

ចំណុចមួយទៀត គឺថ្លៃដែលចុះរាយការណ៍នៅក្នុងឯកសារជាផ្លូវការ មានការីតទាបជាងថ្លៃពិតយ៉ាងច្រើន ដើម្បីចៀស

រវាងការបង់ពន្ធច្រើន ។ ការឃុបឃិតគ្នារវាងមន្ត្រីសុរិយោដី នឹងមន្ត្រីពន្ធដារ, និងរវាងអ្នកលក់ នឹងអ្នកទិញ, ក្នុងការរាយការណ៍ថ្លៃដីមិនពិត ដើម្បីទទួលបានកំរៃក្រៅផ្លូវការ និងបង់ពន្ធតិច គឺជាចំណុចមួយដែលគួរយកចិត្តទុកដាក់ ។

ឯកសារយោង

Biddulph, R., (2000), Making the Poor Visible, Phnom Penh: Cambodia Land Study Project, (Phnom Penh: Oxfam GB)

Chan S., S. Tep, and S. Acharya (2001), *Land Tenure in Cambodia: a Data Update,* Working Paper No. 19, (Phnom Penh: Cambodia Development Resource Institute)

Chandler, D. (1993) *A History of Cambodia,* Chaing Mai: Silkworm

Ghose A 1983, 'Agrarian Reform in Developing Countries: Issues of Theory and Problems of Practice', in, A Ghose (Ed.) *Agrarian Reform in Contemporary Developing Countries*, London and Canberra: Croom Helm.

Godfrey, M., S. So, S. Tep, C. Katz, D. Pon, S. Acharya, S. Chanto, and H. Thoraxy (2001), 'A Study of the Cambodian Labour Market: Reference to Poverty Reduction, Growth and Adjustment to Crisis', in, Development Analysis Network (Ed.), *Labour Markets in Transitional Economies of Southeast Asia and Thailand* (Phnom Penh)

Helmers K and E Kenefick 1999, *The World Food Programme Protracted Emergency Target Survey of Households in Cambodian Communes Affected by Civil Conflict since 1989,* Phnom Penh: World Food Programme

Kato E 1999, *Where Has All the Land Gone? Land Rights and Access in Cambodia*, Phnom Penh: Cambodia Land Project, Oxfam (GB)

RGC (1998) *Cambodia: National Environment and Action Plan*, Phnom Penh: Ministry of Environment, Phnom Penh.

Sik Boreak (2000), *Land Ownership, Sales and Concentration in Cambodia*, Working Paper No. 16, (Phnom Penh: Cambodia Development Resource Institute)

So, S., S. Real, U. Uch, R. Sy, B. Ballard and S. Acharya (2001), *Social Assessment of Land in Cambodia*, Working Paper No. 20, (Phnom Penh: Cambodia Development Resource Institute)

Thion (1993) *Watching Cambodia*, Bangkok: White Lotus

Williams, S. (1999), *Where has all the land gone? Review of Secondary Sources Relating to Land Tenure and Access Issues in Cambodia,* (Phnom Penh: Oxfam GB)

Williams S 2000, *A Study of the Capacity of five Provinces to Resolve Conflicts Over Land,* Phnom Penh: Cambodia Land Project, Oxfam (GB)

ឧបសម្ព័ន្ធ

ទិន្នន័យដែលស្រង់បានមកពីឯកសារផ្ទេរដីជាផ្លូវការ តម្កល់នៅអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ

ពត៌មានអំពីដី								ពត៌មានអំពីអ្នកទិញ			ពត៌មានអំពីអ្នកលក់		
ខេត្ត ឬក្រុង	ស្រុក	ឃុំ-សង្កាត់	កាលបរិច្ឆេទពេលលក់	ទំហំដី	ប្រភេទដី	ថ្លៃដី	ប្រភេទនៃការផ្ទេរ	ខេត្ត ឬក្រុង	ស្រុក	ឃុំ-សង្កាត់	ខេត្ត ឬក្រុង	ស្រុក	ឃុំ-សង្កាត់

បញ្ជីឯកសារពិភាក្សារបស់ វបសអ

១. Kannan, K. P. (វិច្ឆិកា ១៩៩៥) *ការកសាងសន្ទស្សន៍ថ្លៃទំនិញប្រើប្រាស់សំរាប់ប្រទេសកម្ពុជាៈ ការពិនិត្យឡើងវិញលើការអនុវត្តន៍នាពេលបច្ចុប្បន្ន និងការលើកមតិកែលំអ* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ១) ច្បាប់ដែលបានបោះពុម្ពផ្សាយ ហើយផុតពីផ្សាយអស់ ។

២. McAndrew, John P. (មករា ១៩៩៦) *ជំនួយហូរចូលជំនួយស្រេចស្រពិលៈ ជំនួយសង្គ្រោះ និងអភិវឌ្ឍន៍ខ្មែរ និងពហុភាគី ១៩៩២-៩៥* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ២) ច្បាប់ដែលបានបោះពុម្ព ហើយផុតពីផ្សាយអស់ ។

៣. Kannan, K. P. (មករា ១៩៩៧) *ការកែទំរង់សេដ្ឋកិច្ច ការកែតម្រូវរចនាសម្ព័ន្ធ និងការអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ៣) ច្បាប់ដែលបានបោះពុម្ពផ្សាយ ហើយផុតពីផ្សាយអស់ ។

៤. ជឹម-ចរិយា ស្រ៊ុន-ពិច្ចូ សូ-សុវណ្ណារិទ្ធ ចន-ម៉ាកឃិនត្រូ ងួន-សុគន្ធា ប៊ុន-ដូរីណា និងរ៉ូប៊ីន-ប៊ិជឺលរី (មិថុនា ១៩៩៨) *ការរៀនសូត្រពីកម្មវិធីអភិវឌ្ឍន៍ជនបទក្នុងប្រទេសកម្ពុជា* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ៤) ជាភាសាខ្មែរតំលៃ ៩.០០០រៀល ។

៥. Toshiyasu Kato ច័ន្ទ-សុផល និងឡុង-វ៉ូ-ពិសិដ្ឋ (កញ្ញា ១៩៩៨) *សមាហរណកម្មសេដ្ឋកិច្ចតំបន់សំរាប់ការអភិវឌ្ឍន៍ជានិរន្តរ៍ក្នុងប្រទេសកម្ពុជា* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ៥) ជាភាសាខ្មែរ តំលៃ ៩.០០០រៀល ។

៦. Murshid, K. A. S. (ធ្នូ ១៩៩៨), *សន្តិសុខស្បៀងនៅក្នុងសេដ្ឋកិច្ចអន្តរៈអាស៊ីៈ បទពិសោធន៍កម្ពុជា* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ៦) ជាភាសាខ្មែរតំលៃ ៧.៥០០រៀល ។

៧. McAndrew, John P. (ធ្នូ ១៩៩៨) *ការពឹងពាក់គ្នាទៅវិញទៅមកក្នុងយុទ្ធសាស្ត្រចិញ្ចឹមជីវិតគ្រួសារនៅក្នុងភូមិខ្មែរពីរ* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ៧) ជាភាសាខ្មែរតំលៃ ៧.៥០០រៀល ។

៨. ច័ន្ទ-សុផល Martin Godfrey, Toshiyasu Kato ឡុង-វ៉ូ-ពិសិដ្ឋ Nina Orlova, Per Ronnås ទា-សាវ៉ា (មករា ១៩៩៩) *ប្រទេសកម្ពុជាៈ បញ្ហាប្រឈមមុខនៃការបង្កើតការងារដែលមានផលិតភាព* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ៨) ជាភាសាខ្មែរតំលៃ ៦.០០០រៀល ។

៩. តេង-យូតី ប៊ុន-ដូរីណា សូ-សុវណ្ណារិទ្ធ និង ចន-ម៉ាកឃិនត្រូ (មេសា ១៩៩៩) *បទពិសោធន៍របស់សកម្មភាពសហគមន៍ដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍សង្គមនៃអង្គការយូនីសេហ្វ* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ៩) ជាភាសាខ្មែរតំលៃ ៤.៥០០រៀល ។

១០. Gorman, Siobhan, ជាមួយ ប៊ុន-ដូរីណា និង សុខ-ខេង (មិថុនា ១៩៩៩) *បញ្ហាតួនាទីបុរស-ស្ត្រី និងការអភិវឌ្ឍន៍នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាៈ ការពិនិត្យមើលជាទូទៅ* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ១០) ជាភាសាខ្មែរតំលៃ ៤.៥០០រៀល ។

១១. ច័ន្ទ-សុផល និង សូ-សុវណ្ណារិទ្ធ (មិថុនា ១៩៩៩) *ចំណាកពលកម្មកម្ពុជាទៅប្រទេសថៃ ការប៉ាន់ស្មានជំហានដំបូង* (ឯកសារពិគ្រោះលេខ ១១) ជាភាសាខ្មែរ តំលៃ ៣.០០០រៀល ។

១២. ច័ន្ទ-សុផល Toshiyasu Kato ឡុង-វូពិសិដ្ឋ ទា-សាវ៉ា សូ-សុវណ្ណារិទ្ធ ហង់-ជួនណារ៉ុន កៅ-គីមហួន និងជា-វុធណា (តុលា ១៩៩៩) *ផលប៉ះពាល់នៃវិបត្តិហិរញ្ញវត្ថុអាស៊ីលើសេដ្ឋកិច្ចអន្តរកាលនៅបណ្តាប្រទេសអាស៊ីអគ្នេយ៍: ទស្សនៈកម្ពុជា* (ឯកសារពិគ្រោះលេខ ១២) ជាភាសាខ្មែរតំលៃ ៤.៥០០រៀល ។

១៣. អ៊ុង-ប៊ុនឡេង (សីហា ២០០០) *ការប្រែប្រួលតាមរដូវកាលនៃសន្ទស្សន៍ថ្លៃទំនិញប្រើប្រាស់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ១៣) ជាភាសាខ្មែរតំលៃ ៣.០០០រៀល ។

១៤. Toshiyasu Kato, Jeffrey A. Kaplan, ច័ន្ទ-សុផល និង រៀល សុភាព (សីហា ២០០០) *ប្រទេសកម្ពុជា: លើកកំពស់អភិបាលកិច្ចសំរាប់ការអភិវឌ្ឍន៍មាននិរន្តរភាព* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ១៤) ជាភាសាខ្មែរ តំលៃ ៣.០០០រៀល ។

១៥. Toshiyasu Kato, ច័ន្ទ-សុផល Jeffrey A. Kaplan, (សីហា ២០០០) *ជំនួយបច្ចេកទេស និងការអភិវឌ្ឍន៍សមត្ថភាពនៅក្នុងសេដ្ឋកិច្ចមួយដែលពឹងផ្អែកលើជំនួយ: បទពិសោធន៍កម្ពុជា* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ១៥) ជាភាសាខ្មែរ តំលៃ ១០.០០០រៀល ។

១៦. ស៊ិក ប៊ូរ៉ាក្ស (ធ្នូ ២០០០) *កម្មសិទ្ធិ ការលក់ដូរ និងការប្រមូលផ្តុំដីធ្លីនៅកម្ពុជា: ការពិនិត្យវិភាគដោយត្រួសៗនូវទិន្នន័យទីពីរ និងទិន្នន័យដើម ដែលបានមកពីអង្កេតថ្មីៗចំនួនបួន* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ១៦) ជាភាសាខ្មែរតំលៃ ៨.០០០រៀល ។

១៧. ច័ន្ទ-សុផល, សូ-សុវណ្ណារិទ្ធ និងប៊ុន-ដូរីណា (មិថុនា ២០០១) *ជំនួយបច្ចេកទេស និងការអភិវឌ្ឍន៍សមត្ថភាពនៅសាលាកសិកម្មព្រែកលៀប* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ១៧) ជាភាសាខ្មែរ តំលៃ ៧.០០០រៀល ។

១៨. Martin Godfrey, សូ-សុវណ្ណារិទ្ធ, ទេព-សារ៉ាវី, ប៊ុន-ដូរីណា, Claude Katz, Sarthi Acharya, ស៊ីសុវត្ថិ ឌូង ចាន់តូ, និងហ៊ីង ថូរ៉ាក់ស៊ី (តុលា ២០០១) *ការសិក្សាអំពីទីផ្សារពលកម្មនៅកម្ពុជា: ការកាត់បន្ថយភាព ក្រីក្រ ការលូតលាស់ និងការកែតំរូវចំពោះវិបត្តិ* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ១៨) ជាភាសាខ្មែរ តំលៃ ៨.០០០រៀល ។

១៩. ច័ន្ទ-សុផល ទេព-សារ៉ាវី និង *Sarthi Acharya* (ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០១) *ការកាន់កាប់ដីនៅកម្ពុជា: ការវិភាគលើទិន្នន័យចុងក្រោយ* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ១៩) ជាភាសាខ្មែរ តំលៃ ៨.០០០រៀល ។

២០. សូ សុវណ្ណារិទ្ធ រៀល សុភាព អ៊ុច ឧទេយ្យ ស៊ី រត្នមុនី Brett Ballard និង Sarthi Acharya (ខែមីនា ឆ្នាំ២០០២) *ការវាយតំលៃសង្គមពាក់ពន្ធ័នឹងដីធ្លីនៅកម្ពុជា* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ២០) ជាភាសាខ្មែរ តំលៃ ៨.០០០រៀល ។

២១. Bhargavi Ramamurthy ស៊ិក-ប៊ូរ៉ាក្ស Per Ronnås និង សុក-ហាច (ខែមីនា ឆ្នាំ២០០២) *ប្រទេសកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៩-២០០០: ការផ្តោតលើបញ្ហាដីធ្លី កំលាំងពលកម្ម និងការចិញ្ចឹមជីវិតនៅជនបទ* (ឯកសារពិភាក្សាលេខ ២១) ជាភាសាខ្មែរ តំលៃ ៨.០០០រៀល ។