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

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា
ការពិនិត្យទិដ្ឋភាពគតិយុត្ត និងការអនុវត្ត

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី០៣ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣ ដល់ថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២៣

ស្រាវជ្រាវដោយ
និស្សិតឈ្មោះ **ស្រេង ម៉េងខួន**

ណែនាំដោយ
សាស្ត្រាចារ្យបណ្ឌិត **ហាប់ ផល្លី**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី២៣

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៩
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២៣

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

ស្នាដៃសារណានេះ លេចចេញជារូបរាងឡើងបានដោយមានការចូលរួមដ៏ធំធេញពី លោក លោកស្រី សាស្ត្រាចារ្យ បណ្ឌិត សិស្សច្បង និងមិត្តភក្តិ ដែលបានផ្តល់ជាមតិយោបល់ និងជួយណែនាំទាំងចំណេះដឹង និង ឯកសារ។ ការរួមចំណែកទាំងផ្នែកគំនិត ស្មារតី ថវិកា និងបច្ចេកទេសទាំងអស់នេះ ពិតជាវិភាគទានដ៏ថ្លៃថ្លា សម្រាប់ជួយឱ្យការស្រាវជ្រាវ និងការរៀបចំសារណានេះប្រព្រឹត្តទៅទទួលបានលទ្ធផលល្អ។

សូមគោរពថ្លែងអំណរគុណចំពោះ៖

លោកឪពុក **ម៉ិច លាងហ៊ី** និងអ្នកម្តាយ **ឈោង សុខខេង** ដែលតែងតែលះបង់កម្លាំងកាយ និងចិត្ត ពុះពារគ្រប់ការលំបាក ចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សា ជាពិសេសផ្គត់ផ្គង់ការសិក្សារហូតមក តាំងពីថ្នាក់បឋមសិក្សារហូតដល់ ថ្នាក់ឧត្តមសិក្សា ប្រកបដោយសុភវិនិច្ឆ័យ ដើម្បីបុព្វហេតុជាតិមាតុភូមិ ក៏ដូចជាការចូលរួមចំណែកអភិវឌ្ឍជាតិ។

ជាពិសេសលោកសាស្ត្រាចារ្យ **បណ្ឌិត ហាប់ ផល្លី** នាយកសាលាក្រោយបរិញ្ញាបត្រនៃសាកល វិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានផ្តល់ឱកាសការងារស្ម័គ្រចិត្តក្នុងរយៈពេល១ឆ្នាំ និង ជួយគាំទ្រការសិក្សាតាមរយៈការផ្តល់សៀវភៅ និងការចូលរួមសិក្ខាសាលានានា ដែលជាហេតុឱ្យខ្ញុំទទួលបាន ទាំងចំណេះដឹង និងបទពិសោធន៍។ បន្ថែមពីនេះ លោកបណ្ឌិតក៏បានចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃណែនាំការ សរសេរសារណាបញ្ចប់ការសិក្សា ជាមួយនឹងមតិយោបល់ល្អៗប្រកបដោយសុភវិនិច្ឆ័យខ្ពស់ ដើម្បីចូលរួមអភិវឌ្ឍ វិស័យច្បាប់ និងយុត្តិធម៌នៅកម្ពុជា ជាពិសេសធ្វើឱ្យសារណានេះមានការរីកចម្រើន និងបញ្ចប់ដោយជោគជ័យ។

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ដែលបានផ្តល់ឱកាសឱ្យខ្ញុំបានចុះស្រាវជ្រាវឯកសារ និងបានស្វែងយល់ពីការអនុវត្តជាក់ស្តែង ដើម្បីធ្វើឱ្យកិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះមានភាពរីកចម្រើន មានទិន្នន័យ គ្រប់គ្រាន់ និងច្បាស់លាស់។

ថ្នាក់ដឹកនាំគ្រប់ជាន់ថ្នាក់ និងសាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រ សេដ្ឋកិច្ច ដែលបានលះបង់ខ្ពស់ក្នុងការដឹកនាំ និងបង្រៀន ក៏ដូចជាជួយគាំទ្រការសិក្សារបស់និស្សិតគ្រប់រូបតាម រយៈការនិពន្ធសៀវភៅ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធនានា ដើម្បីបង្កើនភាពងាយស្រួលក្នុងការអាន និងស្រាវជ្រាវរបស់ និស្សិត។ លើសពីនេះ លោក លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ បានផ្តល់នូវកិច្ចការស្រាវជ្រាវ ការសម្តែងតួក្នុងថ្នាក់រៀនទៅ លើករណីសិក្សា និងសកម្មភាពក្នុងថ្នាក់រៀនជាច្រើនទៀត ដើម្បីពង្រឹងចំណេះដឹង និងទទួលបាននូវបទពិសោធន៍ សម្រាប់ប្រើប្រាស់នៅថ្ងៃអនាគត ក៏ដូចជាឱ្យស្របតាមការរីកចម្រើននៃវិស័យអប់រំនៅកម្ពុជា និងចក្ខុវិស័យដែល ក្រសួងអប់រំ យុវជន និងកីឡា បានដាក់ចេញ។

អារម្ភកថា

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សាជាសមិទ្ធផលថ្មីមួយសម្រាប់ខ្ញុំបន្ទាប់ពីបានសិក្សាអស់រយៈពេលជិត៤ឆ្នាំ នៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។ ការសិក្សាថ្វីត្បិតតែទទួលបានផ្នែកទ្រឹស្តីច្រើន ប៉ុន្តែការអនុវត្តជាក់ស្តែងជាការចាំបាច់។ ការសិក្សាទ្រឹស្តីយកទៅផ្ទៀបនឹងការអនុវត្តមានសារៈសំខាន់ណាស់ក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវ ថាតើការអនុវត្តស្របទៅតាមច្បាប់ដែរឬទេ។ ខ្លឹមសារទាំងមូលនៃសារណានេះ ផ្តោតសំខាន់ទៅលើទាំងផ្នែកទ្រឹស្តី និងព្យាយាមបញ្ចូលនូវការអនុវត្តជាក់ស្តែង។ ដោយសារអចលនទ្រព្យជាវិស័យអាទិភាពមួយសម្រាប់សេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា ជាពិសេសពាក់ព័ន្ធនឹងការសាងសង់ខ្ពស់ៗមានការរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំងនាពេលបច្ចុប្បន្ន។ ជាបទពិសោធន៍ ទោះបីជាមានច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តជាច្រើនពាក់ព័ន្ធទៅនឹងប្រធានបទក៏ដោយ ក៏ការគ្រប់គ្រងនេះនៅមានភាពខ្វះចន្លោះនៅឡើយ ដូច្នេះការបង្កើតច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តសម្រាប់គាំទ្របញ្ហានេះជាការចាំបាច់។ ភាពជោគជ័យ ទាមទារនូវការអនុវត្តឱ្យបានខ្ជាប់ខ្ជួន ជាពិសេសមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចពាក់ព័ន្ធត្រូវចូលរួមលះបង់ខ្ពស់ ទើបឱ្យការអនុវត្តនោះប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាព ចីរភាព និងបរិយាបន្ន។

ខ្ញុំសង្ឃឹមយ៉ាងមុតមាំថា សារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះនឹងរួមចំណែកក្នុងការយល់ដឹងដល់វិនិយោគិនទាំងក្នុង និងក្រៅស្រុកដែលជាអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ពាណិជ្ជករ មន្ត្រីពាក់ព័ន្ធ និងអ្នកទិញចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឱ្យបានយល់ច្បាស់អំពីទិដ្ឋភាពគតិយុត្តសម្រាប់គ្រប់គ្រងដំណើរការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងបញ្ហានានាដែលកើតមានឡើង។ វាក៏នឹងក្លាយជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ការសិក្សាស្រាវជ្រាវបន្ថែមរបស់និស្សិតគ្រប់រូប ដែលមានបំណងចង់ស្វែងយល់ទៅលើបញ្ហាពាក់ព័ន្ធទៅនឹងការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ការសិក្សាស្រាវជ្រាវបន្ថែម និងធ្វើបច្ចុប្បន្នភាពទៅលើប្រធានបទនេះ ជាការរួមចំណែករបស់អ្នកស្រាវជ្រាវ ដើម្បីឱ្យកិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះកាន់តែមានភាពរីកចម្រើន ហើយវាក៏ជាភាពជោគជ័យរបស់ខ្ញុំ។

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទនេះ ប៉ុនប៉ងធ្វើយ៉ាងណាគោរពទៅតាមស្តង់ដារនៃការស្រាវជ្រាវ។ ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយ កិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះត្រូវបានចងក្រងឡើងដោយព្យាយាមគោរពតាមក្បួនខ្នាតនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវ ហើយរបៀបផ្តល់ប្រភពជាទម្រង់សម្គាល់ក្រោមទំព័រ និងការសរុបឯកសារគន្ថនិទ្ទេស ជាទូទៅយកតាម Chicago Style តាមសៀវភៅ វិធីសាស្ត្រស្រាវជ្រាវ និងការសរសេរបែបសិក្សា ដែលនិពន្ធដោយសាស្ត្រាចារ្យបណ្ឌិត ហាប់ ផល្ធី។

ទោះបីជាមានការពិនិត្យជាច្រើនលើកច្រើនសារក៏ដោយ ក៏ពាក្យពេចន៍ អត្ថន័យ និងអក្ខរាវិរុទ្ធមួយចំនួននៅតែកើតមានដោយអចេតនា។ ឈ្លៀតក្នុងឱកាសនេះ ខ្ញុំសូមស្វាគមន៍រាល់មតិរិះគន់ស្ថាបនាទាំងឡាយពីគ្រប់មជ្ឈដ្ឋានទាំងអស់ ដើម្បីឱ្យការស្រាវជ្រាវក្រោយៗទៀតកាន់តែមានភាពល្អប្រសើរ និងមានភាពត្រឹមត្រូវ។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី១២ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២៣

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

លេខ : ១៥៧ ដនស / អរមខ/ហុ

ថ្ងៃចន្ទ ១១កើត ខែពិសាខ ឆ្នាំថោះ បញ្ចស័ក ព.ស. ២៥៦៧
រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ០១ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០២៣

ជម្រាបជូន

ឯកឧត្តមបណ្ឌិត សាកលវិទ្យាធិការនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

កម្មវត្ថុ : អំពីសំណើរបស់សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ស្នើសុំឱ្យនិស្សិតចំនួន១រូប ចុះកម្មសិក្សានៅក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

យោង :- លិខិតលេខ ៥៥៥ ស.ភ.ន.វ.ស ចុះថ្ងៃទី២៧ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣ របស់សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច
- ចំណារឯកឧត្តមឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រីចុះថ្ងៃទី២ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២៣

សេចក្តីដូចមានចែងក្នុងកម្មវត្ថុ និងយោងខាងលើ ខ្ញុំសូមជម្រាបជូន **ឯកឧត្តមបណ្ឌិតសាកលវិទ្យាធិការ** ជ្រាបថា ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ អនុញ្ញាតជូននិស្សិតឈ្មោះ **ស្រេង ប៉េងងួន** ភេទប្រុស ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រ ឆ្នាំទី៤ ជំនាន់ទី២៣ ក្រុមL4A2 នៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ចុះស្រាវជ្រាវឯកសារ និងស្វែងយល់ពីការងារមួយចំនួនទាក់ទងនឹងប្រធានបទស្តីពី “**ការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា÷ កាលានុវត្តភាព និងបញ្ហាប្រឈម**” នៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ ដោយគិតចាប់ពី**ថ្ងៃទី១១ រហូតដល់ថ្ងៃទី២៦ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២៣** ដើម្បីទទួលបានបទពិសោធន៍ការងារជាក់ស្តែង និងជាមូលដ្ឋាននៅក្នុងការសរសេរសារណាបញ្ចប់ការសិក្សា។

សេចក្តីដូចបានជម្រាបជូនខាងលើ សូម **ឯកឧត្តមបណ្ឌិតសាកលវិទ្យាធិការ** ជ្រាប និងចាត់ចែងតាមការគួរ។

សូម **ឯកឧត្តមបណ្ឌិតសាកលវិទ្យាធិការ** ទទួលនូវការរាប់អានពីខ្ញុំ។

តប.រដ្ឋមន្ត្រី
អគ្គនាយករដ្ឋបាល

សេង ឡូត

ចម្លងជូន ÷
- មន្ទីរដ.ន.ស.ស.រាជធានីភ្នំពេញ
- សាមីខ្លួន
- ឯកសារ-កាលប្បវត្តិ

អាសយដ្ឋាន : ដីឡូត៍លេខ ២០០៥ ផ្លូវលេខ ៣០៧ សង្កាត់ឃ្មួញ ខណ្ឌសែនសុខ រាជធានីភ្នំពេញ
ទូរស័ព្ទ (855) 23 886 999 គេហទំព័រ www.mlmupc.gov.kh អ៊ីមែល mlmupc.cabinet@gmail.com

មាតិកា

សេចក្ដីថ្លែងអំណរគុណ i

អារម្ភកថា ii

មាតិកា iii

បញ្ជីតារាង v

បញ្ជីរូប vi

សេចក្ដីផ្ដើម 1

ជំពូកទី១ ប្រវត្តិ និងទិដ្ឋភាពទូទៅការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា 4

១.១. ប្រវត្តិនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា 4

១.២. ការអភិវឌ្ឍគតិយុត្តនៃការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ 5

១.២.១. លក្ខខណ្ឌដីសម្រាប់អភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ 5

១.២.២. ការវិវត្តនៃបញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធនឹងការសាងសង់ 7

១.៣. សហកម្មសិទ្ធិពិសេស 17

១.៤. ការកើនឡើងនៃការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេស 19

ជំពូកទី២ ការគ្រប់គ្រងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ 22

២.១. ការត្រួតពិនិត្យពីភាពត្រឹមត្រូវនៃការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ 22

២.២. ការលក់ចំណែកឯកជនរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍ 26

២.២.១. លក្ខខណ្ឌចាំបាច់នៃការលក់ទិញចំណែកឯកជន 26

២.២.២. ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន 30

២.៣. ការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ 32

២.៣.១. ការប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជន 32

២.៣.២. ការប្រើប្រាស់ចំណែករួម 32

២.៤. ប្រសិទ្ធភាពក្នុងការគ្រប់គ្រងអគារខ្ពស់ៗ 33

២.៤.១. បញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធនឹងការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ 33

២.៤.២. ភាពចាំបាច់នៃបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង 35

២.៥. ការរីកចម្រើននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា 36

២.៥.១. ការកើនឡើងនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងបុរី 36

២.៥.២. អគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន ... 39
ជំពូកទី៣ បញ្ហាជាប់គាំងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា ... 41
៣.១. ការជាប់គាំងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ ... 41
៣.២. ផលជះនៃការជាប់គាំងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ... 42
៣.២.១. ផលជះនៃការជាប់គាំងចំពោះអ្នកទិញ ... 42
៣.២.២. ផលជះនៃការជាប់គាំងចំពោះម្ចាស់ដី ... 43
៣.៣. ការគ្រប់គ្រងបញ្ហាជាប់គាំងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ... 43
៣.៤. ករណីសិក្សានៅខេត្តព្រះសីហនុ ... 44
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ... 48
អនុសាសន៍ ... 49
គន្ថនិទ្ទេស ... 50

បញ្ជីតារាង

តារាង១៖ លិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីអាស្រ័យលើទំហំផ្ទៃដី កម្រៃសេវាស្នើសុំ និងសុពលភាព........................ 6

តារាង២៖ ភាពខុសគ្នារវាងអនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ឆ្នាំ១៩៩៧ និងឆ្នាំ២០២០...................... 9

តារាង៣៖ សមត្ថកិច្ចផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ទៅតាមប្រភេទ និងរយៈពេលនៃការផ្តល់ 10

តារាង៤៖ ការវិវត្តនៃបញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធនឹងអាជ្ញាបណ្ណ និងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងភាពខុសគ្នារបស់វាពីឆ្នាំ២០០៨ដល់២០២៣ 13

តារាង៥៖ ថ្លៃអាជ្ញាបណ្ណ និងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអគារសហកម្មសិទ្ធិទៅតាមទំហំ............................ 15

តារាង៦៖ ការលើកលែងចំពោះការបន្ថមត៌កក និងសិទ្ធិចាត់ចែងរបស់អ្នកត្រួតពិនិត្យ.............................. 18

តារាង៧៖ ការកម្រិតសិទ្ធិចំពោះជនបរទេសលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា 19

តារាង៨៖ ភាពខុសគ្នារវាងសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន និងសិទ្ធិលើចំណែករួម... 33

បញ្ជីរូប

រូបទី១៖ ការវិវត្តនៃបញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធនឹងការគ្រប់គ្រងវិស័យសំណង់នៅកម្ពុជា 8
រូបទី២៖ លំហូរនីតិវិធីសង្ខេបនៃការស្នើសុំ និងផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ស្ថិតក្រោមរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ 11
រូបទី៣៖ លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ដែលបានផ្តល់សម្រាប់សំណង់អគារតាមប្រភេទគិតត្រឹមឆ្នាំ២០២៣....... 12
រូបទី៤៖ ចំនួនគម្រោងតាមឆ្នាំដែលបានផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចាប់ពីឆ្នាំ២០១២ដល់២០២៣ 12
រូបទី៥៖ លំហូរនីតិវិធីសង្ខេបនៃការស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណ និងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអគារសហកម្មសិទ្ធិ 16
រូបទី៦៖ ក្រុមហ៊ុនដែលបានទទួលអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននៅកម្ពុជាពីឆ្នាំ២០១០ដល់២០១៨ 16
រូបទី៧៖ ចំនួនបណ្ណដែលបានលក់ឱ្យជនបរទេសគិតត្រឹមខែមករា ឆ្នាំ២០២៣... 18
រូបទី៨៖ វិនិយោគពីក្រៅប្រទេសលើវិស័យអចលនទ្រព្យ និងសំណង់នៅកម្ពុជាគិតត្រឹមឆ្នាំ២០២១................ 21
រូបទី៩៖ ការចុះពិនិត្យការដ្ឋានសំណង់ចាប់ពីខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៩ រហូតដល់ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣ 24
រូបទី១០៖ ចំនួនមន្ត្រីអធិការកិច្ចសំណង់ទទួលបាននីតិសម្បទាជានគរបាលយុត្តិធម៌............................... 26
រូបទី១១៖ នីតិវិធីនៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុផ្លូវការនៅកម្ពុជា.. 28
រូបទី១២៖ ការវិវត្តនៃទិន្នន័យចំណែកឯកជនដែលបានលក់តាមឆ្នាំពីឆ្នាំ២០២០ដល់២០២៣ 29
រូបទី១៣៖ លំហូរនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា............................. 31
រូបទី១៤៖ ការវិវត្តនៃទិន្នន័យចំណែកឯកជនដែលបានចុះបញ្ជីផ្ទេរនៅកម្ពុជា... 31
រូបទី១៥៖ ការវិវត្តនៃបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា 34
រូបទី១៦៖ ចំនួនអគារមានកម្ពស់ចាប់ពី៥ជាន់ឡើងទៅចាប់ពីឆ្នាំ២០០០ដល់២០២៣.............................. 36
រូបទី១៧៖ ចំនួនអគារមានកម្ពស់ចាប់ពី៥ជាន់ឡើងទៅតាមរាជធានី ខេត្ត 37
រូបទី១៨៖ ឈ្មោះអគារខ្ពស់ៗគិតជាម៉ែត្រ និងជាន់ចំនួន២០នៅភ្នំពេញគិតត្រឹមឆ្នាំ២០២៣....................... 37
រូបទី១៩៖ ឈ្មោះអគារខ្ពស់ៗគិតជាម៉ែត្រ និងជាន់ ចំនួន២០នៅខេត្តព្រះសីហនុគិតត្រឹមឆ្នាំ២០២៣............ 38
រូបទី២០៖ ចំនួនគម្រោងបុរីលំនៅឋាន និងបណ្តុំលំនៅឋានមានលក្ខណៈជាបុរីពីឆ្នាំ២០១៩ដល់២០២៣ 38
រូបទី២១៖ ទិន្នន័យបំបែកក្បាលដីក្នុងបុរី និងចំនួនបណ្ណពីឆ្នាំ២០២០ដល់២០២៣ 39
រូបទី២២៖ ចំនួនអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន និងចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ 39
រូបទី២៣៖ ការវិវត្តចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានចុះបញ្ជីតាមបណ្តារាជធានី ខេត្ត 40

សេចក្តីផ្តើម

ការផ្លាស់ប្តូររបបនយោបាយនៅកម្ពុជាបានជះឥទ្ធិពលយ៉ាងខ្លាំងដល់វិស័យអចលនទ្រព្យ លិខិតគតិយុត្ត គ្រប់គ្រង និងធនធានមនុស្សគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ ក្រោយពេលដែលកម្ពុជាបានប្រកាសឯករាជ្យពីបារាំងនៅឆ្នាំ១៩៥៣មក ការអភិវឌ្ឍលើវិស័យអចលនទ្រព្យមានការរីកចម្រើនគួរឱ្យកត់សម្គាល់ដែលពេលនោះមានតម្រូវការប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងសាងសង់សំណង់ជាច្រើន។ ប៉ុន្តែការរីកចម្រើននេះបានធ្លាក់ចុះវិញយ៉ាងឆាប់រហ័សដោយសារតែអស្ថិរភាពផ្នែកនយោបាយ។ ថ្វីត្បិតតែមានការផ្លាស់ប្តូររបបនយោបាយជាញឹកញាប់ គតិយុត្តសម្រាប់គ្រប់គ្រងវិស័យអចលនទ្រព្យនៅតែដដែល ពោលកម្ពុជាមិនមានច្បាប់សម្រាប់គ្រប់គ្រងវិស័យអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យឡើយខណៈដែលលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តគ្រប់គ្រងដីធ្លីមានតិចតួចគិតត្រឹមឆ្នាំ១៩៨៩។ រីឯធនធានមនុស្សមានការធ្លាក់ចុះគួរឱ្យព្រួយបារម្ភ ជាពិសេសមន្ត្រីជំនាញស្ទើរគ្រប់វិស័យត្រូវបានសម្លាប់ចោលស្ទើរគ្មានសល់ក្រោមរបបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ។ គួរកត់សម្គាល់ថាក្រោយឆ្នាំ១៩៧៩ អ្នកច្បាប់កម្រិតបរិញ្ញាបត្រនៅសល់ប្រមាណចំនួន៦នាក់ប៉ុណ្ណោះ[1] ដែលចំនួននេះធ្វើឱ្យកម្ពុជាមានការលំបាកជាខ្លាំងក្នុងការស្តារធនធានមនុស្សឡើងវិញ។ ជាមួយគ្នានេះ កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមុនឆ្នាំ១៩៧៩មិនត្រូវបានទទួលស្គាល់ឡើយ។

ចាប់ពីឆ្នាំ១៩៨៩ដល់ឆ្នាំ១៩៩៣ សិទ្ធិលើដីធ្លីនៅកម្ពុជាមានការប្រែប្រួលគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ នៅខែមិថុនាឆ្នាំ១៩៨៩ រដ្ឋាភិបាលបានផ្តល់កម្មសិទ្ធិឯកជនជូនពលរដ្ឋខ្មែរតែទៅលើដីលំនៅឋានប៉ុណ្ណោះ រីឯដីស្រែចម្ការទទួលស្គាល់ត្រឹមសិទ្ធិភោគៈ។ គួរកត់សម្គាល់ថាច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ ទទួលស្គាល់ការផ្តល់កម្មសិទ្ធិលើដីលំនៅឋាន និងសិទ្ធិភោគៈលើដីស្រែចម្ការដូចឆ្នាំ១៩៨៩ដែរបន្ទាប់ពីអនុវត្តអស់រយៈពេល៣ឆ្នាំ ប៉ុន្តែតម្រូវឱ្យអ្នកកាន់កាប់ដីដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី។[2] នៅឆ្នាំ១៩៩៣ កម្ពុជាមានរដ្ឋធម្មនុញ្ញថ្មីមួយដែលផ្តល់កម្មសិទ្ធិពេញលេញដោយគ្មានកម្រិតដល់ពលរដ្ឋខ្មែរ។ ចំណែកឯការយកចិត្តទុកដាក់ពីសំណាក់រដ្ឋាភិបាលក្នុងការចុះបញ្ជីដីជាលក្ខខណ្ឌដើម្បីគាំទ្រដល់ការផ្តល់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនេះ។ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ បានកំណត់ពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីជាពីរប្រភេទ ហើយមានតែការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធទេនាំឱ្យទទួលបានកម្មសិទ្ធិ។[3] រីឯការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំទទួលបានបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុពីឆ្នាំ១៩៩៥មក ដែលមាន

[1] យក់ ង៉ុយ និងអុង ចំរើន, *ប្រវត្តិសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច* (ភ្នំពេញ៖ សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច, ២០១១), ១៥។

[2] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ១០០ក្រ, ១៣ តុលា ១៩៩២, មាត្រា១៨។

[3] សារាចរណែនាំអនុវត្តនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី (ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ) របស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់, លេខ០០១ដនស/សជ, ១៩ សីហា ២០០២ នៅក្នុង ហាប់ ផល្វី, ចងក្រង, *ក្រមងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្មឆ្នាំ១៩៨៥-២០១៥*, បោះពុម្ពលើកទី៥ (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០២២), ៥៣៧។

អត្ថន័យស្មើនឹងបណ្ណភោគៈ[4] លើកលែងតែការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីដីធ្លីនេះក្រោយខែមករា ឆ្នាំ២០១៩ ដែលទទួលបានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬបណ្ណកម្មសិទ្ធិ។[5]

ទោះបីជាមានការវិវត្តលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តគ្រប់គ្រងសិទ្ធិលើដីធ្លីក៏ដោយ កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីរបស់ជនបរទេសនៅតែមិនត្រូវបានទទួលស្គាល់ឡើយ ដែលចាំបាច់ត្រូវមានវិធានការដោះស្រាយ។ ការមិនទទួលស្គាល់កម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេស ធ្វើឱ្យវិស័យអចលទ្រព្យអភិវឌ្ឍយឺត និងផ្តល់ការលំបាកដល់អ្នកវិនិយោគបរទេស។ នៅពេលដែលមានការរិតត្បិតសិទ្ធិបែបនេះ ធ្វើឱ្យជនបរទេសមានការរាថែកចិត្តក្នុងការយកទុនមកវិនិយោគនៅកម្ពុជា។ នៅទីបំផុតកម្ពុជាបានសម្រេចផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសចាប់ពីជាន់ទី១ឡើងទៅនៅឆ្នាំ២០១០។ គួរកត់សម្គាល់ថាកម្ពុជាជាប្រទេសចុងក្រោយបង្អស់ដែលមានការសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិដំបូងនៅឆ្នាំ២០០៨ [6] បើប្រៀបធៀបទៅនឹងប្រទេសទាំង១០នៅក្នុងតំបន់អាស៊ាន។ បច្ចុប្បន្ននេះ ការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិមានការរីកចម្រើនគួរឱ្យកត់សម្គាល់ ដែលមានអគារខ្ពស់ៗជាច្រើនបានសាងសង់រួច និងកំពុងបន្តសាងសង់ពីមួយថ្ងៃទៅមួយថ្ងៃ។ គិតត្រឹមខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣នេះ អគារសហកម្មសិទ្ធិបានចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនមានចំនួន៥៥.៧៦៦បណ្ណ។[7]

ជាមួយគ្នានេះអគារចាស់ៗជាច្រើនដែលបន្សល់ពីសម័យមុន និងបានសាងសង់មុនឆ្នាំ២០០៩ជាការព្រួយបារម្ភដល់អ្នករស់នៅ និងគ្រប់គ្រងរបស់រដ្ឋាភិបាល។ អគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានមុនឆ្នាំ២០០៩ មិនមានច្បាប់គ្រប់គ្រងឡើយខណៈដែលអាជ្ញាធរមិនមានការយកចិត្តទុកដាក់លើអគារចាស់ៗនេះ។ ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយកង្វះគតិយុត្តគ្រប់គ្រង និងការអនុវត្តច្បាប់មិនមានប្រសិទ្ធភាពបានជះឥទ្ធិពលយ៉ាងខ្លាំងដល់ការអនុវត្ត។ ការសាងសង់ជាច្រើនមិនបានធ្វើទៅតាមនីតិវិធីច្បាប់ដែលបង្កនូវហានិភ័យដល់ការរស់នៅ និងការគ្រប់គ្រង។ រីឯការពង្រឹងចំណេះដឹងផ្នែកច្បាប់របស់មន្ត្រីគ្រប់ជាន់ថ្នាក់មានភាពចាំបាច់ដល់ការអនុវត្ត។ ការមិនបញ្ញត្តពីលក្ខខណ្ឌតឹងរឹងចំពោះវិនិយោគិនបរទេសបានធ្វើឱ្យការអភិវឌ្ឍមួយចំនួនមិនបានបញ្ចប់ ដែលបង្កបញ្ហាជាច្រើន

---

[4] ហាប់ ផល្លី, *នីតិទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន៖ករណីសិក្សានៅកម្ពុជា* (ភ្នំពេញ៖ Premium Advertising, ២០២១), ៧៤។

[5] សេចក្តីណែនាំបន្ថែមរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ស្តីពីការចុះបញ្ជី និងការចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុតាមអនុក្រឹត្យលេខ៤៨អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ, លេខ០០១ដនស/សណន, ២៥ មករា ២០១៩ នៅក្នុង ហាប់ ផល្លី, ចងក្រង, "កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្មឆ្នាំ២០១៦-២០២២," (ភ្នំពេញ៖, ២០២៣), ២០៤។

[6] Home and Lifestyle, "ច្បាប់៖ ការស្វែងយល់ពីអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា," https://www.realestate.com.kh (ទស្សនាចុងក្រោយ ២៤ កក្កដា ២០២២)។

[7] ឆាន់ សាផាន, *របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣ និងលើកទិសដៅការងារបន្តរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់*, លេខ០០៥ដនស/អរប/នរប/របា (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់, ០៥ ឧសភា ២០២៣), ១៧។

ដល់អ្នកពាក់ព័ន្ធ។ នៅពេលអគារសហកម្មសិទ្ធិបានជាប់គាំងជាទូទៅបណ្តាលឱ្យប៉ះពាល់ជាខ្លាំងដល់ប្រយោជន៍អ្នកទិញចំណែកឯកជន ម្ចាស់ដី និងដល់សេដ្ឋកិច្ចជាតិ។

អត្ថបទស្រាវជ្រាវនេះចែកចេញជាបីជំពូក។ ជំពូកទី១ សិក្សាពីប្រវត្តិ និងទិដ្ឋភាពទូទៅនៃការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជាព្រមទាំងបង្ហាញពីការអភិវឌ្ឍគតិយុត្តជារួមនៃការអភិវឌ្ឍនេះ។ រីឯជំពូកទី២ ជជែកពីបញ្ហាជុំវិញការគ្រប់គ្រងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលក្នុងនោះដំណើរការគ្រប់គ្រងការសាងសង់ និងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងជាចំណុចសំខាន់។ ជាការគួរឱ្យចាប់អារម្មណ៍ជំពូកទី៣ ពិភាក្សាយ៉ាងលំអិតលើបញ្ហាដែលបណ្តាលឱ្យជាប់គាំងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងផលជះដែលបណ្តាលមកពីការជាប់គាំងនេះ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ករណីសិក្សានៅខេត្តព្រះសីហនុដែលជាបទពិសោធន៍គួរឱ្យចងចាំ ក៏ត្រូវបានលើកយកមកបកស្រាយនៅក្នុងជំពូកនេះផងដែរ។

ជំពូកទី១
ប្រវត្តិ និងទិដ្ឋភាពទូទៅការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា

អស់រយៈពេល១៤ឆ្នាំ ពោលចាប់ពីឆ្នាំ២០០៩ដល់ឆ្នាំ២០២៣ ការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ [8] មានការរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំងគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ ស្របតាមការរីកចម្រើននេះ រដ្ឋាភិបាលបានព្យាយាមបង្កើតច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តសម្រាប់គ្រប់គ្រងជាបន្តបន្ទាប់។ ជាមួយគ្នានេះ ការស្វែងយល់ពីនីតិវិធីច្បាប់របស់អ្នកអភិវឌ្ឍមានសារៈសំខាន់ក្នុងការគ្រប់គ្រងដំណើរការអភិវឌ្ឍរបស់ខ្លួន។

ជំពូកទី១នេះ បង្ហាញពីប្រវត្តិនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា។ រីឯការអភិវឌ្ឍគតិយុត្តនៃការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិជាចំណុចសំខាន់ក្នុងការពិភាក្សា។ ចំណែកឯការស្វែងយល់ពីសហកម្មសិទ្ធិពិសេសមានសារៈសំខាន់ក្នុងការអនុវត្តរបស់ជនបរទេស។ គួរឱ្យចាប់អារម្មណ៍ ការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេសមានការកើនឡើងគួរឱ្យកត់សម្គាល់ក៏លើកយកមកសិក្សាព្រមទាំងផ្តល់ទិន្នន័យជាក់លាក់ផងដែរ។

១.១. ប្រវត្តិនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា

អស់រយៈពេល១០ឆ្នាំ ក្រោយប្រទេសកម្ពុជាប្រកាសឯករាជ្យពីបារាំង អគារសហកម្មសិទ្ធិដំបូងបានលេចជារូបរាងឡើង។ អគារជាច្រើនដែលបានសាងសង់ ក្នុងនោះអគារដែលលេចធ្លោមួយមានឈ្មោះថាអគារបូឌីងដែលបានបញ្ចប់ការសាងសង់នៅឆ្នាំ១៩៦៣។[9] អគារផ្សេងទៀតរួមមាន "...បន្ទប់ស្នាក់នៅអូឡាំពិក បន្ទប់ស្នាក់នៅរបស់បុគ្គលិក ធនាគារជាតិ សាលពិព័រណ៍ និងមហោស្រពជាតិ" [10] ដែលបច្ចុប្បន្ននេះមានឈ្មោះជាប្រភេទអគារពហុមុខងារ។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ កម្ពុជាមិនទាន់មានច្បាប់សម្រាប់គ្រប់គ្រងវិស័យសំណង់ឡើយខណៈដែលរដ្ឋមានតម្រូវការក្នុងការសាងសង់អគារនាពេលនោះ។ ថ្វីត្បិតតែការសាងសង់មានយូរហើយក៏ដោយ ពីសម័យកាលមួយទៅសម័យកាលមួយអគារសហកម្មសិទ្ធិមិនបានធ្វើសកម្មភាពយ៉ាងសកម្មទេ ដែលបញ្ហានេះបណ្តាលមកពីការជះឥទ្ធិពលផ្នែកនយោបាយ។ មិនមានចំនួនជាក់លាក់បង្ហាញពីអគារដែលសាងសង់នាសម័យនោះ ដែលបន្សល់ទុកមកដល់បច្ចុប្បន្នឡើយខណៈដែលអគារចាស់ៗមួយចំនួនបានបង្កនូវហានិភ័យចំពោះការរស់នៅនាពេលបច្ចុប្បន្ន។ ការសាងសង់អគារខ្ពស់ៗនៅមានសម្ទុះយឺតដែលនៅឆ្នាំ១៩៩៦ អគារ

[8] អគារសហកម្មសិទ្ធិជាសំណង់ដែលជាទូទៅសាធារណជនតែងហៅថាខុនដូ។ ពាក្យខុនដូនេះ មកពីភាសាអង់គ្លេស Condominium ត្រូវបានក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ជាអ្នកកំណត់ខណៈដែលក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុបានកំណត់ពាក្យនេះថា សហវិជិតរាជ្យ។ ថ្វីត្បិតតែមានការកំណត់ឈ្មោះខុសគ្នា ប៉ុន្តែពាក្យទាំងពីរនេះសំដៅដល់អគារសហកម្មសិទ្ធិដូចគ្នា។ នៅក្នុងអត្ថបទស្រាវជ្រាវនេះធ្វើការលើកយកពាក្យ អគារសហកម្មសិទ្ធិមកប្រើប៉ុណ្ណោះលើកលែងតែការដកស្រង់សម្តីទាំងស្រុងដែលត្រូវប្រើពាក្យផ្សេងពីនេះ។

[9] បូឌីង, "អំពីអគារបូឌីង," http://www.whitebuilding.org/km/page/about (ទស្សនាចុងក្រោយ ៣០ មិថុនា ២០២៣)។

[10] ដដែល។

សណ្ឋាគារដែលខ្ពស់ជាងគេនៅកម្ពុជាគឺសណ្ឋាគារ អាំងទែកុងតឺណង់ទែរ មានកម្ពស់ត្រឹម១៦ជាន់ប៉ុណ្ណោះ។[11] ប្រកប្រែ ដោយសារតែតម្រូវការសាងសង់មិនទាន់រីកចម្រើន ច្បាប់គ្រប់គ្រងក៏មិនទាន់កើនឡើងផងដែរ។

១.២. ការអភិវឌ្ឍគតិយុត្តនៃការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ

១.២.១. លក្ខខណ្ឌដីសម្រាប់អភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ក្រោយពេលដែលកម្ពុជាមានតម្រូវការប្រើប្រាស់ដីធ្លីមក រដ្ឋាភិបាលបានយកចិត្តទុកដាក់យ៉ាងខ្លាំងក្នុងការបង្កើតស្ថាប័នគ្រប់គ្រង និងពង្រឹងធនធានមនុស្សជាបន្តបន្ទាប់។ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ត្រូវបានបង្កើតឡើងនៅឆ្នាំ១៩៩៩ មានសមត្ថកិច្ចគ្រប់គ្រងបញ្ញត្តិទាក់ទងនឹងដីធ្លី បានយកចិត្តទុកដាក់យ៉ាងខ្លាំងក្នុងការបង្កើតបទដ្ឋានគតិយុត្តសម្រាប់គ្រប់គ្រងតម្រូវការខាងលើ។ ធនធានមនុស្សជាកត្តាចម្បង និងដើរតួនាទីសំខាន់ដែលរដ្ឋាភិបាលត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ ដើម្បីគ្រប់គ្រងបញ្ហាប្រកបដោយជោគជ័យ។ ការសាងសង់អគារលើដីធ្លីនៅកម្ពុជាបង្កើតជាទីចាប់អារម្មណ៍ពីអ្នកវិនិយោគទាំងក្នុងស្រុក និងក្រៅស្រុកដែលជាឱកាសឱ្យកម្ពុជាទាញយកផលចំណេញពីភាពទាក់ទាញនេះ។ ការសាងសង់អគារខ្ពស់ៗនឹងជះឥទ្ធិពលយ៉ាងខ្លាំងដល់ការគ្រប់គ្រង ដោយសារកង្វះខាតផ្នែកច្បាប់ និងធនធានមនុស្សនៅកម្ពុជា។

ការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងអគារខ្ពស់ៗស្របតាមស្តង់ដារនគរូបនីយកម្មអាចនាំឱ្យកម្ពុជាទាញយកចំណេញពីវិស័យពាក់ព័ន្ធ។ រដ្ឋាភិបាលតាមរយៈក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ គួរយកចិត្តទុកដាក់ក្នុងការធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ដី និងកំណត់ប្រភេទអគារដែលអនុញ្ញាតសាងសង់ឱ្យបានរួចរាល់។ ការកំណត់ "កម្ពស់អគារនៅទីក្រុង ត្រូវកំណត់ដោយផ្អែកលើមូលដ្ឋានតំបន់ ប្រភេទអគារ ទំហំអគារ ទំហំដីឡូត៍ ទំហំទទឹងផ្លូវ និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធរូបវន្តដែលសាងសង់នោះតាំងនៅ"[12]។ ការសាងសង់អគារទៅតាមទីតាំងដែលបានរៀបចំទុកជាមុននឹងបង្កើនសោភណភាពនៃទីក្រុង និងជាទីចាប់អារម្មណ៍របស់អ្នកទេសចរ។

> បញ្ហាមិនមែនបដិសេធការសាងសង់អគារខ្ពស់ៗនោះទេ ក៏ប៉ុន្តែគួរធ្វើយ៉ាងណារៀបចំទីតាំងរបស់វាឱ្យឆ្លើយតបទៅនឹងសេចក្តីត្រូវការរបស់អ្នកវិនិយោគទុន តែជំរុញនូវគុណសម្បត្តិនៃទេសភាពនគរូបនីយកម្មក្រុង មិនត្រូវឱ្យសាងសង់អគារខ្ពស់ៗ ដែលធ្វើឱ្យធ្លាក់តម្លៃទីកណ្តាលក្រុង ធ្វើឱ្យថយចុះនូវតម្លៃរបស់ទេសភាពទីក្រុង ឬស្ថានភាពនៃការធ្វើចរាចរណ៍នានានោះទេ។[13]

---

[11] The Phnom Penh Post, "Great Duke hotel shuts after 23 years, economic reasons cited," [សណ្ឋាគារ Great Duke ត្រូវបានបិទបន្ទាប់ពីរយៈពេល២៣ឆ្នាំ ដោយសារហេតុផលសេដ្ឋកិច្ច] https://www.phnompenhpost.com/business/great-duke-hotel-shuts-after-23-years-economic-reasons-cited, (ទស្សនាចុងក្រោយ ៨ សីហា ២០២៣)។

[12] អនុក្រឹត្យស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា៣០ មាត្រា៣៤ មាត្រា៣៨ មាត្រា៥០ មាត្រា៦៦ មាត្រា៧៤ និងមាត្រា៨២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤២អនក្រ/បក ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៥ ស្តីពីនគរូបនីយកម្មរាជធានី ក្រុង និងទីប្រជុំជន, លេខ៧៦អនក្រ/បក, ៩ មិថុនា ២០១៥, មាត្រា៣០ថ្មី(១) (តទៅហៅថា អនុក្រឹត្យវិសោធនកម្មស្តីពីនគរូបនីយកម្មរាជធានី ក្រុង និងទីប្រជុំជនឆ្នាំ២០១៥)។

[13] អនុក្រឹត្យស្តីពីការដាក់ឱ្យអនុវត្តប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីរាជធានីភ្នំពេញ, លេខ១៨១អនក្រ.បក, ២៣ ធ្នូ ២០១៥, ២៩ (តទៅហៅថា អនុក្រឹត្យស្តីពីការដាក់ឱ្យអនុវត្តប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីរាជធានីភ្នំពេញឆ្នាំ២០១៥)។

ដើម្បីគោរពតាមស្តង់ដារនគរូបនីយកម្មនៃការសាងសង់ រដ្ឋាភិបាលព្យាយាមបង្កើតប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីជាបន្តបន្ទាប់។ កម្ពុជាធ្លាប់មានប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីនៅភ្នំពេញតែម្តងគត់នៅឆ្នាំ១៩៥៦ និងចាប់ផ្តើមមានជាថ្មីនៅឆ្នាំ២០១៥។[14] ការរៀបចំប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីឱ្យបានពេញលេញមានភាពងាយស្រួលក្នុងការគ្រប់គ្រង និងធ្វើឱ្យការអភិវឌ្ឍប្រកបដោយចីរភាព។

អ្នកអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដី[15] ដោយត្រូវផ្លាស់ប្តូរមុខងារប្រើប្រាស់ដីទៅជាក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិជាមុនទើបអាចចាប់ផ្តើមអនុវត្តគម្រោងរបស់ខ្លួន។[16] ការកាន់កាប់ដីរដ្ឋតាមរយៈសម្បទានសេដ្ឋកិច្ច ការស្នើសុំអនុញ្ញាតពីរដ្ឋាភិបាលរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវជាការការចាំបាច់ [17] ខណៈពេលដែលនីតិវិធីនៃការស្នើសុំមិនបានបញ្ញត្តច្បាស់លាស់។ គិតត្រឹមខែមករា ឆ្នាំ២០២៣នេះ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចបានផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីសរុបចំនួន១០៨គម្រោង។[18] គួរកត់សម្គាល់ថា អាជ្ញាធរមានសិទ្ធិចេញលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីខុសគ្នាខណៈពេលដែលកម្រៃសេវាស្នើសុំមានតម្លៃស្មើគ្នា។ ខាងក្រោមនេះបង្ហាញអំពីគម្រោងលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីអាស្រ័យលើទំហំផ្ទៃដី កម្រៃសេវាស្នើសុំ និងលិខិតអនុញ្ញាត។

តារាង១៖ លិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីអាស្រ័យលើទំហំផ្ទៃដី កម្រៃសេវាស្នើសុំ និងសុពលភាព[19]

ទំហំផ្ទៃដី	សមត្ថកិច្ច	កម្រៃសេវា (៛)[20]	សុពលភាព
ផ្ទៃដីធំជាង៣០ ០០០ ម៉ែត្រក្រឡា	រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់	២០០/១ម^២	២ឆ្នាំ
ផ្ទៃដីតូចជាង ឬស្មើ៣០ ០០០ ម៉ែត្រក្រឡា	អភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត	២០០/១ម^២	២ឆ្នាំ
ផ្ទៃដីតូចជាង ឬស្មើ៥ ០០០ ម៉ែត្រក្រឡា	អភិបាលនៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ	២០០/១ម^២	២ឆ្នាំ

[14] អនុក្រឹត្យស្តីពីការដាក់ឱ្យអនុវត្តប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីរាជធានីភ្នំពេញឆ្នាំ២០១៥, ៤។

[15] ប្រកាសស្តីពីការលុបចោលប្រកាសលេខ០៨៧ដនស.ប្រក/នីក ចុះថ្ងៃទី១១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨ ស្តីពីការអភិវឌ្ឍដី, លេខ០៨៣ដនស/ប្រ.ក/នី.ក, ១៩ ឧសភា ២០២៣, ប្រការ១ បញ្ជាក់ថាចាប់ពីខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨មក រាល់ការអភិវឌ្ឍដីទាំងអស់លែងជាកាតព្វកិច្ចក្នុងការស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍជាមុនឡើយ។

[16] ប្រកាសស្តីពីការអភិវឌ្ឍដី, លេខ០៨៧ដនស/ប្រក/នីក. ១១ ឧសភា ២០១៨, ប្រការ៧(៦) (តទៅហៅថា ប្រកាសស្តីពីការអភិវឌ្ឍដីឆ្នាំ២០១៨)។

[17] ប្រកាសស្តីពីការអភិវឌ្ឍដីឆ្នាំ២០១៨, ប្រការ៣៦។

[18] ដូច៧, ទំព័រ១៤។

[19] ប្រកាសស្តីពីការអភិវឌ្ឍដីឆ្នាំ២០១៨, ប្រការ១៣។

[20] ប្រកាសអន្តរក្រសួងរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ស្តីពីការផ្តល់សេវាសាធារណៈរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់, លេខ៣៥៦សហវ.ប្រក, ២៦ មីនា ២០១៥ នៅក្នុង ហាប់ ផល្លី, ចងក្រង, *ក្រមច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្មឆ្នាំ១៩៨៥-២០១៥*, បោះពុម្ពលើកទី៥ (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០២២), ២៣៥។

ការកំណត់ពីប្រភេទក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិមានភាពងាយស្រួលក្នុងការគ្រប់គ្រង។ "ក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវតែជាក្បាលដីតែមួយដែលត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចហើយ នៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី។"[21] រដ្ឋបាលសុរិយោដីដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការចុះបញ្ជីបង្រួមក្បាលដីក្នុងករណីដែលក្បាលដីសាងសង់នោះជាក្បាលដីផ្សេងគ្នា។ ការបង្រួមក្បាលដីមានភាពចម្រូងចម្រាសខណៈពេលដែលដីដែលធ្វើការសាងសង់នោះជាដីជួល ឬជាក្បាលដីជាប់បន្ទុក។ លើសពីនេះការបង្រួមក្បាលដីមិនអាចអនុវត្តបានប្រសិនបើគ្មានការយល់ព្រមពីម្ចាស់សិទ្ធិប្រាតិភោគនឹងជះឥទ្ធិពលយ៉ាងខ្លាំងដល់អ្នកអភិវឌ្ឍ ក្នុងការចាប់ផ្ដើមគម្រោងរបស់ខ្លួន។ "មន្ត្រីសុរិយោដីមិនអាចធ្វើការចុះបញ្ជីបង្រួមក្បាលដីជាប់បន្ទុកបានទេបើគ្មានការយល់ព្រមពីម្ចាស់បំណុល"[22] ដែលធ្វើឱ្យរាំងស្ទះដល់អ្នកអភិវឌ្ឍ។ ការព្រមព្រៀងគ្នាពីម្ចាស់សិទ្ធិប្រាតិភោគ និងអ្នកអភិវឌ្ឍជាការចាំបាច់ក្នុងការបង្កើតបន្ទុកលើដីថ្មីបន្ទាប់ពីការបង្រួមក្បាលដីបានបញ្ចប់ជាស្ថាពរ។

អគារសហកម្មសិទ្ធិ និងបុរីមានទំនាក់ទំនងគ្នាយ៉ាងជិតស្និតទោះបីជាគោលដៅនៃការសាងសង់មានភាពខុសគ្នាក៏ដោយ។ ទោះបីជាលំនៅឋានទាំងពីរមានទំនាក់ទំនងគ្នាក៏ដោយ ក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ និងបុរីមានភាពខុសគ្នាគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ "ជាទូទៅអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីនោះត្រូវផ្ញើលទុកដីសម្រាប់សាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ មានន័យថាក្បាលដីបុរីមានលេខក្បាលដីផ្សេង និងក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិមានលេខក្បាលដីផ្សេង"[23] ខណៈដែលសំណង់អគារទាំងឡាយនៅក្នុងបរិវេណនៃបុរីស្ថិតក្រោមការគ្រប់គ្រងតាមបញ្ញត្តិនៃបុរី។[24] ការបង្កើតបញ្ញត្តិរួមសម្រាប់គ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅក្នុងបុរីមានភាពងាយស្រួលក្នុងការគ្រប់គ្រងរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍ។ ការសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិនៅក្នុងបុរីផ្ដល់នូវទីតាំងមួយបង្កើនការទាក់ទាញពីអ្នករស់នៅ។

១.២.២. ការវិវត្តនៃបញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធនឹងការសាងសង់

ក្រោយពេលប្រទេសកម្ពុជាព្យាយាមបង្កើតច្បាប់សម្រាប់គ្រប់គ្រងសិទ្ធិលើដីធ្លីមក កម្ពុជាក៏ចាប់ផ្ដើមមានតម្រូវការសាងសង់។ ការសាងសង់អគារខ្ពស់ៗនឹងមិនមានប្រសិទ្ធភាពប្រសិនបើគ្មានការយកចិត្តទុកដាក់ពីរដ្ឋាភិបាលក្នុងការបង្កើតច្បាប់គ្រប់គ្រង។ ជាភ័ព្វសំណាងច្បាប់ស្ដីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់បានប្រកាសឱ្យប្រើដំបូងក្រោមរដ្ឋាភិបាលចម្រុះនៅថ្ងៃទី១០ ខែសីហា ឆ្នាំ១៩៩៤។ អនុក្រឹត្យស្ដីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់បានប្រកាសឱ្យប្រើនៅឆ្នាំ១៩៩៧ ក្នុងគោលដៅគាំទ្រដល់ការផ្ដល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់តាមច្បាប់

---

[21] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ១២ សីហា ២០០៩, មាត្រា៧(១) (តទៅហៅថា អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ២០០៩)។

[22] អ៊ីវ ប៉ូលី (មេធាវី និងជាគ្រូបង្រៀននៅមជ្ឈមណ្ឌលបណ្ដុះបណ្ដាលវិជ្ជាជីវៈមេធាវី), ទំនាក់ទំនងផ្ទាល់តាមតេលេក្រាម, ១៦ ឧសភា ២០២៣។

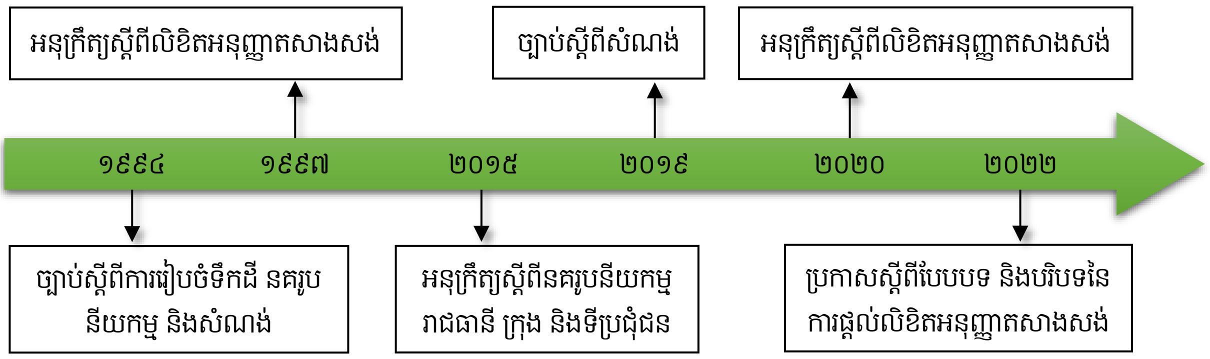
[23] ប៉ែន សុភា (អនុប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ និងជាគ្រូបណ្ដុះបណ្ដាលជាន់ខ្ពស់នៃបណ្ឌិត្យសភាភូមិន្ទយុត្តិធម៌កម្ពុជា), បទសម្ភាសផ្ទាល់ខ្លួន, ២៦ ឧសភា ២០២៣ (ខ្សែរអាត់ថតសំឡេងនៅជាមួយអ្នកនិពន្ធ)។

[24] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងបុរី, លេខ៣៩អនក្រ/បក, ១០ មីនា ២០១១, មាត្រា១, ៣(២ក.២)។

ខាងលើ និងជាគ្រឹះនៃភាពស្របច្បាប់ចំពោះការសាងសង់។[25] អ្នកអភិវឌ្ឍមិនអាចសាងសង់បានឡើយបើទីតាំងនៃការសាងសង់នោះនៅទីក្រុង និងទីប្រជុំជនបើគ្មានការអនុញ្ញាតដែលជាបញ្ហាចម្បងចម្រាសនៅពេលដែលការសាងសង់នៅតំបន់ផ្សេងហើយត្រូវបានអាជ្ញាធរហាមឃាត់។[26] ការស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតមានលក្ខណៈស្មុគស្មាញ និងមានតម្លៃថ្លៃអាចបណ្ដាលឱ្យម្ចាស់សំណង់គេចវេះពីនីតិវិធីច្បាប់។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ជាង១០ឆ្នាំក្រោយអនុក្រឹត្យស្ដីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ប្រកាសឱ្យប្រើ ការសាងសង់អគារខ្ពស់ៗនៅមិនទាន់មានការរីកចម្រើននៅឡើយ។

នៅពេលដែលការសាងសង់កាន់មានការកើនឡើង តម្រូវការច្បាប់សម្រាប់គ្រប់គ្រងកាន់តែសំខាន់។ នៅឆ្នាំ២០០៩ អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិបានប្រកាសឱ្យប្រើដំបូងបង្អស់ដែលនេះបង្ហាញថាកម្ពុជាមានការសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ និងត្រូវការច្បាប់សម្រាប់គ្រប់គ្រង។ ដោយឡែកបញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធទៅនឹងការសាងសង់នៅមិនទាន់គ្រប់គ្រាន់ ដើម្បីឆ្លើយតបនឹងការរីកចម្រើនវិស័យសំណង់នៅឡើយដែលទាមទារឱ្យរដ្ឋាភិបាលបង្កើតច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិបន្ថែម។ ច្បាប់ស្ដីពីសំណង់បានចូលជាធរមានជាការប្រញាប់នៅចុងឆ្នាំ២០១៩ ហាក់ដូចជាមានការយឺតយ៉ាវក្នុងការគ្រប់គ្រងវិស័យសំណង់នៅកម្ពុជា។ ដោយឡែកមន្ត្រីជំនាញពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ដល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ និងចូលរួមលះបង់ខ្ពស់ទើបការអនុវត្តនោះប្រសិទ្ធភាព។ ចាប់តាំងពីឆ្នាំ១៩៩៤មក បទប្បញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធនឹងការសាងសង់មានការវិវត្តយ៉ាងខ្លាំងគួរឱ្យកត់សម្គាល់ ហើយការស្វែងយល់ពីការវិវត្តនេះឆ្លុះបញ្ចាំងពីការខិតខំប្រឹងប្រែងរបស់រដ្ឋាភិបាល។

រូបទី១៖ ការវិវត្តនៃបញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធនឹងការគ្រប់គ្រងវិស័យសំណង់នៅកម្ពុជា



[25] អនុក្រឹត្យស្ដីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៨៦អនក្រ/បក, ២៥ ធ្នូ ១៩៩៧, មាត្រា១(១វា.២) (តទៅហៅថា អនុក្រឹត្យស្ដីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ឆ្នាំ១៩៩៧)។

[26] អនុក្រឹត្យស្ដីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ឆ្នាំ១៩៩៧, មាត្រា២(១)។

រាល់ការសាងសង់ត្រូវមានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ជាមុនពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចខណៈដែលទំហំ និងសមត្ថកិច្ចនៃការផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នេះមិនបានកំណត់ច្បាស់លាស់។[27] បញ្ញត្តិមានភាពខ្វះចន្លោះទាមទារឱ្យរដ្ឋាភិបាលបង្កើតបទប្បញ្ញត្តិបន្ថែម។ ដើម្បីស្របនឹងតម្រូវការនៃការសាងសង់ និងច្បាប់សំណង់ អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ថ្មីត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើនៅចុងឆ្នាំ២០២០។ អនុក្រឹត្យនេះមានភាពខុសគ្នាខ្លាំងបើប្រៀបធៀបជាមួយអនុក្រឹត្យឆ្នាំ១៩៩៧ ទាំងសមត្ថកិច្ច និងប្រភេទលិខិតអនុញ្ញាត។ ការស្វែងយល់ពីភាពខុសគ្នានៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់មានភាពចាំបាច់ក្នុងការអនុវត្ត។

តារាង២៖ ភាពខុសគ្នារវាងអនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ឆ្នាំ១៩៩៧ និងឆ្នាំ២០២០

ឆ្នាំអនុក្រឹត្យ	សមត្ថកិច្ចអាស្រ័យលើប្រភេទ និងទំហំ	កម្រៃសេវាស្នើសុំ
អនុក្រឹត្យឆ្នាំ១៩៩៧	សាលាខេត្តនិងសាលាក្រុង និង រាជរដ្ឋាភិបាល	មិនមានកំណត់
អនុក្រឹត្យឆ្នាំ២០២០	ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីខេត្ត និង ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ	ត្រូវបង់កម្រៃសេវា

ទន្ទឹមនឹងមានការរីកចម្រើននៃបញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធនឹងការសាងសង់ សំណង់ខុសច្បាប់បានកើនឡើងបន្តបន្ទាប់។ សំណង់ភាគច្រើនបានសាងសង់គ្មានលិខិតអនុញ្ញាតខណៈដែលការសាងសង់មួយចំនួនទៀតបានធ្វើខុសពីលិខិតអនុញ្ញាត។ ជាមួយគ្នានេះ សំណង់ខ្លះទៀតបានសាងសង់នៅតំបន់ហាមឃាត់។ សំណង់ខុសច្បាប់កើនឡើងច្រើនបង្កើតជាសំណង់អាណាធិបតេយ្យ និងគ្មានសណ្តាប់ធ្នាប់។

សមត្ថកិច្ចផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់មានការវិវត្តគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ នៅឆ្នាំ២០១៨ អភិបាលនៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ មានសមត្ថកិច្ចផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ដំបូង ទៅលើសំណង់ដែលមានផ្ទៃក្រឡាក្រាលមិនលើសពី៥០០ម^{២} និងមានកម្ពស់តិចជាង៤ជាន់។[28] ការស្វែងយល់ពីការវិវត្តនៃសមត្ថកិច្ចផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ឆ្លុះបញ្ចាំងពីការរីកចម្រើនសមត្ថភាពរបស់មន្ត្រី។

---

[27] ច្បាប់ស្តីពីសំណង់, លេខ នស/រកម/១១១៩/០១៩, ០២ វិច្ឆិកា ២០១៩, មាត្រា២៦ (តទៅហៅថា ច្បាប់ស្តីពីសំណង់ឆ្នាំ២០១៩)។

[28] លិខិតរបស់ក្រសួងមហាផ្ទៃអំពីសំណើសុំដាក់ចេញដីកាធ្វើប្រតិភូកម្មមុខងារ ក្នុងការផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់លំនៅឋានដែលមានផ្ទៃក្រឡាសំណង់សរុបមិនលើសពី៥០០ម^{២} និងមានកម្ពស់មិនលើសពី៤ជាន់រួមទាំងជាន់ផ្ទាល់ដី (E0 E1 E2 E3) ជូនដល់រដ្ឋបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ, លេខ១៤៧២លស, ១៦ សីហា ២០១៨ នៅក្នុង ហាប់ ផល្លី, ចងក្រង, “កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្មឆ្នាំ២០១៦-២០២២” (ភ្នំពេញ, ២០២៣), ១៨៦។

តារាង៣៖ សមត្ថកិច្ចផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ទៅតាមប្រភេទ និងរយៈពេលនៃការផ្តល់

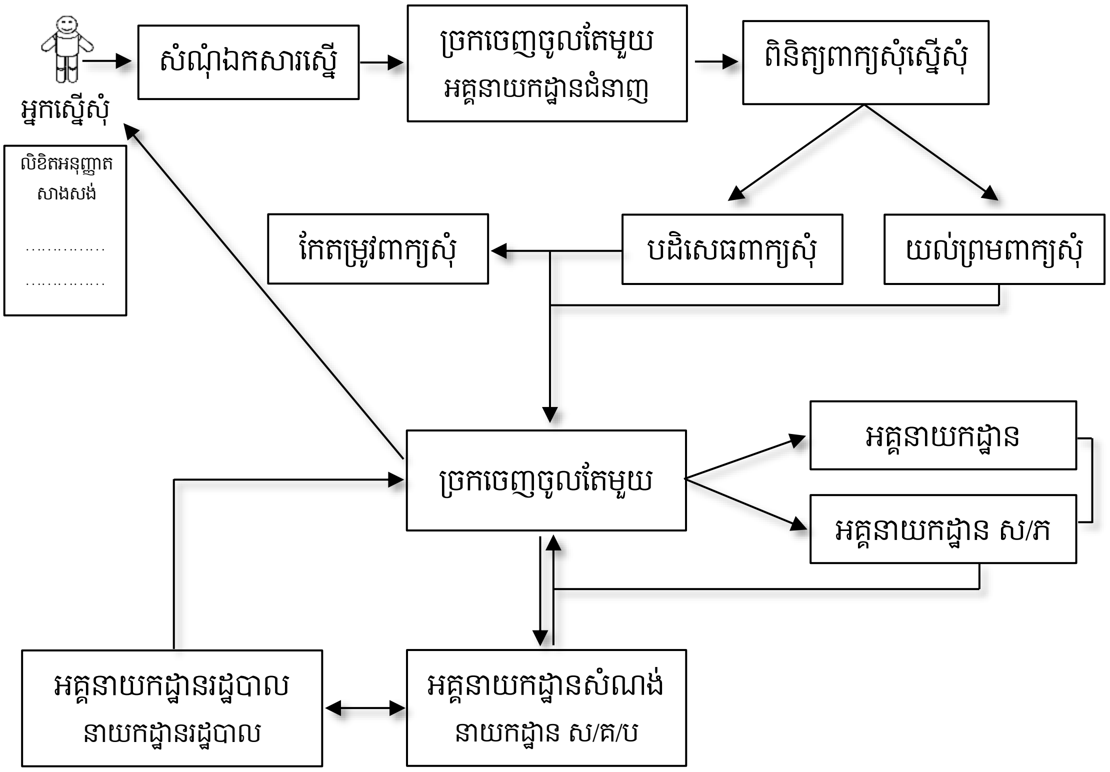
សមត្ថកិច្ច	ទំហំសំណង់ និងចំនួនជាន់	រយៈពេលនៃការផ្តល់
រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់	កម្រាលសំណង់លើសពី៣ ០០០ម៉ែត្រក្រឡា អគារកម្ពស់ខ្ពស់ជាង១១ជាន់ មានជាន់ក្រោមដីជ្រៅជាង៥ម៉ែត្រ	៤៥ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ
អភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត	កម្រាលសំណង់តិចជាង ឬស្មើ៣ ០០០ម៉ែត្រក្រឡា អគារកម្ពស់ទាបជាង ឬស្មើ១១ជាន់ គ្មាន ឬមានជាន់ក្រោមដីតិចជាង៥ម៉ែត្រ	២៥ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ
អភិបាលនៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ	កម្រាលសំណង់តិចជាង ឬស្មើ៥០០ម៉ែត្រក្រឡា អគារកម្ពស់ទាបជាង ឬស្មើ៤ជាន់ គ្មានជាន់ក្រោមដី	១៥ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ

អ្នកអភិវឌ្ឍមិនអាចចាប់ផ្តើមអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិបានឡើយខណៈដែលលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់មិនទាន់បានផ្តល់។[29] ការសាងសង់ខ្លះជារូបភាពគប់គិតគ្នាជាមួយភាគីពាក់ព័ន្ធជាពិសេសវិស្វករនឹងកាន់តែកើនឡើងប្រសិនជាគ្មានវិធានការហាមឃាត់ទាន់ពេល។ មន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចត្រូវ "ហាមឃាត់វិស្វករមិនឱ្យទទួលអនុវត្តការងារសាងសង់ ឬរុះរើដែលមិនទាន់មានលិខិតអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។"[30] ការស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់មានលក្ខណៈស្មុគស្មាញ និងច្រើនដំណាក់កាល។ ចំណែកឯការស្វែងយល់ពីនីតិវិធីក្នុងការស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់មានភាពចាំបាច់។ ខាងក្រោមនេះជាលំហូរនីតិវិធីសង្ខេបនៃការស្នើសុំ និងផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ក្រោមសមត្ថកិច្ចរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។

[29] លិខិតរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់អំពីការហាមឃាត់ការសាងសង់ ឬរុះរើសំណង់ដែលមិនទាន់ទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាត, លេខ៥១៣ដនស/អបរ/នីក, ០២ មីនា ២០២២ នៅក្នុង ហាប់ ផល្លី, ចងក្រង, "កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្មឆ្នាំ២០១៦-២០២២" (ភ្នំពេញ, ២០២៣), ៦៦៧-៦៦៨។

[30] លិខិតរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់អំពីការហាមឃាត់វិស្វករមិនឱ្យទទួលការអនុវត្តការងារសាងសង់ ឬរុះរើដែលមិនទាន់មានលិខិតអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច, លេខ៨៩៧ដនស/អរប/នី.ក, ០៨ មេសា ២០២២ នៅក្នុង ហាប់ ផល្លី, ចងក្រង, "កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្មឆ្នាំ២០១៦-២០២២" (ភ្នំពេញ, ២០២៣), ៦៧២-៦៧៣។

រូបទី២៖ លំហូរនីតិវិធីសង្ខេបនៃការស្នើសុំ និងផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ស្ថិតក្រោមរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

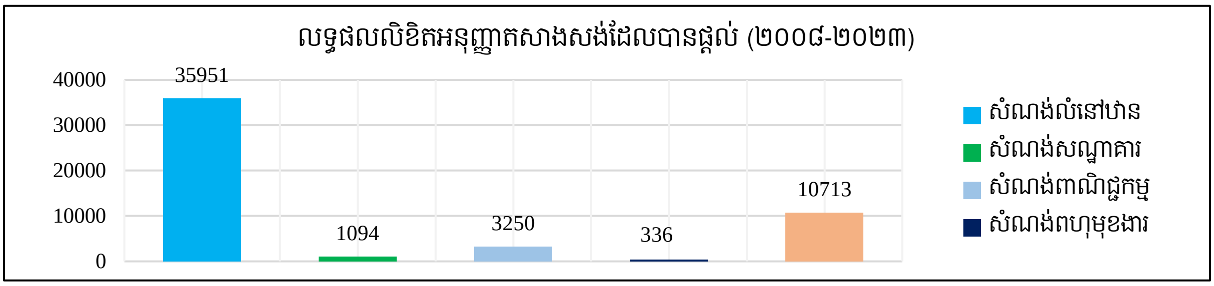


មន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចមានភាពអសកម្មក្នុងការផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ដល់អ្នកស្នើសុំនឹងបង្កើតឧបសគ្គដល់ការអនុវត្ត។ លិខិតអនុញ្ញាតបើកការដ្ឋានសំណង់មិនផ្តល់ឱ្យអ្នកអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិឡើយបើផ្អែកតាមស្ថានភាពនេះ។ “ការមិនសម្រេចលើពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាត ក្នុងរយៈពេលដែលបានកំណត់ក្នុងអនុក្រឹត្យនេះ ត្រូវចាត់ទុកថាអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ឬមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចបានផ្តល់ការអនុញ្ញាតដល់ម្ចាស់សំណើដោយតុណ្ហីភាព។”[31] អាជ្ញាធរ ឬមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចសម្រេចបញ្ឈប់ការសាងសង់ ដោយមូលហេតុគ្មានការអនុញ្ញាតខណៈដែលច្បាប់មិនបានកំណត់អំពីនីតិវិធីនៃការផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នាពេលក្រោយ បន្ទាប់ពីអ្នកអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិកំពុងសាងសង់តែមិនបានកាន់លិខិតអនុញ្ញាត។

[31] អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ២២៨អនក្រ/បក, ៣០ ធ្នូ ២០២០, មាត្រា៨(៣) (តទៅហៅថា អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ឆ្នាំ២០២០)។

ការស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នៅកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្ន មានការកើនឡើងយ៉ាងខ្លាំងគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ គិតចាប់ពីឆ្នាំ២០០០ ដល់ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣នេះ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បានចេញលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នៅទូទាំងប្រទេសចំនួន៦៣.១៦១គម្រោង។[32] ខាងក្រោមនេះ ជាចំនួនលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ដែលបានផ្តល់សម្រាប់សំណង់អគារតាមប្រភេទគិតត្រឹមឆ្នាំ២០២៣។

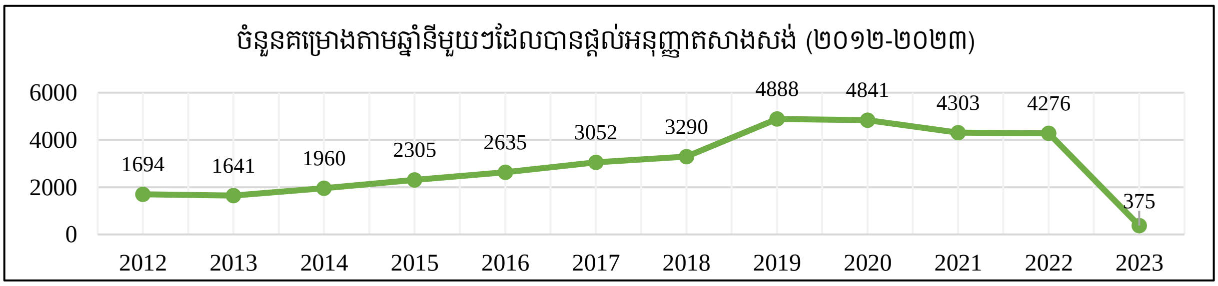
រូបទី៣៖ លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ដែលបានផ្តល់សម្រាប់សំណង់អគារតាមប្រភេទគិតត្រឹមឆ្នាំ២០២៣



(ប្រភព៖ របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំឆ្នាំរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ពីឆ្នាំ២០០៨ដល់ខែមករា ឆ្នាំ២០២៣)

ពីមួយឆ្នាំទៅមួយឆ្នាំមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចបានចេញលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ជាបន្តបន្ទាប់។ គួរកត់សម្គាល់ថានៅឆ្នាំ២០១៩ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចបានផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតច្រើនជាងគេ ប៉ុន្តែចំនួននេះមានការធ្លាក់ចុះវិញដោយសារមានជម្ងឺកូវីដ១៩ ខណៈដែលវិស័យសំណង់នៅមានកំណើនទាបត្រឹម០,៨% និង ០,៥% រៀងគ្នា[33]។ ខាងក្រោមនេះ បង្ហាញពីចំនួនគម្រោងដែលបានផ្តល់អនុញ្ញាតសាងសង់ចាប់ពីឆ្នាំ២០១២ដល់ឆ្នាំ២០២៣។

រូបទី៤៖ ចំនួនគម្រោងតាមឆ្នាំដែលបានផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចាប់ពីឆ្នាំ២០១២ដល់២០២៣



(ប្រភព៖ របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំឆ្នាំរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ពីឆ្នាំ២០១២ ដល់ខែមករា ឆ្នាំ២០២៣)

32 ដូច១៨, ទំព័រ១៦។

33 ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា, *របាយការណ៍ប្រចាំឆ្នាំ២០២២ និងទិសដៅការងារឆ្នាំ២០២៣* (ភ្នំពេញ៖ ធនាគារជាតិកម្ពុជា, ២០២២), ៨។

១.២.៣. ប្រភេទគម្រោងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ក្រោយពេលដែលប្រទេសកម្ពុជាព្យាយាមបង្កើតច្បាប់គ្រប់គ្រងសិទ្ធិលើដីធ្លីមក តម្រូវការពាក់ព័ន្ធនឹងការប្រើប្រាស់ដីក៏កើតមានដែរ។ ការប្រើប្រាស់ដីឱ្យមានប្រសិទ្ធភាពតាមមុខងារនៃការប្រើប្រាស់ត្រូវបានយកចិត្តទុកដាក់យ៉ាងខ្លាំងពីសំណាក់រដ្ឋាភិបាល។ អស់រយៈពេល៧ឆ្នាំ ក្រោយច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១បានប្រកាសឱ្យប្រើរាល់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានដូចជា បុរី និងអគារសហកម្មសិទ្ធិ អ្នកអភិវឌ្ឍមិនមានកាតព្វកិច្ចស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍអាជីវកម្មឡើយ។ ដើម្បីគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋានឱ្យមានប្រសិទ្ធភាព និងងាយស្រួលក្នុងការប្រមូលសេវាសាធារណៈ ទីបំផុតកម្ពុជាចាប់ផ្តើមមានប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រង ការត្រួតពិនិត្យ និងការផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណសម្រាប់បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុដំបូងនៅឆ្នាំ២០០៨។ ពាក្យបុគ្គលនៅទីនេះត្រូវបានស្គាល់ជាទូទៅថាជារូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គល។ គួរកត់សម្គាល់ថាប្រកាសខាងលើមិនបានកំណត់ទំហំ និងប្រភេទអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍឡើយខណៈដែលអ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវបង់ប្រាក់តម្កល់ចំនួន២ភាគរយនៃតម្លៃគម្រោងវិនិយោគសរុប។[34]

ការរីកចម្រើននៃអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន បានជម្រុញឱ្យរដ្ឋាភិបាលយកចិត្តទុកដាក់យ៉ាងខ្លាំងក្នុងការបង្កើតបទប្បញ្ញត្តិសម្រាប់គ្រប់គ្រង។ បទប្បញ្ញត្តិសម្រាប់គ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋានមានការប្រែប្រួលជាបន្តបន្ទាប់ដើម្បីគ្រប់គ្រងស្ថានភាពនៃការរីកចម្រើនលើវិស័យនេះ។ ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋានបានប្រកាសឱ្យប្រើនៅឆ្នាំ២០១៦ បានកំណត់អំពីអាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន២ប្រភេទរួមមានអាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ១ និងអាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ២[35] ដែលស្ថិតក្រោមសមត្ថកិច្ចរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ការស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណទាំងពីរនេះចំណាយពេលយូរ និងតម្លៃថ្លៃ។ ចាប់តាំងពីឆ្នាំ២០០៨ ដល់ឆ្នាំ២០២៣ បញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធនឹងអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិមានការខុសគ្នាគួរឱ្យកត់សម្គាល់ទាំងប្រភេទបទដ្ឋានគតិយុត្ត អត្ថន័យ និងសមត្ថកិច្ចក្នុងការផ្តល់។ ការស្វែងយល់ពីភាពខុសគ្នានេះឆ្លុះបញ្ចាំងពីការខិតខំប្រឹងប្រែងរបស់រដ្ឋាភិបាល។

តារាង៤៖ ការវិវត្តនៃបញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធនឹងអាជ្ញាបណ្ណ និងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងភាពខុសគ្នារបស់វាពីឆ្នាំ២០០៨ដល់២០២៣

---

[34] ប្រកាសរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុស្តីពីការគ្រប់គ្រង ការត្រួតពិនិត្យ និងការផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណសម្រាប់បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ៩៥៨សហវ/ប្រក, ៣០ កក្កដា ២០០៨, ប្រការ១៧ (តទៅហៅថា ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រង ការត្រួតពិនិត្យ និងការផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណសម្រាប់បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០០៨); ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ១២២២សហវ/ប្រក, ១៥ ធ្នូ ២០០៩, ប្រការ១៥(១), ចំពោះបុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុប្រភេទទី៣ត្រូវបង់ប្រាក់កម្កល់២ភាគរយនៃតម្លៃគម្រោងវិនិយោគសរុប។

[35] ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន, លេខ៩៦៥សហវ.ប្រក, ២៤ សីហា ២០១៦, ប្រការ៧ (តទៅហៅថា ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋានឆ្នាំ២០១៦)។

ឆ្នាំ	ប្រភេទបទដ្ឋានគតិយុត្ត	សមត្ថកិច្ច	ឈ្មោះអាជ្ញាបណ្ណ
ឆ្នាំ២០០៨	ប្រកាសស្ដីពីការគ្រប់គ្រង ការត្រួតពិនិត្យ និងការផ្ដល់អាជ្ញាបណ្ណសម្រាប់បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ	ក្រុមការងារអន្តរក្រសួង	អាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ១
			អាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ២
ឆ្នាំ២០០៩	ប្រកាសស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ	ក្រុមការងារអន្តរក្រសួង	អាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ១, ២
			អាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ៣
ឆ្នាំ២០១៦	ប្រកាសស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន	ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ	អាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ១
			អាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ២
ឆ្នាំ២០២០	ប្រកាសស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ	ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ	អាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្ម
		មន្ទីររាជធានី ខេត្ត	លិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្ម
ឆ្នាំ២០២៣	អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ	និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ចាំ	អាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្ម
		និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ចាំ	លិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្ម
		មន្ទីររាជធានី ខេត្ត	

ការពង្រឹងសមត្ថភាពមន្ត្រីជំនាញថ្នាក់ក្រោមជាតិ ជាការសម្រាលបន្ទុកការងាររបស់ថ្នាក់កណ្ដាល។ នៅដើមឆ្នាំ២០២០ ថ្នាក់មន្ទីររាជធានី ខេត្ត មានសិទ្ធិចេញលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិដំបូង[36] ទៅលើអាជីវកម្មអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានទំហំពី០៤-៣០យូនីត ហើយថ្នាក់ក្រសួងមានសិទ្ធិចេញអាជ្ញាបណ្ណអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានទំហំលើសពី៣០យូនីត។[37] ការស្វែងយល់អំពីប្រភេទអាជ្ញាបណ្ណ និងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអគារសហកម្មសិទ្ធិឱ្យបានច្បាស់មានសារៈសំខាន់ក្នុងការពិភាក្សា។

- អាជ្ញាបណ្ណ និងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មប្រភេទ១៖ ផ្ដល់ជូនបុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុទាំងឡាយណាដែលសាងសង់គម្រោងចប់ជាស្ថាពរ ទើបប្រកាសលក់ ឬជួល
- អាជ្ញាបណ្ណ និងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មប្រភេទ២៖ ផ្ដល់ជូនបុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុទាំងឡាយណាដែលសាងសង់គម្រោងបណ្ដើរ និងប្រកាសលក់ ឬជួលបណ្ដើរ។[38]

[36] ប្រកាសស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៦(៣) (តទៅហៅថា ប្រកាសស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២០)។

[37] ប្រកាសស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២០, ប្រការ៦។

[38] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ៥០អនក្រ.បក, ២ មីនា ២០២៣, មាត្រា៨ (តទៅហៅថា អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២៣) ។

អាជ្ញាបណ្ណនិងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មប្រភេទ១ និងអាជ្ញាបណ្ណនិងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មប្រភេទ២ មានភាពខុសគ្នាគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ ការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិទៅលើអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតប្រភេទ២ អាចធ្វើប្រតិបត្តិការលក់ ឬជួលបន្ទាប់ពីទទួលបានអាជ្ញាបណ្ណពីនិយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ចាំ។[39] ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ មិនមានបញ្ញត្តច្បាស់លាស់អំពីនីតិវិធីដើម្បីទទួលបានអាជ្ញាបណ្ណពីនិយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ចាំខណៈដែលនីតិវិធីទៅលើអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតប្រភេទ២នេះមានភាពចម្រូងចម្រាស។ អាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតប្រភេទ២តម្រូវឱ្យបើកគណនីអភិវឌ្ឍ និងបង់ប្រាក់តម្កល់ចំនួន២ភាគរយនៃតម្លៃសរុប ឬតាមដំណាក់កាលជាសាច់ប្រាក់នៅតនាគារជាតិ ឬធនាគារពាណិជ្ជក្នុងស្រុកណាមួយនៅកម្ពុជា[40] និងត្រូវមានលិខិតបញ្ជាក់ពីដើមទុន និងបញ្ជាក់ប្រភពទុនចំនួន២០ភាគរយយ៉ាងតិចនៃថ្លៃសំណង់សរុប ឬតាមដំណាក់កាល[41]។ មិនមានមូលហេតុបញ្ជាក់ពីការបង់ប្រាក់តម្កល់នេះឡើយខណៈដែលប្រាក់តម្កល់នេះ នៅមានចំនួនតិចបើធៀបទៅនឹងទំហំគម្រោងអភិវឌ្ឍទាំងមូល។ រីឯអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអគារសហកម្មសិទ្ធិប្រភេទ១ មានភាពងាយស្រួលក្នុងការអនុវត្តបន្ទាប់ពីបានបញ្ចប់គម្រោងអភិវឌ្ឍដោយជោគជ័យ។

ការបង្កើតច្បាប់ឱ្យបានគ្រប់គ្រាន់មានភាពងាយស្រួលក្នុងការអនុវត្ត និងទទួលបានចំណូលតាមរយៈសេវាស្នើសុំ។ អ្នកអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបង់ថ្លៃសេវាអាជ្ញាបណ្ណអគារសហកម្មសិទ្ធិទៅតាមទំហំកំណត់។ ការស្វែងយល់អំពីទំហំ និងថ្លៃអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មមានសារៈសំខាន់ដល់ការអនុវត្ត។

តារាង៥៖ ថ្លៃអាជ្ញាបណ្ណ និងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអគារសហកម្មសិទ្ធិទៅតាមទំហំ[42]

ប្រភេទ	ទំហំ	ថ្លៃអាជ្ញាបណ្ណ/លិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្ម (រៀល)
សំណង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ	០១-០២បន្ទប់គេង	១០០.០០០រៀល/១យូនីត
	០៣បន្ទប់គេងឡើងទៅ	២០០.០០០រៀល/១យូនីត

នីតិវិធីស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មមានច្រើនដំណាក់កាលហើយការស្វែងយល់ពីនីតិវិធីឱ្យបានច្បាស់មានសារៈសំខាន់សម្រាប់ការអនុវត្ត។ ការចូលរួមពីអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ និងមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចមានភាពចាំបាច់ក្នុងការចេញអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មប្រកបដោយជោគជ័យ។ ខាងក្រោមនេះជាលំហូរនីតិវិធីសង្ខេបនៃការស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណ និងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា។

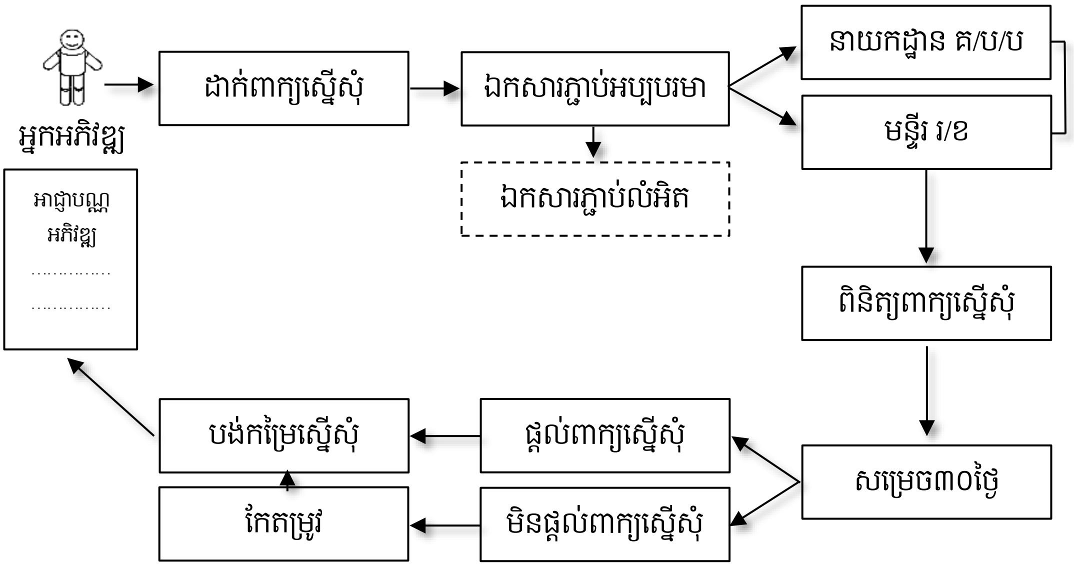
[39] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២៣, មាត្រា១០។

[40] ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២០, ប្រការ២៥។។

[41] ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២០, ប្រការ១០(៥)។

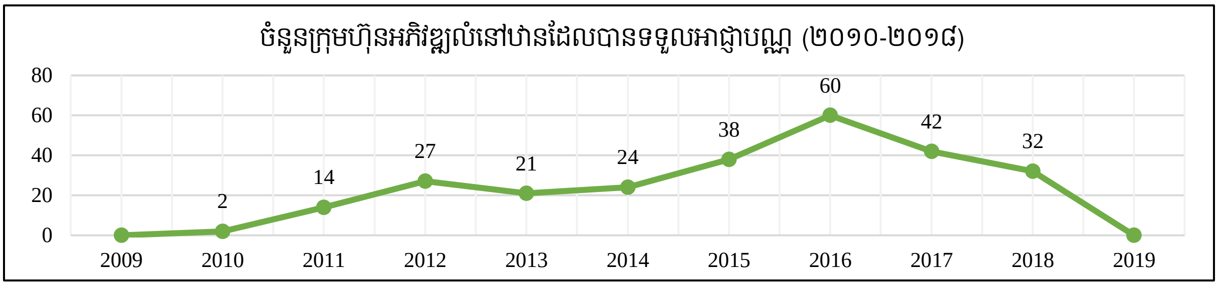
[42] ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២២, ប្រការ៩។

រូបទី៥៖ លំហូរនីតិវិធីសង្ខេបនៃការស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណ និងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអគារសហកម្មសិទ្ធិ[43]



អាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍលំនៅឋានដែលបានផ្តល់ដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចមានការកើនឡើងគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ រយៈពេល១០ឆ្នាំ មន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចបានចេញអាជ្ញាបណ្ណចំនួន២៦០ជូនដល់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានចាប់តាំងពីឆ្នាំ២០១០ដល់ឆ្នាំ២០១៨។ ជាការសោកស្តាយអ្នកស្រាវជ្រាវមិនអាចរកចំនួនអាជ្ញាបណ្ណរហូតមកដល់បច្ចុប្បន្ននេះបាន។ ការស្វែងយល់ពីចំនួនអាជ្ញាបណ្ណដែលបានផ្តល់ ឆ្លុះបញ្ចាំងពីការរីកចម្រើននៃគម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននៅកម្ពុជា។

រូបទី៦៖ ក្រុមហ៊ុនដែលបានទទួលអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននៅកម្ពុជាពីឆ្នាំ២០១០ដល់២០១៨



(ប្រភព៖ ការិយាល័យគ្រប់គ្រងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាននៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ, បញ្ជីរាយនាមក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅឋានដែលទទួលបានអាជ្ញាបណ្ណឆ្នាំ២០១០-២០១៨)

[43] ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២០, ប្រការ១០។

១.៤. សហកម្មសិទ្ធិពិសេស

ការផ្ដល់សហកម្មសិទ្ធិពិសេសដល់ជនបរទេសត្រូវបានទទួលស្គាល់ថាកម្ពុជាទទួលបាននូវលទ្ធផលមួយសមតាមបំណង។ មុនការបង្កើតច្បាប់នេះ ការចូលមករស់នៅរបស់ជនបរទេសមានការលំបាកមួយចំនួន ព្រោះការរស់នៅនោះជាការជួលតែប៉ុណ្ណោះ។ ដើម្បីធានាឱ្យបាននូវស្ថិរភាពនៃការរស់នៅ និងការវិនិយោគយូរអង្វែងរបស់ជនបរទេស ការបង្កើតច្បាប់សម្រាប់គ្រប់គ្រងបញ្ហានេះជាការចាំបាច់។ ទីបំផុតកម្ពុជាបានបង្កើតច្បាប់ផ្ដល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសចាប់ពីជាន់ទី១ឡើងទៅនៅឆ្នាំ២០១០។ គោលបំណងសំខាន់នៃការផ្ដល់សហកម្មសិទ្ធិពិសេសធ្វើឡើងដើម្បី៖[44]

- បង្កលក្ខណៈងាយស្រួលដល់ជនបរទេសក្នុងការយកទុនមកវិនិយោគនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- ជួយសម្រួលដល់ធុរកិច្ចរបស់វិនិយោគិនលើវិស័យសំណង់ ព្រមទាំងឆ្លើយតបនឹងការកើនឡើងនៃទីផ្សារអចលនវត្ថុនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

ការផ្ដល់សហកម្មសិទ្ធិពិសេសចាប់ពីជាន់ទី១ឡើងទៅ ត្រូវបានប៉ាន់ស្មានថាមានជនបរទេសរហូតដល់៦៥%នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមួយកន្លែង។[45] "តាមការអនុវត្តជាក់ស្ដែង នៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិមួយកន្លែងមានអ្នកកាន់កាប់ជាជនបរទេសរហូតទៅដល់១០០%នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងមូលដោយដកជាន់ផ្ទាល់ដី និងជាន់ក្រោមដីចេញ"[46] ខណៈដែលជនបរទេសអនុញ្ញាតឱ្យមានកម្មសិទ្ធិត្រឹម៧០%នៃចំណែកឯកជនសរុប។[47] ចំនួននេះបង្ហាញថា អត្រាតម្រូវការក្នុងស្រុកមិនសូវពេញនិយមក្នុងការរស់នៅអគារខ្ពស់ៗ។[48] ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ មិនមានបញ្ញត្តិណាមួយកំណត់ពីការវាស់វែងនៃទំហំចំណែកឯកជនច្បាស់លាស់នៅឡើយនាពេលបច្ចុប្បន្នដែលជាឧបសគ្គដល់ការអនុវត្ត។ ការបង្កើតច្បាប់សម្រាប់គ្រប់គ្រងបញ្ហានេះមានភាពចាំបាច់ដល់សហកម្មសិទ្ធិករ និងងាយស្រួលក្នុងការប្រមូលពន្ធ។

[44] ច្បាប់ស្ដីពីការផ្ដល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ/នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា២(២, ៣) (តទៅហៅថា ច្បាប់ស្ដីពីការផ្ដល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសឆ្នាំ២០១០)។

[45] Gabriel Fauveaud, 'រាជធានីភ្នំពេញ និងការអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យ៖ បច្ច័យថ្មីៗដើម្បីពិចារណាពីភាពងាយរងគ្រោះផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច" ជំពូកទី៦ នៅក្នុង *ដែនកំណត់នៃកំណើន៖ វិធីសាស្ត្រគ្រប់គ្រងភាពងាយរងគ្រោះក្នុងការស្វែងយល់អំពីនគរូបនីយកម្មនៅកម្ពុជា* (២០២១), ៣៤។

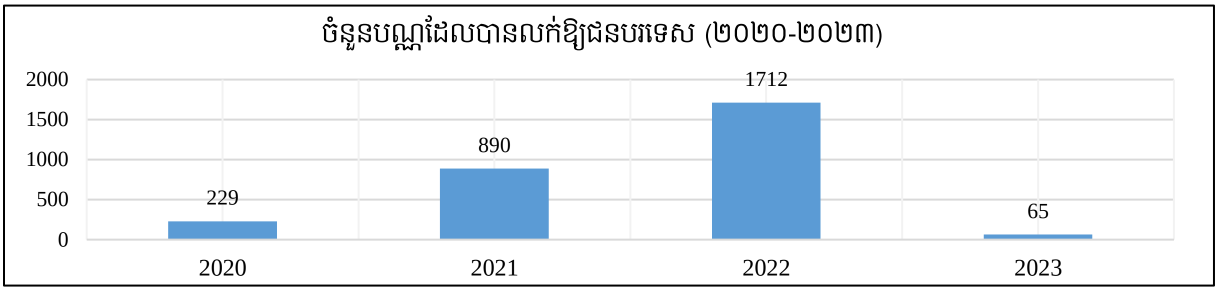
[46] ប៉ែន សុភា (អនុប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ និងជាគ្រូបណ្ដុះបណ្ដាលជាន់ខ្ពស់នៃបណ្ឌិត្យសភាភូមិន្ទយុត្តិធម៌កម្ពុជា), បទសម្ភាសផ្ទាល់ខ្លួន, ២៦ ឧសភា ២០២៣ (ខ្សែរអាត់ថតសំឡេងនៅជាមួយអ្នកនិពន្ធ)។

[47] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការកំណត់ចំនួនសមាមាត្រ និងរបៀបគិតគូរចំណែកឯកជនដែលអាចជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសនៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ៨២អនក្រ/បក, ២៩ កក្កដា ២០១០, មាត្រា២ (តទៅហៅថា អនុក្រឹត្យស្ដីពីការកំណត់ចំនួនសមាមាត្រ និងរបៀបគិតគូរចំណែកឯកជនដែលអាចជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសនៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ២០១០)។

[48] ហាប់ ផល្លី, *នីតិទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន៖ ករណីសិក្សានៅកម្ពុជា* (ភ្នំពេញ៖ Premium Advertising, ២០២១), ១០៧។

ជនបរទេសបានទិញចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជាមានការកើនឡើងខ្លាំង។ គិតត្រឹមខែមករា ឆ្នាំ២០២៣នេះ មន្រ្តីមានសមត្ថកិច្ចបានចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសចំនួន៩ ៩១១បណ្ណ។[49] រីឯការស្វែងយល់ពីការវិវត្តចំនួនបណ្ណដែលបានលក់ឱ្យជនបរទេសឆ្លុះបញ្ចាំងពីការកើនឡើងនៃជនបរទេសលើអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា។

រូបទី៧៖ ចំនួនបណ្ណដែលបានលក់ឱ្យជនបរទេសគិតត្រឹមខែមករា ឆ្នាំ២០២៣



(ប្រភព៖ របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំឆ្នាំរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ពីឆ្នាំ២០២០ដល់ខែមករា ឆ្នាំ២០២៣)

ការស្វែងយល់ពីសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសក្នុងការទិញចំណែកឯកជន និងការកម្រិតសិទ្ធិរបស់ពួកគេមានភាពចាំបាច់ក្នុងការអនុវត្ត។ រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានលក្ខណសម្បត្តិតាមច្បាប់កម្ពុជាអាចមានសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនបាន។ ចំពោះអសមត្ថជនត្រូវបានលើកលែងលើការបន្តមត៌ករហូតដល់ជននោះមានសមត្ថភាពដោយតម្រូវឱ្យមានអ្នកតំណាងតាមផ្លូវច្បាប់ជាអ្នកគ្រប់គ្រងជំនួស។[50] ការស្វែងយល់ពីសិទ្ធិដែលទទួលបានតាមមត៌កមានសារៈសំខាន់ចំពោះការអនុវត្ត។ ចំពោះសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចនៃការប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជន និងចំណែករួមនឹងពិភាក្សាលំអិតនៅក្នុងជំពូកទី២។

តារាង៦៖ ការលើកលែងចំពោះការបន្តមត៌ក និងសិទ្ធិចាត់ចែងរបស់អ្នកត្រួតពិនិត្យ

ប្រភេទ	អ្នកគ្រប់គ្រង	ទទួលសិទ្ធិ	សិទ្ធិចាត់ចែង
អនីតិជន	ឪពុកម្ដាយ ឬអ្នកអាណាព្យាបាល	លើកលែង	តុលាការ
ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ	អ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅ	លើកលែង	តុលាការ
ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ	ហិតូបត្ថម្ភកៈ	លើកលែង	តុលាការ

[49] ឆាន់ សាផាន, *របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំខែមករា ឆ្នាំ២០២៣ និងលើកទិសដៅការងារបន្តរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់*, លេខ២០០៥ដនស/អរប/នរប/របា (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់, ០៦ កុម្ភៈ ២០២៣), ៨។

[50] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ២០០៩, មាត្រា៩។

ទោះបីជាការផ្តល់សហកម្មសិទ្ធិត្រូវបានទទួលស្គាល់ក៏ដោយ ការគ្រប់គ្រងការផ្តល់កម្មសិទ្ធិនេះឱ្យមានប្រសិទ្ធភាពជាការចាំបាច់។ ជនបរទេសដែលទិញចំណែកឯកជននឹងត្រូវទុកជាមោឃៈនៅក្នុងករណីដែលការលក់ទិញនោះផ្ទុយនឹងតារាងខាងក្រោម។[51] ការស្វែងយល់ពីការកម្រិតសិទ្ធិមានភាពចាំបាច់ដល់ជនបរទេសក្នុងការអនុវត្តឱ្យស្របទៅតាមនីតិវិធីច្បាប់។

តារាង៧៖ ការកម្រិតសិទ្ធិចំពោះជនបរទេសលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា[52]

ការបរិយាយ	អាចមាន និងគ្មានកម្មសិទ្ធិ
ជាន់ផ្ទាល់ដី និងជាន់ក្រោមដី	មិនអាចមានកម្មសិទ្ធិ
ត្រឹម៧០%នៃចំណែកឯកជនសរុប	
ចម្ងាយតិចជាង៣០គីឡូម៉ែត្រពីដីគោក	
តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស និងទីប្រជុំជនសំខាន់ៗ	អាចមានកម្មសិទ្ធិ
តំបន់ដែលកំណត់ដោយរដ្ឋាភិបាល	

១.៣. ការកើនឡើងនៃការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេស

> វិនិយោគិនក្នុងស្រុកមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ដើម្បីក្លាយជាកម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យ តែខ្វះនៅមូលធន ដោយឡែកវិនិយោគិនបរទេសមានមូលធនគ្រប់គ្រាន់ តែមិនមានសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់ដើម្បីក្លាយទៅជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុឡើយ។[53]

ការមិនទទួលស្គាល់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីរបស់ជនបរទេសនៅតែជាឧបសគ្គដល់ការវិនិយោគពីបរទេសលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា។ ចាប់តាំងពីឯកជនភាវូបនីយកម្មលើដីធ្លីឆ្នាំ១៩៨៩មក ជនបរទេសមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យមានកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីឡើយ។ “មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិជាខ្មែរទេ ទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី។”[54] ការវិនិយោគពីក្រៅប្រទេសលើវិស័យនេះនឹងមិនមានការរីកចម្រើនបើផ្អែកតាមស្ថានភាពខាងលើ។

> ទោះយ៉ាងណាក៏ដោយវិធីសាស្ត្រជាច្រើន ត្រូវបានគេប្រើប្រាស់ដើម្បីបញ្ចៀសក្របខណ្ឌច្បាប់ទាំងនេះ ដូចជា ការបង្កើតក្រុមហ៊ុនបញ្ចូលគ្នាដែលមានមូលដ្ឋានក្នុងស្រុក ការទិញសញ្ជាតិខ្មែរឬការទិញដីតាមរយៈរចនាសម្ព័ន្ធអ្នកតំណាង។[55]

---

[51] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសឆ្នាំ២០១០, មាត្រា១១។

[52] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសឆ្នាំ២០១០, មាត្រា៦(១-២, ៤)។

[53] KHS, “អត្ថបទផ្សាយ៖ ឱកាសសម្រាប់វិនិយោគិនលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាតាមរយៈបរធនបាលកិច្ច,” (២០២៣), ១។

[54] រដ្ឋធម្មនុញ្ញ, ២៤ កញ្ញា ១៩៩៣, ៤៤(២វា.២) (តទៅហៅថា រដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣)។

[55] ដូច៤៥, ៣៥។

ការប្រើប្រាស់នូវយន្តការខាងលើតែងតែជួបនូវឧបសគ្គ ហើយបានផ្តល់នូវហានិភ័យជាខ្លាំងដល់ការអនុវត្ត។ ពលរដ្ឋខ្មែរដែលមានឈ្មោះនៅក្នុងវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ [56] ត្រូវទទួលខុសត្រូវរាល់បញ្ហាដែលកើតឡើងនានានៅពេលអនុវត្ត។ ការអនុវត្ត និងការចាត់ចែងសិទ្ធិតាមការតំណាងរបស់ពលរដ្ឋខ្មែរជាអាទិ៍ ត្រូវអនុវត្តតាមកិច្ចសន្យាខណៈដែលវិវាទកើតឡើងលើក្បាលដីនោះជនបរទេសមិនត្រូវបានចូលរួម។ ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ការអនុវត្តតាមរយៈកិច្ចសន្យារវាងភាគីជាអំពើខុសច្បាប់ ខណៈដែលរដ្ឋាភិបាលនៅតែមិនចាត់វិធានការឡើយចំពោះករណីនេះ។ "បញ្ហានេះដោយសារតែរាជរដ្ឋាភិបាលចង់ការពារការវិនិយោគបរទេសឱ្យបានច្រើនទើបបិទភ្នែក បិទច្រមុះ មិនអនុវត្តច្បាប់។"[57] ការអនុវត្តតាមរយៈការតំណាងនេះនៅតែពេញនិយមសម្រាប់ជនបរទេសក្នុងការវិនិយោគនៅកម្ពុជា ហើយកម្ពុជាកាន់តែរីកចម្រើនផងដែរ។

ក្រៅពីវិធីសាស្ត្រខាងលើ វិស័យបរធនបាលកិច្ចដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់លើវិស័យអចលនទ្រព្យក្នុងការទាក់ទាញវិនិយោគិនពីបរទេស។ ការធ្វើអាជីវកម្មលើវិស័យអចលនទ្រព្យរបស់ជនបរទេសត្រូវបានការពារជាច្រើនតាមរយៈច្បាប់នេះ។ ការចុះបញ្ជីនៅនិយ័តករបរធនបាលកិច្ចជាលក្ខខណ្ឌអានុភាពនៃលិខិតបរធនបាលកិច្ចរបស់ភាគីក្នុងការគ្រប់គ្រង និងចាត់ចែងប្រតិបត្តិការនេះ។[58] ប្រតិបត្តិការបរធនបាលកិច្ចបានទប់ស្កាត់ការសម្អាតប្រាក់ដ៏ត្រឹមត្រូវ ដោយបញ្ជាក់ច្បាស់លាស់អំពីប្រភពនៃមូលធនដែលយកមកវិនិយោគ។ លើសពីនេះ មូលដ្ឋានគតិពន្ធស្របច្បាប់ចំនួន៤ភាគរយ ក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈបរធនបាលកិច្ចត្រូវបានធានា។ ក្រៅពីនេះ ការលើកទឹកចិត្តជាច្រើនតាមរយៈគម្រោងវិនិយោគមានលក្ខណសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់នៃការវិនិយោគពីបរទេសត្រូវបានធានាបន្ទាប់ពីទទួលបានវិញ្ញាបនបត្រចុះបញ្ជីពីក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ឬអនុគណៈកម្មាធិការរាជធានី-ខេត្ត បានបង្កើនការវិនិយោគកាន់តែមានការកើនឡើង។[59]

ការវិនិយោគលើវិស័យអចលនវត្ថុពីក្រៅប្រទេសនៅកម្ពុជាជាងពីរទសវត្សនេះ មានការកើនឡើងគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ ការវិនិយោគពីបរទេសបានកើនឡើងច្រើនជាង១០ដងក្នុងចន្លោះឆ្នាំ១៩៩៨ និងឆ្នាំ២០១៧[60] ហើយបានចូលរួម១៥,៩% នៃផលិតផលក្នុងស្រុកសរុបឆ្នាំ២០២១ដែលភាគច្រើនវិនិយោគនេះមកពីប្រទេសចិន

[56] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១៣៧ (តទៅហៅថា ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧)។

[57] អ៊ឹត ឌីណា (នាយកសាលាអន្តរជាតិហ្គ័ងមីង និងជាអ្នកជំនាញអចលនទ្រព្យ), ទំនាក់ទំនងផ្ទាល់តាមតេលេក្រាម, ៥ មិថុនា ២០២៣។

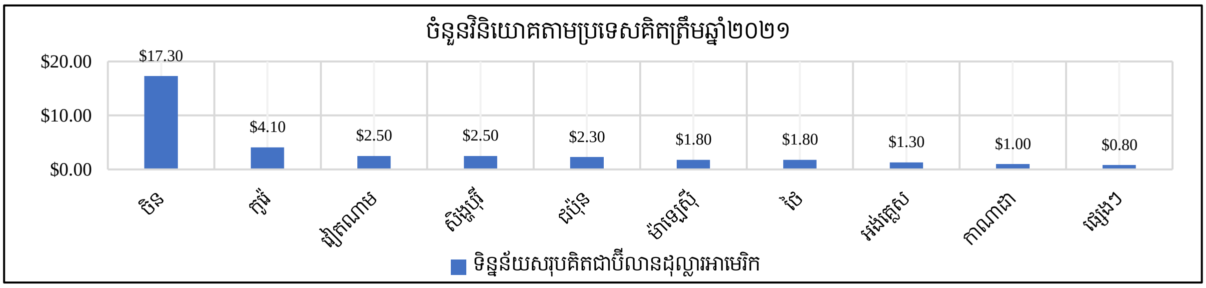
[58] ច្បាប់ស្តីពីបរធនបាលកិច្ច, លេខ នស/រកម/០១១៩/០០២, ០២ មករា ២០១៩, មាត្រា២៨(១)។

[59] ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគ, លេខ នស/រកម/១០២១/០១៤, ១៥ តុលា ២០២១, មាត្រា៣ (តទៅហៅថា ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគឆ្នាំ២០២១)។

[60] Fauveaud, Gabriel. The New Frontiers of Housing Financialization in Phnom Penh, Cambodia: The Condominium Boom and the Foreignization of Housing Markets in the Global South [ព្រំដែនថ្មីនៃហិរញ្ញប្បទានលំនៅឋានក្នុងទីក្រុងភ្នំពេញ ប្រទេសកម្ពុជា៖ ការរីកដុះដាលនៃខុនដូ និងការធ្វើឱ្យបរទេសនៃទីផ្សារលំនៅឋាននៅក្នុងសកលលោកខាងត្បូង]. Housing Policy Debate 30, no.4 (2020): ១-១៩. https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/10511482.2020.1714692 (ទស្សនាចុងក្រោយ ១១ មិថុនា ២០២៣)។

ច្រើនជាងគេ។[61] "បើប្រៀបទៅនឹងសេដ្ឋកិច្ចប្រទេសនៅអាស៊ីអាគ្នេយ៍ សេដ្ឋកិច្ចរបស់ប្រទេសកម្ពុជាពឹងផ្អែកទៅលើការវិនិយោគបរទេស ដែលបង្កើតភាពប្រឈមនឹងចំពោះការប្រែប្រួលនៃសេដ្ឋកិច្ចពិភពលោក។"[62] ការស្វែងយល់ពីចំនួនវិនិយោគពីបណ្ដាប្រទេសនានា បង្ហាញថាកម្ពុជាមានការរីកចម្រើនលើវិស័យអចលនទ្រព្យ និងសំណង់។

រូបទី៨៖ វិនិយោគពីក្រៅប្រទេសលើវិស័យអចលនទ្រព្យ និងសំណង់នៅកម្ពុជាគិតត្រឹមឆ្នាំ២០២១



(ប្រភព៖ https://construction-property.com2021-sees-y-o-y-rise-real-estate-and-construction -15-9)

[61] Cambodia Construction Association, "FDI in Cambodia at US$39 billion as of H1 2021; Real estate & Construction Contribute 15.9% [ការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេសនៅកម្ពុជាមានចំនួន៣៩ពាន់លានដុល្លារគិតត្រឹមឆ្នាំ២០២១៖ អចលនទ្រព្យ និងសំណង់ចូលរួម១៥.៩%]," https://construction-property.com/fdi-in-h1-2021-sees-y-o-y-rise-of-9-6-real-estate-and-construction, (ទស្សនាចុងក្រោយ ១១ មិថុនា ២០២៣)។

[62] ដូច៥៥, ទំព័រ៣៨។

ជំពូកទី២
ការគ្រប់គ្រងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ទន្ទឹមនឹងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មមានការរីកចម្រើន ការគ្រប់គ្រងការអភិវឌ្ឍនោះឱ្យមានប្រសិទ្ធភាពជាការចាំបាច់។ ការបង្កើតច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តសម្រាប់គាំទ្រដល់ការរីកចម្រើននេះមានសារៈសំខាន់ដល់ការអនុវត្ត។ ភាពជោគជ័យអាចសម្រេចបានទាមទារឱ្យមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចចូលរួមយ៉ាងសកម្ម និងទទួលខុសត្រូវខ្ពស់ទើបការអនុវត្តនោះមានប្រសិទ្ធភាព។

ផ្នែកខាងក្រោមនេះ បកស្រាយពីការត្រួតពិនិត្យពីភាពត្រឹមត្រូវនៃការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ រីឯការស្វែងយល់ពីលក្ខខណ្ឌលក់ទិញចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិក៏លើកយកមកពិភាក្សាផងដែរ។ ចំណែកឯការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ និងប្រសិទ្ធភាពក្នុងការគ្រប់គ្រងអគារខ្ពស់ៗជាចំណុចសំខាន់។ គួរឱ្យចាប់អារម្មណ៍ ជំពូករងចុងក្រោយនឹងបង្ហាញពីការរីកចម្រើននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជាព្រមទាំងភ្ជាប់ជាមួយនូវទិន្នន័យអគារជាក់ស្តែងផងដែរ។

២.១. ការត្រួតពិនិត្យពីភាពត្រឹមត្រូវនៃការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិឱ្យមានប្រសិទ្ធភាព ទាមទារការត្រួតពិនិត្យការអភិវឌ្ឍនោះជាការចាំបាច់ថាតើការអភិវឌ្ឍនោះស្របទៅតាមនីតិវិធីច្បាប់ដែរឬទេ។ ក្រោយពេលទទួលបានអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍហើយ ការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវអនុវត្តតាមអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មនោះ។[63] ការមិនអនុវត្តតាមនីតិវិធីច្បាប់នឹងបណ្តាលការសាងសង់ត្រូវហាមឃាត់ និងឃឹតយ៉ាវដល់នីតិវិធី។ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការត្រួតពិនិត្យនីត្យានុកូលភាពនៃការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ។ ក្នុងពេលត្រួតពិនិត្យ ក្រសួងឬមន្ទីរអាចដកហូត ឬព្យួរអាជ្ញាបណ្ណឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មក្នុងករណី៖[64]

- ពុំបានអនុវត្តត្រឹមត្រូវតាមខ្លឹមសារដូចមានចែងក្នុងប្រកាសនេះ និងលិខិតបទដ្ឋានផ្សេងៗទៀតដែលចេញដោយក្រសួង
- អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុខកខានមិនបានកាន់កាប់បញ្ជីគណនេយ្យត្រឹមត្រូវ
- អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុខកខានមិនបានបង់ពន្ធប៉ាតង់អាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ និងមិនបានបំពេញកាតព្វកិច្ចពន្ធដារត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ស្តីពីសារពើពន្ធ និងបទប្បញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធ
- អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុអសាធនភាព ឬក្ស័យធន ឬប្រព្រឹត្តល្មើសក្នុងការធ្វើអាជីវកម្ម ដែលធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់ផលប្រយោជន៍សាធារណៈ

[63] ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២០, ប្រការ៤២(១)។

[64] ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២០, ប្រការ១៤។

- លទ្ធផលសវនកម្មបង្ហាញឱ្យឃើញថា មានភាពខុសគ្នាពាក់ព័ន្ធរបាយការណ៍ប្រចាំខែ និងរបាយការណ៍ប្រចាំត្រីមាស
- ពុំបានអនុវត្តគម្រោងក្នុងរយៈពេល០៣ (បី) ខែ គិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទនៃការទទួលអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្ម
- ពុំបានអនុវត្តត្រឹមត្រូវតាមកិច្ចសន្យាលក់-ទិញឱ្យបានចប់សព្វគ្រប់
- ខកខានមិនបានផ្តល់របាយការណ៍ឱ្យបានទៀងទាត់តាមការកំណត់
- បានប្រព្រឹត្តបទល្មើសព្រហ្មទណ្ឌ ឬប្រព្រឹត្តបទល្មើសហិរញ្ញប្បទានភេរវកម្ម និងការលាងសម្អាតប្រាក់ ឬអំពើមិនស្របច្បាប់ណាមួយដែលមានភស្តុតាងច្បាស់លាស់ពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។

ការតាមដានពីវឌ្ឍនភាពនៃការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិមានសារៈសំខាន់ដល់ការអនុវត្ត។ អ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវផ្តល់ "របាយការណ៍ប្រចាំខែស្តីពីវឌ្ឍនភាពនៃការសាងសង់ ចលនាសាច់ប្រាក់នៅក្នុងគណនីអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ និងការលក់-ទិញរបស់គម្រោងអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន ឬអគារសហកម្មសិទ្ធិ"[65] ដល់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុឱ្យបានមុនថ្ងៃទី៧នៃថ្ងៃធ្វើការខែបន្ទាប់ របាយការណ៍ត្រីមាសឱ្យបានមុនថ្ងៃទី១៥ ខែទី១នៃត្រីមាសបន្ទាប់។[66] ការមិនផ្តល់របាយការណ៍នឹងត្រូវទទួលទោសពិន័យខណៈដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច បានចេញលិខិតរំលឹកដល់អ្នកអភិវឌ្ឍនៅពេលដែលរបាយការណ៍មិនបាលផ្តល់។[67] ការផ្សាយពាណិជ្ជកម្មអំពីគម្រោងអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយគ្មានអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតជាមុននឹងត្រូវហាមឃាត់[68] ជាពិសេសការផ្សព្វផ្សាយជាការឆបោក ឬបំភ្លៃការពិតអំពីគម្រោងដែលនាំឱ្យខូចផលប្រយោជន៍សាធារណៈ។[69]

ទន្ទឹមនឹងរដ្ឋាភិបាលបានព្យាយាមបង្កើតច្បាប់គ្រប់គ្រងការត្រួតពិនិត្យការសាងសង់ សំណង់ខុសច្បាប់បានកើតឡើងជាបន្តបន្ទាប់។ ការទប់ស្កាត់សំណង់ខុសច្បាប់ឱ្យទទួលបានជោគជ័យទាមទារភាពស្មោះត្រង់ពីមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច និងលះបង់ខ្ពស់ទើបការសាងសង់មានប្រសិទ្ធភាព។ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ត្រូវរាយការណ៍ដល់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បើការសាងសង់មិនគោរពទៅតាមច្បាប់ខណៈដែលបែបបទ និងនីតិវិធីនៃការចុះពិនិត្យមិនបានកំណត់ច្បាស់លាស់។[70] ការយល់

---

[65] ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២០, ប្រការ៣៥(១)។

[66] ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២០, ប្រការ៣៥(៣)។

[67] សេចក្តីជូនដំណឹងស្តីពីការរំលឹកអំពីការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដាក់របាយការណ៍សម្រាប់អ្នកប្រកបអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ អ្នកប្រកបអាជីវកម្មផ្តល់សេវាកម្មអចលនវត្ថុ និងអ្នកប្រកបអាជីវកម្មបញ្ចាំ និងប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន, ២៧ មេសា ២០២៣, ១។

[68] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២៣, មាត្រា១២។

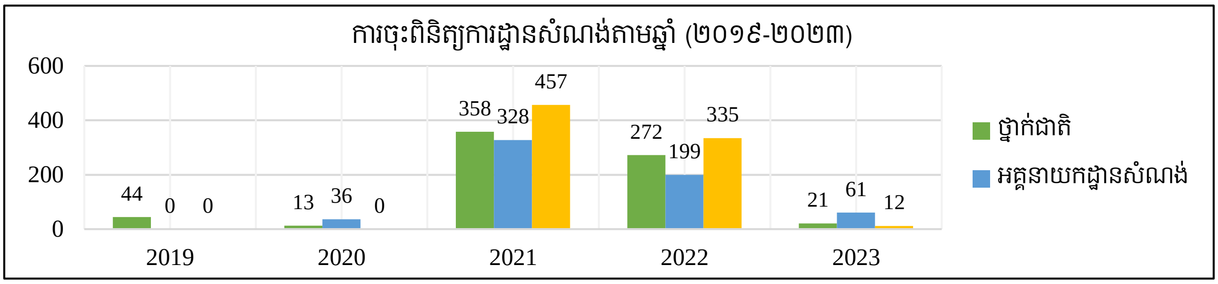
[69] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២៣, មាត្រា១៣។

[70] ប្រកាសរួមរបស់ក្រសួងមហាផ្ទៃ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ស្តីពីការទប់ស្កាត់ការសាងសង់គ្មានលិខិតអនុញ្ញាត ឬការសាងសង់ខុសពីលិខិតអនុញ្ញាត, លេខ១២២៩ប្រក/មផ/ដនស, ២១ មេសា ២០០៩, ប្រការ២ (តទៅហៅថា ប្រកាសរួមស្តីពីការទប់ស្កាត់ការសាងសង់គ្មានលិខិតអនុញ្ញាត ឬការសាងសង់ខុសពីលិខិតអនុញ្ញាតឆ្នាំ២០០៩) ។

ដឹងរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងសាធារណជននៅមានកម្រិត ដូច្នេះអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ ក្នុងការជូនដំណឹងអំពីភាពស្របច្បាប់នៃសំណង់ដល់បុគ្គលទាំងនោះ។[71] ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយសំណង់ខុសច្បាប់នៅតែបន្តកើនឡើងពីមួយថ្ងៃមួយថ្ងៃ។ ការកើនឡើងនូវសំណង់ខុសច្បាប់ជាច្រើននេះឆ្លុះបញ្ចាំងពីភាពខ្វះចន្លោះរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។

ការចុះពិនិត្យការដ្ឋានរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចមានការកើនឡើងបន្ទាប់ពីប្រកាសរួមស្តីពីការត្រួតពិនិត្យការដ្ឋានសំណង់បានប្រកាសឱ្យប្រើ។ ការស្វែងយល់ពីការចុះពិនិត្យការដ្ឋានសំណង់ ឆ្លុះបញ្ចាំងពីការយកចិត្តទុកដាក់របស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។

រូបទី៩៖ ការចុះពិនិត្យការដ្ឋានសំណង់ចាប់ពីខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៩ រហូតដល់ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣



(ប្រភព៖ របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំឆ្នាំរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ពីខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៩ ដល់ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣)

ការធ្វើអធិការកិច្ចសំណង់មានភាពចាំបាច់ដើម្បីធានាពីភាពស្របច្បាប់នៃសំណង់។ មន្ត្រីជំនាញដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់នៅតាមការដ្ឋានអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដើម្បីជំរុញឱ្យអ្នកអភិវឌ្ឍទាំងនោះធ្វើទៅតាមនីតិវិធីច្បាប់។ ការមិនបានកំណត់អំពីបែបបទ និងនីតិវិធីក្នុងការធ្វើអធិការកិច្ចឱ្យបានច្បាស់លាស់នឹងបំពានសិទ្ធិដល់អ្នកអភិវឌ្ឍ។

មន្ត្រីអធិការកិច្ចសំណង់ អាចចូលបំពេញការងារនៅក្នុងទីតាំងណាមួយបាន លុះត្រាតែមានការយល់ព្រមពីម្ចាស់ទីតាំង។

មន្ត្រីអធិការកិច្ចសំណង់ អាចចូលបំពេញការងារនៅក្នុងការដ្ឋានសំណង់បាន លុះត្រាតែការដ្ឋានសំណង់កំពុងដំណើរការ។

មន្ត្រីអធិការកិច្ចសំណង់ អាចចូលបំពេញការងារនៅក្នុងអគារ ឬសំណង់ដែលបើកចំហរដល់សាធារណជនតែនៅក្នុងម៉ោងធ្វើការនៃទីតាំងនោះ។

មន្ត្រីអធិការកិច្ចសំណង់ អាចចូលបំពេញការងារនៅក្នុងទីតាំងអចលនវត្ថុឯកជននៅក្រោយម៉ោង៦ (ប្រាំមួយ) ព្រឹក និងមុនម៉ោង១៨ (ដប់ប្រាំបី) ល្ងាច។

[71] ប្រកាសរួមស្តីពីការទប់ស្កាត់ការសាងសង់គ្មានលិខិតអនុញ្ញាត ឬការសាងសង់ខុសពីលិខិតអនុញ្ញាតឆ្នាំ២០០៩, ប្រការ៣។

ក្នុងករណីចាំបាច់ដែលតម្រូវឱ្យមានការធ្វើអធិការកិច្ចសំណង់ នៅក្រោយម៉ោងពេលដូចមានកំណត់ក្នុងប្រកាសនេះ មន្ត្រីអធិការកិច្ចសំណង់ត្រូវមានការអនុញ្ញាតពីព្រះរាជអាជ្ញា។[72]

ការស្នើសុំពីម្ចាស់ទីតាំងជាលក្ខខណ្ឌមុនការធ្វើអធិការកិច្ចនឹងមានភាពចម្រូងចម្រាសនៅពេលដែលម្ចាស់សំណង់មិនអនុញ្ញាត។ ក្នុងអំឡុងពេលនៃការធ្វើអធិការកិច្ច មន្ត្រីអធិការកិច្ចត្រូវពិនិត្យអំពីអនុលោមភាពនៃការអភិវឌ្ឍ សុវត្ថិភាព និងបរិវេណនៃសំណង់ និងមានសិទ្ធិផ្អាកការអភិវឌ្ឍនោះ[73] ខណៈដែលសំណង់អគារបាក់រលំអគារបានកើតឡើងក្រោយអាជ្ញាធរសម្រេចផ្អាកសាងសង់។

ការត្រួតពិនិត្យពីស្ថានភាពសាងសង់របស់មន្ត្រីអធិការកិច្ចសំណង់មានភាពចាំបាច់ដើម្បីការពារសិទ្ធិ និងទ្រព្យសម្បត្តិរបស់បុគ្គលពាក់ព័ន្ធ។ "អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចត្រូវចាត់តាំងមន្ត្រីត្រួតពិនិត្យគុណភាព និងសុវត្ថិភាពសំណង់ដើម្បីចុះត្រួតពិនិត្យ វាយតម្លៃ និងធ្វើការសន្និដ្ឋានអំពីការចាត់ថ្នាក់កម្រិតសភាពគ្រោះថ្នាក់របស់សំណង់ជាបន្ទាន់។"[74] រីឯអភិបាលនៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវចេញវិធានការបញ្ចៀសគ្រោះថ្នាក់ និងជូនដំណឹងដល់អ្នកពាក់ព័ន្ធតាមគ្រប់មធ្យោបាយ។ វិធានការបញ្ចៀសគ្រោះថ្នាក់ដែលអាចកើតមានភ្លាមៗមានជាអាទិ៍៖[75]

- ជម្លៀសមនុស្សចេញពីសំណង់ដែលមានសភាពគ្រោះថ្នាក់
- កំណត់អត្តសញ្ញាណសំណង់ជិតខាងដែលអាចរងផលប៉ះពាល់ និងជម្លៀសមនុស្សចេញពីសំណង់ទាំងនោះ
- ហ៊ុមព័ទ្ធ ហាមចូល ហាមប្រើប្រាស់ និងហាមអ្នកគ្មានភារកិច្ចចេញចូល
- រុះរើសំណង់ ឬផ្នែកណាមួយនៃសំណង់ដែលអាចបង្កគ្រោះថ្នាក់
- កំណត់បរិវេណសុវត្ថិភាព
- បិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវលិខិតជូនដំណឹងអំពីវិធានការបញ្ចៀសគ្រោះថ្នាក់នៅទីតាំងសំណង់។

[72] ប្រកាសអន្តរក្រសួងរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រសួងយុត្តិធម៌ ស្តីពីនីតិវិធី និងបែបបទនៃការធ្វើអធិការកិច្ចសំណង់, លេខ១១៨ប្រក/ដ.ន.ស-កយ, ០២ សីហា ២០១៩, ប្រការ៨ (តទៅហៅថា ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធី និងបែបបទនៃការធ្វើអធិការកិច្ចសំណង់ឆ្នាំ២០១៩)។

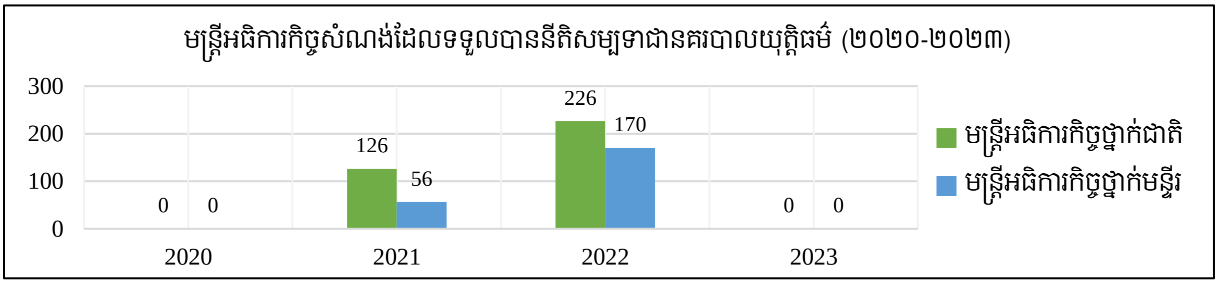
[73] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធី និងបែបបទនៃការធ្វើអធិការកិច្ចសំណង់ឆ្នាំ២០១៩, ប្រការ១០(១-២)។

[74] ប្រកាសស្តីពីកម្រិតនៃសភាពគ្រោះថ្នាក់ ការចេញវិធានការបញ្ចៀសគ្រោះថ្នាក់ និងនីតិវិធីនៃការគ្រប់គ្រងសំណង់ដែលមានសភាពគ្រោះថ្នាក់, លេខ០៤៧ដនស/ប្រក.នី.ក ០១ កុម្ភៈ ២០២២, ប្រការ៥(៣) (តទៅហៅថា ប្រកាសស្តីពីកម្រិតនៃសភាពគ្រោះថ្នាក់ ការចេញវិធានការបញ្ចៀសគ្រោះថ្នាក់ និងនីតិវិធីនៃការគ្រប់គ្រងសំណង់ដែលមានសភាពគ្រោះថ្នាក់ឆ្នាំ២០២២)។

[75] ប្រកាសស្តីពីកម្រិតនៃសភាពគ្រោះថ្នាក់ ការចេញវិធានការបញ្ចៀសគ្រោះថ្នាក់ និងនីតិវិធីនៃការគ្រប់គ្រងសំណង់ដែលមានសភាពគ្រោះថ្នាក់ឆ្នាំ២០២២, ប្រការ១១(២)។

ក្រោយពីប្រកាសអន្តរក្រសួងរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រសួងយុត្តិធម៌ប្រកាសឱ្យប្រើមក មន្ត្រីអធិការកិច្ចដែលទទួលបាននីតិសម្បទាជានគរបាលយុត្តិធម៌មានចំនួន៣៥២នាក់។[76] ខាងក្រោមនេះ ជាចំនួនមន្ត្រីអធិការកិច្ចដែលទទួលបាននីតិសម្បទាជានគរបាលយុត្តិធម៌ ដែលជាមន្ត្រីអធិការកិច្ចថ្នាក់ជាតិ និងថ្នាក់មន្ទីររាជធានី ខេត្ត សម្រាប់អធិការកិច្ចសំណង់ចាប់ពីឆ្នាំ២០២០ដល់ឆ្នាំ២០២៣។

រូបទី១០៖ ចំនួនមន្ត្រីអធិការកិច្ចសំណង់ទទួលបាននីតិសម្បទាជានគរបាលយុត្តិធម៌



(ប្រភព៖ របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំឆ្នាំរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ពីឆ្នាំ២០២០-២០២៣)

២.២. ការលក់ចំណែកឯកជនរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍ

២.២.១. លក្ខខណ្ឌចាំបាច់នៃការលក់និញចំណែកឯកជន

ការលក់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមានភាពស្មុគស្មាញខណៈដែលបញ្ញត្តិចែងមិនច្បាស់លាស់។ អ្នកអភិវឌ្ឍចំពោះអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មប្រភេទ២ អាចដំណើរការប្រតិបត្តិលក់ ឬជួលបានលុះត្រាតែទទួលបានអាជ្ញាបណ្ណពីនិយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ជាំនៃអាជ្ញាធរសេវាហិរញ្ញវត្ថុមិនមែនធនាគារខណៈដែលអ្នកអភិវឌ្ឍទាំងអស់តម្រូវឱ្យរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងជាមុនទើបអាចប្រកាសលក់បាន។[77] រីឯការបង់ប្រាក់កក់មានសារៈសំខាន់ចំពោះអ្នកទិញដើម្បីបញ្ជាក់ពីលក្ខខណ្ឌកកើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ[78] និងការធានាសិទ្ធិលើការលក់ទិញបន្ទាប់ពីបានបង់ប្រាក់ក្នុងគណនីរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍ។ ការបង់ប្រាក់កក់មិនឱ្យលើសពី១ភាគរយឡើយនៅពេលដែលគម្រោងអភិវឌ្ឍមិនទាន់មានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ឬលិខិតបិទការដ្ឋានសាងសង់ខណៈដែលមិនមានបញ្ញត្តច្បាស់លាស់នៅពេលដែលអ្នកទិញបានកក់ប្រាក់លើសពីនេះ។[79] លើសពីនេះការជាប់គាំងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិនឹងបង្កផលលំបាកជាខ្លាំងដល់អ្នកទិញខណៈដែលប្រាក់តម្កល់មិនអាច

[76] ដូច៣២, ទំព័រ១៩។

[77] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ២០០៩, មាត្រា៨(១)។

[78] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី*, ភាគ៣, *គន្ថីទី៥* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០០៩), ៣។

[79] ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋានឆ្នាំ២០១៦, ប្រការ២២(១វ. ២)។

សងទៅអ្នកទិញវិញគ្រប់ចំនួនដែលបញ្ហានេះនឹងពិភាក្សាលំអិតនៅក្នុងជំពូកទី៣។ អាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មប្រភេទ១មានភាពងាយស្រួលក្នុងការលក់ ក្រោយពេលបញ្ចប់ការសាងសង់របស់ខ្លួនជាស្ថាពរ។[80] កិច្ចសន្យាលក់ទិញដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ចំពោះអ្នកអភិវឌ្ឍ និងអតិថិជនបន្ទាប់ពីបានព្រមព្រៀងគ្នា។ ក្នុងន័យនេះ កិច្ចសន្យាលក់ទិញ ឬជួលអចលនវត្ថុត្រូវកំណត់លក្ខខណ្ឌ និងព័ត៌មានអប្បបរមាដូចខាងក្រោម៖[81]

- ឈ្មោះបុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ និងឈ្មោះអតិថិជនដោយបញ្ជាក់អំពីអត្តសញ្ញាណ និងអាសយដ្ឋានរបស់គូភាគីឱ្យបានច្បាស់ និងមានសាក្សីដឹងឮ
- ឈ្មោះគម្រោង ទីតាំង ទំហំ និងតម្លៃលក់ទិញ ឬជួលដែលបានព្រមព្រៀងគ្នា
- របៀប និងកាលវិភាគបង់ប្រាក់នៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ឬជួល
- ទំហំពិត និងទំហំសរុបសម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិ
- កាលបរិច្ឆេទចាប់ផ្ដើម និងបញ្ចប់ការសាងសង់
- ឈ្មោះធនាគារ ឈ្មោះគណនី និងលេខគណនីអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ
- ទំហំទឹកប្រាក់នៃការផាកពិន័យចំពោះការបង់ប្រាក់យឺតយ៉ាវ របស់អតិថិជនដែលមានទំហំសមាមាត្រទៅនឹងទំហំទឹកប្រាក់នៃការផាកពិន័យ ចំពោះការសាងសង់យឺតយ៉ាវរបស់បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ
- សិទ្ធិរបស់អតិថិជនពាក់ព័ន្ធទៅនឹងដី ឬលំហចំណែកឯកជន និងចំណែករួមសម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិ
- សិទ្ធិក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យារបស់គូភាគី
- កាតព្វកិច្ចក្នុងការរៀបចំហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធប្លង់រួមសម្រាប់គម្រោងអភិវឌ្ឍដីឡូត៍
- កាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគីដែលទទួលបន្ទុកបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា និងបង់កម្រៃសេវាផ្សេងៗទៀត
- កាតព្វកិច្ចក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ និងការទទួលខុសត្រូវក្នុងករណីមិនបានបំពេញកាតព្វកិច្ចនេះ
- ការធានាខុសត្រូវលើគុណភាព និងសុវត្ថិភាពសំណង់
- បញ្ជីសម្ភារៈបំពាក់នៅក្នុងលំនៅឋាន ឬអគារសហកម្មសិទ្ធិ
- ការធានាកាតព្វកិច្ចរបស់បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ក្នុងករណីដីអភិវឌ្ឍនោះជាប់បន្ទុកត្រូវប្រកាសប្រាប់អតិថិជនអំពីក្បាលដីជាប់បន្ទុកផ្សេងៗ និងបញ្ជាក់លក្ខខណ្ឌអំពីការធានាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់បន្ទាប់ពីអតិថិជនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់រួចរាល់។

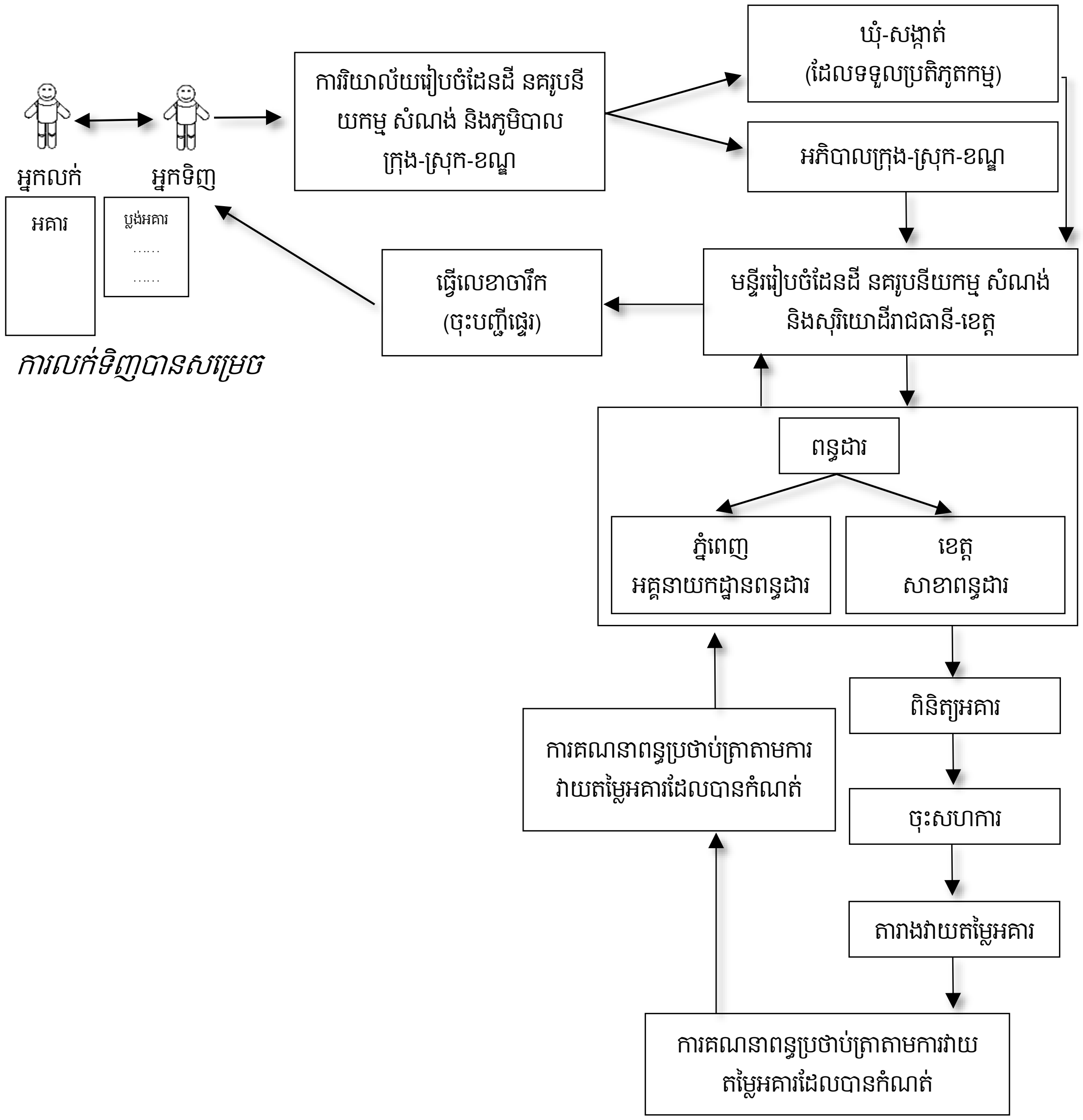
ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយមិនមានបញ្ញត្តច្បាស់លាស់នៅពេលដែលគូភាគីបានធ្វើកិច្ចសន្យាផ្ទុយពីទម្រង់ខាងលើ។ ការបញ្ញត្តអំពីទណ្ឌកម្មនៃកិច្ចសន្យានៅក្នុងករណីដែលភាគីកំណត់ផ្ទុយពីទម្រង់មានភាពងាយស្រួលដើម្បីបញ្ជាក់ពីសុពលភាពខណៈដែលវាជាឆន្ទៈរបស់គូភាគី។ រីឯការអភិវឌ្ឍលើដីជួលទាមទារការយល់ព្រមជាលាយលក្ខណ៍អក្សរពីម្ចាស់ដីដែលជាឧបសគ្គដល់ការចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ឬជួលរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍខណៈដែល

[80] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២៣, មាត្រា១០(១)។

[81] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២៣, មាត្រា១៤។

ម្ចាស់ដីមិនយល់ព្រម។[82] ការស្វែងយល់អំពីនីតិវិធីនៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុលំអិតមានភាពចាំបាច់ក្នុងការអនុវត្តរបស់គូរភាគីលក់ទិញ។

រូបទី១១៖ នីតិវិធីនៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុផ្លូវការនៅកម្ពុជា[83]

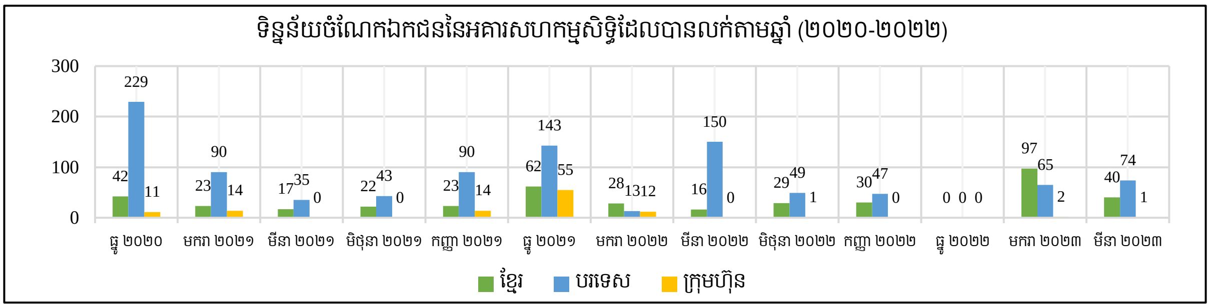


ការលក់ទិញចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជាមានការកើនឡើងគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ គិតត្រឹមខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣នេះ នៅកម្ពុជាបានលក់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិចំនួន១៣.៩៧៧បណ្ណ ក្នុងនោះខ្មែរមានចំនួន៣.៨៤១បណ្ណ ជនបរទេសមានចំនួន១០.០៩៧បណ្ណ និងក្រុមហ៊ុនចំនួន៤៣៩បណ្ណ។ ខាងក្រោមនេះជាការវិវត្តនៃទិន្នន័យចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានលក់តាមបណ្ដាឆ្នាំ។

[82] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២៣, មាត្រា១៥(២)។

[83] ហាប់ ផល្លី, *នីតិទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន៖ ករណីសិក្សានៅកម្ពុជា* (ភ្នំពេញ៖ Premium Advertising, ២០២១), ៧២។

រូបទី១២៖ ការវិវត្តនៃទិន្នន័យចំណែកឯកជនដែលបានលក់តាមឆ្នាំពីឆ្នាំ២០២០ដល់២០២៣



(ប្រភព៖ របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំឆ្នាំរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ពីខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២០ ដល់ខែមីនា ឆ្នាំ២០២៣)

ទោះបីជាការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិមានការរីកចម្រើន ការយកចិត្តទុកដាក់ចំពោះលទ្ធភាពទទួលបានលំនៅឋានរបស់ប្រជាជនខ្មែរជាការចាំបាច់។ ការអភិវឌ្ឍលើវិស័យនេះនៅមិនទាន់បានជួយគាំទ្រឱ្យមានលំនៅឋានដល់ប្រជាជនក្រីក្រ និងមធ្យមនៅឡើយព្រោះចំណែកនៃអគារមានតម្លៃខ្ពស់។ នៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិអ្នកកាន់កាប់ជាជនបរទេសមានរហូតដល់ទៅ១០០ភាគរយនៃចំណែកសរុប[84] ដែលនេះបង្ហាញថាលទ្ធភាពក្នុងការកាន់កាប់ដោយពលរដ្ឋខ្មែរនៅមានកម្រិតនៅឡើយ។

> បើយោងតាមទិន្នន័យអង្កេតសង្គម-សេដ្ឋកិច្ច ឆ្នាំ២០១៤, ចំណូលមេធ្យមនៃប្រជាជនទីក្រុងភ្នំពេញស្មើប្រមាណ ១ ៤០០ ដុល្លារ/ឆ្នាំ ដែលកើនឡើងដល់ ១ ៥០០ ដុល្លារ/ឆ្នាំ នៅឆ្នាំ២០១៥។ ប្រសិនបើប្រៀបថ្លៃផ្ទះ ដែលមានទំហំអប្បបរមា ៣៦-៤៨ ម៉ែត្រក្រឡា និងមានថ្លៃប្រមាណ ៥-៨ ម៉ឺនដុល្លារ, នោះប្រជាជនម្នាក់ត្រូវធ្វើការប្រមាណ ៣៣-៥៣ ឆ្នាំ ទើបអាចទិញបានលំនៅឋានមួយកន្លែង។ ក្នុងទំហំលំនៅឋានដូចគ្នានេះ, ប្រសិនបើគិតគ្រួសារមានសមាជិកមធ្យម៤នាក់ និងជាអ្នកមានចំណូលដូចបានគូសបញ្ជាក់ខាងលើ គ្រួសារនេះត្រូវការពេលវេលាពី ៨-១៨ ឆ្នាំ ដើម្បីអាចទិញផ្ទះបាន។[85]

ការសហការរបស់រដ្ឋាភិបាលជាមួយក្រុមហ៊ុនឯកជនលើបញ្ហាលំនៅឋានមានភាពចាំបាច់ដើម្បីធានាការលក់ ឬជួលចំណែកអគារសហកម្មសិទ្ធិមានតម្លៃសមរម្យដល់ពលរដ្ឋ។[86] លើសពីនេះ "ប្រសិនបើវិស័យឯកជនចូលរួមវិនិយោគក្នុងការសាងសង់លំនៅឋានសម្រាប់ជួលក្នុងតម្លៃទាប ដល់អ្នកមានប្រាក់ចំណូលមធ្យម និងប្រាក់ចំណូលទាប រដ្ឋផ្តល់ការលើកទឹកចិត្តដូចជាបន្ធូរបន្ថយលើមុខសញ្ញាពន្ធ និងអាករមួយចំនួន។"[87]

---

[84] ប៉ែន សុភា (អនុប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ និងជាគ្រូបណ្តុះបណ្តាលជាន់ខ្ពស់នៃបណ្ឌិត្យសភាភូមិន្ទយុត្តិធម៌កម្ពុជា), បទសម្ភាសផ្ទាល់ខ្លួន, ២៦ ឧសភា ២០២៣ (ខ្សែអាត់ថតសំឡេងនៅជាមួយអ្នកនិពន្ធ)។

[85] រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា, *គោលនយោបាយស្តីពីការលើកទឹកចិត្ត និងការបង្កើតកម្មវិធីជាតិ សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ* (ភ្នំពេញ, ២៤ វិច្ឆិកា ២០១៧), ៣។

[86] គោលនយោបាយជាតិរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាស្តីពីលំនៅឋាន, ០៩ ឧសភា ២០១៤, ៩។

[87] ដូច៨៤។

២.២.២. ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន

អ្នកទិញដើរតួនាទីយ៉ាងសកម្មក្នុងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលខ្លួនបានទិញ។ ការស្វែងយល់ពីស្ថាប័នទទួលបន្ទុកលើការចុះបញ្ជីមានសារៈសំខាន់ក្នុងការធ្វើនីតិវិធីចុះបញ្ជីនេះ។ អស់រយៈពេលជិត៤ឆ្នាំការគ្រប់គ្រងលើវិស័យសំណង់ស្ថិតនៅក្រោមសមត្ថកិច្ចរបស់ក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ ក្រោយមកសមត្ថកិច្ចនេះត្រូវស្ថិតក្រោមក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ក្រោយបង្កើតនៅឆ្នាំ១៩៩៩។[88] មន្ត្រីជំនាញនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងទទួលពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី[89]។ អគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានសាងសង់ចប់សព្វគ្រប់ជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន[90]នឹងបណ្តាលឱ្យ "រាំងស្ទះដល់ការអភិវឌ្ឍផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចជាខ្លាំងលើការបង្វិលដើមទុនរបស់អ្នករកស៊ី និងអ្នកវិនិយោគ បើសាងសង់ហើយទាំងអស់ទើបលក់បាន អ្នកអភិវឌ្ឍគាត់លក់ម៉េចដាច់...ក្នុងករណីរយៈពេល៥ឆ្នាំទើបសាងសង់រួចរាល់ ដើមទុនរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវកប់ ហើយអតិថិជនអត់ចង់ទិញដោយសារអត់ចេញបណ្ណឱ្យ។"[91] ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយការកំណត់បែបនេះស្របនឹងអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មប្រភេទ១ដែលតម្រូវឱ្យបញ្ចប់ការសាងសង់ទើបអាចប្រកាសលក់បាន។ អស់រយៈពេល៥ឆ្នាំ លក្ខខណ្ឌជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជីនេះមានការប្រែប្រួលគួរឱ្យកត់សម្គាល់។

> ...អគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានសាងសង់នូវគ្រឿងផ្គុំសាងសង់អគារទាំងមូល១០០% និងបានរៀបចំខណ្ឌជញ្ជាំងចំណែកឯកជនរួចរាល់តាមប្លង់អនុញ្ញាត...អាចជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនបាន។[92]

នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមានលក្ខណៈស្មុគស្មាញខណៈដែលការអនុវត្តច្បាប់នៅមិនទាន់មានប្រសិទ្ធភាពនៅឡើយ។[93] ការអនុវត្តច្បាប់ឱ្យមានប្រសិទ្ធភាពត្រូវការការចូលរួមលះបង់ខ្ពស់ពីមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចរួមជាមួយនឹងភាពស្មោះត្រង់។ ក្រោយពេលដែលនីតិវិធីចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនបានបញ្ចប់សព្វគ្រប់ហើយ រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជនដល់សហកម្មសិទ្ធិករ។ ការចុះបញ្ជីចំណែកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមានច្រើនដំណាក់កាល ហើយការស្វែងយល់ពីលំហូរនីតិវិធីឱ្យបាន

---

[88] អនុក្រឹត្យស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា១៦ និងមាត្រា១៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១២៦អនក្រ/បក ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១១៤អនក្រ/បក, ១៤ មីនា ២០១៤, មាត្រា១៦ថ្មី(១) (តទៅហៅថា អនុក្រឹត្យស្តីពីការកែសម្រួលការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ២០១៤)។

[89] ប្រកាសស្តីពីការបង្កើត និងដាក់ឱ្យប្រើប្រាស់ឯកសារបម្រើឱ្យការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ២៦២ប្រក, ៣០ វិច្ឆិកា ២០០៩, ប្រការ២។

[90] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ២០០៩, មាត្រា១៦(២)។

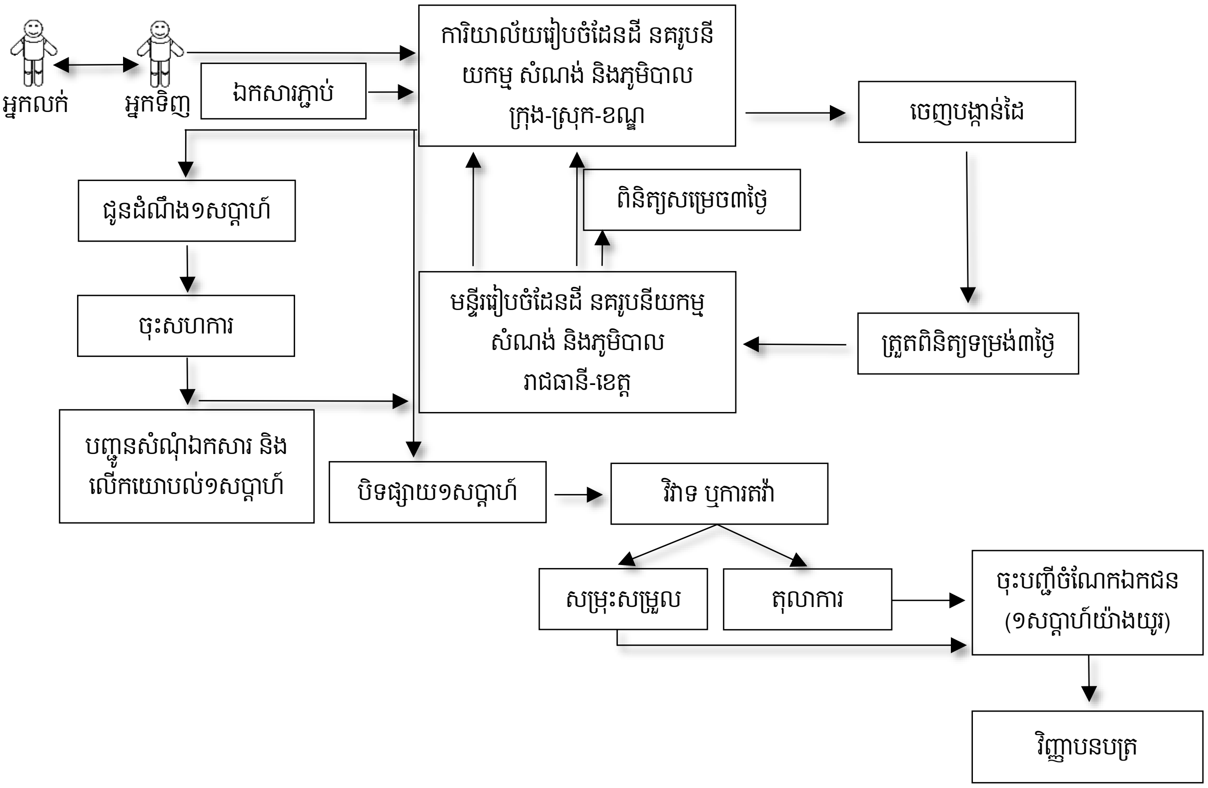
[91] ប៉ែន សុភា (អនុប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ និងជាគ្រូបណ្តុះបណ្តាលជាន់ខ្ពស់នៃបណ្ឌិត្យសភាភូមិន្ទយុត្តិធម៌កម្ពុជា), បទសម្ភាសផ្ទាល់ខ្លួន, ២៦ ឧសភា ២០២៣ (ខ្សែអាត់ថតសំឡេងនៅជាមួយអ្នកនិពន្ធ)។

[92] អនុក្រឹត្យស្តីពីការកែសម្រួលការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ២០១៤, មាត្រា១៦ថ្មី(២)។

[93] នៅ សុជាតា, ការលក់ទិញឡូត៍នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ភ្នំពេញ, ១៦ កក្កដា ២០២២), ៧។

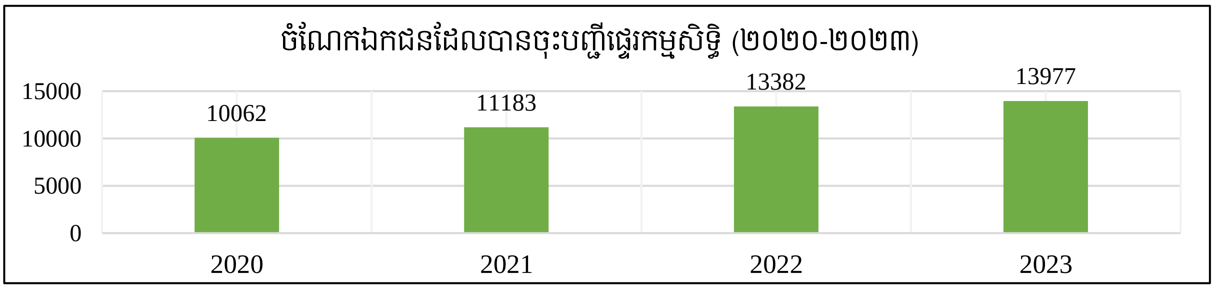
ច្បាស់មានភាពចាំបាច់ក្នុងការអនុវត្ត។ ការសិក្សាពីលំហូរនីតិវិធីនៃការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមានសារៈសំខាន់ដល់ការអនុវត្ត។

រូបទី១៣៖ លំហូរនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា[94]



ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមានការកើនឡើងគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ គិតត្រឹមខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣នេះ កម្ពុជាបានចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនចំនួន១៣.៩៧៧បណ្ណ។ ការស្វែងយល់ពីការវិវត្តនៃទិន្នន័យអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានចុះបញ្ជីផ្ទេរបង្ហាញថា កម្ពុជាមានការរីកចម្រើនលើវិស័យនេះ។

រូបទី១៤៖ ការវិវត្តនៃទិន្នន័យចំណែកឯកជនដែលបានចុះបញ្ជីផ្ទេរនៅកម្ពុជា



(ប្រភព៖ របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំឆ្នាំរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ពីខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២២ ដល់ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣)

[94] អនុក្រឹត្យស្តីពីការកែសម្រួលការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ២០១៤, មាត្រា១៦ថ្មី។

២.៣. ការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

២.៣.១. ការប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជន

ការប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឱ្យអស់ពីលទ្ធភាពមានសារៈសំខាន់ចំពោះសហកម្មសិទ្ធិករផ្ទាល់។ បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបានហៅថាសហកម្មសិទ្ធិករ ឬសហកម្មសិទ្ធិករពិសេស។ ការស្វែងយល់ពីអត្ថន័យនៃចំណែកឯកជនមានភាពចាំបាច់សម្រាប់ពិភាក្សា។ “ចំណែកឯកជនសំដៅលើចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលស្ថិតនៅក្រោមការកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ជាឯកជនផ្តាច់មុខ។”[95] សហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិអាចធ្វើការចាត់ចែងសំខាន់ៗដូចជា “...ការលក់ ការដូរ ការជួល ប្រទានកម្ម ការបន្តមរត៌ក] ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការបង្កើតផលុបភោគ ការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យនៅ ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក និងការដាក់បញ្ចាំ”[96] លើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន លើកលែងតែការបង្កើតសេវភាពតែប៉ុណ្ណោះដែលអាចនាំឱ្យប៉ះពាល់ដល់ចំណែកឯកជន ឬរំខានដល់ការប្រើប្រាស់ចំណែករួម[97]។ ការចាត់ចែងខាងលើ របស់សហកម្មសិទ្ធិករមានភាពចម្រូងចម្រាសខណៈដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិបានសាងសង់លើដីជួល ហើយអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិជួលបានបញ្ចប់ ត្រូវបានម្ចាស់បំណុលសម្រេចរឹបអូស។ លើសពីនេះ ម្ចាស់បំណុលអាចអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ខ្លួនតាមផ្លូវតុលាការ នៅពេលដែលកាតព្វកិច្ចរបស់កូនបំណុលមិនត្រូវបានបំពេញ។ សហកម្មសិទ្ធិករមានកាតព្វកិច្ចត្រូវទទួលបន្ទុកសេវានានាលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន និងតាមបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង។ ការអនុវត្តសិទ្ធិផ្សេងទៀតត្រូវធ្វើទៅតាមបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងដែលនឹងពិភាក្សាលំអិតនៅផ្នែក២.៤.២ខាងក្រោម។

២.៣.២. ការប្រើប្រាស់ចំណែករួម

បទប្បញ្ញត្តិជាច្រើនបានព្យាយាមកំណត់អំពីអត្ថន័យនៃចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ យ៉ាងណាមិញ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១បានកំណត់អំពីអត្ថន័យ និងប្រភេទនៃចំណែករួមនេះបានច្បាស់លាស់ជាងគេ។ ការស្វែងយល់ពីអត្ថន័យនៃចំណែករួមមានភាពចាំបាច់ក្នុងការអនុវត្តរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ។ រាល់ចំណែកនៃអគារ ឬដីសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ ឬជាប្រយោជន៍នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងឡាយ ឬសហកម្មសិទ្ធិករខ្លះក្នុងចំណោមនោះបង្កើតបានជាចំណែករួម។ ទ្រព្យរួមមានជាអាទិ៍៖[98]

- ដី ទីធ្លា ឧទ្យាននិងសួនច្បារ ផ្លូវ ច្រកចេញចូល
- ជញ្ជាំង សសរទ្រទ្រង់សំខាន់ៗនៃអគារ ឧបករណ៍រួមរាប់បញ្ចូលចំណែកនៃបណ្តាញទឹក ភ្លើង បណ្តាញឧស្ម័នដែលអាចឆ្លងកាត់ចំណែកឯកជន

[95] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសឆ្នាំ២០១០, មាត្រា៤(៤)។

[96] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ២០០៩, មាត្រា១១(២)។

[97] ហាប់ ផល្លី (នាយកសាលាក្រោយបរិញ្ញាបត្រនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច), បទសម្ភាសផ្ទាល់ខ្លួន, ១៤ មិថុនា ២០២២។

[98] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា១៧៩។

- ទ្បូរម បំពង់ និងក្បាលបំពង់ផ្សេង
- ទីកន្លែងនៃសេវារួម។

សិទ្ធិបន្ទាប់បន្សំខាងក្រោមនេះក៏ត្រូវទុកជាកម្មសិទ្ធិរួមដែរៈ

- សិទ្ធិជីករុករកវត្ថុដែលមាននៅក្នុងដី
- សិទ្ធិស្ថាបនាអគារថ្មីក្នុងទីធ្លា ឧទ្យាន ឬសួនច្បារដែលជាចំណែករួម
- សិទ្ធិនៃអឌ្ឍសិទ្ធិភាពដែលជាប់ទៅនឹងចំណែករួមទាំងឡាយ
- សិទ្ធិលើកបន្តឱ្យខ្ពស់នូវអគារសម្រាប់ប្រើប្រាស់រួម ឬដែលមានកន្លែងបង្កើតបានជាចំណែកឯកជនផ្សេងគ្នា។

សហកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងមានកម្មសិទ្ធិអវិភាគលើចំណែករួម។[99] គួរកត់សម្គាល់ថាជនបរទេសមិនមានកម្មសិទ្ធិអវិភាគលើដីដែលសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិនោះទេ។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយនៅពេលដែលជនបរទេសផ្ទេរចំណែកឯកជនឱ្យជនជាតិខ្មែរនឹងទទួលបានកម្មសិទ្ធិអវិភាគលើចំណែករួមពោលគឺដីដែលអគារនោះតាំងនៅខណៈដែលជនបរទេសមានត្រឹមសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួមប៉ុណ្ណោះ។ ការអនុវត្តទៅតាមច្បាប់មានភាពចាំបាច់នៅពេលដែលសហកម្មសិទ្ធិករមិនបានរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង។ ការស្វែងយល់ពីភាពខុសគ្នានៃសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន និងចំណែករួមមានសារៈសំខាន់ដល់ការអនុវត្ត។ ខាងក្រោមនេះជាភាពខុសគ្នារវាងសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន និងសិទ្ធិលើចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។

តារាង៨៖ ភាពខុសគ្នារវាងសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន និងសិទ្ធិលើចំណែករួម

ប្រភេទ	ការបរិយាយ		
ចំណែកឯកជន	សិទ្ធិប្រើប្រាស់	សិទ្ធិអាស្រ័យផល	សិទ្ធិចាត់ចែង
ចំណែករួម	សិទ្ធិប្រើប្រាស់	សិទ្ធិអាស្រ័យផល	គ្មានសិទ្ធិចាត់ចែង

២.៤. ប្រសិទ្ធភាពក្នុងការគ្រប់គ្រងអគារខ្ពស់ៗ

២.៤.១. បញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធនឹងការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ

នៅពេលប្រទេសកម្ពុជាចាប់ផ្តើមមានអគារសហកម្មសិទ្ធិ នត្ថិភាពនៃបទដ្ឋានគតិយុត្តបានជះឥទ្ធិពលយ៉ាងខ្លាំងដល់ការអនុវត្ត។ កម្ពុជាមិនធ្លាប់មានបទប្បញ្ញត្តិគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិឡើយខណៈដែលការសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិបានចាប់ផ្តើមមានជាបន្តបន្ទាប់ក្នុងអំឡុងឆ្នាំ២០០៨។ ក្នុងកាលៈទេសៈដែលគ្មានបទប្បញ្ញត្តិសម្រាប់អនុវត្តនេះបានធ្វើឱ្យការគ្រប់គ្រងនោះអនុវត្តទៅតាមការព្រមព្រៀង និងទំនៀមទម្លាប់។ អគារ

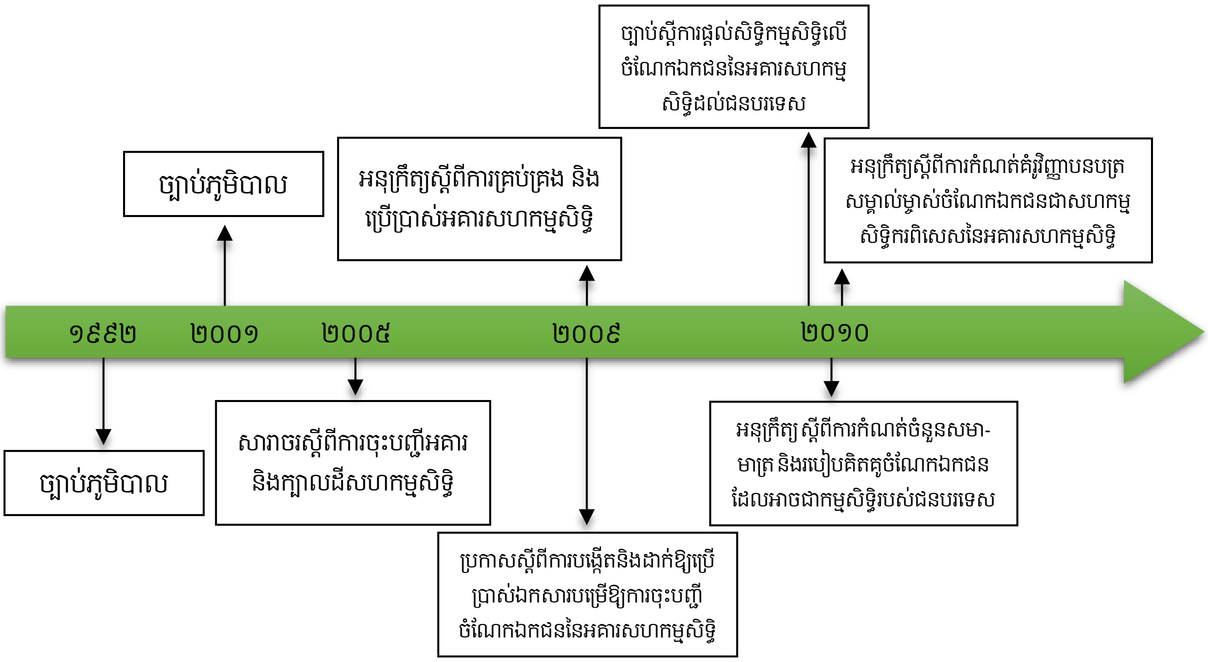
[99] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ២០០៩, មាត្រា១៤; ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសឆ្នាំ២០១០, មាត្រា១៥។

សហកម្មសិទ្ធិចាស់ៗ ជារឿយៗបានបង្កនូវផលប៉ះពាល់ជាខ្លាំងដល់ការរស់នៅរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិហើយភាគច្រើនកើតមាននៅរាជធានីភ្នំពេញ។ ការយកចិត្តទុកដាក់របស់រដ្ឋាភិបាលចំពោះការបង្កើតច្បាប់មានភាពចាំបាច់ក្នុងការអនុវត្ត។

> គ្រប់សំណង់អគារទាំងអស់ក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ ត្រូវតែគោរពតាមបទដ្ឋានបច្ចេកទេសសំណង់... ដើម្បីធានាឱ្យបាននូវគុណភាពសំណង់អគារគង់វង្សយូរអង្វែង ចំពោះសំណង់ដែលមានសភាពចាស់ទ្រុឌទ្រោមរដ្ឋបាលខណ្ឌទាំង១៤ ត្រូវចេញសេចក្តីជូនដំណឹង និងចុះណែនាំជូនបងប្អូនប្រជាពលរដ្ឋដែលរស់នៅក្នុងនោះមានការប្រុងប្រយ័ត្នខ្ពស់។[100]

កង្វល់ជាច្រើនរបស់អ្នករស់នៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងផលប៉ះពាល់ខាងលើនេះបានជម្រុញឱ្យរដ្ឋាភិបាលយកចិត្តទុកដាក់លើការបង្កើតច្បាប់ជាអាទិភាព។ ក្រោយពេលដែលមានតម្រូវការសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ រដ្ឋាភិបាលបានព្យាយាមបង្កើតច្បាប់សម្រាប់គ្រប់គ្រងជាបន្តបន្ទាប់តាំងពីពេលសាងសង់រហូតដល់ពេលបញ្ចប់គម្រោង។ សហកម្មសិទ្ធិចាប់មានសញ្ញាណដំបូងនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ និងជាបន្តបន្ទាប់រហូតដល់ឆ្នាំ២០១០។ ភាពជោគជ័យនៃការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិទាមទារជាចាំបាច់នូវការយល់ច្បាស់ពីនីតិវិធី ការលះបង់ និងភាពស្មោះត្រង់របស់មន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច និងអ្នកពាក់ព័ន្ធ។ ការស្វែងយល់ពីការវិវត្តនៃបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជាឆ្លុះបញ្ចាំងពីការខិតខំប្រឹងប្រែងរបស់រដ្ឋាភិបាល។

រូបទី១៥៖ ការវិវត្តនៃបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា



[100] យួង ស្រេង, "បានថ្លែងនៅក្នុងកិច្ចប្រជុំស្តីពីការត្រួតពិនិត្យសំណង់ក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ," https://www.cpp.org.kh/details/221417, (ទស្សនាចុងក្រោយ ២៣ ឧសភា ២០២៣)។

២.៤.២. ភាពចាំបាច់នៃបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង

កិច្ចសន្យាជាច្បាប់របស់គូភាគី ដូចគ្នាផងដែរបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងជាច្បាប់របស់អគារសហកម្មសិទ្ធិបន្ទាប់ពីបានអនុម័តរួមគ្នាពីសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់។ ភាពមិនច្បាស់លាស់នៃបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងផ្តល់នូវឧបសគ្គជាខ្លាំងដល់ការអនុវត្ត។ អ្នកអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងអស់ត្រូវរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងជាមុន ទើបអាចលក់ចំណែកឯកជនបានខណៈដែលចំណែកឯកជនដែលបានលក់មុនខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩ មិនមានបញ្ញត្តច្បាស់លាស់។[101] ការបង្កើតបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងត្រូវមានការយល់ព្រមពីសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ប៉ុន្តែចំពោះអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មប្រភេទ២ មានការកក់ប្រាក់លក់ទិញមុនពេលបញ្ចប់គម្រោង។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ “បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងខាងលើនេះ ដែលជាការព្រមព្រៀងរវាងសហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមិនត្រូវផ្ទុយពីសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងច្បាប់ជាធរមាន។”[102] ការបញ្ញត្តិបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងជាកាតព្វកិច្ចមានភាពចាំបាច់។ ការរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងត្រូវស្របតាមគោលការណ៍ និងលក្ខខណ្ឌអប្បបរមានៃបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងដោយមានចែងជាអាទិ៍អំពី៖[103]

- សិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវរបស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជន និងលើចំណែករួមដោយមិនផ្ទុយពីគោលការណ៍កម្មសិទ្ធិ។
- ការកំណត់អំពីសមាមាត្រនៃចំណាយរួមនានារបស់សហកម្មសិទ្ធិករ សម្រាប់ការថែទាំ ការជួសជុលចំណែករួម ការបង់ថ្លៃលើការប្រើប្រាស់សេវាសាធារណៈនានា...។ល។

ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយមិនមានបញ្ញត្តិផ្សេង នៅពេលដែលបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងបានរៀបចំឡើងមិនគោរពទៅតាមទម្រង់ខាងលើ។ ការកំណត់កាតព្វកិច្ចក្នុងការរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងទៅលើចំណែកឯកជនដែលបានលក់មុនឆ្នាំ២០០៩មានភាពចាំបាច់ដល់ការគ្រប់គ្រង។ រីឯការបង្កើតរបបចុះបញ្ជីបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនឹងបង្កើនភាពច្បាស់លាស់ និងត្រឹមត្រូវ។ ក្រៅពីបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ការបង្កើតក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិមានសារៈសំខាន់ក្នុងការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ នីតិវិធីនៃការធ្វើសេចក្តីសម្រេចចិត្តក្នុងករណីដែលសហកម្មសិទ្ធិករបង្កើតអង្គការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ៖[104]

ក- តម្រូវឱ្យមានសំឡេងគាំទ្រភាគច្រើនដាច់ខាតនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ សម្រាប់ការសម្រេចចិត្តពាក់ព័ន្ធនឹងការកែសម្រួលបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ការជួសជុល ឬការថែទាំអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬការបង់ថ្លៃសេវាសាធារណៈនានា។

[101] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ២០០៩, មាត្រា៨(១)។
[102] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ២០០៩, មាត្រា៨(២)។
[103] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ២០០៩, មាត្រា៨(៤)។
[104] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ២០០៩, មាត្រា៨(៥វ៉ា. ៣)។

ខ- តម្រូវឱ្យមានសម្លេងគាំទ្រយ៉ាងតិច៧៥ (ចិតសិបប្រាំ) ភាគរយនៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ សម្រាប់សម្រេចចិត្តក្នុងករណីដែលអគារចាស់ទ្រុឌទ្រោម មិនអាចប្រើប្រាស់បាន ហើយតម្រូវឱ្យរុះរើអគារ ឬសាងសង់អគារជាថ្មី។ ក្នុងករណីមិនអាចរកការគាំទ្រយ៉ាងតិច៧៥ (ចិតសិបប្រាំ) ភាគរយបាននោះ ការវាយតម្លៃជាផ្លូវការដោយសមត្ថកិច្ចជំនាញត្រូវយកមូលដ្ឋានសម្រាប់ការសម្រេចរបស់តុលាការ។

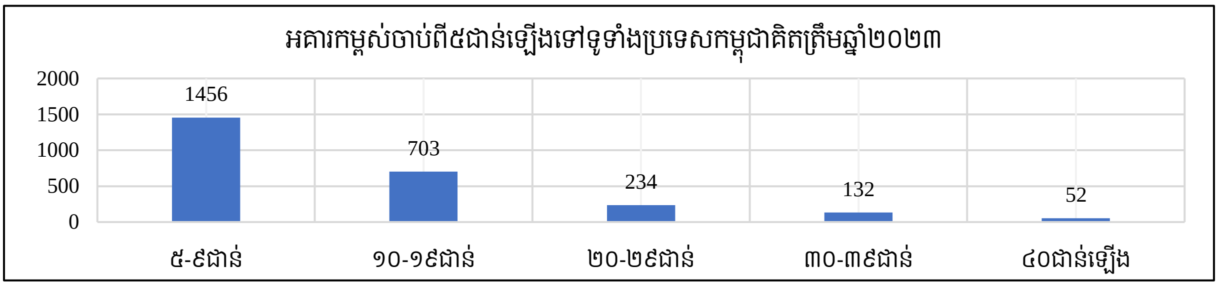
សហកម្មសិទ្ធិករចាប់ពីជាន់ទី១ឡើងទៅពិបាកក្នុងការទទួលបានកម្មសិទ្ធិមកវិញក្នុងករណីដែលអគារដែលកំពុងស្នាក់នៅបានបាក់ស្រុតខណៈដែលសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ មិនកំណត់នៅក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ការបាក់រលំករណីប្រធានសក្តិជាការលើសពីសមត្ថភាពរបស់ភាគីក្នុងការទទួលខុសត្រូវ ហើយសហកម្មសិទ្ធិករនៅមានសិទ្ធិទទួលបានផលប្រយោជន៍ពីដីនោះមកវិញបាន ទោះជាមិនមានការឯកភាពគ្នាសាងសង់អគារសាជាថ្មីក៏ដោយ។[105] ការអនុវត្តសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចទៅតាមបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នឹងធ្វើឱ្យការរស់នៅមានភាពស្ងប់សុខ និងគ្មានវិវាទ។

២.៥. ការរីកចម្រើននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា

២.៥.១. ការកើនឡើងនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងបុរី

បន្ទាប់ពីបានបង្កើតច្បាប់គាំទ្រដល់ការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិមក ការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិមានការរីកចម្រើនគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ សំណង់អគារដែលបាន និងកំពុងសាងសង់ទូទាំងប្រទេសមានការកើនឡើងខណៈដែលការសាងសង់ភាគច្រើនជាការវិនិយោគពីបរទេស។ ការកើនឡើងនេះបណ្ដាលមកពីការបើកដៃយ៉ាងទូលាយឱ្យអ្នកវិនិយោគបរទេសមានកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៅឆ្នាំ២០១០។ គម្រោងអគារខ្ពស់ៗចាប់ពី៥ជាន់ឡើងនៅប្រទេសកម្ពុជាមានចំនួន៥.១៥៤អគារ គិតត្រឹមឆ្នាំ២០២៣នេះ។[106] ការកើនឡើងនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្លុះបញ្ចាំងពីការរីកចម្រើនលើវិស័យសំណង់នៅប្រទេសកម្ពុជា។

រូបទី១៦៖ ចំនួនអគារមានកម្ពស់ចាប់ពី៥ជាន់ឡើងទៅចាប់ពីឆ្នាំ២០០០ដល់២០២៣



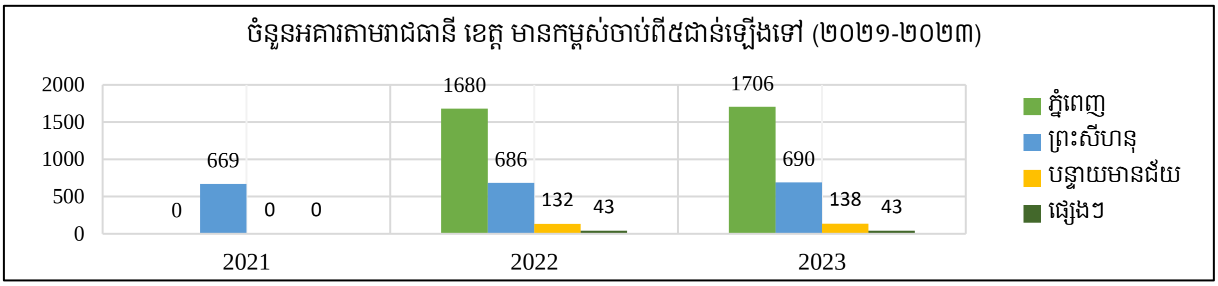
(ប្រភព៖ របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំឆ្នាំរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣)

[105] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសឆ្នាំ២០១០, មាត្រា១៨(២)។

[106] ដូច៧៦, ទំព័រ១៧។

ដោយឡែកគម្រោងអគារខ្ពស់ៗចាប់ពី៥ជាន់ឡើងទៅ នៅរាជធានីភ្នំពេញមានចំនួន១.៧០៦អគារ ខេត្តព្រះសីហនុចំនួន៦៩០អគារ ខេត្តបន្ទាយមានជ័យចំនួន១៣៨អគារ និងខេត្តផ្សេងៗចំនួន៤៣អគារ គិតត្រឹមខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣នេះ។[107] ខាងក្រោមនេះ ជាចំនួនអគារមានកម្ពស់ចាប់ពី៥ជាន់ឡើងទៅតាមរាជធានី ខេត្ត ពីឆ្នាំ២០២១ ដល់ឆ្នាំ២០២៣។

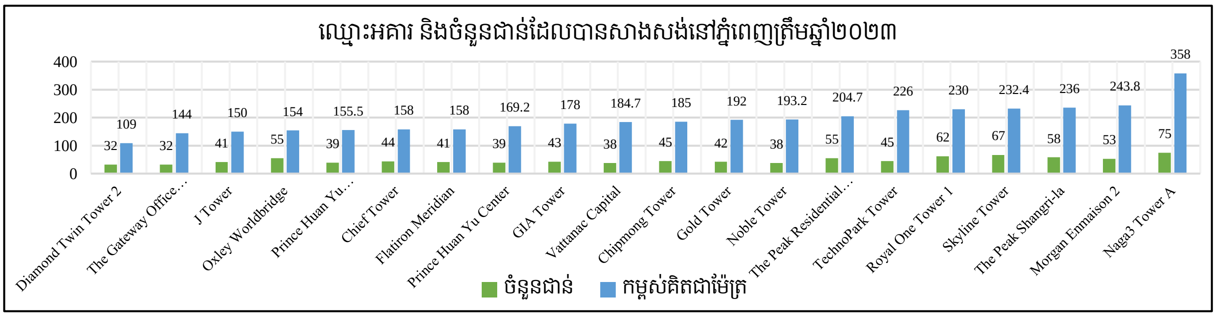
រូបទី១៧៖ ចំនួនអគារមានកម្ពស់ចាប់ពី៥ជាន់ឡើងទៅតាមរាជធានី ខេត្ត



(ប្រភព៖ របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំឆ្នាំរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ពីឆ្នាំ២០២១ដល់ ឆ្នាំ២០២៣)

អគារខ្ពស់ៗដែលបាន និងកំពុងសាងសង់នៅភ្នំពេញមានការកើនឡើងគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ គិតត្រឹមឆ្នាំ២០២៣នេះ អគារកម្ពស់ចាប់ពី៥ជាន់ឡើងទៅបានសាងសង់មានរហូតដល់១.៧០៦អគារ ដែលចំនួននេះកើនឡើងយ៉ាងខ្លាំងបើធៀបទៅនឹងឆ្នាំ២០១៧ មានត្រឹមតែ៩៩៦អគារប៉ុណ្ណោះ[108]។ គួរកត់សម្គាល់ថា អគារដែលខ្ពស់ជាងគេនៅភ្នំពេញគិតត្រឹមខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២៣នេះឈ្មោះ Morgan Enmaison 2 មានកម្ពស់២៤៣.៨ម៉ែត្រ និង៥៣ជាន់។ ការស្វែងយល់ពីកម្ពស់ និងចំនួនជាន់នៃអគារដែលបានសាងសង់ឆ្លុះបញ្ចាំងពីការរីកចម្រើនរបស់កម្ពុជាលើវិស័យអចលនទ្រព្យ។

រូបទី១៨៖ ឈ្មោះអគារខ្ពស់ៗគិតជាម៉ែត្រ និងជាន់ចំនួន២០នៅភ្នំពេញគិតត្រឹមឆ្នាំ២០២៣



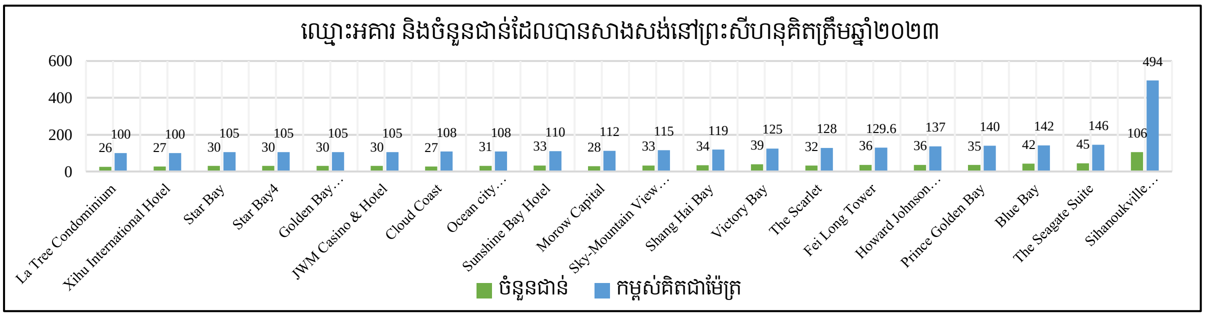
(ប្រភព៖ https://www.skyscrapercenter.com/country/cambodia)

[107] ដដែល។

[108] មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ, ស្ថិតិសំណង់អគារខ្ពស់ៗក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ គម្រោងចាប់ពីឆ្នាំ២០០៥ដល់ឆ្នាំ២០១៧, ១១ មករា ២០១៨។

ក្រៅពីរាជធានីភ្នំពេញ ជិត១០ឆ្នាំចុងក្រោយនេះខេត្តព្រះសីហនុមានអគារខ្ពស់ៗកើនឡើងគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ ព្រះសីហនុជាខេត្តទីពីរដែលមានការសាងសង់អគារខ្ពស់ៗច្រើនជាងគេបន្ទាប់ពីភ្នំពេញ រហូតដល់ចំនួន១.៦៦១គម្រោង ដែលក្នុងនោះអគារចាប់ពី៥ជាន់មានរហូតដល់ចំនួន៦៩០អគារ។[109] គួរបញ្ជាក់ថា អគារដែលខ្ពស់ជាងគេនៅខេត្តព្រះសីហនុគិតត្រឹមឆ្នាំ២០២១មានឈ្មោះ Howard Johnson Plaza by Wyndham Blue Bay Sihanoukville មានកម្ពស់១៣៧ម៉ែត្រ និង៣៦ជាន់។ ខាងក្រោមនេះ ជាអគារខ្ពស់ៗចំនួន២០នៅខេត្តព្រះសីហនុដែលបាន និងកំពុងសាងសង់គិតត្រឹម ឆ្នាំ២០២៣។

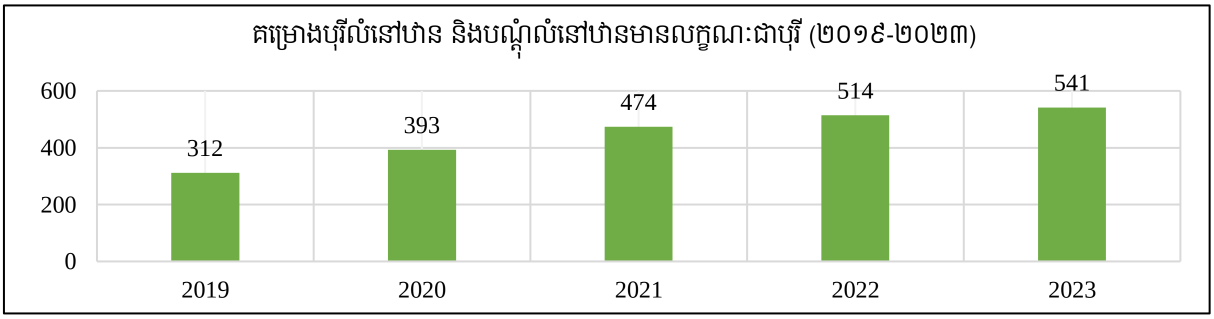
រូបទី១៩៖ ឈ្មោះអគារខ្ពស់ៗគិតជាម៉ែត្រ និងជាន់ ចំនួន២០នៅខេត្តព្រះសីហនុគិតត្រឹមឆ្នាំ២០២៣



(ប្រភព៖ https://www.skyscrapercity.com/threads/sihanoukville-star-bay-u-c.2177018/)

ក្រៅពីអគារសហកម្មសិទ្ធិ លំនៅឋានពេញនិយមមួយទៀតមានការរីកចម្រើនគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ បុរីជាលំនៅឋានដែលភាគច្រើនពលរដ្ឋខ្មែរនិយមរស់នៅជាងអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយលំនៅឋានទាំងពីរប្រភេទនេះ មានការរីកចម្រើនដូចគ្នាខណៈដែលទិសដៅនៃការអភិវឌ្ឍមានភាពខុសគ្នា។ គម្រោងបុរីលំនៅឋាន និងបណ្តុំលំនៅឋានមានលក្ខណៈជាបុរីទូទាំងប្រទេសមានចំនួន៥៤១គម្រោង គិតត្រឹមខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣នេះ។[110] ការស្វែងយល់គម្រោងបុរីលំនៅឋាន និងបណ្តុំលំនៅឋានមានលក្ខណៈជាបុរីបង្ហាញពីការកើនឡើងនៃបុរីនៅកម្ពុជា។

រូបទី២០៖ ចំនួនគម្រោងបុរីលំនៅឋាន និងបណ្តុំលំនៅឋានមានលក្ខណៈជាបុរីពីឆ្នាំ២០១៩ដល់២០២៣



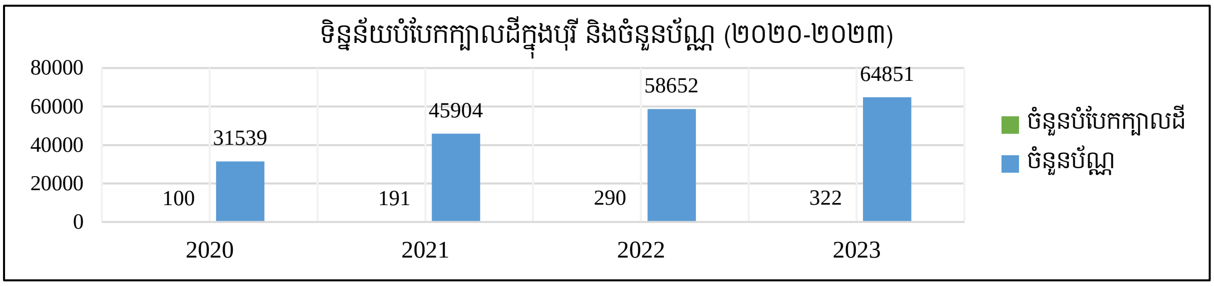
[109] ដូច១០៧។

[110] ដដែល។

(ប្រភព៖ របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំឆ្នាំរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ពីខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៩ ដល់ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣)

នៅប្រទេសកម្ពុជាគិតត្រឹមខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣នេះ បានចុះបញ្ជីបំបែកក្បាលដីក្នុងបុរីចំនួន៣២២បុរី ដែលស្មើនឹង៦៤.៨៥១បណ្ណ។[111] ការស្វែងយល់ពីការចុះបញ្ជីបំបែកក្បាលដី និងចំនួនបណ្ណ បង្ហាញពីការកើនឡើង និងការខិតខំរបស់រដ្ឋាភិបាល។

រូបទី២១៖ ទិន្នន័យបំបែកក្បាលដីក្នុងបុរី និងចំនួនបណ្ណពីឆ្នាំ២០២០ដល់២០២៣

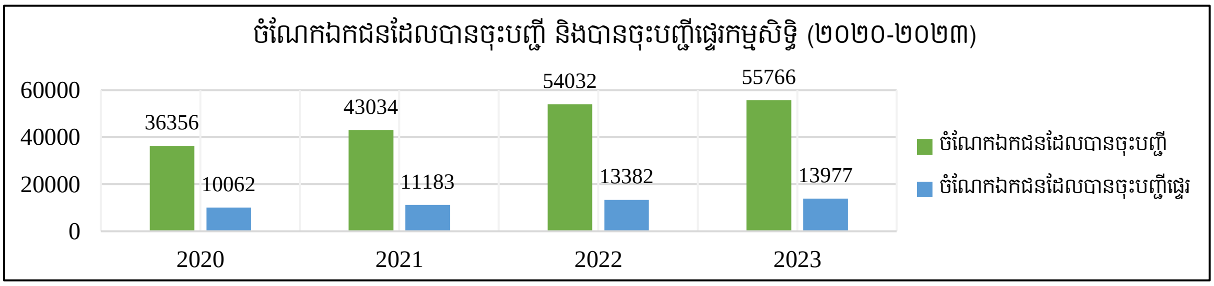


(ប្រភព៖ របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំឆ្នាំរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ពីខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២០ ដល់ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣)

២.៥.២. អគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន

ការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅប្រទេសកម្ពុជាទទួលបាននូវលទ្ធផលសមប្រកបតាមបំណងគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ គិតត្រឹមខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣នេះ មន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចបានចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិចំនួន៥៥.៧៦៦បណ្ណ និងបានចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនចំនួន១៣.៩៧៧បណ្ណ។ ការស្វែងយល់ពីការវិវត្តនៃចំនួនអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានចុះបញ្ជីផ្ទេរបង្ហាញថាកម្ពុជាមានការរីកចម្រើនលើវិស័យនេះ។

រូបទី២២៖ ចំនួនអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន និងចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

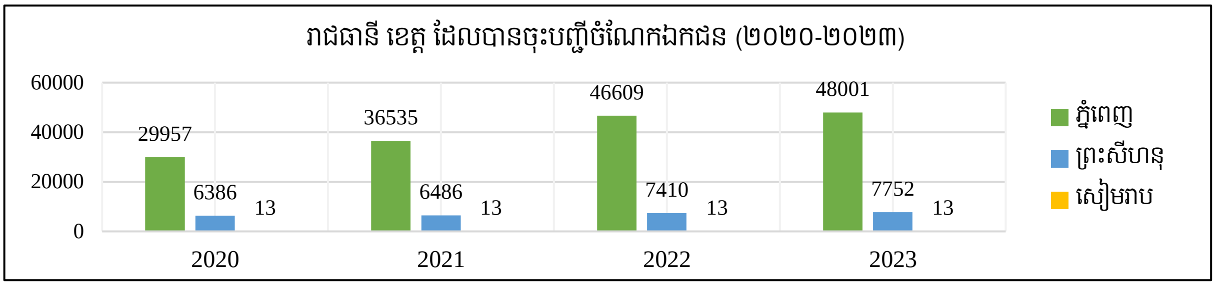


(ប្រភព៖ របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំឆ្នាំរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ពីខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២២ ដល់ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣)

[111] ដដែល, ទំព័រ៨។

គួរកត់សម្គាល់ថាមានតែរាជធានី ខេត្ត ចំនួន៣ប៉ុណ្ណោះដែលបានចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ គិតត្រឹមខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣នេះ រាជធានីភ្នំពេញបានចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនចំនួន ៤៨.០០១បណ្ណ ខេត្តព្រះសីហនុចំនួន៧.៧៥២បណ្ណ និងខេត្តសៀមរាបចំនួន១៣បណ្ណ។[112] ខាងក្រោមនេះជាការវិវត្តនៃទិន្នន័យចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានចុះបញ្ជីតាមបណ្តារាជធានី ខេត្ត។

រូបទី២៣៖ ការវិវត្តចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានចុះបញ្ជីតាមបណ្តារាជធានី ខេត្ត



(ប្រភព៖ របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំឆ្នាំរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ពីខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២២ ដល់ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣)

112 ដដែល, ទំព័រ៩។

ជំពូកទី៣
បញ្ហាជាប់គាំងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា

ការជាប់គាំងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិជាចំណុចខ្មៅដល់ដំណើរការនៃការសាងសង់ដែលបណ្ដាលឱ្យលទ្ធផលដែលទទួលបានមិនសមតាមបំណង។ កង្វះបទប្បញ្ញត្តិសម្រាប់គ្រប់គ្រងបញ្ហាជាប់គាំងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅតែបន្តរាំខានដល់បរិយាកាសវិនិយោគរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍ និងដំណើរការអភិវឌ្ឍប្រទេស។ ការយកចិត្តទុកដាក់ក្នុងការបង្កើតច្បាប់សម្រាប់គ្រប់គ្រង និងអនុវត្តច្បាប់ឱ្យមានប្រសិទ្ធភាពជាការចាំបាច់ក្នុងការគ្រប់គ្រងបញ្ហាខាងលើ។

ក្នុងជំពូកទី៣នេះ បកស្រាយពីបុព្វហេតុនៃការជាប់គាំងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងផលជះចំពោះការជាប់គាំង។ រីឯការគ្រប់គ្រងបញ្ហាជាប់គាំងអគារសហកម្មសិទ្ធិជាចំណុចសំខាន់ក្នុងការពិភាក្សា។ ជាការគួរឱ្យចាប់អារម្មណ៍ ករណីសិក្សានៅខេត្តព្រះសីហនុជាបទពិសោធន៍យ៉ាងសំខាន់ក្នុងការជម្រុញឱ្យរដ្ឋាភិបាលយកចិត្តទុកដាក់លើការបង្កើតច្បាប់សម្រាប់គ្រប់គ្រងបញ្ហាជាប់គាំងអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា។

៣.១. ការជាប់គាំងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ការជាប់គាំងអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅតែជាឧបសគ្គដល់ដំណើរការអភិវឌ្ឍដែលជារឿយៗបង្កើតនូវភាពចម្រូងចម្រាសដល់ភាគីពាក់ព័ន្ធ។ ការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិឱ្យអស់ពីលទ្ធភាពពីអ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវបានយកចិត្តទុកដាក់ពីរដ្ឋាភិបាល ដើម្បីជម្រុញឱ្យការអភិវឌ្ឍនោះមានភាពជោគជ័យ និងងាយស្រួលក្នុងការប្រមូលពន្ធ និងសេវាសាធារណៈ។ ដោយឡែកគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំង បានកើតឡើងជាបន្តបន្ទាប់តាំងពីកំឡុងឆ្នាំ២០១៦មក។ ការសិក្សាអំពីមូលហេតុនៃការជាប់គាំងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិមានភាពចាំបាច់ក្នុងការគ្រប់គ្រង និងស្វែងរកដំណោះស្រាយ។ ការជាប់គាំងភាគច្រើនកើតចេញពីម្ចាស់គម្រោងផ្ទាល់ខណៈដែលលក្ខណវិនិច្ឆ័យនៃការជាប់គាំងការអភិវឌ្ឍនេះ អាស្រ័យទៅតាមស្ថានភាពផ្សេងៗគ្នានៃប្រភេទគម្រោងវិនិយោគ។ ស្ថានភាពក្ស័យធនជាទីបញ្ចប់នៃការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិខណៈដែលគម្រោងនោះកំពុងដំណើរការ ហើយមិនមានការអភិវឌ្ឍបន្ត។ លើសពីនេះ អ្នកអភិវឌ្ឍបរទេសបានវិលត្រឡប់ទៅប្រទេសខ្លួនវិញ ដើម្បីគេចចេញពីការទទួលខុសត្រូវនានាដែលបង្ខំឱ្យទុកគម្រោងវិនិយោគចោលជាដើម។

គម្រោងវិនិយោគអគារជាប់គាំងនឹងបន្តជះឥទ្ធិពល បើគ្មានការយកចិត្តទុកដាក់ពីរដ្ឋាភិបាលក្នុងការបង្កើតច្បាប់គ្រប់គ្រងបញ្ហានេះទេ។ ការកើនឡើងការជាប់គាំងបណ្ដាលឱ្យគម្រោងវិនិយោគមានការធ្លាក់ចុះ និងបាត់បង់ភាពទាក់ទាញពីវិនិយោគិនទាំងខាងក្រៅ និងក្នុងស្រុក។ លើសពីនេះ ការជាប់គាំងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិផ្ដល់ផលប៉ះពាល់យ៉ាងខ្លាំងដល់សេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា។

៣.២. ផលវិបាកនៃការជាប់គាំងអគារសហកម្មសិទ្ធិ

៣.២.១. ផលវិបាកនៃការជាប់គាំងចំពោះអ្នកទិញ

ការជាប់គាំងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិនឹងធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ផលប្រយោជន៍ជាខ្លាំងដល់អ្នកទិញ។ បញ្ហាចម្រូងចម្រាសក្រោយពេលអ្នកទិញបានបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ និងបានបង់ប្រាក់កក់រួចរាល់ជាមួយអ្នកអភិវឌ្ឍ ហើយកំណត់ពេលប្រគល់បានមកដល់អគារសហកម្មសិទ្ធិបែរជាកំពុងជាប់គាំងទៅវិញ។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ អ្នកទិញចំណែកឯកជនមានសិទ្ធិទទួលបានសំណងការខូចខាត ប្រសិនបើមានការព្រមព្រៀងគ្នាពន្យាលពេលប្រគល់ក្រោយការយឺតយ៉ាវ។[113] បញ្ហាចំពោះអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មប្រភេទ២ នៅពេលដែលអ្នកអភិវឌ្ឍបានប្រកាសក្ស័យធន ឬវិលត្រឡប់ទៅប្រទេសរបស់ខ្លួនវិញបន្ទាប់ពីអតិថិជនជាច្រើនបានទិញចំណែកឯកជននោះ។ លើសពីនេះ នៅក្នុងករណីដែលអគារកំពុងប្រតិបត្តិការសាងសង់ហើយបានបាក់ស្រុតដោយសារកំហុសរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍ ឬបច្ចេកទេសសំណង់វិញ អ្នកអភិវឌ្ឍពិបាកក្នុងការសាងសង់ឡើងវិញខណៈដែលការប្រគល់នៅទីតាំងផ្សេងមិនអាចធ្វើបាន។ ក្នុងករណី "កាតព្វកិច្ចប្រគល់វត្ថុជាក់លាក់ដូចជាការលក់ទិញអគារជាដើម អ្នកលក់គ្មានករណីកិច្ចប្រគល់វត្ថុជំនួសទេ ជម្រើសតែមួយគត់គឺត្រូវសងការខូចខាត"[114] ដល់អ្នកទិញ។

ការអភិវឌ្ឍបន្តមានភាពចាំបាច់ក្នុងការដោះស្រាយបញ្ហាជាប់គាំងអគារសហកម្មសិទ្ធិខាងលើនេះ។ "ជាទូទៅនៅពេលដែលម្ចាស់ក្ស័យធនគេត្រូវប្រកាសលក់ទ្រព្យសម្បត្តិនោះ ដើម្បីធ្វើការអភិវឌ្ឍបន្តទៀត ហើយអ្នកលក់ និងអ្នកទិញត្រូវធ្វើការបែងចែកទ្រព្យទៅតាមកិច្ចសន្យា។"[115] ការរំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញចំណែកឯកជនដោយទាមទារប្រាក់កក់ និងសំណងការខូចខាតផ្អែកលើការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច[116] ពីអ្នកអភិវឌ្ឍមានភាពចាំបាច់ខណៈដែលការបង្វិលប្រាក់តម្កល់ចំនួន២ភាគរយរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍ នៅមានចំនួនតិចបើធៀបទៅនឹងចំនួនអតិថិជនទាំងអស់ដែលបានទិញ។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ប្រាក់តម្កល់មិនអាចផ្តល់ឱ្យអ្នកអភិវឌ្ឍវិញបានបើអគារសហកម្មសិទ្ធិបានសាងសង់បានតិចជាង៧០ភាគរយហើយបានជាប់គាំង។[117] រីឯម្ចាស់បំណុលនឹងបាត់បង់

---

[113] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២៣, មាត្រា១៤(៧)។

[114] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ភាគ១, គន្ថីទី១-ទី៣* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០០៩), ២៣។

[115] ស្រ៊ុន ឈុនអេង, "មន្ត្រីផ្នែកវាយតម្លៃអចលនទ្រព្យថ្លែងក្នុងកម្មវិធីសិក្សាលើប្រធានបទ៖ កម្មសិទ្ធិលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ," https://www.youtube.com/watch?v=-giE9WKWbc4&t=908s (ទស្សនាចុងក្រោយ ៧ កក្កដា ២០២៣)។

[116] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា៤០៧។

[117] ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២០, ប្រការ២៦(១)។

ផលប្រយោជន៍ នៅពេលដែលផ្តល់កម្ចីដល់អ្នកទិញចំណែកឯកជនផ្អែកលើកិច្ចសន្យាបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញជាមួយអ្នកអភិវឌ្ឍ។

៣.២.២. ផលជះនៃការជាប់គាំងចំពោះម្ចាស់ដី

ការជាប់គាំងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅលើដីជួលផ្តល់ផលប៉ះពាល់ដល់ប្រយោជន៍របស់ម្ចាស់ដីជាខ្លាំង។ ម្ចាស់ដីមិនអាចទទួលបានប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលនៅពេលដែលអ្នកអភិវឌ្ឍត្រូវបានក្ស័យធន ឬបានវិលត្រឡប់ទៅប្រទេសខ្លួនវិញខណៈដែលអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិជួលនៅមាន។ ការអនុវត្តសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាជួលរបស់ម្ចាស់ដីមានភាពចាំបាច់ដើម្បីទាមទារប្រាក់ឈ្នួល និងប្រាក់សំណងការខូចខាតខណៈដែលអ្នកជួលដីមិនមានលទ្ធភាពអនុវត្ត។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់អ្នកជួលដីត្រូវបាត់បង់ ក្រោយពេលដែលម្ចាស់ដីបង្ហាញឆន្ទៈរំលាយកិច្ចសន្យាដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។ ក្រោយពេលដែលកិច្ចសន្យាជួលបានបញ្ចប់ ការរុះរើអគារសហកម្មសិទ្ធិចេញពីអ្នកអភិវឌ្ឍមានភាពចាំបាច់សម្រាប់ម្ចាស់ដីដើម្បីអភិវឌ្ឍបន្ត។[118] អវត្តមានរបស់អ្នកជួលដីក្រោយកិច្ចសន្យាបញ្ចប់នឹងបង្កបញ្ហាចម្រូងចម្រាសដល់ម្ចាស់ដី ក្នុងការប្រើប្រាស់ដីរបស់ខ្លួនខណៈដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិកំពុងជាប់គាំង។ ក្នុងន័យនេះ ការអនុវត្តសិទ្ធិតាមផ្លូវតុលាការមានភាពចាំបាច់។ "ប្រសិនបើអគារដែលជាប់គាំងនោះជាបន្ទុក ម្ចាស់ដីត្រូវប្តឹងទៅតុលាការដើម្បីធ្វើការរុះរើអគារនោះចេញ ហើយក្រោយទទួលបានសាលក្រមពីតុលាការគាត់អាចឱ្យអាជ្ញាធរសាធារណៈធ្វើការរុះរើអគារនោះផងដែរ។"[119] លើសពីនេះ ការប្តឹងទៅតុលាការ ដើម្បីទទួលបានសាលក្រមស្ថាពរមានអានុភាពជាលិខិតអនុវត្ត ហើយយកទៅអនុវត្តលើទ្រព្យសម្បត្តិទទួលខុសត្រូវរបស់កូនបំណុលមានភាពចាំបាច់សម្រាប់ផលប្រយោជន៍ចំពោះម្ចាស់ដី។ ការកំណត់ជាមុនឱ្យបានច្បាស់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាមានភាពងាយស្រួលសម្រាប់ភាគីក្នុងការអនុវត្ត។

៣.៣. ការគ្រប់គ្រងបញ្ហាជាប់គាំងអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ទន្ទឹមនឹងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិមានការរីកចម្រើន កង្វះបទដ្ឋានគតិយុត្តសម្រាប់គ្រប់គ្រងបានជះឥទ្ធិពលជាខ្លាំងដល់ការជាប់គាំងការអភិវឌ្ឍនេះ។ ចាប់តាំងពីប្រទេសកម្ពុជាចាប់ផ្តើមមានការសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិនៅឆ្នាំ២០០៨មក កម្ពុជាមិនមានច្បាប់គ្រប់គ្រងអ្នកអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងក្នុង និងក្រៅស្រុកឡើយខណៈដែលវិនិយោគិនបរទេសបានត្រឡប់ទៅប្រទេសខ្លួនវិញដោយគ្មានវិធានការគ្រប់គ្រង។ ការសិក្សាអំពីមូលហេតុនៃការជាប់គាំងការអភិវឌ្ឍ និងការបង្កើតច្បាប់សម្រាប់គ្រប់គ្រងលើបញ្ហានេះមានភាពចាំបាច់ក្នុងការដោះស្រាយ។ លើសពីនេះការបង្កើតច្បាប់គ្រប់គ្រងបញ្ហាខាងលើនេះ និងការរឹតបន្តឹងអ្នកអភិវឌ្ឍដូចជាការ

---

[118] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា៦១៩។

[119] អ៊ីវ ប៉ូលី, បទសម្ភាសដោយ ទេព បូផល, *គណៈមេធាវីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា*, https://fb.watch/lWnZEevbRe/?mibextid=qC1g ១៧ កក្កដា ២០២៣។

ដាក់ប្រាក់ធានាករណីដែលអគារសាងសង់ជាប់គាំងជាដើមនឹងធ្វើឱ្យការអភិវឌ្ឍនោះមានស្ថិរភាព និងការពារដល់អ្នកពាក់ព័ន្ធ។ អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០២៣ មិនបានកំណត់ពីការគ្រប់គ្រងអ្នកអភិវឌ្ឍឡើយដែលបញ្ហានេះនៅតែមិនត្រូវបានដោះស្រាយ។ ការបង្កើតច្បាប់គ្រប់គ្រង និងការអនុវត្តឱ្យមានប្រសិទ្ធភាពត្រូវការការយកចិត្តទុកដាក់ពីរដ្ឋាភិបាល និងមន្ត្រីគ្រប់ជាន់ថ្នាក់ទើបធ្វើឱ្យគម្រោងវិនិយោគនៃវិស័យសំណង់អាចដំណើរការបានដោយរលូន។ អគារជាប់គាំងនឹងមានការកើនឡើងច្រើនបើគ្មានវិធានការគ្រប់គ្រង។ ការកើនឡើងច្រើននូវអគារជាប់គាំងឆ្លុះបញ្ចាំងពីភាពខ្វះចន្លោះរបស់រដ្ឋាភិបាល។

៣.៤. ករណីសិក្សានៅខេត្តព្រះសីហនុ

ខេត្តព្រះសីហនុជាខេត្តទីពីរដែលមានការសាងសង់អគារខ្ពស់ៗច្រើនជាងគេ បន្ទាប់ពីរាជធានីភ្នំពេញ។ ប៉ុន្តែចំនួនអគារដែលបានបញ្ចប់ការសាងសង់មានចំនួនតិចខណៈដែលអគារដែលកំពុងសាងសង់ជាច្រើនបានជួបបញ្ហាជាប់គាំង។ ការស្វែងយល់ពីអត្ថន័យនៃគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងនៅខេត្តព្រះសីហនុមានភាពចាំបាច់ក្នុងការពិភាក្សា។ "គម្រោងវិនិយោគជាប់គាំង សំដៅលើគម្រោងវិនិយោគសាងសង់នានា ជាអាទិ៍ សណ្ឋាគារ មជ្ឈមណ្ឌលពាណិជ្ជកម្ម អគារស្នាក់នៅរួម...ដែលសាងសង់ហើយបានផ្អាក ឬពន្យារ ឬបញ្ឈប់ការសាងសង់ និង/ឬពុំមានសកម្មភាពវិនិយោគ ឬធុរកិច្ចក្នុងខេត្តព្រះសីហនុចាប់ពីឆ្នាំ២០១៦។"[120] ការជាប់គាំងគម្រោងវិនិយោគនៅខេត្តព្រះសីហនុបណ្ដាលមកពីកត្តាចម្បងជាច្រើន៖[121]

- កង្វះទុនវិនិយោគការសាងសង់បន្ត ការរឹតត្បិតប្រាក់កម្ចីពីគ្រឹះស្ថានហិរញ្ញវត្ថុ កម្ចីការប្រាក់ខ្ពស់ និងការដាក់ទុនវិនិយោគទីតាំងមួយដែលមិនទាន់ចប់បន្តវិនិយោគបន្ថែមមួយទីតាំងផ្សេងទៀត
- ការផ្ទុះរាតត្បាតជម្ងឺកូវីដ១៩ទាំងក្នុង និងក្រៅប្រទេស ពិសេសជម្ងឺកូវីដ-១៩បម្លែងថ្មីៗ
- វិបត្តិសង្គ្រាមប្រទេសរុស្ស៊ី និងប្រទេសអ៊ុយក្រែន
- ភាពតានតឹងភូមិសាស្ត្រនយោបាយ និងសន្តិសុខពិភពលោក និងជម្លោះពាណិជ្ជកម្ម
- វិវាទលើកិច្ចសន្យាជួលដី ឬជួលសំណង់ វិវាទផ្ទៃក្នុងភាគហ៊ុន និងវិវាទកិច្ចសន្យាសាងសង់
- សំណង់មានហានិភ័យផ្នែកគុណភាព និងសុវត្ថិភាពដែលពុំអាចបន្តដំណើរការសាងសង់បាន
- ការសាងសង់ខុសពីនគរូបនីយកម្ម និងការសាងសង់គ្មានលិខិតអនុញ្ញាត។

---

120 ឧបសម្ព័ន្ធលិខិតនៃលេខ១៤៣៨សហវ.ល.ស, ២៣ កុម្ភៈ ២០២៣ របស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ, នៅក្នុង *ករណីលទ្ធផលកិច្ចប្រជុំពិភាក្សាលើ "វិធានការជាកញ្ចប់" សម្រាប់ដោះស្រាយគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងក្នុងខេត្តព្រះសីហនុ*, ២៩ មីនា ២០២៣ (តទៅហៅថា វិធានការជាកញ្ចប់នៅខេត្តព្រះសីហនុឆ្នាំ២០២៣)។

121 មាន រិទ្ធ, *របាយការណ៍លទ្ធផលកិច្ចប្រជុំពិភាក្សាបឋមស្ដីពី "វិធានការកញ្ចប់" សម្រាប់ដោះស្រាយគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងក្នុងខេត្តព្រះសីហនុ* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់, ២០២៣), ៥ មិថុនា ២០២៣, ២។

គម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងបណ្តាលមកពីកត្តាចម្បងផ្សេងទៀតដែលរដ្ឋាភិបាលគួរយកចិត្តទុកដាក់ក្រៅពីមូលហេតុខាងលើ។ ភាពងាយស្រួលក្នុងការវិលត្រឡប់ទៅប្រទេសរបស់ខ្លួនវិញ ការវិនិយោគក្រោមរូបភាពលាងលុយ និងការជាប់គាំងគម្រោងវិនិយោគក្រោយរដ្ឋាភិបាលសម្រេចបិទហ្គេមអនឡាញជាដើម[122]។ ទន្ទឹមនឹងការផ្តល់សិទ្ធិយ៉ាងទូលាយដើម្បីទាក់ទាញវិនិយោគិនពីបរទេស គម្រោងវិនិយោគនេះបានជះឥទ្ធិពលជាខ្លាំងដោយសារគ្មានការរិតបន្តឹងលើការផ្តល់សិទ្ធិនេះ។ ការជាប់គាំងគម្រោងវិនិយោគកើតមានពីឆ្នាំ២០១៦មកនៅតែមិនអាចដោះស្រាយបានខណៈដែលគម្រោងជាប់គាំងនេះមានរហូតដល់៣៤១គម្រោង ស្មើនឹង៣៦៤អគារគិតត្រឹមខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២៣នេះ។[123] ការជាប់គាំងគម្រោងវិនិយោគច្រើននេះបានឆ្លុះបញ្ចាំងពីភាពខ្វះចន្លោះក្នុងការគ្រប់គ្រងរបស់រដ្ឋាភិបាល។

ខណៈដែលរដ្ឋាភិបាលបាន និងកំពុងព្យាយាមរកដំណោះស្រាយករណីជាប់គាំងគម្រោងវិនិយោគ ការជាប់គាំងនេះនៅតែជាហានិភ័យចំពោះការគ្រប់គ្រង។ ដំណោះស្រាយនឹងគ្មានប្រសិទ្ធភាពឡើយបើគ្មានការចូលរួមពីភាគីពាក់ព័ន្ធ។ មន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចពាក់ព័ន្ធដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការចូលរួមដោះស្រាយបញ្ហាគម្រោងជាប់គាំងនេះ។ "រដ្ឋបាលខេត្តព្រះសីហនុ កំពុងសហការជាមួយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ, អ្នកជំនាញផ្នែកអចលនទ្រព្យ, វិស័យធនាគារ, វិស័យឯកជន រួមទាំងភាគីពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗទៀត ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហាជាប់គាំងនៃសំណង់អគារនៅក្រុងព្រះសីហនុ…ឱ្យបានឆាប់រហ័ស។"[124] ទីបំផុតរដ្ឋាភិបាលបានដាក់ចេញវិធានការជាកញ្ចប់ "ដើម្បីបង្កើនជំនឿទុកចិត្តវិនិយោគ និងតម្រូវការទីផ្សារក្នុងរយៈពេលខ្លី មធ្យម និងរយៈពេលវែង សម្រាប់ដោះស្រាយគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងក្នុងខេត្តព្រះសីហនុ"[125] ឡើង។ វិធានការទូទៅក្នុងការដោះស្រាយគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងនៅខេត្តព្រះសីហនុមាន៖[126]

- កំណត់អត្តសញ្ញាណកម្មលម្អិតពាក់ព័ន្ធនឹងគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំង ដូចជាម្ចាស់ដី, ម្ចាស់គម្រោង/អគារ, ទីតាំង, និងស្ថានភាពគម្រោងជាដើម រួមទាំងស្ថិតិគម្រោង និង/ឬអគារ
- កំណត់គម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងនៅតាមភូមិ សង្កាត់ និង/ឬផ្លូវសំខាន់ៗ សម្រាប់ជំរុញការអភិវឌ្ឍជាជំហានៗ ស្របតាមសក្តានុពល និងភូមិសាស្ត្រជាក់ស្តែង

---

[122] សារាចរណែនាំស្តីពីការពង្រឹងការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មល្បែងភ្នាល់តាមម៉ាស៊ីនអេឡិចត្រូនិចតាមរយៈអ៊ិនធើណេតអនឡាញក្នុង និងក្រៅប្រទេសគ្រប់ប្រភេទ និងគ្រប់រូបភាពនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, លេខ០៧សរណន, ១៨ សីហា ២០១៩។

[123] ដូច១២១។

[124] ឡុង ឌីម៉ង់, បទសម្ភាសដោយ អ៊ូ សុខមាន, *សារព័ត៌មានថ្មីៗ*, https://thmeythmey.com/?page=detail&id=117548 ២៧ កក្កដា ២០២២។

[125] ហ៊ីង ថូរ៉ាក់ស៊ី, *ករណីលទ្ធផលកិច្ចប្រជុំពិភាក្សាលើ "វិធានការកញ្ចប់" សម្រាប់ដោះស្រាយគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងក្នុងខេត្តព្រះសីហនុ*, (ភ្នំពេញ៖ ទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី, ២០២៣), ២៩ មីនា ២០២៣។

[126] ដូច១២៣, ទំព័រ១។

- សិក្សា និងវិភាគស្ថានភាពអភិវឌ្ឍគម្រោងវិនិយោគ ឬអគារស្រេម្រាប់រៀបចំលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត និង/ឬលិខិតបទដ្ឋានដើម្បីដោះស្រាយភាពជាប់គាំង រួមទាំងការដោះស្រាយក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ
- ផ្តល់ការពិគ្រោះយោបល់ និងព័ត៌មានដល់វិស័យឯកជន និងស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធសម្រាប់ជំរុញការដោះស្រាយ និងការអនុវត្តគម្រោងវិនិយោគ ឬធុរកិច្ចព្រមទាំងសម្របសម្រួលការប្រើប្រាស់អគារជាប់គាំង
- បង្កើតកម្មវិធីផ្សព្វផ្សាយ និងលើកកម្ពស់ការយល់ដឹងពីវិធានការដោះស្រាយគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងក្នុងខេត្តព្រះសីហនុ ដល់វិស័យឯកជន និងក្រសួងស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ
- រៀបចំព្រឹត្តិការណ៍ ឬកម្មវិធីជាតិ និងអន្តរជាតិនៅលើអគារជាប់គាំងដែលត្រូវបានសាងសង់ និងកែលំអរួចរាល់សព្វគ្រប់
- គាំទ្រ និងផ្តល់អាទិភាពដល់ការអនុវត្តគម្រោងវិនិយោគនានាដូចជា សណ្ឋាគារ, លំនៅប្រានតម្លៃសមរម្យ, លំនៅឋានស្នាក់នៅទី២សម្រាប់ភ្ញៀវទេសចរ, មន្ទីរពេទ្យ, សាលារៀន និងហាងទំនិញរួចពន្ធដែលគ្រប់ជាតិសាសន៍អាចទិញទំនិញជាដើមនៅលើអគារជាប់គាំង ក្នុងខេត្តព្រះសីហនុ
- គាំទ្រ និងអនុញ្ញាតឱ្យវិស័យឯកជនបង្កើតមូលនិធិនៃគម្រោងវិនិយោគរួម និង/ឬបរធនបាលកិច្ចសម្រាប់សម្រួល និងជំរុញការដោះស្រាយគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងក្នុងខេត្តព្រះសីហនុ ស្របតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន
- ពិនិត្យលទ្ធភាពថវិកា និងជម្រុញយន្តការគាំទ្រ ដើម្បីការត្រួតពិនិត្យ និងវាយតម្លៃគុណភាពសំណង់សម្រាប់ជំរុញ និងដោះស្រាយគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំង
- សិក្សា និងពិនិត្យលទ្ធភាពវិនិយោគរបស់រដ្ឋលើគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំង ដែលមានសក្តានុពលខ្ពស់ក្នុងការជំរុញសន្ទុះសកម្មភាពសេដ្ឋកិច្ច និងបម្រើដល់គោលបំណងរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល
- សិក្សា និងរៀបចំគោលការណ៍ផ្តល់ទិដ្ឋាការរយៈពេលវែង និងទិដ្ឋាការស្នាក់នៅអចិន្ត្រៃយ៍ រួមទាំងសិក្សាលទ្ធភាពផ្តល់សញ្ជាតិដល់វិនិយោគិន ឬសហវិនិយោគិន និងភ្ញៀវទេសចរដែលមកស្នាក់នៅ, វិនិយោគ និង/ឬធ្វើធុរកិច្ចលើគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងក្នុងខេត្តព្រះសីហនុ
- សិក្សា, វិភាគ និងវាយតម្លៃការអនុវត្តវិធានការរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ក្នុងរយៈពេល៣ទៅ៤ឆ្នាំ ដើម្បីកែសម្រួល សម្រាប់បន្ត ឬកញ្ចប់ការដាក់ចេញវិធានការនេះ។

ទោះបីជារដ្ឋាភិបាលបានដាក់ចេញនូវវិធានការដោះស្រាយគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងខាងលើក៏ដោយក៏ការដោះស្រាយគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងនេះនៅមិនទាន់ទទួលបានលទ្ធផលប្រសើរឡើយ។ ភាពជោគជ័យអាចសម្រេចបានលុះត្រាតែភាគីពាក់ព័ន្ធ និងមន្ត្រីគ្រប់ជាន់ថ្នាក់ចូលរួមលះបង់ខ្ពស់ទើបធ្វើឱ្យវិធានការខាងលើអនុវត្តបានលទ្ធផលល្អ។ ដើម្បីជម្រុញការអនុវត្តវិធានការជាកញ្ចប់ទទួលបានជោគជ័យ និងទាក់ទាញការវិនិយោគបន្ត រដ្ឋាភិបាលបានដាក់ចេញលក្ខខណ្ឌនៃការផ្តល់ការលើកទឹកចិត្តជាច្រើនគួរឱ្យកត់សម្គាល់៖[127]

- ត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យនាំចូលនូវសម្ភារៈសាងសង់ បរិក្ខារសំណង់ និងសម្ភារៈបរិក្ខារផលិតកម្ម ដោយពន្ធគយអាករពិសេស អាករលើតម្លៃបន្ថែមជាបន្ទុករបស់រដ្ឋបន្ទាប់ពីមានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងការវាយតម្លៃលើតម្រូវការជាក់ស្តែង

[127] ដដែល, ទំព័រ៤។

- ត្រូវដាក់ទុនវិនិយោគដើម្បីបញ្ចប់ការសាងសង់ និង/ឬការកែលម្អឱ្យហើយរួចរាល់ក្នុងរយៈពេល២ឆ្នាំ
- ទទួលបានការលើកទឹកចិត្តពន្ធដារ បន្ទាប់ពីអគារត្រូវបានសាងសង់បញ្ចប់ និង/ឬកែលម្អ។

ជាមួយនឹងវិធានការដោះស្រាយគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងនៅខេត្តព្រះសីហនុខាងលើ កិច្ចប្រជុំផ្សព្វផ្សាយ និងជំរុញការអនុវត្តវិធានការជាកញ្ចប់ រៀបចំឡើងដោយនាយកដ្ឋានអភិវឌ្ឍន៍សេដ្ឋកិច្ច កិច្ចការវិនិយោគ និងទំនាក់ទំនងអន្តរជាតិនៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ដែលមានការចូលរួមពីគ្រប់ភាគីពាក់ព័ន្ធបានដាក់ចេញនូវគោលនយោបាយសំខាន់ៗគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ "នៅក្នុងកិច្ចពិភាក្សា តំណាងក្រសួង ស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធបានធ្វើការលើកឡើងអំពីវិធានការលើកទឹកចិត្តរបស់ស្ថាប័នរៀងៗខ្លួន និងបានពិភាក្សាអំពីយន្តការក្នុងការផ្សព្វផ្សាយ និងជំរុញការអនុវត្ត "វិធានការជាកញ្ចប់" នេះ ដល់ភាគីពាក់ព័ន្ធនានាដូចជាការផ្សព្វផ្សាយតាមរយៈសភាពាណិជ្ជកម្មប្រចាំខេត្តព្រះសីហនុ ជាអាទិ៍។"[128] ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ រដ្ឋបាលខេត្តព្រះសីហនុនឹងធ្វើការផ្សព្វផ្សាយវិធានការជាកញ្ចប់នេះឱ្យបានទូលំទូលាយបន្ថែមដល់ភាគីពាក់ព័ន្ធ ក្រោយបោះឆ្នោតជ្រើសតាំងតំណាងរាស្ត្រនីតិកាលទី៧។[129] រដ្ឋាភិបាលដែលមានក្រសួង និងស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការដោះស្រាយគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងនៅខេត្តព្រះសីហនុឱ្យមានប្រសិទ្ធភាព។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយការចូលរួមពីរដ្ឋាភិបាលក្នុងការដោះស្រាយបញ្ហាខាងលើនឹងខាតបង់ដល់ថវិកាជាតិ។ ការចូលរួមក្នុងយន្តការដោះស្រាយ និងការអភិវឌ្ឍគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងបន្ត ឆ្លុះបញ្ចាំងពីការខិតខំប្រឹងប្រែងរបស់រដ្ឋាភិបាល។

[128] ស សុជា, *របាយការណ៍ស្តីពីកិច្ចប្រជុំផ្សព្វផ្សាយ និងជំរុញការអនុវត្ត "វិធានការជាកញ្ចប់" រាជរដ្ឋាភិបាលសម្រាប់ដោះស្រាយគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងក្នុងខេត្តព្រះសីហនុ* (ភ្នំពេញ៖ នាយកដ្ឋានអភិវឌ្ឍន៍សេដ្ឋកិច្ច កិច្ចការវិនិយោគ និងទំនាក់ទំនងអន្តរជាតិ, ១៨ កក្កដា ២០២៣), ២។
[129] ដដែល។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជាមានការរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំងគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ ជាមួយគ្នានេះ ការសម្រេចផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសនៅឆ្នាំ២០១០ បានធ្វើឱ្យវិនិយោគិនបរទេសចូលមកអភិវឌ្ឍនៅកម្ពុជាជាបន្តបន្ទាប់។ នៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិមានជនបរទេសកាន់កាប់ច្រើន ដែលនេះបង្ហាញថាលទ្ធភាពក្នុងការទិញចំណែកឯកជនរបស់ពលរដ្ឋខ្មែរនៅមានកម្រិតនៅឡើយ។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយវិស័យអចលនទ្រព្យពឹងផ្អែកខ្លាំងទៅលើការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេសដែលបង្កបញ្ហាចម្រូងចម្រាសដល់ការអនុវត្តជាក់ស្តែង។

ការមិនកំណត់ទីតាំងដីសម្រាប់សាងសង់បានធ្វើឱ្យសំណង់រាយប៉ាយ ដែលជះឥទ្ធិពលយ៉ាងខ្លាំងដល់ទស្សនីយភាពទីក្រុង និងនគរូបនីយកម្ម។ រីឯតម្រូវការសាងសង់អគារខ្ពស់ៗបានជំរុញឱ្យរដ្ឋាភិបាលព្យាយាមលុបបឹង ដែលជាអាងស្តុកទឹកដ៏សំខាន់សម្រាប់ទីក្រុងខណៈដែលលទ្ធភាពដីសម្រាប់សាងសង់នៅមានគ្រប់ទិសទី។ វិស័យនគរូបនីយកម្មនៅកម្ពុជាមិនទាន់រៀបចំបានល្អប្រសើរនៅឡើយ។

កម្ពុជាមិនមានការរឹតបន្តឹងអ្នកអភិវឌ្ឍបរទេសឡើយ ដែលនាំឱ្យអ្នកអភិវឌ្ឍទាំងនោះងាយស្រួលក្នុងការវិលត្រឡប់ទៅប្រទេសរបស់ពួកគេវិញនៅពេលដែលការអភិវឌ្ឍបានជួបបញ្ហា។ ការមិនរិតបន្តឹងនេះ ដោយសារតែរដ្ឋាភិបាលចង់ឱ្យវិនិយោគិនបរទេសចូលមកអភិវឌ្ឍនៅកម្ពុជាកាន់តែច្រើន។ រីឯអ្នកទិញចំណែកឯកជន និងម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករនៃដីបាត់បង់ផលប្រយោជន៍ជាខ្លាំងនៅពេលដែលគម្រោងវិនិយោគត្រូវបានជាប់គាំង។ ជាមួយគ្នានេះ ការជាប់គាំងការអភិវឌ្ឍបានជះឥទ្ធិពលជាខ្លាំងសេដ្ឋកិច្ចជាតិ។

ការអនុវត្តច្បាប់មិនមានប្រសិទ្ធភាពបានជះឥទ្ធិពលយ៉ាងខ្លាំងដល់ដំណើរការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា។ ការយល់ដឹងរបស់មន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច ជាពិសេសមន្ត្រីបច្ចេកទេសពាក់ព័ន្ធនឹងការសាងសង់ និងមន្ត្រីជំនាញផ្សេងទៀតនៅមានកម្រិតនៅឡើយក្នុងការអនុវត្តច្បាប់ ដើម្បីឆ្លើយតបទៅនឹងតម្រូវការដែលច្បាប់ចង់បាន។ កំសោយក្នុងការអនុវត្តច្បាប់របស់មន្ត្រីបានធ្វើឱ្យការសាងសង់ជាច្រើនគ្មានច្បាប់អនុញ្ញាត និងការសាងសង់ខ្លះទៀតខុសពីលិខិតអនុញ្ញាត។ ការរិតត្បិតការសាងសង់នៅតាមតំបន់ប្រវត្តិសាស្ត្រមិនទាន់មានប្រសិទ្ធភាព។ រីឯការអភិវឌ្ឍលើវិស័យសំណង់ត្រូវការកម្មករជាច្រើនដែលបង្កហានិភ័យដល់ជីវិតមនុស្សយ៉ាងខ្លាំងខណៈដែល "...កម្មករចន្លោះពី១ ០០០នាក់ ទៅ៥ ០០០នាក់ បានស្លាប់រៀងរាល់ឆ្នាំក្នុងការបំពេញការងាររបស់ពួកគេ" [130] ជាមួយនឹងការសាងសង់ជាច្រើនមិនមានកិច្ចសន្យាធានារ៉ាប់រង។ ចំណែកឯសំណង់ជាប់គាំងនៅខេត្តព្រះសីហនុបង្កើតជាបន្ទុកដល់រដ្ឋក្នុងការដោះស្រាយដែលបណ្តាលឱ្យខាតបង់ដល់ថវិកាជាតិ។

[130] ដូច៦២, ទំព័រ៣៦។

អនុសាសន៍

ទន្ទឹមនឹងការអភិវឌ្ឍអគារសហកម្មសិទ្ធិមានការរីកចម្រើន រដ្ឋាភិបាលគួរតែបង្កើតច្បាប់គ្រប់គ្រងការអភិវឌ្ឍនេះឱ្យបានគ្រប់គ្រាន់ និងទាមទារការអនុវត្តឱ្យបានខ្ជាប់ខ្ជួន ទើបការអភិវឌ្ឍប្រកបដោយជោគជ័យ។ រដ្ឋាភិបាលគួរតែយកចិត្តទុកដាក់បង្កើតច្បាប់គាំពារដល់អ្នកទិញចំណែកឯកជន និងអ្នកពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត តាមរយៈការតម្កល់ប្រាក់ធានាឱ្យបានជាអតិបរមារបស់អ្នកអភិវឌ្ឍ ដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍របស់ពួកគេ និងងាយស្រួលប្រមូលពន្ធនានា។ ជាមួយគ្នានេះការពង្រឹងសមត្ថភាពរបស់មន្ត្រីមានភាពចាំបាច់។ រដ្ឋាភិបាលគួរតែផ្សព្វផ្សាយ និងបើកវគ្គបណ្តុះបណ្តាលដល់មន្ត្រីបច្ចេកទេសគ្រប់ជាន់ថ្នាក់ឱ្យបានយល់ពីនីតិវិធីច្បាប់នានា។ ជាមួយគ្នានេះមន្ត្រីពាក់ព័ន្ធទាំងអស់គួរតែចូលរួមលះបង់កម្លាំងកាយ ចិត្ត និងភាពស្មោះត្រង់របស់ខ្លួនទើបធ្វើឱ្យការអនុវត្តទទួលបានជោគជ័យ។

ជាមួយគ្នានេះ រដ្ឋាភិបាលគួរតែរៀបចំប្រភេទ ចំនួន ទំហំ និងកម្ពស់អគារឱ្យបានរួចជាស្រេច ដើម្បីឱ្យការសាងសង់ប្រកបដោយចីរភាព។ រដ្ឋាភិបាលតាមរយៈក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ គួរតែរៀបចំតំបន់សាងសង់ទៅតាមវិស័យផ្សេងៗពីគ្នាដូចជា តំបន់រដ្ឋបាល តំបន់ពាណិជ្ជកម្ម តំបន់លំនៅឋាន តំបន់ឧស្សាហកម្ម តំបន់ពហុមុខងារ និងតំបន់ផ្សារលក់ទំនិញជាដើម ដើម្បីបង្កើនភាពទាក់ទាញ សោភ័ណភាព ស្រស់ស្អាតនៃទីក្រុង និងងាយស្រួលក្នុងការគ្រប់គ្រង។ មន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចមិនគួរផ្តល់ការអនុញ្ញាតសាងសង់ទៅលើអគារខ្ពស់ៗនៅតាមដងទន្លេ នៅជាប់ដងវិថីសំខាន់ៗ តំបន់ប្រវត្តិសាស្ត្រ និងបេតិកភណ្ឌឡើយ ដែលបង្កហានិភ័យជាខ្លាំងដល់ការអនុវត្តជាក់ស្តែង។

ការប្រើប្រាស់ដីរដ្ឋឱ្យមានប្រសិទ្ធភាពធ្វើឱ្យការរៀបចំទីក្រុងមានសណ្តាប់ធ្នាប់ និងមិនប៉ះពាល់ដល់នគរូបនីយកម្ម។ រដ្ឋាភិបាលគួរតែផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដល់វិនិយោគិនទាំងក្នុង និងក្រៅប្រទេសទៅលើដីដែលមានស្រាប់ ស្របតាមលក្ខខណ្ឌដែលមិននាំឱ្យប៉ះពាល់ដល់ការរៀបចំទីក្រុង និងផលប្រយោជន៍ភាគីពាក់ព័ន្ធ។ ជាមួយការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនេះ រដ្ឋាភិបាល និងសម្បទានិកគួរមានកិច្ចសន្យាលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យដើម្បីគាំទ្រដល់ការទទួលបានលំនៅឋានរបស់ពលរដ្ឋកម្ពុជាដែលមានប្រាក់ចំណូលទាប និងមធ្យម។ រីឯការទុកបឹង និងរៀបចំតំបន់នោះទៅជាទីកន្លែងកម្សាន្ត ដោយហាមឃាត់ការសាងសង់អគារខ្ពស់ៗនឹងធ្វើឱ្យការអភិវឌ្ឍមានភាពទាក់ទាញ លើកកម្ពស់នគរូបនីយកម្ម និងទទួលបានប្រាក់ចំណូលពីអ្នកទេសចរ។

គន្ថនិទ្ទេស

ច្បាប់

ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគ, លេខ នស/រកម/១០២១/០១៤, ១៥ តុលា ២០២១។

ច្បាប់ស្តីពីសំណង់, លេខ នស/រកម/១១១៩/០១៩, ២ វិច្ឆិកា ២០១៩។

ច្បាប់ស្តីពីបរធនបាលកិច្ច, លេខ នស/រកម/០១១៩/០០២, ០២ មករា ២០១៩។

ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ/នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០។

ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ៨ ធ្នូ ២០០៧។

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

ច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់, លេខ០៤/នស/៩៤, ១០ សីហា ១៩៩៤។

អនុក្រឹត្យ និងសេចក្តីសម្រេចរាជរដ្ឋាភិបាល

អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ៥០អនក្រ.បក, ២ មីនា ២០២៣។

អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ២២៤អនក្រ/បក, ៣០ ធ្នូ ២០២០។

អនុក្រឹត្យស្តីពីលក្ខខណ្ឌ និងនីតិវិធីនៃផ្តល់ ការព្យួរ និងការដកហូតវិញ្ញាបនបត្រប្រើប្រាស់សំណង់, លេខ២២៦អនក្រ.បក, ៣០ ធ្នូ ២០២០។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការដាក់ឱ្យអនុវត្តប្លង់គោលប្រើប្រាស់ដីរាជធានីភ្នំពេញ, លេខ១៨១អនក្រ.បក, ២៣ ធ្នូ ២០១៥។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា៣០ មាត្រា៣៤ មាត្រា៣៨ មាត្រា៥០ មាត្រា៦៦ មាត្រា៧៤ និងមាត្រា៨២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤២អនក្រ/បក ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៥ ស្តីពីនគរូបនីយកម្មរាជធានី ក្រុង និងទីប្រជុំជន, លេខ៧៦អនក្រ/បក, ៩ មិថុនា ២០១៥។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា១៦ និងមាត្រា១៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១២៦អនក្រ/បក ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១១៤អនក្រ/បក, ១៤ មីនា ២០១៤។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី, លេខ៣៩អនក្រ/បក, ១០ មីនា ២០១១។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការកំណត់ចំនួនសមាមាត្រ និងរបៀបគិតគូរចំណែកឯកជនដែលអាចជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសនៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ៨២អនក្រ/បក, ២៩ កក្កដា ២០១០។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ១២ សីហា ២០០៩។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈកម្មការសុរិយោដី, លេខ៤៧ អនក្រ/បក, ៣១ ឧសភា ២០០២។

អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៨៦អនក្រ/បក, ១៩ ធ្នូ ១៩៩៧។
សារាចរណែនាំស្ដីពីការពង្រឹងការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មល្បែងភ្នាល់តាមម៉ាស៊ីនអេឡិចត្រូនិចតាមរយៈអ៊ិនធើណេតអនឡាញក្នុង និងក្រៅប្រទេសគ្រប់ប្រភេទ និងគ្រប់រូបភាពនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, លេខ០៧ សរណន, ១៨ សីហា ២០១៩។
រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា. *គោលនយោបាយស្ដីពីការលើកទឹកចិត្ត និងការបង្កើតកម្មវិធីជាតិ សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ.* ភ្នំពេញ, ២៤ វិច្ឆិកា ២០១៧។
គោលនយោបាយជាតិរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាស្ដីពីលំនៅឋាន, ០៩ ឧសភា ២០១៤។
សេចក្ដីថ្លែងការណ៍របស់រាជរដ្ឋាភិបាលស្ដីពីគោលនយោបាយដីធ្លី, លេខ២៧សជណ/អគ, ០១ កក្កដា ២០០៩។

ប្រកាស និងសេចក្ដីសម្រេចរបស់ក្រសួង

ប្រកាសស្ដីពីការលុបចោលប្រកាសលេខ០៨៧ដនស.ប្រក/នីក ចុះថ្ងៃទី១១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨ ស្ដីពីការអភិវឌ្ឍដី, លេខ០៨៣ដនស/ប្រ.ក/នី.ក, ១៩ ឧសភា ២០២៣។
ប្រកាសស្ដីពីកម្រិតនៃសភាពគ្រោះថ្នាក់ ការចេញវិធានការបញ្ចៀសគ្រោះថ្នាក់ និងនីតិវិធីនៃការគ្រប់គ្រងសំណង់ដែលមានសភាពគ្រោះថ្នាក់, លេខ០៤៧ដនស/ប្រក.នី.ក, ០១ កុម្ភៈ ២០២២។
ប្រកាសរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ០៨៩សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០។
ប្រកាសស្ដីពីបែបបទ និងបរិបថនៃការផ្ដល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ដោយរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់, លេខ០១៣ដនស/ប្រ.ក/នី.ក, ២០ មករា ២០២២។
ប្រកាសអន្តរក្រសួងរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រសួងយុត្តិធម៌ ស្ដីពីនីតិវិធី និងបែបបទនៃការធ្វើអធិការកិច្ចសំណង់, លេខ១១៨ប្រក/ដ.ន.ស-កយ, ០២ សីហា ២០១៩។
ប្រកាសរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ស្ដីពីការអភិវឌ្ឍដី, លេខ០៨៧ដនស/ប្រក/នីក., ១១ ឧសភា ២០១៨។
ប្រកាសរួមរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ស្ដីពីការផ្ដល់សេវាសាធារណៈរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់, លេខ៦៤៨សហវ.ប្រក, ០៧ កក្កដា ២០១៧។
ប្រកាសរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុស្ដីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន, លេខ៩៦៥សហវ.ប្រក, ២៤ សីហា ២០១៦។

ប្រកាសរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ស្តីពីការកំណត់គំរូវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជនជាសហកម្មសិទ្ធិករពិសេសនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ២០១ប្រក/ដនស, ១៦ ធ្នូ ២០១០។

ប្រកាសរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ស្តីពីការបង្កើត និងដាក់ឱ្យប្រើប្រាស់ឯកសារបម្រើឱ្យការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ២៦២ប្រក, ៣០ វិច្ឆិកា ២០០៩។

ប្រកាសរួមរបស់ក្រសួងមហាផ្ទៃ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ស្តីពីការទប់ស្កាត់ការសាងសង់គ្មានលិខិតអនុញ្ញាត ឬការសាងសង់ខុសពីលិខិតអនុញ្ញាត, លេខ១២២៩ប្រក/មផ/ដនស, ២១ មេសា ២០០៩។

ប្រកាសរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុស្តីពីការគ្រប់គ្រង ការត្រួតពិនិត្យ និងការផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណសម្រាប់បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ៥៤៨សហវ/ប្រក, ៣០ កក្កដា ២០០៨។

សេចក្តីជូនដំណឹងស្តីពីការរំលឹកអំពីការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដាក់របាយការណ៍សម្រាប់អ្នកប្រកបអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ អ្នកប្រកបអាជីវកម្មផ្តល់សេវាកម្មអចលនវត្ថុ និងអ្នកប្រកបអាជីវកម្មបញ្ចាំ និងប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន, ២៧ មេសា ២០២៣។

លិខិតរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុស្តីពីវិធានការលើកទឹកចិត្តសម្រាប់ដោះស្រាយភាពជាប់គាំងក្នុងទិដ្ឋភាពរួមផង និងតាមករណីនីមួយៗផងដោយផ្អែកតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន, លេខ១៤៣៨សហវ.ល.ស, ២៣ កុម្ភៈ ២០២៣។

លិខិតរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់អំពីការហាមឃាត់វិស្វករមិនឱ្យទទួលការអនុវត្តការងារសាងសង់ ឬរុះរើដែលមិនទាន់មានលិខិតអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច, លេខ៨៩៧ដនស/អរប/នី.ក, ០៨ មេសា ២០២២។

លិខិតរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់អំពីការហាមឃាត់ការសាងសង់ ឬរុះរើសំណង់ដែលមិនទាន់ទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាត, លេខ៥១៣ដនស/អបរ/នីក, ០២ មីនា ២០២២។

សេចក្តីប្រកាសព័ត៌មានរបស់អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារនៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុស្តីពីការស្នើសុំប្រកាសបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យក្នុងរង្វង់ញាតិដែលត្រូវទទួលបានការលើកលែង ឬការអនុគ្រោះពន្ធនេះ, ២៧ សីហា ២០១៩។

សេចក្តីណែនាំបន្ថែមរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ស្តីពីការចុះបញ្ជី និងការចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ តាមអនុក្រឹត្យលេខ៤៨អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ, លេខ០០១ដនស/សណន, ២៥ មករា ២០១៩។

លិខិតរបស់ក្រសួងមហាផ្ទៃអំពីសំណើសុំដាក់ចេញដីកាធ្វើប្រតិភូកម្មមុខងារ ក្នុងការផ្ដល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់លំនៅឋានដែលមានផ្ទៃក្រឡាសំណង់សរុបមិនលើសពី៥០០ម² និងមានកម្ពស់មិនលើសពី៤ជាន់រួមទាំងជាន់ផ្ទាល់ដី (E0 E1 E2 E3) ជូនដល់រដ្ឋបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ, លេខ១៤៧២លស, ១៦ សីហា ២០១៨។

សារាចរណែនាំអនុវត្តនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី (ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ) របស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់, លេខ០០១ដនស/សដ, ១៩ សីហា ២០០២។

សៀវភៅបោះពុម្ពផ្សាយ

Gabriel, Fauveaud. រាជធានីភ្នំពេញ និងការអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យ៖ បច្ច័យថ្មីៗដើម្បីពិចារណាពីភាពងាយរងគ្រោះផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច. ជំពូកទី៦ នៅក្នុង *ដែនកំណត់នៃកំណើន៖ វិធីសាស្ត្រគ្រប់គ្រងភាពងាយរងគ្រោះក្នុងការស្វែងយល់អំពីនគរូបនីយកម្មនៅកម្ពុជា*, ២០២១។

គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្ដីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្ដីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី. *សេចក្ដីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី.* ភាគ១, គន្ថីទី១-ទី៣. ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០០៩។

______. *សេចក្ដីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី.* ភាគ៥, *គន្ថីទី៧.* ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០។

គណៈកម្មការបណ្ឌិត្យសភាទទួលបន្ទុកអនុម័តពាក្យច្បាប់. *សទ្ទានុក្រមពាក្យច្បាប់ ខ្មែរ~អង់គ្លេស~បារាំងផ្នែករដ្ឋប្បវេណី និងនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី.* បោះពុម្ពលើកទី១, ទីស្ដីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី, ២០០៧។

ជួន ណាត. *វចនានុក្រមខ្មែរ.* ភ្នំពេញ៖ ការផ្សាយរបស់ពុទ្ធសាសនបណ្ឌិត្យ, ១៩៦៧។

ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា. *របាយការណ៍ប្រចាំឆ្នាំ២០២២ និងលើកទិសដៅការងារឆ្នាំ២០២៣. ភ្នំពេញ៖ ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា.* ២០២២។

យក់ ង៉ុយ និងអុង ចំរើន. *ប្រវត្តិសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច.* ភ្នំពេញ៖ សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច, ២០១១។

សមាគមស្រាវជ្រាវ និងផ្សព្វផ្សាយច្បាប់ខ្មែរ. *វចនានុក្រមច្បាប់តាមបទដ្ឋានគតិយុត្តខ្មែរ.* បោះពុម្ពលើកទី៣, ភ្នំពេញ៖ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, ២០១៨។

ហាប់ ផល្លី. វាយឡើងវិញ. *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្មឆ្នាំ ១៩៨៥-២០១៥.* បោះពុម្ពលើកទី៥, ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០២២។

_______. ចងក្រង. “កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្មឆ្នាំ ២០១៦-២០២២.” ភ្នំពេញ, ២០២២។

_______. *នីតិទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន៖ ករណីសិក្សានៅកម្ពុជា.* ភ្នំពេញ៖ Premium Advertising, ២០២១។

សៀវភៅមិនបានបោះពុម្ពផ្សាយ

KHS. អត្ថបទផ្សាយ៖ ឱកាសសម្រាប់វិនិយោគិនលើវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជាតាមរយៈបរធនបាលកិច្ច, ២០២៣។

នៅ សុជាតា. ការលក់ទិញឡូតិ៍នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ. ភ្នំពេញ, ១៦ កក្កដា ២០២២។

របាយការណ៍របស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ឆាន់ សាផាន. *របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣ និងលើកទិសដៅការងារបន្តរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់.* លេខ០១៤ដនស/អរប/នរប/របា, ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់, ០៥ ឧសភា ២០២៣។

_______. *របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំខែមករា ឆ្នាំ២០២៣ និងលើកទិសដៅការងារបន្តរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់.* លេខ០០៥ដនស/អរប/នរប/របា, ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់, ០៦ កុម្ភៈ ២០២៣។

_______. *របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២២ និងលើកទិសដៅការងារបន្តរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់.* លេខ០១៣ដនស/អរប/នរប/របា, ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់, ០៦ មិថុនា ២០២២។

_______. *របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំខែមេសា ឆ្នាំ២០២២ និងលើកទិសដៅបន្តរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់.* លេខ០១៦ដនស/អរប/នរប/របា, ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីកម្ម និងសំណង់, ០៥ ឧសភា ២០២២។

_______. *របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំត្រីមាសទី១ ឆ្នាំ២០២២ និងលើកទិសដៅការងារបន្តរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់.* លេខ០១៣ដនស/អរប/នរប/របា, ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីកម្ម និងសំណង់, ០៥ មេសា ២០២២។

_______. *របាយការណ៍បូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំខែប្រចាំខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០២២ និងលើកទិសដៅការងារបន្តរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់.* លេខ០១០ដនស/អរប/នរប/របា, ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីកម្ម និងសំណង់, ០៤ មីនា ២០២២។

ចេង ច័ន្ទសង្ហា. *លទ្ធផលបូកសរុបលទ្ធផលការងារប្រចាំខែមករា ឆ្នាំ២០២១ និងលើកទិសដៅការងារបន្តរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់*. លេខ ០០៤ដនស/អរប/នរប/របា, ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់, ០២ កុម្ភៈ ២០២១។

របាយការណ៍ផ្សេងៗ

ធនាគារជាតិនៃកម្ពុជា. *របាយការណ៍ប្រចាំឆ្នាំ២០២២ និងទិសដៅការងារឆ្នាំ២០២៣*. ភ្នំពេញ៖ ធនាគារជាតិកម្ពុជា, ២០២២។

មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ. ស្ថិតិសំណង់អគារខ្ពស់ៗក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ គម្រោងចាប់ពីឆ្នាំ២០០៥ ដល់ឆ្នាំ២០១៧, ១១ មករា ២០១៨។

មានរិទ្ធ. *របាយការណ៍លទ្ធផលកិច្ចប្រជុំពិភាក្សាបឋមស្ដីពី "វិធានការកញ្ចប់" សម្រាប់ដោះស្រាយគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងក្នុងខេត្តព្រះសីហនុ*. ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់, ២០២៣, ៥ មិថុនា ២០២៣។

ស សុជា. *របាយការណ៍ស្ដីពីកិច្ចប្រជុំផ្សព្វផ្សាយ និងជំរុញការអនុវត្ត "វិធានការជាកញ្ចប់" រាជរដ្ឋាភិបាលសម្រាប់ដោះស្រាយគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងក្នុងខេត្តព្រះសីហនុ*. ភ្នំពេញ៖ នាយកដ្ឋានអភិវឌ្ឍន៍សេដ្ឋកិច្ចកិច្ចការវិនិយោគ និងទំនាក់ទំនងអន្តរជាតិ, ១៨ កក្កដា ២០២៣។

ហ៊ីង ថូរ៉ាក់ស៊ី. *ករណីលទ្ធផលកិច្ចប្រជុំពិភាក្សាលើ "វិធានការកញ្ចប់" សម្រាប់ដោះស្រាយគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងក្នុងខេត្តព្រះសីហនុ*. ភ្នំពេញ៖ ទីស្ដីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី, ២០២៣, ២៩ មីនា ២០២៣។

ឧបសម្ព័ន្ធលិខិតនៃលេខ១៤៣៨សហវ.ល.ស, ២៣ កុម្ភៈ ២០២៣ របស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ. នៅក្នុង *ករណីលទ្ធផលកិច្ចប្រជុំពិភាក្សាលើ "វិធានការជាកញ្ចប់" សម្រាប់ដោះស្រាយគម្រោងវិនិយោគជាប់គាំងក្នុងខេត្តព្រះសីហនុ*, ២៩ មីនា ២០២៣។

គេហទំព័រ

Cambodia Construction Association. "FDI in Cambodia at US$39 billion as of H1 2021; Real estate & Construction Contribute 15.9% [ការវិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេសនៅកម្ពុជាមានចំនួន៣៩ពាន់លានដុល្លារគិតត្រឹមឆ្នាំ២០២១៖ អចលនទ្រព្យ និងសំណង់ចូលរួម១៥.៩%]." https://construction-property.com/fdi-in-h1-2021-sees-y-o-y-rise-of-9-6-real-estate-and-construction (ទស្សនាចុងក្រោយ ១១ មិថុនា ២០២៣)។

Gabriel, Fauveaud. “The New Frontiers of Housing Financialization in Phnom Penh, Cambodia: The Condominium Boom and the Foreignization of Housing Markets in the Global South.” [ព្រំដែនថ្មីនៃហិរញ្ញប្បទានលំនៅឋានក្នុងទីក្រុងភ្នំពេញ ប្រទេសកម្ពុជា៖ ការរីកដុះដាលនៃខុនដូ និងការធ្វើឱ្យបរទេសនៃទីផ្សារលំនៅឋាននៅក្នុងសកលលោកខាងត្បូង]. Housing Policy Debate 30, no.4 (2020): 661-679. អាចរកបាននៅ https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/10511482.2020 (ទស្សនាចុងក្រោយ ១១ មិថុនា ២០២៣)។

The Phnom Penh Post. “Great Duke hotel shuts after 23 years, economic reasons cited.” [សណ្ឋាគារ Great Duke ត្រូវបានបិទបន្ទាប់ពីរយៈពេល២៣ឆ្នាំ ដោយសារហេតុផលសេដ្ឋកិច្ច] https://www.phnompenhpost.com/business/great-duke-hotel-shuts-after-23-years-economic-reasons-cited (ទស្សនាចុងក្រោយ ៨ សីហា ២០២៣)។