សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ
និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

របាយការណ៍ស្រាវជ្រាវបញ្ចប់ការសិក្សា

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនៅកម្ពុជា

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ **ស៊ុន ធារី**

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

បណ្ឌិត **ហាប់ ផល្លី**

ថ្នាក់ **បរិញ្ញាបត្រជាន់ខ្ពស់ នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាញ **នីតិឯកជន** ជំនាន់១០

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៣

ឆ្នាំសរសេររបាយការណ៍ ២០១៥

រក្សាសិទ្ធិដោយ Khmer Famous

អារម្ភកថា

នៅក្នុងការរៀបចំប្រធានបទស្តីពី (សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនៅកម្ពុជា) ជាការចាំបាច់ពីព្រោះវាជាប្រធានបទមួយដែលមានលក្ខណៈសំខាន់នៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវ ស្វែងយល់អំពីការអនុវត្តសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនៅកម្ពុជា ហើយជាពេលមួយសម្រាប់និស្សិត ជំនាន់ក្រោយៗធ្វើការស្វែងយល់ឲ្យបានស៊ីជម្រៅពាក់ព័ន្ធនិង ប្រព័ន្ធដីធ្លីនៅកម្ពុជា ។ ពីព្រោះនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្នក្រោមការដឹកនាំរបស់រដ្ឋាភិបាល កម្ពុជាបាន ធ្វើឲ្យមានកំណែទម្រង់ ប្រព័ន្ធដីធ្លី ស្តីពីការគ្រប់គ្រង់ដីរបស់រដ្ឋមានទាំងដីឯកជនរបស់រដ្ឋ និងដីសារធារណៈរបស់រដ្ឋ ឲ្យទៅរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដើម្បីទាញយកផលប្រយោជន៍ពីដីរបស់រដ្ឋ។

ជាការពិតនាសម័យបច្ចុប្បន្ននេះ ប្រពន្ធគ្រប់គ្រងដីធ្លីរបស់រដ្ឋនៅមានលក្ខណៈស្មុកស្មាញនៅឡើយជាហេតុធ្វើឲ្យប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនយល់ច្រឡំថា តើដីណាខ្លះជាដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋដីណាជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋ ហើយការប្រើប្រាស់ដីនោះយ៉ាងណាខ្លះ។ ដូច្នេះដើម្បីឲ្យជ្រាបកាន់តែច្បាស់យើង និងធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវឲ្យបានស៊ីជម្រៅថែមទៅលើប្រធានបទមួយនេះ។

ក្នុងការសរសេររបាយការណ៍នេះឡើង គឺដើម្បីបង្ហាញនូវចំណេះដឹងផ្ទាល់ខ្លួនដែលខ្ញុំបានខិតខំសិក្សាស្រាវជ្រាវ កន្លងមកសម្រាប់ទុកជាប្រយោជន៍ និងជំនួយស្មារតីដល់និស្សិតជំនាន់ក្រោយៗដើម្បីធ្វើការស្វែងយល់អំពីប្រធានបទមួយនេះ។

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

ខ្ញុំបាទឈ្មោះ **ស៊ុន ធារី** ជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រជាន់ខ្ពស់នីតិសាស្ត្រ ជំនាញ នីតិឯកជនជំនាន់ទី១០ ក្រុម ១០.២Aនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យា សាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។

សូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅចំពោះ

- លោកឪពុកអ្នកម្តាយដោយក្តីកត្តញ្ញូតាធម៌ដែលបានផ្តល់កំណើត និងចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សាបណ្តុះបណ្តាលអប់រំថែរក្សាព្រមទាំងបានបញ្ជូនកូនឲ្យទៅរៀនសូត្រ និងលះ បង់កម្លាំងកាយកម្លាំងចិត្តសម្ភារៈនិងទ្រព្យសម្បត្តិដោយមិនខ្លាចនឿនហត់ដើម្បីកូនបានសិក្សារហូតដល់សព្វថ្ងៃនេះ។

- ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង ព្រមទាំង លោកសាស្ត្រាចារ្យ បុគ្គ លិកទាំងអស់នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រនិងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចដែលលោកតែងតែ ជួយជ្រោមជ្រែងបង្ហាត់បង្រៀន អស់ពីកំលាំងកាយកំលាំងប្រាជ្ញាជួយខ្ញុំឲ្យមានលទ្ធភាពក្នុងការបញ្ចប់ការ សិក្សានៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចនេះ។

- ជាពិសេសលោក ខ្ញុំបាទសូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅដល់លោកសាស្ត្រចារ្យ **បណ្ឌិត ហាប់ផល្លី** ដែលបានចំណាយនូវពេលវេលា ដ៏មានតម្លៃក្នុងការណែនាំបង្ហាញផ្លូវ ព្រមទាំងផ្តល់គំនិតល្អៗ ដើម្បីកែលំអរ បំពេញកង្វះខាតនានាដោយសម្រេចជាស្នាដៃនៃ ការស្រាវជ្រាវនេះទទួលបានជោគជ័យ។

ជាទីបញ្ចប់សខ្ញុំបាទសូមជូនពរដល់លោកអ្នកមានគុណទាំងអស់ជួបប្រទះតែសេចក្តី សុខ និងជ័យជំនះគ្រប់ភារកិច្ច។

អំណះអំណាង

និស្សិតឈ្មោះ **ស៊ុន ធារី** ជានិស្សិតថ្នាក់អនុបណ្ឌិតផ្នែកនីតិសាស្ត្រ ជំនាញ នីតិឯកជន ជំនាន់ទី១០ ក្រុម ១០.២A នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រ សេដ្ឋកិច្ច ។

ខ្ញុំបាទធ្វើការអះអាង របាយការណ៍បញ្ចប់ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះពិតជាកើតពីការខិត ខំប្រឹងប្រែងស្រាវជ្រាវ ដោយមានការជួយជ្រំជ្រែងពីលោកសាស្ត្រចារ្យដឹកនាំពិតប្រាកដមែន។ ហើយខ្ញុំបាទពុំបានចតចម្លងរបាយការណ៍ ឬនិក្ខេបបទរបស់អ្នកផ្សេងធ្វើជារបស់ខ្លួននោះឡើយ ។

រាជធានីភ្នំពេញ. ថ្ងៃទី............ខែ........... ឆ្នាំ ២០១៤

ហត្ថលេខា

ស៊ុន ធារី

មាតិកា

សេចក្តីផ្តើម 1
ជំពូកទី១ សញ្ញាណសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 2
១.១. ប្រវត្តិ 2
១.២.តើហេតុអ្វីបានជាប្រទេសកម្ពុជាមានដីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 3
១.៣. ក្របខ័ណ្ឌចំបងនៃច្បាប់ពាក់ពន្ធសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 4
ជំពូកទី២ លក្ខខណ្ឌនៃការផ្តល់សម្បទាន 5
២.១. ការចំណាយ និងទំហំ 5
២.២. រយៈពេលនៃសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 6
២.៣. សិទ្ធិ និងលក្ខខណ្ឌ 6
២.៤. សម្បទានសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ ការរៀបចំ និងការធ្វើអាជីវកម្ម 9
ជំពូកទី៣ នីតិវិធីនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 10
៣.១. លក្ខខណ្ឌទូទៅនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច 11
៣.២. ការផ្តួចផ្តើម និង ការស្នើសុំ 11
៣.៣. សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចតាមរយៈការអំពាវនាវ 12
៣.៤. សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចតាមរយៈមិនមានការអំពាវនាវ 13
ជំពូកទី៤ ភារកិច្ចអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា 16
៤.១.ការគ្រប់គ្រង និងការកែប្រែកិច្ចសន្យាសម្បទាន 16
៤.២. យន្តការរដ្ឋបាល និង ការអនុវត្តកិច្ចសន្យាសម្បទាន 16
៤.៣. ការត្រួតពិនិត្យឡើងវិញនូវសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដែលមានស្រាប់ 18

សេចក្តីផ្តើម

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ជាទម្រង់មួយដែលមានលក្ខណៈថ្មីសម្រាប់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ហើយដែល បានទទួលឯកភាពពីគណៈរដ្ឋមន្ត្រី ក្នុងសម័យប្រជុំពេញអង្គ នាថ្ងៃទី ១៦ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៥។ រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា បានចេញអនុក្រឹត្យ ស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ ១៤៦ អនក្រ .បក និង សារាចរណែនាំ ស្តីពី ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចសម្រាប់គម្រោងវិនិយោគ នៅក្នុងក្របខ័ណ្ឌនៃការអនុវត្តន៍បទបញ្ជា លេខ ០២ បប ចុះថ្ងៃទី ១៣ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ២០០៥ ស្តីពីការពង្រឹងការគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ។

រាជរដ្ឋាភិបាលបានពិនិត្យឃើញថា ចាប់ពីប្រទេសជាតិបានទទួលសន្តិភាពដោយសារ គោលនយោបាយឈ្នះឈ្នះ បានធ្វើឲ្យសភាពការនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាចាប់ផ្តើមរីកចម្រើនយ៉ាងឆាប់រហ័ស។ សភាពការសេដ្ឋកិច្ចសង្គម ក្នុងនោះមានទីផ្សារដី មានការប្រែប្រួលយ៉ាងលឿនធ្វើឲ្យដីមិនគ្រាន់តែជាមធ្យោបាយផលិតកម្មតែប៉ុណ្ណោះទេ តែជាប្រភពធនធានហិរញ្ញវត្ថុយ៉ាងសំខាន់របស់ប្រជាពលរដ្ឋក្នុងការកែលម្អជីវភាពរស់នៅក៏ដូចជាវិនិយោគលើគ្រប់ផ្នែក។ ទន្ទឹមនេះអត្រាកំណើនខ្ពស់នៃអ្នកវិនិយោគ និងការវិវត្តន៍យ៉ាងលឿននៃទីផ្សារដីបានធ្វើឲ្យមានតម្រូវការដីធ្លី សម្រាប់ធ្វើអាជីវកម្ម និងឧស្សាហកម្ម។ ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហាប្រឈមនេះរាជរដ្ឋាភិបាលបានចេញ អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច សម្រាប់ជាការសម្រួលដល់ការវិនិយោគឲ្យមានប្រសិទ្ធភាព។

ដោយឃើញថារាជរដ្ឋាភិបាល បានយកចត្តិទុកដាក់ដល់ការវិនិយោគដីនៅលើដីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាជូនដល់វិនិយោគិន។ ដូច្នេះទើបយក ប្រធានបទ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនៅកម្ពុជាមកធ្វើការបកស្រាយដែលក្នុងនោះចែកចេញជាបួនជំពូកៈ ជំពូកទី១ សញ្ញាណសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច សម្បទានដីសេដ្ឋសំដៅដល់ដីឯកជនរបស់រដ្ឋផ្តល់ទៅឲ្យសម្បទានិកទាញយកផលប្រយោជន៍លើដីដែលបានផ្តល់។ ជំពូកទី២ លក្ខខណ្ឌនៃការផ្តល់សម្បទាន ការផ្តល់ដីសម្បទានត្រូវបានកំណត់លក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដូចដែលមាននៅក្នុងជំពូកនេះ។ ជំពូកទី៣ នីតិវិធីនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មុនទទួលបានដីសម្បទានគឺ ត្រូវតែធ្វើឡើងតាមនីតិវិធីដែលបានកំណត់ នៅក្នុងអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ ជំពូកទី៤ ភារកិច្ចអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ការផ្តល់ដីសម្បទានគឺជាសម្តកិច្ចរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច និង ត្រូវសហការជាមួយក្រសួងស្ថាប័នដែលពាក់ព័ន្ធ។

ជំពូកទី១

សញ្ញាណសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

សម្បទានដីជាសិទ្ធិស្របច្បាប់ដែលបានចែងក្នុងឯកសារគតិយុត្តចេញដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច តាមអំណាចឆន្ទានុសិទ្ធិឲ្យរូបវន្តបុគ្គលឬនីតិបុគ្គលឬក្រុមមនុស្សដើម្បីកាន់កាប់ដីនិងប្រើប្រាស់សិទ្ធិលើដីនោះតាមការកំណត់នៃច្បាប់។[1] សម្បទានដីត្រូវឆ្លើយតបទៅនិងប្រយោជន៍សង្គម ឬទៅនិងប្រយោជន៍សេដ្ឋកិច្ច។ សម្បទានដីត្រូវឆ្លើយតបទៅនិងប្រយោជន៍សង្គម អនុញ្ញាតឲ្យអ្នកទទួលប្រយោជន៍រៀបចំដីដើម្បីសង់លំនៅឋានឬ/និងដាំដំណាំនៅលើដីដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋដើម្បីធានាការចិញ្ចឹមជីវិត។ សម្បទានដីត្រូវឆ្លើយតបទៅនិងប្រយោជន៍សេដ្ឋកិច្ចអនុញ្ញាតឲ្យអ្នកទទួលប្រយោជន៍កាប់ឆ្ការ ទាញផលដោយធ្វើអាជីវកម្មលើដីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។[2]

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច សំដៅដល់យន្តការសម្រាប់ផ្តល់ដីឯកជនរបស់រដ្ឋតាមរយៈកិច្ចសន្យាសម្បទានមួយជាក់លាក់ទៅឲ្យសម្បទានិក ដើម្បីប្រើប្រាស់សម្រាប់ធ្វើអាជីវកម្មកសិកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្ម- អាជីវកម្មកសិកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្មសំដៅដល់ ការដាំដំណាំស្បៀង ឬ ដំណាំឧស្សាហកម្មរាប់ទាំងការដាំដើមឈើ ការចិញ្ចឹមសត្វ វារីវប្បកម្ម ការងារសាងសង់ដូចជារោងសិប្បកម្ម ឬរោងចក្រ និងការបំពាក់បរិក្ខានានាសម្រាប់កែឆ្នៃវត្ថុធាតុដើមដែលជាកសិផលក្នុងស្រុក។[3]

១.១. ប្រវត្តិ

តាំងពីឆ្នាំ ១៩៩០ សម្បទានដីត្រូវបានផ្តល់ជូននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាសម្រាប់គោលបំណងផ្សេងៗ។ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១ បានបង្កើតក្របខ័ណ្ឌច្បាប់ដើម្បីផ្តល់សម្បទានក្នុងគោលបំណងអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច។ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺជាការជួលមានរយៈពេលយូរដែលអនុញ្ញាតឲ្យរូបវន្តបុគ្គលឬ នីតិបុគ្គលសម្អាតដីដើម្បីធ្វើការអភិវឌ្ឍន៍លើដីដែលបានផ្តល់សម្បទាន។

រហូតមកដល់ពេលនេះ ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ត្រូវបានផ្តល់សម្រាប់ធ្វើសកម្មភាពផ្សេងៗ រួមមានការដាំដំណាំការចិញ្ចឹមសត្វដែលមានទ្រង់ទ្រាយធំនិងសាងសង់រោងចក្រដើម្បីកែច្នៃ

[1] ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១,មាត្រា៤៨។

[2] ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១,មាត្រា៤៩។

[3] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា២ ។

ផលិតផលកសិកម្ម។ក្រសួងកសិកម្មរុក្ខាប្រមាញ់និងនេសាទ មានតារាងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដែលបានផ្តល់រហូតមកដល់បច្ចុប្បន្ននេះ។ សម្បទានសេដ្ឋកិច្ចទាំងនេះ រួមមានសម្បទានសម្រាប់ការបង្កើតដំណាំដាំ ដុះនានាដូច ជាកៅស៊ូ ស្ករ ដំឡូងឈើ ត្នោត ស្វាយចន្ទី និងដើមអាកាស្យា។

ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់និងនេសាទ ទទួលខុសត្រូវចំពោះការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មិនមាន អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចណាមានសិទ្ធិស្របច្បាប់អាចផ្តល់សម្បទានដី សេដ្ឋកិច្ចបានឡើយ។ កាលពី មុនអាជ្ញាធរថ្នាក់ខេត្តមានអំណាចបានត្រឹមតែផ្តល់សម្បទានដែលមាន ទំហំដីតិចជាង ១,០០០ហិកតា ប៉ុណ្ណោះ ប៉ុន្តែអំណាចនេះត្រូវបានលុបចោលកាលពីឆ្នាំ ២០០៨។[4]យោងតាមច្បាប់សេចក្តីលំអិតពិស្តារអំពីការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចទាំងអស់ ត្រូវចុះបញ្ជីដែលមាននៅក្នុងបញ្ជីកត់ត្រាវាយនាម។[5] បញ្ជីកត់ត្រានេះ ត្រូវបានធ្វើបច្ចុប្បន្នភាពនិងរក្សាទុកដោយក្រសួងកសិកម្មរុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ ។

១.២.តើហេតុអ្វីបានជាប្រទេសកម្ពុជាមានដីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

យោងតាមសេចក្តីថ្លែងការណ៍របស់ធនាគារពិភពលោកចំនួនប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាជាង ៨០% រស់នៅតំបន់ជនបទហើយ៧០%នៃចំនួនទាំងនេះពឹងផ្អែកជាចំបងទៅលើរបរ កសិកម្មសម្រាប់ជីវភាពរបស់ពួកគេ។ ទោះបីវិស័យកសិកម្មបានរីកដុះដាលកាលពីឆ្នាំកន្លងទៅនេះក្តី ផលិតកម្មកសិកម្មនិងការរីកចំរើនផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចនៅតំបន់ជនបទបានទទួលរងនូវផលប៉ះពាលដោយសារបរិមាណផលិតផលទាប អាកាសធាតុមិនផ្តល់អំណោយផលនិងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធមិនគ្រប់គ្រាន់។[6] យោងតាមផែនការអភិវឌ្ឍន៍យុទ្ធសាស្ត្រជាតិរបស់ប្រទេសកម្ពុជានិងដោយសារ វិស័យកសិកម្មជាប្រភពចំបងនៃការអនុវត្តន៍និងជាស្នូលនៃសេដ្ឋកិច្ចជនបទ វាចាំបាច់ត្រូវអភិវឌ្ឍ វិស័យនេះដើម្បីកសាង និងរក្សាការរីកចម្រើន សេដ្ឋកិច្ចបានគង់វង្សនិងពន្លឿនការកាត់បន្ថយ ភាពក្រីក្រ។[7]

រដ្ឋាភិបាលនៃប្រទេសកម្ពុជាបច្ចុប្បន្នកំពុងជំរុញលើកទឹកចិត្តឲ្យមានការកែប្រែគ្រាប់ធញ្ញជាតិនិងបង្កើនផលិតផល។ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ត្រូវបានគេឃើញថាជាឧបករណ៍សំខាន់មួយដើម្បីសម្រេចបាននូវទិសដៅ ទាំងនេះ។ តាមរយៈការធ្វើឧស្សាហូបនីយកម្មកសិកម្ម ប្រទេសកម្ពុជា

[4] អនុក្រឹត្យ ស្តីពីការកែប្រែអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ ១៣១,២០០៨។

[5]អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា៣៦។

[6] World bank = Cambodia overview

[7] Royal Government of Cambodia, National Strategic Development Plan Update 2009-2013 (page 121).

ផលិតភាពត្រូវបានគេរំពឹងថានឹងកើនឡើង គុណភាពនៃការផលិតនឹងត្រូវបានបង្កើនថែមទៀត ហើយប្រទេសកម្ពុជានឹងលែងពឹងផ្អែកទៅលើវិស័យកសិកម្មជាមធ្យោបាយសម្រាប់ចិញ្ចឹមជីវិត

តទៅទៀត។ ជាងនេះទៅទៀត វានឹងក្លាយជាមូល ដ្ឋានមួយសម្រាប់ការដោះដូរនិងជាយន្តការនៃការអនុវត្តន៍។ វាក៏ត្រូវបានគេរំពឹងថាការកែលំអដែល ទាក់ទងនឹងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធដូចជា ផ្លូវថ្នល់ ការផ្គត់ផ្គង់ថាមពល ធារាសាស្ត្រ និងទូរគមនាគមន៍នឹង ធ្វើឲ្យប្រទេសនេះកាន់តែទាក់ទាញវិនិយោគគិនថែមទៀត។ ទិសដៅរួមនៃការផ្តល់សម្បទានដី សេដ្ឋកិច្ច គឺដើម្បីបង្កើតសកម្មភាពកសិ-ឧស្សាហកម្មដែលតម្រូវឲ្យ មានអាត្រាខ្ពស់នៃការវិនិយោគដើមទុនជាអាទិ៍ ដើម្បីទទួលបានការព្រមព្រៀងជាមួយវិនិយោគគិន សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍន៍ដីនៅក្នុងលក្ខណៈមួយសមស្របនិងមានរយៈពេលយូរ និងដើម្បីបង្កើនការងារ នៅតំបន់ជនបទនិងជំរុញឲ្យមានការផ្លាស់ប្តូរឱកាសនៃការរស់នៅ លើកទឹកចិត្តឲ្យមានការវិនិយោគ នៅក្នុងគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនិងបង្កើតចំណូលរដ្ឋតាមរយៈការគិត កម្រៃឈ្នួលប្រើប្រាស់ដីសេដ្ឋកិច្ច ប្រាក់ពន្ធនិងថ្លៃសេវាផ្សេងៗទៀតដែលពាក់ព័ន្ធ។[8]

១.៣. ក្របខ័ណ្ឌចំបងនៃច្បាប់ពាក់ព័ន្ធសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

ក្របខ័ណ្ឌចំបងនៃច្បាប់ចំពោះការផ្តល់ និងការប្រើប្រាស់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ត្រូវបានកំណត់នៅក្នុង ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១និងអនុក្រឹត្យ ស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចឆ្នាំ ២០០៥។ លើសពីនេះ នៅមានបញ្ញត្តិសំខាន់ៗមួយចំនួននៅក្នុងច្បាប់ព្រៃឈើនិងបរិស្ថានដែលត្រូវ អនុវត្តផងដែរ។

ដីរបស់រដ្ឋត្រូវបានបែងចែកជាដីសាធារណៈនិងដីឯកជនរបស់រដ្ឋ។ ដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋគឺជាដីណាដែលមានប្រភពដើមពីធម្មជាតិ(ដូចជា បឹងបួរ ទន្លេ ព្រៃ ជាដើម។ល) ដីដែលផ្តល់ការប្រើប្រាស់ជាទូទៅដល់សាធារណៈជន (ដូចជា សាលារៀន មន្ទីរពេទ្យ ផ្លូវ ជាដើម។ល) និងទីកន្លែងជាកេរ្តិ៍ដំណែលវប្បធម៌និងប្រាសាទបុរាណ។[9] ដីឯកជនរបស់រដ្ឋគឺជាដីរដ្ឋ ណាដែលមិនផ្តល់ការប្រើប្រាស់ជាសេវាកម្មសាធារណៈឬស្ថិតនៅក្រោម ប្រភេទនៃដីសាធារណៈរបស់ រដ្ឋដទៃទៀត។ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាចត្រូវបានផ្តល់ជូនដោយស្របច្បាប់ទៅលើដីឯកជនរបស់រដ្ឋ។[10]

[8] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា៣។

[9] ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១,មាត្រា ១៥។

[10] ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១, មាត្រា ៥៨ និងអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា៩.១

ជំពូកទី២

លក្ខខណ្ឌនៃការផ្តល់សម្បទាន

ដូចដែលបានដឹងរួចមកហើយថាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចគឺវាឆ្លើយតបនឹងផលប្រយោជន៍សេដ្ឋកិច្ចអនុញ្ញាតឲ្យអ្នកទទួលប្រយោជន៍កាប់ឆ្ការទាញយកផលដោយធ្វើអាជីវកម្មកសិឧស្សាហកម្មជាដើម។ គោលបំណងនេះមានលក្ខណៈខុសគ្នាយ៉ាងច្រើនពីសម្បទានដី សង្គមកិច្ចដែលមានគោលបំណងផ្តល់ដីឲ្យជនដែលគ្មានដីដើម្បីរស់នៅនិងការធ្វើកសិកម្មចិញ្ចឹមជីវិត។ ក្រៅពីគោលបំណងនៃការផ្តល់សម្បទានសេដ្ឋកិច្ច និងសង្គមកិច្ចនៅមានលក្ខណៈខុសគ្នាយ៉ាងណាខ្លះ ចំណុចខាងក្រោមនិងធ្វើការបកស្រាយនូវលក្ខណៈទាំងនោះ។

២.១. ការចំណាយ និងទំហំ

សម្បទានដីសង្គមកិច្ចគឺផ្តល់ទៅឲ្យបុគ្គលដែលគ្មានដីដើម្បីធ្វើកសិកម្មចិញ្ចឹមជីវិតរីឯសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចគឺផ្តល់ទៅឲ្យអ្នកវិនិយោគគិនទាញយកផលប្រយោជន៍លើដីដែលបានផ្តល់ឲ្យហើយ ភាពខុសគ្នាជាសំខាន់មួយផ្សេងទៀតរវាងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងសម្បទានដីសង្គមកិច្ចគឺការចំណាយ។ គួរកត់សម្គាល់ថា សម្បទានដីសេដ្ឋ មិនអាចផ្តល់ឲ្យសម្បទានិកដោយមិនគិតកម្រៃនោះទេ។[11]សម្បទានដីមិនអាចផ្តល់ឲ្យដោយមិនគិតថ្លៃបានទេលើកលែង តែសម្បទានដីសង្គមកិច្ចមានន័យថា អ្នកសុំដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចត្រូវបង់កំរៃដើម្បីទទួលបាននូវសិទ្ធិសម្បទាន។ ក៏ប៉ុន្តែចំនួនទឹកប្រាក់ជាក់ស្តែងដែលត្រូវបង់នោះមិនមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលទេហើយក៏មិនមានគោលការណ៍ណែនាំណាមួយ ចែងពីតំលៃដែលត្រូវបង់នោះដែរ។

ទំហំនៃសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចត្រូវកំណត់មិនឲ្យលើស ១០០០០ ហិចតា ប៉ុណ្ណោះ។[12] មានន័យថាមិនមានការផ្តល់សម្បទានសេដ្ឋកិច្ចណាមួយឲ្យលើសពី ១០០០០ហិចតាបានឡើយ។ ច្បាប់ភូមិបាលទទួលស្គាល់ថា បច្ចុប្បន្នសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដែលមានកន្លងមកមានទំហំធំជាងទំហំដែលអនុញ្ញាតឲ្យ ១០០០០ ហិចតា (ឧទាហរណ៍:សម្បទានដែលបានផ្តល់ឲ្យមុនពេលអនុម័តច្បាប់ភូមិបាលថ្មី)។ ក្នុងករណីបែបនេះ ច្បាប់ភូមិបាលតម្រូវ ឲ្យកាត់បន្ថយដីសម្បទាននោះ មកនៅត្រឹម

[11] ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១,មាត្រា ៥១។
[12] ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១,មាត្រា ៥៩ ។

តែ ១០០០០ ហិចតា។ ក្នុងករណីខ្លះ ប្រសិនបើការកាត់បន្ថយនោះមានឥទ្ធិពលធ្វើឲ្យខូចប្រយោជន៍អាជីវកម្មដែលកំពុងដំណើរការនោះសម្បទានិកអាចទទួលបានការលើកលែងពិសេស។ ប៉ុន្តែនីតិវិធីនៃការកាត់បន្ថយ និងការលើកលែងត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ។[13] ដើម្បីចៀសវាងកុំឲ្យសម្បទានិកជាច្រើនទទួលបានដីលើសពី ១០០០០ ហិចតាតាមរយៈការផ្តុំដីសម្បទានដែលគេទទួលបានរៀងៗខ្លួនតិចជាង ១០០០០ ហិចតា ជាប់ៗគ្នាច្បាប់មានបញ្ញត្តិមួយដែលហាមឃាត់ទង្វើនោះ។ វាក្យខណ្ឌចុងក្រោយនៃមាត្រា ៥៩ ចែងថា "ត្រូវហាមឃាត់ការចេញលិខិតសម្បទានដីច្រើនកន្លែងឲ្យបុគ្គលតែម្នាក់ ឬឲ្យនីតិបុគ្គលជាច្រើន តែគ្រប់គ្រងដោយរូបវន្តបុគ្គល ឬ នីតិបុគ្គលដដែលៗដែលមានទំហំសរុបធំជាងទំហំ ដែលបានកំណត់នៅក្នុងវាក្យខណ្ឌខាងលើ។"

២.២. រយៈពេលនៃសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចខុសពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដោយសារមានការកំណត់លើរយៈពេលដែលត្រូវផ្តល់លើដីសម្បទាននោះ រយៈពេលកំណត់នោះមាន ៩៩ ឆ្នាំ។[14] នេះមានន័យថា រយៈពេលសម្រាប់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាចមានតិចជាង ៩៩ ឆ្នាំ ប៉ុន្តែមិនអាចលើសពី ៩៩ ឆ្នាំទេ។ គួរកត់សម្គាល់ថា ភាពខុសគ្នាជាសំខាន់មួយទៀតរវាងសម្បទានដីសង្គមកិច្ច និងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺ នៅត្រង់ថាសិទ្ធិលើដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចមិនអាចក្លាយជាសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិបានទេ។ នេះមានន័យថា នៅពេលផុតរយៈពេលកំណត់កិច្ចសន្យាសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចនោះរយៈពេល កាន់កាប់ក៏ត្រូវតែចប់ដែរ។ ច្បាប់ភូមិបាលមិនចែងពីលក្ខណវិនិច្ឆ័យពីសម្បទានិកសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចទេ

២.៣. សិទ្ធិ និងលក្ខខណ្ឌ

គោលការណ៍ជាមូលដ្ឋាន សិទ្ធិរបស់សម្បទានិកលើដីដែលបានផ្តល់ជាសម្បទានក្នុងអំឡុងពេលសម្បទានគឺជាសិទ្ធិដែលទទួលស្គាល់ដូចជាកម្មសិទ្ធិករ(លើកលែង តែសិទ្ធិក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិដូចជា សិទ្ធិលក់ ឬ ជួលឲ្យទៅជនដទៃទៀត។[15] តែងទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ សិទ្ធិនេះជាក់ស្តែងមានតិចជាងកម្មសិទ្ធិករ។ ដោយសារសម្បទានិកអាចការពារដីរបស់គេពីការរំលោភរបស់ជនដទៃ (រួមទាំងរដ្ឋាភិបាលផងដែរ) ហើយអាចទទួលបាននូវការការពារតាមច្បាប់ ដើម្បីការពារសិទ្ធិរបស់គេទៅលើដីសម្បទានបានតែសម្បទានិកមិនអាចប្រើប្រាស់សិទ្ធិនោះតាមលក្ខណៈណាមួយស្រេចតាមតែបំណងរបស់ខ្លួន(ពោលគឺ មិនដូចអ្វីដែលកម្មសិទ្ធិករពិតប្រាកដធ្វើបាននោះទេ)។

---

[13] ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១,មាត្រា ៥៩ ។

[14] ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១,មាត្រា ៦១។

[15] ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១,មាត្រា ៥៦។

សិទ្ធិរបស់គេទៅលើដីសម្បទាននោះ ត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងឯកសារដែលគេហៅថា ជាកិច្ចសន្យាសម្បទាន។ កិច្ចសន្យាដែលបានធ្វើឡើងជាមួយនិងអាជ្ញាធរដែលគ្រប់គ្រងដីនោះមានកំណត់ពីលក្ខខណ្ឌនៃការប្រើប្រាស់ដី។[16] កិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចបានកំណត់ច្បាស់ពីគោលបំណងនៃការប្រើប្រាស់ដី ការប្រើប្រាស់ណាមួយដែលមិនសមស្របទៅតាមលក្ខខណ្ឌកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាអាចបណ្តាលឲ្យមានការដក់ហូតដីនោះ(ជាសំខាន់ត្រូវកត់សំគាល់ថា ការដកហូតនោះអាចធ្វើបានតែតាមរយៈសេចក្តីសម្រេចរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលតែប៉ុណ្ណោះ ហើយសម្បទានិកមានសិទ្ធិប្តឹងតវ៉ាចំពោះសេចក្តីសម្រេចនោះទៅតុលាការ។[17]

ដូច្នេះជាជាងនិយាយថា សម្បទានិកនៃសម្បទានសេដ្ឋកិច្ច មានសិទ្ធិដូចជាកម្មសិទ្ធិករម្នាក់ គួរនិយាយវិញថា សម្បទានិកមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ដីឲ្យស្របទៅតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាសម្បទាននិងមានរយៈពេលកំណត់ដូចមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាសម្បទាន។ ដូចមានចែងពីខាងលើរួចមកហើយថារយៈពេលអតិបរិមាសម្រាប់កិច្ចសន្យាសម្បទានគឺ ៩៩ ឆ្នាំ។ សម្បទានិកអាចទាញយកផលពីដី ដើម្បីទាញយកប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួន និងធ្វើអាជីវកម្មលើដីនោះតាមវិធីណាមួយដែលកិច្ចសន្យាមិនបានហាមឃាត់។ ក៏ប៉ុន្តែ សម្បទានិកមិនអាចកែប្រែដីតាម វិធីណាមួយដែលនាំឲ្យដីនោះមិនអាចយកមកប្រើប្រាស់វិញបាន ឬ ធ្វើអាជីវកម្មដែលបំផ្លាញដល់រចនាសម្ពន្ធ ធម្មជាតិ ឬ តាមវិធីដែលជាការបំផ្លាញនៅចុងបញ្ចប់នៃសម្បទានបានឡើយ។ [18] គួរកត់សម្គាល់បន្ថែមទៀតថា កិច្ចសន្យាសម្បទាននីមួយៗត្រូវស្របទៅតាមបទបញ្ញត្តិនៃ ច្បាប់ភូមិបាល ប៉ុន្តែអាចដាក់បញ្ចូល នៅខមាត្រាសំខាន់ៗថែមទៀត ដែល មិនផ្ទុយពីបទបញ្ញត្តិណាមួយនៃច្បាប់ភូមិបាល។

ដូចបានបញ្ជាក់ពីខាងលើរួចមកហើយថា សម្បទានិកមិនមានសិទ្ធិផ្ទេរដីសម្បទានរបស់ខ្លួនឲ្យទៅជនដទៃទៀតទេ។ សម្បទានិកអាចផ្ទេរបានតាមរបៀបផ្ទេរកិច្ចសន្យាសម្បទានទាំងមូលដោយសម្បទានិកថ្មីត្រូវចុះកិច្ចសន្យាជាមួយនិងអាជ្ញាធរតែម្តង។ ចំណុចនេះតម្រូវ ឲ្យមានការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាសម្បទានដែលមានជាធរមាន (ដែលយើងនឹងអាចមើលឃើញថា កិច្ចសន្យានោះបានចុះបញ្ជីហើយនៅក្រសួងរៀបចំដែនដី) ហើយបន្ទាប់មកត្រូវរៀបចំកិច្ចសន្យាសម្បទានថ្មីដោយមានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរពាក់ព័ន្ធ។ ក៏ប៉ុន្តែ អាចផ្ទេរការប្រើប្រាស់ដីសម្បទានទៅឲ្យទាយាទស្របច្បាប់របស់ សម្បទានិកបានក្នុងករណីដែលសម្បទានិកទទួលមរណភាព។ បញ្ហានេះអាចកើតមានឡើង

[16] ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១,មាត្រា ៥៣។

[17] ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១,មាត្រា ៥៥។

[18]ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១, មាត្រា ៥៦។

តែក្នុង ករណីដែលទាយាទមានបំណងបន្តប្រើប្រាស់សិទ្ធិនោះដោយខ្លួនឯងតែប៉ុណ្ណោះ។ ទាយាទមិនមាន កាតព្វកិច្ចថាត្រូវតែធ្វើនោះទេ ហើយបើគេសម្រេចថាមិនបន្តកាន់កាប់ដីនោះទេ គេអាចបង្វែលដីនោះទៅរដ្ឋវិញបាន។ ក្រៅពីលក្ខខណ្ឌនៃការប្រើប្រាស់ដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាសម្បទាន មាត្រា ៦២ នៃច្បាប់ភូមិបាល បានចែងពីលក្ខខណ្ឌនៃការប្រើប្រាស់ជាក់លាក់មួយចំនួនដែលអនុវត្ត ទៅលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចទាំងអស់។ លក្ខខណ្ឌទាំងនោះ គឺជាការធ្វើអាជីវកម្មដែលត្រូវចាប់ផ្តើម ក្នុងរយៈពេល ១២ ខែ បន្ទាប់ពីការផ្តល់សម្បទាន។ បន្ថែមពីលើនោះក្នុងអំឡុងពេលសម្បទានការខកខានមិនបានធ្វើអាជីវកម្មលើសពីរយៈពេល ១២ ខែ នាំឲ្យមានមោឃភាពសម្បទានប្រសិនបើការខកខាននោះពុំមានមូលហេតុត្រឹមត្រូវ។ លក្ខខណ្ឌមួយទៀតនៃមាត្រា ៦២ គឺសម្បទានិកត្រូវ បំពេញកិច្ចតាមសៀវភៅបន្ទុក ឬ ប្រសិនបើមិនដូច្នោះទេ នឹងនាំឲ្យមានការដកហូតសម្បទាន។

ដូចសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដែរ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយលិខិតគតិយុត្តដែលចេញឲ្យដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។ សម្បទានដីមិនអាចកើតចេញពីស្ថានភាពកាន់កាប់ដីជាក់ស្តែងបានទេ ។[19] សម្បទានដី ត្រូវសំអាងលើលិខិតគតិយុត្តជាក់លាក់ដែលបានចេញមុនការកាន់កាប់ដី។

អាជ្ញាធរដែលមានសិទ្ធិចេញលិខិតគតិយុត្តលើដីសម្បទាន គឺជាអាជ្ញាធរដែលមានដូចតទៅ រដ្ឋ ឬ សមូហភាពដែនដីសាធារណៈ ឬ គ្រឹះស្ថានសាធារណៈដែលជាកម្មសិទ្ធិករនៃដីដែលត្រូវបានផ្តល់ជាសម្បទាន។[20]

ហាក់ដូចជាថា អង្គភាពសាធារណៈដែលមានចែងនៅក្នុងមាត្រា ៥៣ គឺមានដូចគ្នានឹងអង្គភាពដែលមានរាយនាមនៅក្នុងមាត្រា ១៣ (ច្បាប់ភូមិបាល) ហើយដែលមានលទ្ធភាពជាកម្មសិទ្ធិករលើដីរដ្ឋបាន។ ក្រៅពីសមូហភាពដែនដីសាធារណៈ គ្រឹះស្ថានសាធារណៈ និងនីតិបុគ្គលនៃនីតិសាធារណៈដែលបានទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ថាជានីតិបុគ្គល អាចជាកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យជាអចលនវត្ថុក្នុងលក្ខខណ្ឌដែលបានកំណត់ ។[21] រូបវន្តបុគ្គល ឬ នីតិបុគ្គលដែលមានរាយនាមដូចខាងក្រោមនេះមានលទ្ធភាពស្របច្បាប់ក្នុងការធ្វើជាកម្មសិទ្ធិករនៃដីនៅកម្ពុជាៈ

[19] ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១, មាត្រា ៥៣។

[20] ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១,មាត្រា ៥៣។

[21] ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១, មាត្រា ១៣។

ប្រជាជនកម្ពុជា សម្ព័ហាភាពដែនដីសាធារណៈ គ្រឹះស្ថានសាធារណៈសហគមន៍ ឬ សមាគមកម្ពុជាសហគ្រាសសាធារណៈក្រុមហ៊ុនស៊ីវិល ឬ ពាណិជ្ជកម្មកម្ពុជា និង អង្គការកម្ពុជាដែលទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ថាជានីតិបុគ្គល។[22]

អង្គភាពសាធារណៈដែលបានបង្កើតឡើងស្របច្បាប់ហើយជាកម្មសិទ្ធិករលើដីអាចមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការផ្តល់ដីសម្បទាន សេដ្ឋកិច្ចបាន។ ប៉ុន្តែ ចុះបញ្ជីជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋ។[23] ក្រៅពីនោះ ដីដែលត្រូវបានផ្តល់សម្រាប់ សម្បទានមិនត្រូវគិតបញ្ចូលនូវផ្លូវ គមនាគមន៍ ដីចំណីផ្លូវ ផ្លូវទឹក ត្រពាំង បឹង និងដែនទឹកបម្រុងដែល មានប្រយោជន៍ដល់ការរស់នៅប្រចាំថ្ងៃរបស់ប្រជាពលរដ្ឋឡើយ។ សម្បទាននៅពេលដែលបាន បង្កើតរួចហើយ ត្រូវតែចុះបញ្ជីនៅក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និង សំណង់។

២.៤. សម្បទានសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ ការរៀបចំ និងការធ្វើអាជីវកម្ម

សម្បទានអាចមានរូបភាពផ្សេងៗទៀត ដូចជាការអនុញ្ញាតឲ្យប្រើប្រាស់ រៀបចំឬធ្វើអាជីវកម្មដីដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ។[24] សម្បទានប្រភេទនេះអនុញ្ញាតឲ្យរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលឯកជនទទួលបានដីរដ្ឋដើម្បីធ្វើអាជីកម្មតាមគោលបំណងដែលបានអនុញ្ញាត។ គោលបំណងនៃសម្បទាន គឺដើម្បីជួយរដ្ឋដោយការអភិវឌ្ឍ សហគ្រាសជាក់លាក់ ដែលរដ្ឋត្រូវការប៉ុន្តែមិនអាច ឬ ជ្រើសរើសថាមិនធ្វើដោយខ្លួនឯងដោយសារមូលហេតុណាមួយ។ ឧទាហរណ៍ ដំបូងស្តីពីសម្បទានគឺជាការផ្តល់ដីសម្បទានឲ្យ ក្រុមហ៊ុនអន្តរជាតិឯកជន សាងសង់ និងដំណើរការអាកាសយានដ្ឋានអន្តរជាតិភ្នំពេញ។ សម្បទានបែបនេះ អនុញ្ញាតឲ្យសម្បទានិកសាងសង់អាកាសយានដ្ឋាន និង បន្ទាប់មកទទួលផលចំណេញពីកិច្ចដំណើរការក្នុងរយៈពេលមួយជាក់លាក់លក្ខខណ្ឌនៃសម្បទានបែបនេះមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យា។

ដូចសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដែរ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិ រួមមានទាំងសមិទ្ធិផលសាងសង់ដោយសម្បទានិកផងជានិច្ចជាកាលនៅតែជារបស់រដ្ឋាភិបាលដដែល។ នៅចប់រយៈពេលកិច្ចសន្យាសម្បទានសិទ្ធិក្នុងការគ្រប់គ្រង និង ការកាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិនោះត្រូវបង្វិលមកឲ្យរដ្ឋវិញ។

[22] ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១, មាត្រា ៨។

[23] ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១,មាត្រា ៥៨។

[24] ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១,មាត្រា ៥០។

អ្វីដែលសំខាន់ត្រូវកត់សម្គាល់អំពីប្រភេទសម្បទានផ្សេងៗទាំងនេះ គឺថាប្រភេទសម្បទានទាំងនេះមិនស្ថិតនៅក្រោមវិសាលភាពនៃបទបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ភូមិបាលទេ។ ដូច្នេះ លក្ខខណ្ឌកំណត់ពីខាងលើ ដែលអនុវត្តទៅលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច រួមមានទាំង ទំហំ រយៈពេលធ្វើអាជីវកម្ម លក្ខខណ្ឌចុះបញ្ជី ។ មិនអាចយកមកអនុវត្តលើសម្បទានដីសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ការរៀបចំ និងការធ្វើអាជីវកម្មបែបនេះបានទេ។

ភាពខុសគ្នាជាសំខាន់រវាងប្រភេទសម្បទានទាំងនេះ សម្បទានដីសង្គមកិច្ច និងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺនៅត្រង់ថា សម្បទានដីសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ការរៀបចំ និងការធ្វើអាជីវកម្មអាចមាននៅលើដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ។ សិទ្ធិអំណាចក្នុងការផ្តល់ដីសម្បទានបែបនេះហាក់ដូចមានចែងនៅក្នុងមាត្រា ១៦ នៃច្បាប់ភូមិបាលដែលមានផ្នែកមួយចែងថា:

ប៉ុន្តែទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ អាចជាកម្មវត្ថុនៃការអនុញ្ញាតឲ្យកាន់កាប់ ឬ ប្រើប្រាស់ជាបណ្តោះអាសន្នមិនទៀង ហើយអាចដកហូតវិញបាន បើមិនបានបំពេញកាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធផ្សេងៗលើកលែងតែបានអនុញ្ញាត។ [25] ការអនុញ្ញាតទាំងនេះមិនអាចប្រែក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិ ឬ ជាសិទ្ធិភណ្ឌិតជាប្រយោជន៍ដល់អ្នកកាន់កាប់ទ្រព្យទាំងនោះឡើយ។

[25] ច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨០១/១៤,៣០សីហា ២០០១,មាត្រា ១៦។

ជំពូកទី៣

នីតិវិធីនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

៣.១. លក្ខខណ្ឌទូទៅនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

ជាធម្មតាការផ្តល់សម្បទានដីចាំបាច់ត្រូវតែមានលក្ខខណ្ឌដើម្បីធ្វើការបញ្ជាក់អំពីលក្ខណៈដីដែលត្រូវបានផ្តល់ទៅឲ្យអ្នកវិនិយោគ ហើយជាដីដែលមានលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យដូចតទៅ

ដីដែលត្រូវបានចុះបញ្ជី និងធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ថាជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋស្របតាមអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋនិង អនុក្រឹត្យស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជី ឬអនុក្រឹត្យស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។ ដីដែលមានផែនការប្រើប្រាស់ដីអនុម័តដោយគណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់ខេត្តក្រុង ហើយ ការប្រើប្រាស់មានលក្ខណៈស្របទៅតាមផែនការនោះ។ ដីដែលបានធ្វើការវាយតម្លៃហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និងសង្គមចំពោះការប្រើប្រាស់និងការអភិវឌ្ឍដីសម្រាប់គម្រោងសម្បទាន។ ដីដែលមានដំណោះស្រាយចំពោះបញ្ហាតាំងទីលំនៅថ្មីស្របតាមលក្ខខ័ណ្ឌគតិយុត្ត និងនីតិវិធីជាធរមាន។ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាត្រូវធានាថា មិនមានការបង្ខំឲ្យមានការតាំងទីលំនៅថ្មី ដោយគ្មានការស្ម័គ្រចិត្តពីអ្នកកាន់កាប់ដីស្របច្បាប់ និងត្រូវធានាចំពោះការគោរពសិទ្ធិមានច្រកចេញចូលទៅកាន់ដីឯកជន។ ដីដែលមានការពិគ្រោះយោបល់ជាសាធារណៈអំពីគម្រោង ឬ សំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចជាមួយអាជ្ញាធរដែនដី និងប្រជាពលរដ្ឋដែលនៅក្នុងតំបន់។[26]

ដូច្នេះការផ្តល់ដីសម្បទានត្រូវតែគោរពលក្ខខណ្ឌខាងលើដើម្បីឲ្យ សម្បទានិកទទួលបាននូវដីសម្បទានទៅធ្វើការវិនិយោគតាមតម្រូវការរបស់ខ្លួន ហើយត្រូវប្រាកដថាដីសម្បទានជាឯកជនរបស់រដ្ឋដែលបានចុះបញ្ជី និងធ្វើចំណាត់ថ្នាក់រួចហើយ។

៣.២. ការផ្តួចផ្តើម និង ការស្នើសុំ

ជាការពិតណាស់ការទទួលបានសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺត្រូវធ្វើជាដំណាក់កាលដែលតម្រូវឲ្យអ្នកវិនិយោគត្រូវតែលើកគម្រោងទៅដល់អាជ្ញាធរមានសម្តកិច្ចជាមុនសិនតាមរយៈ ការដាក់សំណើ ហើយការដាក់សំណើនេះទៀតគឺមានពីរប្រភេទដូចខាងក្រោមៈ

[26] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា ៤។

សំណើមានការអំពាវនាវ ដែលអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាជាអ្នកលើកគម្រោង ដើម្បីអំ ពាវនាវឲ្យអ្នកវិនិយោគដាក់សំណើ។ សំណើមិនមានការអំពាវនាវ ដែលអ្នកវិនិយោគជាអ្នកលើកគម្រោងស្នើទៅរដ្ឋដើម្បីសុំការអនុញ្ញាត។ [27] ដូច្នេះដើម្បីចង់ដឹងថាការដាក់សំណើមានការអំពាវនាវ និងការដាក់សំណើមិនមានការអំពាវនាវខុសគ្នាយ៉ាងណានោះ ខាងក្រោមនេះអ្នកនិងបានដឹងដូចនៅក្នុងចំណុច ៣.៣។

៣.៣. សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចតាមរយៈការអំពាវនាវ

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចតាមរយៈការអំពាវនាវ គឺត្រូវធ្វើឡើងដោយ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ជាអ្នកផ្តួចផ្តើមលើកគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចតាមជំហានដូចខាងក្រោម:

រៀបចំឯកសារដំបូងសម្រាប់លើកគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច តាមទម្រង់ដែលត្រូវបង្កើតឡើងដោយលេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ហើយដែលត្រូវបញ្ចូលព័ត៌មានដូចចែងក្នុងមាត្រា៨ នៃអនុក្រឹត្យ ស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ បញ្ជូនឯកសារដំបូងទៅលេខាដ្ឋានបច្ចេកទេស ដើម្បីធ្វើការពិនិត្យសិក្សា និងផ្តល់អនុសាសន៍បឋមដោយផ្អែកលើមាត្រា ៣ និង មាត្រា ៥ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ពិគ្រោះយោបល់ជាមួយគណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់ខេត្តក្រុង និងជាមួយស្ថាប័នដាក់បញ្ញត្តិលើគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ រៀបចំឲ្យមានការវាយតម្លៃដំបូងអំពីហេតុផលប៉ះពាល់បរិស្ថាន និងសង្គមសម្រាប់គម្រោងសម្បទានសេដ្ឋកិច្ច។[28]

ឯកសារដំបូងសម្រាប់ស្នើគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ត្រូវមានបញ្ចូលព័ត៌មានដូចតទៅ:

ការណែនាំអំពីដីដែលស្នើឡើង ដូចជាទីតាំង ទំហំ ប្រភេទ លេខសម្គាល់ក្បាលដីដែលចុះក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី និងព័ត៌មានទូទៅអំពីតំបន់ដែលដីនោះស្ថិតនៅ។ ផែនការទូទៅអំពីការប្រើប្រាស់ និងការអភិវឌ្ឍន៍ដីសម្រាប់គម្រោងសម្បទាន។ សកម្មភាពផ្សេងៗដែលតម្រូវឲ្យមានសម្បទានិកធ្វើ មុនពេលចាប់ផ្តើមសកម្មភាពលើសសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនោះ ប្រសិនបើមាន។ សកម្មភាពចាំបាច់ផ្សេងៗដែលតម្រូវឲ្យអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ឬក្រសួង ស្ថាប័នណាមួយធ្វើមុនពេលចាប់ផ្តើមអនុវត្តសកម្មភាពសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ប្រសិនបើមាន។ ការធានារបស់រដ្ឋ ឬកាតព្វកិច្ចរបស់រដ្ឋ ប្រសិនបើតម្រូវឲ្យមានសម្រាប់គម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។[29] នៅពេលទទួល

[27] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា ៦។
[28] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា ៧។
[29] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា ៨។

បាន ឯកសារពេញលេញសម្រាប់គម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេសត្រូវរៀបចំឯកសារ ដោយមានការអំពាវនាវឲ្យដាក់សំណើសុំសម្បទាន ដីសេដ្ឋកិច្ចរួមមាន:

សេចក្ដីជូនដំណឹង ឯកសារ ស្ដីពីលក្ខខណ្ឌ និង ពាក្យស្នើសុំ។[30] ឯកសារស្ដីពីលក្ខខណ្ឌសម្រាប់ដាក់សំណើដែលមានការអំពាវនាវ ត្រូវបញ្ចូលខ្លឹមសារដូចតទៅ:

សេចក្ដីពណ៌នា អំពីគម្រោងសម្បទានដីស្ទេកិច្ច និងឯកសារគាំទ្រដែលតម្រូវឲ្យដាក់ជាមួយសំណើ លក្ខណៈវិនិច្ឆ័យសម្រាប់ការវាយតម្លៃផ្នែកបច្ចេកទេស ហិរញ្ញវត្ថុ និងពាណិជ្ជកម្មនៃសំណើ និងលក្ខចាំបាច់មួយចំនួនដែលមិនអនុញ្ញាតឲ្យចរចា។[31]

លក្ខណៈវិនិច្ឆ័យសម្រាប់ការវាយតម្លៃ និងចាត់ថ្នាក់សំណើមានការអំពាវនាវត្រូវកម្រិតបច្ចេកទេសនៃការប្រើប្រាស់ និងការអភិវឌ្ឍន៍ដី រួមទាំងភាពសមស្របរបស់ដី ការគោរពតាមស្តង់ដារបរិស្ថានជាតិ និងវិធានការសមស្របសម្រាប់ទប់ស្កាត់ ឬកាត់បន្ថយហេតុប៉ះពាល់អវិជ្ជ មានដល់បរិស្ថាន និងសង្គម លទ្ធភាពដំណើរការប្រតិបត្តិការនៃសំណើ ដោយផ្អែកជាអាទិ៍លើផែន ការផ្គត់ផ្គង់ និងតម្រូវការកម្លាំងពលកម្ម ប្រភពហិរញ្ញវត្ថុ និងយុទ្ធសាស្ត្រទីផ្សារនៃផែនការអាជីវ កម្ម។ លទ្ធភាពបង្កើតការងារធ្វើ និងការលើកកម្ពស់ជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ការកែច្នៃវត្ថុធាតុដើម ឬកសិផលក្នុងស្រុក ដែលត្រូវកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា។[32]

៣.៤ តាមរយៈសំណើមិនមានការអំពាវនាវ

វិធីសាស្ត្រអាទិភាពសម្រាប់ការផ្ដល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺវិធីសាស្ត្រមានការអំពាវនាវឲ្យដាក់សំណើក្នុងលក្ខណៈប្រកួតប្រជែង ប៉ុន្តែអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាសម្បទាន អាចធ្វើការពិចារណាលើសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដែលមិនមានការអំពាវនាវណាមួយបាន ក្នុងករណីម្ចាស់សំណើសន្យាផ្ដល់អត្ថប្រយោជន៍ក្នុងលក្ខណៈពិសេស ដើម្បីសម្រេចនូវគោលបំណងនៃសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មានដូចតទៅ:

[30] អនុក្រឹត្យស្ដីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា ៩។
[31] អនុក្រឹត្យស្ដីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា ១១។
[32]អនុក្រឹត្យស្ដីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា ១៤។

ការនាំមកនូវបច្ចេកវិទ្យាថ្មីការផ្សាភ្ជាប់ជាពិសេសរវាងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ទៅនិងសម្បទានដីសង្គមកិច្ចលទ្ធភាពពិសេសក្នុងការរកទីផ្សារកែច្នៃ ឬទីផ្សានាំចេញ។ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា មិនត្រូវទទួលយកមកពិចារណានូវសំណើសម្បទានដី សេដ្ឋកិច្ចមិនមានការអំពាវនាវទេ ប្រសិនបើសំណើនោះទាក់ទងទៅនឹងដី ដែលជាកម្មវត្ថុនៃគម្រោង សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចមានការអំពាវនាវដែលផ្សព្វផ្សាយសេចក្តីជូនដំណឹងឲ្យដាក់សំណើរួចហើយ។[33]

លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេសត្រូវរៀបចំពាក្យសុំសម្រាប់លើក សំណើមិនមានការអំពាវនាវដោយបញ្ចូលសេចក្តីសង្ខេបអំពីសវតាផ្នែកអាជីវកម្ម និងហិរញ្ញវត្ថុរបស់ម្ចាស់សំណើគោលគំនិតស្តីពីការវិនិយោគដែលស្នើឡើង ព្រមទាំងព័ត៌មានទាក់ទងទៅនិងទំហំដី និងទីតាំង។ ម្ចាស់សំណើអាចដាក់ពាក្យសុំសម្រាប់សំណើមិនមានការអំពាវនាវនៅក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍកម្ពុជា ឬនៅអនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្តក្រុង ឬនៅអាជ្ញាធរមានសមត្ថិច្ចចុះកិច្ចសន្យា។ ប្រសិនបើពាក្យសុំសម្រាប់សំណើមិនមានការអំពាវនាវត្រូវបានដាក់នៅក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍ កម្ពុជាឬនៅអនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្តក្រុង ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍកម្ពុជា ឬនៅអនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្តក្រុង ត្រូវបញ្ជូនសំណើនោះទៅអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាក្នុងរយៈពេល ០៧ថ្ងៃគិតចាប់ពី ថ្ងៃដែលបានទទួលពាក្យសុំ។

ប្រសិនបើអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាសម្រេចធ្វើការពិចារណាសំណើមិនមានការអំពាវនាវអាជ្ញាធរត្រូវធ្វើការពិគ្រោះយោបល់ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ៧ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ ១៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី២៧ ធ្នូ ២០០៥ ត្រង់ចំណុចទី ៣។ បន្ទាប់មកអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាត្រូវរៀបចំបំពេញលក្ខណវិនិច្ឆ័យសម្រាប់ការជ្រើសរើសដីធ្វើសម្បទាន ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា៨នៃអនុក្រឹត្យនេះហើយស្នើឲ្យម្ចាស់សំណើផ្តល់ជូនឯកសារលំអិតនៃសំណើ។[34]

លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេសត្រូវរៀបចំពាក្យសុំសម្រាប់លើក សំណើមិនមានការអំពាវនាវដោយបញ្ចូលសេចក្តីសង្ខេបអំពីសវតាផ្នែកអាជីវកម្ម និងហិរញ្ញវត្ថុរបស់ម្ចាស់សំណើគោលគំនិតស្តីពីការវិនិយោគដែលស្នើឡើង ព្រមទាំងព័ត៌មានទាក់ទងទៅនិងទំហំដី និងទីតាំង។ ម្ចាស់សំណើអាចដាក់ពាក្យសុំសម្រាប់សំណើមិនមានការអំពាវនាវនៅក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍ កម្ពុជា ឬនៅអនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្តក្រុង ឬនៅអាជ្ញាធរមានសមត្ថិច្ចចុះកិច្ចសន្យា។ ប្រសិនបើពាក្យសុំសម្រាប់

[33]អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា ១៨។
[34] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា ១៩។

សំណើមិនមានការអំពាវនាវត្រូវបានដាក់នៅក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍ កម្ពុជាឬនៅអនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្តក្រុង ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍកម្ពុជា ឬនៅអនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្តក្រុង ត្រូវបញ្ជូនសំណើនោះទៅអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាក្នុងរយៈពេល ០៧ថ្ងៃគិតចាប់ពី ថ្ងៃដែលបានទទួលពាក្យសុំ។

ប្រសិនបើអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាសម្រេចធ្វើការពិចារណាសំណើមិនមានការអំពាវនាវអាជ្ញាធរត្រូវធ្វើការពិគ្រោះយោបល់ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ៧ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ ១៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី២៧ ធ្នូ ២០០៥ ត្រង់ចំណុចទី ៣។ បន្ទាប់មកអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាត្រូវរៀបចំបំពេញលក្ខណវិនិច្ឆ័យសម្រាប់ការជ្រើសរើសដីធ្វើសម្បទាន ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា៤នៃអនុក្រឹត្យនេះហើយស្នើឲ្យម្ចាស់សំណើផ្តល់ជូនឯកសារលំអិតនៃសំណើ។[35] ដូច្នេះ ប្រសិនបើអ្នកវិនិយោគមិនចង់លើកគម្រោងតាមរយៈសំណើមិនមានការអំពាវនាវទេ គឺត្រូវតែនាំនូវបច្ចេកវិទ្យាថ្មី ឬជួយរកទីផ្សារកែច្នៃនិងទីផ្សារនាំចេញ។

[35]អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា ១៩។

ជំពូកទី៤

ភារកិច្ចអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា

៤.១.ការគ្រប់គ្រង និងការកែប្រែកិច្ចសន្យាសម្បទាន

ជាធម្មតាកិច្ចសន្យាមួយត្រូវបានបង្កើតឡើង ហើយការបង្កើតកិច្ចសន្យានេះទៀតសោតគឺមិនមែនតែមួយដងរួចរាល់នោះទេ គឺតែងតែមានការផ្លាស់ប្តូរនូវខ្លឹមសារមួយចំនួនដែលតម្រូវឲ្យអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាឲ្យមានការអនុវត្តកិច្ច សន្យាសម្បទានដោយបង្កើតយន្តការ និងនីតិវិធីសម្រាប់ការត្រួតពិនិត្យតាមដានការអនុវត្តកិច្ចសន្យាសម្បទាន និងរាយការណ៍ជាប្រចាំ អំពីការគ្រប់គ្រងកិច្ចសន្យាសម្បទានទៅក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ហើយផ្តល់ព័ត៌មានដល់លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ឬគណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់ខេត្តក្រុង។

អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ត្រូវសហការជាមួយក្រសួង ស្ថានប័នពាក់ព័ន្ធដើម្បីពិនិត្យលើការអនុវត្តកិច្ចសន្យាសម្បទានរបស់សម្បទានិក និងទទួលព័ត៌មានពីសម្បទានិក និងពីក្រសួងស្ថានប័នពាក់ព័ន្ធទាក់ទងការអនុវត្តកិច្ចសន្យាសម្បទាន។ [36] មុននឹងធ្វើការកែប្រែកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ត្រូវធ្វើការពិគ្រោះយោបល់ជាមួយក្រសួងស្ថានប័នពាក់ព័ន្ធ និងភាគីចុះកិច្ចសន្យាដោយអនុលោមតាមបទប្បញ្ញាត្តិ និងច្បាប់ជាធរមាន។ [37] ការពន្យា ការព្យួរ ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាសម្បទាន ត្រូវកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាសម្បទាន។[38] ដូច្នេះមុននិងមានការកែប្រែកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចត្រូវពិគ្រោះយោបល់ជាមួយស្ថាប័នពាក់ពន្ធជាមុនសិន ជៀសវាងមានកំហុសទៅថ្ងៃក្រោយ។

៤.២. យន្តការរដ្ឋបាល និង ការអនុវត្តកិច្ចសន្យាសម្បទាន

ជាយន្តការការផ្តល់ដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចគឺតែងមានក្រសួងឬ ស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធជាច្រើនចូលរួមក្នុងការផ្តល់ជាយោបល់ក៏ដូចជា បច្ចេកទេសផ្សេងៗដែលក្នុងនោះរួមមានដូចតទៅ

[36] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា ២៥។
[37] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា ២៦។
[38] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា ២៧។

អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា លេខាដ្ឋានបច្ចេកទេស គណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់ខេត្តក្រុងក្រុមការងារដីរដ្ឋថ្នាក់ស្រុកខណ្ឌ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំសង្កាត់។[39] ហើយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាមានតួនាទី និងភារកិច្ចដូចជា ផ្តួចផ្តើម និងរៀបចំឯកសារគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចសម្រាប់ការអំពាវនាវឲ្យមានការដាក់ សំណើ ឬអាចពិចារណាសំណើគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលមិនមានការអំពាវនាវវាយតម្លៃ និងកំណត់បញ្ជីសង្ខេបតាមលំដាប់ថ្នាក់សំណើ។ ចរចាលក្ខខណ្ឌសម្រាប់កិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដាក់ឲ្យអនុវត្តកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចតាមដានការអនុវត្តកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចរាយការណ៍អំពីការគ្រប់គ្រងលើការអនុវត្តកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ជូនគណៈរដ្ឋមន្ត្រីជា រៀងរាល់ ០៦ខែម្តង និងតាមការចាំបាច់សម្របសម្រួលប្រមូលព័ត៌មាន និងទិន្នន័យពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និងក្រសួងការ ពារជាតិចំពោះដីក្នុងតំបន់អភិវឌ្ឍន៍យោធាលើលក្ខខណ្ឌដែលត្រូវដាក់បញ្ចូលក្នុងកិច្ចសន្យា សម្បទានពិនិត្យយោបល់របស់លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេសអំពីសំណើកែប្រែកិច្ចសន្យាសម្បទានណាមួយ និងបំពេញភារកិច្ចផ្សេងៗទៀតស្របតាមការចែងក្នុងអនុក្រឹត្យនេះ។[40]

លេខាដ្ឋានបច្ចេកទេសក៏មានភារកិច្ចសំខាន់ដែរ ក្នុងការរៀបចំគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចរៀបចំឯកសារអំពាវនាវឲ្យដាក់សំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចទាំងអស់តាមដានការអនុវត្តកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចផ្តល់អនុសាសន៍អំពីការត្រួតពិនិត្យឡើងវិញនូវសម្បទានដែលមានស្រាប់ និងបំពេញភារកិច្ចផ្សេងៗទៀតស្របតាមការចែងក្នុងអនុក្រឹត្យនេះ។[41]

អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ត្រូវរៀបចំឯកសារពិគ្រោះយោបល់ជាមួយអាជ្ញាធរដែនដី និងតំណាងប្រជាពលរដ្ឋមូលដ្ឋាន ក្រោយពីទទួលបានឯកសារលំអិតនៃគម្រោង សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចមានការអំពាវនាវ ឬឯកសារលំអិតនៃសំណើមិនមានការអំពាវនាវដោយបញ្ចូលឯកសារនោះមួយច្បាប់ទៅឲ្យក្រុមប្រឹក្សាឃុំសង្កាត់ ដែលដីសម្បទានតាំងនៅ ដើម្បីពិនិត្យ និងផ្តល់យោបល់ ក្នុងរយៈពេលយ៉ាងច្រើន ២៨(ម្ភៃប្រាំបី) ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ គិតពីថ្ងៃដែលក្រុមប្រឹក្សាឃុំសង្កាត់បានទទួលសំណៅឯកសារលំអិតនៃគម្រោងសម្បទានមានការអំពាវនាវ ឬឯកសារលំអិតនៃសំណើមិនមានការអំពាវនាវ។ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ត្រូវពិចារណាលើមតិយោបល់ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ

[39] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា ២៨។

[40] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា ៣០។

[41]អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥, មាត្រា ៣២។

សង្កាត់ពាក់ព័ន្ធ។ ក្នុងករណីបដិសេធយោបល់ក្រុមប្រឹក្សាឃុំសង្កាត់ត្រូវផ្តល់ហេតុផលច្បាស់លាស់។[42]

៤.៣. ការត្រួតពិនិត្យឡើងវិញនូវសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដែលមានស្រាប់

ការត្រួតពិនិត្យឡើងវិញគឺ ធ្វើឡើងចំពោះដីដែលបានផ្តល់សម្បទានរួចហើយ មានន័យថាការផ្តល់ដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចដែលបានផ្តល់ឲ្យមុនអនុក្រឹត្យនេះចូលជាធរមាន ហើយដែលកិច្ចសន្យាសម្បទាននោះនៅមានសុពលភាព លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេសត្រូវបង្កើតសៀវភៅកត់ត្រាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ក្នុងរយៈពេល ៩០ថ្ងៃបន្ទាប់ពីមានសេចក្តីសម្រេចតែងតាំង និងត្រូវជូនដំណឹងរយៈពេល ៣០ថ្ងៃដល់ក្រសួង ស្ថាប័ន អាជ្ញាធរដែនដីទាំងឡាយដែលបានចុះកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងក្រុមហ៊ុនសម្បទានទាំងអស់ឲ្យបានទូលំទូលាយ។ ក្រសួង ស្ថាប័ន អាជ្ញាធរដែនដីទាំងឡាយដែលបានចុះកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឬសម្បទានិកទាំងអស់ត្រូវទទួលខុសត្រូវផ្តល់ព័ត៌មាន និងឯកសារថតចម្លងដែលពាក់ព័ន្ធ ដល់លេខាធិការ ដ្ឋានបច្ចេកទេសក្នុងរយៈពេល ០៦ខែ បន្ទាប់ពីការជូនដំណឹង ឬការផ្សព្វផ្សាយសេចក្តីជូនដំណឹង ដើម្បីចុះក្នុងសៀវភៅកត់ត្រាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។[43]

នីតិវិធីសម្រាប់ការកាត់បន្ថយទំហំដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចដែលមានស្រាប់ ដោយស្ម័គ្រចិត្តឬដោយការចរចាដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ៥៩ នៃច្បាប់ភូមិបាលត្រូវអនុវត្តដូចតទៅ ក្រសួង ស្ថាប័ន ឬអាជ្ញាធរដែនដីដែលបានចុះកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ត្រូវស្នើឲ្យសម្បទានិកស្ម័គ្រចិត្តជ្រើសរើសចំណែកណាមួយនៃសម្បទានបង្វិលជូនរដ្ឋវិញ ស្របតាមមាត្រា ៤០ នៃអនុក្រឹត្យនេះប្រសិនបើសម្បទានិកមិនមានឆន្ទៈស្ម័គ្រចិត្តកាត់បន្ថយទំហំដីសម្បទាននោះទេក្រសួងស្ថាប័ន ឬអាជ្ញាធរដែនដីដែលបានចុះកិច្ចសន្យាសម្បទាន ត្រូវអញ្ជើញសម្បទានិកមកចចារ អំពីផែនការប្រើ ប្រាស់ដីសម្បទាន ដោយមានជំនួយពីលេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេសប្រសិនបើការ ចចារមិនសម្រេចបានជោគជ័យនៅក្នុងអំឡុងពេល ០៦ខែ គិតចាប់ ពីថ្ងៃផ្តើមការចរចា ក្រសួងស្ថាប័ន ឬអាជ្ញាធរដែនដីដែលបានចុះកិច្ចសន្យាសម្បទានត្រូវរាយការណ៍ ជូនទៅគណៈរដ្ឋមន្ត្រីតាម រយៈលេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ប្រសិនបើសម្បទានិកខកខានមិនបានចូលមកចរចាក្នុងរយៈពេល ៤៥ថ្ងៃគិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទដែលលិខិតអញ្ជើញឲ្យមកចរចាត្រូវបញ្ជូនដល់អាសយដ្ឋាន ឬដល់ដៃសម្បទានិក

[42] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា ៣៥។
[43] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា ៣៦។

ក្រសួងស្ថាប័ន ឬអាជ្ញាធរដែនដីដែលបានចុះកិច្ចសន្យាសម្បទានត្រូវរាយការណ៍ ជូនទៅគណៈរដ្ឋមន្ត្រីដើម្បីមានវិធានការ។[44] របាយការណ៍ត្រួតពិនិត្យ អនុសាសន៍របស់លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស និងលទ្ធផលចុងក្រោយនៃការត្រួតពិនិត្យឡើងវិញលើសម្បទាននីមួយៗ ត្រូវរក្សាទុកជាឯកសារធាណៈ នៅលេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស និងនៅគណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់ខេត្តក្រុង។[45] ការត្រួតពិនិត្យឡើងវិញនូវសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដែលមានស្រាប់ ក្រួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ត្រូវធ្វើនិយ័តកម្មដីក្នុងតំបន់ដីសម្បទាន ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការត្រួតពិនិត្យឡើងវិញ។ ការធ្វើនិយ័តកម្មដីមានរាប់បញ្ចូលការកែតម្រូវក្បាលដី ការវិនិច្ឆ័យលើដីធ្លីរបស់អ្នកកាន់កាប់ក្បាលដីក្នុងតំបន់ត្រួតពិនិត្យឡើងវិញ និងការចុះបញ្ជីក្បាលដីតាមនីតិវិធីជាធរមាន។[46]

[44] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា ៣៨

[45] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា ៤១។

[46] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចលេខ១៤៦ អនក្រ.បក,២៧ ធ្នូ ២០០៥,មាត្រា ៤២។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចខុសពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចពីព្រោះសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច សំដៅដល់យន្តការសម្រាប់ផ្តល់ដីឯកជនរបស់រដ្ឋតាមរយៈកិច្ចសន្យាសម្បទានមួយជាក់លាក់ទៅឲ្យសម្បទានិកដើម្បីប្រើប្រាស់សម្រាប់ធ្វើអាជីវកម្មកសិកម្មនិងកសិ-ឧស្សាហកម្ម-អាជីវកម្មកសិកម្ម។ កសិ-ឧស្សាហកម្មសំដៅដល់ ការដាំដំណាំស្បៀង ឬ ដំណាំឧស្សាហកម្មរាប់ទាំងការដាំដើមឈើ ការចិញ្ចឹមសត្វ វារីវប្បកម្ម ការងារសាងសង់ដូចជារោងសិប្បកម្ម ឬរោងចក្រ និងការបំពាក់បរិក្ខានានាសម្រាប់កែច្នៃវត្ថុធាតុដើមដែលជាកសិផលក្នុងស្រុក។ ម៉្យាងទៀតសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចមានលក្ខណៈពិសេសត្រង់ថា សម្បទានិកមិនអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៃដីបាន គឺនៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យា សម្បទានិកត្រូវប្រគល់ដីឲ្យមករដ្ឋវិញ។ អ្វីដែលគួរឲ្យកត់សម្គាល់ផងដែរ នោះគឺនៅត្រង់ថារយៈពេលសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចជាអតិបរមា គឺ ៩៩ ឆ្នាំ គឺអាចមានតិចជាង ៩៩ ឆ្នាំ ប៉ុន្តែមិនអាចលើស ៩៩ ឆ្នាំដែរ។ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឃើញថាត្រូវធ្វើតាមនីតិវិធីជាធរមានដែលមានកំណត់នៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលនិង អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចប៉ុណ្ណោះ ហើយកម្មវត្ថុនៃដីដែលបានផ្តល់សម្បទានគឺជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋ។

គន្ថនិទ្ទេស

- ច្បាប់ភូមិបាល ២០០១។
- អនុក្រឹត្យលេខ ១៣១ ស្តីពីការកែប្រែអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចឆ្នាំ ២០០៨។
- អនុក្រឹត្យលេខ ១៤៦ស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចឆ្នាំ ២០០៥។
- World Bank: Cambodia Overview.
- Royal Government of Cambodia, National Strategic Development Plan Update 2009-2013 (page 121).
- www.opendevelopmentcamboia.net

ឧបសម្ព័ន្ធ