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

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី១៨ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៩ ដល់ថ្ងៃទី១៦ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៩

ស្រាវជ្រាវដោយ
និស្សិតឈ្មោះ **មឿង វិច្ឆា**
ស៊ុយ សារៈធី

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ
លោក **ម៉ៅ បុណ្ណា**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី១៩

ឆ្នាំចូលរៀន ២០១៥
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០១៩

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

ខ្ញុំបាទឈ្មោះ **ស៊ុយ សារៈឌី** និង**មឿន វិច្ឆា** ជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ឆ្នាំទី៤ ជំនាន់ទី១៩ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ ឆ្នាំសិក្សា២០១៨-២០១៩ នៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។

សូមថ្លែងអំណរគុណដ៏ជ្រាលជ្រៅជូនចំពោះ

- លោកឪពុក **ស៊ុយ សោ** និងអ្នកម្តាយ **ម៉េខ លាត**
- លោកឪពុក **មឿន ខុធ** និងអ្នកម្តាយ **ជឹម យ៉ុត**

ដែលបានផ្តល់កំណើតដល់រូបកូនតាំងពីតូចមិនទាន់ដឹងក្តី ទូន្មានប្រៀនប្រដៅ ជួយជ្រោមជ្រែង និងទំនុកបំរុងគ្រប់បែបយ៉ាង ទាំងស្មារតី និងសម្ភារៈដល់រូបកូនៗឱ្យបានទទួលការសិក្សាអប់រំតាំងពីបឋមសិក្សារហូតដល់បញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនៅក្នុងឆ្នាំ២០១៩នេះ។

- ឯកឧត្តមបណ្ឌិតសាកលវិទ្យាធិការ លោកសាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរស ព្រឹទ្ធបុរសរង និងសាស្ត្រាចារ្យនៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានខិតខំចំណាយពេលវេលា កម្លាំងកាយចិត្តបង្រៀន និងផ្ទេរចំណេះដឹងឱ្យយើងខ្ញុំតាំងពីឆ្នាំទីមួយរហូតមកទល់ពេលនេះ។ ក្រុមយើងខ្ញុំសូមសន្យាថានឹងយកចំណេះដឹងដែលទទួលបានពីការផ្ទេរទាំងនេះទៅប្រើប្រាស់ដើម្បីជាប្រយោជន៍ជួយសង្គមជាតិទាំងមូល និងខិតខំចូលរួមចំនែកអភិវឌ្ឍន៍ប្រទេសកម្ពុជាទៅមុខជាលំដាប់។
- លោកសាស្ត្រាចារ្យ **ម៉ៅ បុណ្ណា** ជាសាស្ត្រាចារ្យណែនាំក្រុមយើងខ្ញុំផ្ទាល់ ដែលបានលះបង់ពេលវេលាដ៏មានតម្លៃណែនាំ កែលំអ និងផ្តល់យោបល់ល្អៗដល់ក្រុមយើងខ្ញុំតាំងពីពេលចាប់ផ្តើមរហូតដល់សម្រេចបានជោគជ័យក្នុងការសរសេរសារណានេះឡើង។

ជាចុងបញ្ចប់ យើងខ្ញុំសូមបួងសួងដល់វត្ថុស័ក្តសិទ្ធិដែលមានក្នុងលោកទាំងឡាយឱ្យតាមជួយថែរក្សាអ្នកមានគុណទាំងអស់ជួបប្រទះតែពុទ្ធពរទាំង៤ប្រការ គឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

ការសរសេរសារណាប្រៀបដូចជារង្វាស់មួយសម្រាប់វាស់ស្ទង់សមត្ថភាព និងវាយតម្លៃការយល់ដឹងរបស់និស្សិតក្នុងវិស័យច្បាប់ដែលបានឆ្លងការសិក្សាប្រឹងប្រែងខិតខំស្រាវជ្រាវ និងការធ្វើការសិក្សាអស់រយៈពេលបួនឆ្នាំ នៅសាកលវិទ្យាល័យកន្លងមក និងដើម្បីជាឯកសារជំនួយស្មារតីដល់និស្សិតជំនាន់ក្រោយធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវបន្ត។

ឆ្លងកាត់ការបណ្ដុះបណ្ដាលអប់រំជំនាញយ៉ាងយកចិត្តទុកដាក់ ពីសំណាក់ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូសាស្ត្រាចារ្យជាច្រើន បានធ្វើឱ្យយើងខ្ញុំមានការយល់ដឹងស៊ីជម្រៅវិស័យច្បាប់ និងទទួលបានពុទ្ធិល្អៗជាច្រើន ដើម្បីជាគ្រឹះក្នុងការរស់នៅក៏ដូចជាប្រើប្រាស់សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍខ្លួន។ ចំណេះដឹងដែលទទួលបានការបណ្ដុះបណ្ដាលអប់រំ យ៉ាងយកចិត្តទុកដាក់លើជំនាញ យើងខ្ញុំនឹងធ្វើការចែករំលែកចំណេះដឹងដែលទទួលតាមរយៈសារណាមួយក្រោមប្រធានបទស្ដីពី "**លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ**" យើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបកស្រាយប្រធានបទមួយនេះឱ្យកាន់តែស៊ីជម្រៅ ពាក់ព័ន្ធនឹងចម្ងល់នានាជុំវិញ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។ ដើម្បីធ្វើឱ្យសារណានេះលេចចេញជារូបរាងប្រកបដោយខ្លឹមសារ និងអត្ថន័យត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់តម្រូវឱ្យមានការខិតខំព្យាយាមយកចិត្តទុកដាក់រាល់ឯកសារ អត្ថបទ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាជាច្រើនដែលពាក់ព័ន្ធនឹងប្រធានបទខាងលើនេះ។ បើទោះបីជាសៀវភៅសារណា មួយនេះបានលេចជារូបរាងក្ដី ក៏អាចកើតមានចំណុចខ្វះខាតមួយចំនួនជាក់ជាពុំខាន ទាំងអត្ថន័យ ក៏ដូចជាអក្ខរាវិរុទ្ធខ្លះៗ។ យើងខ្ញុំសង្ឃឹមជឿជាក់ថាទោះបីជាមានការខិតខំព្យាយាម ពិនិត្យផ្ទៀងផ្ទាត់ក៏ដោយ ក៏នៅតែមានកំហុសខុសឆ្គងខ្លះៗពុំខាន ដូច្នេះយើងខ្ញុំសូមអភ័យទោសពីសំណាក់អស់លោក មិត្តអ្នកអានទុកជាមុន រាល់កំហុសឆ្គងទាំងឡាយ និងស្វាគមន៍ជានិច្ចរាល់ការរិះគន់ក្នុងន័យស្ថាបនាដើម្បីកែលំអ។

ជាចុងក្រោយនេះ យើងខ្ញុំសូមប្រសិទ្ធិពរដល់មិត្តអ្នកអានទាំងអស់ ដែលជាក្រុមនិស្សិតលោកគ្រូអ្នកគ្រូ ក៏ដូចជាប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរគ្រប់រូបដែលបានចំណាយពេលវេលា យកចិត្តទុកដាក់និងផ្ដោតអារម្មណ៍មកលើប្រធានបទនេះសូមជួបប្រទះតែសំណាងល្អសុខភាពល្អ និងទទួលបានជោគជ័យគ្រប់ភារកិច្ច។

មាតិកា

សេចក្តីផ្តើម ០១
ជំពូកទី១ ៖ សញ្ញាណទូទៅនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ០៤
១.១ ប្រវត្តិនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ០៤
១.២ និយមន័យ និងប្រភេទនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ០៥
១.២.១ និយមន័យ ០៥
១.២.២ ចំណាត់ថ្នាក់នៃលទ្ធកម្ម ០៥
១.២.២.១ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល ០៦
១.២.២.២ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ០៦
១.២.២.៣ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យា ០៦
១.២.២.៤ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសន្តតិកម្ម ០៦
ជំពូកទី២ ៖ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមឆន្ទៈ ០៧
២.១ ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ ០៧
២.១.១ កិច្ចសន្យាលក់-ទិញអចលនវត្ថុ ០៨
២.១.១.១ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ០៨
២.១.១.២ លក្ខខណ្ឌទម្រង់ ១០
២.១.២ អានុភាពអនុវត្ត ១១
២.១.២.១ ករណីកិច្ចរបស់អ្នកលក់ ១១
២.១.២.២ ករណីកិច្ចរបស់អ្នកទិញ ១៣
២.២ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ១៤
២.២.១ និយមន័យ ១៤
២.២.២ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ១៤
២.២.៣ ការលុបចោលកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ១៥
២.២.៤ អានុភាពអនុវត្ត ១៥
២.៣ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាដូរ ១៦

២.៤ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមកិច្ចសន្យា(លក់-ទិញ ដូរ និង ប្រទានកម្ម) ១៦
២.៤.១ ភាគីដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី ១៦
២.៤.១.១ ទម្រង់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ១៧
២.៤.១.២ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច ១៨
២.៤.១.៣ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ១៨
២.៤.១.៤ ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើអចលនវត្ថុ ១៩
២.៥ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈមតកសាសន៍ ១៩
២.៥.១ ការបង្កើតមតកសាសន៍ ១៩
២.៥.១.១ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ២០
២.៥.១.២ លក្ខខណ្ឌទម្រង់ ២០
២.៥.២ អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ ២១
២.៥.៣ អានុភាពអនុវត្ត ២២
២.៥.៤ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈមតកសាសន៍ ២៣
២.៥.៤.១ ភាគីដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី ២៣
២.៥.៤.២ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ២៣
២.៥.៤.៣ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ២៤
២.៥.៥ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈអច្ច័យទាន ២៥
ជំពូកទី៣ ៖ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់ ២៦
៣.១ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល ២៦
៣.១.១ កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈលទ្ធកម្មពិសេសនៃភោគៈ ២៦
៣.១.២ លក្ខខណ្ឌនៃការទទួលបានកម្មសិទ្ធិតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល ២៧
៣.១.៣ ការកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់ ២៩
៣.១.៤ ទណ្ឌកម្មលើការកាន់កាប់ខុសច្បាប់ ២៩
៣.១.៥ អានុភាពប្រតិសកម្មអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម ៣០

៣.១.៥.១ ការបោះបង់ចោលផលប្រយោជន៍អាជ្ញាយុកាល ៣០
៣.១.៥.២ បុគ្គលដែលទទួលអានុភាពពីការបោះបង់ផលប្រយោជន៍.................... ៣០
៣.១.៥.៣ ការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម ៣០
៣.១.៥.៤ មូលហេតុនៃការផ្អាកអាជ្ញាយុកាល ៣១
៣.១.៦ ការកំណត់អាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម ៣២
៣.១.៦.១ ភាពចាំបាច់នៃការលើកឡើងអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម........................ ៣២
៣.១.៦.២ បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិលើកឡើងអាជ្ញាយុកាល ៣២
៣.១.៧ ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាល... ៣៣
៣.១.៧.១ ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលដោយការទាមទារ ៣៣
៣.១.៧.២ ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលចំពោះអនីតិជន............................ ៣៤
៣.១.៧.៣ ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលរវាងសហព័ទ្ធ................................ ៣៤
៣.១.៧.៤ ការបង្អប់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលដោយមហន្តរាយធម្មជាតិ ៣៤
៣.១.៨ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិតាមអាជ្ញាយុកាល.. ៣៤
៣.១.៨.១ អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជី... ៣៤
៣.១.៨.២ រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ៣៥
៣.១.៨.៣ រដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង.. ៣៦
៣.២ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសន្តតិកម្មតាមច្បាប់ ៣៦
៣.២.១ សន្តតិជនតាមញាតិលោហិត... ៣៧
៣.២.១.១ សន្តតិជនលំដាប់ទី១... ៣៧
៣.២.១.២ សន្តតិជនលំដាប់ទី២... ៣៨
៣.២.១.៣ សន្តតិជនលំដាប់ទី៣... ៣៨
៣.២.២ សន្តតិជនជានិច្ច ៣៨
៣.២.៣ សន្តតិជនជាជនបរទេស ៣៩
៣.២.៤ ការបោះបង់ និងការទទួលយកសន្តតិកម្ម ៤០
៣.២.៥ អានុភាពអនុវត្ត.. ៤០

៣.២.៦ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិសន្តតិកម្មតាមច្បាប់ ៤១
៣.២.៦.១ ការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី ៤១
៣.២.៦.២ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ៤១
៣.២.៦.៣ ពន្ធប្រថាប់ត្រា ៤២
៣.២.៦.៤ រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី-ខេត្ត ៤២
៣.៣ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ៤២
៣.៣.១ និយមន័យ ៤២
៣.៣.២ គោលបំណងនៃសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ៤៣
៣.៣.៣ កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ៤៣
៣.៣.៤ លក្ខណៈសម្បត្តិបុគ្គលស្នើសុំសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ៤៥
៣.៣.៥ ទំហំ និងប្រភេទដីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ៤៦
៣.៣.៦ លក្ខខណ្ឌដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ៤៦
៣.៣.៦.១ សម្បទានដីសង្គមកិច្ចសម្រាប់លំនៅឋាន ៤៧
៣.៣.៦.២ សម្បទានដីសង្គមកិច្ចសម្រាប់ធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ ៤៧
៣.៣.៧ លក្ខខណ្ឌនៃការកាន់កាប់ និងការប្រើប្រាស់ដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ៤៧
៣.៣.៨ នីតិវិធីនៃការទទួលបានដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ៤៩
៣.៣.៨.១ ការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី ៤៩
៣.៣.៨.២ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ៥០
៣.៣.៨.៣ ក្រុមការងារស្រុក ខណ្ឌ ៥០
៣.៣.៨.៤ គណៈកម្មាធិការសម្បទានដីថ្នាក់ជាតិ ៥០
៣.៣.៩ អត្ថប្រយោជន៍ក្រោយពីការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ ៥១
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ៥២
អនុសាសន៍ ៥៤
ឯកសារយោង
ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាជាប្រទេសមួយដែលស្ថិតនៅតំបន់អាស៊ីអាគ្នេយ៍ និងមានអរិយធម៌ដ៏រុងរឿង ហើយក៏ជាប្រទេសមួយ ដែលមានកិត្យានុភាពល្បីល្បាញគួរឱ្យស្ញប់ស្ញែង ប្រជាពលរដ្ឋរស់នៅប្រកបដោយភាពសុខុដុមរម្យនាសម្បូរសប្បាយ។

ក្រោយពីឆ្លងកាត់សង្គ្រាម ដែលបានអូសបន្លាយរយៈពេលអស់ជាច្រើនឆ្នាំមក ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាបានស្គាល់ការរស់នៅប្រកបដោយសន្តិភាព និងស្ថេរភាពឡើងវិញ ប៉ុន្តែអ្វីៗត្រូវបានចាប់ផ្តើមពីបាតដៃទទេ។ ជាការពិតណាស់នារបបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ ដែលស្ថិតនៅក្រោមការដឹកនាំរបស់ប៉ុល ពត ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធស្ទើរទាំងស្រុងត្រូវបានរងការបំផ្លាញ សេដ្ឋកិច្ចជាតិធ្លាក់ដល់សូន្យជាពិសេសប្រជាពលរដ្ឋត្រូវបានទទួលរងការគាប់សង្កត់ ជិះជាន់ បាត់បង់សិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន បំបិទសិទ្ធិសេរីភាពគ្រប់បែបយ៉ាង និងមានការកាប់សម្លាប់ជាតិសាសន៍ខ្លួនឯងយ៉ាងសាហាវព្រៃផ្សៃ។ បន្ទាប់ពីទទួលបានជ័យជំនះលើរបបសាហាវផ្តាច់ការនេះនៅថ្ងៃទី០៧ ខែមករា ឆ្នាំ ១៩៧៩ ដែលជាថ្ងៃប្រវត្តិសាស្ត្ររបស់កម្ពុជាបានផ្តួលរំលំរបបនេះ។ ក្រោយទទួលបានជ័យជំនះកម្ពុជាត្រូវជួបប្រទះបញ្ហាជាច្រើន និងបានចាប់ផ្តើមរៀបចំ កសាង អភិវឌ្ឍន៍ដោយខ្លួនឯងជាបន្តបន្ទាប់ ដោយចាប់ផ្តើមពីចំណុចសូន្យ និងបានបង្កើតគោលនយោបាយនានា ក៏ដូចជាការបង្កើនកិច្ចទំនាក់ទំនងរវាងបណ្តាប្រទេសនានាដែរ។ រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា បានខិតខំរិះរកមធ្យោបាយដើម្បីស្តារ និងធ្វើការអភិវឌ្ឍប្រទេសលើគ្រប់វិស័យ ទាំងផ្នែកកសិកម្ម ឧស្សាហកម្ម ពាណិជ្ជកម្មជាដើម ដើម្បីឱ្យមានការរីកចម្រើនទៅមុខដូចបណ្តាប្រទេសអភិវឌ្ឍន៍នានាដែរ។

ស្របពេលនឹងបរិបទសង្គម បច្ចុប្បន្ន មានលេចចេញតម្រូវការចាំបាច់មួយចំនួនរបស់ប្រជាពលរដ្ឋក៏ដូចជាដើម្បីសម្រួល ដល់ការអភិវឌ្ឍប្រទេសជាតិឱ្យមានការរីកចម្រើននោះ គឺការទទួលបានកម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ។ ប៉ុន្មានឆ្នាំកន្លងមកនេះ យើងសង្កេតឃើញថាមានលំហូរវិនិយោគទុនទាំងក្នុងស្រុក ក្រៅស្រុក និងតម្រូវការនៃការប្រើប្រាស់វិស័យនានា ចាប់ផ្តើមមានសន្ទុះកើនឡើងជាលំដាប់។ ទន្ទឹមនឹងមានការអភិវឌ្ឍ និងតម្រូវការនានារបស់ប្រជាពលរដ្ឋនោះ ក៏មានបញ្ហាប្រឈមមួយចំនួនកើតឡើងជាពិសេស គឺបញ្ហាដែលទាក់ទងនឹងសិទ្ធិដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ប្រជាពលរដ្ឋជាបុគ្គលឯកជន និងដោយសារមូលហេតុផ្សេងៗជាពិសេសកំណើនប្រជាពលរដ្ឋ និងតម្រូវការនៃការអភិវឌ្ឍនោះ។ ដោយសារតែសង្កេតឃើញបញ្ហាទាំងនោះកើនឡើងគួរឱ្យកត់សម្គាល់ រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានរិះរកមធ្យោបាយ ក៏ដូចជាបានដាក់ចេញគោល-

នយោបាយ និងវិធានច្បាប់គតិយុត្តក្នុងការដោះស្រាយរាល់វិវាទ ដែលកើតមានឡើងក៏ដូចជាបំពេញបន្ថែមចំណុតខ្វះចន្លោះផ្សេងៗដែលកើតមាន។

ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី រាជរដ្ឋាភិបាល និងបណ្តាក្រសួងស្ថាប័ននានាដែលពាក់ព័ន្ធ បានពង្រឹងទាំងផ្នែកបច្ចេកទេស និងផ្លូវច្បាប់ ដើម្បីជួយសម្រួលដល់ការលំបាករបស់ប្រជាពលរដ្ឋកាត់បន្ថយរាល់ជម្លោះដែលពាក់ព័ន្ធ និងបំពេញបន្ថែមរាល់តម្រូវការផ្សេងៗ។

ជាក់ស្តែងឃើញថា កម្រិតនៃការយល់ដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋនៅតាមមូលដ្ឋាននានាពីបញ្ហាពាក់ព័ន្ធនឹងកម្មសិទ្ធិនៅមានកម្រិតនៅឡើយ មិនទាន់មានការយល់ដឹងច្រើនពីបញ្ហានេះ។ ប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនដែលរស់នៅលើដីរបស់ខ្លួនតាំងពីយូរលង់ណាស់មកហើយ ពោលគឺចាប់តាំងពីពេលដែលរបបប្រល័យពូជសាសន៍ខ្មែរក្រហមដួលរលំឆ្នាំ១៩៧៩មក មានអចលនវត្ថុរបស់ប្រជាពលរដ្ឋជាច្រើន ដែលមិនទាន់បានធ្វើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិលើអចនលវត្ថុ ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដើម្បីឱ្យមានភាពត្រឹមត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់ពេញលេញ និងដើម្បីជាឧបករណ៍ ក្នុងការដោះស្រាយតតាំងនៅពេលមានវិវាទណាមួយកើតឡើង។

ចំណុចទាំងអស់នេះបានក្លាយជាចំណោទបញ្ហា នៃការស្រាវជ្រាវប្រធានបទនេះ ដែលជាគោលបំណងក្នុងការបកស្រាយបំភ្លឺបន្ថែមរបស់សិស្ស និស្សិត អ្នកស្រាវជ្រាវ រួមទាំងសាធារណៈជនទាំងអស់បានជាពុទ្ធិ។ ដើម្បីឆ្ពោះទៅកាន់ការបកស្រាយប្រធានបទមួយនេះ យើងគួរស្វែងយល់ថាតើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុជារបបគតិយុត្តយ៉ាងដូចម្តេច? ដើម្បីងាយស្រួលក្នុងការស្វែងយល់ឱ្យបានកាន់តែស៊ីជម្រៅប្រធានបទនេះ យើងគួរគប្បីស្វែងយល់អត្ថន័យនៃពាក្យគន្លឹះមួយចំនួនជាមុនសិន។

ដោយយោងតាមសន្ទានុក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ បានកំណត់និយមន័យ ពាក្យថា " លទ្ធកម្ម " គឺជាការទទួលបាន ឬការបានឡើងជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃវត្ថុណាមួយ។ រីឯ " កម្មសិទ្ធិ " គឺជាសិទ្ធិពេញលេញជាម្ចាស់លើទ្រព្យ។ ចំណែកឯ " អចលនវត្ថុ " សំដៅលើដីធ្លី និងវត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចធ្វើបំលាស់ទីប្តូរទីតាំងបានមានដូចជាអាគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិជាអាទ៍។ ដូចនេះយើងអាចកំណត់និយមន័យនៃ "លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ" បានថាជាការទទួលបាន ឬជាការឡើងធ្វើជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលអាចជាដីធ្លី ឬវត្ថុជាប់ទៅនឹងដីជាដើម។[1]

គោលបំណងជាក់លាក់មួយនៃការស្រាវជ្រាវប្រធានបទនេះ គឺដើម្បីស្វែងយល់បន្ថែមពីការទទួលបានសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដែលមានលក្ខណៈស្របតាមរបបគតិយុត្ត មានសុពល-

[1] សន្ទានុក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

ភាព និងអានុភាពក្នុងការតតាំងជាមួយតតិយជន។ ម្យ៉ាងវិញទៀត អចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាសព្វថ្ងៃជាកត្តាមួយជម្រុញឱ្យមានការអភិវឌ្ឍដល់ប្រជាពលរដ្ឋ និងសេដ្ឋកិច្ចជាតិដែរ។ ដោយមើលឃើញពីកត្តាទាំងនេះ ហើយទើបជម្រុញឱ្យក្រុមយើងខ្ញុំចង់សិក្សាស្វែងយល់ប្រធានបទខាងលើនេះ និងចង់ទុកជាឯកសារសម្រាប់ការសិក្សាស្វែងយល់បន្ត។

ការបកស្រាយ និងការស្រាវជ្រាវនេះគឺស្ថិតក្នុងរង្វង់នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធប៉ុណ្ណោះ គឺផ្តោតសំខាន់លើតែការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់ពលរដ្ឋកម្ពុជា។

ក្រោយពីបានសិក្សាស្រាវជ្រាវមក ក្រុមយើងខ្ញុំបានធ្វើការរៀបចំ និងបែងចែកអត្ថបទជា ៣ជំពូក។ ជំពូកទី១ បង្ហាញពីសញ្ញាណទូទៅនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។ នៅក្នុងជំពូកទី១ នេះ ក្រុមយើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបង្ហាញអំពីប្រវត្តិ ប្រភេទ និងនិយមន័យ នៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលន-វត្ថុ។ ជំពូកទី២ បង្ហាញពីលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមឆន្ទៈដែលជាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលកើតឡើងតាមរយៈឆន្ទៈរបស់បុគ្គល ឬភាគីមានដូចជា សន្តតិកម្ម (តាមបណ្តាំ)កិច្ច-សន្យាលក់-ទិញ ប្រទានកម្ម និងដូរ។ ជំពូកទី៣ បង្ហាញពីលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់ដែលជាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុជាការកំណត់របស់ច្បាប់មានជាធរមាន។

ជំពូកទី១ ៖ សញ្ញាណទូទៅនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

កម្មសិទ្ធិ សំដៅលើសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករនោះអាចធ្វើការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និង ចាត់ចែងវត្ថុ ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយសេរីបាននៅក្នុងទំហំដែលច្បាប់បានកម្រិត។[2] កម្មសិទ្ធិ ជាសិទ្ធិមួយដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់ជាយូរមកហើយ ក្នុងការកាន់កាប់ ការអាស្រ័យផល និងការ ជម្រះចោលអ្វីមួយ។ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬអាចហៅថាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ គឺជាសិទ្ធិ មួយដ៏សំខាន់ដែលម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬកម្មសិទ្ធិករ គ្រប់រូបចង់បាន ពីព្រោះដើម្បីការបញ្ជាក់ពីភាពជា ម្ចាស់នៃអចលនវត្ថុនោះ ហើយព្រមទាំងជាលក្ខខណ្ឌជាក់លាក់មួយយ៉ាងសំខាន់ដើម្បីជាប្រយោជន៍ ក្នុងការដោះស្រាយ ឬតតាំងជាមួយតតិយជនផងដែរ។ ដើម្បីឱ្យកាន់តែច្បាស់យើងគួរគប្បីស្វែង យល់ខ្លះៗពី ប្រវត្តិនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ក៏ដូចជានិយមន័យ និងប្រភេទនៃលទ្ធកម្មកម្ម សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ជាមុនដើម្បីជាសញ្ញាណក្នុងការស្វែងយល់ឱ្យកាន់តែស៊ីជម្រៅ។

១.១ ប្រវត្តិនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

ក្នុងអំឡុងឆ្នាំ១៩៧៥ ដល់ឆ្នាំ១៩៧៩ មានការផ្លាស់ប្តូរយ៉ាងខ្លាំង នៃរបបកម្មសិទ្ធិឯកជនត្រូវ បានហាមឃាត់ ដែលមានតែកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋ(អង្គការ)តែប៉ុណ្ណោះ ហើយប្រជាពលរដ្ឋរស់នៅ និងធ្វើ ការប្រើប្រាស់ជាលក្ខណៈសមូហភាព ដោយពុំមានការបែងចែកកម្មសិទ្ធិឯកជនអ្វីទាំងអស់ពោលគឺ ត្រូវរស់នៅ និងធ្វើការប្រើប្រាស់រួមតែប៉ុណ្ណោះ។[3] ប៉ុន្តែក្នុងឆ្នាំ១៩៨៩ មានការកែប្រែទម្រង់បន្តិចបន្តួច តាមរយៈការអនុម័តអនុក្រឹត្យលេខ២៥ ចុះថ្ងៃទី២២ ខែមេសា ឆ្នាំ១៩៨៩ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើ ផ្ទះសម្បែងជូនប្រជាពលរដ្ឋ។ ឆ្នាំ១៩៩២ ច្បាប់ភូមិបាលបានចាប់កំណើតឡើងនឹងបានឱ្យនិយមន័យ នៃកម្មសិទ្ធិ និងទទួលស្គាល់កម្មសិទ្ធិភោគៈដែលផ្ទេរតាមរយៈសន្តតិកម្ម កិច្ចសន្យានៃការលក់ ប្រទានកម្ម និងតាមរយៈភោគៈ។ ភាពពិបាកក្នុងការគ្រប់គ្រង និងបញ្ហាវិវាទទៅលើដីធ្លី ក៏ដូចជាទៅ លើអចលនវត្ថុមួយចំនួនដែលតែងតែកើតមានឡើងជាបន្តបន្ទាប់ដោយសារការមិនអាចកំណត់បាន ច្បាស់លាស់នៃកម្មសិទ្ធិករ ដូចជាការចូលកាន់កាប់ដោយគ្មានការអនុញ្ញាតឬកាន់កាប់ដោយរំលោភ លើកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃជាដើម។ ដោយសារសង្កេតឃើញ បញ្ហាទាំងនេះមានការកើតឡើងគួរឱ្យ កត់សម្គាល់ទើបរាជរដ្ឋាភិបាល បានរៀបចំបង្កើតរបបកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្ន ក្នុងគោល បំណងដើម្បីទប់ស្កាត់ ក៏ដូចជាដំណោះស្រាយបញ្ហាដែលកើតមានឡើង ពាក់ព័ន្ធអំពីអចលនវត្ថុ នេះ។

[2] មាត្រា១៣៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[3] មាត្រា២ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញ ឆ្នាំ១៩៧៥។

១.២ និយមន័យ និងប្រភេទនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

១.២.១ និយមន័យ

កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមានសារៈសំខាន់ណាស់សម្រាប់ទ្រព្យសម្បត្តិទាំងអស់ ព្រោះថាកម្មសិទ្ធិបានផ្តល់សិទ្ធិពេញលេញលើម្ចាស់ទ្រព្យ ដែលរួមមានសិទ្ធិក្នុងការការពារមិនឱ្យអ្នកដទៃធ្វើការរំលោភបំពាន់ ឬចូលមកកាន់កាប់អចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន និងការផ្ទេរសិទ្ធិទៅឱ្យបុគ្គលដទៃ។

ដើម្បីឱ្យយល់កាន់តែច្បាស់ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ យើងគប្បីយល់អត្ថន័យនៃពាក្យគន្លឹះនីមួយៗជាមុនសិន។

• លទ្ធកម្ម ៖ យោងតាមសន្ធានុក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានឱ្យនិយមន័យ **លទ្ធកម្ម** ថាជាការទទួលបាន ឬការបានឡើងជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃវត្ថុណាមួយដោយការងាររបស់ខ្លួនក្តី ដោយទិញ ឬដោយដូរក្តី។

• កម្មសិទ្ធិ ៖ សំដៅទៅលើសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិនោះអាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និង ចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដោយសេរីបាននៅក្នុងទំហំដែលច្បាប់បានកម្រិត។[4] មួយវិញទៀត "កម្មសិទ្ធិ"ជាសិទ្ធិពេញលេញជាម្ចាស់លើទ្រព្យ។ សិទ្ធិនេះរួមបញ្ចូលទាំងសិទ្ធិប្រើប្រាស់សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែងលើទ្រព្យ។

• អចលនវត្ថុ ៖ សំដៅទៅលើដីធ្លី និងវត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបានដូចជាអគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិជាអាទិ៍។[5] អចលនវត្ថុ អាចជាវត្ថុដែលមានរូប ឬមិនមានរូប (សេវភាព) តែមិនរួមបញ្ចូលវត្ថុទាំងឡាយណាដែលអាចផ្តាច់ ឬដកចេញដោយមិនបណ្តាលឱ្យខូចខាតដល់ដីនោះទេ។ អចលនវត្ថុត្រូវបានបែងចែកជា៣ប្រភេទគឺៈ អចលនវត្ថុពីកំណើត អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា និងអចលនវត្ថុដែលច្បាប់កំណត់។ អចលនវត្ថុដែលគ្មានម្ចាស់គឺត្រូវជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ។[6] ដូចនេះយើងអាចកំណត់និយមន័យ "លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ" ថាជាការទទួលបាន ឬការឡើងជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុណាមួយដែលអាចជាដីធ្លី ឬផ្ទះសម្បែងជាដើម ដោយមិនមានការហាមឃាត់ ប៉ុន្តែតម្រូវឱ្យស្ថិតក្នុងទំហំនៃការកំណត់របស់ច្បាប់។

១.២.២ ចំណាត់ថ្នាក់នៃលទ្ធកម្ម

លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុអាចត្រូវធ្វើឡើង ដោយលទ្ធកម្មតាមរយៈ អាជ្ញាយុកាល សម្បទានដីសង្គមកិច្ច កិច្ចសន្យា និងតាមរយៈសន្តតិកម្ម។

---

[4] មាត្រា១៣៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[5] មាត្រា១២០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[6] មាត្រា១៦១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

១.២.២.១ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល

លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល គឺជាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិទៅតាមអំឡុងពេលនៃការកាន់កាប់របស់បុគ្គលនោះ ដែលមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវទៅតាមការកំណត់ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ និងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១។ ម្យ៉ាងវិញទៀតការទទួលបានកម្មសិទ្ធិប្រើអំឡុងពេលយូរ ឬឆាប់អាស្រ័យលើឆន្ទៈសុចរិត ឬទុច្ចរិតរបស់អ្នកកាន់កាប់តែប៉ុណ្ណោះ។

១.២.២.២ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

សម្បទានដី ជាសិទ្ធិស្របច្បាប់ដែលអាចឱ្យរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់សិទ្ធិលើដីនោះតាមការកំណត់របស់ច្បាប់។ ក្នុងករណីនៃការធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិមាន តែសម្បទានដីសង្គមកិច្ចតែប៉ុណ្ណោះ ដែលអាចទទួលបានជាកម្មសិទ្ធិ តែសម្បទានិកត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដែលច្បាប់បានកំណត់។

១.២.២.៣ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យា

ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យា ឬអាចហៅម្យ៉ាងទៀតថា ជាលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យា ត្រូវបានផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីភាគីម្ខាងទៅភាគីម្ខាងទៀត តាមរយៈការចុះកិច្ចសន្យារវាងបុគ្គលពីរ ឬច្រើននាក់។ កិច្ចសន្យាជាឆន្ទៈព្រមព្រៀងមួយរបស់ភាគីដើម្បីបង្កើត កែប្រែ ឬរំលត់កាតព្វកិច្ចណាមួយរបស់ខ្លួន។ តាមអត្ថន័យនេះអាចបញ្ជាក់បានថាការបង្កើតកិច្ចសន្យាគឺបង្កើតឱ្យមានការកែប្រែសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចលើបុគ្គល ឬលើទ្រព្យ។ ដូចនេះការទទួលបានកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាគឺជាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចទំនាក់ទំនងគតិយុត្តរបស់គូភាគី។

១.២.២.៤ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសន្តតិកម្ម

សន្តតិកម្មជាការផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នកស្លាប់ ទៅកាន់អ្នកនៅរស់ ដែលជាសន្តតិជន មានន័យថា ការធ្វើសន្តតិកម្មនេះត្រូវបានកើតឡើងនៅពេល ដែលមតកជនបានទទួលមរណភាព។ សន្តតិកម្ម ស្តែងឡើងក្រោមពីររូបភាព គឺសន្តតិកម្មតាមច្បាប់ និងសន្តតិកម្មតាមមតកសាសន៍។ សន្តតិកម្ម ជាលិខិតដែលមានលក្ខណៈឯកតោភាគី មានអានុភាពគតិយុត្តក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិជាហេតុនាំឱ្យសន្តតិជនអាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។

ជំពូកទី២ ៖ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមឆន្ទៈ

លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមឆន្ទៈ គឺការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយឆន្ទៈនៃការព្រមព្រៀងរវាងបុគ្គលពីរ ឬច្រើននាក់តាមរយៈរូបភាព នៃការបង្កើតកិច្ច-សន្យាដើម្បីធ្វើការផ្ទេរ ឬប្រគល់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនោះ ប៉ុន្តែមិនត្រូវល្មើសគោលការណ៍ច្បាប់កំណត់ឡើយ។ ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិតាមឆន្ទៈត្រូវបានបង្ហាញតាមរយៈ កិច្ចសន្យាលក់ទិញ ប្រទានកម្ម ដូរ និងសន្តតិកម្មតាមមតកសាសន៍ជាដើម។

២.១ ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ

នៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក្នុងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ យើងឃើញថាសកម្មភាពនៃការលក់-ទិញកើតមានជារឿយៗ ដែលសកម្មភាពខ្លះបានបំពេញទៅតាមលក្ខខណ្ឌ ដែលច្បាប់បានកំណត់ ហើយខ្លះទៀតក៏មិនបានគោរពទៅតាមការកំណត់របស់ច្បាប់នោះទេ ដែលជាហេតុនាំឱ្យអាចកើតមានវិវាទ ក៏ដូចជាវិការៈផ្សេងៗផងដែរ។ ជាពិសេសការលក់-ទិញអចលនវត្ថុគឺត្រូវធ្វើឡើងតាមរយៈកិច្ចសន្យាមួយត្រឹមត្រូវ ដែលគោរពតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ ព្រោះវាមានសារៈសំខាន់ណាស់ចំពោះទំនាក់ទំនងរបស់ភាគីក៏ដូចជាទំនាក់ទំនងគតិយុត្ត។ ដើម្បីឱ្យកាន់តែច្បាស់សូមក្រឡេក មើលនិយមន័យដូចខាងក្រោម៖

- កិច្ចសន្យា គឺជាកិរិយាដែលបុគ្គលពីរនាក់ ឬច្រើននាក់មានឆន្ទៈត្រូវគ្នាព្រមបង្កើតកែប្រែ ឬរំលត់កាតព្វកិច្ច[7]។ ច្បាប់បានកំណត់អំពីបុគ្គលដែលអាចចុះកិច្ចសន្យាបានរួមមាន រូបវន្តបុគ្គល ដែលជានីតិជន អនីតិជនដែលមានសមត្ថភាពចុះកិច្ចសន្យាបាន និងនីតិបុគ្គលដែលជាបណ្តុំនៃមនុស្សដែលបានធ្វើការរួមគ្នាជាក្រុមដែលមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចតាមរយៈអ្នកតំណាងឱ្យនីតិបុគ្គលនោះ។
- កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាងហៅថា អ្នកលក់មានករណីកិច្ចត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើទ្រព្យសម្បត្តិ ឱ្យទៅភាគីម្ខាងទៀងហៅថាអ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញមានករណីកិច្ចត្រូវចេញថ្លៃជាប្រាក់ឱ្យអ្នកលក់[8]។ ម្យ៉ាងវិញទៀត កិច្ចសន្យាលក់-ទិញអចលនវត្ថុត្រូវធ្វើឡើង ដោយគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ និងលក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃកិច្ចសន្យា។ កិច្ចសន្យាមានអានុភាពលុះត្រាធ្វើជាលិខិតយថាភូត[9]។

[7] មាត្រា៣១១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[8] មាត្រា៥១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[9] មាត្រា៣៣៦ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

២.១.១ កិច្ចសន្យាលក់-ទិញអចលនវត្ថុ

កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ មួយកើតមានឡើង ដោយមានសុពលភាពអាចយកទៅអនុវត្តបាន និងត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់ត្រូវឆ្លងកាត់ច្រើនដំណាក់កាលនឹងត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដូចជា៖

២.១.១.១ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

យោងតាមមាត្រា៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាទាំងឡាយមានសុពលភាពនឹងអាចធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុបានត្រូវតែធ្វើលទ្ធកម្មតាមលិខិតយថាភូត។

ក. ការព្រមព្រៀង

ការព្រមព្រៀង គឺជាធាតុមួយយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា។ មុននឹងកើតមានកិច្ច-សន្យាភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវបង្ហាញឆន្ទៈ ដែលកើតឡើងដោយសេរី និងពិតប្រាកដរបស់ ភាគីនីមួយៗក្នុងកិច្ចសន្យានៅពេលដែលសំណើរ និងស្ទីការត្រូវគ្នាកិច្ចសន្យាមានអានុភាព[10]។ ប្រសិនបើមានវិការៈនៃការបង្ហាញឆន្ទៈ កិច្ចសន្យាលក់-ទិញអចលនវត្ថុមិនអាចកើតឡើងបានទេ។ ជាពិសេសនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់-ទិញអចលនវត្ថុ អ្នកលក់ត្រូវបង្ហាញឆន្ទៈក្នុងការលក់អចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន ហើយអ្នកទិញក៏ត្រូវបង្ហាញពីឆន្ទៈពិតប្រាកដក្នុងការទិញអចលនវត្ថុទៅកាន់អ្នកលក់ផងដែរ។

ខ. សមត្ថភាព

បុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពចុះកិច្ចសន្យាបានមានដូចជា រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា[11]។ រូបវន្តបុគ្គលសំដៅទៅលើមនុស្សដែលមានអាយុ១៨ឆ្នាំឡើងទៅដែលជានីតិជន។ ផ្ទុយមកវិញ បើទោះបី រូបវន្តបុគ្គលសំដៅដល់អនីតិជនដែលមានអត្តាធិនភាពមានដូចជា៖

- អនីតិជនដែលមានអាយុចាប់ពី១៦ឆ្នាំ អាចទ្រទ្រង់ជីវភាពខ្លួនឯងបានដោយឯករាជ្យ
- អនីតិជនដែលបានរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍រួចហើយ
- អនីតិជនដែលអាចទទួលអត្តាធិនភាពបាន គឺត្រូវដាក់ពាក្យសុំទៅតុលាការ ប្រសិនបើតុលាការយល់ឃើញថា អត្តាធីនភាពស្របនឹងផលប្រយោជន៍របស់អនីតិជននោះ តុលាការអាចប្រកាសនូវអត្តាធិនភាពរបស់អនីតិជននោះ។ តុលាការត្រូវសួរយោបល់ពីអ្នកមានអំណាចមេបា។[12]

---

[10] មាត្រា៣៣៦ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[11] មាត្រា៥២៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[12] មាត្រា២១ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ចំពោះអនីតិជនដែលបានរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍រួចហើយ ត្រូវទទួលអត្តាធីនភាព ដោយមិនចាំបាច់មានការប្រកាសពីតុលាការ និងទទួលបានអត្តាធីនភាពដោយស្វ័យប្រវត្តិ និងមិនចាំបាច់ដាក់ពាក្យសុំទៅតុលាការទេ[13]។

គ.កម្មវត្ថុ

ក្រៅពីការព្រមព្រៀង និងសមត្ថភាពកម្មវត្ថុក៏ជាលក្ខខណ្ឌគ្រឹះដ៏សំខាន់មួយទៀតដែរ ក្នុងការធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យាមួយអាចបង្កើតឡើងបាន។ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុត្រូវតែជាកម្មវត្ថុដែលស្របច្បាប់ និងមានការជាក់លាក់ព្រមទាំងមិនផ្ទុយសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ។

• មិនត្រូវផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំ

បញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំ គឺជាបញ្ញត្តិដែលភាគីនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចព្រមព្រៀងគ្នាផ្សេងផ្ទុយទៅនឹងអ្វីដែលបញ្ញត្តិនេះបានកំណត់ឡើយ។ ពោលគឺចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ មិនគ្រាន់តែធ្វើការអនុប្បទានតែវត្ថុនោះទេ គឺភាគីម្ខាងទទួលករណីកិច្ចធ្វើអនុប្បទាន កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬករណីកិច្ចធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ និងមានអានុភាពលុះត្រាតែបានធ្វើលិខិតយថាភូត។ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានបញ្ញត្តិអំពីលក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀងមិនមានអានុភាព បើមិនបានចុះបញ្ជី ដោយយោងតាមបញ្ញត្តិច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតស្តីពីការចុះបញ្ជី។

• មិនត្រូវផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ

កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដែលផ្ទុយទៅនឹងបញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬផ្ទុយទៅនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អត្រូវបានចាត់ទុកជាមោឃៈ។ បើទោះបីជាភាគីនៃកិច្ចសន្យាបានធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាតាមឆន្ទៈ ដោយសេរី និងពិតប្រាកដក៏ដោយ កិច្ចសន្យានោះត្រូវបានចាត់ទុកជាមោឃៈផងដែរ ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ការបន្លំឆបោក ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នកដទៃ។ល។

ឃ. តម្លៃតបស្នង

ភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវកំណត់ចំនួនប្រាក់នៃថ្លៃលក់ទិញ ឬវិធីកំណត់ចំនួនប្រាក់នោះ នៅក្នុងកិច្ចសន្យា[14]។ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីអ្នកលក់ទៅឱ្យអ្នកទិញតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់-ទិញអចលនវត្ថុត្រូវ

[13] មាត្រា២១ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[14] មាត្រា៥២១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

តែផ្តល់តម្លៃតបស្នង (ត្រូវមានការបង់ប្រាក់)។ ថ្លៃលក់ត្រូវតែចុះក្នុងកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ បើមិនបាន កំណត់ពីចំនួនប្រាក់ទេកិច្ចសន្យាលក់-ទិញនោះត្រូវទុកជាមោឃៈ។ កិច្ចសន្យាលក់-ទិញអចលនវត្ថុ អាចចុះបញ្ជីបានលុះត្រាតែភាគីទាំងអស់បានបង្ហាញភស្តុតាងថារាល់ពន្ធលើទ្រព្យនោះ ត្រូវបានបង់ ពន្ធរួច។ តម្លៃលក់សម្រាប់អចលនវត្ថុនោះ មានសារៈសំខាន់ណាស់ដើម្បីធ្វើការកំណត់ប្រាក់ពន្ធ ដែលត្រូវបង់ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើការលក់ទិញនោះ។

២.១.១.២ លក្ខខណ្ឌទម្រង់

លក្ខខណ្ឌទម្រង់ នៃកិច្ចសន្យាជាលក្ខខណ្ឌមួយដ៏សំខាន់ ដែលធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យាមានអានុភាព អាចយកទៅតតាំងជាមួយតតិយជន។ ចំពោះការលក់-ទិញខ្លះមិនតម្រូវឱ្យធ្វើជាទម្រង់លាយលក្ខ-ណ៍អក្សរ ឬលិខិតស្មុគស្មាញនោះទេ។ ជាពិសេសនៅក្នុងករណីដូចជា ការលក់ទិញអចលនវត្ថុភាគី នៃកិច្ចសន្យាត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ មានលិខិតស្នាមត្រឹមត្រូវទៅតាមទម្រង់ដែលច្បាប់កំណត់ និងធ្វើការចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី ដើម្បីជៀសវាងរាល់បញ្ហាផ្សេងៗដែលអាចកើតមានឡើង និងដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍ផ្សេងៗនាពេលអនាគត។

ក.លិខិតយថាភូត

លិខិតយថាភូត គឺជាលិខិតទាំងឡាយណាដែលរៀបចំដោយសារការី។ បើតាមន័យធម្មតា គឺ ជាលិខិតដែលធ្វើឡើងតាមរូបមន្តច្បាស់លាស់ ធ្វើឡើងដោយមន្ត្រីសាធារណៈ ដែលត្រូវបាន អនុញ្ញាតឱ្យប្រតិបត្តិមុខងារនេះដោយច្បាប់ ឬដោយលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត។ ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យា លក់-ទិញអចលនវត្ថុមានអានុភាព និងអាចតតាំងជាមួយតតិយជនបាន ភាគីក្នុងកិច្ចសន្យាត្រូវធ្វើជា លិខិតយថាភូតដូចបានកំណត់ក្នុងមាត្រា៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ (ការបង្កើតកិច្ចសន្យា ដោយសំណើរ និងស្វីការ) និងមាត្រា៥១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ (ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ)។

ខ. ការចុះបញ្ជី

ការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចការមួយដែលចាំបាច់ ហើយសំខាន់បំផុតត្រូវតែធ្វើការចុះបញ្ជី អចលនវត្ថុនោះ ដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ និងអាចធ្វើការអះអាងជាមួយតតិយជនបាន ចំពោះបញ្ហាប្រឈមនាថ្ងៃអនាគត។ ការចុះបញ្ជីជាកិច្ចការដ៏សំខាន់មួយសម្រាប់ភាគី ក៏ដូចជា រដ្ឋ ដែលធ្វើឱ្យមានភាពច្បាស់លាស់ ពិតប្រាកដ ក្នុងការទទួលបានចំណូលពីការបង់ពន្ធ និងអាច វាយតម្លៃប្រមូលទិន្នន័យដីធ្លីបាន។ កម្មសិទ្ធិទាំងអស់ព្រមទាំងសិទ្ធិប្រត្យក្សផ្សេងៗលើអចលនវត្ថុ

ត្រូវបានកត់ត្រាទុកក្នុងសៀវភៅសុរិយោដីមួយហៅថា (សៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី)[15]។ សៀវភៅនេះស្ថិតក្រោមការគ្រប់គ្រងថែរក្សាទុកដោយ រដ្ឋបាលសុរិយោដី ដែលជាភស្តុតាងបញ្ជាក់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជី។

ជាទូទៅការចុះបញ្ជីលើកដំបូង គឺជាកិច្ចដែលតម្រូវឱ្យម្ចាស់អចលនវត្ថុបំពេញកាតព្វកិច្ចមួយចំនួនដើម្បីធ្វើឱ្យខ្លួនមានសិទ្ធិពេញលេញ លើការគ្រប់គ្រងអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន និងធ្វើឱ្យម្ចាស់អចលនវត្ថុទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់។ ការចុះបញ្ជីលើកដំបូង ត្រូវធ្វើតាមរយៈការចុះបញ្ជីជាលក្ខណៈប្រព័ន្ធ និងជាលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។ ប៉ុន្តែករណីម្ចាស់កម្មសិទ្ធិមានបំណងលក់ ដូរ ឬធ្វើប្រទានកម្មអចលនវត្ថុនោះវានឹងធ្វើឱ្យមានការកែប្រែម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ជាហេតុនាំឱ្យមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬការបង្កើតបន្ទុកផ្សេងៗលើអចលនវត្ថុចាំបាច់ត្រូវតែធ្វើការចុះបញ្ជី ហើយការចុះបញ្ជីនោះអាចហៅបានថាជា **ការចុះបញ្ជីបន្ត**។

២.១.២ អានុភាពអនុវត្ត

កិច្ចសន្យាលក់-ទិញអចលនវត្ថុ មានអានុភាពអនុវត្តចំពោះតែភាគី ដែលបានព្រមព្រៀងគ្នាបង្កើតកិច្ចសន្យា ដែលចេញពីឆន្ទៈដោយផ្ទាល់របស់បុគ្គលពីរនាក់ ឬច្រើននាក់។ ចំពោះកិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតនឹងនាំឱ្យមានចំណងគតិយុត្តរវាង ភាគីទាំងសងខាង និងតម្រូវឱ្យភាគី អនុវត្តជាដាច់ខាត។ ពេលដែលកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព ភាគីនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចធ្វើការកែប្រែកិច្ចសន្យានោះដោយឯកឯងបានឡើយ។ មួយវិញទៀត ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ក្នុងករណីកិច្ចសន្យាទិញលក់តែឯកឯងមិនអាចចាត់ទុកថាជាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទេ។

អ្នកទិញ ត្រូវតែចុះសិទ្ធិក្នុងបញ្ជីអចលនវត្ថុ ទើបសិទ្ធិនេះត្រូវបានសន្មត់ថាជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដែលមានឈ្មោះនៅក្នុងបញ្ជីនោះ[16]។ មានន័យថាក្នុងករណី ដែលការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុតាមរយៈការទិញលក់មានត្រឹមតែកិច្ចសន្យារវាងអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ នោះអ្នកទិញក៏មិនអាចធ្វើការអះអាងអំពីការធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិនោះពីអ្នកលក់បានទេ។ លុះត្រាតែអ្នកទិញបានចុះបញ្ជីអចលន-វត្ថុនោះ។

២.១.២.១ ករណីកិច្ច អ្នកលក់

ចំពោះអ្នកលក់ករណីកិច្ចសំខាន់គឺត្រូវពន្យល់ ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងប្រគល់វត្ថុ៖

[15] សៀវភៅគោលបញ្ជី សំដៅលើសៀវភៅដែលគេប្រើប្រាស់ដើម្បីចុះបញ្ជី កម្មសិទ្ធិ ព្រំប្រទល់ដី តម្លៃ និងព័ត៌មានផ្សេងៗពាក់ព័ន្ធនឹងក្បាលដី។

[16] មាត្រា១៣៧ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ក. ករណីកិច្ចពន្យល់

អ្នកលក់មានករណីកិច្ចត្រូវពន្យល់ឱ្យបានច្បាស់លាស់ នូវខ្លឹមសារនៃករណីកិច្ច ដែលអ្នកលក់ទទួលបន្ទុកទំនាក់ទំនងគតិយុត្ត ដែលទាក់ទងនឹងវត្ថុ ឬសិទ្ធិជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ហើយពិសេស ក្នុងករណីលក់អចលនវត្ថុត្រូវពន្យល់ដល់អ្នកទិញឱ្យបានច្បាស់លាស់នូវខ្លឹមសារនៃសិទ្ធិការទទួលបន្ទុក និងព្រំដែននៃអចលនវត្ថុជាអាទិ៍[17]។ ផ្ទុយទៅវិញប្រសិនបើ អ្នកលក់ពន្យល់ហេតុផលមិនពិត ឬមានបំណងលាក់ហេតុពិត ដោយចេតនាចំពោះចំណុច ដែលមានឥទ្ធិពលលើការសម្រេចរបស់អ្នកទិញក្នុងការធ្វើ ឬមិនធ្វើកិច្ចសន្យា ហើយជាលទ្ធផលដែលនាំឱ្យអ្នកទិញភាន់ច្រឡំ និងធ្វើកិច្ចសន្យាដោយផ្អែកលើការភាន់ច្រឡំនេះ អាចមានករណីដែលកិច្ចសន្យានោះត្រូវបានលុបចោលដោយជាការឆបោក ឬការភាន់ច្រឡំយកមកធ្វើជាមូលហេតុ[18]។

ខ. ករណីកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

កិច្ចសន្យាលក់-ទិញអចលនវត្ថុ អ្នកលក់មានករណីកិច្ច ត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលខ្លួនបានលក់ ត្រូវប្រគល់វត្ថុដែលបានលក់ ត្រូវថែរក្សាទុកវត្ថុដែលបានលក់រហូតដល់ពេលប្រគល់ ព្រមទាំងប្រគល់លិខិតផ្សេងៗដែលចាំបាច់ដើម្បីបញ្ជាក់នូវសិទ្ធិ ចំពោះអ្នកទិញ តាមកិច្ចសន្យា[19]។ យើងសង្កេតឃើញថានៅក្នុង កិច្ចសន្យាលក់-ទិញអចលនវត្ថុការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមានសារៈសំខាន់ណាស់ ដែលអ្នកលក់ត្រូវមានករណីកិច្ចក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ក៏ដូចជាសិទ្ធិផ្សេងៗទៀតទៅឱ្យអ្នកទិញ។ ការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែសិទ្ធិប្រត្យក្ស ត្រូវមានអានុភាពតាមការព្រមព្រៀងរវាងភាគី[20]។ ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុកើតមានឡើងនៅពេល ដែលអចលនវត្ថុនោះ ត្រូវបានចុះបញ្ជី ហើយអ្នកទិញអាចជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់។

គ. ករណីកិច្ចប្រគល់វត្ថុ

អ្នកលក់ត្រូវមានករណីកិច្ចប្រគល់វត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុទៅឱ្យអ្នកទិញតាមកាលបរិច្ឆេទ និងតាមទីកន្លែងដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា[21]។ នៅក្នុងករណី ដែលភាគីសងខាងមិនបានកំណត់ការបរិច្ឆេទដែលត្រូវប្រគល់ និងបង់ថ្លៃលក់នោះ អ្នកលក់ត្រូវប្រគល់វត្ថុទៅឱ្យអ្នកទិញនៅ

[17] មាត្រា៥២៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[18] សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា៥២៩ កថាភាគ១ ករណីកិច្ចរបស់អ្នកទិញ។

[19] មាត្រា៥៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[20] មាត្រា១៣៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[21] មាត្រា៥៤៩ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ពេលដែលអ្នកទិញទាមទារឱ្យប្រគល់[22]។ ក្នុងករណីដែលកំណត់តែពេលត្រូវបង់ថ្លៃលក់ប៉ុណ្ណោះ នោះត្រូវសន្មតថា ពេលកំណត់នៃការប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ក៏ដូចពេលកំណត់នៃការបង់ថ្លៃលក់ដែរ[23]។ ការប្រគល់អចលនវត្ថុអាចធ្វើឡើងដោយការប្រគល់ជាក់ស្តែង ដោយប្រគល់ប័ណ្ណបញ្ជាក់សិទ្ធិ ឬសោនៃអគារជាដើម។

២.១.២.២ ករណីកិច្ចរបស់អ្នកទិញ

ចំពោះអ្នកទិញ ករណីកិច្ចមានតិចជាងអ្នកលក់ ហើយករណីកិច្ចធំបំផុតរបស់អ្នកទិញគឺករណីកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ និងករណីកិច្ចទទួលវត្ថុៈ

ក. ករណីកិច្ចបង់ថ្លៃ

អ្នកទិញមានករណីកិច្ចបង់ថ្លៃទិញជាប្រាក់ ដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាតាមកាលបរិច្ឆេទ និងទីកន្លែងដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា[24]។ ក្នុងករណីកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ មិនបានកំណត់អំពីពេលប្រគល់វត្ថុ ឬពេលដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនោះទេ និងមិនបានកំណត់ការបង់ថ្លៃទិញ អ្នកទិញមានករណីកិច្ចបង់ថ្លៃទិញនៅពេលដែលអ្នកលក់ទាមទារឱ្យបង់ថ្លៃ[25]។ ក្នុងករណីកិច្ចសន្យាលក់-ទិញអចលនវត្ថុ ដែលមានកំណត់តែពេលចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនោះ ត្រូវសន្មតថាពេលកំណត់នៃការបង់ថ្លៃក៏ដូចជាពេលកំណត់ប្រគល់អចលនវត្ថុដែរ[26]។ ក្នុងករណីកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមិនបានកំណត់អំពីទីកន្លែងដែលត្រូវបានបង់ថ្លៃទិញ ហើយអចលនវត្ថុនៃការលក់ទិញត្រូវបានចុះបញ្ជីក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងប្រគល់វត្ថុទៅឱ្យអ្នកទិញនោះ ការបង់ថ្លៃទិញត្រូវធ្វើឡើងព្រមគ្នា និងការប្រគល់វត្ថុផងដែរ[27]។

ខ. ករណីកិច្ចទទួលវត្ថុ

ពេលដែលទទួលបាន ការបំពេញករណីកិច្ចប្រគល់វត្ថុពីអ្នកលក់រួចហើយ អ្នកទិញមានករណីត្រូវទទួលវត្ថុដែលខ្លួនបានទិញ[28]។ ករណីកិច្ចទទួលបានវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវបានផ្តល់ទៅឱ្យអ្នកទិញដែលបានទទួលសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុបន្ទាប់ពីចុះបញ្ជី។

---

[22] មាត្រា៥៤៩ កថាខណ្ឌ៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[23] មាត្រា៥៤៩ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[24] មាត្រា៥៥៥ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[25] មាត្រា៥៥៥ កថាខណ្ឌ៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[26] មាត្រា៥៥៥ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[27] មាត្រា៥៥៥ កថាខណ្ឌ៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[28] មាត្រា៥៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ដើម្បីការពារនាពេលក្រោយកុំឱ្យតតិយជនធ្វើការជំទាស់បាន ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យានេះ ហើយដើម្បីធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យាមានអានុភាពតតាំង ជាមួយតតិយជនបាន ត្រូវធ្វើឡើងទៅតាមនីតិវិធីត្រឹមត្រូវ និងគោរពតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាដែលមានចែងត្រូវតែធ្វើការកាត់ឈ្មោះផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឱ្យបានត្រឹមត្រូវនៅមន្ទីរសុរិយោដីដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅដើម្បីឱ្យតតិយជនបានដឹងឮជាសាធារណៈថាដីនោះបានធ្វើការលក់-ទិញ ឬផ្លាស់ប្តូរអ្នកកាន់កាប់។

២.២ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម

២.២.១ និយមន័យ

ប្រទានកម្ម គឺសំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយ ដែលត្រូវមានអានុភាពដោយភាគីម្ខាងបង្ហាញឆន្ទៈផ្តល់ទៅឱ្យភាគីម្ខាងទៀតនូវទ្រព្យសម្បត្តិ ដោយមិនយកថ្លៃ ហើយភាគីម្ខាងទៀតយល់ព្រមទទួល[29]។ ក្រៅពីនេះច្បាប់ភូមិបាលក៏បានឱ្យនិយមន័យ ប្រទានកម្មសំដៅទៅលើកិច្ចសន្យា ដែលជនម្នាក់ហៅថាអ្នកឱ្យ ឬទាយកផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ នៃទ្រព្យរបស់ខ្លួនឱ្យទៅជនម្នាក់ទៀតហៅថាអ្នកទទួល ឬបដិគ្គាហកដែលព្រមទទួលយកទ្រព្យនោះ[30]។

២.២.២ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម

ប្រទានកម្ម ត្រូវបានស្តែងឡើងនៅពេល ដែលភាគីម្ខាងបង្ហាញឆន្ទៈតាមរយៈការផ្តល់ឱ្យភាគីម្ខាងទៀតនូវទ្រព្យសម្បត្តិ ដោយមិនយកកម្រៃ ហើយភាគីម្ខាងទៀតយល់ព្រមទទួលយក។ នៅពេលដែលមានការព្រមទទួលយករបស់អ្នកទទួល ឬបដិគ្គាហក ហើយនោះអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃប្រទានកម្មនោះមិនត្រូវបានដកហូតមកវិញបានឡើយ។ មួយវិញទៀត ប្រទានកម្មទ្រព្យសម្បត្តិ ជាការបង្កើតនូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់បដិគ្គាហក ដោយបន្ថយនូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ទាយក ហេតុនេះ បដិគ្គាហក មិនត្រូវទទួលយកប្រទានកម្មណា ដែលមានកាតព្វកិច្ចធ្ងន់ធ្ងរជាងផលប្រយោជន៍នោះទេ។ ប្រទានកម្មនេះអាចធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិបានភ្លាមៗ ប៉ុន្តែអ្នកឱ្យ ឬទាយកអាចធ្វើការរក្សាទុកសម្រាប់ខ្លួន នូវសិទ្ធិផលុបភោគនៃទ្រព្យ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនៃអចលនវត្ថុដែលត្រូវចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា និងត្រូវចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី[31]។ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៅក្នុងកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ត្រូវអនុលោមតាមគោលការណ៍ទូទៅ ដែលកំណត់ក្នុងមាត្រា១១៣ (ការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ដោយការព្រមព្រៀង) មាត្រា១៣៤ (លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស) មាត្រា១៣៥ (លក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើត

[29] មាត្រា៥៦៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[30] មាត្រា៨០ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

[31] មាត្រា៨៤ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

អានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង) និងមាត្រា១៦០ (លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ)នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី[32]។

២.២.៣ ការលុបចោលកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម

ប្រទានកម្មអាចធ្វើលុបចោលដោយមូលហេតុដូចជា៖

- ក្នុងករណី ដែលបដិគ្គាហកបានធ្វើអំពើរំលោភលើទំនុក ចិត្តធ្ងន់ធ្ងរចំពោះទាយក ទាយកអាចលុបចោលប្រទានកម្មបាន[33]។ ការលុបចោលប្រទានកម្មនេះអាចធ្វើបានតែក្នុងអំឡុងពេល៥(ប្រាំ)ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលមានអំពើរំលោភលើទំនុកចិត្តធ្ងន់ធ្ងរនោះកើតឡើង។
- ប្រសិនបើ ទាយកធ្លាក់ខ្លួនក្នុងស្ថានភាពទីទាល់ក្រ មិនអាចរក្សាជីវភាពរស់នៅរបស់ខ្លួនផ្ទាល់ និងបុគ្គលដែលត្រូវមានអាហារកាតព្វកិច្ចក្រោយពីបានបង្ហាញឆន្ទៈធ្វើប្រទានកម្ម ហើយទាយកអាចលុបប្រទានកម្មនោះចោលបាន[34]។ ប្រសិនបើភាគី បានអនុវត្តនូវប្រទានកម្មនោះរួចហើយក៏ការលុបចោលប្រទានកម្ម ដែលបានកំណត់ខាងលើអាចធ្វើបានដែរ តែក្នុងអំឡុងពេល៥(ប្រាំ)ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលបានអនុវត្ត។
- ការបន្ថយការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា មានន័យថាទាយកមិនត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះវិការៈនៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃប្រទានកម្ម ឬវិការៈនៃសិទ្ធិនោះឡើយ[35]។

២.២.៤ អានុភាពអនុវត្ត

ដើម្បីកុំឱ្យតតិយជនធ្វើការជំទាស់បាននៅ ក្នុងករណីកម្មវត្ថុនៃប្រទានកម្មជាអចលនវត្ថុនោះលុះត្រាតែ ប្រទានកម្មត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ទៅតាមទម្រង់នៃលិខិតយថាភូត ហើយជាពិសេសត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ នៅអង្គភាពសុរិយោដី ទើបមានអានុភាពអះអាងចំពោះតតិយជន។ បើទោះបីជាប្រទានកម្មនេះចាត់ទុកដូចជាការធ្វើអំណោយក៏ដោយ ក៏មិនអាចធ្វើជាលក្ខណៈផ្ទាល់មាត់បាននោះទេ ទោះបីជាមានការព្រមព្រៀងគ្នាដោយការសន្យាថានឹងផ្តល់ប្រទានកម្មនោះក៏ដោយ ប្រសិនបើមិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរអំពីការធ្វើប្រទានកម្មទេ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចលុបចោលកិច្ចសន្យា ដោយដកការបង្ហាញឆន្ទៈនៃការធ្វើប្រទានកម្មវិញបានតាមឆន្ទៈរបស់គូភាគី(ទាយក)[36]។

---

[32] មាត្រា៥៦៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[33] មាត្រា៥៧១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[34] មាត្រា៥៧២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[35] មាត្រា៥៧៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[36] មាត្រា៥៧០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

២.៣ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាដូរ

ការដូរអចលនវត្ថុ ត្រូវមានអានុភាព តាមការសន្យាដែលភាគីទាំងសងខាង ធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិ ក្រៅពីប្រាក់ទៅវិញទៅមក[37]។ ភាគីទាំងសងខាងត្រូវយកអចលនវត្ថុទៅដោះដូរគ្នាទៅវិញទៅមក។ បញ្ញត្តិស្តីអំពីការលក់ទិញត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរចំពោះការដូរ[38]។

ចំពោះការដូរអចលនវត្ថុ ត្រូវគោរពលក្ខខណ្ឌដូចទៅនឹងការធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដូចការលក់-ទិញអចលនវត្ថុដែរ គឺបុគ្គលត្រូវមានសញ្ជាតិខ្មែរ និងមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ (ជនដែលមានអាយុចាប់ពី ១៨ឆ្នាំ ឡើងទៅ និងអនីតិជនដែលមានអាយុចាប់ពី១៦ឆ្នាំ អាចទ្រទ្រង់ជីវភាពខ្លួនឯងបានដោយឯករាជ្យ និងអនីតិជនដែលបានរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍រួចហើយ ឬអនីតិជនដែលទទួលបានអត្តាធិនភាព) ហើយក៏មានការហាមឃាត់ទៅលើការដូរអចលនវត្ថុមួយចំនួនដូចទៅនឹងលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយការលក់អចលនវត្ថុផងដែរ ដូចជាបុគ្គលដែលមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុកម្ម-សិទ្ធិករនៃទ្រព្យសម្បត្តិអវិភាគដែលគ្មានការយល់ព្រមពីសហកម្មសិទ្ធិករ ហើយបុគ្គលដែលមានអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុនៃការរឹបអូសជាដើម។

២.៤ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមកិច្ចសន្យា(លក់-ទិញ ដូរ និងប្រទានកម្ម)

ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ សំដៅលើមូលដ្ឋានគតិយុត្តដើម្បីឱ្យបុគ្គលណាមួយទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន ដោយការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ បន្ទាប់ពីបានធ្វើកិច្ចសន្យាត្រឹមត្រូវតាមទម្រង់ ដែលច្បាប់បានកំណត់ ដើម្បីឱ្យលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមានសុពលភាព និងអានុភាពអាចអនុវត្តបាន។ នីតិវិធីក្នុងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរបស់កិច្ចសន្យាលក់-ទិញ ដូរ និងប្រទានកម្ម មានការប្រព្រឹត្តទៅដូចគ្នា សម្រាប់ដីដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុដូចនេះយើងនឹងធ្វើការបកស្រាយរួមគ្នាតែម្តង៖

២.៤.១ ការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី

ភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ត្រូវធ្វើការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ (កាត់ឈ្មោះ)ពាក្យដែលសុំត្រូវធ្វើរួមគ្នា ឬដាក់ពាក្យតែម្នាក់ឯងក៏បាន[39]។ បន្ទាប់មកភ្ជាប់មកជាមួយឯក-សារចាំបាច់មួយចំនួនទៅ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក

---

[37] មាត្រា៥៦៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[38] មាត្រា៥៦៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[39] ប្រការ១០ កថាខណ្ឌ១ និង២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ៣០ កយដនស.បក្រ/១៣ ថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

ខណ្ឌដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ[40]។ ការសុំចុះបញ្ជីក៏អាចធ្វើឡើងដោយតតិយជន ដែលមានការទទួលសិទ្ធិជាអ្នកតំណាងបានដែរ[41]។ អ្នកតំណាងទាំងនោះ មានដូចជាអ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់ អ្នកតំណាងដោយអាណត្តិ និងអ្នកតំណាងរបស់នីតិបុគ្គល អាចដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងចុះហត្ថលេខាលើលិខិតស្នាមដែលពាក់ព័ន្ធក្នុងការចុះបញ្ជីក្នុងនាមរបស់អ្នកលក់ ឬអ្នកទិញ។

២.៤.១.១ ទម្រង់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី

ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ត្រូវតែធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ[42]។ យោងតាមប្រកាស២៦ និង២៨ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ទម្រង់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីទូទៅ និងទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រូវសរសេរចំណុចដូចជា៖

- ឈ្មោះប្រទេសជាផ្លូវការ
- បាវចនា
- រដ្ឋបាលសុរិយោដីដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ
- គោលបំណងនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី៖ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូល ឬការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក
- មូលហេតុនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងកាលបរិច្ឆេទ៖ ការលក់ទិញ ឬប្រទានកម្ម និងកាលបរិច្ឆេទនៃកិច្ចសន្យានោះ
- ឈ្មោះ ឬនាមករណ៍ និងអាសយដ្ឋានរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី៖ ឈ្មោះ ឬនាមករណ៍ ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត អាសយដ្ឋាន និងឈ្មោះ ឬនាមករណ៍ឪពុក និងម្តាយ
- អត្តសញ្ញាណនៃអចលវត្ថុ៖ ទីតាំងដី និងលេខក្បាលដី ឬលេខប័ណ្ណ
- កាលបរិច្ឆេទនៃការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ហត្ថលេខា ឬស្នាមម្រាមដៃរបស់បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី
- ឯកសារភ្ជាប់៖ ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណរបស់បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីឯកសារបញ្ជាក់អំពីមូលហេតុនៃការចុះបញ្ជី ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗទៀតដែលបានកំណត់ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។

---

[40] ប្រការ៥ កថាខណ្ឌ១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ ៣០ កយជនស.បក្រ/១៣ ថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

[41] ប្រការ១០ កថាខណ្ឌ៤ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល។

[42] ប្រការ៥ កថាខណ្ឌ១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល។

២.៤.១.២ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច

ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ[43]។ ពេលដែលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ បានទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជីលើអចលនវត្ថុនោះ ត្រូវផ្ញើរពាក្យសុំ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត ទៅកាន់រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ[44]។ ដើម្បីឱ្យរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលជាស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ចុះលេខរៀងទៅតាមលំដាប់នៃការទទួលពាក្យសុំ នៅលើពាក្យសុំចុះបញ្ជីដែលទទួលបានដោយផ្ទាល់ ឬទទួលបានពីរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ឬពីស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចផ្សេងទៀត[45]។

២.៤.១.៣ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

ពេលដែលបានដាក់ពាក្យចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវ ហើយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានដែលជាអភិបាល ស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ជាអ្នកបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញាផ្សេងៗ ដូចជាលិខិតលក់ផ្តាច់ និងអំណោយផ្តាច់ជាដើម។ ក្នុងការបញ្ជាក់ អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវយកចិត្តទុកដាក់នឹងទទួលខុសត្រូវលើ អត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតកិច្ចសន្យា និងអត្តសញ្ញាណគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា[46]។

បន្ទាប់ពីបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញារួចហើយបើលិខិតនោះបញ្ជាក់នៅឃុំ សង្កាត់ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវយកលិខិតនោះទៅចុះក្នុងបញ្ជីមួយហៅថា សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់។ ការចុះក្នុងសៀវភៅលិខិតបញ្ជាក់ គឺត្រូវចុះលេខរៀង និងកាលបរិច្ឆេទនៃប្រតិបត្តិការ រួចស្រង់លេខរៀង និងថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ដាក់លើលិខិតដើម គ្រប់លិខិតបញ្ជាក់ដែលត្រូវប្រគល់ទៅឱ្យភាគីម្នាក់ៗ។ បន្ទាប់មកត្រូវចុះថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ នៃលិខិតចុះឈ្មោះព្រមទាំងទីលំនៅនៃភាគីចុះប្រភេទលិខិត និងចុះកម្មវត្ថុនៃលិខិត។ បើលិខិតនោះទាក់ទង់នឹងអចលនវត្ថុ សេចក្តីនៃលិខិតត្រូវចម្លងចូលដោយសង្ខេបដាក់ក្នុងបញ្ជិការមួយ

---

[43] ប្រការ៥ កថាខណ្ឌ២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទង់នឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ ៣០ កយដនស.បក្រ/១៣ ថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

[44] ប្រការ៥ កថាខណ្ឌ១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល។

[45] ប្រការ៧ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល។

[46] ប្រការ៩ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី លេខ២១៥ ប្រក/ដនស.មជ ថ្ងៃទី៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥។

ទៀត ហៅថាបញ្ជិកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុសម្រាប់ ឃុំ សង្កាត់នីមួយៗ[47]។ ក្នុងករណីលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុដោយអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូលទៅមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ដែលអចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅដើម្បីមេឃុំចៅ សង្កាត់ ចុះសេចក្តីបញ្ជាក់ក្នុងសៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់[48]។

២.៤.១.៤ ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើអចលនវត្ថុ

បន្ទាក់ពីពិនិត្យឃើញត្រឹមត្រូវទៅតាមនីតិវិធីហើយនោះ ម្ចាស់សំណើរត្រូវបង់ថ្លៃសោហ៊ុយសុរិយោដី តាមការកំណត់ក្នុងប្រកាសលេខ៥០៧ សហវ.ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧ និងពន្ធប្រថាប់ត្រា ៤% នៃតម្លៃអចលនវត្ថុ[49]។ ក្នុងករណីការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុពីញាតិតាមរយៈប្រទានកម្ម ត្រូវបានអនុគ្រោះឱ្យដកចេញពីតម្លៃគិតពន្ធប្រថាប់ត្រា ចំនួន ១០០.០០០.០០០(មួយរយលានរៀល)។ ការលើកលែង ឬការអនុគ្រោះពន្ធប្រថាប់ត្រាត្រូវមានឯកសារ និងភ័ស្តុតាងបញ្ជាក់ ទំនាក់ទំនងអំពីញាតិដូចជា សៀវភៅគ្រួសារ សំបុត្រកំណើត សំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ និង/ឬ ឯកសារដទៃទៀតដែលបញ្ជាក់អំពីទំនាក់ទំនងបុគ្គល[50]។

២.៥ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈមតកសាសន៍

សន្តតិកម្មតាមបណ្តាំ ត្រូវចាប់ផ្តើមនៅពេលដែលមរណភាពរបស់មតកជន[51]។ ជនដែលជាសន្តតិជនត្រូវតែគោរពតាមឆន្ទៈរបស់មតកជនដែលបានធ្វើមតកសាសន៍នេះ[52]។ ការធ្វើសន្តតិកម្មតាមរយៈមតកសាសន៍ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈផ្ទាល់របស់មតកជនក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនទៅសន្តតិជនរបស់ខ្លួន។ សន្តតិកម្មតាមមតកសាសន៍ ជាមធ្យោបាយចាត់ចែងទ្រព្យតាម ឆន្ទៈរបស់ម្ចាស់ទ្រព្យមុនពេលស្លាប់ ប៉ុន្តែមតកជនមិនអាចកំណត់អំពីវិធីបែងចែង ដែលមានលក្ខណៈប៉ះពាល់ដល់ភាគបម្រុងបានឡើយ។

២.៥.១ ការបង្កើតមតកសាសន៍

ការបង្កើតមតកសាសន៍ត្រូវបានផ្អែកលើលក្ខខណ្ឌ សំខាន់ៗដូចជា ៖

[47] ប្រការ១២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី លេខ ២១៥ ប្រក/ដនស.មជ ថ្ងៃទី៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥។

[48] ប្រការ១៣ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល។

[49] ប្រការ៦ នៃប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា លេខ៥០៧ សហវ.ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧។

[50] ប្រការ៥ នៃប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា លេខ៥០៧ សហវ.ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧។

[51] មាត្រា១១៤៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[52] មាត្រា១១៤៩ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

២.៥.១.១ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

ការបង្កើតមតកសាសន៍ គឺការបង្ហាញឆន្ទៈដោយសេរីភាពក្នុងការចាត់ចែងទ្រព្យត្រូវបានច្បាប់ទទួលស្គាល់យ៉ាងទូលំទូលាយ ពីពេលរូបវន្តបុគ្គលចាប់កំណើតរហូតដល់ទទួលមរណភាព។

- **ឆន្ទៈ** ៖ ឆន្ទៈដោយសេរី ដោយផ្ទាល់របស់មតកជន គ្មានការបង្ខិតបង្ខំ។
- **កម្មវត្ថុនៃមតកសាសន៍** ៖ ជាគោលបំណងរបស់មតកជន ដែលត្រូវធ្វើការបែងចែកទៅឱ្យសន្តតិជនឬបុគ្គលណាម្នាក់ ហើយមតកជនទាំងនោះត្រូវទុកជាមតកដោយផ្ទាល់របស់មតកជន។
- **សមត្ថភាព** ៖ បុគ្គលដែលជានីតិជន និងអនីតិជនដែលបានអគ្គាធីនភាពរួចផុតពីអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ឬអំណាចមេបាអាចធ្វើមតកសាសន៍បាន[53]។

២.៥.១.២ លក្ខខណ្ឌទម្រង់

មតកសាសន៍ដែលត្រូវនឹងទម្រង់ណាមួយដែលបានកំណត់នៅក្នុងក្រមនេះ ត្រូវចាត់ទុកថាមានសុពលភាពចំពោះទម្រង់[54]។ មតកជនអាចបង្ហាញឆន្ទៈក្នុងការកំណត់មតកសាសន៍ទៅសន្តតិ-ជនរបស់ខ្លួនបានតាមទម្រង់ណាមួយក្នុងចំណោមទម្រង់ទាំងបីគឺ៖ ទម្រង់ជាលិខិតយថាភូត ទម្រង់ជាលិខិតឯកជន និងទម្រង់លិខិតសម្ងាត់ ដើម្បីឱ្យមតកសាសន៍របស់ខ្លួនមានសុពលភាព។

ក. មតកសាសន៍ដោយលិខិតយថាភូត

មតកសាសន៍ដោយលិខិតយថាភូត ត្រូវធ្វើឡើងដោយម្ចាស់បណ្តាំ នៅចំពោះមុខសារការី ត្រូវមានវត្តមានរបស់សាក្សីយ៉ាងតិច ០២(ពីរ)នាក់ ហើយម្ចាស់បណ្តាំត្រូវប្រាប់ផ្ទាល់មាត់ នូវខ្លឹមសារនៃមតកសាសន៍ចំពោះសារការី។ សារការីត្រូវសរសេរនូវអត្ថន័យនៃមតកសាសន៍របស់ម្ចាស់បណ្តាំនោះ ជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរ ហើយត្រូវសូត្រឱ្យម្ចាស់បណ្តាំ និងសាក្សីនោះស្តាប់។ បន្ទាប់ពីម្ចាស់បណ្តាំ និងសាក្សីបានទទួលស្គាល់ថាកំណត់ជាលាយល័ក្ខអក្សរនោះត្រឹមត្រូវ ហើយជននីមួយៗនោះត្រូវធ្វើឱ្យមានភាពច្បាស់លាស់នៅលើឯកសារអំពីឈ្មោះ អាយុ និងលំនៅឋាន ហើយត្រូវចុះហត្ថលេខារៀងៗខ្លួន។ ប៉ុន្តែបើម្ចាស់បណ្តាំ មិនអាចសរសេរអក្សរ ឬមិនអាចចុះហត្ថលេខាបានទេ សារការីអាចជំនួយការសរសេរ និងហត្ថលេខា ហើយត្រូវសរសេរបន្ថែមនូវហេតុនោះផង។ សារការីត្រូវសរសេរថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ហើយត្រូវចុះហត្ថលេខា។[55]

[53] មាត្រា១១៦៨ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[54] មាត្រា១១៧១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[55] មាត្រា១១៧៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ខ. មតកសាសន៍ដោយលិខិតឯកជន

ចំពោះមតកសាសន៍តាមទម្រង់លិខិតឯកជន គឺមានតែម្ចាស់បណ្តាំផ្ទាល់ ដែលអាចធ្វើឡើងបាន ហើយត្រូវចុះថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ដោយខ្លួនឯង និងត្រូវចុះហត្ថលេខាលើលិខិតនោះ[56]។ មតកសាសន៍ដោយលិខិតឯកជនដែលត្រូវបានសរសេរជំនួសដោយអ្នកដទៃ ឬដែលត្រូវបានសរសេរដោយប្រើប្រាស់ខាងបច្ចេកវិទ្យា និងមានការលុបសរសេរបន្ថែម ឬការកែប្រែផ្សេងទៀតនៅក្នុងមតកសាសន៍ដោយលិខិតឯកជនត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ ដើម្បីជៀសវាងនៅពេលម្ចាស់បណ្តាំទទួលមរណភាពកើតមានបញ្ហាអំពីសុក្រឹតភាពនៃមតកសាសន៍។

គ. មតកសាសន៍ដោយលិខិតសម្ងាត់

ចំពោះលិខិតសម្ងាត់ត្រូវធ្វើឡើងដោយ ម្ចាស់បណ្តាំផ្ទាល់ ហើយត្រូវចុះហត្ថលេខាលើលិខិតនោះ ជាពិសេសម្ចាស់បណ្តាំត្រូវដាក់លិខិតនោះក្នុងស្រោមបិទជិត ហើយត្រូវចុះហត្ថលេខា ឬសរសេរសញ្ញាសំគាល់ ឬមធ្យោបាយផ្សេងទៀតដែលអាចវិនិច្ឆ័យបានអំពីការបានបើក ឬមិនបានបើកស្រោមលិខិតនោះនៅមាត់ស្រោមលិខិតនោះ។ ម្ចាស់បណ្តាំត្រូវដាក់លិខិតដែលបានបិទជិតនោះ នៅចំពោះមុខសារការីម្នាក់ និងសាក្សី០២ (ពីរ)នាក់ ហើយម្ចាស់បណ្តាំត្រូវប្រកាសថា លិខិតដែលបានដាក់ចូលក្នុងស្រោមនោះពិតជាលិខិតបណ្តាំរបស់ខ្លួន។ បន្ទាប់មកសារការីត្រូវចុះថ្ងៃខែឆ្នាំដែលសាមីខ្លួនបានដាក់លិខិតនោះនៅក្នុងស្រោមសំបុត្រ និងប្រកាសលើលិខិតដែលបិទជិតនោះ ហើយត្រូវចុះហត្ថលេខាលើលិខិតនោះ ជាមួយគ្នានឹងសាក្សី និងម្ចាស់បណ្តាំ។[57]

២.៥.២ អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍

ម្ចាស់បណ្តាំអាចកំណត់អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ម្នាក់ ឬច្រើននាក់ ឬអាចប្រគល់អាណត្តិឱ្យតតិយជនកំណត់អ្នកប្រតិបត្តិនោះនៅក្នុងលិខិតបណ្តាំ[58]។ ក្រោយពេលតតិយជនបានទទួលអាណត្តិជាអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ ហើយតតិយជននោះត្រូវជូនដំណឹងនោះទៅឱ្យសន្តតិជន ដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ[59]។ ក្នុងករណីបើជនដែលទទួលអាណត្តិមានបំណងឈប់ពីអាណត្តិនោះ ជននោះត្រូវជូនដំណឹងអំពីមូលហេតុទៅឱ្យសន្តតិជនដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ[60]។

---

[56] មាត្រា១១៧៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[57] មាត្រា១១៧៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[58] មាត្រា១១៨៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[59] មាត្រា១២១៤ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[60] មាត្រា១២១៤ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

សន្តតិជន ឬជនដែលពាក់ព័ន្ធនឹងផលប្រយោជន៍ផ្សេងទៀត អាចកំណត់អំឡុងពេលសមស្រប ហើយដាស់តឿនចំពោះជនដែលត្រូវបានកំណត់ជាអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ ឱ្យឆ្លើយបញ្ជាក់ច្បាស់លាស់ ក្នុងអំឡុងពេលនោះអំពីការយល់ព្រម ឬមិនយល់ព្រមកាន់មុខងារជាអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ បើអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍មិនបានឆ្លើយបញ្ជាក់ច្បាស់លាស់ ក្នុងអំឡុងពេលនោះទេត្រូវចាត់ទុកថាបានលាឈប់ពីការងារនោះ[61]។ បើអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ បានយល់ព្រមកាន់មុខងារ ហើយអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍នោះត្រូវអនុវត្តភារកិច្ចនោះភ្លាមៗ[62]។ ករណីបើគ្មានអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ ឬបើបាត់បង់អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍តុលាការអាចជ្រើសតាំង អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍បានតាមការទាមទាររបស់សន្តតិជន ឬអ្នកពាក់ព័ន្ធនឹងផលប្រយោជន៍[63]។ ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ អនីតិជន និងជនធនក្ស័យ ពុំអាចធ្វើជាអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍បានឡើយ[64]។

សិទ្ធិអំណាចមុខនាទីនៃអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍គឺមានសិទ្ធិ និងករណីកិច្ចក្នុងការគ្រប់គ្រងមតិក និងធ្វើរាល់សកម្មភាពទាំងឡាយដែលចាំបាច់ដើម្បីប្រតិបត្តិមតកសាសន៍[65]។ តួនាទីរបស់អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ ត្រូវធ្វើបញ្ជីសារពើភ័ណ្ឌនៃទ្រព្យសម្បត្តិ ហើយប្រគល់បញ្ជីសារពើភ័ណ្ឌនោះទៅឱ្យសន្តតិជនដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ[66]។ ទៀតសោតបើមានអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍សន្តតិជនពុំអាចចាត់ចែងមតិក ឬធ្វើសកម្មភាពទាំងឡាយដែលនាំឱ្យរារាំងដល់ការប្រតិបត្តិមតកសាសន៍បានឡើយ[67]។

២.៥.៣ អានុភាពអនុវត្ត

សន្តតិកម្ម មានអានុភាពឡើងនៅពេលដែលម្ចាស់បណ្តាំ ឬមតកជន ទទួលមរណភាព ហើយមតកសាសន៍ជាឆន្ទៈរបស់ម្ចាស់បណ្តាំក្នុងការសម្រេចកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិ ក្រោយពេលដែលខ្លួនបានទទួលមរណភាព។ ផ្ទុយទៅវិញបើជាអចលនវត្ថុ ដែលទទួលបានតាមរយៈមតកសាសន៍ក៏ដោយ នៅតែជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់ត្រូវតែធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុ ដើម្បីឱ្យសន្តតិជនក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិយ៉ាងពិតប្រាកដ និងអាចតតាំងជាមួយតតិយជននៅនាពេលក្រោយ

[61] មាត្រា១២១៦ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[62] មាត្រា១២១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[63] មាត្រា១២១៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[64] មាត្រា១២១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[65] មាត្រា១២២០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[66] មាត្រា១២១៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[67] មាត្រា១២២១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

បាន។ ការចាត់ចែងអចលនវត្ថុតាមរយៈសន្តតិកម្មត្រូវតែស្ថិត នៅក្រោមការកំណត់របស់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីជាមូលហេតុ ដែលយើងអាចសន្មតបានថាការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិចំពោះសន្តតិកម្មដែលមានបណ្តាំមតិកចាំបាច់ត្រូវតែកំណត់ទៅតាមលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានកំណត់ជាធរមាន។

២.៥.៤ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមមតកសាសន៍

ដើម្បីក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពេញលេញលើអចលនវត្ថុ គឺត្រូវតែចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅតាមលក្ខខណ្ឌដែលកំណត់ដោយច្បាប់ បើទោះបីការទទួលបានកម្មសិទ្ធិកើតឡើង ស្របច្បាប់តាមរូបភាពបែបណាក៏ដោយ។ ការស្នើសុំចុះបញ្ជីតាមមតកសាសន៍ គឺប្រព្រឹត្តទៅដូចគ្នាទៅនឹងការស្នើសុំចុះបញ្ជីតាមរយៈកិច្ចសន្យាផងដែរ៖

២.៥.៤.១ ភាគីដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី

សន្តតិជនអាចដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីតែម្នាក់ឯងក៏បាន[68]។ ទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ[69]។ ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមានទម្រង់ដូចគ្នាទៅនឹងពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាដែរ។ ក្នុងករណីនេះ ត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយឯកសារដែលចាំបាច់មួយចំនួនដូចជាលិខិតសន្តតិកម្ម និងសេចក្តីចម្លងសំបុត្រមរណភាព ឬសេចក្តីចម្លងសំបុត្រកំណើត សេចក្តីចម្លងសំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍(បើជាសហព័ទ្ធរបស់មតកជន)។

២.៥.៤.២ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដី ថ្នាក់ រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ[70]។ ពេលដែលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ បានទទួលពាក្យសុំចុបញ្ជីលើអចលនវត្ថុនោះ ត្រូវផ្ញើរពាក្យសុំ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត ទៅកាន់រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ[71]។ ដើម្បីឱ្យរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលជាស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ចុះលេខរៀងទៅតាមលំដាប់ នៃការទទួលពាក្យសុំ នៅលើពាក្យសុំចុះបញ្ជី ដែលទទួលបានដោយផ្ទាល់ ឬទទួលបានពីរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ឬពីស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចផ្សេងទៀត[72]។

[68] ប្រការ១០ កថាខណ្ឌ២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ៣០ កយដនស.បក្រ/១៣ ថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

[69] ប្រការ៥ កថាខណ្ឌ១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល។

[70] ប្រការ៥ កថាខណ្ឌ២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល។

[71] ប្រការ៥ កថាខណ្ឌ១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល។

[72] ប្រការ៧ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងអន្តរក្រសួងដដែល។

បន្ទាប់ពីពិនិត្យ ឃើញថាបានបំពេញត្រឹមត្រូវទៅតាមនីតិវិធីដែលបានកំណត់រួចមក ម្ចាស់សំណើរត្រូវ បង់ថ្លៃសោហ៊ុយសុរិយោដី តាមការកំណត់ក្នុងប្រកាសលេខ៥០៧ សហវ.ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧ និងពន្ធប្រថាប់ត្រា ៤% នៃតម្លៃអចលនវត្ថុ[73]។ ក្នុងករណីការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុពីញាតិតាមរយៈសន្តតិកម្ម ត្រូវបានអនុគ្រោះឱ្យដកចេញពីតម្លៃគិតពន្ធប្រថាប់ត្រាចំនួន ២០០.០០០.០០០(ពីររយលានរៀល)។ ការលើកលែង ឬការអនុគ្រោះពន្ធប្រថាប់ត្រាត្រូវមានឯកសារ និងភ័ស្តុតាងបញ្ជាក់ ទំនាក់ទំនងអំពីញាតិដូចជា សៀវភៅគ្រួសារ សំបុត្រកំណើត សំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ និង/ឬ ឯកសារដទៃទៀត ដែលបញ្ជាក់អំពីទំនាក់ទំនងបុគ្គល[74]។ មានន័យថាបើ ដី និងផ្ទះដែលជាមកតិនោះ មានតម្លៃក្រោមឬស្មើនឹង២០០.០០០.០០០ រៀល ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមិនមានជាប់ពន្ធឡើយ។

២.៥.៤.៣ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ជាអ្នកបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញាផ្សេងៗ ដូចជាលិខិតសន្តតិកម្ម និងសេចក្តីចម្លងសំបុត្រមរណភាព ឬសេចក្តីចម្លងសំបុត្របញ្ជាក់មរណភាពរបស់មតកជន អ្នកដែលបញ្ជាក់នោះគឺសន្តតិជន។ល។ ក្នុងការបញ្ជាក់នោះ អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ និងទទួលខុសត្រូវលើអត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតកិច្ចសន្យា និងអត្តសញ្ញាណគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា[75]។

បន្ទាប់ពីបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញារួចហើយ បើលិខិតនោះបញ្ជាក់នៅឃុំ សង្កាត់ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវយកលិខិតនោះទៅចុះក្នុងបញ្ជីមួយហៅថា សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់។ ការចុះក្នុងសៀវភៅលិខិតបញ្ជាក់ គឺត្រូវចុះលេខរៀង និងកាលបរិច្ឆេទនៃប្រតិបត្តិការ រួចស្រង់លេខរៀង និងថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ដាក់លើលិខិតដើមគ្រប់លិខិតបញ្ជាក់ដែលត្រូវប្រគល់ទៅឱ្យភាគីម្នាក់ៗ។ បន្ទាក់មកត្រូវចុះថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ នៃលិខិត ចុះឈ្មោះ ព្រមទាំងទីលំនៅនៃភាគី ចុះប្រភេទលិខិត និងចុះកម្មវត្ថុនៃលិខិត។ បើលិខិតនោះទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុ សេចក្តីនៃលិខិតត្រូវចម្លងចូលដោយសង្ខេបដាក់ក្នុងបញ្ជិការមួយទៀត ហៅថាបញ្ជិកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុសំរាប់ឃុំ សង្កាត់ នីមួយៗ[76]។ ក្នុងករណីដែលលិខិត

[73] ប្រការ៦ នៃប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា លេខ៥០៧ សហវ.ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧។

[74] ប្រការ៥ នៃប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា លេខ៥០៧ សហវ.ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧។

[75] ប្រការ៩ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី លេខ២១៥ ប្រក/ជនស.មជ ថ្ងៃទី៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥។

[76] ប្រការ១២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល។

បញ្ជាក់អចលនវត្ថុដោយអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូលទៅមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ដែលអចលវត្ថុនោះស្ថិតនៅដើម្បីឱ្យមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ចុះសេចក្តីបញ្ជាក់ក្នុង សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់[77]។

២.៥.៥ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈអច្ច័យទាន

អច្ច័យទានគឺ ជាប្រទានកម្មដែលម្ចាស់បណ្តាំធ្វើទៅឱ្យមនុស្សម្នាក់ ឬច្រើននាក់ នូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួន។ អច្ច័យទានមានពីរប្រភេទ គឺអច្ច័យទានសកល និងអច្ច័យទានមានកំណត់។ **អច្ច័យទានសកល** គឺជាប្រទានកម្មដែលម្ចាស់បណ្តាំធ្វើទៅឱ្យមនុស្សម្នាក់ ឬច្រើននាក់ នូវទ្រព្យសម្បត្តិទាំងអស់ ឬមួយផ្នែកដែលកំណត់ទៅតាមភាគ រីឯអច្ច័យទានមានកំណត់ គឺជាប្រទានកម្មដែលកំណត់ទ្រព្យសម្បត្តិជាក់លាក់ ទៅឱ្យមនុស្សម្នាក់ ឬច្រើននាក់ ដោយមតកសាសន៍[78]។

អច្ច័យទាន មានអានុភាពលុះត្រាតែម្ចាស់បណ្តាំទទួលមរណភាព ហើយមានលក្ខណៈដូចគ្នាទៅនឹងមតកសាសន៍ដែរ។ ប៉ុន្តែក្នុងករណី អច្ច័យលាភីបានទទួលមរណភាពមុន ឬក្នុងពេលដែលម្ចាស់បណ្តាំទទួលមរណភាព គឺនាំឱ្យអច្ច័យទាននោះមិនមានអានុភាពទេ[79]។ ការដាក់ពាក្យចុះបញ្ជីអច្ច័យទានត្រូវធ្វើឡើងរួមគ្នា មិនអាចធ្វើជាលក្ខណៈឯកតោភាគីបានទេ[80]។ ជាពិសេសការចុះបញ្ជីអច្ច័យទានក៏មានលក្ខណៈដូចគ្នាទៅនឹងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសន្តតិកម្មផងដែរ។

77 ប្រការ១៣ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី លេខ២១៥ ប្រក/ដនស.មជ ថ្ងៃទី៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥។

78 មាត្រា១១៩៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

79 មាត្រា១២០០ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

80 ប្រការ១០ កថាខណ្ឌ១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ៣០ កយដនស.បក្រ/១៣ ថ្ងៃទី២៩ មករា ២០១៣។

ជំពូកទី៣ ៖ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់

លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចនលវត្ថុតាមច្បាប់ គឺសំដៅការទទួលបានអចលនវត្ថុ របស់បុគ្គលម្នាក់ៗតាមរយៈបទបញ្ញត្តិដែលកំណត់ដោយច្បាប់។ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈច្បាប់នេះ ស្តែងឡើងតាមរយៈរូបភាពនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមអាជ្ញាយុកាល លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមសម្បទានដីសង្គមកិច្ច និងតាមរយៈសន្តតិកម្មតាមច្បាប់។

៣.១ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល

លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល គឺជាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិទៅតាមអំឡុងពេល និងឆន្ទៈនៃការកាន់កាប់របស់បុគ្គល ដែលមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវគោរពតាមគោល-ការណ៍នឹងការកំណត់នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។

៣.១.១ កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈលទ្ធកម្មពិសេសនៃភោគៈ

លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈលទ្ធកម្មពិសេសនៃភោគៈ គឺអចលនវត្ថុដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់ចាប់ពីឆ្នាំ១៩៨៩ អាចបង្កើតជាពិសេសនូវសិទ្ធិភណ្ឌិកលើអចលនវត្ថុ និងនាំទៅដល់លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ ដោយអ្នកកាន់កាប់ទ្រព្យក្នុងលក្ខខណ្ឌដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់ ហើយការចូលកាន់កាប់របស់ភោគៈត្រូវបានបញ្ចប់នៅពេល ដែលច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ចូលជាធរ-មាន[81]។

លក្ខខណ្ឌនៃការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ យោងតាមមាត្រា៣០ នៃច្បាប់ភូមិបាល ជនគ្រប់រូបដែលបានកាន់កាប់អចលនវត្ថុដោយស្របច្បាប់រយៈពេល៥ឆ្នាំ អាចដាក់ពាក្យស្នើសុំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីរបស់ខ្លួនបានដោយស្របច្បាប់។ ដើម្បីក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករលើអចលនវត្ថុភោគៈត្រូវតែកាន់កាប់ដោយពិតប្រាកដ គ្មានហិង្សា ដឹងឮជាសាធារណៈ គ្មានការអាក់ខាន និងដោយ សុចរិត[82]។ ភោគីត្រូវបានកាន់កាប់អចលនវត្ថុដោយពិតប្រាកដ គឺថាភោគីទោះបីជាកាន់កាប់ដោយខ្លួនឯងក្តី ឱ្យអ្នកដទៃកាន់កាប់ក្តី ត្រូវឱ្យឃើញថាការកាន់កាប់នោះប្រាកដធ្វើដើម្បីខ្លួនឯង ក្នុងគោលបំណងខ្លួនជាភោគីយ៉ាងផ្តាច់មុខ កុំឱ្យឃើញថាការដែលធ្វើនោះគឺធ្វើដោយសារសិទ្ធិណាមួយផ្សេងទៅវិញ។ ប្រសិនបើភោគីពិតប្រាកដមិនចេញមុខនៅពីក្រោយភោគីមិនពិតប្រាកដ ភោគីនោះមិនអាចទាមទារប័ណ្ណភោគៈដើម្បីធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិបានឡើយភោគៈត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ។ ភោគីត្រូវកាន់កាប់ដោយគ្មានហិង្សា គឺថាភោគៈដែលបានមកដោយហិង្សាមិនចាត់ទុកជាភោគៈត្រឹមត្រូវ

[81] មាត្រា២៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

[82] មាត្រា៣៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

តាមផ្លូវច្បាប់ឡើយ ប៉ុន្តែបើកាលណាគេប្រើហិង្សាក្នុងពេលមានតតិយជនឥតសិទ្ធិមកដណ្តើមនោះ ហិង្សានេះគ្មានឥទ្ធិពលអ្វីទៅលើភោគៈ ដែលបានដោយសន្តិភាពតាំងពីដើមមកនោះទេ។ ភោគីត្រូវកាន់កាប់អចលនវត្ថុដោយមាន ការដឹងឮជាសាធារណៈ គឺភោគីត្រូវកាន់កាប់ដោយឥតលាក់បាំងអ្នកទាំងពួង ដែលចង់តវ៉ាអំពីសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើអចលនវត្ថុនោះនឹងបានដឹងឮឃើញមិនខាន។ ភោគីត្រូវកាន់កាប់អចលនវត្ថុដោយគ្មានការអាក់ខាន គឺភោគីត្រូវធ្វើកិច្ចការផងទាំងពួងទៅតាមធម្មតាជាប្រក្រតីក្នុងរយៈពេលចាំបាច់នៃការទាមទារលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ។ ការអាក់ខានក្នុងរយៈពេលខ្លីឬបោះបង់ទុកនៅទំនេរដើម្បីធ្វើឱ្យដីមានជីវជាតិឡើងវិញ មិនមែនជាឧបសគ្គដល់លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិនោះទេ។ ភោគីត្រូវកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ដោយសុច្ចរិតគឺភោគីមិនបានដឹងពីសិទ្ធិជាយថាហេតុរបស់តតិយជនលើវត្ថុដែលខ្លួនកំពុងកាន់កាប់នោះឡើយ។

៣.១.២ លក្ខខណ្ឌនៃការទទួលបានកម្មសិទ្ធិតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល

ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល គឺជាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិដោយគិតអំពីអំឡុងពេលដែលបានកាន់កាប់អចលនវត្ថុរបស់បុគ្គល ដែលបានកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុនោះ។ ការកាន់កាប់នោះត្រូវគោរពទៅតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ និងតម្រូវឱ្យបុគ្គលដែលបានកាន់កាប់បំពេញលក្ខខណ្ឌចាំបាច់មួយចំនួនទើបអាចមានសិទ្ធិក្នុងការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិពេញលេញដែលទទួលស្គាល់ដោយស្របច្បាប់។

ជាទូទៅដើម្បីឱ្យការកាន់កាប់មួយមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវ ដោយអនុលោមទៅតាមច្បាប់ចំពោះការកាន់កាប់ ត្រូវគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌរួមដូចជា អំឡុងពេលដែលកាន់កាប់ មានរយៈពេលវែង និងខ្លី ដោយអាស្រ័យទៅលើភាពសុចរិត ឬភាពទុច្ចរិត និងភាពមានកំហុស ឬគ្មានកំហុស ប្រព្រឹត្តដោយបុគ្គលដែលជាអ្នកកាន់កាប់។ ទន្ទឹមនឹងនេះរាល់បុគ្គលដែលមានបំណងកាន់កាប់ដើម្បីធ្វើជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ចាំបាច់តម្រូវឱ្យរាល់ការកាន់កាប់នោះត្រូវតែធ្វើឡើង ដោយសន្តិវិធី និងបង្ហាញជាសាធារណៈ ដោយភាពត្រឹមត្រូវ ដោយឥតលាក់ បិទបាំង ពីអ្នកដែលមានបំណងចង់តវ៉ាអំពីសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើវត្ថុនោះ។[83] ការកាន់កាប់ដោយដឹងឮជាសាធារណៈសំដៅទៅលើការចូលកាន់កាប់របស់ភាគី ដែលមិនមានការលាក់បាំងភាពពិតចំពោះការកាន់កាប់អចលនវត្ថុនោះបានឡើយ មានន័យថាគ្រប់ពេលភាគីត្រូវតែធ្វើការបង្ហាញជាសាធារណៈពីការកាន់កាប់របស់ខ្លួន។ ការកាន់កាប់ដោយសុចរិតមានន័យថាជនដែលបានចូលទៅកាន់កាប់ លើអចលនវត្ថុមិន

[83] មាត្រា៣៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

បានដឹងពីសិទ្ធិរបស់តតិយជនលើវត្ថុ ដែលខ្លួនកំពុងកាន់កាប់នោះសោះ ពោលត្រូវប្រាកដថាខ្លួនមិនបានដឹងអំពីប្រយោជន៍របស់បុគ្គលផ្សេងទៀតនៅលើវត្ថុដែលខ្លួនបានកាន់កាប់ឡើយ។[84]

យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១៦២ បានកំណត់ភាពខុសគ្នាអំពីអំឡុងពេលនៃការកាន់កាប់ គឺការកាន់កាប់ដែលមានអំឡុងពេលវែង ២០ឆ្នាំ និងរយៈពេលខ្លី ១០ឆ្នាំ ដោយអាស្រ័យទៅតាមឆន្ទៈ សុចរិត ឬទុចរិត និងភាពមានកំហុស ឬភាពដែលមិនមានការបង្កកំហុសរបស់ជនដែលជាភាគីកាន់កាប់នោះដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិ។

ចំពោះបុគ្គលដែលបានកាន់កាប់អចលនវត្ថុក្នុងអំឡុងពេលវែង ២០ឆ្នាំ ត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម៖

- កាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី
- ដឹងឮជាសាធារណៈ
- មានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ
- មានការកាន់កាប់ជាក់ស្តែងរយៈពេល ២០ឆ្នាំ
- ការលើកឡើងអាជ្ញាយុកាល

ការកាន់កាប់ជាក់ស្តែង ឬរស់នៅលើអចលនវត្ថុណាមួយក្នុងរយៈពេល ២០ឆ្នាំ ដោយមានការដឹងឮជាសាធារណៈ និងមិនមានវិវាទជាមួយតតិយជនណាម្នាក់ មានន័យថាជននោះមានឆន្ទៈនៃការកាន់កាប់មានភាពសុចរិតតាំងពីដំបូង ដូច្នេះជននោះអាចធ្វើការស្នើសុំចុះបញ្ជីដើម្បីស្នើសុំជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលខ្លួនកំពុងធ្វើការកាន់កាប់នោះបាន។[85]

រីឯបុគ្គលដែលបានការកាន់កាប់ក្នុងអំឡុងពេលខ្លី ១០ឆ្នាំ ត្រូវលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម ៖

- ភាពសុចរិត និងគ្មានកំហុស
- កាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី
- មានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ
- ដឹងឮជាសាធារណៈ
- មានការកាន់កាប់ជាក់ស្តែងរយៈពេល ១០ឆ្នាំ
- ការលើកឡើងអាជ្ញាយុកាល

[84] មាត្រា៣៨ កថាខណ្ឌ៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

[85] មាត្រា១៦២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ករណីដែលក្នុងអំឡុងពេលនៃការកាន់កាប់ដែលមានរយៈពេលខ្លី ១០ឆ្នាំ ជននោះអាចមានសិទ្ធិក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករបាន លុះត្រាតែមានការបញ្ជាក់អំពីការចូលមកកាន់កាប់នៅលើអចលនវត្ថុនោះដោយមិនបានដឹងថាមានជនណាម្នាក់ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពីមុនមកទេ។[86] ក្នុងអំឡុងពេលនៃការកាន់កាប់ ប្រសិនបើមានតតិយជនណាម្នាក់មកធ្វើការទាមទារ អចលនវត្ថុ ដែលកំពុងកាន់កាប់នោះ បុគ្គលដែលកំពុងកាន់កាប់នោះមានលទ្ធភាពនៅក្នុងការតតាំងបាន បើមានភស្តុតាងបញ្ជាក់ពីការកាន់កាប់រយៈពេល ១០ឆ្នាំ នៃការកាន់កាប់របស់ខ្លួននោះគឺមានភាពសុចរិត និងមិនមានកំហុសព្រោះពុំមានជនណាម្នាក់មកជំទាស់ ឬធ្វើការតវ៉ាក្នុងអំឡុងពេលដែលខ្លួនបានកាន់កាប់នោះទេ។

៣.១.៣ ការកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់

ការកាន់កាប់ដែលមានលក្ខណៈខុសច្បាប់លើអចលនវត្ថុ ប្រសិនបើអ្នកការកាន់កាប់នោះបានប្រព្រឹត្តឱ្យមានលក្ខខណ្ឌមួយចំនួន ដែលនាំឱ្យអ្នកកាន់កាប់នោះមិនអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ។ លក្ខខណ្ឌមួយចំនួននោះមានជាអាទិ៍៖[87]

- ការកាន់កាប់នោះបានមកដោយការកេងបន្លំយកទ្រព្យអ្នកដទៃ
- ការកាន់កាប់ដោយលួចលាក់នឹងច្បាប់
- ការកាន់កាប់ដោយមិនចេញមុខ និង
- ការកាន់កាប់ដោយប្រើប្រាស់អំពើហិង្សា

ទន្ទឹមទៅនឹងលក្ខខណ្ឌដែលបានកំណត់ខាងលើនេះ លក្ខខណ្ឌដែលនាំឱ្យអ្នកកាន់កាប់មិនអាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិចំពោះការកាន់កាប់របស់ខ្លួននោះ គឺការកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ ទោះបីជាប្រភេទណាក៏ដោយ[88]។ ជាពិសេសការចូលកាន់កាប់ថ្មីក្រោយ ថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ដោយគ្មានប័ណ្ណ[89]។

៣.១.៤ ទណ្ឌកម្មលើការកាន់កាប់ខុសច្បាប់

បុគ្គលដែលកាន់កាប់ខុសច្បាប់ ត្រូវបង្ខំឱ្យចាកចេញជាបន្ទាន់ និងដោយត្រូវទទួលទណ្ឌកម្មដូចដែលបានកំណត់នៅក្នុងមាត្រា២៥៩ នៃច្បាប់ភូមិបានឆ្នាំ២០០១ (ពិន័យជាប្រាក់ពី ៥-៥០លានរៀល និង/ឬ ដាក់ពន្ធនាគារ ពី ១-៥ ឆ្នាំ) និងបុគ្គលដែលជាអ្នកកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់នោះ ពុំមាន

[86] មាត្រា១៦២ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[87] មាត្រា៣៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

[88] មាត្រា១៦២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[89] មាត្រា២៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

សិទ្ធិក្នុងការទារទាមសំណងលើការខូចខាត ដែលបណ្ដាលមកពីកែលំអ ឬការចំណាយលើការងារដែលខ្លួនបានធ្វើនៅលើអចលនវត្ថុនោះឡើយ។[90]

៣.១.៥ អានុភាពប្រតិសកម្មអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម

យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានបង្កើតឱ្យមានអានុភាពប្រតិសកម្ម ដើម្បីជៀសវាងការកើតមានវិវាទទៅលើសិទ្ធិចំពោះអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ ដោយរាប់ចាប់ពីថ្ងៃផ្ដើមគិតអាជ្ញាយុ-កាលនេះ។ ក្នុងន័យនេះ គឺសំដៅទៅលើការទទួលបានកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកកាន់កាប់នឹងមានអានុភាពចាប់ពីថ្ងៃ ដែលបុគ្គលនោះបានចូលកាន់កាប់ដំបូងរហូតដល់ថ្ងៃបង្គ្រប់ នៃអាជ្ញាយុកាលដែលច្បាប់បានកំណត់ ឬអាចនិយាយបានថាជាផលប្រយោជន៍នៃអាជ្ញាយុកាល ដែលបានកើតឡើងនៅក្រោយថ្ងៃដែលចាប់ផ្ដើមគណនាត្រូវធ្លាក់ទៅលើបុគ្គលដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ។[91]

៣.១.៥.១ ការបោះបង់ចោលផលប្រយោជន៍អាជ្ញាយុកាល

បុគ្គលដែលធ្វើលទ្ធកម្មដោយអាជ្ញាយុកាល អាចធ្វើការបោះបង់ចោលផលប្រយោជន៍នៃការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ លើដីធ្លីដែលខ្លួនបានកាន់កាប់នោះ ក្នុងករណីដែលអាជ្ញាយុកាលនោះត្រូវបានសម្រេច។ ដោយហេតុថាអាជ្ញាយុកាល គឺជារបបសម្រាប់ផលប្រយោជន៍សាធារណៈ ហេតុនេះបុគ្គលឯកជនពុំអាចបង្ហាញឆន្ទៈបដិសេធចោលនូវរបបអាជ្ញាយុកាលនេះជាមុនឡើយ ក៏ប៉ុន្តែការបោះបង់ផលប្រយោជន៍នៃអាជ្ញាយុកាលអាចធ្វើទៅបានក្នុងករណី ដែលបុគ្គលកាន់កាប់នោះទទួលបានអាជ្ញាយុកាលសម្រេចជាមុនសិន។[92]

៣.១.៥.២ បុគ្គលដែលទទួលអានុភាពពីការបោះបង់ផលប្រយោជន៍

ការទទួលបានផលប្រយោជន៍ នៃអាជ្ញាយុកាលលើដីធ្លី នៅតែបន្តមានអានុភាព ចំពោះជនដែលបានបោះបង់ចោលផលប្រយោជន៍នៃអាជ្ញាយុកាលលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ និងកម្មសិទ្ធិករដើម ពិតប្រាកដតែប៉ុណ្ណោះ ចំណែកតតិយជន ឬជនដែលទទួលបានការបង្កើតសិទ្ធិអាចមានសិទ្ធិត្រឹមតែការលើកឡើងអាជ្ញាយុកាលប៉ុណ្ណោះ។

៣.១.៥.៣ ការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម

ការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម គឺជាការបង្អាក់ដំណើរការ នៃអាជ្ញាយុកាលក្នុងការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលបានកាន់កាប់ដោយផ្អែកទៅតាមមូលហេតុដែលមានចែង។ ប៉ុន្តែអំឡុងពេលនៃការផ្អាក និងត្រូវគិតសារជាថ្មីម្ដងទៀតបន្ទាប់ពីការផ្អាកត្រូវបានបញ្ចប់។

---

[90] មាត្រា៨៣ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

[91] មាត្រា១៦៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[92] មាត្រា១៦៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

៣.១.៥.៤ មូលហេតុនៃការផ្អាកអាជ្ញាយុកាល

មូលហេតុនៃការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលត្រូវបានកើតឡើងដោយសារកត្តា៤ ដែលមានចែងក្នុងច្បាប់កំណត់ដូចជា៖[93]

ក.ការបាត់បង់ការកាន់កាប់ដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ

ការផ្អាកអាជ្ញាយុកាល នៃការបោះបង់ការកាន់កាប់ ដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិមិនមែនសំដៅទៅលើការបោះបង់ ដែលផ្តោតលើឆន្ទៈរបស់បុគ្គលនោះទេ ផ្ទុយទៅវិញជាការបាត់បង់ក្រៅឆន្ទៈ ក្នុងករណីការកាន់កាប់នោះត្រូវបានតតិយជនមកទន្ទ្រាន ឬដណ្តើមយកពីជន ដែលកំពុងធ្វើការកាន់កាប់ដីនោះជាដើម។ ប្រសិនបើអ្នកកាន់កាប់នោះអាចធ្វើការបង្ហាញ ភស្តុតាងអំពីសុចរិតភាព និងការកាន់កាប់ឡើងវិញបាន នៅក្នុងអំឡុងពេល ១ឆ្នាំ ឬនៅក្នុងអំឡុងពេល ១ឆ្នាំ ដែលពាក្យបណ្តឹងកំពុងដំណើរការ ដូចនេះអាជ្ញាយុកាល ដែលអ្នកកាន់កាប់នោះបានកាន់កាប់កន្លងមកមិនត្រូវបានផ្អាកឡើយ។[94]

ខ. ការទាមទារតាមផ្លូវតុលាការ

ការទាមទារតាមផ្លូវតុលាការអាចមានដំណើរការទៅបាន លុះត្រាតែមានពាក្យបណ្តឹងទៅកាន់តុលាការ ធ្វើឡើងដោយជនមានបំណងទាមទារកម្មសិទ្ធិ។ ពាក្យបណ្តឹង ឬពាក្យសុំនោះអាចមានអានុភាព លុះត្រាគោរព ឬសមស្របទៅតាមលក្ខខណ្ឌនៃការកំណត់របស់ច្បាប់ទើបអាចធ្វើការទាមទារតាមផ្លូវតុលាការមានអានុភាពផ្អាកអាជ្ញាយុកាលបាន។ ទៀតសោតប្រសិនបើមានការលើកចោលពាក្យបណ្តឹង ដោយសារមូលហេតុ នៃការខ្វះលក្ខណៈទម្រង់ នៃពាក្យបណ្តឹងពី អ្នកដែលបានដាក់ពាក្យទាមទារកម្មសិទ្ធិនោះ អានុភាពនៃការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលក៏ត្រូវបានរលត់ផងដែរ។[95]

គ. សកម្មភាពអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬសកម្មភាពចាត់ចែងការរក្សាការពារ

ដើម្បីសម្រេចសិទ្ធិទាមទាររបស់ខ្លួន ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករដើម ត្រូវដាក់ពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំទៅតុលាការ។ ការដាក់ពាក្យសុំនេះមានអានុភាពនៃការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលចាប់ពីពេល ដែលបានដាក់ពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ។ ក្នុងករណីពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬការចាត់ចែងរក្សាការពារនោះត្រូវបានលុបចោល តាមពាក្យសុំរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករដើម ឬដោយខ្វះលក្ខខណ្ឌតាមផ្លូវច្បាប់

[93] មាត្រា១៦៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[94] មាត្រា១៦៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[95] មាត្រា១៧០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម ដោយសកម្មភាពនៃការអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬការរក្សាការពារនឹងត្រូវបានចាត់ទុកថាមិនបានកើតឡើងឡើយ។[96]

ឃ.ការទទួលស្គាល់

អ្នកដែលបានចូលមកកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុ ព្រមទទួលស្គាល់កម្មសិទ្ធិរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករដើមជាហេតុនាំឱ្យអាជ្ញាយុកាលនៃការកាន់កាប់នោះត្រូវបានផ្អាកផងដែរ។

៣.១.៦ ការកំណត់អាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម

អាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុអាចកើតមានឡើង ប្រសិនបើអ្នកកាន់កាប់បានគោរពទៅតាមគោលការណ៍ដែលច្បាប់បានកំណត់។[97] ក្នុងករណីដែលបុគ្គលនោះបានបំពេញគ្រប់គ្រាន់នូវលក្ខខណ្ឌនៃការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ ប៉ុន្តែមិនមានឆន្ទៈក្នុងការទទួលយកផលប្រយោជន៍នៃអាជ្ញាយុកាលនោះ បុគ្គលដែលជាអ្នកកាន់កាប់នោះពុំចាំបាច់ទទួលស្គាល់កម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនទេ។

៣.១.៦.១ ភាពចាំបាច់នៃការលើកឡើងអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម

តុលាការមិនអាចលើកឡើងអាជ្ញាយុកាល នៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ តាមរយៈសេចក្តីសម្រេចដោយខ្លួនឯងបានឡើយ ទោះបីជាបានដឹងពីអាជ្ញាយុកាលនៃការចូលកាន់កាប់របស់បុគ្គលនោះក៏ដោយ គឺដើម្បីជៀសវាងការបំពានគោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃបុគ្គល និងផលប្រយោជន៍ដែលទទួលបានគឺជារបស់ភាគី ។

៣.១.៦.២ បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិលើកឡើងអាជ្ញាយុកាល

ជនដែលអាចលើកឡើងអាជ្ញាយុកាល ជាជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយអាជ្ញាយុ-កាល ជាអ្នកដែលមានសិទ្ធិនៅក្នុងការលើកឡើងនៃអាជ្ញាយុកាលអំពីអំឡុងពេល នៃការកាន់កាប់របស់ខ្លួន។ មិនមែនមានតែបុគ្គលដែលជាអ្នកកាន់កាប់ម្នាក់ប៉ុណ្ណោះទេ តតិយជន ឬបុគ្គល ដែលមានការពាក់ ដែលទទួលបានការបង្កើតសិទ្ធិមួយចំនួន ដែលមានដូចជាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុប-ភោគ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យនៅ សេវភាព សិទ្ធិជួល ឬសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ និងបុគ្គលដែលមានផលប្រយោជន៍ត្រឹមត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់ប៉ុណ្ណោះ ក្នុងការលើកឡើងអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មដែលអាចលើកឡើងអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មបាន។[98]

[96] មាត្រា១៧១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[97] មាត្រា១៦៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[98] មាត្រា១៦៥ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

៣.១.៧ ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាល

ការបង្អង់អាជ្ញាយុកាល សំដៅទៅលើការពន្យាពេលដំណើរការនៃការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មមួយរយៈដោយផ្អែកទៅលើមូលហេតុ នៃការលំបាកក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិ និងមិនមានសង្ឃឹមក្នុងការអនុវត្ត។ ប៉ុន្តែនៅពេលដែលហេតុនៃការរារាំងនោះបានរលត់ទៅវិញអំឡុងពេលនៃអាជ្ញាយុកាលនឹងគិតបន្តពីពេលដែលត្រូវបង្អង់។

៣.១.៧.១ ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលដោយការទាមទារ

ក្នុងករណីនេះ ការបង្អង់អាជ្ញាយុកាលផ្តោតសំខាន់ ទៅលើការពន្យាពេលនៃការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលដោយសារការទាមទាររបស់កម្មសិទ្ធិករដើម ដែលមានបំណងក្នុងការទាមទារឱ្យអ្នកកាន់កាប់ប្រគល់កម្មវត្ថុដែលជាអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនត្រលប់មកវិញ។ ប្រសិនបើកម្មសិទ្ធិករដើមបានទាមទារនៅក្នុងអំឡុងពេល៦ខែមុនពេលផុតអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម ហេតុនេះក្នុងអំឡុងពេលនេះជនដែលបានទាមទារនោះត្រូវធ្វើការទាមទារតាមផ្លូវតុលាការ ឬធ្វើការចាត់ចែងរក្សាការពារ ជាអាទិ៍ដើម្បីឱ្យអាជ្ញាយុកាលត្រូវបានផ្អាក។ ប៉ុន្តែការទាមទារនេះមិនមានអានុភាពពន្យឺតការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មម្តងទៀតបានឡើយ ទោះបីជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករបានធ្វើការទាមទារម្តងទៀតក៏ដោយ។[99]

ឧទាហរណ៍ ៖ លោក **ក** បានចូលកាន់កាប់លើដីមួយកន្លែងដែលមានរយៈពេលនៃការកាន់កាប់នោះមាន ៩ឆ្នាំ និង៦ខែ ដោយមិនបានដឹង ថាដីដែលខ្លួនធ្វើការកាន់កាប់នោះ គឺជាកម្មសិទ្ធិរបស់លោក **ខ**។ ក្រោយមកដោយបានដឹងពីការកាន់កាប់ របស់លោក **ក** លើដីនោះ លោក **ខ** បានទាមទារដីនោះត្រលប់មកវិញ។ ករណីនេះអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មរបស់លោក **ក** ដែលត្រូវបានកាន់កាប់ក្នុងអំឡុង៩ឆ្នាំ និង៦ខែ ទៀតនោះនឹងមិនទាន់បានសម្រេចឡើយបន្ទាប់ពីមានការទាមទារពីលោក **ខ** ដែលជាកម្មសិទ្ធិករដើម។

៣.១.៧.២ ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលចំពោះអនីតិជន

ក្នុងករណីដែលអនីតិជន ឬជនដែលស្ថិតនៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ មិនមានអ្នកតំណាងស្របច្បាប់ ក្នុងអំឡុងពេល ៦ខែ នៃពេលណាមួយមុនអាជ្ញាយុកាល នៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិផុតកាលកំណត់អាជ្ញាយុកាល នៃលទ្ធកម្មនោះមិនបានសម្រេចឡើយ មានន័យថាការពន្យាពេលនៃការ

[99] មាត្រា១៧៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

សម្រេចអាជ្ញាយុកាល និងត្រូវបានកើតឡើងបន្ទាប់ពីពេលដែល អនីតិជន ឬជនដែលស្ថិតនៅក្រោមអាណាព្យាបាលនោះបានក្លាយជា សមត្ថជន ឬនីតិជន ឬនៅពេលមានអ្នកតំណាងស្របច្បាប់។[100]

៣.១.៧.៣ ការបន្ថយការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលរវាងសហព័ទ្ធ

ក្នុងអំឡុងពេល៦ខែ ក្រោយពេលដែលមានការរំលាយអាពាហ៍ពិពាហ៍ ក្នុងករណីដែលមានសហព័ទ្ធណាម្នាក់បានធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដែលជារបស់ភាគីម្ខាងទៀតតាមរយៈអាជ្ញាយុកាលនោះនឹងមិនត្រូវបានសម្រេចឡើយ ប្រសិនបើមានមូលហេតុរាំងណាមួយបានកំណត់។ ផ្ទុយមកវិញបើមិនមានមូលហេតុរាំងនោះទេ អាជ្ញាយុកាលដែលកន្លងពីមុននៅតែបន្តមានសុពលភាព។

៣.១.៧.៤ ការបន្ថយការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលដោយមហន្តរាយធម្មជាតិ

នៅពេលណាមួយក្នុងអំឡុងពេល៦ខែ មុនពេលអាជ្ញាយុកាល នៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ត្រូវបានផុតកាលកំណត់ ហើយម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករដើមមិនអាចបង្អង់អាជ្ញាយុកាលបានដោយសារការជួបប្រទះ គ្រោះមហន្តរាយ ឬករណីប្រធានសក្តិណាមួយបានកើតឡើងនោះៗនាំឱ្យអាជ្ញាយុកាល នៃលទ្ធកម្មនឹងមិនត្រូវបានសម្រេចឡើយ ក្នុងអំឡុងពេល៦ខែ បន្ទាប់ពីប្រធានសក្តិនោះបានកន្លងផុត។[101]

៣.១.៨ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល

ការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចការមួយដែលចាំបាច់ ហើយសំខាន់បំផុតត្រូវតែធ្វើការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនោះ ដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់។ ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិសំដៅដល់មូលដ្ឋានគតិយុត្ត ដើម្បីឱ្យបុគ្គលណាមួយមានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន។ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី គ្រប់គ្រងដោយអនុក្រឹត្យលេខ ៤៨ អនក្រ.បក ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។[102] ដើម្បីទទួលបានការចុះបញ្ជីអ្នកកាន់កាប់ត្រូវបំពេញពាក្យស្នើសុំជាមុនសិន។

៣.១.៨.១ អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជី

អ្នកកាន់កាប់អចលនវត្ថុត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំធ្វើការចុះបញ្ជីជា២ច្បាប់ និងមានឯកសារណាបផ្សេងៗ ភ្ជាប់មកជាមួយនូវពត៌មានលម្អិត អំពីអ្នកកាន់កាប់ ដូចជាឈ្មោះ និងស្នាមមេដៃរបស់អ្នកដាក់ពាក្យពិពណ៌នាលម្អិតអំពីក្បាលដី ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការស្នើសុំចុះបញ្ជីតាមគម្រូ ដែលបាន

---

[100] មាត្រា១៧៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[101] មាត្រា១៧៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[102] កិច្ចសម្ភាស ថ្ងៃទី០៣ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៧ របស់លោក ណឹម រស្មីដារ៉ា ជាមន្ត្រីការិយាល័យសុរិយោដី និង ភូមិសាស្ត្រខេត្តកំពង់ស្ពឺ។

កំណត់មករដ្ឋបាលសុរិយោដី ស្រុក ខណ្ឌ តាមរយៈមេឃុំ/ចៅសង្កាត់ ដែលកម្មវត្ថុតាំងនៅ។ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវពិនិត្យមើល ចំពោះការចូលកាន់កាប់របស់អ្នកកាន់កាប់មានការ ប្រើប្រាស់ហិង្សា ឬអត់ កាលបរិច្ឆេទ ឬមានទំនាស់ ឬអត់ និងទីតាំងក្បាលដីជាដើម។ ក្រោយពិនិត្យចប់សព្វគ្រប់ត្រូវបញ្ជូនទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ស្រុក ខណ្ឌ។[103]

៣.១.៨.២ រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ

ក្រោយពីទទួលបានពាក្យសុំចុះបញ្ជីមកត្រូវធ្វើការពិនិត្យ និងសម្រេចលើពាក្យស្នើសុំនោះគ្រប់គ្រាន់ និងសមស្របហើយត្រូវកត់ត្រាចូលក្នុងសៀវភៅទទួលពាក្យ និងកំណត់កាលបរិច្ឆេទ ការកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យ។ អភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ នៃទីតាំងដែលកម្មវត្ថុនៃការស្នើសុំតាំងនៅ ត្រូវប្រគល់សេចក្តីជូនដំណឹងនោះដល់អ្នកស្នើសុំ និងបិទផ្សាយយ៉ាងតិច ១៥ថ្ងៃមុនកាលបរិច្ឆេទនៃការកំណត់ព្រំដី នៅសាលាស្រុក ខណ្ឌ ក្រុង សាលាសង្កាត់ ឃុំ។[104] ចំពោះការកំណត់ព្រំដី ត្រូវយកទៅតាមការព្រមព្រៀង ក្នុងករណីដែលម្ចាស់ដីជាប់ព្រំអវត្តមាន ត្រូវយកតាមឯកសារដែលមាន ភស្តុតាងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងភស្តុតាងផ្ទាល់មាត់។ ក្នុងករណីមានវិវាទកើតឡើងដែលដោះស្រាយមិនបានត្រូវបញ្ជូលទៅ គណៈកម្មាធិការសុរិយោដី ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដើម្បីធ្វើការសម្រុះសម្រួល។ ឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យត្រូវផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈ ក្នុងរយៈពេល ៣០ថ្ងៃ នៅសាលាស្រុក ខណ្ឌ ដែលមានសមត្ថកិច្ច។[105] ក្នុងរយៈពេល៣០ថ្ងៃនេះបានផុត បើគ្មានការជំទាស់ ឬការស្នើសុំកែតម្រូវនោះទេត្រូវចាត់ទុកសុក្រឹត ដែលអាចកំណត់ជាផ្លូវការបានតាមច្បាប់។[106]

បន្ទាប់មករដ្ឋបាលសុរិយោដី ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនសំណុំឯកសារទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្តក្រុងដែលមានដូចជា៖[107]

- ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដី
- ឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ
- សេចក្តីជូនដំណឹងស្តីពីការបរិច្ឆេទការកំណត់ព្រំដី
- របាយការណ៍ស្តីពីលទ្ធផលនៃការវិនិច្ឆ័យ
- ពាក្យបណ្តឹងជំទាស់តវ៉ាដែលពុំអាចដោះស្រាយបាន (បើមាន)

[103] មាត្រា៧ កថាខណ្ឌ១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៨ អនក្រ.បក ស្តីពីនីតិវិធី នៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខខណៈដាច់ដោយដុំ ឆ្នាំ ២០០២។

[104] សារាចរណែនាំ ស្តីពីការអនុវត្តនីតិវិធី ចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ លេខ០១ សជន/សន ទំព័រ ០២។

[105] មាត្រា១៣ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៨អនក្រ.បក ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ឆ្នាំ២០០២។

[106] មាត្រា១៣ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៨ ដដែល។

[107] មាត្រា១៦ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៨ ដដែល។

- លិខិតស្នើសុំកែតម្រូវ (បើមាន)
- កំណត់ហេតុសម្រុះសម្រួលវិវាទដែលបានដោះស្រាយរួច (បើមាន)

៣.១.៨.៣ រដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង

ករណីដែលពិនិត្យឃើញថា ឯកសារគ្រប់គ្រាន់ រដ្ឋបាលសុរិយោដី ខេត្ត ក្រុងត្រូវចុះហត្ថលេខារួចបញ្ជូនទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាល។ ក្បាលដីត្រូវចុះបញ្ជីនៅពេលដែលអគ្គនាយកដ្ឋាន សុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ ឬរដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង ដែលបានទទួលប្រតិភូកម្មពីក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់បានកត់ត្រាក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី។ ក្រោយពីការចុះបញ្ជីរួច រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវធ្វើការចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុឱ្យកម្មសិទ្ធិករនៃក្បាលដីដែលបានចុះបញ្ជី ឬប័ណ្ណសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុឱ្យភាគីដែលបានចុះបញ្ជី។ ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់អាចប្រគល់សិទ្ធិឱ្យខេត្ត ក្រុង ដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិដើម្បីចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ។[108]

ចំពោះសោហ៊ុយសេវាសុរិយោដី គឺត្រូវកំណត់ទៅតាមរាជធានី និងខេត្ត ក្រុងផ្សេងៗគ្នា។ ត្រូវប្រើរយៈចាប់ពី ២ខែ ទៅ ៣ខែ ឬ៩០ថ្ងៃ ទៅ ៦០ថ្ងៃធ្វើការចាប់ពីថ្ងៃចុះប្រមូលទិន្នន័យរហូតដល់ថ្ងៃចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ។[109]

ទោះបីការបង្ហាញខាងលើនេះ គឺជាការបកស្រាយតែទៅលើអចលនវត្ថុដែលជាដីធ្លី ប៉ុន្តែទម្រង់ និងការចុះបញ្ជីទាំងនេះក៏អនុវត្តផងដែរទៅលើការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ដែលជាអាគារ ឬជាបុរី ឬភូមិគ្រឹះ ពាក់កណ្តាលភូមិគ្រឹះ និងផ្ទះល្វែងជាដើម។ ការចុះបញ្ជីប្រភេទអចលនវត្ថុទាំងនេះ មានលក្ខណៈស្រដៀង និងប្រហាក់ប្រហែលគ្នាផងដែរ។ ការចុះបញ្ជីលើអចលនវត្ថុដែលជា អគារ បុរី ផ្ទះល្វែង ជាសញ្ញាណថ្មីសម្រាប់កម្ពុជា។

៣.២ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសន្តតិកម្មតាមច្បាប់

សន្តតិកម្មតាមច្បាប់ជាការបែងចែកនូវមតិករបស់មតកជន ក្នុងករណីដែលមតកជននោះមិនបានធ្វើការបង្ហាញឆន្ទះក្នុងការបែងចែក ឬកំណត់ឱ្យសន្តតិជន ឬសហសន្តតិជនតាមមតកសាសន៍។ ក្នុងករណីគ្មានបណ្តាំមតិកការផ្ទេរមរតក គឺត្រូវធ្វើឡើងទៅតាមការកំណត់ដោយបទប្បញ្ញត្តិ ដែលមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីដោយមិនបានគិតពីការខុស ឬត្រូវទៅតាមឆន្ទៈរបស់មតកជនឡើយ។ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ តាមរយៈសន្តតិកម្មតាមច្បាប់ ជាការទទួលបានផលប្រយោជន៍ ឬទ្រព្យសម្បត្តិតាម

[108] មាត្រា១៧ និងមាត្រា១៨ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៨អនក្រ.បក ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ឆ្នាំ ២០០២។

[109] សេចក្តីសម្រេច ស្តីពីសេវាសុរិយោដី លេខ៥១សសរ ថ្ងៃទី២១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៦។

រយៈការបែងចែកមតិករបស់មតកជន ដោយយោងទៅតាមការកំណត់បទដ្ឋាន គតិយុត្តដូច ដែលបានចែងនៃច្បាប់ជាធរមាន។ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសន្តតិកម្មតាមច្បាប់មានលក្ខណៈខុសៗគ្នាអាស្រ័យទៅតាមប្រភេទនៃសន្តតិជនរបស់មកតជននោះ។

លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសន្តតិកម្មតាមច្បាប់នេះអាចយកទៅអនុវត្តបាន នៅក្នុងករណីមតកជនមិនបានបន្សល់ទុកមតកសាសន៍ ទើបអាចយករបបសន្តតិកម្មតាមច្បាប់មកធ្វើការ អនុវត្តទៅបាន។ សន្តតិកម្មតាមច្បាប់អាចកើតឡើងបានដោយសារមូលហេតុដូចជា៖

- មតកជន មិនបានធ្វើលិខិតបណ្តាំដែលសម្តែងពីឆន្ទៈរបស់ខ្លួនឱ្យ ដល់បុគ្គលណាមួយបន្សល់ទុកនាពេលទទួលមរណៈភាព។
- មតកជនបានធ្វើ លិខិតបណ្តាំបន្សល់ទុក ប៉ុន្តែលិខិតដែលបានបន្សល់ទុកនោះពុំមានអានុភាពគតិយុត្តពោល គឺមិនមានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ឬផ្ទុយពីបញ្ញត្តិដែលបានកំណត់។

សន្តតិជន ត្រូវទទួលទាំងសិទ្ធិ និងករណីកិច្ច ដែលស្ថិតនៅក្រោមការទទួលមតិកដែលបានបន្សល់នោះ។

សន្តតិជន រួមមាន៖

- សហព័ទ្ធ (ប្រពន្ធ ឬប្តី)
- លំដាប់ទី១ កូន (ទាំងកូនបង្កើត និងកូនសុំ)
- លំដាប់ទី២ (បុព្វញាតិផ្ទាល់)
- លំដាប់ទី៣ (បងប្អូនបង្កើត)

សន្តតិជននេះដែលត្រូវបានបែងចែកជា២ប្រភេទ គឺសន្តតិជនតាមញាតិលោហិត និងសន្តតិកម្មជានិច្ច។

៣.២.១ សន្តតិជនតាមញាតិលោហិត

ការទទួលបានផលប្រយោជន៍ ឬទ្រព្យសម្បត្តិតាមរយៈសន្តតិកម្មមានលក្ខណៈប្រែប្រួលទៅតាមលំដាប់សន្តតិជននីមួយៗដូចជា៖

៣.២.១.១ សន្តតិជនលំដាប់ទី១

សំដៅទៅលើកូនដែលមានចំណងបុត្រភាពជាមួយមតកជន ដោយរាប់រួមទាំងកូនក្នុងចំណងអាពាហ៍ពិពាហ៍ កូនសុំពេញលេញ ឬមិនពេញលេញ ឬកូនឥតខាន់ស្លា ដែលមតកជន

ទទួលស្គាល់ ហើយចំណែកនៃមត៌ក ដែលកូនទាំងនោះត្រូវទទួលបានចំណែកស្មើៗគ្នា។[110] ករណីសន្តតិជន ដែលត្រូវទទួលបានមត៌កនោះទទួលមរណភាពមុនពេលចាប់ផ្តើមសន្តតិកម្ម ឬបាត់បង់សិទ្ធិជាសន្តតិជនដោយសារមូលហេតុណាមួយ កូនរបស់សន្តតិជននោះនឹងក្លាយទៅជាសន្តតិជនជំនួស ប៉ុន្តែបញ្ញត្តិនេះត្រូវបានយកមកអនុវត្ត ក្នុងករណីតែចំពោះបុព្វញាតិផ្ទាល់តែប៉ុណ្ណោះ។ បញ្ញត្តិនេះត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នា ចំពោះសន្តតិជនជំនួសទទួលមរណភាព ឬបាត់បង់សិទ្ធិក្នុងករណីណាមួយគឺកូនរបស់សន្តតិជនជំនួសតែម្តង។[111]

៣.២.១.២ សន្តតិជនលំដាប់ទី២

ក្នុងករណីដែលមតកជនមិនមានបច្ឆាញាតិផ្ទាល់ ពេលនោះបុព្វញាតិផ្ទាល់ដែលត្រូវជាឪពុកម្តាយរបស់មតកជន និងត្រូវក្លាយជាសន្តតិជន។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើរវាងបុគ្គលមានថ្នាក់ញាតិខុសគ្នានោះត្រូវយកបុព្វញាតិដែលជិតជាង ហើយក្នុងករណីដែលមានច្រើននាក់វិញ មត៌កនោះត្រូវទទួលបានចំណែកស្មើៗគ្នា។[112]

៣.២.១.៣ សន្តតិជនលំដាប់ទី៣

ក្នុងករណី ដែលមតកជនមិនមានទាំងបច្ឆាញាតិ និងបុព្វញាតិ ការទទួលបានមត៌កនឹងត្រូវបានផ្តល់អាទិភាពទៅឱ្យបងប្អូនបង្កើតរបស់មតកជន។ ប្រសិនបើសន្តតិជនមានចំនួនច្រើនដែលជាបងប្អូនបង្កើតនោះ មត៌កនោះត្រូវធ្វើការបែងចែកទៅតាមសមាមាត្រនៃចំនួនសមាជិក។ ប្រសិនបើក្នុងករណីសន្តតិជននោះជាបងប្អូនដែលមានតែឪពុក ឬម្តាយរួមតែម្ខាងវិញនោះមត៌ត ដែលត្រូវទទួលបានមានចំនួន **១ភាគ២** នៃចំណែកមត៌ក ដែលជាសន្តតិជនជាបងប្អូនដែលមានឪពុកម្តាយទាំងសងខាង។ ប្រសិនបើសន្តតិជនដែលជាបងប្អូនបង្កើតរបស់មតកជននោះ ទទួលមរណភាពសន្តតិជននឹងកើនឡើង។[113]

៣.២.២ សន្តតិជនជានិច្ច

សហព័ទ្ធ របស់មតកជន គឺជាសន្តតិជនជានិច្ច ទោះបីជាគ្មាន ឬមានសន្តតិជនផ្សេងទៀតក៏ដោយ។ ប្រសិនបើមានសន្តតិជនផ្សេងទៀត សហព័ទ្ធត្រូវមានលំដាប់ស្មើគ្នាទៅនឹងបុគ្គលដែលជាសន្តតិជនផ្សេងទៀតនោះ។ មានន័យថាទោះបីជាសន្តតិកម្មស្ថិតនៅក្នុងលំដាប់ណាមួយ ក្នុងចំណោមលំដាប់ទាំង៣ខាងលើក៏ដោយ សហព័ទ្ធនៅតែទទួលបានចំណែក សន្តតិកម្មជាមួយគ្នា

[110] មាត្រា១១៥៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[111] មាត្រា១១៥៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[112] មាត្រា១១៥៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[113] មាត្រា១១៦០ កថាខណ្ឌ ៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

នោះដដែល។ ប៉ុន្តែទោះបីជាសហាព័ទ្ធរបស់មតកជនក៏ដោយ ក្នុងករណីដែលសហាព័ទ្ធនោះជាអភ័ព្វបុគ្គលនៃសន្តតិកម្ម ឬជាបុគ្គលដែលត្រូវបានផ្តាច់ពីសន្តតិកម្ម ជននោះមិនអាចទទួលបានផលប្រយោជន៍ដែលបានមកពីការធ្វើសន្តតិកម្មឡើយ។[114]

អភ័ព្វបុគ្គលនៃសន្តតិកម្ម ជាប្រភេទនៃបុគ្គលដែលមិនមានសិទ្ធិក្នុងការទទួលបានការធ្វើសន្តតិកម្មដោយសារមានមូលហេតុដូចជា៖[115]

- ទទួលទោសដោយមានចេតនាធ្វើឃាត ឬប៉ុនប៉ងធ្វើឃាតមតកជន ឬអ្នកមានលំដាប់សន្តតិកម្មមុន ឬស្មើទោះបីជាប្រយោល ឬដោយផ្ទាល់ក៏ដោយ។
- បុគ្គលដែលបានដឹងអំពីការសម្លាប់មតកជន ប៉ុន្តែមិនបានធ្វើរាយការណ៍ ឬមិនបានប្តឹងលើកលែងតែបុគ្គលនោះមិនអាចធ្វើការវិនិច្ឆ័យល្អ ឬអាក្រក់បាន។
- បុគ្គលដែលបានរារាំងមតកជនក្នុងការ កែប្រែ ឬលុបចោល មតកសាសន៍ដោយការឆបោក ឬគម្រាមកំហែង។
- បុគ្គលដែលបានកេងបន្លំ បំផ្លាញ ឬលាក់ទុកមតកសាសន៍របស់មតកជន។

៣.២.៣ សន្តតិជនជាជនបរទេស

ជនបរទេស ក៏ជារូបវន្តបុគ្គលផងដែរដូចនេះជនបរទេសក៏អាចមានសិទ្ធិក្លាយជា សន្តតិជនតាមច្បាប់របស់ប្រទេសកម្ពុជាបានផងដែរ ក៏ប៉ុន្តែជនទាំងនោះមិនអនុញ្ញាតឱ្យទទួលអចលនវត្ថុ(ដីធ្លី)តាមសន្តតិកម្ម ឬអច្ច័យបានឡើយ។ យោងតាមបញ្ញាត្តិច្បាប់ភូមិបាលក៏ដូចជា ច្បាប់រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មិនអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ(ដីធ្លី) នោះឡើយ។ ប៉ុន្តែជនបរទេសអាចមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិចាប់ពីជាន់ទី១ឡើងទៅ។[116] ប៉ុន្តែករណីដែលសន្តតិជនជាជនបរទេស បើសន្តតិជន ឬសហសន្តតិជនទាំងនោះពុំមានសញ្ជាតិខ្មែរ អចលនវត្ថុ(ដីធ្លី) ដែលជាចំណែកនៃមត៌កត្រូវក្លាយជានីតិបុគ្គលមត៌កដោយសន្តតិជនទាំងអស់នោះអាចមានសិទ្ធិទៅលើដីធ្លី និងសន្តតិជនមានសិទ្ធិគ្រប់គ្រង និងចាត់ចែងទៅលើដីធ្លីនោះផងដែរ។ ក្នុងនាមជាម្ចាស់សិទ្ធិមានសិទ្ធិចាត់ចែងទៅលើមត៌កក្នុងអំឡុងរយៈពេល **០៣(បី)**ខែ គិតចាប់ពីថ្ងៃដែលសន្តតិជនទាំងអស់នោះសម្រេចយល់ព្រម ឬមានកម្រិត ហើយថ្លៃដែលបានមកពីការលក់នោះនឹងក្លាយជាមត៌ក ដែលធ្វើឱ្យនីតិបុគ្គលមត៌កនោះត្រូវរលត់។

[114] មាត្រា១១៦១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[115] មាត្រា១១៥០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[116] មាត្រា៦ ច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០។

ក្នុងករណី មិនបានធ្វើការចាត់ចែង ក្នុងអំឡុងពេល ០៣(បី)ខែ សិទ្ធិដីធ្លីនោះ ត្រូវបានធ្វើសន្តតិកម្មទៅសន្តតិជនបន្ទាប់ ដែលមានលំដាប់សន្តតិកម្មបន្ទាប់ដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ។ ករណីដែលសន្តតិជនបន្ទាប់នោះ មិនមានសញ្ជាតិខ្មែរគឺធ្វើឱ្យសន្តតិកម្មនោះក្លាយជាសន្តតិកម្មដែលគ្មានភាពសន្តតិជននឹងធ្វើឱ្យដីធ្លីនោះក្លាយជាដីធ្លីដែលពុំមានម្ចាស់ចុងក្រោយអាចត្រូវក្លាយជាទ្រព្យ សម្បត្តិរបស់រដ្ឋ។ បន្ថែមលើសពីនេះ ប្រសិនបើអ្នកកាន់កាប់ មតិកនោះជាអភ័ព្វបុគ្គល ឬជាបុគ្គលដែលផ្ដោះសិទ្ធិពីមតិក ច្បាប់បានចាត់ទុកថាការកាន់កាប់នោះជាការកាន់កាប់ដោយទុច្ចរិត ដែលគិតចាប់ពីសន្តតិកម្មបានចាប់ផ្តើម។[117]

៣.២.៤ ការបោះបង់ និងការទទួលយកសន្តតិកម្ម

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាអនុញ្ញាតឱ្យសន្តតិជនធ្វើការសម្រេចចិត្តក្នុងករណីបើមានសន្តតិជនណាម្នាក់ ដែលមានបំណងបោះបង់សន្តតិកម្មរបស់ខ្លួន ឬព្រមទទួលយកដោយផ្នែក ឬទាំងស្រុងក្នុងគោលបំណង ដើម្បីរក្សាការពារជីវភាពរបស់សន្តតិជននោះ កុំឱ្យក្ស័យធនដោយសារការទទួលយកការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចបន្តពីមតកជនច្រើនលើសលប់ពេក សន្តតិជននោះត្រូវដាក់ពាក្យសុំការបោះបង់នោះទៅតុលាការនៅក្នុងអំឡុងពេល ០៣(បី)ខែ ដែលគិតចាប់ពីពេលដែលបានដឹងថាសន្តតិកម្មបានចាប់ផ្តើមចំពោះខ្លួន។ អំឡុងពេលនេះអាចពន្យាពេលបានតាមរយៈការដាក់ពាក្យសុំទៅតុលាការ ដើម្បីទុកលទ្ធភាពឱ្យសន្តតិជននោះធ្វើការស្រាវជ្រាវអំពីមតិក ដែលបានបន្សល់ទុកមុនពេលធ្វើការសម្រេចចិត្តបង្ហាញឆន្ទៈបោះបង់ ឬទទួលយកមតិកនោះ។[118]

៣.២.៥ អានុភាពអនុវត្ត

ដោយឃើញថាការបង្ហាញចំណុចខាងលើហាក់បីដូចជា ការបែងចែកមតិក ក៏ពិតមែន ប៉ុន្តែជាដំណើរការ ដែលមានពាក់ព័ន្ធនឹងជាការបញ្ជាក់ឱ្យបានដឹងពីបុគ្គលដែលត្រូវទទួលបានសន្តតិកម្ម ឬជន ដែលត្រូវបានធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិរបស់មតកជនតាមរយៈសន្តតិកម្ម។ មាត្រា ៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ក៏បានកំណត់ផងដែរ ចំពោះកិច្ចសន្យាដែលករណីកិច្ចធ្វើអនុប្បទានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬករណីកិច្ចធ្វើលទ្ធកម្មលើអចលនវត្ថុមានអានុភាពលុះត្រាតែធ្វើជាលិខិតយថាភូត។

អចលនវត្ថុ ជាមតិកមួយប្រភេទ ដែលចាំបាច់ត្រូវមានការផ្ទេរសិទ្ធិ ដើម្បីឱ្យមានលក្ខខណ្ឌតតាំងនៅពេលដែលមានវិវាទណាមួយកើតឡើង។ ច្បាប់មិនបានចែងអំពីដំណើរការនៃការចុះបញ្ជី

[117] មាត្រា១១៥៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[118] មាត្រា១២៤៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈសន្តតិកម្មនោះទេ ប៉ុន្តែដោយសន្មតថាប្រសិនបើការផ្ទេរនោះធ្វើឡើងតាមសន្តតិកម្មដោយគ្មានបណ្តាំមតិក នោះតុលាការនឹងចូលរួមក្នុងការបែងចែកទ្រព្យសម្បត្តិរបស់មតកជនដែលរួមមានទាំងអចលនវត្ថុ ដែលជាផ្នែកមួយនៃទ្រព្យដែលត្រូវបានបែងចែក។ ដីកាសម្រេចរបស់តុលាការ ត្រូវបានតំកល់នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ដើម្បីធ្វើការកែប្រែក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីមានប្រសិទ្ធិភាពដោយការប្រកាសឈ្មោះទាយាទជាកម្មសិទ្ធិករថ្មីដែលត្រូវបានចុះបញ្ជី។

៣.២.៦ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសន្តតិកម្មតាមច្បាប់

បន្ទាប់ពីទទួលបានមតិកពីមតកជន ក្រោយពីការធ្វើសន្តតិកម្មរួចមក សន្តតិជនដែលទទួលបានមតិកនោះ ត្រូវតែធ្វើការចុះបញ្ជីដើម្បីទទួលបានភាពស្របតាមច្បាប់ ដែលជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់នៅក្នុងការការពារពីសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន និងជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់ក្នុងការតតាំងជាមួយតតិយ-ជនផងដែរ។

៣.២.៦.១ ការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី

ជាបឋម សន្តតិជនត្រូវបំពេញពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅកាន់រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ ឬតាមរយៈមេឃុំ ឬចៅសង្កាត់។ ចំពោះការដាក់ពាក្យស្នើសុំសន្តតិជនអាចដាក់ពាក្យស្នើសុំតែម្នាក់ឯងបាន គឺគ្រប់គ្រាន់ពីព្រោះមតកជនបានទទួលមរណភាពរួចទៅហើយ នៅពេលដែលចុះបញ្ជី។ ចំណែកឯកសារចុះបញ្ជីរួមមាន ពាក្យសុំចុះបញ្ជី សេចក្តីចម្លងសំបុត្រមរណភាព ឬសេចក្តីចម្លងបញ្ជាក់សំបុត្រមរណភាពរបស់មតកជន ឯកសារបញ្ជាក់អំពីសន្តតិកម្មជាដើម។ ក្នុងករណីដែលមានការព្រមព្រៀងបែងចែកមតិក ត្រូវមានឯកសារបញ្ជាក់ពីការព្រមព្រៀងរបស់សន្តតិជន។ ត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយផងដែរ ប្រសិនបើមានឯកសារ បញ្ជាក់ពីអភ័ព្វបុគ្គល ឬការកាត់ផ្តាច់មតិក។ ហើយចុះបញ្ជីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ត្រូវចុះក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ដូចនឹងករណីកិច្ចសន្យាដែរ។[119]

៣.២.៦.២ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

ក្រោយពីមានការដាក់ពាក្យស្នើសុំ អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ជាអ្នកបញ្ជាក់លើលិខិតស្នាមផ្សេងៗ និងធ្វើការទទួលខុសត្រូវ លើអត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃលិខិត និងអត្តសញ្ញាណគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើលិខិតដែលបញ្ជាក់អចលនវត្ថុ ដោយ

[119] ប្រការ១០ កថាខណ្ឌ២ និងប្រការ ២៧ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទង និងក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ៣០ កយដនស.ប្រក/១៣ , ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនទៅ មេឃុំ ឬចៅសង្កាត់ដែលអចលនវត្ថុនោះតាំងនៅដើម្បីឱ្យមេឃុំ ចៅសង្កាត់ចុះសេចក្តីបញ្ជាក់ក្នុងសៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់។[120]

៣.២.៦.៣ ពន្ធប្រថាប់ត្រា

ពន្ធប្រថាប់ត្រា ក្នុងករណីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុតាមរយៈសន្តតិកម្ម ត្រូវបានអនុគ្រោះពន្ធ ដោយអនុញ្ញាតឱ្យដកពីតម្លៃមូលដ្ឋានគិតពន្ធចំនួន ២០០.០០០.០០០(ពីររយ-លាន)រៀល ចំពោះការអនុគ្រោះពន្ធនេះត្រូវមានឯកសារជាភស្តុតាងបញ្ជាក់ពីញាតិ មានដូចជា សៀវភៅគ្រួសារ សំបុត្រកំណើត សំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ និង/ឬឯកសារដែលមានការបញ្ជាក់ពីទំនាក់ទំនងបុគ្គល។[121]

៣.២.៦.៤ រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត

យោងតាម ប្រកាសរួមលេខ៩៩៥សហវ-ប្រក ស្តីពីការផ្តល់សេវាសាធារណៈរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ចុះថ្ងៃទី២៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១២ បន្ទាប់ពីមានការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា និងបង់ថ្លៃសោហ៊ុយសេវាសុរិយោដី រួចរាល់ហើយរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត និងធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី និងឯកសារពាក់ព័ន្ធ សម្រាប់តំកល់ឯកសារទុក។

៣.៣ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

៣.៣.១ និយមន័យ

សម្បទានដីសម្រាប់គោលដៅសង្គមកិច្ច ហៅកាត់ថា សម្បទានដីសង្គមកិច្ច ជាយន្តការផ្ទេរដីតាមផ្លូវច្បាប់ដូចមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១ ដើម្បីធ្វើការផ្ទេរទ្រព្យឯកជនរបស់រដ្ឋទៅឱ្យបុគ្គលឯកជន ឬក្រុមមនុស្សសម្រាប់គោលដៅសង្គមកិច្ចគឺដើម្បីសង់លំនៅឋាន និងធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ[122]។ សម្បទានដីសង្គមកិច្ចត្រូវបានប្រគល់ឱ្យដោយឥតគិតថ្លៃ ដើម្បីជាការឆ្លើយតបទៅនឹងប្រយោជន៍សង្គមដែលប្រគល់ឱ្យគ្រួសារក្រីក្រសម្រាប់តាំងទីលំនៅ ឬ/និងដាំដំណាំចិញ្ចឹមជីវិត[123]។ យោងតាមអនុក្រឹត្យស្តីពី សម្បទានដីសង្គមកិច្ចក៏បានឱ្យនិយមន័យ ដែលថាសម្បទានដី-

[120] ប្រការ៩ និង ប្រការ១៣ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវ របស់រដ្ឋបាល ឃុំ សង្កាត់ ក្នុងចុះបញ្ជីដីធ្លី លេខ២១៥ ប្រក/ជនស/មជ ,ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥។

[121] ប្រការ៥ ចំណុចខ នៃប្រកាសលេខ៧៣៥សហវ-អពជ ស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៣ ។

[122] ទំព័រទី១ នៃគោលនយោបាយស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែមិនា ឆ្នាំ២០០៣។

[123] មាត្រា៥១នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

សង្គមកិច្ច ជាយន្តការនៃការផ្ទេរដីឯកជនរបស់រដ្ឋតាមផ្លូវច្បាប់សម្រាប់គោលបំណងសង្គមកិច្ច ដល់ជនក្រីក្រដែលខ្វះដីសម្រាប់រស់នៅ សង់លំនៅឋាន ឬ/និងធ្វើកសិកម្មបែបលក្ខណៈគ្រួសារ។

៣.៣.២ គោលបំណងនៃសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

ដីសម្បទានសង្គមកិច្ចអាចត្រូវបានផ្តល់ឱ្យសម្រាប់គោលដៅសង្គមកិច្ច ទៅតាមគោលដៅណាមួយ ឬគោលដៅច្រើន ដូចជាផ្តល់ជាដីដល់គ្រួសារក្រីក្រដែលគ្មានទីលំនៅសម្រាប់សាងសង់លំនៅឋាន ឬផ្តល់សម្រាប់ជាដីធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ ផ្តល់ដីជូនដល់គ្រួសារមាតុភូមិនិវត្តន៍ ឬជនរងគ្រោះដោយសារគ្រោះធម្មជាតិ ឬគ្រួសារយោធិនរំសាយ យុទ្ធជនពលី និងផ្តល់ដីសម្រាប់តាំងទីលំនៅថ្មី ដែលបណ្តាលមកពីការអភិវឌ្ឍហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសាធារណៈ។ ក្រៅពីគោលដៅទាំងនេះ ការផ្តល់សម្បទានដីសង្គមកិច្ច គឺដើម្បីជួយសម្រួលដល់ការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច និងអភិវឌ្ឍន៍តំបន់ដែលពុំទាន់ត្រូវបានទទួលការអភិវឌ្ឍ ហើយម្យ៉ាងទៀតដើម្បីជួយសម្រួលដល់សម្បទានសេដ្ឋកិច្ចផងដែរ ដោយផ្តល់ដីឡូតិ៍ដល់កម្មករចម្ការធំៗសម្រាប់សាងសងលំនៅ ឬសម្រាប់ធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ។[124]

៣.៣.៣ កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចមាន២ប្រភេទ គឺកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋាន និងសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ[125]។ កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចទាំង២ប្រភេទនេះ មានលក្ខណៈខុសប្លែកគ្នាពីនីតិវិធីក្នុងការផ្តួចផ្តើមស្នើសុំ។

ក. កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋាន

ក្រុមប្រឹក្សាឃុំសង្កាត់ ឬប្រជាពលរដ្ឋម្នាក់ ឬច្រើននាក់ ឬអង្គការដែលធ្វើការងារជាមួយប្រជាពលរដ្ឋ ឬតំណាងប្រជាពលរដ្ឋនៃឃុំ សង្កាត់ ដែលរស់នៅដោយត្រូវធ្វើតាមរយៈក្រុមប្រឹក្សា ឃុំ សង្កាត់ ដែលជាអ្នកផ្តួចផ្តើមកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋាន។[126]

ក.១. នីតិវិធីនៃកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋាន

នៅពេលដែលមានផែនការស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋាននេះឡើង ក្រុមប្រឹក្សា ឃុំ សង្កាត់ ត្រូវបញ្ជូនផែនការនោះតាមរយៈ ក្រុមការងារថ្នាក់ ស្រុកខណ្ឌ ទៅគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុងដើម្បីសុំការយល់ព្រម។ គណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់

[124] មាត្រា៣ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩អនក្រ.បក ស្តីពីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ឆ្នាំ២០០៣។

[125] មាត្រា៤ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ដដែល។

[126] មាត្រា៣ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ដដែល។

ខេត្ត ក្រុង អាចផ្តល់ការសម្រេចយល់ព្រមលើផែនការសម្បទាននោះ។ ក្នុងករណីប្រសិនបើសម្បទាននោះបានគោរពទៅតាមលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យ ដែលបានកំណត់ដោយ អនុក្រឹត្យ និងពិនិត្យឃើញថា ដីនោះជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋដែលនៅទំនេរពិតប្រាកដ ហើយសមស្របទៅនឹងផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។ បន្ទាប់ពីគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង ត្រូវជូនដំណឹងទៅដល់គណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិអំពីផែនការនីមួយៗ ដែលបានផ្តល់ការសម្រេចយល់ព្រមពីគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ខេត្តក្រុង។[127]

គណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ អាចពិនិត្យ កែ សម្រួល ឬលុបចោលការសម្រេចយល់ព្រមរបស់គណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង ក្នុងរយៈពេល៦០ថ្ងៃ ចាប់ពីថ្ងៃដែលទទួលបានពីផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចក្នុង**ករណី២៖**[128]

ទី១ ផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចនោះ មិនស្របទៅនឹងអាទិភាពនៃការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ជាតិ ឬមានកំហុសបច្ចេកទេស ឬរំលោភនឹងបទបញ្ញត្តិទាំងឡាយនៃអនុក្រឹត្យ ឬច្បាប់ផ្សេងៗ។

ទី២ ផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចនោះ មិនសមស្របនឹងលក្ខខណ្ឌចាំបាច់នៃកម្មវិធីដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ។

នៅពេលដែលកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋានទទួលបានការសម្រេចយល់ព្រមហើយ ត្រូវបើកចំហរជាសាធារណៈនៅ ឃុំ សង្កាត់ ដែលពាក់ព័ន្ធនៅគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ខេត្ត ក្រុង និងនៅគណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិពេលម៉ោងធ្វើការ។

ខ. កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ

ក្រសួងស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធមួយ ឬច្រើនអាចផ្តួចផ្តើមឡើង កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ។[129]

ខ.១.នីតិវិធីនៃកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ

ក្រសួងស្ថាប័នដែលមានការពាក់ព័ន្ធ ត្រូវដាក់ផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដែលបានបំពេញលក្ខខណ្ឌចាំបាច់នៃផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ជូនគណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិដើម្បីពិនិត្យ។[130] ប៉ុន្តែពេលផ្តួចផ្តើមផែនការសម្បទានដីថ្នាក់ជាតិ ក៏ត្រូវមានការចូលរួម

[127] មាត្រា៥ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩អនក្រ.បក ស្តីពីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ឆ្នាំ២០០៣។

[128] មាត្រា៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ដដែល។

[129] មាត្រា៨ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ដដែល

[130] មាត្រា៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ដដែល។

យោបល់ពីគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង ដែលពាក់ព័ន្ធក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ប្រជាពលរដ្ឋដែលរស់នៅតំបន់នោះផងដែរ។

គណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ អាចផ្តល់យោបល់យល់ព្រមលើផែនការដែលបានលើកឡើង ឬកែប្រែផែនការនេះដោយពិគ្រោះយោបល់ជាមួយក្រសួងស្ថាប័ន ឬម្ចាស់នៃសំណើរតាមការកំណត់នៅ ក្នុងផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ ដោយមានការសម្របសម្រួលជាមួយគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ប្រជាពលរដ្ឋដែលរស់នៅតំបន់មានការពាក់ព័ន្ធ។ ចំពោះសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិដែលទទួលបានការសម្រេចយល់ព្រម ហើយត្រូវបើកចំហរជាសាធារណៈនៅសាលាឃុំ សង្កាត់ ដែលពាក់ព័ន្ធនៅគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង និងនៅគណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិពេលម៉ោងធ្វើការ។

៣.៣.៤ លក្ខណៈសម្បត្តិបុគ្គលស្នើសុំសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

ជាគោលការណ៍រដ្ឋមិនអាចបែងចែកដីជូនប្រជាពលរដ្ឋ ដែលបានដាក់ពាក្យសុំដីឱ្យបានគ្រប់គ្នានោះឡើយពីព្រោះចំនួនអ្នក ដែលបានដាក់ពាក្យសុំដីសម្បទានតែងតែមានចំនួនច្រើនលើសពីបរិមាណក្បាលដី ដែលបានកំណត់ទុកនៅក្នុងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។ ដោយសារតែមានចំនួនអ្នកដែលបានស្នើសុំដីសម្បទានច្រើន តម្រូវឱ្យមានការវិនិច្ឆ័យលើពាក្យសុំឱ្យបានល្អិតល្អន់ដើម្បីឱ្យការផ្តល់ចំទិសដៅដល់គ្រួសារដែលងាយរងគ្រោះខ្លាំងជាងគេអាចទទួលបាន អាទិភាពមុនគេ។ ទោះបីជាមានលក្ខខណ្ឌអនុគ្រោះក៏គ្រួសារដែលងាយរងគ្រោះនេះចាំបាច់ត្រូវបំពេញលក្ខណៈសម្បត្តិនៃច្បាប់កំណត់។

- ❖ បុគ្គលស្នើសុំដីសម្បទានសង្គមកិច្ចត្រូវមានលក្ខណៈសម្បត្តិដូចតទៅ៖[131]

ក.មានសញ្ជាតិខ្មែរ និងមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ដើម្បីក្លាយជាម្ចាស់ដី

ខ.ជាមេគ្រួសារនៃគ្រួសារដែលមានសមាជិក២នាក់ ឬច្រើននាក់ដែលជាប់សាច់សាលោហិតជាមួយគ្នា ឬមានចំណងអាពាហ៍ពិពាហ៍ និងរស់នៅជាមួយគ្នាក្នុងលំនៅឋានតែមួយ។

គ.បំពេញលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យខាងហរិញ្ញវត្ថុ ដែលបានកំណត់ដោយ ប្រកាសរបស់ក្រសួងសង្គមកិច្ចការងារបណ្តុះបណ្តាល និងយុវនីតិសម្បទានដោយផ្អែកលើយោបល់របស់គណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ។ គោលការណ៍ណែនាំអំពីការវាយតម្លៃប្រាក់ចំណូលត្រូវពិចារណាដោយផ្អែកលើទំហំគ្រួសារ និងលក្ខខណ្ឌអាយុ និងសុខភាពនៃសមាជិកគ្រួសារ។

[131] មាត្រា១០ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ.បក ស្តីពីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ឆ្នាំ២០០៣។

គោលការណ៍ណែនាំនេះ អាចប្រែប្រួលទៅតាមតំបន់ពេលវេលាស្របទៅតាមលក្ខខណ្ឌសេដ្ឋកិច្ច និងជីវភាពរស់នៅ។

ឃ.មិនមែនជាកម្មសិទ្ធករ ឬភោគីនៃដីផ្សេងទៀតដែលមានទំហំស្មើ ឬលើសពីការកំណត់នៃសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។

ង.បានត្រៀមខ្លួនជាស្រេចមានឆន្ទៈ និងមានលទ្ធភាពចូលរួមក្នុងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចស្របតាមផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដែលបានយល់ព្រម។

មេគ្រួសារជាស្ត្រី ជនបាត់បង់សមត្ថភាព អតីតយុទ្ធជនដែលបាត់បង់សមត្ថភាព យោធិនរំសាយមានសិទ្ធិចូលរួមក្នុងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ដោយគ្មានជនណាម្នាក់អាច បដិសេធ សិទ្ធិចូលរួមរបស់គេបានឡើយ។

៣.៣.៥ ទំហំ និងប្រភេទដីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

សម្បទានដីសង្គមកិច្ច គឺដើម្បីផ្តល់ដីដល់គ្រួសារក្រីក្រសាងសង់លំនៅឋានធ្វើកសិកម្ម ឬក្នុងគោលបំណងទាំងពីរ។[132]

ទំហំនៃសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ដែលត្រូវផ្តល់ជូននោះមានលក្ខណៈខុសគ្នាពីករណីមួយទៅករណីមួយពោល គឺច្បាប់ភូមិបាល មិនបានកំណត់ច្បាស់លាស់ ថាដីសម្បទានត្រូវមានទំហំប៉ុណ្ណានោះទេ ប៉ុន្តែបានកំណត់គោលការណ៍ថា សម្បទានដីសង្គមកិច្ចមិនត្រូវមានទំហំធំពេកទេ ត្រូវមានទំហំល្មម ដែលចាំបាច់សម្រាប់ដាំដំណាំចិញ្ចឹមជីវិត និងសម្រាប់សាងសង់លំនៅឋានបានតែប៉ុណ្ណោះ។

ដីសម្បទានសង្គមកិច្ចសម្រាប់សាងសង់លំនៅឋានមិនអាចលើសពី១២៥០ម៉ែត្រការេ ប៉ុន្តែនៅតំបន់ជនបទដែលមានលទ្ធភាពដីទំនេរអាចឡើងរហូតដល់៣៦០០ម៉ែត្រការេ។[133]

ដីសម្បទានសង្គមកិច្ច សម្រាប់ធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ មានទំហំធំបំផុត២ហិកតា ប៉ុន្តែសម្រាប់តំបន់ខ្លះទំហំដីអាចមានការកើនឡើងរហូតដល់៥ហិកតា អាស្រ័យទៅតាមលក្ខណៈដីសក្តានុពលនៃដី ឬប្រភេទដំណាំ និងកម្លាំងពលកម្មនៃគ្រួសារសម្បទានិក។[134]

៣.៣.៦ លក្ខខណ្ឌដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដីសម្បទានសង្គមកិច្ច

ដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិ ដោយប្រែក្លាយពីសិទ្ធិលើដីសម្បទានសង្គមកិច្ចទៅជាសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិបាន សម្បទានិកត្រូវរស់នៅលើដីរបស់ខ្លួនឱ្យបានរយៈពេល៥ឆ្នាំជាប់ៗគ្នា (ករណីសម្បទានិកទទួល

---

[132] មាត្រា១៥ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩អនក្រ.បក ស្តីពីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ឆ្នាំ២០០៣។

[133] មាត្រា១៦ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ដដែល

[134] មាត្រា១៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ដដែល។

មរណៈភាពត្រូវបន្តទៅទាយាទនូវរយៈពេលបន្តបន្ទាប់ឱ្យបានគ្រប់៥ឆ្នាំ)។ ពោលគឺសម្បទានដី-សង្គមកិច្ចមានកំណត់រយៈមួយ ដែលអាចឱ្យបុគ្គលអាស្រ័យផលនៅលើដីដោយសន្តិវិធី និងមិនមានការជំទាស់រយៈពេល៥ឆ្នាំយ៉ាងតិច អាចប្រែក្លាយសិទ្ធិលើសម្បទាននោះឱ្យក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបាន ដោយអាចមានសិទ្ធិស្នើសុំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើ សម្បទានិកបានបោះបង់ចោលដីសម្បទានសង្គមកិច្ចនោះមុនរយៈពេល៥ឆ្នាំ ឬខកខាននៅក្នុងការប្រើប្រាស់ដីនោះស្របតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដែលបានកំណត់ នោះពួកគេនឹងបាត់បង់ដីដែលទទួលបានពីសម្បទាន ហើយដីនោះនឹងក្លាយទៅជាដីរបស់រដ្ឋវិញ។[135]

អ្នកកាន់កាប់មិនអាចធ្វើអនុប្បទានដីសម្បទាននោះបានទេ ក្នុងរយៈពេល៥ឆ្នាំដំបូង។ ការផ្ទេរដីសម្បទានមិនអាចធ្វើឡើងតាមរយៈសិទ្ធិបានឡើយ។ ការផ្ទេរដីសម្បទានអាចកើតឡើងតាមរយៈការបង្កើតកិច្ចសន្យាថ្មី នៃសម្បទានដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ដែលជាគុណប្រយោជន៍ដល់អ្នកទទួលបានសិទ្ធិសម្បទានថ្មី។[136]

៣.៣.៦.១ សម្បទានដីសង្គមកិច្ចសម្រាប់លំនៅឋាន

ចំពោះសម្បទានដីសង្គមកិច្ច សម្រាប់សង់លំនៅឋាន មុខសញ្ញាអ្នកទទួលបានដីចាំបាច់ត្រូវសាងសង់ យ៉ាងហោចណាស់នូវចំណែកណាមួយជាជម្រកស្នាក់នៅអចិន្ត្រៃយ៍ ក្នុងរយៈពេល៣ខែបន្ទាប់ពីទទួលបានដី ហើយយ៉ាងហោចណាស់សមាជិកនៃគ្រួសារនោះត្រូវរស់នៅលើសពី៦ខែ ក្នុង១ឆ្នាំ។

៣.៣.៦.២ សម្បទានដីសង្គមកិច្ចសម្រាប់ធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ

អ្នកដែលទទួលបានដីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចជាលក្ខណៈគ្រួសារ ត្រូវធ្វើកសិកម្មជាក់ស្តែងលើដីនោះក្នុងរយៈពេល១២ខែ បន្ទាប់ពីទទួលបានដី ហើយត្រូវបន្តប្រើប្រាស់ដីនោះឱ្យបានសមស្របតាមលក្ខខណ្ឌចាំបាច់នៃកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។

៣.៣.៧ លក្ខខណ្ឌនៃការកាន់កាប់ និងការប្រើប្រាស់ដីសម្បទានសង្គមកិច្ច

ដើម្បីធានាថាដីដែលបានផ្តល់ជាដីសម្បទានសង្គមកិច្ចត្រូវបានប្រើប្រាស់សម្រាប់គោលដៅនេះត្រូវមានលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនសម្រាប់ការកាន់កាប់ដីដូចជា ៖

- ដីមិនអាចលក់ ជួល ឬឱ្យទៅអ្នកដទៃ ដោយគ្មានការយល់ព្រមពីអាជ្ញាធរ ក្នុងរយៈពេល០៥ (ប្រាំ) ឆ្នាំដំបូង បើមិនដូច្នេះទេមុខសញ្ញាអ្នកទទួលបានដីនឹងត្រូវបាត់បង់ដី។

---

[135] មាត្រា១៨ កថាខណ្ឌ៨ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩អនក្រ.បក ស្តីពីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ឆ្នាំ២០០៣។

[136] មាត្រា៥៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

- ចំពោះដីសម្បទានសង្គមកិច្ច សម្រាប់សាងសង់លំនៅឋាន មុខសញ្ញាអ្នកទទួលដីចាំបាច់ត្រូវសាងសង់ យ៉ាងហោចណាស់ នូវចំណែកណាមួយជាជម្រកស្នាក់នៅអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងរយៈពេល ០៣(បី)ខែ បន្ទាប់ពីទទួលបានដី ហើយសមាជិកនៃគ្រួសារនោះ ត្រូវរស់នៅលើសពី ៦(ប្រាំមួយ)ខែ ក្នុង១ឆ្នាំ។ ការទាមទារនេះជាមូលដ្ឋានសំខាន់ ហើយពុំមានបំណងដាក់ទណ្ឌកម្មអ្នកក្រីក្រនោះទេ ប៉ុន្តែជាការការពារការរំលោភបំពាន និងការកេងប្រវ័ញ្ច។
- ចំពោះដីសម្បទានសង្គមកិច្ច សម្រាប់កសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារត្រូវប្រើប្រាស់សម្រាប់គោលដៅនេះនៅក្នុងរយៈពេល ១២ខែ បន្ទាប់ពីទទួលបានដី។ មានភាពមិនច្បាស់លាស់នៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាល លើការប្រកបរបរចិញ្ចឹមជីវិត អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ក៏បានបញ្ជាក់ថាការធ្វើកសិកម្មដែលក្នុងនោះរួមទាំងការដាំដំណាំ និងការចិញ្ចឹមសត្វផងដែរ។
- បន្ទាប់ពីសាងសង់លំនៅឋាន និងធ្វើការដាំដុះ ក្នុងរយៈពេល៥(ប្រាំ)ឆ្នាំ មុខសញ្ញាអ្នកទទួលបានដីមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ និងអាចស្នើសុំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិមកក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់តាមនីតិវិធីដូចដែលមានចែងក្នុងសេចក្តីណែនាំរបស់ក្រសួង។

លក្ខខណ្ឌអំពីការសាងសង់លំនៅឋាន និងការប្រកបរបរចិញ្ចឹមជីវិត អាចមានករណីលើកលែងតែក្នុងករណីប្រធានសក្តិ ឬក្នុងករណីអ្នកកាន់កាប់មានជម្ងឺធ្ងន់ធ្ងរតែប៉ុណ្ណោះ។ ប្រសិនបើមុខសញ្ញាអ្នកទទួលដី ខកខានមិនបានបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌនៃការកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ដីសម្បទានសង្គម-កិច្ច ដីនេះនឹងត្រូវក្លាយជារបស់រដ្ឋវិញដើម្បីធ្វើការបែងចែកជាថ្មី។

នីតិវិធីនៃការដកហូតដីនេះ ត្រូវបានធានាគោលការណ៍មួយចំនួនអំពីៈ

- ការជូនដំណឹងជាមុន សម្រាប់ពេលសមស្របមួយដល់មុខសញ្ញាអ្នកទទួលដី ដែលបានខកខាន មិនបានបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌនៃការកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ដីសម្បទានសង្គមកិច្ច
- ការទុកឱកាសឱ្យមុខសញ្ញាអ្នកទទួលដីឆ្លើយតប
- សេចក្តីសម្រេចរបស់ក្រុមប្រឹក្សាឃុំសង្កាត់ ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ
- គោលការណ៍ណែនាំ អំពីការរុះរើចេញ និងការកំណត់សោហ៊ុយខូចខាតសមស្របសម្រាប់មុខសញ្ញាអ្នកទទួលដី។

ដើម្បីជៀសវាងការអនុវត្តមិនសមស្រប ក្នុងការបែងចែកដីឯកជនរបស់រដ្ឋទាមទារត្រូវបញ្ចូលការងារត្រួតពិនិត្យដោយគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង និងគណៈកម្មាធិ-ការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិដើម្បីតាមដានការរីកចម្រើនក្នុងការអនុវត្ត និងការប្រើប្រាស់ដីសម្បទានសង្គមកិច្ចឱ្យចំទិសដៅសង្គមកិច្ច។ ការត្រួតពិនិត្យទាមទារត្រូវមានរបាយការណ៍ពីក្រុម

ប្រឹក្សា ឃុំ សង្កាត់ទៅគណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ច និងត្រូវមានការធ្វើអធិការកិច្ចដោយតំណាងគណៈកម្មាធិការសម្បទានសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ។

អ្នកសុំដីអាចធ្វើការតវ៉ាទៅ គណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដី ថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង ឬគណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ ប្រសិនបើគេជឿជាក់ថាពាក្យស្នើសុំរបស់គេត្រូវបានបកស្រាយដោយមិនអនុលោម ទៅតាមបទប្បញ្ញត្តិនៃច្បាប់ភូមិបាល ឬអនុក្រឹត្យ ឬអត្ថបទច្បាប់ផ្សេងទៀត។ គណៈកម្មការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ខេត្ត ក្រុង ឬ/និងគណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិចាំបាច់ត្រូវសរសេរឆ្លើយតបចំពោះការតវ៉ានីមួយៗជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។[137]

៣.៣.៨ នីតិវិធីនៃការទទួលបានដីសម្បទានសង្គមកិច្ច

សម្បទានដីសង្គមកិច្ច អាចឈានដល់ការបង្កើតសិទ្ធិលើដីធ្លី ដែលបានទទួលពីកម្មវិធីដីសង្គមកិច្ចផងដែរ។[138] នៅពេលដែលសម្បទានិកនៃក្បាលដីសម្បទាននោះបានបំពេញ លក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានកំណត់ នៃកម្មវិធីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ហើយនោះពួកគេក៏នៅតែមិនទាន់ក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករពេញលេញនៅឡើយនោះទេ។ ដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិពេញលេញ អាចធ្វើការស្នើសុំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិតាម នីតិវិធីដូចមានចែងនៅក្នុងសេចក្តីណែនាំរបស់ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី-នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ជាមុនសិន។ ក្នុងករណីមុខសញ្ញាអ្នកទទួលដី ទទួលមរណភាពនៅក្នុងអំឡុងពេលកំពុងអនុវត្តកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ទាយាទក្នុងគ្រួសារនៃមុខសញ្ញាអ្នកទទួលដីអាចបន្តអនុវត្ត កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចនេះរហូតដល់គ្រប់ការកំណត់ នៃការទទួលបាន (គ្រប់៥ឆ្នាំ)ហើយមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីនោះ។[139]ដើម្បីទទួលបានដីសម្បទានសង្គមកិច្ចប្រជាពលរដ្ឋដែលជាមុខសញ្ញានៃការស្នើសុំអាចធ្វើតាមនីតិវិធីដូចខាងក្រោម៖

៣.៣.៨.១ ការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី

សេចក្តីជូនដំណឹង នៃការដាក់ពាក្យសុំដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ត្រូវបើកចំហរ និងផ្សព្វផ្សាយនៅទីសាធារណៈក្នុងតំបន់ដីសម្បទាននោះ ក្នុងរយៈពេលយ៉ាងតិច៣០ថ្ងៃ មុនកាលបរិច្ឆេទនៃការទទួលពាក្យសុំ។ ប្រជាពលរដ្ឋអាចដាក់ពាក្យសុំដីសម្បទានសង្គមកិច្ច នៅសាលាឃុំ សង្កាត់ដែលបានកំណត់តាមសេចក្តីជូនដំណឹងនោះ ដោយត្រូវបំពេញតាមគម្រូពាក្យសុំ។[140] បញ្ជីរាយនាមអ្នកសុំ

[137] ទំព័រ១៥ .១៦ និង១៧ នៃគោលនយោបាយស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែមិនា ឆ្នាំ២០០៣។

[138] មាត្រា៥២ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១។

[139]មាត្រា១៨ កថាខណ្ឌ៥ និង៦ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ អនក្រ.បក ស្តីពីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ឆ្នាំ២០០៣។

[140] មាត្រា១២ កថាខណ្ឌ១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩អនក្រ.បក ស្តីពីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ឆ្នាំ២០០៣។

សម្បទានដីសង្គមកិច្ចទាំងអស់ ត្រូវបិទផ្សាយជាសាធារណៈរយៈពេលយ៉ាងតិច៣០ថ្ងៃ មុនពេលធ្វើការវាយតម្លៃ។[141]

៣.៣.៨.២ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់

បន្ទាប់ពីមានការដាក់ពាក្យស្នើសុំពីប្រជាពលរដ្ឋ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ត្រូវបញ្ជូនផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋានតាមរយៈក្រុមការងារថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ ទៅគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុងដើម្បីសុំការសម្រេចយល់ព្រម។[142]

៣.៣.៧.៣ ក្រុមការងារស្រុក ខណ្ឌ

ក្រុមការងារ ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវផ្តល់ជំនួយបច្ចេកទេសក្នុងការវាយតម្លៃលើគ្រប់ពាក្យសុំដើម្បីកំណត់ថា អ្នកសុំដីបានបំពេញលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យបាននៃភាពអាចជ្រើសរើសបាន ដូចជាលក្ខណៈសម្បត្តិ និងភាពអនុគ្រោះចំពោះអ្នកដែលបានដាក់ពាក្យស្នើសុំ។[143]

៣.៣.៨.៤ គណៈកម្មាធិការសម្បទានដីថ្នាក់ជាតិ

គណៈកម្មាធិការសម្បទានដីថ្នាក់ជាតិ អាចពិនិត្យកែសម្រួលផែនការ ឬលុបចោលសេចក្តីយល់ព្រមរបស់គណៈកម្មាធិការ ប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង ក្នុងរយៈពេល៦០ថ្ងៃ គិតពីថ្ងៃទទួលបានផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ប្រសិនបើមិនស្របតាមផែនការ និងលក្ខខណ្ឌចាំបាច់នៃកម្មវិធីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច។[144]

គណៈកម្មាធិការថ្នាក់ជាតិ ឬគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ខេត្ត ក្រុង ត្រូវធ្វើការស៊ើបអង្កេតបណ្តឹង និងចាត់វិធានការស្របច្បាប់ក្នុងរយៈពេល៣០ថ្ងៃ បន្ទាប់ពីខ្លួនបានធ្វើការសម្រេចយល់ព្រមលើផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដែលពាក់ព័ន្ធ។[145]

ជាទូទៅបុគ្គល ដែលទទួលបានដីសម្បទានសង្គមកិច្ចអាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដី ដែលខ្លួនបានទទួល លុះត្រាតែសម្បទានិកនោះបានបំពេញគ្រប់លក្ខខណ្ឌនៃការអនុវត្តកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចបានកំណត់។ បន្ទាប់ពីបានបំពេញគ្រប់លក្ខខណ្ឌនៃការអនុវត្ត កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចបានកំណត់ត្រឹមត្រូវហើយនោះ សម្បទានិកមានសិទ្ធិទៅលើដីនោះ ព្រមទាំងអាចស្នើសុំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនៅក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់តាមសេចក្តីណែនាំរបស់ក្រសួង។

[141] មាត្រា១៣ កថាខណ្ឌ១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩អនក្រ.បក ស្តីពីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ឆ្នាំ២០០៣។

[142] មាត្រា៦ កថាខណ្ឌ១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ដដែល។

[143] មាត្រា១៣ កថាខណ្ឌ២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ដដែល។

[144] មាត្រា៦ កថាខណ្ឌ២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ដដែល។

[145] មាត្រា១៤ កថាខណ្ឌ២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ដដែល។

ការចុះបញ្ជីសម្បទានដី ឬដីរដ្ឋអាចត្រូវធ្វើឡើង តាមការចុះបញ្ជីលើកដំបូង ដែលមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ឬការចុះមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។[146] ដីសម្បទានសង្គមកិច្ចជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋ ដែលត្រូវបានផ្តល់ឱ្យប្រជាពលរដ្ឋក្រីក្រ ឬបុគ្គលដែលបានកំណត់របស់កម្មវិធីដីសម្បទានដើម្បីយកទៅប្រើប្រាស់ និងជាលំនៅឋាន សម្រាប់រស់នៅ ហើយតម្រូវឱ្យមានកាន់កាប់៥ឆ្នាំ ទើបរដ្ឋនឹងរៀបចំផែនការដើម្បីចុះបញ្ជីជូនតាមរយៈការចុះបញ្ជីដំបូងមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ។

៣.៣.៩ អត្ថប្រយោជន៍ក្រោយពីការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ

ជាទូទៅប្រជាពលរដ្ឋ ដែលមានជីវភាពក្រីក្រសុទ្ធតែមានសិទ្ធិស្មើៗគ្នាក្នុងការស្នើសុំដីធ្លីនៅពេលដែលមានសេចក្តីប្រកាសស្តីពីកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដោយអាជ្ញាធរ ដែលមានសមត្ថកិច្ច។ ពួកគាត់ត្រូវបានការជម្រុញ និងលើកទឹកចិត្តពីសំណាក់អាជ្ញាធរ និងអង្គការក្រៅរដ្ឋាភិបាលដែលជាដៃគូគម្រោងឱ្យទៅដាក់ពាក្យ ដោយហេតុថាប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនដែលមានជីវភាពក្រីក្រលំបាក និងមានចំណេះដឹងស្តួចស្តើងទាំងនោះគឺជាមូលហេតុដែលធ្វើឱ្យពួកគាត់មានការភាន់ច្រឡំ និងមិនមានការយល់ដឹងច្បាស់លាស់អំពីយន្តការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចនេះ។ ជាគោលការណ៍ប្រជាពលរដ្ឋត្រូវរស់នៅ និងកាន់កាប់ដីសម្បទានសង្គមកិច្ចនោះ ដោយគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌ តាមការកំណត់របស់ច្បាប់ជាប់លាប់រយៈពេល៥ឆ្នាំ ទើបទទួលបានសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិករ ពេញលេញ ដែលក្នុងដំណាក់កាលនេះ ពួកគាត់អាចទទួលបានអត្ថប្រយោជន៍ជាច្រើនជាតំណាក់កាលកាន់កាប់ដី ក្នុងរយៈពេល៥ឆ្នាំ ដំបូងទៀត។[147] ក្រោយរយៈពេល៥ឆ្នាំ បន្ទាប់ពីទទួលបានជាកម្មសិទ្ធិករលើដីប្រជាពលរដ្ឋ ដែលទទួលបានអាចយកដីនោះទៅប្រើប្រាស់ក្នុងសកម្មភាព ជំនួញខ្នាតតូច សិប្បកម្ម កសិកម្ម ឬមុខរបរផ្សេងៗទៀតទៅតាមលទ្ធភាព ដែលអាចធ្វើទៅបាន។ ក្នុងករណីប្រសិនបើប្រជាពលរដ្ឋដែលមិនមានបំណងប្រកបរបរ កសិកម្មលើដី ដែលជាកម្មសិទ្ធិដោយខ្លួនឯង ពួកគាត់អាចធ្វើការ ជួលដីនោះដើម្បីទទួលកម្រៃផងដែរ។ មិនតែប៉ុណ្ណោះពួកគាត់អាចដាក់ជាកម្មវត្ថុនៃការធានា ឬបញ្ចាំដីនោះ ដើម្បីជាដំណោះស្រាយជីវភាព ជាពិសេសទៅទៀតនោះសម្បទានិកដែលបានក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃដីសម្បទានក៏អាចយកដីនោះទៅធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ផងដែរ។[148]

---

146 មាត្រា៨ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ អនក្រ.បក ស្តីពីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ឆ្នាំ២០០៣។

147 មាត្រា១៨ កថាខណ្ឌ៥ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ដដែល។

148 មាត្រា១៨ កថាខណ្ឌ៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ដដែល។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

បន្ទាប់ពីបានធ្វើការស្រាវជ្រាវ និងបកស្រាយប្រធានបទ "លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ" រួចមក ដោយផ្អែកលើក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ និងបទដ្ឋានផ្សេងៗទៀត។ យើងសង្កេតឃើញថាការទទួលបានលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ គឺទទួលបានតាមរយៈឆន្ទៈរបស់ភាគី និងតាមរយៈការកំណត់ដោយច្បាប់។ ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិនេះមានអានុភាពបានលុះត្រាតែមានការចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវទៅតាមនីតិវិធី នៃការកំណត់របស់ច្បាប់ ដើម្បីទទួលបានសារៈប្រយោជន៍ក្នុងការធ្វើជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពេញលេញ និងសម្រាប់តតាំងជាមួយតតិយជនាពេលក្រោយថាជាម្ចាស់លើអចលនវត្ថុនោះ។

ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈឆន្ទៈរបស់ភាគី គឺទទួលបានតាមរយៈកិច្ច-សន្យាលក់-ទិញ ដូរ ប្រទានកម្ម និងមតកសាសន៍ដោយផ្អែកទៅតាមឆន្ទៈ ឬគោលគំនិតរបស់បុគ្គល ហើយការទទួលបានត្រូវគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌ គតិយុត្តទៅតាមការអនុលោមរបស់ច្បាប់ផ្សេងៗដែលមានការទាក់ទងទៅនឹងបញ្ហាដីធ្លីនៅកម្ពុជា។ ពាក់ព័ន្ធនឹងការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ការទទួលបានតាមឆន្ទៈ គឺចំពោះអចលនវត្ថុដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុតែប៉ុណ្ណោះ។ រីឯការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈច្បាប់ ដែលស្តែងឡើងតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល សម្បទានដីសង្គមកិច្ច និងការទទួលបានតាមរយៈសន្តតិកម្មតាមច្បាប់ ដែលមានការកំណត់ដោយច្បាប់ជាធរមាន និងមានការអនុវត្តឱ្យបានពេញលេញលក្ខខណ្ឌទាំងនោះផងដែរ ទើបអាចទទួលបានកម្មសិទ្ធលើអចលនវត្ថុនោះបាន។ បន្ទាប់ពីទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើការកាន់កាប់ និងបានបំពេញលក្ខខណ្ឌរួចមក បុគ្គលដែលទទួលបានសិទ្ធិនោះត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីលើអចលនវត្ថុដើម្បីទទួលបានសិទ្ធិពេញលេញតាមច្បាប់ និងជៀសវាងការបង្កទំនាស់ក៏ដូចជាការកេងបន្លំពីសំណាក់ជនខិលខូចមួយចំនួនដែលមានបំណងទុច្ចរិត។

យើងសង្កេតឃើងថា ការយល់ដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋចំពោះបញ្ហាដីធ្លីពាក់ព័ន្ធទៅនឹងផ្នែកច្បាប់ នៅមានកម្រិតមិនទាន់មានភាពច្បាស់លាស់នូវឡើយទេ។ ដើម្បីបញ្ជាក់ថាខ្លួនជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុត្រូវតែមានភស្តុតាង ឬអំណេះអំណាងក៏ដូចជាវិញ្ញាបនបត្រជាដើម។

សរុបសេចក្តីមក លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដែលមានភាពត្រឹមត្រូវ ដែលស្របទៅតាមបទដ្ឋានគតិយុត្តិជារឿងសំខាន់ ពីព្រោះដើម្បីធានាសិទ្ធិលើការកាន់កាប់ផ្តាច់មុខ និងការទទួលបានវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ដែលអាចប្រគល់ឱ្យចំពោះតែបុគ្គល ដែលជាកម្មសិទ្ធិករប៉ុណ្ណោះ។ ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ ជាការចាំបាច់ដល់ការរស់នៅ របស់ប្រជាពលរដ្ឋ ក៏ដូចជា កត្តាដ៏

សំខាន់មួយដែលជម្រុញដល់ការយល់ដឹង និងប្រយោជន៍ដល់និស្សិត ព្រមទាំងប្រជាពលរដ្ឋទូទាំងប្រទេសក្នុងការថែរក្សា ការពារទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួនពីសំណាក់ជនខិលខូចមួយចំនួន។ ដូចនេះដើម្បីធ្វើឱ្យប្រទេសកម្ពុជាមានការអភិវឌ្ឍ និងរីកចម្រើន យើងគួរតែចូលរួមគោរពសហការជាមួយរាជរដ្ឋាភិបាល គ្រប់វិស័យទាំងអស់ដើម្បីជាប្រយោជន៍ឱ្យមានការលូតលាស់ ជឿនលឿននាថ្ងៃអនាគត។

អនុសាសន៍

ឆ្លងតាមការសិក្សាស្រាវជ្រាវជាបន្តបន្ទាប់មកនេះ យើងខ្ញុំសូមផ្តល់មតិយោបល់មួយចំនួនដើម្បីយកជាគំនិតពិចារណាដូចជា៖

១. ចំពោះសម្បទានដីសង្គមកិច្ច រដ្ឋាភិបាលគួរគប្បីសិក្សាស្វែងយល់ឱ្យបានស៊ីជម្រៅមុនធ្វើការផ្តល់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដើម្បីឱ្យការផ្តល់នោះចំទិសដៅនៃការផ្តល់ឱ្យរបស់រដ្ឋាភិបាល។

២. សម្បទានដីសង្គមកិច្ច គួរធ្វើការពន្លឿនក្នុងផ្តល់ឱ្យប្រជាពលរដ្ឋ ពីព្រោះបុគ្គលដែលមានឈ្មោះក្នុងកម្មវិធីដីសម្បទានសុទ្ធសឹងជាប្រជាពលរដ្ឋដែលខ្វះខាតដីប្រើប្រាស់ និងជីវភាពក្រីក្រ។

៣. ធ្វើការផ្សព្វផ្សាយឱ្យបានទូលំទូលាយពីនីតិវិធីនានា នៃការទទួលបាន និងការចុះបញ្ជីលើអចលនវត្ថុដើម្បីឱ្យប្រជាពលរដ្ឋ បានត្រៀមខ្លួន ក៏ដូចជា ត្រៀមរៀបចំនូវឯកសារដែលមានការពាក់ព័ន្ធបានទាន់ពេលវេលា។

៤. ផ្សព្វផ្សាយឱ្យបានទូលំទូលាយអំពីសារប្រយោជន៍ ដែលទទួលពីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុស្របច្បាប់ ជាពិសេសដល់ប្រជាពលរដ្ឋដែលរស់នៅតំបន់ដាច់ស្រយាល និងជនងាយរងគ្រោះ។

៥. ជម្រុញបន្ថែមឱ្យប្រជាពលរដ្ឋ ធ្វើការចុះបញ្ជីលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនដែលធ្វើការកាន់កាប់ស្របច្បាប់ដើម្បីឱ្យមានភាពស្របច្បាប់ និងទទួលបានការការពារពីច្បាប់។

៧. រដ្ឋាភិបាល និងស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ច គប្បីពង្រឹងសមត្ថភាពបន្ថែមដល់មន្ត្រីរបស់ខ្លួនក្នុងការបំពេញមុខងាររបស់ខ្លួនឱ្យបានឆាប់រហ័ស និងមានសុក្រឹត្យភាព ។

៨. រដ្ឋគួរតែមានវិធានការបន្ធូរបន្ថយប្រាក់ពន្ធនានា ទាក់ទងនឹងវិស័យនេះដើម្បីជួយសម្រួលដល់ការចំណាយរបស់បុគ្គល ដែលទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុលើការប្រថាប់ត្រាលើលិខិតយថាភូតនានា។

៩. ចំពោះការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនេះ ប្រជាពលរដ្ឋគួរគប្បីស្វែងយល់ឱ្យមានស៊ីជម្រៅអំពីបញ្ហាច្បាប់ជៀសវាងការខាតបង់ផលប្រយោជន៍។

ឯកសារយោង

១ បទដ្ឋានគតិយុត្ត

- រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៣។
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
- ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ឆ្នាំ២០០១។
- ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ៣០ កយជនស.ប្រក/១៣, ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យ ទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។
- ប្រកាសលេខ២១៥ ប្រក/ជនស.មជ ស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាល ឃុំសង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥។
- ប្រកាសលេខ៥០៧ សហវ.ប្រក ស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧។
- អនុក្រឹត្យលេខ៤៨អនក្រ.បក, ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ឆ្នាំ២០០២។
- អនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ.មក ស្តីពីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ឆ្នាំ២០០៣។
- សារាចរណែនាំលេខ០១ សជន/សន ស្តីពីការអនុវត្តនីតិវិធីចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។
- សេចក្តីសម្រេចលេខ៥១ សសរ ស្តីពីសេវាសុយោដី ចុះថ្ងៃទី២១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៦។
- ច្បាប់ស្តីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០។
- គោលនយោបាលរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែមីនា ឆ្នាំ២០០៣។

២ សៀវភៅ

- East-West Management Institute, Inc ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា សៀវភៅសិក្សា និងស្រាវជ្រាវ, ឆ្នាំ២០០៣។

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងមហាផ្ទៃ

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

លេខ:- ៧៣១៥ ប្រក/ដនស.របដ ប្រកាសអន្តរក្រសួង

10 NOV 2006

ស្តីពី

តួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់

ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី

សហរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងមហាផ្ទៃ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

- បានឃើញរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យ លេខ នស/រកត/០៧០៤/១២៤ ចុះថ្ងៃទី ១៥ ខែកក្កដា ឆ្នាំ ២០០៤ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាល នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រម លេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានឃើញព្រះរាជក្រម លេខ នស/រកម/០១៩៦/០៨ ចុះថ្ងៃទី ២៤ ខែមករា ឆ្នាំ១៩៩៦ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងមហាផ្ទៃ
- បានឃើញព្រះរាជក្រម លេខ នស/រកម/០៦៩៩/០៩ ចុះថ្ងៃទី ២៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៩៩ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រម លេខ នស/រកម/០៣០១/០៥ ចុះថ្ងៃទី ១៩ ខែមីនា ឆ្នាំ២០០១ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់
- បានឃើញព្រះរាជក្រម លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល
- បានឃើញអនុក្រឹត្យ លេខ ៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី
- បានឃើញអនុក្រឹត្យ លេខ ៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០០២ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ
- តាមការចាំបាច់របស់ក្រសួងមហាផ្ទៃ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

សំ …

ប្រការ ១ ._

ត្រូវបានធ្វើប្រតិភូកម្មអំណាចដល់ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ឱ្យបំពេញភារកិច្ចចូលរួមក្នុង…

មូលដ្ឋានរបស់ខ្លួន សំដៅធានាការពារផលប្រយោជន៍របស់ប្រជាពលរដ្ឋ ធានាការពារសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើអចលនវត្ថុ ។

ប្រការ ២ .-

ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ត្រូវធ្វើប្រតិភូកម្មបន្តឱ្យដល់មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ដើម្បីអនុវត្តភារកិច្ច ដូចបានចែងក្នុងប្រការ ១នៃប្រកាសនេះ ។ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវធ្វើសេចក្តីរាយការណ៍អំពីការងារចុះបញ្ជីដីធ្លី ជូនក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ រៀងរាល់កិច្ចប្រជុំប្រចាំខែរបស់ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ។

ផ្នែកទី ១ : អំពីការចុះបញ្ជីដីលើកដំបូង

ប្រការ ៣ .-

មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវចូលរួមនូវរាល់ប្រតិបត្តិការចុះបញ្ជីដីធ្លី តាមដំណាក់កាលនីមួយៗ ដោយទទួលខុសត្រូវលើភាពប្រាកដប្រជាក្នុងការបញ្ជាក់អំពីអត្តសញ្ញាណក្បាលដី និងម្ចាស់ដីនៅមូលដ្ឋានរបស់ខ្លួន ។

ទាក់ទងនឹងអត្តសញ្ញាណក្បាលដី មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវបញ្ជាក់ឱ្យច្បាស់ថា ក្បាលដីដែលត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីនោះ ពិតជាមានទីតាំងក្នុងឃុំ សង្កាត់របស់ខ្លួន និងមានព្រំដីច្បាស់លាស់ដូចពាក្យស្នើសុំ ឬដូចការប្រកាសរបស់សាមីខ្លួន ក្នុងទម្រង់បែបបទនៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដី ។

ទាក់ទងនឹងអត្តសញ្ញាណម្ចាស់ដី មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវបញ្ជាក់អំពីឈ្មោះ សាវតា ស្ថានភាពស៊ីវិល ឬអត្រានុកូលដ្ឋាន និងទីលំនៅបច្ចុប្បន្នរបស់ម្ចាស់ដី ។ ក្នុងករណី ម្ចាស់ដីមានទីលំនៅនៅឃុំ សង្កាត់ ផ្សេង មេឃុំ ចៅសង្កាត់នៃឃុំ សង្កាត់នោះ ជាអ្នកបញ្ជាក់ ។

ប្រការ ៤ .-

មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការបញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃឯកសារលិខិត រួមមាន ការបញ្ជាក់អំពីប្រភព និងកាលបរិច្ឆេទនៃការកាន់កាប់ដី អំពីស្ថានភាពដី អំពីប្រវត្តិដី ។

ប្រការ ៥ .-

ការចូលកាន់កាប់ភោគៈបានបញ្ចប់ចាប់ពីច្បាប់ភូមិបាលចូលជាធរមាននៅថ្ងៃទី ៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ។ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវទប់ស្កាត់នូវរាល់ការរានដីតាមទំនើងចិត្ត និងការចូលកាន់កាប់ដីដោយគ្មានការអនុញ្ញាតនៅក្នុងមូលដ្ឋានរបស់ខ្លួន ។ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវរាយការណ៍ជាបន្ទាន់ជូនអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ដើម្បីមានវិធានការដោះស្រាយ ក្នុងករណីទប់ស្កាត់មិនបាន ។

ប្រការ ៦ .-

ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ត្រូវកសាងគំនូសព្រាងផែនទីប្រើប្រាស់ដីក្នុងឃុំ សង្កាត់របស់ខ្លួន ដោយផ្អែកលើការកំណត់ដីឯកជន ដីរដ្ឋ ដីសមស្របសំរាប់កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច [illegible] ដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចដើម្បីបានមូលដ្ឋានអភិវឌ្ឍ

ក្នុងឃុំ សង្កាត់ របស់ខ្លួន ស្របតាមច្បាប់ ស្ដីពីការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ។

ផ្នែកទី ២ : នីតិវិធីការចុះបញ្ជីដីធ្លី

ប្រការ ៧ ._

ការចុះបញ្ជីដីធ្លី ទាមទារឱ្យមានឯកសារគតិយុត្តជាសំអាង ដូចជាកិច្ចសន្យាលក់ ឱ្យ ដូរ អច្ច័យទាន បញ្ចាំ ដាក់ធានា ហ៊ីប៉ូតែក ជួលរយៈពេលវែង បង្កើតសេវភាព ផលុបភោគ ឬសេចក្ដីសំរេចរបស់តុលាការ ។

ប្រការ ៨ ._

ដើម្បីឱ្យការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ការធានាប្រាក់បំណុល ការបង្កើតបន្ទុកផ្សេងៗ មិនអាចជំទាស់ពីតតិយជនបាន ការកិច្ចសន្យាផ្ទេរ កិច្ចសន្យាធានាប្រាក់បំណុល និងកិច្ចសន្យាបង្កើតបន្ទុក ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរតាមទម្រង់លិខិតយថាភូត ដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ហើយត្រូវបានចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី ។

ប្រការ ៩ ._

អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ជាអ្នកបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញាផ្សេងៗ ដូចជា លិខិតលក់ផ្ដាច់ អំណោយផ្ដាច់ កិច្ចសន្យាបញ្ចាំ ដាក់ធានា ហ៊ីប៉ូតែក កិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែង កិច្ចសន្យាបង្កើតសេវភាព ផលុបភោគ អាស្រ័យលើការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី ។ ក្នុងការបញ្ជាក់ អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ និងទទួលខុសត្រូវលើ ៖

- អត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតកិច្ចសន្យា និង
- អត្តសញ្ញាណគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា ។

ប្រការ ១០ ._

ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុក ខណ្ឌ ធ្វើការចុះបញ្ជីបាន លុះត្រាតែកិច្ចសន្យាទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុនោះ ត្រូវបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរតាមទម្រង់លិខិតយថាភូត ដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច និងមានភស្តុតាងបង្ហាញថា រាល់ពន្ធដារ ឬថ្លៃសេវាផ្សេងៗត្រូវបានបង់រួច ។

ការចុះបញ្ជីនូវរាល់ការប្រែប្រួលសិទ្ធិ ការបង្កើតសិទ្ធិ និងការរំលត់សិទ្ធិលើក្បាលដី ក៏ដូចជាការប្រែប្រួលលក្ខណៈរូបនៃក្បាលដី នឹងនាំឱ្យតតិយជនមិនអាចជំទាស់បាន ។

ប្រការ ១១ ._

មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវផ្សព្វផ្សាយឱ្យប្រជាពលរដ្ឋក្នុងឃុំ សង្កាត់របស់ខ្លួន យល់ដឹងអំពីអត្ថប្រយោជន៍នៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី អំពីភាពចាំបាច់ក្នុងការចូលរួមការចុះបញ្ជីដីធ្លី និងពីការលំបាកដែលអាចកើតឡើងអំពីការមិនបានចុះបញ្ជីរាល់ការប្រែប្រួលសិទ្ធិតាមរយៈការលក់ ទិញ ការផ្ទេរ ឬប្រទានកម្ម ការដូរ ការបែងចែក ការបង្កើតសិទ្ធិតាមរយៈការបញ្ចាំ ការដាក់ធានា ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ការជួលរយៈពេលវែង ការបង្កើតសេវភាព ៗ ល ។

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងមហាផ្ទៃ

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

លេខ:- ៧៣១៥ ប្រក/ដនស.សជ ប្រកាសអន្តរក្រសួង 10 NOV 2006

ស្តីពី

តួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់

ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី

សហរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងមហាផ្ទៃ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

- បានឃើញរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យ លេខ នស/រកត/០៧០៤/១២៤ ចុះថ្ងៃទី ១៥ ខែកក្កដា ឆ្នាំ ២០០៤ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាល នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រម លេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានឃើញព្រះរាជក្រម លេខ នស/រកម/០១៩៦/០៨ ចុះថ្ងៃទី ២៤ ខែមករា ឆ្នាំ១៩៩៦ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងមហាផ្ទៃ
- បានឃើញព្រះរាជក្រម លេខ នស/រកម/០៦៩៩/០៩ ចុះថ្ងៃទី ២៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៩៩ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រម លេខ នស/រកម/០៣០១/០៥ ចុះថ្ងៃទី ១៩ ខែមីនា ឆ្នាំ២០០១ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់
- បានឃើញព្រះរាជក្រម លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល
- បានឃើញអនុក្រឹត្យ លេខ ៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី
- បានឃើញអនុក្រឹត្យ លេខ ៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០០២ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ
- តាមការចាំបាច់របស់ក្រសួងមហាផ្ទៃ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

សំ

ប្រការ ១ _

ត្រូវបានធ្វើប្រតិភូកម្មអំណាចដល់ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ឱ្យបំពេញភារកិច្ចចូលរួម [illegible]

មូលដ្ឋានរបស់ខ្លួន សំដៅធានាការពារផលប្រយោជន៍របស់ប្រជាពលរដ្ឋ ធានាការពារសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើអចលនវត្ថុ។

ប្រការ ២ .-

ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ត្រូវធ្វើប្រតិភូកម្មបន្តឱ្យដល់មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ដើម្បីអនុវត្តភារកិច្ច ដូចបានចែងក្នុងប្រការ ១នៃប្រកាសនេះ។ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវធ្វើសេចក្តីរាយការណ៍អំពីការងារចុះបញ្ជីដីធ្លី ជូនក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ រៀងរាល់កិច្ចប្រជុំប្រចាំខែរបស់ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ។

ផ្នែកទី ១ : អំពីការចុះបញ្ជីដីលើកដំបូង

ប្រការ ៣ .-

មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវចូលរួមនូវរាល់ប្រតិបត្តិការចុះបញ្ជីដីធ្លី តាមដំណាក់កាលនីមួយៗ ដោយទទួលខុសត្រូវលើភាពប្រាកដប្រជាក្នុងការបញ្ជាក់អំពីអត្តសញ្ញាណក្បាលដី និងម្ចាស់ដីនៅមូលដ្ឋានរបស់ខ្លួន ។

ទាក់ទងនឹងអត្តសញ្ញាណក្បាលដី មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវបញ្ជាក់ឱ្យច្បាស់ថា ក្បាលដីដែលត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីនោះ ពិតជាមានទីតាំងក្នុងឃុំ សង្កាត់របស់ខ្លួន និងមានព្រំដីច្បាស់លាស់ដូចពាក្យស្នើសុំ ឬដូចការប្រកាសរបស់សាមីខ្លួន ក្នុងទម្រង់បែបបទនៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដី ។

ទាក់ទងនឹងអត្តសញ្ញាណម្ចាស់ដី មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវបញ្ជាក់អំពីឈ្មោះ សាវតា ស្ថានភាពស៊ីវិល ឬ អត្រានុកូលដ្ឋាន និងទីលំនៅបច្ចុប្បន្នរបស់ម្ចាស់ដី។ ក្នុងករណី ម្ចាស់ដីមានទីលំនៅនៅឃុំ សង្កាត់ ផ្សេង មេឃុំ ចៅសង្កាត់នៃឃុំ សង្កាត់នោះ ជាអ្នកបញ្ជាក់ ។

ប្រការ ៤ .-

មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការបញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃឯកសារណាមួយ រួមមាន ការបញ្ជាក់អំពីប្រភព និងកាលបរិច្ឆេទនៃការកាន់កាប់ដី អំពីស្ថានភាពដី អំពីប្រវត្តិដី ។

ប្រការ ៥ .-

ការចូលកាន់កាប់ភោគៈបានបញ្ចប់ចាប់ពីច្បាប់ភូមិបាលចូលជាធរមាននៅថ្ងៃទី ៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១។ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវទប់ស្កាត់នូវរាល់ការរានដីតាមទំនើងចិត្ត និងការចូលកាន់កាប់ដីដោយគ្មានការអនុញ្ញាតនៅក្នុងមូលដ្ឋានរបស់ខ្លួន ។ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវរាយការណ៍ជាបន្ទាន់ជូនអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ដើម្បីមានវិធានការដោះស្រាយ ក្នុងករណីទប់ស្កាត់មិនបាន។

ប្រការ ៦ .-

ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ត្រូវកសាងគំនូសព្រាងផែនទីប្រើប្រាស់ដីក្នុងឃុំ សង្កាត់របស់ខ្លួន ដោយកំណត់ដីឯកជន ដីរដ្ឋ ដីសមស្របសំរាប់កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច មុខសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដើម្បីបានមូលដ្ឋានទ្រឹស្តី

ក្នុងឃុំ សង្កាត់ របស់ខ្លួន ស្របតាមច្បាប់ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ។

ផ្នែកទី ២ : នីតិការចុះបញ្ជីដីធ្លី

ប្រការ ៧ ៈ

ការចុះបញ្ជីដីធ្លី ទាមទារឱ្យមានឯកសារគតិយុត្តជាសំអាង ដូចជាកិច្ចសន្យាលក់ ឱ្យ ដូរ អច្ច័យទាន បញ្ចាំ ដាក់ធានា ហ៊ីប៉ូតែក ជួលរយៈពេលវែង បង្កើតសេវភាព ផលុបភោគ ឬសេចក្តីសំរេចរបស់តុលាការ ។

ប្រការ ៨ ៈ

ដើម្បីឱ្យការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ការធានាប្រាក់បំណុល ការបង្កើតបន្ទុកផ្សេងៗ មិនអាចជំទាស់ពិតតិយជនបាន កិច្ចសន្យាផ្ទេរ កិច្ចសន្យាធានាប្រាក់បំណុល និងកិច្ចសន្យាបង្កើតបន្ទុក ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរតាមទម្រង់ លិខិតយថាភូត ដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ហើយត្រូវបានចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី ។

ប្រការ ៩ ៈ

អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ជាអ្នកបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញាផ្សេងៗ ដូចជា លិខិតលក់ផ្តាច់ អំណោយផ្តាច់ កិច្ចសន្យាបញ្ចាំ ដាក់ធានា ហ៊ីប៉ូតែក កិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែង កិច្ចសន្យាបង្កើតសេវភាព ផលុបភោគ អាស្រ័យលើការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី ។ ក្នុងការបញ្ជាក់ អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ និងទទួលខុសត្រូវលើ ៖

- អត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតកិច្ចសន្យា និង
- អត្តសញ្ញាណគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា ។

ប្រការ ១០ ៈ

ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុក ខណ្ឌ ធ្វើការចុះបញ្ជីបាន លុះត្រាតែ កិច្ចសន្យាទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុនោះ ត្រូវបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរតាមទម្រង់លិខិតយថាភូត ដោយអាជ្ញាធរ មានសមត្ថកិច្ច និងមានភស្តុតាងបង្ហាញថា រាល់ពន្ធដារ ឬថ្លៃសេវាផ្សេងៗត្រូវបានបង់រួច ។

ការចុះបញ្ជីនូវរាល់ការប្រែប្រួលសិទ្ធិ ការបង្កើតសិទ្ធិ និងការរំលត់សិទ្ធិលើក្បាលដី ក៏ដូចជាការប្រែប្រួល លក្ខណៈរូបនៃក្បាលដី នឹងនាំឱ្យតតិយជនមិនអាចជំទាស់បាន ។

ប្រការ ១១ ៈ

មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវផ្សព្វផ្សាយឱ្យប្រជាពលរដ្ឋក្នុងឃុំ សង្កាត់របស់ខ្លួន យល់ដឹងអំពីអត្ថប្រយោជន៍នៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី អំពីភាពចាំបាច់ក្នុងការចូលរួមការចុះបញ្ជីដីធ្លី និងកាតព្វកិច្ចដែលត្រូវធ្វើឡើងអំពីកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីនូវ រាល់ការប្រែប្រួលសិទ្ធិតាមរយៈការលក់ ទិញ ការផ្ទេរ ឬប្រទានកម្ម ការដូរ ការបែងចែក ការបង្កើតសិទ្ធិ តាមរយៈការបញ្ចាំ ការដាក់ធានា ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ការជួលរយៈពេលវែង ការបង្កើតសេវភាព ឬផលុបភោគ ...

សិទ្ធិលើក្បាលដីតាមរយៈការលើកលែងបញ្ចាំ ការលើកលែងការដាក់ធានា ការលើកលែង ហ៊ីប៉ូតែក ក៏ដូចជាការប្រែប្រួលលក្ខណៈរូបនៃក្បាលដីតាមរយៈការកែតម្រូវព្រំដី ការបំបែកក្បាលដី ឬការបង្រួមក្បាលដី ។

ផ្នែកទី ៣ : វិធីការផ្តល់ព័ត៌មាន

ប្រការ ១២ .-

បន្ទាប់ពីបញ្ជាក់លើលិខិតសព្វរួចហើយ បើលិខិតនោះបញ្ជាក់នៅឃុំ សង្កាត់ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវយកលិខិតនោះទៅចុះក្នុងបញ្ជីមួយហៅថា សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់។ ការចុះក្នុង សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់ គឺត្រូវចុះលេខរៀង និងកាលបរិច្ឆេទនៃប្រតិបត្តិការ រួចស្រង់លេខរៀង និងថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ដាក់លើលិខិតដើមគ្រប់លិខិតបញ្ជាក់ដែលត្រូវប្រគល់ទៅឱ្យភាគីម្នាក់ៗ ។ បន្ទាប់មកត្រូវចុះថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំនៃលិខិត ចុះឈ្មោះ ព្រមទាំងទីលំនៅនៃភាគី ចុះប្រភេទនៃលិខិត និងចុះកម្មវត្ថុនៃលិខិត ។ បើលិខិតនោះទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុ សេចក្តីនៃលិខិតត្រូវចម្លងចូលដោយសង្ខេបដាក់ក្នុងបញ្ជិកាមួយទៀត ហៅថា បញ្ជិកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុ សំរាប់ឃុំ សង្កាត់ នីមួយៗ ។

ប្រការ ១៣ .-

លិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុដោយអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនទៅមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ដែលអចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅ ដើម្បីមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ចុះសេចក្តីបញ្ជាក់ក្នុង សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់។ ទន្ទឹមនេះ អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវចុះសេចក្តីនៃលិខិតបញ្ជាក់ចូលក្នុងបញ្ជិកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុថែមទៀត។ បញ្ជិកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុ ត្រូវមាននៅសាលាឃុំ សង្កាត់ នៅសាលាស្រុក ខណ្ឌ និងនៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុក ខណ្ឌ ។

ប្រការ ១៤ .-

បញ្ជិកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុ ត្រូវប្រើប្រាស់សំរាប់ការផ្សាយលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុក្នុងឃុំ សង្កាត់ នីមួយៗ។ ចំពោះលិខិតបញ្ជាក់ដែលមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ជាអ្នកបញ្ជាក់ តែមិនបានចុះក្នុងបញ្ជិកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ នោះត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះភាគី ឬតតិយជនដែលមានប្រយោជន៍ក្នុងរឿងនេះ ។

ប្រការ ១៥ .-

ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវផ្សព្វផ្សាយមួយច្បាប់នៃបញ្ជីឯកសារសុរិយោដីដល់ឃុំ សង្កាត់ ដែលពាក់ព័ន្ធ ។ សម្រង់ឯកសារសុរិយោដីទាំងនោះរួមមាន ៖

១- ចំពោះតំបន់ដែលធ្វើការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ៖

- ប្លង់សុរិយោដី

- បញ្ជីឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករ

- ព័ត៌មានពីការទប់ស្កាត់ផ្សេងៗ ប្រសិនបើមាន ។

២- ចំពោះតំបន់ដែលធ្វើការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ៖

- បញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់ដី ប្រសិនបើមាន

- ផែនទីក្បាលដី ប្រសិនបើមាន

- ព័ត៌មានពីការទប់ស្កាត់ផ្សេងៗ ប្រសិនបើមាន ។

ប្រការ ១៦ ..

មេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការកាន់កាប់ច្បាប់ចម្លង នៃសម្រង់សុរិយោដីដែលបានទទួល ហើយអាចធ្វើបវន្តការលើឯកសារនូវរាល់ការផ្លាស់ប្តូរ ប្រែប្រួលសិទ្ធិ ឬបន្ទុកផ្សេងៗលើក្បាលដីនីមួយៗ ដើម្បីជាការកត់សំគាល់ផ្ទាល់ខ្លួន និងជាមូលដ្ឋានបញ្ជាក់ទៅថ្ងៃក្រោយ ។

លើមូលដ្ឋាននៃសម្រង់សុរិយោដី មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវអនុញ្ញាតឱ្យជនគ្រប់រូបពិគ្រោះយោបល់ ហើយត្រូវរាយការណ៍ទៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុក ខណ្ឌ នូវរាល់ការផ្លាស់ប្តូរដែលទាក់ទងទៅនឹងស្ថានភាពនៃកម្មសិទ្ធិ និងកម្មសិទ្ធិករក្នុងមូលដ្ឋានរបស់ខ្លួន ។

ប្រការ ១៧ ..

ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ត្រូវទទួលបាននូវកម្រៃ តាមការកំណត់រវាងក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ព្រមទាំងត្រូវទទួលបាននូវការបណ្តុះបណ្តាលការកសាងសមត្ថភាព និងសម្ភារៈផ្សេងៗទៀតដែលចាំបាច់ ។

ប្រការ ១៨ ..

ក្នុងការអនុវត្តអំណាចប្រតិភូកម្មនេះ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះរដ្ឋបាលសុរិយោដីដែលមានសមត្ថកិច្ចទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងចំពោះដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី ។

ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ត្រូវបំពេញភារកិច្ចខាងលើនេះ ឱ្យបានសមស្របតាមច្បាប់ភូមិបាល និងលិខិតបទដ្ឋានពាក់ព័ន្ធនានា ។

ប្រការ ១៩ ..

បទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយណាដែលផ្ទុយនឹងប្រ[illegible]ត្រូវចាត់ទុកជានិរាករណ៍ ។

ប្រការ ២០ ..

អគ្គលេខាធិការនៃអគ្គលេខាធិការដ្ឋាន អគ្គនាយក[illegible] គ្រប់[illegible]អង្គភាព[illegible] ឱវាទ ក្រសួងមហាផ្ទៃ នាយកខុទ្ទកាល័យ នាយកគ្រប់អគ្គនាយកដ្ឋាន គ្រប់ប្រធាន[illegible]ក្រោមឱវាទ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ [illegible] ក្រុង [illegible]រៀបចំដែនដី [illegible]

នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង   អភិបាលគ្រប់ស្រុក ខណ្ឌ   គ្រប់ប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុក ខណ្ឌ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ត្រូវអនុវត្តប្រកាសនេះ តាមភារកិច្ចរៀងៗខ្លួន ចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាតទៅ ។

ភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី ០៩ ខែ... ឆ្នាំ ២០០៥

ស ខេង   អ៊ឹម ឈុនលឹម

កន្លែងទទួល :
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានព្រឹទ្ធសភា
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានរដ្ឋសភា
- ទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- គ្រប់ក្រសួង រដ្ឋលេខាធិការដ្ឋាន
- ជូនប្រការ ៥៦
- ឯកសារ- កាលប្បវត្តិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

លេខ : 12010604-0005

រាជធានី/ខេត្ត : ភ្នំពេញ

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ : ចំការមន

ឃុំ សង្កាត់ : ទួលស្វាយព្រៃទី ១

ភូមិ : ៤

សន្លឹកផែនទីលេខ : 5932-II 94 b 4

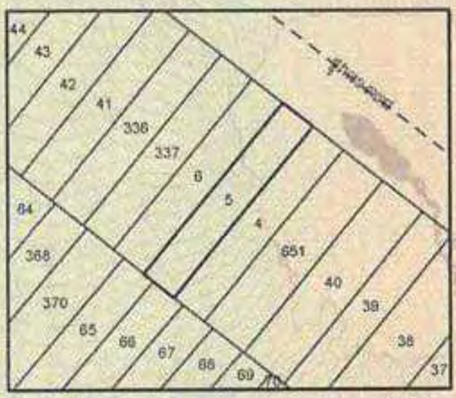
លេខក្បាលដី : 5

ទំហំ : 107 ម^{២}

ប្រភេទដី :

រូបភាពប្រើប្រាស់ដី : លំនៅឋាន

លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី : ឯកជន



ជើង

មាត្រដ្ឋាន 1/600

ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ព.ស.២៥...

ធ្វើនៅភ្នំពេញ.ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ ២០...

តប.រដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី

គំរូសន្លឹកបណ្ណថ្មី

ចំណាំ: [illegible]

No. 04699002

1. ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ L-MAP (ខាងមុខ និងខាងក្រោយ)

2- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ដាច់ដោយដុំ (ខាងមុខ)

ក្រដាសពុម្ពលេខ.៩

ឈ្មោះដី :........................ ឈ្មោះភូមិ [illegible]........

ព្រំប្រទល់ :

ខាងជើង : [illegible]........

ខាងត្បូង : [illegible]........

ខាងកើត : [illegible]........

ខាងលិច : [illegible]........

ខ្សាច់កណ្តាល ថ្ងៃទី 29 ខែ មីនា ឆ្នាំ 2007

ប្រធានការិយាល័យ រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល

[illegible]

ប្រកាស : បើលោកអ្នកបានទទួលប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុនេះ ដោយបានចំណែក ជាកេរ្តិ៍ក្តី ទទួលមរតកក្តី ឬទទួលបញ្ជាក់ក្តី សូមលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់អចលនវត្ថុទៅធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ នៅចំពោះមុខមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច ឬ ផ្លាស់ឈ្មោះនៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាលស្រុក-ខ័ណ្ឌ ព្រោះបើកាលណាមិនបានបំពេញកិច្ចទាំងនេះទេ អចលនវត្ថុនោះនឹងទុកជាធានាប្រាក់លោកអ្នកក៏មិនកើត ឬទុកជាសិទ្ធិកាន់កាប់របស់លោកអ្នកក៏ពុំបាន ។

ដេនខេម លីមីធីត
DENCAM LIMITED

COPY

3-01F

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ

លេខ : ក.ណ 013807

ឃុំ-សង្កាត់ : [illegible]........

ស្រុក-ខ័ណ្ឌ : ខ្សាច់កណ្តាល........

ខេត្ត-ក្រុង : កណ្តាល........

ភ្នំពេញ ថ្ងៃទី 24 ខែ មេសា ឆ្នាំ 2007

គ.ប ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់

ប្រធានបន្ទុករៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី

[illegible]

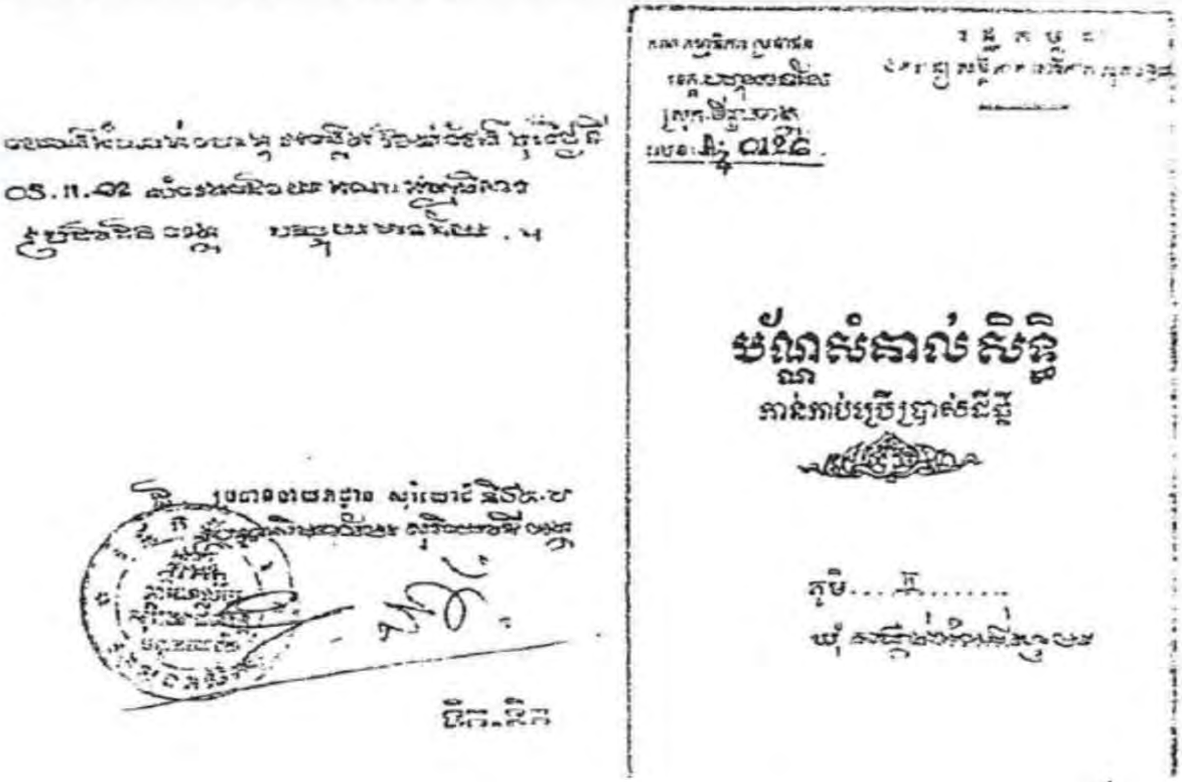
2- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ដាច់ដោយដុំ (ខាងក្រោយ)

លេខ : J_II 0211 COPY អក្សរសញ្ញាខ្ទង F3

ភិនភាគក្បាលដី				អត្រានុកូលដ្ឋានអ្នកកាន់កាប់				ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
ប្រភេទដី	ទំហំ			នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន ទាំងប្តី ប្រពន្ធ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងស្រុកកំណើត	សាវតារ	សញ្ជាតិ	លេខាចារិកដោយសង្ខេបនៃលិខិត សញ្ញា និងសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
	ហ	អ	ស							
[illegible]	04	15	23		✓	✓	✓			[illegible] 1345/04 ចុះថ្ងៃ 13.12.04 [illegible]

3

3- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ស្លាបមាន់ (ខាងមុខ)



បណ្ណសំគាល់សិទ្ធិ

កាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី

ភូមិ..........

3- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ស្ពាបមាន់ (ខាងក្រោយ)

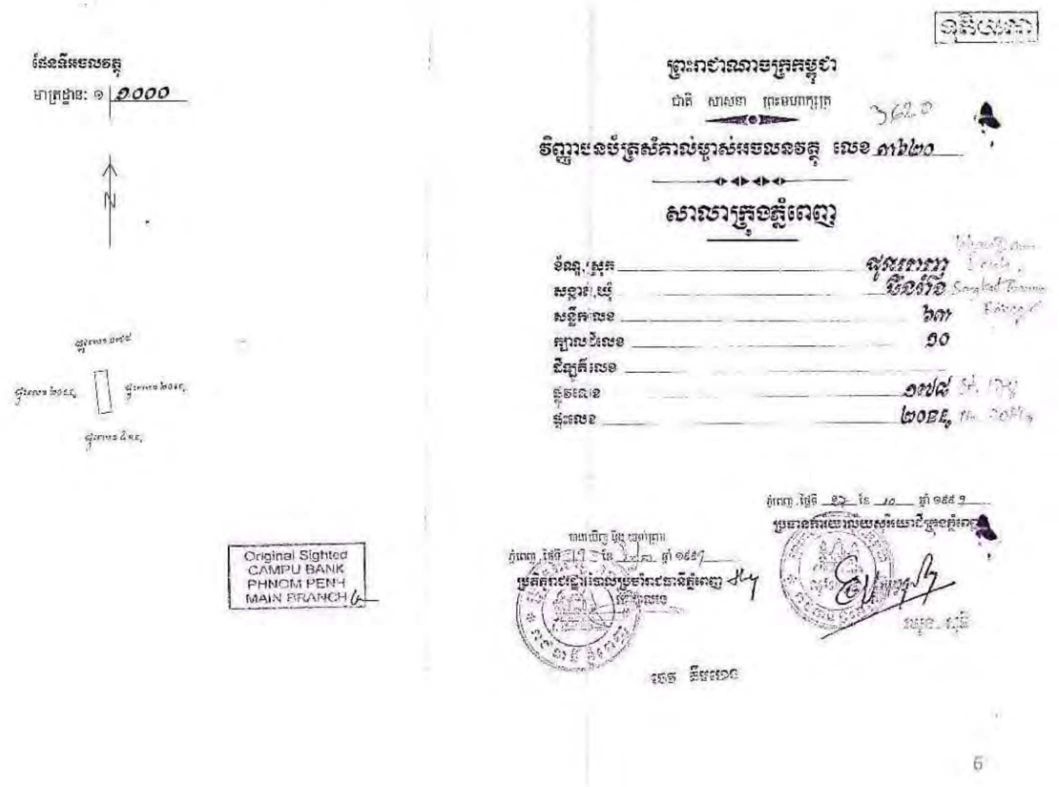
ឈ្មោះអ្នកកាន់កាប់ដី [redacted]

អាយុ 46

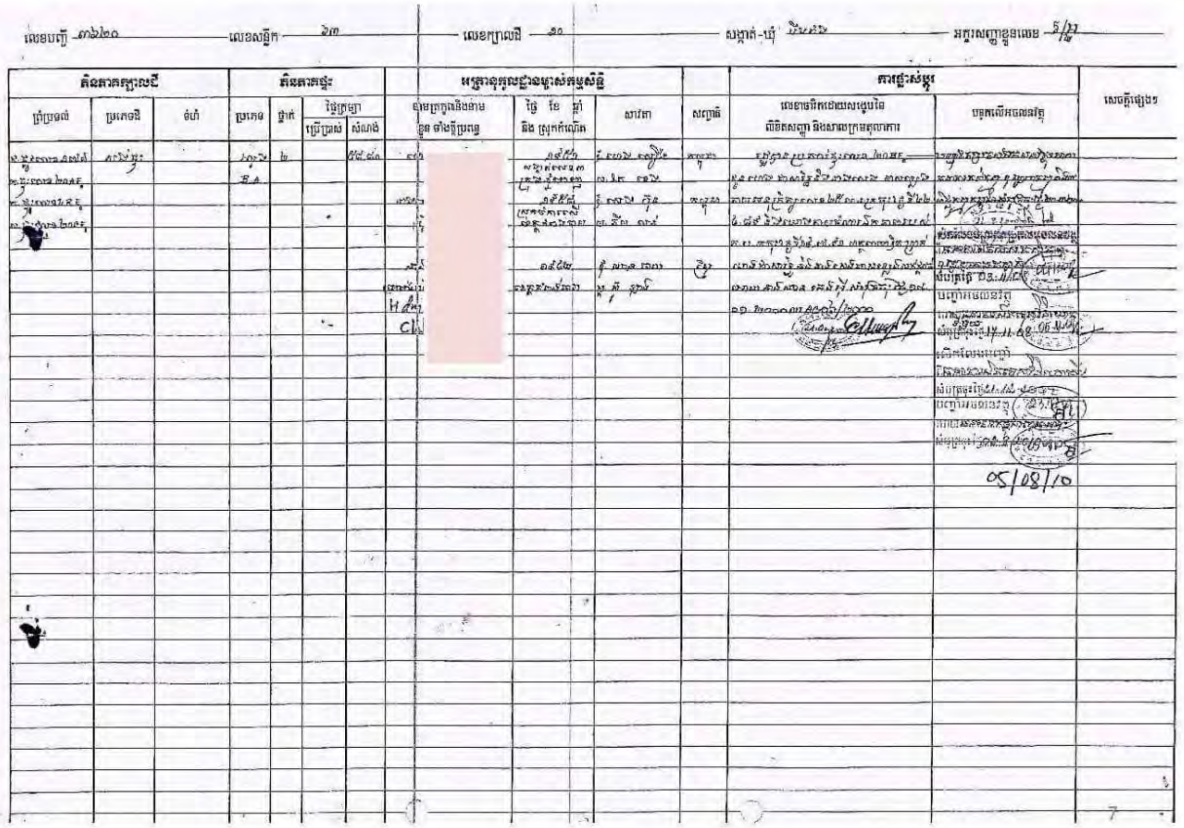
ផ្ទៃដី (2) 410m²

1:5000-1/100

4- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់សំណង់ (ខាងមុខ)



4- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់សំណង់ (ខាងក្រោយ)



7- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ទន់ (ខាងមុខ និងក្រោយ)

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សាលារាជធានីភ្នំពេញ
សាលាខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ

សាលាខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ
ការិយាល័យច្រកចេញចូលតែមួយ

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដី/ផ្ទះ

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ..............................ភេទ..........អាយុ..........ឆ្នាំ សញ្ជាតិ ខ្មែរ មុខរបរ..........................ព្រមទាំងឈ្មោះ..........................ភេទ..........អាយុ..........ឆ្នាំ សញ្ជាតិ ខ្មែរ មុខរបរ..........................ត្រូវជា..................... មានទីលំនៅផ្ទះលេខ..................ផ្លូវលេខ.............. ភូមិ.......................ឃុំ/សង្កាត់.....................ស្រុក/ខណ្ឌ.....................ខេត្ត/ក្រុង.......................... ។

បានព្រមព្រៀងផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដី/ ផ្ទះមួយកន្លែងប្រភេទ..................មានទំហំ....................ម៉ែត្រក្រឡា បណ្តោយប្រវែង...........ម៉ែត្រ និង ទទឹងប្រវែង...........ម៉ែត្រ ស្ថិតនៅភូមិ....................មានព្រំប្រទល់ដូចខាងក្រោម : ខាងជើងទល់នឹង............... ខាងត្បូងទល់នឹង............... ខាងកើតទល់នឹង .... ខាងលិចទល់នឹង .... យោង ....លេខ :.................... ចុះថ្ងៃទី....... ខែ......... ឆ្នាំ ២០.... របស់.. ។

ឱ្យទៅឈ្មោះ..........................ភេទ.........អាយុ.......ឆ្នាំ សញ្ជាតិ ខ្មែរ មុខរបរ...................... ព្រមទាំងឈ្មោះ..........................ភេទ.........អាយុ.........ឆ្នាំ សញ្ជាតិ ខ្មែរ មុខរបរ...................... ត្រូវជា..........................មានទីលំនៅក្នុងផ្ទះលេខ.................... ផ្លូវលេខ............ ភូមិ.............. ឃុំ/សង្កាត់.....................ស្រុក/ខណ្ឌ.....................ខេត្ត/ក្រុង.................... ដើម្បីកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ បន្ត គាប់ពីថ្ងៃដែលបានចុះហត្ថលេខាពីលោកខាងលើតទៅ ។

បើថ្ងៃក្រោយមានជនណាមកទាមទារថា:...........................ខាងលើនេះមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ ដែលជាអ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ ខ្ញុំសូមទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងចំពោះមុខច្បាប់ ។

សាក្សីដឹងឮ ....ថ្ងៃទី........ខែ...........ឆ្នាំ ២០......

អ្នកទទួល **អ្នកប្រគល់** **អ្នកទទួល** **អ្នកប្រគល់**

លេខ :................ ប.ជ
បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា :
ហត្ថលេខាផ្នែកខាងស្តាំនេះ ពិតជាហត្ថលេខារបស់លោក
......................ចៅសង្កាត់..............................
ពិតប្រាកដមែន ។
ពោធិ៍សែនជ័យ.ថ្ងៃទី..........ខែ............ឆ្នាំ ២០......
អភិបាល នៃគណៈអភិបាលខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ

លេខ :................ ប.ជ
បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា :
....
....
ពិតជាបានផ្តិតមេដៃនៅចំពោះមុខយើង ចៅសង្កាត់
ពិតប្រាកដមែន ។
..................ថ្ងៃទី.........ខែ............ឆ្នាំ ២០.....
ចៅសង្កាត់.....................

បញ្ជាក់ : លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិនេះមានសុពលភាព លុះត្រាណាមានការបញ្ជាក់ពីសាលាខណ្ឌ ។

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សាលាសង្កាត់.........................
ភូមិ...
លេខ :..............................ភជ.

លិខិតបញ្ជាក់

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ មេភូមិ............................សង្កាត់............................ ខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ រាជធានីភ្នំពេញ

<u>សូមបញ្ជាក់ថា :</u>

ដី/ផ្ទះ.......................មួយកន្លែង, ដែលមានទំហំ ....ម៉ែត្រក្រឡា, និងមានព្រំប្រទល់ដូចខាងក្រោម :

- ខាងជើងទល់នឹង : ....
- ខាងកើតទល់នឹង : ....
- ខាងត្បូងទល់នឹង : ....
- ខាងលិចទល់នឹង : ....

ស្ថិតនៅ ក្រុមទី...................ភូមិ..............................សង្កាត់ .... ដែលឈ្មោះ .... និងឈ្មោះ .... ។

បានផ្ទេរទៅឱ្យឈ្មោះ..................................... និងឈ្មោះ..

សូមអះអាងចំពោះមុខច្បាប់ថា : ដី/ផ្ទះ.........................នេះ :

១-ពុំទាន់មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនៅឡើយទេ ។

២-ពុំមានដាក់ ដូល-បញ្ចាំ ឬ ធ្វើអំណោយទៅឱ្យជនណាមួយឡើយ ។

៣-ពុំមានពាក់ព័ន្ធទំនាស់ ឬដីកាហាមឃាត់របស់តុលាការឡើយ ។

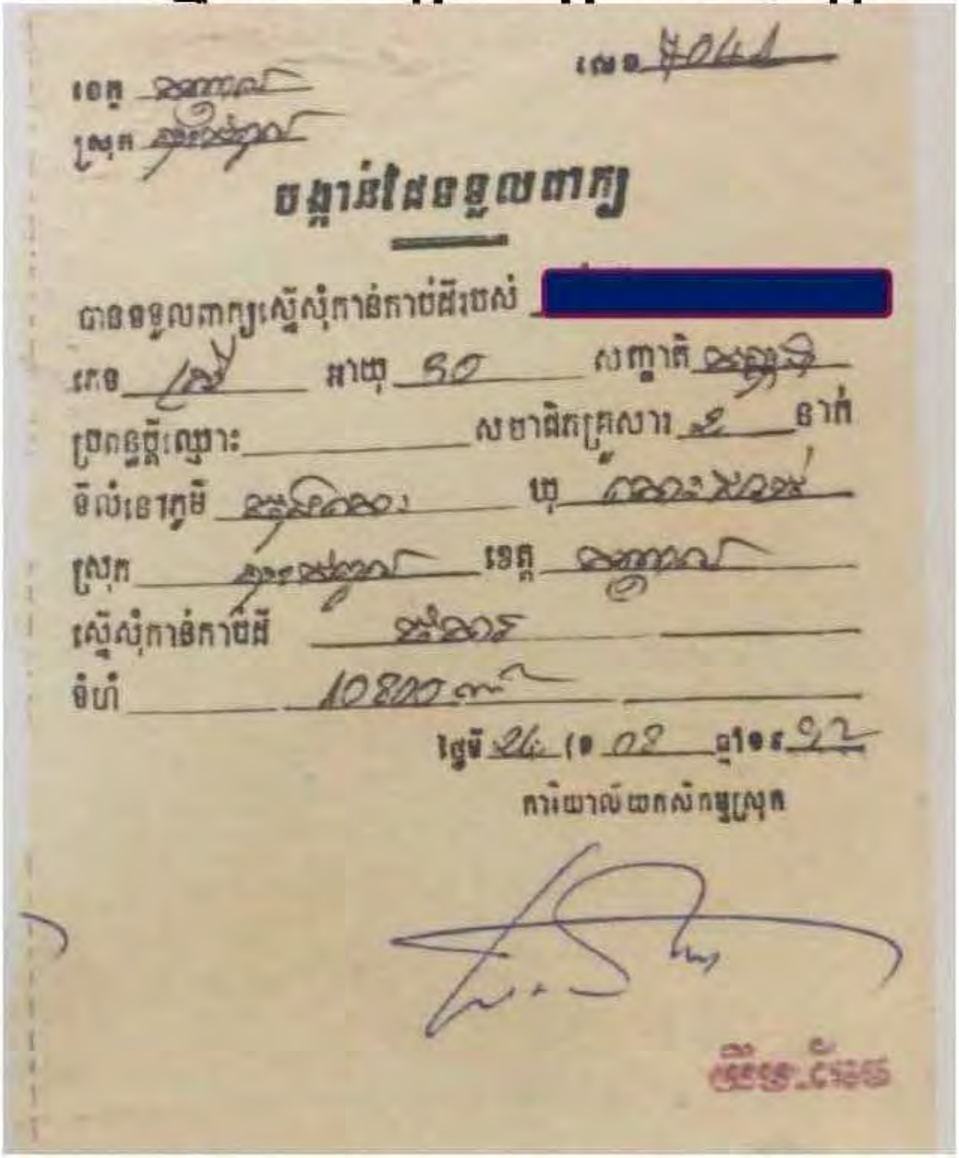
៤-ពុំមានពាក់ព័ន្ធដីសាធារណៈដែលរដ្ឋហាមឃាត់ឡើយ ។

យើងចេញលិខិតនេះ ឱ្យសាមីខ្លួនយកទៅប្រើប្រាស់ សម្រាប់បំពេញបែបបទផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដី/ផ្ទះខាងលើបុំណ្ណោះ ។

ធ្វើនៅ....................ថ្ងៃទី.............ខែ...............ឆ្នាំ ២០.........

មេភូមិ ....

10. ឈ្មោះហៅក្រៅ បង្កាន់ដៃ (បង្កាន់ដៃទទួលបណ្ណ)



លេខ 7044

ខេត្ត

ស្រុក

បង្កាន់ដៃទទួលពាក្យ

បានទទួលពាក្យស្នើសុំកាន់កាប់ដីរបស់ [redacted]

ភេទ ស្រី អាយុ 60 សញ្ជាតិ

ប្រពន្ធប្ដីឈ្មោះ ______ សមាជិកគ្រួសារ ___ នាក់

ទីលំនៅភូមិ ______ ឃុំ ______

ស្រុក ______ ខេត្ត ______

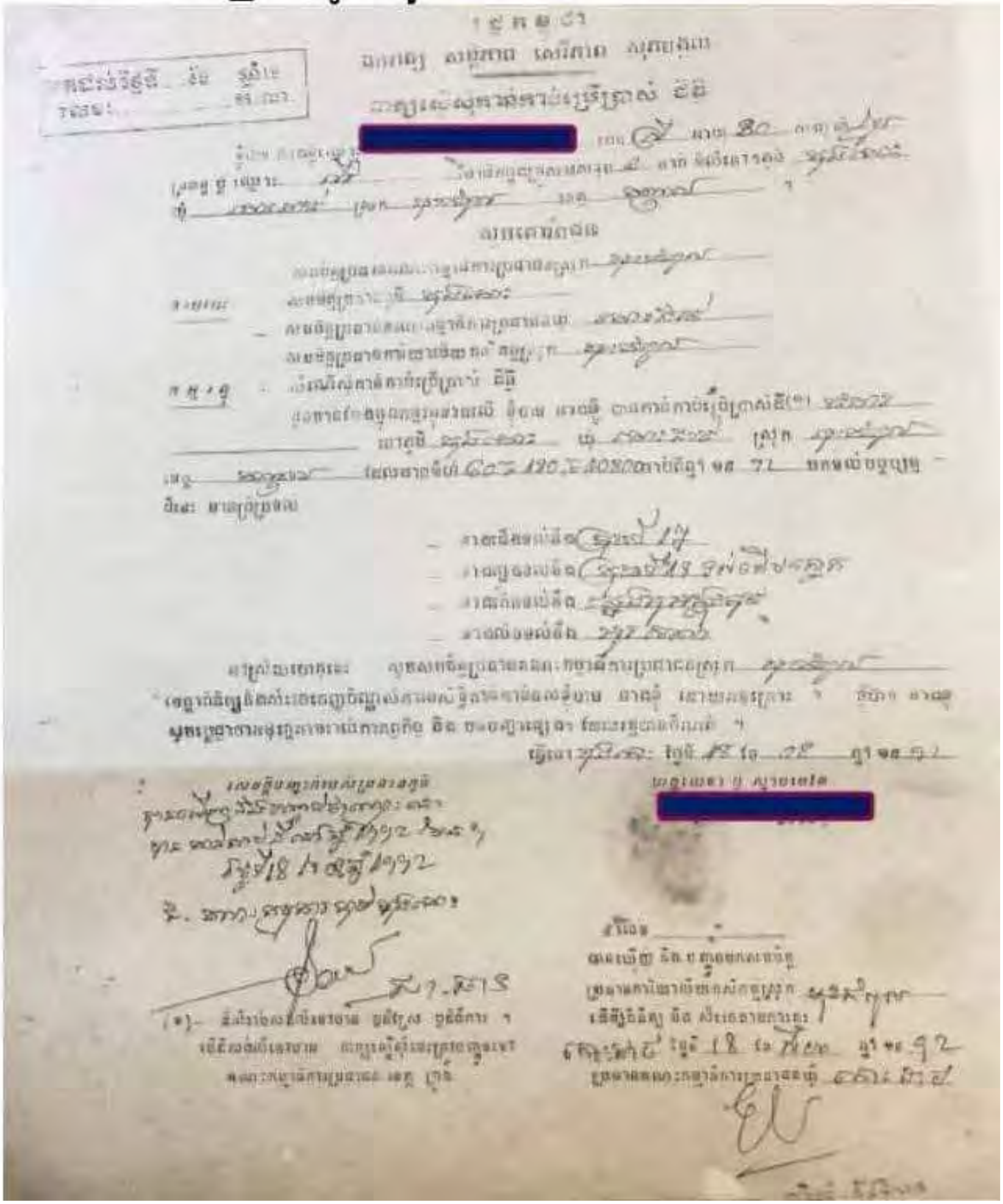
ស្នើសុំកាន់កាប់ដី ______

ទំហំ 10800 ម៉ែត្រ

ថ្ងៃទី 26 ខែ 02 ឆ្នាំ១៩ 92

ការិយាល័យកសិកម្មស្រុក

11. ពាក្យស្នើសុំកាន់កាប់ដី



ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រដ្ឋបាលខេត្តកំពង់ធំ
រដ្ឋបាលស្រុកប្រាសាទបល្ល័ង្ក
សាលាឃុំដូង
លេខ.....៣៤២/២០១៧

ថ្ងៃអង្គារ ៩រោច ខែ មិគសិរ ឆ្នាំរកា នព្វស័ក ព.ស២៥៦១
ធ្វើនៅឃុំដូង ថ្ងៃទី ១២ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៧

សេចក្តីជូនដំណឹង
ស្តីពី
ការដាក់ពាក្យសុំសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

ក្រុមប្រឹក្សាឃុំដូង ស្រុកប្រាសាទបល្ល័ង្ក ខេត្តកំពង់ធំ

សូមជម្រាបជូនដំណឹងដល់ប្រជាពលរដ្ឋទាំងអស់នៅក្នុងឃុំ ដូង ជ្រាបថា: **រាជរដ្ឋាភិបាល** មានគម្រោងផ្តល់សម្បទានដីសង្គមកិច្ចសម្រាប់គ្រួសារក្រីក្រដែលគ្មានដី ឬខ្វះដីសម្រាប់គោលបំណងសាងសង់លំនៅឋាន ឬធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ ឬក៏សម្រាប់គោលបំណងទាំងពីរនេះ។ ដីសម្បទានសង្គមកិច្ចដែលត្រូវផ្តល់ជូននេះ ឋិតនៅក្នុងឃុំដូង ស្រុកប្រាសាទបល្ល័ង្ក ខេត្តកំពង់ធំ។

ការទទួលពាក្យមានរយៈពេល **២២** ថ្ងៃធ្វើការ គិតចាប់ផ្តើមពីថ្ងៃទី **២៧** ខែ **ធ្នូ ឆ្នាំ២០១៧** រហូតដល់ថ្ងៃទី **២៥** ខែមករា ឆ្នាំ២០១៨ ។

ប្រជាពលរដ្ឋដែលអាចទទួលសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ត្រូវមានលក្ខណសម្បត្តិ ដូចខាងក្រោម ÷

១). មានសញ្ជាតិជាខ្មែរ និងមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ក្នុងការធ្វើជាម្ចាស់ដី។

២). អ្នកសុំដីត្រូវតែជាមេគ្រួសារដែលមានសមាជិកពីរ ឬច្រើននាក់ ដែលជាប់សាច់សារលោហិតជាមួយគ្នា ឬមានចំណងអាពាហ៍ពិពាហ៍ និងរស់នៅជាមួយគ្នាក្នុងលំនៅឋានតែមួយ។

៣). អ្នកសុំដីត្រូវមានចំណូលគ្រួសារគិតជាសាច់ប្រាក់មធ្យមក្នុងម្នាក់តិចជាង ២.០០០រៀល ក្នុងមួយថ្ងៃ(ក្នុងមួយនាក់) ឬតិចជាង២៥០០រៀល ក្នុងមួយថ្ងៃ(ក្នុងមួយនាក់) នៅក្នុងតំបន់ទីប្រជុំជន ឬនៅតំបន់ជនបទ ឬប្រភេទគ្រួសារស្ថិតក្នុង ចំណាត់ថ្នាក់ប្រភេទ(ក្រ១) និង(ក្រ២)។

៤). មិនមែនជាម្ចាស់ដីផ្សេងៗទៀត (ដែលដីទំហំអតិបរមាលើសការកំណត់ក្នុងបទបញ្ញត្តិ)។

៥). អ្នកសុំដី ពុំធ្លាប់បានទទួលសម្បទានដីសង្គមកិច្ច សម្រាប់គោលបំណងដូចគ្នាពីមុនមកឡើយ។

៦). អ្នកសុំដីត្រូវត្រៀមខ្លួនរួចជាស្រេច មានឆន្ទៈ និងមានលទ្ធភាពចូលរួមក្នុងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចស្របតាមផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដែលបានយល់ព្រម។

<u>សេចក្តីបញ្ជាក់</u>: ប្រជាពលរដ្ឋដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ និងមានបំណងដាក់ពាក្យសុំសម្បទានដីសង្គមកិច្ចអាចអញ្ជើញមកទាក់ទងទទួលពាក្យសុំដោយឥតគិតថ្លៃ ព្រមទាំងស្តាប់ការណែនាំពន្យល់ក្នុងការបំពេញពាក្យសុំពីមន្ត្រីទទួលបន្ទុកទទួលពាក្យសុំនៅសាលាឃុំ ដូង រៀងរាល់ម៉ោងធ្វើការ ។ ពាក្យសុំត្រូវបិទរូបថតទំហំ ៤x ៦ មួយសន្លឹក និងភ្ជាប់មកជាមួយនូវ ឯកសារថតចម្លងមាន **អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ** ប័ណ្ណគ្រួសារ ឬ សៀវភៅស្នាក់នៅ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗទៀត។

សេចក្តីជូនដំណឹងនេះចាត់ទុកជាព័ត៌មានសាធារណៈ។

មេឃុំដូង

ជុំ ចេង