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

# សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

# សិទ្ធិជនបរទេសលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី០៨ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៤ ដល់ថ្ងៃទី១០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២៤

ស្រាវជ្រាវដោយ
និស្សិតឈ្មោះ កញ្ញា **មាស ប៊ុនយុទ្ធរតនា**
លោក **មាស ប៊ុនយុទ្ធសេរីវឌ្ឍនៈ**

ណែនាំដោយ
លោកជំទាវ **ថ៊ួយ ធីតា**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី ២៤

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០២០
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២៤

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

# សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

# សិទ្ធិជនបរទេសលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី០៨ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៤ ដល់ថ្ងៃទី១០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២៤

ស្រាវជ្រាវដោយ
និស្សិតឈ្មោះ កញ្ញា **មាស ម៉ុនយុទ្ធរតនា**
លោក **មាស ម៉ុនយុទ្ធសេរីវឌ្ឍនះ**

ណែនាំដោយ
លោកជំទាវ **ម៉ួយ ធីតា**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី ២៤

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០២០
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២៤

# សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ


នាងខ្ញុំ **មាស ប៊ុនយុទ្ធរតនា** និងខ្ញុំបាទ **មាស ប៊ុនយុទ្ធសេរីវឌ្ឍនៈ** ជានិស្សិតជំនាញនីតិសាស្ត្រ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ឆ្នាំសិក្សា ២០២០-២០២៤។

ជាដំបូងយើងខ្ញុំ សូមអនុញ្ញាតសម្តែងនូវការគោរពដឹងគុណដែលពុំអាចកាត់ថ្លៃបានជូនចំពោះ លោកឪពុក **មាស ប៊ុនយុទ្ធ** និងអ្នកម្តាយ **រស់ សំបូរ** ដែលបានផ្តល់កំណើតដល់ពួកកូន និងបានចញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សាយ៉ាងយកចិត្តទុកដាក់ ថ្នាក់ថ្នមទំនុកបម្រុង អប់រំទូន្មាន ប្រៀនប្រដៅ ព្រមទាំងផ្តល់ឱកាសឱ្យកូនៗបានសិក្សារៀនសូត្រតាំងពីថ្នាក់មធ្យមសិក្សារហូតមកដល់ថ្នាក់ឧត្តមសិក្សានេះ ដោយបានចំណាយទាំងកម្លាំងញើសឈាម, ការបារម្ភ និងចំណាយទាំងថវិកាដើម្បីផ្គត់ផ្គង់ លើការសិក្សា និងលើការចាយវាយសម្រាប់ការសិក្សាផងដែរ ដោយលោកទាំងទ្វេបានពុះពារគ្រប់ឧបសគ្គទាំងឡាយទាំងពួងដោយឥតរុញរា ដើម្បីឱ្យកូនៗមានចំណេះដឹង និងអនាគតល្អប្រសើរ។

ជាបន្តទៅទៀតនេះយើងខ្ញុំ សូមគោរពថ្លែងអំណរគុណចំពោះឯកឧត្តមបណ្ឌិតសាស្ត្រាចារ្យ **លុយ ចណ្ណា** បច្ចុប្បន្នជាសាកលវិទ្យាធិការនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានអនុញ្ញាតឱ្យយើងខ្ញុំបានសិក្សាផ្នែកនីតិសាស្ត្រនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច និងសូមគោរពអរគុណចំពោះលោកគ្រូ អ្នកគ្រូ សាស្ត្រាចារ្យ ក៏ដូចជាសិស្សច្បង និងរាមច្បង ដែលបានបង្ហាត់បង្រៀន ណែនាំ បណ្តុះបណ្តាល តម្រង់ទិស ដល់យើងខ្ញុំទាំងពីរ។

យើងខ្ញុំសូមគោរពអរគុណជាពិសេស ចំពោះលោកជំទាវ **ម៉ួយ ធីតា** ដែលបានយកចិត្តទុកដាក់ និងចំណាយពេលវេលាយ៉ាងមានតម្លៃក្នុងការបង្ហាត់បង្រៀន ដុសខាត់ ក៏ដូចជាបានណែនាំ និងផ្តល់ជាគំនិតគតិយុត្តសម្រាប់យើងខ្ញុំទាំងពីរក្នុងការស្រាវជ្រាវ និងសរសេរនូវសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះ មិនតែប៉ុណ្ណោះលោកជំទាវបានកែសម្រួលនូវរាល់ចំណុចខុសឆ្គងក្នុងសារណាមួយនេះផងដែរ។

ជាចុងក្រោយ យើងខ្ញុំសូមប្រសិទ្ធិពរជ័យសិរីបវរជូនដល់ លោកអ្នកមានគុណទាំងពីរ, លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ, សាស្ត្រាចារ្យ, រាមច្បង ទាំងអស់ សូមប្រកបជោគជ័យគ្រប់ភារកិច្ច និងសូមឱ្យមានសុខភាពល្អបរិបូរណ៌ ជន្មាយុយឺនយូរ និងទទួលបាននូវពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការគឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ និងពលៈ កុំបីមានឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

សូមមេត្តាទទួលនូវអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុត និងមិនអាចបំភ្លេចបាន ចំពោះគុណដល់យើងខ្ញុំ។

# អារម្ភកថា

សូមស្វាគមន៍មិត្តៗនិស្សិតប្រិយមិត្តអ្នកអានអ្នកស្រាវជ្រាវ និងអ្នកដែលចង់ស្វែងយល់ពីឯកសារផ្សេងៗ ជាទីរាប់អានយើងខ្ញុំជានិស្សិតនីតិសាស្ត្រនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។ យើងខ្ញុំពិតជាមានសេចក្តីសប្បាយរីករាយណាស់ចំពោះការសិក្សារស្រាវជ្រាវ ដើម្បីពង្រឹងចំណេះដឹង និងបទពិសោធន៍ទៅថ្ងៃក្រោយ។ សារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រជាសមិទ្ធផលក្រោយពីបានសិក្សាអស់រយៈពេល ៤ឆ្នាំ នៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។

ឆ្លងតាមរយៈការសិក្សាកន្លងមកនេះទទួលជ្រួតជ្រាបថា ការសិក្សារមែងតែងតែផ្សាភ្ជាប់ជាមួយការអនុវត្តជាក់ស្តែង។ ការសិក្សានៅក្នុងសាលាពុំទាន់គ្រប់គ្រាន់នោះទេ គឺទាមទារឱ្យយើងយកចំណេះដឹងដែលធ្លាប់បានរៀនសូត្រកន្លងមកយកទៅអនុវត្ត និងចែករំលែកទើបជាការគាប់ប្រសើរ ហើយយើងខ្ញុំក៏បានសិក្សារស្រាវជ្រាវ និងចងក្រងធ្វើជាអត្ថបទនេះឡើង ក្នុងគោលបំណងជួយសម្រួលដល់អ្នកសិក្សាជំនាន់ក្រោយ ក៏ដូចជាជួយផ្សព្វផ្សាយដល់សាធារណជនឱ្យយល់កាន់តែច្បាស់អំពី សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់ជនបរទេសដែលរស់នៅប្រទេសកម្ពុជា។ អត្ថបទនេះវាគ្រាន់តែជាជំនួយដល់សាធារណជនទូទៅ ឬសាធារណជនដែលធ្វើការទាក់ទងទៅនឹងវិស័យដីធ្លី សំណង់ និងវិនិយោគ ជាពិសេសសម្រាប់បងប្អូនមិត្តនិស្សិតគ្រប់ជំនាន់ រួមទាំងគ្រប់បុគ្គលទាំងអស់ដែលមានបំណងចង់ស្វែងយល់ស្រាវជ្រាវ ដើម្បីជំនួយដល់ការដោះស្រាយនូវចម្ងល់ ឬនៅពេលដែលកើតមានវិវាទដែលទាក់ទងទៅនឹងវិស័យគ្រប់គ្រងដីធ្លី។

យើងខ្ញុំសង្ឃឹមថាអត្ថបទនេះអាចជាមូលដ្ឋានមួយសម្រាប់សាធារណជនទាំងអស់យល់កាន់តែច្បាស់អំពីទំហំនៃសិទ្ធិជនបរទេសក្នុងការគ្រប់គ្រងអចលនវត្ថុដែលច្បាប់បានកម្រិត និងរបបគតិយុត្តនៃការគ្រប់គ្រងអចលវត្ថុរបស់ជនបរទេស ជៀសវាងការភាន់ច្រឡំផ្សេងៗ។

យើងខ្ញុំរង់ចាំទទួលរាល់ការរិះគន់ពីសំណាក់លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ មិត្តអ្នកអានទាំងអស់គ្នា រាល់កំហុសខុសឆ្គងទាំងឡាយដែលកើតឡើងដោយអចេតនា នូវពាក្យពេចន៍ ឃ្លា វេយ្យាករណ៍ អក្ខរក្រម ដើម្បីជួយកែលម្អឱ្យអត្ថបទនេះកាន់តែល្អ។

ជាទីបញ្ចប់យើងខ្ញុំសូមជូនពរដល់និស្សិតនិងមិត្តអ្នកអាន លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ ទាំងអស់ទទួលបាននូវពរទាំងឡាយមានសេចក្តីសុខ សំណាងល្អគ្រប់ពេលវេលា ជោគជ័យគ្រប់ភារកិច្ចទាំងអស់។

**សូមអរគុណ**

# មាតិកា

**ទំព័រ**

**សេចក្តីផ្តើម** ................................................................ ១

**ជំពូកទី១**

**សញ្ញាណទូទៅនៃសិទ្ធិជនបរទេសលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា**

**១.១. មូលដ្ឋានច្បាប់ដែលជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា** .......... ៤

**១.១.១. និយមន័យ** ................................................................ ៤

១.១.១.១. ជនបរទេស ................................................................ ៤

១.១.១.២. អចលនវត្ថុ ................................................................ ៥

**១.១.២. បទដ្ឋានគតិយុត្ត** ................................................................ ៦

១.១.២.១. ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ................................................................ ៦

១.១.២.២. ច្បាប់ពិសេស ................................................................ ៦

**១.២. ប្រភេទសិទ្ធិប្រត្យក្ស និងសិទ្ធិដែលជនបរទេសអាចទទួលបាន** .......................... ៨

**១.២.១. សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ** ................................................................ 8

**១.២.២. សិទ្ធិកាន់កាប់** ................................................................ 9

**១.២.៣. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល** ................................................................ ១១

១.២.៣.១. សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ................................................................ ១១

១.២.៣.២. ផលុបភោគ ................................................................ ១២

១.២.៣.៣. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យនៅ ................................................................ ១៤

១.២.៣.៤. សេវភាព ................................................................ ១៥

**១.២.៤. សិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស** ................................................................ ១៧

១.២.៤.១. សិទ្ធិឃាត់ទុក ................................................................ ១៧

១.២.៤.២. ឯកសិទ្ធិ ................................................................ ១៩

១.២.៤.៣. សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ................................................................ ២០

១.២.៤.៤. ហ៊ីប៉ូតែក ................................................................ ២០

១.២.៤.៥. ប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន ................................................................ ២២

## ជំពូកទី២

## មូលហេតុគតិយុត្តដែលជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

**២.១. តាមការព្រមព្រៀងដែលមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧** ..... ២៥

**២.១.១. តាមរយៈការទិញលក់** ..... ២៦

**២.១.២. តាមរយៈប្រទានកម្ម** ..... ២៧

**២.១.៣. តាមរយៈអច្ច័យទាន** ..... ២៧

**២.១.៤. តាមរយៈសន្តតិកម្ម** ..... ២៨

**២.១.៥. តាមរយៈការជួល** ..... ២៩

២.១.៥.១. ភតិសន្យា ..... ៣០

២.១.៥.២. ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ..... ៣១

**២.២. តាមការវិនិយោគដែលមានចែងក្នុងច្បាប់ពិសេស** ..... ៣២

**២.២.១. តាមរយៈសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច** ..... ៣៣

**២.២.២. តាមរយៈបរធនបាលកិច្ច** ..... ៣៥

**២.២.៣. តាមរយៈការវិនិយោគលើតំបន់ទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋ** ..... ៣៧

## ជំពូកទី៣

## សិទ្ធិជនបរទេសលើចំណែកអគារសហកម្មសិទ្ធិ

**៣.១. លក្ខខណ្ឌរបស់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ** ..... ៤០

**៣.១.១. ជនបរទេសដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់** ..... ៤១

**៣.១.២. លក្ខខណ្ឌដែលព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានកំណត់** ..... ៤៣

**៣.២. សិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ** ..... ៤៤

**៣.២.១.សិទ្ធិលើចំណែកចំណែកឯកជន** ..... ៤៤

**៣.២.២. សិទ្ធិលើចំណែករួម** ..... ៤៦

**៣.៣. ការការពារសិទ្ធិតាមរយៈការចុះបញ្ជីអគារសហកម្មសិទ្ធិ** ..... ៤៧

**សេចក្តីសន្និដ្ឋាន** ..... ៤៨

**អនុសាសន៍** ..... ៤៩

**ឯកសារយោង**

**ឧបសម្ព័ន្ធ**

# សេចក្តីផ្តើម

# សេចក្តីផ្តើម

ប្រទេសកម្ពុជាបានទទួលស្គាល់ និងគោរពសិទ្ធិមនុស្ស ដូចមានចែងក្នុងសេចក្តីប្រកាសជាសកលស្តីពីសិទ្ធិមនុស្ស ដោយរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ១៩៩៣ មាត្រា៣១ កថាខណ្ឌទី១ បានបញ្ញត្តិថា *«ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ទទួលស្គាល់ និងគោរពសិទ្ធិមនុស្ស ដូចមានចែងក្នុងធម្មនុញ្ញនៃអង្គការសហប្រជាជាតិ សេចក្តីប្រកាសជាសកលស្តីពីសិទ្ធិមនុស្ស»* ដែលបានទទួលស្គាល់នូវគោលការណ៍នៃសិទ្ធិបុគ្គល និងសមភាពរវាងបុគ្គលគ្រប់រូប។ បុគ្គលគ្រប់រូបដែលរស់នូវក្នុងប្រទេសកម្ពុជាត្រូវទទួលបានសិទ្ធិស្មើៗគ្នា ទោះបីជននោះជាជនបរទេសក្តី ក៏ច្បាប់កម្ពុជាទទួលស្គាល់ និងគោរពសិទ្ធិឯកជនរបស់បុគ្គលនោះផងដែរ លើកលែងតែសិទ្ធិមួយចំនួនដែលមានចែងជាក់លាក់ជាធរមានអំពីការបិទសិទ្ធិមួយចំនួនរបស់ជនបរទេស ដែលជនជាតិបរទេស មិនអាចទទួលបាន ឬ កាន់កាប់នូវសិទ្ធិមួយចំនួនដែលត្រូវបានកំណត់ឡើយ ក្នុងករណីដែលមានបញ្ញត្តផ្សេងនៅក្នុងច្បាប់ជាតិ ឬ សន្ធិសញ្ញា ឬ អនុសញ្ញាអន្តរជាតិ[1] ដោយក្នុងនោះមានដូចជាសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុជាដើម ដែលជាសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីដោយមានចែងក្នុងរដ្ឋធម្មនុញ្ញព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៣ មាត្រា៤៤ ចែងថា *«ជនណាក៏ដោយ ទោះជាបុគ្គលក្តី ជាសមូហភាពក្តី មានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ។ មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទេ ទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី។»* បានបញ្ញត្តិយ៉ាងជាក់លាក់ក្នុងការបិទសិទ្ធិពុំអាចឱ្យជនបរទេសគ្រប់រូបមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីក្នុងប្រទេសកម្ពុជាបានឡើយ។ ពាក្យសិទ្ធិ សំដៅដល់លទ្ធភាពទទួលស្គាល់តាមផ្លូវច្បាប់ដែលអាចទទួលបានតាមការការពារ ឬទាមទារនូវផលប្រយោជន៍ណាមួយ។[2] អចលនវត្ថុសំដៅទៅលើ ដីធ្លី និង វត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបានដូចជាអគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិជាអាទិ៍។[3] ហើយពាក្យជនបរទេស សំដៅដល់ជនណាដែលមិនមានសញ្ជាតិខ្មែរ។[4] សរុបមកសិទ្ធិជនបរទេសលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា សំដៅទៅលើលទ្ធភាពដែលអាចទទួលបានតាមផ្លូវច្បាប់ និងអាចទទួលបានការការពារនូវផលប្រយោជន៍លើដីធ្លី សំណង់ អគារ ដល់ជនដែលពុំមានសញ្ជាតិខ្មែរ។

ការសិក្សាអំពីសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា អាចនិយាយបានថាជាការសិក្សាអំពីប្រធានបទថ្មីមួយ ដោយយើងសង្កេតឃើញថា ពុំសូវមាននីតិករ អ្នកតាក់តែងអត្ថបទច្បាប់ ឬសាស្ត្រាចារ្យ សរសេរអត្ថបទច្បាប់ដែលទាក់ទងនឹងសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសលើអចលនវត្ថុច្រើននៅឡើយ ដូចនេះការសិក្សាអំពីប្រធានបទសិទ្ធិឯកជនរបស់ជនបរទេសនេះអាចជាពុទ្ធិថ្មីបន្ថែមទៅលើចំណេះដឹងផ្នែកច្បាប់ផងដែរ។ ការសិក្សាពីសិទ្ធិឯកជនលើអចលនវត្ថុ

[1] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៧។

[2] វចនានុក្រមខ្មែរ រៀបរៀងដោយក្រុមប្រឹក្សាជាតិភាសាខ្មែរនៃរាជបណ្ឌិត្យសភាកម្ពុជា ឆ្នាំ២០២២។

[3] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១២០ កថាខណ្ឌទី២។

[4] ច្បាប់ស្តីពី អន្តោប្រវេសន៍ ឆ្នាំ១៩៩៤ មាត្រា២។

ក្នុងន័យនេះ យើងសិក្សាស៊ីជម្រៅតែទៅលើសិទ្ធិដែលជាសិទ្ធិប្រត្យក្ស សំដៅទៅលើសិទ្ធិគ្រប់គ្រងលើវត្ថុដោយចំពោះដែលអាចអះអាងចំពោះបុគ្គលដទៃទៀតបាន[5] តែប៉ុណ្ណោះ ។

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវមែងតែងជួបនឹងចម្ងល់គតិយុត្ត ក៏ដូចគ្នានេះដែរ ចម្ងល់គតិយុត្តនៃការសិក្សាទៅលើសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា នោះគឺចម្ងល់អំពីសិទ្ធិ ថាតើមានមូលហេតុគតិយុត្តអ្វីខ្លះដែលជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា?

ជាការឆ្លើយតបទៅនឹងចម្ងល់គតិយុត្ត នៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវអំពីប្រធានបទនេះ យើងនឹងស្វែងយល់អំពី **សញ្ញាណទូទៅនៃសិទ្ធិជនបរទេសលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា** ដើម្បីស្គាល់លម្អិតអំពីអចលនទ្រព្យ និង សិទ្ធិជាមុនសិនដែលស្ថិតក្នុងជំពូកទី១ ហើយជាបន្តទៅទៀតយើងនឹងសិក្សាអំពី **មូលហេតុគតិយុត្តដែលជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ** ស្ថិតក្នុងជំពូកទី២ ដើម្បីដឹងថាមានមូលហេតុគតិយុត្តអ្វីខ្លះដើម្បីឱ្យជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិ និង **សិទ្ធិជនបរទេសលើចំណែកអគារសហកម្មសិទ្ធិ** ស្ថិតក្នុងជំពូកទី៣ ដែលផ្តោតសំខាន់លើការសិក្សាអំពីសហកម្មសិទ្ធិករពិសេសលើអគាសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា។

[5] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១៣០។

# ជំពូកទី ១

# សញ្ញាណទូទៅនៃសិទ្ធិជនបរទេស
# លើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

# ជំពូកទី១

# សញ្ញាណទូទៅនៃសិទ្ធិជនបរទេសលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

នៅពេលដែលយើងនិយាយអំពីសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ច្បាស់ណាស់គឺសំដៅដល់ទំនាក់ទំនងគតិយុត្ត (តាមផ្លូវច្បាប់) រវាងបុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចំពោះវត្ថុ (ម្ចាស់វត្ថុ)។ កម្មសិទ្ធិ គឺសំដៅលើសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករនោះអាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយសេរីបាននៅក្នុងទំហំច្បាប់បានកម្រិត។[6] នៅមុនឆ្នាំ១៩៧៥ ប្រទេសកម្ពុជាមានការទទួលស្គាល់នូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឯកជន ដោយកម្ពុជាមានការទទួលស្គាល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឯកជនលើអចលនវត្ថុ ឬហៅថារបបដីធ្លីឯកជន។[7] ប៉ុន្តែក្នុងចន្លោះឆ្នាំ១៩៧៥-១៩៧៩ (របបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ) ដែលមិនមានកំណត់នូវសញ្ញាណសិទ្ធិឯកជន និងបានធ្វើការបំផ្លិចបំផ្លាញរាល់បទដ្ឋានគតិយុត្តដែលមានមុនឆ្នាំ១៩៧៥[8] បន្តមកដល់ឆ្នាំ១៩៨៩ ទើបគេឃើញមានសញ្ញាណនៃកម្មសិទ្ធិសមូហភាព[9] គឺបន្ទាប់ពីរបបខ្មែរក្រហមត្រូវបានផ្តួលរលំ មិនមានការបែងចែកទ្រព្យសម្បត្តិ និងកំណត់អំពីសញ្ញាណនៃនីតិឯកជននោះទេ[10]។ ប៉ុន្តែនៅក្នុងឆ្នាំ១៩៨៩ បានកំណត់ឡើងវិញនូវសញ្ញាណនៃកម្មសិទ្ធិឯកជន ក្នុងនោះផងដែរ ក៏ឃើញមានសញ្ញាណនៃទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ ដែលចែងជារួមថា «ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋមាន ដីធ្លី ព្រៃឈើ សមុទ្រ ទន្លេ បឹង ធនធានធម្មជាតិ មជ្ឈមណ្ឌលសេដ្ឋកិច្ច វប្បធម៌ មូលដ្ឋានការពារប្រទេស និងសំណង់ផ្សេងៗទៀតរបស់រដ្ឋ»[11] និងរហូតមកដល់កិច្ចព្រមព្រៀងសន្តិភាពទីក្រុងប៉ារីសឆ្នាំ១៩៩១ នាំឱ្យមានការបង្រួបបង្រួមជាតិ បង្កើតបានជាសភាធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣ ហើយនាំឱ្យមានការអនុម័តនូវច្បាប់រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៅឆ្នាំ១៩៩៣។[12] ដែលទើបតែរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣ ទើបមានចែងច្បាស់លាស់អំពីសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនដែលមានចែងក្នុង មាត្រា៤៤ កថាខណ្ឌទី២ «កម្មសិទ្ធិឯកជនស្របច្បាប់ ឋិតនៅក្រោមការគាំពារនៃច្បាប់»។ តាមគោលការណ៍អលនវត្ថុគឺមានកម្មសិទ្ធិករតែម្នាក់ប៉ុណ្ណោះ ប៉ុន្តែក្នុងករណីមួយចំនួនអចលនវត្ថុមួយអាចមានកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់ដែលគេហៅថា «សហកម្មសិទ្ធិករ ឬកម្មសិទ្ធិករអវិភាគ»។ ដើម្បីជាការងាយស្រួលយើងគួរស្វែងយល់នូវចំណុចខ្លះៗជាមុនអំពី **១.១. មូលដ្ឋានច្បាប់**

[6] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១៣៨។

[7] លោកជំទាវ ប៊ូយ ធីតា, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី៨៩។

[8] HOR Peng, KONG Phallack, Jorg MENZEI, CAMBODIAN CONSTITIONAL LAW, Publish by Konrad-Adenauer-Stiftung Cambodia, 2016 P14.

[9] បណ្ឌិត ហាប់ ផល្លី, សៀវភៅ សេចក្តីផ្តើមចំពោះនីតិទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន ឆ្នាំ២០២១ ទំព័រទី១៦។

[10] បណ្ឌិត ហាប់ ផល្លី, សៀវភៅ សេចក្តីផ្តើមចំពោះនីតិទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន ឆ្នាំ២០២១ ទំព័រទី១៦។

[11] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃរដ្ឋកម្ពុជា ក្រឹត្យក្រុមប្រឹក្សារដ្ឋនៃសាធារណៈរដ្ឋកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៨៩ (និរាករណ៍)។

[12] អត្ថបទស្រាវជ្រាវបញ្ចប់កម្មសិក្សានៃសមាគមសាលាត្រាជូ, ស្តីពីការធ្វើអនុប្បយោគ ទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ជាអចលនវត្ថុ ដោយ ផេន សុខឈួក កម្មសិក្សាការីនៃសមាគមសាលាត្រាជូ ជំនាន់ទី២៤ ទំព័រទី៧។

**ដែលជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា** និង **១.២. ប្រភេទសិទ្ធិប្រត្យក្ស និងសិទ្ធិដែលជនបរទេសអាចទទួលបាន** ដូចខាងក្រោម។

## ១.១. មូលដ្ឋានច្បាប់ដែលជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

បើតាមការសង្កេតប៉ុន្មានឆ្នាំចុងក្រោយនេះប្រទេសកម្ពុជា មានសន្ទុះរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំងគួរឱ្យកត់សម្គាល់ទៅលើវិស័យអចលនវត្ថុ ហើយទាំងអស់នេះគឺជាផ្នែកមួយដែលបានជំរុញឱ្យសេដ្ឋកិច្ចជាតិមានការរីកចម្រើន ដែលបានលើកមុខមាត់ប្រទេសទៅលើឆាកអន្តរជាតិផងដែរ។ តាមគោលការណ៍ច្បាប់ជាតិនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បានកម្រិតយ៉ាងច្បាស់នូវសិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់អចលនវត្ថុរបស់ជនបរទេស ដើម្បីធានាឱ្យបាននូវអធិបតេយ្យភាពរបស់ខ្លួន ក្នុងមាត្រា៤៤ កថាខណ្ឌទី១ វាក្យខណ្ឌទី២ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដោយបានចែងថា *«មានតែរូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិជាខ្មែរទេទើបមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី»*[13] ក្នុងបញ្ញត្តកម្រិតសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនេះមិនមែនបានន័យថាជនបរទេសមិនអាចមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុទាំងអស់ក្នុងប្រទេសកម្ពុជានោះទេ ដោយជនបរទេសអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករលើអគារផងដែរតាមរយៈច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស។

### ១.១.១. និយមន័យ

យើងសូមបែងចែកការផ្តល់និយមន័យជា ២ចំណុចដើម្បីឱ្យកាន់តែងាយយល់ក្នុងសិក្សាអំពីប្រធានបទនេះគឺៈ ទី១ស្តីពី **ជនបរទេស** និង ទី២ស្តីពី **អចលនវត្ថុ**។

#### ១.១.១.១. ជនបរទេស

ត្រូវចាត់ទុកជាជនបរទេស ជនណាដែលគ្មានសញ្ជាតិខ្មែរ ដោយគ្មានការរើសអើងទោះបីជននោះមានសញ្ជាតិ ជំនឿ សាសនា ឬមានដើមកំណើតណាមួយក៏ដោយ។[14] ពាក្យថាជនបរទេស សំដៅដល់រូបវន្តបុគ្គល ឬ នីតិបុគ្គលបរទេសដែលមិនមានសញ្ជាតិខ្មែរ ទោះបីបុគ្គលនោះមានសញ្ជាតិ ជំនឿ សាសនា ឬមានដើមកំណើតពីពូជសាសន៍ណាមួយក៏ដោយ ដោយគ្មានការរើសអើង។[15]

ឧទាហរណ៍ៈ ប្រទេសកម្ពុជាបច្ចុប្បន្នមានការកើនឡើងជាខ្លាំងនូវជនជាតិចិន ដែលមកវិនិយោគ និងមករស់នៅប្រកបរបររកស៊ីក្នុងរយៈពេលខ្លី និងវែងផងដែរ (ជនជាតិចិនគឺជាជនបរទេស)។ បច្ចុប្បន្ននេះមានជនបរទេសសុទ្ធសឹងតែចម្រុះជាតិសាសន៍បានមករស់នៅ និងប្រកបរបររកស៊ីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ ហើយពួកគេទាំងនោះមួយចំនួនដែលបានមករស់នៅរយៈពេលខ្លី និងមួយចំនួនទៀតបានទិញលំនៅឋានរស់នៅរយៈពេលយូរផងដែរ។

[13] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៣ មាត្រា៤៤ កថាខណ្ឌ១ វាក្យខណ្ឌទី២។

[14] ច្បាប់ស្តីពី អន្តោប្រវេសន៍ ឆ្នាំ១៩៩៤ មាត្រា២។

[15] ច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០ មាត្រា៤ កថាខណ្ឌ១។

**១.១.១.២. អចលនវត្ថុ**

បើនិយាយពីអចលនវត្ថុយើងអាចឱ្យនិយមន័យបានពីរ គឺអចលនវត្ថុតាមន័យអក្សរសាស្ត្រខ្មែរ និងអចលនវត្ថុតាមន័យច្បាប់៖

អចលនវត្ថុតាមន័យអក្សរសាស្ត្រខ្មែរ គឺសំដៅដល់វត្ថុ ឬ ទ្រព្យរបស់ ដែលមិនអាចកម្រើកបាន មិនអាចលើកដាក់ ឬដឹកនាំពីកន្លែងមួយទៅកាន់កន្លែងមួយទៀតបានឡើយ។[16]

នៅក្នុងផ្លូវច្បាប់ គឺជាដី ឬទ្រព្យសម្បត្តិផ្សេងទៀតដែលនៅជាប់ជាមួយដី ដែលមានលក្ខណៈស្ថិតស្ថេរមាំមួន ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបានដូចជា សំណង់ អគារ លំនៅឋាន ខុនដូ អាគារពាណិជ្ជកម្ម បន្ទប់ស្នាក់នៅ ដំណាំ រុក្ខជាតិ និងសិទ្ធិទាំងឡាយណាដែលពាក់ព័ន្ធនឹងកម្មសិទ្ធិដី រួមទាំងប្លង់ដី ហើយវាក៏មានរួមបញ្ចូលទាំងសិទ្ធិនៅក្នុងលំហអាកាសខាងលើ និងខាងក្រោមដីជាអាទិ៍។[17] បើនិយាយឱ្យកាន់តែងាយយល់អចលនវត្ថុ ជាវត្ថុដែលគេមិនអាចធ្វើការផ្លាស់ប្តូរទីតាំងរបស់វាបាន មានន័យថាវាមានស្ថានភាពនៅនឹងមួយកន្លែង ព្រោះកាលណាយើងធ្វើការផ្លាស់ប្តូរវានឹងខូចរូបរាង។ ក្នុងនោះផងដែរអចលនវត្ថុគេបានបែងចែកជា ៣ប្រភេទ គឺអចលនវត្ថុពីកំណើត អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា និងអចលវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់។[18]

**ទី១. អចលនវត្ថុពីកំណើត៖** គឺរួមមានដីធម្មជាតិ ដូចជាដីព្រៃឈើ ដីកាប់រាន ដីដាំដុះ ដីនៅទំនេរ ឬមិនអាចដាំដុះបាន (ដីលិចទឹក) និងវត្ថុទាំងឡាយណាដែលជាប់ជាមួយដីដោយឯកឯង ដូចជាដើមឈើ។

**ទី២. អចលនវត្ថុកើតពីភ័ព្វវាសនា៖** សំដៅទៅលើវត្ថុដែលជាប់ជាមួយនឹងដី ឬបញ្ចូលជាមួយសំណង់ទាំងឡាយដែលមិនអាចបំបែកបាន ដែលធ្វើឱ្យខូចខាតនូវរូបរាង ឬនាំឱ្យមិនមានសភាពដើម។

**ទី៣. អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់៖** អចលនវត្ថុមួយប្រភេទនេះ គឺអាស្រ័យទៅលើច្បាប់របស់ប្រទេសនីមួយៗជាអ្នកកំណត់។ អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ រួមមានសិទ្ធិភណ្ឌិកទាំងឡាយលើអចលនវត្ថុ និងចលនវត្ថុទាំងឡាយដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់ជាអចលនវត្ថុ។[19] តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី សិទ្ធិភណ្ឌិក ឬហៅថាសិទ្ធិប្រត្យក្ស សំដៅលើសិទ្ធិគ្រប់គ្រងវត្ថុដោយចំពោះដែលអាចអះអាងចំពោះបុគ្គលដទៃទៀត។[20] យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ១៩២០ មាត្រា៦៣៣ បានចែងថា *«អចលនវត្ថុតាមការសន្មតរបស់ច្បាប់»* នោះគឺវត្ថុដែលច្បាប់តម្កល់ឱ្យនៅក្នុងរបៀបជាអចលនវត្ថុពីកំណើត ថ្វីបើវាជាវត្ថុដឹកនាំបាន។ អចលនចវត្ថុទាំងឡាយនោះគឺ ផ្ទះ ផែ ដែលមានចំណុះដូចគ្នា និងសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ រួមទាំងទូកដែលមានចំណុះពី ៥០០ហាប (១ហាបស្មើនឹង ៦០

[16] វចនានុក្រមសម្តេចព្រះសង្ឃរាជ្យ ជួន ណាត។

[17] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១២០ កថាខណ្ឌទី២។

[18] ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ មាត្រា២។

[19] ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ មាត្រា២ កថាខណ្ឌទី៤។

[20] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១៣០។

គីឡូក្រាម)។[21] ដោយគេកំណត់ថា នរណាដែលជាកម្មសិទ្ធិករ ជាអ្នកកាន់កាប់ស្របច្បាប់ ឬខុសច្បាប់ ក្នុងការកាន់កាប់វត្ថុ ផលុភោគី អ្នកប្រើប្រាស់ អ្នកមានសិទ្ធិអាស្រ័យនៅ ភតិសន្យា ជាកម្មវត្ថុនៃការបង្កើតសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សជាដើម និងដើម្បីងាយស្រួលក្នុងការកំណត់ថាត្រូវយកបទដ្ឋានគតិយុត្តណាខ្លះត្រូវយកមកគ្រប់គ្រងទំនាក់ទំនងរវាងបុគ្គលនឹងវត្ថុទាំងនោះ។

### ១.១.២. បទដ្ឋានគតិយុត្ត

នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា មានបទដ្ឋានគតិយុត្តជាច្រើនដែលមានចែងអំពីសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ក៏ដូចជាបញ្ញត្តិអំពីអចលនវត្ថុ រួមទាំងរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣ ដែលជាច្បាប់កំពូលរបស់ប្រទេសកម្ពុជាផងដែរ ប៉ុន្តែយើងពុំឃើញមានបទដ្ឋានគតិយុត្តច្រើនទេឡើយ ដែលបញ្ញត្តិអំពីសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ហើយខាងក្រោមនេះ គឺជាបទដ្ឋានគតិយុត្តមួយចំនួនដែលបានចែងអំពីសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ដែលអាស្រ័យទៅតាមប្រភេទនៃការជ្រើសរើសរបស់ជនបរទេស ថាគេប្រើប្រាស់មូលហេតុណាមួយដើម្បីទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា។

#### ១.១.២.១. ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ក្នុងក្របខណ្ឌនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ជនបរទេសអាចកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីអចលនវត្ថុក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា តាមការជួលរយៈពេលវែងនូវអចលនទ្រព្យនោះក្នុងរយៈពេល ១៥ឆ្នាំដល់ ៥០ឆ្នាំ និងត្រូវគោរពតាមបទប្បញ្ញត្តិដូចមានចែងក្នុងក្រមនេះពី មាត្រា២៤៤ ដល់ មាត្រា២៥៥។ ក្រោមលក្ខខណ្ឌនៃការជួលនេះ អនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិប្រត្យក្សរួមមាន សិទ្ធិកាន់កាប់ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិប្រតិភោគប្រត្យក្ស គ្រាន់តែសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សរបស់ជនជាតិបរទេសនោះត្រូវបានដកហូតចេញប៉ុណ្ណោះ។

#### ១.១.២.២. ច្បាប់ពិសេស

តាមគោលការណ៍នៃច្បាប់អន្តរជាតិ និងច្បាប់ជាតិនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានកម្រិតយ៉ាងច្បាស់នូវសិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុរបស់ជនបរទេស ដើម្បីធានាឱ្យបាននូវអធិបតេយ្យភាពរបស់ខ្លួន ដែលមានចែងក្នុងរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ១៩៩៣ ប៉ុន្តែជនបរទេសក៏អាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករលើអគារផងដែរ តាមរយៈច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស។ ហើយច្បាប់ពិសេសក្នុងចំណុចនេះគឺសំដៅដល់ច្បាប់ដែលបានចែងដោយឡែកផ្សេងទៀត ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងសិទ្ធិជនបរទេសលើអចលវត្ថុនៅកម្ពុជា។ ដោយខាងក្រោមនេះនឹងធ្វើការបង្ហាញអំពីបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗដែលបើកឱកាសឱ្យជនបរទេសអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករលើអចលនវត្ថុមួយចំនួនក្នុងប្រទេសកម្ពុជារួមមាន៖

[21] លោកជំទាវ ប៊ុយ ធីតា, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី៨៦។

### ក. ក្របខណ្ឌគតិយុត្តនៃច្បាប់ភូមិបាល

ទោះបីជាមានការកំណត់ចំពោះភាពជាកម្មសិទ្ធិករ លើដីធ្លីក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដូចមានចែងក្នុង មាត្រា៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញ និង មាត្រា៨ កថាខណ្ឌទី១ នៃច្បាប់នេះក្តី *«មានតែរូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិជាខ្មែរទេ ទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា»* ដោយហាមឃាត់នូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសលើដីធ្លីក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក៏នៅតែអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិផ្សេងៗទៀតនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សដែលក្រៅពីសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី និងអគារនៅជាន់ផ្ទាល់ដី និងជាន់ក្រោមដីជាដើម។

### ខ. ក្របខណ្ឌគតិយុត្តនៃច្បាប់ស្តីពីបរធនបាលកិច្ច

បរធនបាលកិច្ចត្រូវបានបែងចែកជា ៤ (បួន)ប្រភេទ៖ បរធនបាលកិច្ចពាណិជ្ជកម្ម បរធនបាលកិច្ចសាធារណៈ បរធនបាលកិច្ចសង្គម និងបរធនបាលកិច្ចបុគ្គល។[22] បរធនបាលកិច្ចពាណិជ្ជកម្មត្រូវបានបង្កើតឡើងក្នុងគោលបំណងស្វែងរកប្រាក់ចំណេញសម្រាប់ជាប្រយោជន៍ដល់អ្នកផ្តល់វិភាគទានបរធនបាលកិច្ច ឬបុគ្គលណាមួយជាក់លាក់ដែលកំណត់ដោយអ្នកផ្តល់វិភាគទានបរធនបាលកិច្ច។[23] ក្នុងក្របខណ្ឌនៃច្បាប់ស្តីពីបរធនបាលកិច្ច ឆ្នាំ២០១៩ បានអនុញ្ញាតឱ្យជនជាតិបរទេស និងជាពិសេសវិនិយោគិនបរទេសអាចស្វែងរកអ្នកតំណាងដែលមានសញ្ជាតិជាខ្មែរដើម្បីគ្រប់គ្រង និងចាត់ចែងអចលនវត្ថុដោយមានការឯកភាពពីខ្លួនដែលក្នុងនេះជនបរទេសនោះត្រូវបានហៅថា (បរធនបាលទាយក) ដោយការធ្វើឡើងតាមរយៈអ្នកតំណាងរបស់ខ្លួនជារូបវន្តបុគ្គល និង/ឬនីតិបុគ្គលដែលហៅថា (បរធនបាល) ហើយបរធនបាលទាយកដែលជាជនបរទេស ឬវិនិយោគិនបរទេសនោះអាចក៏ក្លាយជា (អត្ថគាហកៈ) តាមរយៈមាត្រា២៦ នៃច្បាប់ស្តីពីបរធនបាលកិច្ចដែលជាអ្នកទទួលផលពីបរធនបាលកិច្ច ដោយស្របតាមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។[24] លក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតឡើងត្រូវអនុលោមតាមច្បាប់ស្តីពីបរធនបាលកិច្ចជាធរមានជាពិសេសគឺការចុះបញ្ជីនៅក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុជាកំហិតដើម្បីឱ្យបរធនបាលកិច្ចមានសុពលភាពដូចមានចែងក្នុងមាត្រា២៨ នៃច្បាប់ស្តីពីបរធនបាលកិច្ច។

### គ. ក្របខណ្ឌគតិយុត្តនៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ លើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស

ការកាន់កាប់អចលនវត្ថុរបស់ជនបរទេសរួមមាន អគារ ខុនដូរ ឬផ្ទះល្វែងនាមុនឆ្នាំ២០១០ មិនត្រូវបានទទួលស្គាល់ និងអនុញ្ញាតដោយច្បាប់ ឬបទដ្ឋានគតិយុត្តណាមួយឡើយ។ ទើបតែក្នុងឆ្នាំ២០១០ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសត្រូវបានកំណត់ និងទទួលស្គាល់តាមរយៈច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ដោយអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសអាចក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអគារ ខុនដូរ គ្រប់

---

[22] ច្បាប់ស្តីពី បរធនបាលកិច្ច ឆ្នាំ២០១៩ មាត្រា៩។

[23] ច្បាប់ស្តីពី បរធនបាលកិច្ច ឆ្នាំ២០១៩ មាត្រា១០។

[24] ច្បាប់ស្តីពី បរធនបាលកិច្ច ឆ្នាំ២០១៩ មាត្រា២៦។

ប្រភេទចាប់ពីជាន់ទី១ឡើងទៅ ដែលជៀសវាងកុំឱ្យជនបរទេសអាចមានលទ្ធភាពកាន់កាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬខុនដូរសហកម្មសិទ្ធិនៅជាន់ផ្ទាល់ដីបាន ដែលហាក់បីដូចជាការកាន់កាប់ដីធ្លីធ្វើឱ្យផ្ទុយពីបទប្បញ្ញត្តិនៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញក្នុងមាត្រា៤៤។

ក្រៅពីការកំណត់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិខាងលើ មាត្រា៦ កថាខណ្ឌទី៥ នៃច្បាប់នេះក៏បានកំណត់បន្ថែមផងដែរអំពីការហាមឃាត់ និងមិនអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលស្ថិតក្នុងចំងាយ ៣០គីឡូម៉ែតពីព្រំដែនគោកឡើយ និងតំបន់មួយចំនួនទៀត ដែលកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល លើកលែងតែអគាសហកម្មសិទ្ធិនោះស្ថិតក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ច ទីប្រជុំជនសំខាន់ៗ និងតំបន់ផ្សេងទៀតដែលកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល។[25]

## ១.២. ប្រភេទសិទ្ធិប្រត្យក្ស និងសិទ្ធិដែលជនបរទេសអាចទទួលបាន

សិទ្ធិប្រត្យក្ស សំដៅទៅលើសិទ្ធិគ្រប់គ្រងលើវត្ថុដោយចំពោះ ដែលអាចអះអាងចំពោះបុគ្គលដទៃទៀតបាន។[26] ដោយសិទ្ធិនេះត្រូវបានបែងចែកជា ៤ រួមមាន សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ សិទ្ធិកាន់កាប់ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស ដែលយើងនឹងធ្វើការបកស្រាយយ៉ាងលម្អិតនៅចំណុចខាងក្រោមនេះ ដើម្បីជាការងាយស្រួលដល់អ្នកអាន។[27]

### ១.២.១. សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ

នៅពេលដែលនិយាយអំពីសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ គឺសំដៅដល់សិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករនោះអាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុរបស់ខ្លួនដោយសេរីបាននៅក្នុងទំហំដែលច្បាប់និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតបានកម្រិត។[28] កម្មសិទ្ធិករអាចទាមទារឱ្យអ្នកកាន់កាប់ប្រគល់វត្ថុរបស់ខ្លួនវិញបាន ប៉ុន្តែបញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយចំពោះករណីដែលអ្នកកាន់កាប់នោះមានមូលហេតុគតិយុត្តនៃសិទ្ធិកាន់កាប់ចំពោះកម្មសិទ្ធិករ។[29] ក្នុងករណីដែលការអនុវត្តកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនត្រូវបានរារាំងកម្មសិទ្ធិករអាចទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំង ចំពោះអ្នករារាំងនោះបាន។ ក្នុងករណីដែលមានការបារម្ភជាក់ស្តែងថា ការអនុវត្តកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួននឹងទទួលការរារាំង នោះកម្មសិទ្ធិករអាចទាមទារឱ្យបង្ការការរារាំងនោះបានចំពោះអ្នកដែលអាចនឹងរារាំងនោះ។[30] អចលនវត្ថុដែលគ្មានម្ចាស់ ត្រូវជាកម្មសិទ្ធិ

[25] ច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០ មាត្រា ៦ កថាខណ្ឌ៥។

[26] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១៣០។

[27] លោកជំទាវ ប៊ូយ ធីតា, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី១៦៩។

[28] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១៣៨។

[29] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១៥៥។

[30] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១៥៩។

របស់រដ្ឋ។[31] កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុអាចត្រូវបានផ្ទេរលទ្ធកម្ម ដោយកិច្ចសន្យា សន្តតិកម្ម និង ហេតុដែលបានកំណត់នៅក្នុងផ្នែកទី ៤ (លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ) នេះព្រមទាំងតាមបញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឬ ច្បាប់ផ្សេង។[32] ជនបរទេសអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាដោយមិនបំពានរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានតាមរយៈការទិញចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលនឹងលម្អិតនៅក្នុងជំពូកទី៣ បន្តទៀតនេះ។

### ១.២.២. សិទ្ធិកាន់កាប់

សិទ្ធិកាន់កាប់ គឺជាសិទ្ធិមួយប្រភេទដែលមានលក្ខណៈទូលំទូលាយជាងគេនៅក្នុងចំណោមសិទ្ធិលើវត្ថុផ្សេងទៀត។ ការកាន់កាប់សំដៅទៅលើការក្តាប់ទុកវត្ថុ និងការក្តាប់ទុកសំដៅទៅលើការគ្រប់គ្រងលើរូបវត្ថុតាមការជាក់ស្តែងទោះដោយចំពោះក្តី ឬដោយប្រយោលក្តី។[33] ជនបរទេសអាចទទួលបានសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុបានដោយចំពោះ និងកាន់កាប់ដោយប្រយោលបាន ប៉ុន្តែដោយមិនផ្ទុយនឹងរដ្ឋធម្មនុញ្ញ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតរបស់កម្ពុជា។

ការកាន់កាប់ គឺសំដៅដល់បុគ្គល ឬកម្មសិទ្ធិករនៃដីដែលត្រូវបានចុះបញ្ជីមានសិទ្ធិក្នុងការគ្រប់គ្រងចំពោះវត្ថុនោះ។ ដោយការកាន់កាប់ត្រូវបានបែងចែកជា ២គឺ៖ ការកាន់កាប់ដោយចំពោះ(ការកាន់កាប់ដោយផ្ទាល់ខ្លួន) និងការកាន់កាប់ដោយប្រយោល(ការកាន់កាប់តាមរយៈអ្នកដទៃ)

១. ការកាន់កាប់ដោយចំពោះ (ការកាន់កាប់ដោយផ្ទាល់ខ្លួន)៖ គឺជាការកាន់កាប់ដែលក្តាប់ទុកវត្ថុដោយផ្ទាល់តាមរយៈមូលហេតុគតិយុត្តដែលបានបង្កើតឡើងជាមួយនឹងអ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល។ ឧទាហរណ៍៖ ដូចជាការកាន់កាប់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយជនបរទេស។

២. ការកាន់កាប់ដោយប្រយោល (ការកាន់កាប់តាមរយៈអ្នកដទៃ)៖ គឺជាការកាន់កាប់ដោយក្តាប់ទុកវត្ថុតាមរយៈអ្នកដទៃ ក្រោយពីបានបង្កើតទំនាក់ទំនងគតិយុត្ត។[34] ឧទាហរណ៍៖ ការកាន់អចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាដោយប្រយោល របស់ជនបរទេស ដែលប្រើប្រាស់បរធនបាលកិច្ច។

នៅក្នុងការកាន់កាប់នីមួយៗ គឺតែងតែមានការផ្ទេរការកាន់កាប់នៅក្នុងនោះផងដែរ ដោយការផ្ទេរការកាន់កាប់គឺជាសកម្មភាពនៃការផ្លាស់ប្តូរនូវឋានៈនៃអ្នកកាន់កាប់ តាមរយៈការព្រមព្រៀង សន្តតិកម្ម អច្ច័យទាន ឬតាមរយៈហេតុផលផ្សេងទៀតដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់។ ហើយចំពោះវិធីក្នុងការផ្ទេរការកាន់កាប់ គឺមាន ០៤ (បួន) ប្រភេទ ដូចជា៖

[31] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១៦១។

[32] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១៦០។

[33] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២២៧។

[34] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២២៨។

— ការប្រគល់ដោយជាក់ស្តែង(តាមការព្រមព្រៀងរបស់ភាគី) គឺជាការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយការប្រគល់វត្ថុកាន់កាប់។
— ការប្តូរលក្ខណៈនៃការកាន់កាប់ គឺជាការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគី ដោយគ្មានការប្រគល់ជាក់ស្តែង។
— ការប្រគល់ដោយសង្ខេប គឺជាការផ្ទេរការកាន់កាប់ ដោយការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគី ដោយគ្មានការប្រគល់ជាក់ស្តែង ក្នុងករណីដែលអ្នកទទួលអនុប្រទាននូវការកាន់កាប់ ក្តាប់ទុកវត្ថុដោយចំពោះតាមការជាក់ស្តែង។
— ការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយបញ្ជា គឺជាការផ្ទេរការកាន់កាប់ពីអ្នកកាន់កាប់ ដោយប្រយោលទៅឱ្យតតិយជន ដោយការព្រមព្រៀងពីតតិយជន និងដោយការជូនដំណឹងអំពីការផ្ទេរនោះទៅឱ្យអ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះ។[35]

ការកាន់កាប់ត្រូវរលត់នៅពេលដែលអ្នកកាន់កាប់បាត់បង់នូវការក្តាប់ទុកវត្ថុកាន់កាប់។[36] ហើយចំពោះការរលត់ការកាន់កាប់នេះក៏បានចែកចេញជា ០២ (ពីរ) ដូចគ្នាដោយមានការរលត់ការកាន់កាប់ដោយចំពោះ និងការរលត់ការកាន់កាប់ដោយប្រយោល។ មូលហេតុនៃការរលត់ការកាន់កាប់ រួមមាន៖

— ការកាន់កាប់ដោយអ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះ នឹងត្រូវរលត់នៅពេលដែលអ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះបានបាត់បង់ការក្តាប់ទុកវត្ថុជាក់ស្តែងលើរូបវត្ថុនោះ។
— ការកាន់កាប់របស់អ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល ត្រូវរលត់ក្នុងករណីដូចជា មានស្ថានភាពដែលត្រូវទទួលស្គាល់ថា អ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះមិនយល់ព្រមនឹងការកាន់កាប់របស់អ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល ឬ មួយវិញទៀត មូលហេតុគតិយុត្តរបស់អ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះ ក្នុងការកាន់កាប់សម្រាប់អ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល និងករណីយកិច្ចរបស់អ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះក្នុងការកាន់កាប់សម្រាប់អ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោលត្រូវរលត់។[37]

សរុបមកសិទ្ធិកាន់កាប់ជាសិទ្ធិប្រត្យក្សពិសេសមួយប្រភេទ ដែលមានផលប្រយោជន៍ជាច្រើនដល់បុគ្គលម្នាក់ៗក្នុងការប្រើប្រាស់ដើម្បីគ្រប់គ្រង និងក្តាប់ទុកទៅលើវត្ថុនានា និងអាចយកទៅអះអាងចំពោះបុគ្គលផ្សេងទៀត។ ហើយវាក៏ជាសិទ្ធិមួយដែលផ្តល់ភាពងាយស្រួលដល់បុគ្គលដែលមិនមែនជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ អាចមានសិទ្ធិគ្រប់គ្រងទៅលើវត្ថុមួយនោះបានដោយគ្រាន់តែមានការអនុញ្ញាតពីម្ចាស់កម្មសិទ្ធិផងដែរ។

[35] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២២៩។
[36] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៣០។
[37] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៣១។

### ១.២.៣. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល

សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល គឺជាប្រភេទសិទ្ធិមួយនៅក្នុងចំណោមប្រភេទនៃសិទ្ធិប្រត្យក្ស ដោយយោងតាម មាត្រា១៣២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ បានធ្វើការកំណត់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលជាប្រភេទនៃសិទ្ធិប្រត្យក្ស ក្នុងចំណោមសិទ្ធិបួនប្រភេទទៀតគឺ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យនៅ និងសេវភាព។[38] ដោយយោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតរបស់កម្ពុជា ជនបរទេសអាចទទួលបានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលទាំង ៤ប្រភេទនេះលើអចលនវត្ថុក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបាន មិនថាជាដី ឬប្រភេទនៃអចលនវត្ថុផ្សេងៗទៀតឡើយ។

#### ១.២.៣.១. សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សំដៅទៅលើសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ រយៈពេលវែង ចាប់ពី ១៥(ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំ ឡើងទៅ។[39] អំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព មិនអាចឱ្យលើសពី ៥០ (ហាសិប) ឆ្នាំ បានឡើយ។ ប្រសិនបើបានបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមានអំឡុងពេលលើសពី ៥០ (ហាសិប) ឆ្នាំ ត្រូវបន្ថយមកត្រឹម ៥០ (ហាសិប) ឆ្នាំ។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចបន្តសាជាថ្មីបាន។ ប៉ុន្តែ អំឡុងពេលនេះមិនអាចលើស ពី ៥០ (ហាសិប) ឆ្នាំ ឡើយ គិតចាប់ពីថ្ងៃដែលបានបន្តសាជាថ្មី។ ជនបរទេសភាគច្រើនប្រើប្រាស់សិទ្ធិនេះដើម្បីរស់នៅ ក៏ដូចជាស្នាក់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។

##### ក. ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

កិច្ចសន្យាបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវធ្វើជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរ។ ប្រសិនបើមិនបានធ្វើជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរទេ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងមិនមានអានុភាពឡើយហើយនឹងត្រូវចាត់ទុកថាជាភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេលហើយអាចត្រូវបានបញ្ឈប់ដោយភាគីម្ខាងនៅពេលណាក៏បាន ដោយផ្អែកលើបញ្ញត្តិនៃមាត្រា៦១៥ ចែងអំពី ការស្នើសុំរំលាយភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេលនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នា២០០៧។[40] ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវអនុលោមទៅតាមល័ក្ខខ័ណ្ឌច្បាប់ ដូចជាសមត្ថភាពក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈពាក់ព័ន្ធនឹងអាយុទៅតាមល័ក្ខខ័ណ្ឌច្បាប់ពោលគឺនីតិជន និងមានសម្បជញ្ញៈដឹងខុសត្រូវនូវរាល់សកម្មភាពរបស់ខ្លួនតាមផ្លូវច្បាប់ ហើយមិនត្រូវមានវិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈដូចមានចែងពីមាត្រា៣៤៥ ដល់ មាត្រា៣៥៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។[41] សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែធ្វើជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរ និងចុះបញ្ជី ដោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនអាចយកសិទ្ធិរបស់ខ្លួនទៅតតាំងចំពោះតតិយជនបានឡើយ បើពុំបានចុះបញ្ជី។[42]

---

[38] ជំទាវ ប៊ូយ ធីតា, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី១៥៣។

[39] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៤៤។

[40] ជំទាវ ប៊ូយ ធីតា, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី១៥៣។

[41] ជំទាវ ប៊ូយ ធីតា, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី១៥៤។

[42] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៤៦ កថាខណ្ឌទី១។

**ខ. សិទ្ធិរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍**

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួន មិនតែប៉ុណ្ណោះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្វើអនុប្បទានបាន ដូចជាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ជួលបន្ត និងជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្មបាន។[43] ហើយជនបរទេសក៏អាចទទួលបានសិទ្ធិនេះផងដែរ។

**គ. ការរំលត់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍**

នៅពេលបញ្ចប់ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនអាចទាមទារឱ្យអ្នក ធ្វើបដិទានឡើយពោលគឺការដែលធ្វើឱ្យកម្មវត្ថុនៃការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដូចដើម។ល។ លើកលែងតែករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបំផ្លាញអចលនវត្ថុ ឬ បានបំប្លែងជាសារវន្តនូវលក្ខណៈនៃអចលនវត្ថុនោះ។ នៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុមានសិទ្ធិទទួលបាននូវការកែលំអ ឬ សំណង់ ជាអាទិ៍ ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានធ្វើចំពោះអចលនវត្ថុ ដោយគ្មានសងប្រាក់សំណងទៅ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។[44] ក្នុងករណីនេះ ភាគីអាចសន្យាពិសេសផ្សេង ហើយត្រូវចុះបញ្ជីផងទើបទទួលបាននូវល័ក្ខខ័ណ្ឌនៃការតតាំងជាមួយតតិយជនបាន។[45]

**១.២.៣.២. ផលុបភោគ**

ផលុបភោគ សំដៅទៅលើសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ ក្នុងអំឡុងពេលកំណត់ណាមួយដែលមិនអាចលើសពីមួយ ជីវិតរបស់ផលុបភោគី។[46] ដោយយោងតាមមាត្រា២៥៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ផលុបភោគអាចបង្កើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងរវាងភាគី និងដោយបញ្ញត្តិនៃច្បាប់កំណត់។

**ក. ការបង្កើតផលុបភោគ**

ផលុបភោគត្រូវតែកើតឡើងតាមរយៈកិច្ចព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី ឬ តាមរយៈនៃច្បាប់កំណត់។ ផលុបភោគអាចធ្វើឡើងជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរក៏បាន ឬ មិនចាំបាច់ក៏បាន ឬ ដោយមានកំណត់អំឡុងពេល ឬ មិនចាំបាច់កំណត់អំឡុងពេលក៏បាន។[47] ផលុបភោគីមិនអាចយកផលុបភោគរបស់ខ្លួន ទៅតតាំងចំពោះតតិយជនបានឡើយបើមិនបានចុះបញ្ជី។ ផលុបភោគដែលបានចុះបញ្ជីហើយ អាចតតាំងចំពោះអនុប្បទានិកនៃអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃផលុបភោគបាន ទោះបីជាកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះត្រូវបានធ្វើអនុប្បទានក៏ដោយ។[48]

[43] ជំទាវ ប៊ួយ ធីតា, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី១៥៦។

[44] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៥៤។

[45] ជំទាវ ប៊ួយ ធីតា, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី១៥៦។

[46] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៥៦ កថាខណ្ឌទី១។

[47] ជំទាវ ប៊ួយ ធីតា, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី១៥៧។

[48] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៥៩។

**ខ. សិទ្ធិរបស់ផលុបភោគី**

ផលុបភោគីមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃផលុបភោគវិធីប្រើប្រាស់ និង មានសិទ្ធិអាស្រ័យផលធម្មជាតិ និង ផលស៊ីវិលដែលកើតចេញពីអចលនវត្ថុនោះ។ ផលធម្មជាតិដែលមានអត្ថិភាពលើដី នៅពេលបង្កើតផលុបភោគត្រូវបានទៅផលុបភោគី។ ផលធម្មជាតិដែលមានអត្ថិភាពលើដីនៅពេលផលុបភោគរលត់ ត្រូវបានទៅកម្មសិទ្ធិករនៃដី។ ក្នុងករណីដែលបានកំណត់នៅខាងលើនេះ ទំនាក់ទំនងនៃសេចក្តីចម្រើនដោយឥតហេតុចំពោះការងារពលកម្ម ជាអាទិ៍ ដើម្បីបង្កើតផលធម្មជាតិនោះមិនត្រូវកើតឡើយ។ ទោះបីមានបញ្ញត្តិខាងលើនេះក៏ដោយ ក្នុងករណីដែលមានសិទ្ធិជួលដែលមានអានុភាពតតាំងលើដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃផលុបភោគ បញ្ញត្តខាងលើនេះពុំមានឥទ្ធិពលដល់សិទ្ធិរបស់ភតិកៈនោះក្នុងការអាស្រ័យផលធម្មជាតិឡើយទោះបីមានបញ្ញត្តិខាងលើនេះក៏ដោយ ចំពោះផលធម្មជាតិ ដែលខ្លួនបានថែទាំរហូតដល់ផលុបភោគរលត់ ភតិកៈដែលជួលដីពីផលុបភោគីមានសិទ្ធិអាស្រ័យផលធម្មជាតិ។[49] ផលស៊ីវិលត្រូវបានទៅផលុបភោគី តាមសមាមាត្រទៅនឹងអំឡុងពេលដែលផលុបភោគមានអត្ថិភាព។[50] ផលុបភោគីអាចធ្វើអនុប្បទាននូវផលុបភោគឬចាត់ចែងផ្សេងទៀត ដោយយកថ្លៃ ឬ ដោយមិនយកថ្លៃបាន។ ក្នុងករណីដែលអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃផលុបភោគនោះក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យា ប៉ុន្តែមិនត្រូវឱ្យលើសពី ៣(បី) ឆ្នាំ និងអាចបន្ត ទៀតបាននិងមិនត្រូវលើសពី ៣(បី) ឆ្នាំឡើយ។ ប្រសិនបើផលុបភោគត្រូវរលត់ ភតិកៈ មិនអាចតតាំងចំពោះកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុបានឡើយ។

ផលុបភោគី អាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វិញសិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំង ចំពោះការបំពានផលុបភោគ ដូចសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករមាន។[51] ជនបរទេសក៏អាចទទួលបានសិទ្ធិទាំងនេះដូចគ្នាទៅនឹងប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរផងដែរ។

**គ. ការរំលត់ផលុបភោគ**

ការបញ្ចប់ផលុបភោគអាចរលត់ដោយការទាមទាររំលត់ ឬ ដោយផលុបភោគីទទួលមរណភាព ឬ បញ្ចប់អំឡុងពេល ឬ ការអន្តរាយអគារដែលជាកម្មវត្ថុនៃផលុបភោគ។[52] ប្រសិនបើផលុបភោគបានរលត់ កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុ មិនអាចទាមទារឱ្យផលុបភោគីធ្វើបដិទានបានឡើយ លើកលែងតែករណីដែលផលុបភោគីបានបំផ្លាញអចលនវត្ថុ ឬ បានបំប្លែងជាសារវន្តនូវលក្ខណៈនៃអចលនវត្ថុនោះ។ ប្រសិនបើផលុបភោគបានរលត់ កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុ អាចទទួលកម្មសិទ្ធិលើការដែលបានកែលំអ ឬ សំណង់ ជាអាទិ៍ ដែលផលុបភោគីបានធ្វើចំពោះអចលនវត្ថុ

[49] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៦១។

[50] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៦២។

[51] ជំទាវ ប៊ួយ ធីតា, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី១៦០។

[52] ជំទាវ ប៊ួយ ធីតា, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី១៦០។

ដោយគ្មានសងប្រាក់សំណងទៅផលុបភោគី ឬ សន្តតិជនរបស់អ្នកនោះ។ ភាគីអាចធ្វើការសន្យាពិសេសផ្សេងពីវាក្យខណ្ឌខាងលើនេះបាន។ ប៉ុន្តែ ការសន្យានោះ មិនអាចតតាំងនឹងតតិយជនបានឡើយ បើមិនបានចុះបញ្ជី។[53]

### ១.២.៣.៣. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យនៅ

សិទ្ធិប្រើប្រាស់ សំដៅទៅលើសិទ្ធិអាស្រ័យផលនៃអចលនវត្ថុ ត្រឹមកម្រិតនៃ សេចក្តីត្រូវការរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង គ្រួសាររបស់ខ្លួន។ សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ សំដៅទៅលើសិទ្ធិកាន់កាប់ចំណែកមួយនៃអាគារ ត្រឹមកម្រិតនៃសេចក្តីត្រូវការសម្រាប់ការរស់នៅ របស់ម្ចាស់សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ និង គ្រួសាររបស់ខ្លួន។[54]

#### ក. ការបង្កើតសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅ

សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងរវាងភាគី ឬ កើតឡើងតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់។ បញ្ញត្តិនៃជំពូកទី៦ (សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ) ត្រូវយកមកអនុវត្តផងដែរ ចំពោះសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ ដែលកើតឡើងដោយបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ លើកលែងតែមានបញ្ញត្តិផ្សេងនៅក្នុងច្បាប់។ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ ដែលកើតឡើងដោយបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ មានអាទិភាពជាងសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ ដែលត្រូវបានបង្កើតដោយការព្រមព្រៀង លើកលែងតែមានបញ្ញត្តិផ្សេងនៅក្នុងច្បាប់។[55] សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង សិទ្ធិអាស្រ័យនៅអាចបង្កើតតាមលិខិតជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរ ឬ មិនតាមលិខិតជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរ បាន។[56] ម្ចាស់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង ម្ចាស់សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ មិនអាចយកសិទ្ធិរបស់ខ្លួនទៅតតាំងចំពោះតតិយជនបានឡើយ បើមិនប្រើប្រាស់ ឬ អាស្រ័យនៅជាក់ស្តែង។ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ អាចតតាំងចំពោះអនុប្បទានិកបាន ទោះបីជាកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិនោះត្រូវបានធ្វើអនុប្បទានក៏ដោយ បើម្ចាស់សិទ្ធិនោះប្រើប្រាស់ ឬ អាស្រ័យនៅជាក់ស្តែង។[57]

#### ខ. សិទ្ធិរបស់អ្នកប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យនៅ

ម្ចាស់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង ម្ចាស់សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ អាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វិញ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំង និង សិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំង ចំពោះការបំពានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ ដូចសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករមាន។[58] ម្ចាស់សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ ពុំអាចធ្វើអនុប្បទាន ឬ ធ្វើការចាត់ចែងផ្សេងទៀតនូវសិទ្ធិ

[53] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៦៩។

[54] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៧៤។

[55] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៧៥។

[56] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៧៦ កថាខណ្ឌទី១។

[57] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៧៧។

[58] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៨១។

នោះ បានឡើយ។ ម្ចាស់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង ម្ចាស់សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ ពុំអាចយកអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិនេះធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាបានឡើយ។[59]

**គ. ការរំលត់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យនៅ**

កម្មសិទ្ធិករអាចស្នើសុំឱ្យរំលត់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង សិទ្ធិអាស្រ័យនៅដែលមិនធ្វើ តាមលិខិតជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរ នៅពេលណាក៏បាន។ ក្នុងករណីដែលការស្នើសុំឱ្យ រំលត់មិនបានបញ្ជាក់អំពីពេលរលត់ និង ក្នុងករណីដែលអំឡុងពេលគិតចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យរំលត់រហូតដល់ពេលរលត់ដែលបានបញ្ជាក់នៅក្នុងការស្នើសុំឱ្យរំលត់នោះតិចជាង អំឡុងពេល ៣ (បី) ខែ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ ត្រូវរលត់នៅអំឡុងពេល ៣ (បី) ខែ បានកន្លងហួសគិតចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យរំលត់។[60] ក្នុងករណីដែលម្ចាស់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ ឬ ម្ចាស់សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ បានធ្វើអំពើផ្ទុយនឹងខ្លឹមសារនៃសិទ្ធិប្រើប្រាស់ ឬ សិទ្ធិអាស្រ័យនៅដូចជាករណីដែលបានបង្កឱ្យមានការខូចខាតធ្ងន់ធ្ងរដល់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិនោះ ឬថែរក្សាមិនបានត្រឹមត្រូវ កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុនោះ អាចទាមទារទៅតុលាការឱ្យរំលត់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ ឬ សិទ្ធិអាស្រ័យនៅបាន។ ការទាមទារឱ្យរំលត់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ ឬ សិទ្ធិអាស្រ័យនៅដែលបានកំណត់នៅខាងលើនេះ មិនរារាំងក្នុងការទាមទារសំណងការខូចខាត ដោយផ្អែក លើអំពើអនីត្យានុកូលចំពោះម្ចាស់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ ឬ ម្ចាស់សិទ្ធិអាស្រ័យនៅឡើយ។[61] សិទ្ធិប្រើប្រាស់ ឬ សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ ត្រូវរលត់ដោយមរណភាពនៃម្ចាស់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ ឬ ម្ចាស់សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ ឬ ដោយយោងល័ក្ខខ័ណ្ឌដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាបង្កើតសិទ្ធិប្រើប្រាស់ ឬ សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ។[62]

**១.២.៣.៤. សេវភាព**

សេវភាព សំដៅទៅលើសិទ្ធិប្រើប្រាស់ដីរបស់អ្នកដទៃ សម្រាប់ផលប្រយោជន៍ដី របស់ខ្លួន ដោយយោងទៅតាមគោលបំណងដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាបង្កើត។ ដីអ្នកដទៃដែលផ្តល់ផលប្រយោជន៍ហៅថា "ដីបម្រើ" រីឯដីដែលធ្វើឱ្យកើន ផលប្រយោជន៍របស់ខ្លួនហៅថា "ដីប្រើ" ។ ម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃដី ឬ ផលុបភោគី អាចបង្កើតសេវភាព ដោយយកដីនោះធ្វើជាដីប្រើបាន។[63]

**ក. ការបង្កើតសេវភាព**

សេវភាពអាចបង្កើតតាមលិខិតជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរ ឬ មិនតាមលិខិតជា លាយល័ក្ខណ៍អក្សរ បាន។[64]

[59] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៨០។

[60] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៧៦ កថាខណ្ឌទី២។

[61] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៨២។

[62] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៨៣។

[63] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៨៥។

[64] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៨៦។

សេវភាពពុំអាចតតាំងចំពោះតតិយជនបានឡើយ បើពុំបានចុះបញ្ជី។ សេវភាពដែលបានចុះបញ្ជីហើយ អាចតតាំងចំពោះអនុប្បទានិកនៃដីបម្រើបាន។[65] សេវភាពបានកើតឡើងដោយសារតែមានកិច្ចសន្យាបង្កើត ដូច្នេះ ភាគីទាំងពីរដែលបានព្រមព្រៀងគ្នា លើកិច្ចសន្យារួចហើយថាយល់ព្រមផ្តល់នូវចំណែកដីណាមួយ ដើម្បីឱ្យទៅភាគី ប្រើប្រាស់ជាសេវភាព (ប្រើប្រាស់)។ ដូច្នេះកម្មសិទ្ធិករនៃដីបម្រើមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីតាំងសេវភាពទៅកន្លែងផ្សេងទេ ប៉ុន្តែប្រសិនបើបន្តទុកដីបម្រើនោះតទៅទៀតនឹងធ្វើឱ្យមានការប៉ះពាល់ដល់ផលប្រយោជន៍ធ្ងន់ធ្ងរ របស់កម្មសិទ្ធិករ នៃដីបម្រើនោះ កម្មសិទ្ធិករនៃដីបម្រើអាចផ្លាស់ប្តូរទីតាំងសេវភាពនោះបាន។ ប្រសិនបើម្ចាស់សេវភាពមិនមានការ យល់ព្រម ម្ចាស់សេវភាពអាចប្តឹងទៅតុលាការដើម្បីសម្រេច។[66] ម្ចាស់សេវភាពឬកម្មសិទ្ធិករនៃដីដែលបានកំណត់នៅ ក្នុងកិច្ចសន្យា ឬ ធ្វើការផ្លាស់ប្តូរអ្វីមួយដែលអាចនាំឱ្យមានឥទ្ធិពល ធ្ងន់ធ្ងរដល់ស្ថានភាពនៃដីបម្រើបានឡើយ។ បើ មិនដូច្នោះទេ កម្មសិទ្ធិករនៃដីបម្រើអាច ប្តឹងទាមទារទៅតុលាការដើម្បីរំលត់សេវភាពបាន។ ម៉្យាងវិញទៀត ប្រសិនបើ ម្ចាស់ សេវភាពមិនបានបង់ថ្លៃសេវភាពដល់កម្មសិទ្ធិករនៃដីបម្រើទេ នោះកម្មសិទ្ធិករនៃដីបម្រើ អាចប្តឹងទាមទារទៅ តុលាការដើម្បីរំលត់សេវភាពបាន។ ទោះជាសេវភាពត្រូវបានរំលត់ក៏ដោយម្ចាស់សេវភាពនៅតែទទួលខុសត្រូវលើ ការទាមទារសំណងពីកម្មសិទ្ធិករដីបម្រើដដែល ក្នុងករណីប្រសិនបើមានការខូចខាតដល់ផលប្រយោជន៍កម្មសិទ្ធិករ នោះ។[67]

### ខ. សិទ្ធិរបស់អនុប្បទានិកដីប្រើ

អ្នកមានសេវភាព អាចសាងសង់ការ្យ (ឧទាហរណ៍ ទ្វារទឹក) ដែលចាំបាច់ក្នុងការអនុវត្តសេវភាពនៅលើ ដីបម្រើបាន។ ម្ចាស់សេវភាពមានករណីយកិច្ចត្រូវយកការ្យចេញ និង ធ្វើបដិទានវិញនូវដីបម្រើនៅពេលដែល សេវភាពរលត់។ ប្រសិនបើក្រោយពីសង់ ការនៅលើដីរបស់ខ្លួនដែលជាដីបម្រើរួចហើយ កម្មសិទ្ធិករនៃដីបម្រើត្រូវការ ប្រើការ នោះអាចប្រើបាននៅក្នុងកម្រិតដែលមិនរារាំងការអនុវត្តសេវភាពនោះ។ ក្នុងករណីនេះម្មសិទ្ធិករត្រូវចេញ សោហ៊ុយក្នុងការសាងសង់ និងរក្សាទុកការ្យនោះតាមសមាមាត្រនៃចំណែកដែលខ្លួនទទួលផលប្រយោជន៍។ ប្រសិនបើកម្មសិទ្ធិករនៃដីប្រើរក្សាទុកការ្យត្រូវទទួលបន្ទុកសោហ៊ុយក្នុងការសាងសង់ និងរក្សាទុកនោះ។ ក្នុងករណី មានការសន្យាពិសេសណាមួយហើយបើបានចុះបញ្ជីអំពីបញ្ហានេះអ្នកទទួលសិទ្ធិបន្តពីកម្មសិទ្ធិករក៏ទទួលបានសិទ្ធិ នេះដែរ។ ម្ចាស់សេវភាពអាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វិញ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំងនិង សិទ្ធិទាមទារឱ្យ បង្ការជាមុននូវការរារាំង ចំពោះការបំពានសេវភាពដូចសិទ្ធិ ដែលកម្មសិទ្ធិករមាន។ ក្នុងករណីដែលកម្មសិទ្ធិករនៃដីបម្រើ

[65] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៨៧។

[66] ជំទាវ ប៊ួយ ធីតា, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី១៦៧។

[67] ជំទាវ ប៊ួយ ធីតា, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី១៦៦។

បោះបង់សិទ្ធិដោយឯកតោភាគីក្ដី ឬ ដោយមានសន្យាពិសេសក្ដីបានផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅឱ្យម្ចាស់សេវភាព កម្មសិទ្ធិករនៃដីបម្រើត្រូវរួចពីកាតព្វកិច្ចក្នុងការចេញសោហ៊ុយសាងសង់ការងារនោះដែលបានចែងនៅ មាត្រា២៩៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។[68]

**គ. ការរំលត់សេវភាព**

សេវភាព អាចធ្វើឡើងក្នុងទម្រង់ជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរក៏បាន ឬ មិនចាំបាច់ក៏ បាន ទោះបីជាបញ្ញត្តិច្បាប់មិនបានកំណត់ថាសេវភាពត្រូវតែធ្វើតាមទម្រង់ណាមួយ ជាក់លាក់ក៏ដោយ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើយើងពិនិត្យមើលទៅលើសិទ្ធិ ដែលកម្មសិទ្ធិករនៃដីបម្រើ គឺអាចធ្វើការស្នើសុំរំលត់សេវភាពនៅពេលណាក៏បាន បើមិនបានធ្វើជា ទម្រង់លាយល័ក្ខណ៍អក្សរ និងពុំបានកំណត់ពីអំឡុងពេលដែលត្រូវរំលត់។ ក្នុងករណីមិនរលត់ទេ នោះបើកិច្ចព្រមព្រៀងបង្កើតមិនបានកំណត់ពីអំឡុងពេលដែលត្រូវបញ្ចប់ កម្មសិទ្ធិករនៃដីបម្រើអាចស្នើសុំឱ្យមានការរលត់នៅពេលណាក៏បានដូចនេះបញ្ញត្តិច្បាប់បានចែងថា ក្នុងករណីដែលការស្នើសុំឱ្យរំលត់មិនបានបញ្ជាក់ពីពេលដែលត្រូវរលត់ និងក្នុងករណីដែលអំឡុងពេលគិតចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យរលត់នោះតិចជាងអំឡុងពេល ១ (មួយ) ខែ សេវភាពត្រូវរលត់ដោយគិតចាប់ពីអំឡុងពេលនៃការស្នើសុំរបស់កម្មសិទ្ធិករនៃដីបម្រើបានកន្លងហួសទៅរយៈពេល ១ (មួយ) ខែ។

**១.២.៤. សិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស**

សិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស កើតមានឡើងនៅពេលដែលកម្មសិទ្ធិករ អ្នកកាន់កាប់ អ្នកបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគី ជាដើម បានយកវត្ថុ ឬ សិទ្ធិដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ឬ វត្ថុដែលខ្លួនកាន់កាប់ អាស្រ័យផល យកទៅធានាបំណុលក្នុងករណីមានភាពចាំបាច់ផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុក្នុងន័យសេដ្ឋកិច្ច ឬ ជីវភាពរស់នៅ។សកម្មភាពនេះនឹងនាំឱ្យមានការបែកខ្ញែកនូវធាតុទាំងបីនៃសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដែលមានដូចជា សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល និង ចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយសេរីបាន នៅក្នុងទំហំដែលច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតបានកម្រិត។[69] ដោយយោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១៣២ គេបែងចែកសិទ្ធិប្រាតិភោគជា ៥ប្រភេទ រួមមាន សិទ្ធិឃាត់ឯកសិទ្ធិ សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ហ៊ីប៉ូតែក សិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន។ នៅក្នុងសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សនេះមានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមួយចំនួនដែលជនបរទេសអាចទទួលបាន និងសិទ្ធិមួយចំនួនទៀតត្រូវបានកម្រិតដោយច្បាប់ដែលរួមមាន៖

**១.២.៤.១. សិទ្ធិឃាត់ទុក**

ប្រសិនបើអ្នកកាន់កាប់វត្ថុរបស់អ្នកដទៃ មានសិទ្ធិលើបំណុលដែលបានកើតឡើង ដោយទាក់ទងនឹងវត្ថុនោះ អ្នកនោះអាចឃាត់ទុកនូវវត្ថុនោះបានរហូតដល់ពេល ដែលខ្លួនទទួលការសងចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលនោះ។ ប៉ុន្តែ

[68] ជំទាវ ប៊ួយ ធីតា, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី១៦៨។

[69] ជំទាវ ប៊ួយ ធីតា, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី១៧១។

សិទ្ធិឃាត់ទុកមិនត្រូវកើតមានឡើយ ប្រសិនបើសិទ្ធិលើបំណុលនោះមិនទាន់ដល់ពេលកំណត់ត្រូវសង។[70] ឧទាហរណ៍៖ B ជាជនបរទេស ហើយ A និង B (ជនជាតិខ្មែរ) បានចុះភតិសន្យាមួយ នៅក្នុងអំឡុងពេលនៃការជួលនោះ ភតិកៈ B បានចំណាយប្រាក់ផ្ទាល់ខ្លួនដើម្បីជួសជុលផ្ទះនោះ។ នៅពេលដែលអំឡុងពេលនៃការជួលបានកន្លងផុតហើយភតិបតីបានទាមទារឱ្យប្រគល់ផ្ទះមកវិញ។ ក្នុងករណីនេះ ចំពោះសិទ្ធិទាមទារថ្លៃជួសជុលផ្ទះដែល B បានចំណាយគឺ B មានសិទ្ធិឃាត់ទុកផ្ទះដែលបានជួសជុលនោះ។ ក្នុងករណីខាងលើនេះ ជនរទេសអាចទទួលបានសិទ្ធិឃាត់ទុកលើអចលនវត្ថុក្នុងការឃាត់ទុកអចលនវត្ថុនោះ ដោយយោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

**ក. ការបង្កើតសិទ្ធិឃាត់ទុក**

សិទ្ធិឃាត់ទុកអាចកើតមានឡើង លុះត្រាតែត្រូវបានបំពេញតាមល័ក្ខខ័ណ្ឌចំនួន ៤(បួន) គឺ៖ (១) ការកាន់កាប់វត្ថុរបស់អ្នកដទៃ (២) សិទ្ធិលើបំណុលបានកើតដោយ ទាក់ទងនឹងវត្ថុដែលកាន់កាប់នោះ (៣) សិទ្ធិលើបំណុលដល់ពេលកំណត់ត្រូវសង និង (៤) ការកាន់កាប់មិនត្រូវបានចាប់ផ្តើមដោយសារអំពើអនីត្យានុកូល។[71] ម្ចាស់សិទ្ធិឃាត់ទុកត្រូវកាន់កាប់វត្ថុដែលឃាត់ទុកនោះ ដោយប្រុងប្រយ័ត្នក្នុង នាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដោយសុចរិត។ ម្ចាស់សិទ្ធិឃាត់ទុកមិនអាចយកវត្ថុដែលឃាត់ទុកនោះ ទៅប្រើប្រាស់ ឬ ជួល ឬ ដាក់ប្រាតិភោគបានទេ បើគ្មានការយល់ព្រមពីសំណាក់កូនបំណុល។ ប៉ុន្តែម្ចាស់សិទ្ធិឃាត់ទុកអាចប្រើប្រាស់វត្ថុដែលឃាត់ទុកបានត្រឹមកម្រិតដែលចាំបាច់ក្នុងការរក្សានូវវត្ថុឃាត់ទុកនោះ។ ប្រសិនបើម្ចាស់សិទ្ធិឃាត់ទុក បានធ្វើផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិនឹងចំណុចខាងលើ កូនបំណុលអាចទាមទារឱ្យរំលត់នូវសិទ្ធិឃាត់ទុកនោះបាន។[72]

**ខ. សិទ្ធិដែលទទួលបាន**

ម្ចាស់សិទ្ធិឃាត់ទុក អាចទទួលផលពីវត្ថុដែលឃាត់ទុក និងអាចយកផលនោះមកកាត់សិទ្ធិលើបំណុលដោយមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀតបាន។ ផលត្រូវយកមកកាត់ការប្រាក់នៃសិទ្ធិលើបំណុលជាមុនសិននេះ ហើយប្រសិនបើមានសំណល់ ត្រូវយកមកកាត់ប្រាក់ដើម។[73] ប្រសិនបើម្ចាស់សិទ្ធិឃាត់ទុក បានចេញចំណាយជាចាំបាច់សម្រាប់ការគ្រប់គ្រង និង ថែរក្សាវត្ថុ ចំពោះវត្ថុដែលឃាត់ទុកនោះ អាចទាមទារឱ្យកម្មសិទ្ធិករនៃវត្ថុនោះសងសំណងចំណាយវិញបាន ដូចជាថ្លៃជួសជុលផ្សេងៗជាដើម។ល។

ប្រសិនបើម្ចាស់សិទ្ធិឃាត់ទុកបានចេញចំណាយបង្កើនតម្លៃ ចំពោះវត្ថុដែលឃាត់ទុកនោះ អាចទាមទារឱ្យកម្មសិទ្ធិករនៃវត្ថុនោះ សងចំណាយទាំងអស់ដែលខ្លួនបានចេញ ឬ តម្លៃប្រាក់កំណើនដែលមានអត្ថិភាពតាមការ

[70] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៧៧៤។

[71] លោកសាស្ត្រាចារ្យ ចាយ ច័ន្ទតារាវណ្ណ, សៀវភៅមុខវិជ្ជា នីតិប្រាតិភោគ ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី១០។

[72] ជំទាវ ប៊ួយ ធីតា, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី១៨៦។

[73] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៧៧៥។

ជ្រើសរើសរបស់កម្មសិទ្ធិករបាន ក្នុងករណីដែលកំណើនតម្លៃនោះនៅតែមាន។ ប៉ុន្តែ តុលាការអាចកំណត់ពេលសមរម្យដើម្បីសងតាមការទាមទាររបស់កម្មសិទ្ធិករបាន។[74]

**គ. ការរំលត់សិទ្ធិឃាត់ទុក**

កូនបំណុល អាចទាមទារឱ្យរំលត់សិទ្ធិឃាត់ទុកបាន ដោយផ្តល់ប្រាតិភោគសមរម្យ។[75] សិទ្ធិឃាត់ទុក ត្រូវរលត់ពេលណាម្ចាស់សិទ្ធិឃាត់ទុកបានបាត់បង់នូវការកាន់ កាប់វត្ថុឃាត់ទុកនោះ។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលម្ចាស់សិទ្ធិឃាត់ទុកបានបាត់បង់នូវការកាន់កាប់វត្ថុឃាត់ទុកនោះហើយម្ចាស់សិទ្ធិឃាត់ទុកបានយកវត្ថុនោះ ទៅជួល ឬដាក់បញ្ចាំដោយទទួលការយល់ព្រមពីកូនបំណុល សិទ្ធិឃាត់ទុកនេះមិនត្រូវរលត់ឡើយ។ ទោះបីជាម្ចាស់សិទ្ធិឃាត់ទុក បានបាត់បង់នូវការកាន់កាប់វត្ថុឃាត់ទុកក៏ដោយ ប្រសិនបើម្ចាស់សិទ្ធិឃាត់ទុកនោះបានការកាន់កាប់នោះមកវិញ ការកាន់កាប់នោះត្រូវបានចាត់ទុកថាបានបន្តរហូតមក។[76]

**១.២.៤.២. ឯកសិទ្ធិ**

ម្ចាស់បំណុលដែលមានសិទ្ធិឯកសិទ្ធិ អាចទទួលការសងពីទ្រព្យដែលជាកម្មវត្ថុនៃឯកសិទ្ធិ ដោយមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀតបាន។[77]

បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិលើបំណុល ដែលកើតឡើងដោយសារមូលហេតុណាមួយដូចខាងក្រោមនេះ មានឯកសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលបានកំណត់ជាក់លាក់របស់កូនបំណុល៖

ក- ការរក្សាទុកនូវអចលនវត្ថុ ។

ខ- ការងារលើអចលនវត្ថុ ។

គ- ការលក់អចលនវត្ថុ ។[78]

តាមរយៈការស្រាវជ្រាវរបស់យើងខ្ញុំ ដោយនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ក៏ដូចជាលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ពុំបានចែងបិទសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសឡើយក្នុងការទទួលបានឯកសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដូចនេះយើងអាចសន្និដ្ឋានបានថាក្នុងករណីណាមួយកើតឡើងក្នុងទទំនាក់ទំនងដែលម្ចាស់បំណុលជាជនបរទេសនោះម្ចាស់បំណុលជាជនបរទេសនោះអាចទទួលបានឯកសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់កូនបំណុល។

[74] ជំទាវ ប៊ួយ ធីតា, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី១៨៦។

[75] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៧៧៩។

[76] ជំទាវ ប៊ួយ ធីតា, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី១៨៧។

[77] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៧៨១។

[78] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៧៨៥។

### ១.២.៤.៣. សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ

ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ មានសិទ្ធិកាន់កាប់វត្ថុដែលបានទទួលពីកូនបំណុល ឬ តតិយជនដើម្បីធានាសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួន និងទទួលការសងចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួនពីវត្ថុនោះដោយមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត។[79] ដោយយោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ គេបែងចែកការបញ្ចាំជា ៣ ប្រភេទ ដូចជា៖ ការបញ្ចាំចលនវត្ថុ ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ និងការបញ្ចាំសិទ្ធិ។ ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុអាចប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលពីអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ តាមវិធីប្រើប្រាស់នៃអចលនវត្ថុនោះ។ ចំពោះដីដែលសិទ្ធិលើការបញ្ចាបានបង្កើតដើម្បីធានាសិទ្ធិលើបំណុលដែលគ្មានពេលកំណត់ ក្នុងករណីដែលម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំប្រើដីនោះដើម្បីធ្វើកសិកម្ម ទោះបីជាសិទ្ធិលើបំណុលរលត់ដោយការសងក៏ដោយ បើរដូវប្រមូលផលពីដំណាំដែលម្ចាស់សិទ្ធិបំណុលបានសាប ឬ ដាំពីមុននឹងដល់នៅក្នុងអំឡុងពេល ១ (មួយ) ឆ្នាំ ក៏ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ អាចប្រើដីនោះ រហូតដល់ពេលដល់រដូវប្រមូលផលនោះ។ ប៉ុន្តែទោះបីជារដូវបមូលផលនោះនឹងដល់ នៅក្នុងអំឡុងពេល ១ (មួយ) ឆ្នាំក្រោយការសងនៅមុនពេលកំណត់ក៏ដោយ បើរដូវប្រមូលផលនេះនឹងដល់ក្រោយពេលកំណត់នៃការសងកាតព្វកិច្ចម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំត្រូវប្រគល់ដីវិញភ្លាមក្រោយពេលទទួលការសង។[80]

យោងរតាមប្រកាសលេខ ០០៣ អ.ស.ហ.ប្រក ស្តីពីវិធាននិងនីតិវិធីនៃការផ្តល់អាជ្ញាប័ណ្ណ និងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មបញ្ចាំ និងប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន ប្រកា៧ និងប្រការ៨ មិនថាជាការបញ្ចាំខ្នាតតូច ខ្នាតមធ្យម និងខ្នាតធំ គឺតម្រូវឱ្យនីតិបុគ្គលជាសញ្ជាតិខ្មែរ ដូចនេះជនបរទេសពុំអាចមានសិទ្ធិក្នុងការធ្វើអាជីវកម្មបញ្ចាំនោះទេ។

### ១.២.៤.៤. ហ៊ីប៉ូតែក

ហ៊ីប៉ូតែក គឺជាប្រាតិភោគអចលនវត្ថុមួយប្រភេទដែលម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមានសិទ្ធិទទួលការសងចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួន ដោយមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ចំពោះអចលនវត្ថុដែលបានដាក់ជាប្រាតិភោគនៃកាតព្វកិច្ចដោយកូនបំណុល ឬ តតិយជនដោយមិនផ្ទេរការកាន់កាប់។[81] គេសង្កេតឃើញមានការប្រើប្រាស់ហ៊ីប៉ូតែកច្រើនក្នុងការធានាបំណុចប្រចាំថ្ងៃ ជាពិសេសការខ្ចីហិរញ្ញវត្ថុពីធនាគារ។ តាមរយៈការសិក្សាស្រាវជ្រាវ យើងសង្កេតឃើញថាពុំមានច្បាប់ ឬបទដ្ឋានគតិយុត្តណាមួយដែលមិនអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិ ឬក្លាយជាម្ចាស់សិទ្ធិលើហ៊ីប៉ូតែកនោះទេ ហើយម្យ៉ាងវិញទៀតយើងកត់សម្គាល់ឃើញថាមានធនាគារ ក៏ដូចជាមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុមួយចំនួនដែលបានបើកអាជីវកម្មហ៊ីប៉ូតែកនេះ គឺជានីតិបុគ្គលបរទេស។ បន្ថែមពីនេះទៀតតាមរយៈក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៨៤៣ កថាខណ្ឌទី២ បានអនុញ្ញាតក្នុងការយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និង ផលុបភោគ

[79] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៨១៦។

[80] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៨៣៤។

[81] លោកសាស្ត្រាចារ្យ ចាយ ច័ន្ទតារាវណ្ណ, សៀវភៅមុខវិជ្ជា នីតិប្រាតិភោគ ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី៥៨។

ធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកបាន ហើយក៏ពុំមានបទប្បញ្ញត្តិណាមួយនៃច្បាប់ក្នុងប្រទេសកម្ពុជាដែលបានបិទសិទ្ធិពុំអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសប្រើប្រាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬផលុបភោគ របស់ខ្លួនធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកនោះទេ។ ប៉ុន្តែបើយើងក្រឡេកមកមើលស្ថានភាពជាក់ស្តែងវិញ តាមរយៈការសាកសួរពីធនាគារផ្តល់ប្រាក់កម្ចីមួយចំនួនក្នុងប្រទេសកម្ពុជា គេពុំដែលឃើញមានការប្រើប្រាស់សិទ្ធិនេះដើម្បីដាក់ធានាកាតព្វកិច្ចក្នុងការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកឡើយ ដោយជាក់ស្តែងគេតែងប្រើប្រាស់ការធានាបំណុលដោយប្រើប្រាស់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ និងការធានាដោយបុគ្គល ទើបធនាគារផ្តល់ប្រាក់កម្ចីទៅកាន់ជននោះ ដោយហេតុថាការធានាបែបនេះពុំមានប្រសិទ្ធិភាពខ្ពស់ និងងាយស្រួលអនុវត្តដោយបង្ខំលើអចលនវត្ថុ ដូចការធានាដោយបុគ្គល និងការធានាដោយប្រើប្រាស់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកនោះ។

**ក. ការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក**

លក្ខខ័ណ្ឌសុពលភាព ចំពោះគូភាគីក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែកមួយជាការសំខាន់ណាស់ដើម្បីឱ្យម្ចាស់បំណុលអាចអនុវត្តនូវសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនបាន។ ហ៊ីប៉ូតែក នឹងត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងគ្នារវាងម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុល ឬ តតិយជនដែលយកអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនមកដាក់ ជាប្រាតិភោគ។[82] ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដោយការព្រមព្រៀង ដូចជាការលក់-ទិញ កម្មសិទ្ធិនោះនឹងមិនត្រូវបានផ្ទេរទេ ប្រសិនបើមិនបានចុះបញ្ជីហេតុនេះហើយការចុះបញ្ជី គឺជាល័ក្ខខ័ណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ។[83] កម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកគឺអចលនវត្ថុ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងផលុបភោគ។[84]

**ខ. ទំហំនៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា**

ទំហំសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានានេះ មានន័យថា ជាទំហំដែល អាចទទួលការសងដោយមានអាទិភាពមុនគេបង្អស់។ ទំហំដែលអាចទទួល បានការសងដោយមានអាទិភាព ត្រូវបានកម្រិតត្រឹមសិទ្ធិលើបំណុលចំពោះប្រាក់ដើម ព្រមទាំងការប្រាក់ និងប្រាក់សំណងការខូចខាតជាដើម ក្នុងរយៈពេល ២ (ពីរ) ឆ្នាំ ចុងក្រោយតែប៉ុណ្ណោះ។ រីឯការប្រាក់ និងប្រាក់សំណងការខូចខាតជាអាទិ៍ដែលមានមុនរយៈពេល ២ (ពីរ) ឆ្នាំ ចុងក្រោយនេះ ម្ចាស់ បំណុលនៅតែមានសិទ្ធិទាមទារពីកូនបំណុលដដែល ប៉ុន្តែក្នុងនាមជាម្ចាស់បំណុលធម្មតា។ ដូចដែលបានរៀបរាប់រួចហើយថា អចលនវត្ថុមួយអាចបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកបានចំនួនច្រើន ដូច្នេះដើម្បីឱ្យម្ចាស់បំណុលលំដាប់ទាបជាងគេអាចដឹងថា តម្លៃនៃអចលនវត្ថុដែលបានដាក់ហ៊ីប៉ូតែកនោះ នៅសល់ក្នុងទំហំប៉ុន្មាន ហើយថាតើម្ចាស់បំណុលគួរឱ្យខ្ចីប្រាក់ក្នុងទំហំប៉ុន្មានដែលអាចធានាការសងបាន ច្បាប់បានកម្រិតអំពីទំហំនៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានាឱ្យបានច្បាស់លាស់។ ប្រសិនបើគ្មានបញ្ញត្តិបែបនេះទេ វានឹងក្លាយជាហានិភ័យចំពោះម្ចាស់បំណុល

[82] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៨៤៤។

[83] លោកសាស្ត្រាចារ្យ ចាយ ច័ន្ទតារាវណ្ណ, សៀវភៅមុខវិជ្ជា នីតិប្រាតិភោគ ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី៥៩។

[84] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៨៤៣។

លំដាប់ទាបជាងគេដែលមិនអាចដឹងច្បាស់ពីទំហំជាក់លាក់នៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានាចំពោះម្ចាស់បំណុលមុន។[85]

**គ. ការរំលត់ហ៊ីប៉ូតែក**

ក្នុងករណីដែលតតិយជនដែលទិញកម្មសិទ្ធិសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬ ផលុបភោគចំពោះអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកបានសងថ្លៃលក់នោះទៅម្ចាស់បំណុល ហ៊ីប៉ូតែកតាមការទាមទាររបស់ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ហើយហ៊ីប៉ូតែកត្រូវរលត់សម្រាប់តតិយជននោះ។[86]

ហ៊ីប៉ូតែកនឹងត្រូវរលត់ ប្រសិនបើតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនៃអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក សងថ្លៃលក់អចលនវត្ថុដែលខ្លួនត្រូវបង់ ដើម្បីធ្វើលទ្ធកម្មអចលនវត្ថុនោះតាមការទាមទាររបស់ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក។ មានន័យថា ហ៊ីប៉ូតែកនឹងត្រូវរលត់ ប្រសិនបើម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកទាមទារឱ្យតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មសងថ្លៃលក់អចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកនោះសងថ្លៃលក់អចលនវត្ថុ ហើយតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនោះត្រូវសងថ្លៃលក់អចលនវត្ថុតាមការទាមទារ។

ហ៊ីប៉ូតែកមិនត្រូវរលត់ដោយអាជ្ញាយុកាល ចំពោះកូនបំណុល និងអ្នកដែលបានបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកឡើយ ប្រសិនបើសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានាដោយហ៊ីប៉ូតែកនោះមិនរលត់ព្រមគ្នា។[87] ពេលដែលកូនបំណុល ឬក្រៅពីអ្នកដែលបានបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកបានកាន់កាប់អចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតក ដោយមានល័ក្ខខ័ណ្ឌចាំបាច់សម្រាប់អាជ្ញាយុកាលនៃការទទួលសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកនោះត្រូវរលត់ ប៉ុន្តែបញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយចំពោះករណី ដែលតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកនោះបានដឹងនៅ ពេលដែលខ្លួនបានធ្វើលទ្ធកម្ម ហ៊ីប៉ូតែកត្រូវបានបង្កើតលើអចលនវត្ថុនោះ។[88]

**១.២.៤.៥. ប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន**

ប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន សំដៅទៅលើការណ៍ដែលកូនបំណុល ឬតតិយជនធ្វើអនុប្បទាននូវចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនជាកំណត់ ទៅឱ្យម្ចាស់បំណុល ដើម្បីធានាកាតព្វកិច្ច។ ក្នុងករណីនេះ បើកាតព្វកិច្ចត្រូវបានសងរួចហើយកម្មសិទ្ធិលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុត្រូវផ្ទេរទៅអ្នកបង្កើត។ ចលនវត្ថុច្រើនដែលត្រូវបានកំណត់ទំហំតាមមាត្រដ្ឋាន ដូចជាប្រភេទ ឬ កន្លែង ស្ថិតនៅនៃចលនវត្ថុ អាចយកមកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន ដោយចាត់ទុកជាចលនវត្ថុផ្តុំគ្នាតែមួយបានទោះបីជាចលនវត្ថុនីមួយៗដែលផ្តុំគ្នានោះមានការប្រែប្រួលក៏ដោយ។[89] ដោយយោងតាម

[85] លោកសាស្ត្រាចារ្យ ចាយ ច័ន្ទតារាវណ្ណ, សៀវភៅមុខវិជ្ជា នីតិប្រាតិភោគ ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី៦៥។

[86] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៨៦៤។

[87] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៨៦៤។

[88] លោកសាស្ត្រាចារ្យ ចាយ ច័ន្ទតារាវណ្ណ, សៀវភៅមុខវិជ្ជា នីតិប្រាតិភោគ ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី៧៦។

[89] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៨៨៤។

មាត្រា៨៨៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ កម្មវត្ថុនៃការធ្វើប្រាតិភោគដោយអនុប្បទានគឺសំដៅដល់ចលនវត្ថុ ដូចនេះ នៅក្នុងសិទ្ធិនេះពុំមានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយផ្អែកលើប្រាតិភោគដោយអនុប្បទានឡើយ។

### ក. ការបង្កើតប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន

សិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងរវាងម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុល ឬតតិយជន ដែលផ្តល់ចលនវត្ថុសម្រាប់ប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន។[90] ប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន គឺជាឧបករណ៍ថ្មីមួយដែលអនុញ្ញាតឱ្យអ្នកបង្កើតសិទ្ធិប្រាតិភោគបន្តការកាន់កាប់ និងអាចប្រើប្រាស់ចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃប្រាតិភោគ តាមទម្រង់នៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ។ នេះគឺជាបញ្ញត្តិបង្កើតឡើងដើម្បីដោះស្រាយនូវផលវិបាកតាមរូបភាពនៃសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ដែលតម្រូវឱ្យអ្នកបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំធ្វើការប្រគល់វត្ថុបញ្ចាំឱ្យម្ចាស់សិទ្ធិនៃការបញ្ចាំ ដោយមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យអ្នកបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំនៅតែបន្តការកាន់កាប់ចលនវត្ថុនោះឡើយ។ ចំណែកឯការបង្កើតសិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទានវិញគ្រាន់តែធ្វើឡើងតាមការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីតែប៉ុណ្ណោះ ដោយឯកសារជាលាយលក្ខណ៍អក្សរមិនត្រូវបានទាមទារនោះទេ។ យោងតាមមាត្រា ៨៨៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកំណត់ថា *«ប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន សំដៅទៅលើការណ៍ដែលកូនបំណុល ឬ តតិយជនធ្វើអនុប្បទាននូវចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនជាកំណត់ទៅឱ្យម្ចាស់បំណុលដើម្បីធានាកាតព្វកិច្ច»* ដោយឈរលើបញ្ញត្តិនេះ នាំឱ្យបកស្រាយបានថា ភាគីអាចធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការផ្ទេរ ឬ មិនផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនូវកម្មវត្ថុនៃប្រាតិភោគ។[91]

### ខ. អានុភាពនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន

សិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន មានអានុភាពលើវត្ថុភ្ជាប់នឹងវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទានមុន ឬ ក្រោយការបង្កើតសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស។[92]

នៅក្រោមរបបគតិយុត្តនៃប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន អានុភាពចំពោះផលត្រូវបែងចែកជា ២ (ពីរ) ករណី៖

- ករណីទី១ (មួយ) ៖ អ្នកបង្កើតប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន ឬ តតិយជនដែលបានទទួលការបញ្ជាពីអ្នកបង្កើតកាន់កាប់វត្ថុដោយចំពោះករណីដែលវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៅក្នុងដៃកូនបំណុល ឬ តតិយជនដែលទទួលការបញ្ជា ដូច្នេះអានុភាពនៃផលមិនភ្ជាប់សិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទានទេមានន័យថា កូនបំណុលអាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ។ ប៉ុន្តែផលត្រូវទទួលបាននូវអានុភាព ករណីដែលពេលកំណត់ត្រូវសងបានមកដល់ (ផុតអំឡុងពេលប្រាតិភោគ ឬ នៅពេលម្ចាស់បំណុលទាមទារនៅ

[90] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៨៨៩។

[91] លោកសាស្ត្រាចារ្យ ចាយ ច័ន្ទតារាវណ្ណ, សៀវភៅមុខវិជ្ជា នីតិប្រាតិភោគ ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី៨៥។

[92] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៨៩១។

ពេលក្រោយ) ហើយម្ចាស់បំណុលបានទាមទារដោយធ្វើការចាត់ចែងប្តូរជាប្រាក់ ឬ អនុប្បទានជាស្ថាពរ នោះកូនបំណុលលែងមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុនោះទៀតហើយ។[93]

— ករណីទី២(ពីរ) ម្ចាស់សិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន ឬ តតិយជន ដែលទទួលការបញ្ញាពីម្ចាស់សិទ្ធិកាន់កាប់ដោយចំពោះករណីដែលម្ចាស់បំណុល ឬ តតិយជនដែលទទួលការបញ្ញាកាន់កាប់វត្ថុ ដែលកម្មវត្ថុដោយចំពោះគាត់មានសិទ្ធិទទួលផលដែលកើតឡើងពីវត្ថុនោះ ហើយត្រូវកាត់សិទ្ធិលើបំណុលដោយយកផលទៅកាត់ការប្រាក់ជាមុនសិន ហើយប្រសិនបើមានសល់ត្រូវយកកាត់ប្រាក់ដើម។[94] ម្ចាស់បំណុលមិនចាំបាច់យកផលមកកាត់សិទ្ធិលើបំណុលទេក្នុងករណីដែលម្ចាស់បំណុលមិនអាចទាមទារការប្រាក់ពីកូនបំណុលបាន និយាយឱ្យចំគឺមិនចាំបាច់យកផលនេះទៅទូទាត់នឹងការប្រាក់ដែលខ្លួនអាចទទួលបាន ផ្ទុយទៅវិញបើសិនជាកូនបំណុលបង្កើតកិច្ចព្រមព្រៀងពិសេសដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យាប្រាតិភោគដោយមានការប្រាក់ដូចជាកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគជាអាទិ៍នោះម្ចាស់បំណុលចាំបាច់ត្រូវយកផលដែលខ្លួនទទួលបានពីវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុទៅកាត់សិទ្ធិលើបំណុល នេះដោយសារតែខ្លួនបានទទួលការប្រាក់ទៅហើយ មិនគួរអាស្រ័យផលថែមទៀតទេ។[95]

[93] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៨៩២។

[94] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៨២២។

[95] លោកសាស្ត្រាចារ្យ ចាយ ច័ន្ទតារាវណ្ណ, សៀវភៅមុខវិជ្ជា នីតិប្រាតិភោគ ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី៨៨។

# ជំពូកទី ២
# មូលហេតុគតិយុត្តដែលជនបរទេស ទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

# ជំពូកទី២

# មូលហេតុគតិយុត្តដែលជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

ជាសត្យានុម័ត ការទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ គឺត្រូវគោរពទៅតាមច្បាប់កំណត់ទើបអាចក្លាយជាម្ចាស់សិទ្ធិពេញលេញ និងត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់។ ជាការពិតណាស់ ជំហានដំបូងបង្អស់ដែលជនបរទេសត្រូវគោរពមុននឹងឈានទៅរកមូលហេតុគតិយុត្តនីមួយៗ ដែលអាចឱ្យជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិនោះគឺ ជនបរទេសនោះត្រូវតែជា **បុគ្គលស្របច្បាប់** មិនថាជនបរទេសនោះជារូបវន្តបុគ្គលក្តី សមូហភាពក្តី ត្រូវតែជាបុគ្គលដែលចូលមកក្នុងប្រទេសកម្ពុជាដោយស្របច្បាប់ ទើបអាចឈានទៅរកជំហានបន្តដោយជ្រើសរើសមូលហេតុណាមួយដែលសមស្របនឹងបុគ្គលនោះដើម្បីទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ដោយយើងនឹងបែងចែកមូលហេតុគតិយុត្តដែលអាចឱ្យជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិទាំងអស់ជា ពីរប្រភេទគឺ **ទី១ តាមការព្រមព្រៀងដែលមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧** និង **ទី២ តាមការវិនិយោគដែលមានចែងក្នុងច្បាប់ពិសេស។**

## ២.១. តាមការព្រមព្រៀងដែលមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៧ គោរពនូវសេរីភាពនៃឆន្ទៈរបស់បុគ្គល និង បញ្ញត្តអំពីទំនាក់ទំនងគតិយុត្តប្រកបដោយសមភាពរវាងបុគ្គលឯកជន ដោយរួមបញ្ចូលទាំងនីតិបុគ្គល។[96] ហើយនៅក្នុងមាត្រា១៣៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ដែលបានរំលេចឡើងនូវគោលការណ៍នៃការព្រមព្រៀងនិយមក្នុងការបង្កើត កែប្រែ និងផ្ទេរនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ដោយសំដែងថា *«ការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ត្រូវមានអានុភាពតាមការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគី»*។[97] គួរបញ្ជាក់ផងដែរថា ការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ក្រៅពីសិទ្ធិកាន់កាប់ សិទ្ធិឃាត់ទុក សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យនៅ មិនអាចតតាំងនឹងតតិយជនបានឡើយ បើពុំបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិនោះតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេង ដែលទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជី។[98] សិទ្ធិដែលទទួលបានតាមរយៈការព្រមព្រៀង គឺសំដៅដល់សិទ្ធិដែលទទួលបានតាមរយៈគូភាគីបង្ហាញឆន្ទៈព្រមព្រៀងគ្នាទៅវិញទៅមក ដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យាក្នុងការផ្លាស់ប្តូរម្ចាស់សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬផ្ទេរសិទ្ធិមួយចំនួនទៅកាន់ភាគីដែលបានបញ្ញត្តិនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ ការព្រមព្រៀងនេះត្រូវធ្វើឡើងតាមរយៈការព្រមព្រៀងដោយសេរី និងពិតប្រាកដដែលការព្រមព្រៀងដោយសេរី និងពិតប្រាកដគឺជាការព្រមព្រៀងដោយគ្មានវិការៈដូចមានចែងក្នុង មាត្រា៣៥៤ នៃ

[96] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៤។

[97] លោក ចក សម្បត្តិ, អត្ថបទស្រាវជ្រាវរបស់សមាគមសាលាត្រាជូ ប្រធានបទស្តីពី តើជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានដែរ ឬទេ? ឆ្នាំ២០១៦ ទំព័រទី៧។

[98] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១៣៤។

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ដូចជាគ្មានការភាន់ច្រលំ គ្មានការគំរាមគំហែង គ្មានការឆបោក-ល-[99] មានន័យថាការព្រមព្រៀងគឺត្រូវតែជាឆន្ទៈពិតរបស់គូរភាគី និងពុំមែនជាការក្លែង ឬបន្លំបោកប្រាស់ឡើយ។ នៅក្នុងឆន្ទៈព្រមព្រៀងដើម្បីបង្កើតនូវកិច្ចសន្យាផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនេះគឺត្រូវតែជាសមត្ថជនដែលមានសិទ្ធិគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាឡើង ដែលសំដៅដល់ជនដែលក្រៅពីជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព បញ្ញត្តក្នុង មាត្រា១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ លើកលែងតែមានកំណត់ក្នុងច្បាប់ ឬលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពិសេសផ្សេងទៀតដែលនៅជាធរមានក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ ជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព សំដៅទៅលើអនីតិជន ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ។[100]

### ២.១.១. តាមរយៈការទិញលក់

ការលក់ទិញ សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាងហៅថា អ្នកលក់ មានករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើទ្រព្យសម្បត្តិ ឱ្យទៅភាគីម្ខាងទៀតហៅថា អ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញមានករណីយកិច្ចត្រូវចេញថ្លៃលក់ជាប្រាក់ឱ្យអ្នកលក់។[101] យោងតាមខ្លឹមសារដែលបានលើកឡើងខាងលើ បានបង្ហាញឱ្យឃើញអំពីទំនាក់ទំនងគតិយុត្តរវាងភាគីពីរ គឺភាគីអ្នកលក់ និងភាគីអ្នកទិញ ដោយធ្វើការកត់សម្គាល់បានថា អ្នកលក់ត្រូវតែជាបុគ្គលដែលមានសិទ្ធិពេញលេញទៅលើទ្រព្យដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ ដោយហេតុថានៅពេលការលក់ទិញកំណត់អានុភាពអ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យដែលជាកម្មវត្ថុលក់នោះទៅឱ្យភាគីអ្នកទិញនៅពេលដែលអ្នកទិញបានបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់គ្រប់ចំនួនទៅអ្នកលក់។[102] ការទិញលក់គឺជាមូលហេតុមួយដែលអាចឱ្យជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ប៉ុន្តែដោយរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ១៩៩៣ មិនអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីឡើយ យ៉ាងណាមិញរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានបើកសិទ្ធិឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា តាមរយៈច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ដែលបានអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសអាចទិញលក់ ដើម្បីទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើសំណង់អគាសហកម្មសិទ្ធិ ដែលបានកំណត់ចាប់ពីជាន់ទី១ ឡើងទៅ ហើយចំណុចនេះយើងនឹងបកស្រាយលម្អិតនៅក្នុងជំពូកទី៣ បន្ថែមទៀត។

---

[99] លោក ចក សម្បត្តិ, អត្ថបទស្រាវជ្រាវរបស់សមាគមសាលាត្រាជូ ប្រធានបទស្តីពី តើជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានដែរ ឬទេ? ឆ្នាំ២០១៦ ទំព័រទី៧។

[100] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១៦។

[101] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៥១៦។

[102] លោកស្រី ប៉ូលី បញ្ញា និង លោក ព្រុំ វីទ្ធិ, សៀវភៅនីតិកិច្ចសន្យាពិសេសភាគ១ ឆ្នាំ២០២១ ទំព័រទី៨១។

**២.១.២. តាមរយៈប្រទានកម្ម**

ប្រទានកម្ម សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយ ដែលត្រូវមានអានុភាព ដោយភាគីម្ខាងបង្ហាញឆន្ទៈផ្តល់ទៅឱ្យភាគីម្ខាងទៀតនូវទ្រព្យសម្បត្តិ ដោយមិនយកថ្លៃ ហើយភាគីម្ខាងទៀតយល់ព្រមទទួល។[103] តាមរយៈន័យនេះប្រទានកម្មត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយមានការព្រមព្រៀងរវាងអ្នកធ្វើអំណោយហៅថា ទាយក និងអ្នកទទួលអំណោយ ហៅថា បដិគ្គាហក តែប៉ុណ្ណោះ។ ប្រទានកម្មអចលនវត្ថុ ត្រូវតែធ្វើឡើងតាមរយៈលិខិតយថាភូត ទើបប្រទានកម្មនោះមានអានុភាព ហើយត្រូវតម្រូវឱ្យគោរពតាមបញ្ញត្តិនៃមាត្រា១៣៤ ដែលការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនេះត្រូវតែចុះបញ្ជី ទើបអាចតតាំងជាមួយតតិយជនបាន។ ក៏ដូចគ្នានេះដែរ ជនបរទេសអាចទទួលបានសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្មលើអចលនវត្ថុដូចប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរដែរ ដែលជនបរទេសអាចក្លាយជា បដិគ្គាហក នៅក្នុងកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ប៉ុន្តែសិទ្ធិនេះត្រូវបានកម្រិតដោយរដ្ឋធម្មនុញ្ញ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតដែលនៅជាធរមានជាអាទិ៍ក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដោយអនុញ្ញាតឱ្យធ្វើប្រទានកម្មអចលនវត្ថុ ត្រឹមសំណង់អគារចាប់ពីជាន់ទី១ ឡើងទៅតែប៉ុណ្ណោះ មិនអាចប្រទានកម្មអចលនវត្ថុជាដីបាននោះទេ ដោយយើងបានដឹងហើយថា ជនបរទេស មិនអាចទទួលបាន ឬកាន់កាប់នូវសិទ្ធិមួយចំនួនដែលច្បាប់បានកំណត់ឡើយ ក្នុងករណីដែលមានបញ្ញត្តិផ្សេងក្នុងច្បាប់ជាតិ ឬសន្ធិសញ្ញា ឬអនុសញ្ញាអន្តរជាតិ[104] ដើម្បីគោរពតាមរដ្ឋធម្មនុញ្ញ ដែលជាច្បាប់កំពូលរបស់ប្រទេសកម្ពុជា ដែលបានបញ្ញត្តិក្នុង មាត្រា៤៤ ដែលមានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទេទើបមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ លើដីធ្លីក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ ដូចនេះប្រទានកម្ម គឺជាមូលហេតុមួយដែលអាចឱ្យជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ត្រឹមលើអគាសហកម្មសិទ្ធិចាប់ពីជាន់ទី១ ឡើងទៅតែប៉ុណ្ណោះ និងអាចជាសិទ្ធិប្រត្យក្សផ្សេងទៀតដែលមិនផ្ទុយនឹងរដ្ឋធម្មនុញ្ញរបស់ប្រទេសកម្ពុជា។

**២.១.៣. តាមរយៈអច្ច័យទាន**

អច្ច័យទាន គឺជាមូលហេតុមួយក្នុងចំណោមមូលហេតុក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា បើទោះបីជារដ្ឋធម្មនុញ្ញបានកំណត់ហាមមិនឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីក្នុងប្រទេសកម្ពុជាក៏ដោយ ក៏នៅមានអញ្ញត្រកម្មដែលអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសអាចមានសិទ្ធិផ្សេងក្នុងសិទ្ធិប្រត្យក្ស និងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើសំណង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលកំណត់ពីជាន់ទី១ ឡើងទៅ ដោយអច្ច័យទាន អាចអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិដូចគ្នាទៅនឹងប្រទានកម្ម គ្រាន់តែស្ថិតក្នុងមូលហេតុផ្សេងគ្នា។ នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី គេបែងចែកអច្ច័យទានជា ២ប្រភេទគឺ អច្ច័យទានសកល និងអច្ច័យទានមានកំណត់ ដែលអច្ច័យទានទាំង ២ ប្រភេទសុទ្ធតែអាចឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុបានទាំង២ ដោយអច្ច័យទានសកល គឺជាប្រទានកម្មដែលម្ចាស់បណ្តាំធ្វើទៅឱ្យមនុស្សម្នាក់ ឬ ច្រើននាក់នូវទ្រព្យសម្បត្តិទាំងអស់ ឬមួយផ្នែកដែលកំណត់ទៅតាមភាគ រី

[103] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៥៦៧។

[104] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៧។

ឯអច្ច័យទានមានកំណត់ គឺជាប្រទានកម្មដែលកំណត់ទ្រព្យសម្បត្តិជាក់លាក់ ទៅឱ្យមនុស្សម្នាក់ ឬ ច្រើននាក់ ដោយមតកសាសន៍។[105]

### ២.១.៤. តាមរយៈសន្តតិកម្ម

សន្តតិកម្ម គឺជាការផ្ទេរនូវសិទ្ធិ និងករណីកិច្ចរបស់មតកជនទៅឱ្យសន្តតិជនម្នាក់ ឬច្រើននាក់តាមឆន្ទៈ ឬតាមច្បាប់កំណត់។[106] ក្នុងករណីសន្តតិកម្មជាអចលនវត្ថុ សន្តតិជនដែលជាជនបរទេសនោះនឹងត្រូវបានកម្រិតភ្លាមៗលើសិទ្ធិលើដីធ្លី ដោយសន្តតិជនអាចទទួលបានត្រឹមសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រឹមជាន់ទី១ ឡើងទៅដូចគ្នានឹងប្រទានកម្ម និងអច្ច័យទានតែប៉ុណ្ណោះ។ ប៉ុន្តែសន្តតិកម្មមានចែងពិសេស អំពីសន្តតិកម្មអចលនវត្ថុ ដែលមានជនបរទេសជា សន្តតិជន។ សន្តតិកម្មនៅក្នុងន័យនេះ គឺជានីតិវិធីក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិពីមត៌កជន មកសន្តតិជនដែលជាជនបរទេស ប៉ុន្តែយើងបានដឹងរួចរាល់ហើយថា បទដ្ឋានគតិយុត្តរបស់កម្ពុជា ហើយជាពិសេសរដ្ឋធម្មនុញ្ញដែលជាច្បាប់កំពូលរបស់ប្រទេសកម្ពុជាទៀតសោតគឺមិនអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៅកម្ពុជានោះទេ។ ដើម្បីដោះស្រាយនូវករណីនេះក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បានបញ្ញត្តនៅចំណុចដែលលើកឡើងអំពីសន្តតិជនបរទេសដែលត្រូវទទួលមត៌កជាអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាផងដែរនៅក្នុង គន្ថីទី៨ ផ្នែកទី៣ អំពី **ភាពគ្រប់លក្ខណសម្បត្តិជាសន្តតិជន** ដែលបានបញ្ញត្តថា៖

១– បើសន្តតិជន ឬ បុគ្គលដែលទទួលទ្រព្យសម្បត្តិតាមមតកសាសន៍ ពុំមាន សញ្ជាតិជាខ្មែរទេ ជននោះពុំអាចទទួលដីធ្លី តាមសន្តតិកម្ម ឬ តាមអច្ច័យទានបានឡើយ ។

២– បើសហសន្តតិជនម្នាក់ ឬច្រើននាក់ ពុំមានសញ្ជាតិជាខ្មែរទេ មត៌កត្រូវបែងចែក ដោយពិចារណាយ៉ាងហ្មត់ចត់ទៅបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី១ ខាងលើនេះ ។

៣– បើសន្តតិជនដែលមានលំដាប់សន្តតិកម្មមុនទាំងអស់ ពុំមានសញ្ជាតិជាខ្មែរទេ ដីធ្លីនៅក្នុងចំណោមមត៌កត្រូវក្លាយជានីតិបុគ្គល ហើយការគ្រប់គ្រង និង ការចាត់ចែង ដីធ្លីនោះ ត្រូវធ្វើឡើងដោយសន្តតិជនដែលមានលំដាប់សន្តតិកម្មមុនទាំងអស់នោះ ។

៤– បើសន្តតិជនដែលមានលំដាប់សន្តតិកម្មមុនទាំងអស់ បានលក់ដីធ្លីក្នុងនាមជា ម្ចាស់សិទ្ធិចាត់ចែងមត៌កដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី៣ ខាងលើនេះ ក្នុងអំឡុង ពេល ៣ (បី) ខែ គិតចាប់ពីពេលដែលសន្តតិជនដែលមានលំដាប់សន្តតិកម្មមុនទាំងអស់នោះ បានយល់ព្រមទាំងស្រុង ឬ បានយល់ព្រមដោយមានកម្រិតថ្លៃលក់ដីធ្លីនោះ ត្រូវក្លាយជាមត៌ក ហើយនីតិបុគ្គលមត៌កដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី៣ ខាងលើនេះ ត្រូវរលត់ ។

៥– បើសន្តតិជនដែលមានលំដាប់សន្តតិកម្មមុនទាំងអស់ មិនបានលក់ដីធ្លី ក្នុងអំឡុងពេល ៣ (បី) ខែ គិតចាប់ពីពេលដែលសន្តតិជនដែលមានលំដាប់សន្តតិកម្មមុន ទាំងអស់នោះ បានយល់ព្រមទាំងស្រុង ឬ បាន

[105] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១១៩៩។

[106] សន្ទានុក្រមផ្នែករដ្ឋប្បវេណី នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ ទំព័រទី២១។

យល់ព្រមដោយមានកម្រិត ដោយយោង តាមបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី៤ ខាងលើនេះ កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនោះ ត្រូវបានធ្វើសន្តតិកម្មដោយ សន្តតិជនដែលមានលំដាប់ក្រោយបន្ទាប់ ហើយដែលមានសញ្ជាតិជាខ្មែរ។ ក្នុងករណីនេះ នីតិបុគ្គលមត៌កដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី៣ ខាងលើនេះ ត្រូវបានចាត់ទុកថាគ្មានអត្ថិភាព។[107]

នេះជាបញ្ញត្តិពិសេស ដែលចែងអំពីករណីដែលសន្តតិជន ជាអាទិ៍ជាជនជាតិបរទេស ហើយដែលក្នុងចំណោមមត៌កនោះមានដីធ្លី។ យោងតាមច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា ជនជាតិបរទេសមិនអាចមានកម្មសិទ្ធិទៅលើដីធ្លីទេ ក៏ប៉ុន្តែ មានករណីដែលសន្តតិជន ជាអាទិ៍ ជាជនជាតិបរទេស។ ឧទាហរណ៍ សហព័ទ្ធជាជនជាតិបរទេស ឬ កូនរបស់មតកជនបានចូលសញ្ជាតិបរទេស។ ម្យ៉ាងទៀត អាចមានករណីដែលអច្ច័យលាភីបានចូលសញ្ជាតិបរទេសក្រោយពីបានធ្វើមតកសាសន៍រួច ក៏ប៉ុន្តែ មតកជនបានភ្លេចប្តូរមតកសាសន៍នោះ ដូច្នេះបានជាបញ្ញត្តិនេះចែងផងដែរថា *«បើបុគ្គលដែលទទួលទ្រព្យសម្បត្តិ តាមមតកសាសន៍ ពុំមានសញ្ជាតិជាខ្មែរទេ»*។[108] ករណីដែលសន្តតិជនទាំងអស់ពុំមានសញ្ជាតិជាខ្មែរ ដែលក្នុងករណីនេះ ត្រូវប្តូរដីធ្លី នោះជាប្រាក់ ហើយធ្វើការបែងចែកមត៌កនោះ។ ក៏ប៉ុន្តែ ក្នុងករណីនេះ ដោយហេតុថា សន្តតិជនមិនអាចមានកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនោះសន្តតិជនមិនអាចចាត់ចែងលើដីធ្លីបានដែរ ដូច្នេះ ករណីនេះ ក៏ដូចជាករណីដែលពុំមានអត្ថិភាពសន្តតិជនដែរ គឺគេផ្តល់មូលដ្ឋានគតិយុត្តដល់ការចាត់ចែងលើដីធ្លី ដោយចាត់ទុកថាដីធ្លីដែលជាមត៌កនោះជានីតិបុគ្គល ហើយនីតិបុគ្គលនោះមានកម្មសិទ្ធិទៅលើដីធ្លី និង សន្តតិជនមានសិទ្ធិគ្រប់គ្រងចាត់ចែងដីនោះដែរ។ បើមិនធ្វើដូច្នេះទេ ដីធ្លីនោះនឹងក្លាយទៅជាដីធ្លីគ្មានម្ចាស់ ហើយនឹងក្លាយជាទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ ប៉ុន្តែការដែលដាក់ដីធ្លីក្រោមកម្មសិទ្ធិនីតិបុគ្គលដែល ត្រូវបានចាត់ទុក ដោយមិនមានពេលកំណត់នោះ មិនមែនជាការត្រឹមត្រូវឡើយ។ ដូច្នេះ ត្រូវកម្រិតអំឡុងពេលម្តង ៣ខែ ជាអំឡុងពេលចាត់ចែង បន្ទាប់ពីសន្តតិជនទាំងអស់ដែលមានលំដាប់ខ្ពស់ជាងគេបានយល់ព្រមទាំងស្រុង ឬ យល់ព្រមដោយកម្រិត ហើយប្រសិនបើក្នុងអំឡុងពេលនោះមិនមានការចាត់ចែងដីធ្លីនេះទេសន្តតិជនដែលមានលំដាប់បន្ទាប់ជា សន្តតិជនទៅវិញ។ ក្នុងករណីដែលសន្តតិជនមានលំដាប់បន្ទាប់ទាំងអស់សុទ្ធតែគ្មានសញ្ជាតិខ្មែរក៏ដោយ ក៏ត្រូវធ្វើតាមនីតិវិធីដូចគ្នានេះដែរ។[109] នេះជាករណីពិសេសដែលជាចំណុចដែលកម្រនឹងមានផងដែរ ហើយបើសិនជាមានករណីបែបនេះ សន្តតិជនជាជនជាតិបរទេសត្រូវចាត់ចែងដីនោះដោយការលក់ក្នុងនាមជានីតិបុគ្គលមត៌ក។

### ២.១.៥. តាមរយៈការជួល

ការជួល ក៏ជាមូលហេតុមួយក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីផងដែរ ដែលអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ដោយសិទ្ធិនោះជាប្រភេទសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល។ ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

107 ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១១៥៥។

108 សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ៦ គន្ថីទី៨-ទី៩ មាត្រា១១៥៥ ទំព័រទី១៣។

109 សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ៦ គន្ថីទី៨-ទី៩ មាត្រា១១៥៥ ទំព័រទី១៤។

ដោយយោងតាមរយៈពេលនៃការជួលអចលនវត្ថុ យើងអាចបែងចែកការជួលជា ២ប្រភេទគឺ ភតិសន្យា និងការជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

### ២.១.៥.១. ភតិសន្យា

ភតិសន្យា គឺជាវិធីមួយដែលមិនត្រឹមតែអនុញ្ញាតឱ្យប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរទទួលបានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាប៉ុណ្ណោះទេ វាក៏ជាវិធីដែលអនុញ្ញាតិឱ្យជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាផងដែរ។ ដែលភតិសន្យា សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយ ដែលភាគីម្ខាងឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ពីវត្ថុណាមួយដោយយកថ្លៃ។[110]

សិទ្ធិដែលទទួលបានតាមរយៈភតិសន្យាអាចឱ្យជនបរទេសដែលជាភាគីអ្នកជួលទទួលបានទាំងសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យផលទៅលើអចនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានោះ។ ភតិសន្យាត្រូវមានអានុភាព ដោយភាគីម្ខាង សន្យាថាឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ពីវត្ថុណាមួយចំណែកឯភាគីម្ខាងទៀត សន្យាថាបង់ថ្លៃឈ្នួលចំពោះវត្ថុនោះ[111] ដែលវត្ថុនៅក្នុងន័យនេះ គឺជាអចលនវត្ថុ។ នៅក្នុងភតិសន្យានេះ ភាគីម្ខាងនៃភតិសន្យាដែលសន្យាថានឹងបង់ថ្លៃឈ្នួលដើម្បីជាថ្នូរនឹងការទទួលបាននូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុណាមួយរបស់ភតិបតី[112] ចំណែកឯភាគីម្ខាងនៃភតិសន្យា ដែលសន្យាថា ឱ្យភតិកៈ ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុណាមួយដោយយកថ្លៃឈ្នួល។[113] ភតិកមានសិទ្ធិ និងករណីកិច្ច លើការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួល ដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់ ដែលត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ឬតាមលក្ខខណ្ឌនៃវត្ថុជួលនោះ។[114]

ភតិសន្យា អាចធ្វើឡើងដោយកំណត់ ឬមិនកំណត់អំឡុងពេលបាន។

ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលមិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ត្រូវបានចាត់ទុកថាជាភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល។[115] ដោយយោងតាមលទ្ធកម្មនៃការកាន់កាប់ និងការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលជាបន្តបន្ទាប់នូវវត្ថុជួល ភតិកៈនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ អាចតតាំងចំពោះជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុនៅក្រោយពេលដែលភតិកៈទទួលការកាន់កាប់បាន។ ភតិកដែលកំពុងតែកាន់កាប់វត្ថុជួល អាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វិញ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំង និងសិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្ការជាមុននូវកាតរារាំង ចំពោះការបំពាន

[110] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៥៩៦ កថាខណ្ឌទី១។

[111] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៥៩៧។

[112] សន្ទានុក្រមផ្នែករដ្ឋប្បវេណី នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ ទំព័រទី១៥។

[113] សន្ទានុក្រមផ្នែករដ្ឋប្បវេណី នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ ទំព័រទី១៦។

[114] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៦០០ កថាខណ្ឌទី១។

[115] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៥៩៩ កថាខណ្ឌទី១ និងទី២។

សិទ្ធិជួលដូចសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករមាន។[116] មានន័យថាកាលណាភតិកៈកំពុងតែកាន់កាប់ផ្ទាល់នូវអចលនវត្ថុនៃដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា នោះភតិកៈមានសិទ្ធិតតាំងនឹងកម្មសិទ្ធិករ ជនដែលបានទទួលលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះនៅក្នុងកំឡុងពេលភតិសន្យាពុំទាន់អស់សុពលភាព ឬពុំទាន់ដល់ពេលបញ្ចប់ មិនថាជាភតិសន្យាដោយកំណត់អំឡុងពេល ឬភតិសន្យាដោយគ្មានកំណត់អំឡុងពេលក្តី។

### ២.១.៥.២. ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅលើអចលនវត្ថុ គឺជាទទួលបានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលទៅលើអចលនវត្ថុ នៅក្នុងរយៈពេលវែង និងមានភាពជាក់លាក់ជាងភតិសន្យា ចំពោះជនបរទេសដែលបានប្រើប្រាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដើម្បីទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សំដៅទៅលើសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុរយៈពេលវែងចាប់ពី ១៥(ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំ ឡើងទៅ។[117] អំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព មិនអាចឱ្យលើសពី ៥០ (ហាសិប) ឆ្នាំបានឡើយ។ ប្រសិនបើបានបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមានអំឡុងពេលលើសពី ៥០ (ហាសិប) ឆ្នាំ ត្រូវបន្ថយមកត្រឹម ៥០ (ហាសិប) ឆ្នាំ។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចបន្តសាជាថ្មីបាន។ ប៉ុន្តែ អំឡុងពេលនេះមិនអាចលើសពី ៥០ (ហាសិប) ឆ្នាំឡើយ គិតចាប់ពីថ្ងៃដែលបានបន្តសាជាថ្មី។[118]

សិទ្ធិតាមរយៈការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នេះក៏ជាសិទ្ធិមួយក្នុងចំណោមសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅផងដែរ ដែលជនបរទេសដែលជាភាគីអ្នកជួលក្នុងកិច្ចសន្យានេះ មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃនេះផងដែរ។ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឱ្យ ប្រគល់វិញ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ ការរារាំង និង សិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំង ចំពោះការបំពានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដូចសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករមាន។[119] ដែលសិទ្ធិនេះអ្នកជួលបរទេសអាចប្រើប្រាស់សិទ្ធិទាមទារឱ្យ ប្រគល់វិញ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ ការរារាំង និង សិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំង បានក្នុងករណីដែលមានការបំពាននូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួន។

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើអនុប្បទាន ឬ ធ្វើការចាត់ចែងផ្សេងទៀត ដោយយកថ្លៃ ឬ ដោយមិនយកថ្លៃបាន។ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចយកវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះ ទៅជួលបន្តបាន។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្មបាន។[120]

[116] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៥៩៨។

[117] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៤៥។

[118] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៤៧។

[119] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៥៣។

[120] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៥២។

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួនធ្វើអនុប្បទានបាន ដូចជាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ជួលបន្ត និងជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្មបាន។[121] សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចទទួលបានការការពារពេញលេញក្នុងលក្ខខណ្ឌជួលអចិន្ត្រៃយ៍ តាមរយៈការចុះបញ្ជី។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពុំមានអានុភាពឡើយ បើមិនបានបង្កើតឡើងជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរ។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលត្រូវបានបង្កើតឡើង ដោយពុំបានធ្វើជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរ ត្រូវចាត់ទុកថាជាភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល ហើយអាចត្រូវបានបញ្ឈប់ដោយភាគីម្ខាងនៅពេលណាក៏បាន ដោយផ្អែកតាមបញ្ញត្តិនៃមាត្រា៦១៥ (ការស្នើសុំឱ្យរំលាយភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល) នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។[122]

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនអាចយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួនទៅតតាំងចំពោះតតិយជនបានឡើយ បើមិនបានចុះបញ្ជី។សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលបានចុះបញ្ជីហើយ អាចតតាំងនឹងអនុប្បទានិកនៃកម្មសិទ្ធិដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន ទោះបីជាកម្មសិទ្ធិលើដីនោះត្រូវបាន ធ្វើអនុប្បទានក៏ដោយ។ ចំពោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមិនបានចុះបញ្ជី បញ្ញត្តិនៃមាត្រា៥៩៨ (ល័ក្ខខ័ណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ) នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីត្រូវយកមកអនុវត្តរហូតដល់គ្រប់អំឡុងពេល ១៥ (ដប់ប្រាំ)ឆ្នាំ។[123] ដែលដើម្បីទទួលបានការការពារនេះជនបរទេសត្រូវយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួនទៅចុះបញ្ជីនៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។[124]

## ២.២. តាមការវិនិយោគដែលមានចែងក្នុងច្បាប់ពិសេស

ការវិនិយោគ គឺជាកត្តាដ៏សំខាន់មួយដែលអាចឱ្យប្រទេសកម្ពុជាមានសេដ្ឋកិច្ចខ្ពស់ និងជឿនលឿនគ្រប់វិស័យ ដូចនេះរាជរដ្ឋាភិបាល បានដាក់ឱ្យអនុវត្តនូវច្បាប់ពិសេសមួយចំនួនដែលជាជំនួយដល់វិស័យវិនិយោគក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ក៏ដូចជាផ្តល់សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ដល់ជនបរទេសផងដែរ។ តាមរយៈរបាយការណ៍ប្រចាំឆមាសទី១របស់ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា (ក.អ.ក.) ដោយនៅថ្ងៃសុក្រ ទី៥ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៤នេះ ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា (ក.អ.ក.) បានចេញរបាយការណ៍ថ្មីមួយស្តីពីការបោះទុនវិនិយោគនៅកម្ពុជា ដែលកម្ពុជាទទួលបានការបោះទុនវិនិយោគលើគម្រោងថ្មី និងគម្រោងពង្រីកផលិតកម្មចំនួន ១០៦គម្រោង ដែលគិតជាទឹកប្រាក់ប្រមាណ ២,២ពាន់លានដុល្លាអាមេរិក និងបង្កើតបានការងារជាង ១០៧ពាន់កន្លែង។ ដែលនេះគឺជាទិន្នន័យដែលសបញ្ជាក់អំពី

[121] លោកជំទាវ ប៊ួយ ធីតា, សៀវភៅនិតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤ ទំព័រទី១៥៦។

[122] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៤៥។

[123] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា២៤៦។

[124] FRESH NEWS៖ **យល់ដឹងផ្នែកច្បាប់៖ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍** រៀបរៀងដោយ លោកមេធាវី ម៉េង វណ្ណី និងលោក ប៉ូល គីមសេង ចុះផ្សាយថ្ងៃទី១៤ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២១, https://bit.ly/4dkzoTy

កំណើននៃការវិនិយោគក្នុងស្រុក ក៏ដូចជាបង្កើតការងារដល់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរផងដែរ ដែលកំណើននេះជាកត្តាដែលជះផលវិជ្ជមានក្នុងការអភិវឌ្ឍប្រទេសជាតិផងដែរ។[125]

ដែលនៅក្នុងផ្នែកនេះ យើងនឹងសិក្សាទៅលើមូលហេតុដែលជនបរទេសមានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាចំនួន៣ធំៗរួមមាន**តាមរយៈសម្បទានសេដ្ឋកិច្ច**, **តាមរយៈបរធនបាលកិច្ច** និង**តាមរយៈការវិនិយោគក្នុងតំបន់ទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋ**។

### ២.២.១. តាមរយៈសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺជាយន្តការមួយដែលជាមូលហេតុក្នុងការអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិលើដីធ្លីដែលជាកម្មវត្ថុនៅក្នុងការធ្វើប្រទានកម្មនោះ។ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ជាយន្តការសម្រាប់ផ្តល់ដីឯកជនរបស់រដ្ឋតាមរយៈកិច្ចសន្យាមួយជាក់លាក់ទៅឱ្យសម្បទានិក ដើម្បីប្រើប្រាស់សម្រាប់ធ្វើអាជីវកម្មកសិកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្ម។[126] សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចអាចត្រូវបានផ្តល់ឱ្យ ដើម្បីសម្រេចគោលបំណងដូចខាងក្រោម៖

- អភិវឌ្ឍសកម្មភាពកសិកម្មប្រពលវប្បកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្ម ដែលតម្រូវឱ្យមានការវិនិយោគ ដើមទុនដំបូងក្នុងអត្រាខ្ពស់ និងកម្រិតសមស្រប
- សម្រេចបាននូវការព្រមព្រៀងមួយចំនួនជាក់លាក់ពីអ្នកវិនិយោគ សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍដីក្នុងលក្ខណៈសមស្រប និងប្រកបដោយចីរភាព ដោយផ្អែកលើផែនការប្រើប្រាស់ដីនៃតំបន់នោះ
- បង្កើតភាពមានការងារធ្វើនៅជនបទ ក្នុងក្របខ័ណ្ឌនៃការធ្វើប្រពលវប្បកម្ម និងការធ្វើឱ្យមានកាលានុវត្តភាពនៃការរកស៊ីចិញ្ចឹមជីវិតមានលក្ខណៈសម្បូរណ៍បែបនិងក្នុងក្របខ័ណ្ឌនៃការគ្រប់គ្រងធនធានធម្មជាតិតាមប្រព័ន្ធអេកូឡូស៊ីសមស្រប
- លើកទឹកចិត្តរាល់ការវិនិយោគក្នុងគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និង
- បង្កើតចំណូលរដ្ឋ ឬចំណូលខេត្តក្រុង ឃុំសង្កាត់ តាមរយៈការប្រមូលថ្លៃប្រើប្រាស់ដី ពន្ធ និងកម្រៃលើសេវាពាក់ព័ន្ធ។[127]

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាចត្រូវបានផ្តល់ឱ្យចំពោះតែដីដែលមានលក្ខណវិនិច្ឆ័យទាំង ៥ ដូចខាងក្រោម៖

១. ដីដែលត្រូវបានចុះបញ្ជី និងធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ ថាជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋ ស្របតាមអនុក្រឹត្យ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ និងអនុក្រឹត្យ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ឬ អនុក្រឹត្យ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។

---

[125] RFI៖ CDC ការបោះទុនវិនិយោគនៅកម្ពុជាកើនឡើងជិត ២ពាន់លានដុល្លាក្នុងត្រីមាសទី១ ឆ្នាំ២០២៤, ចុះផ្សាយថ្ងៃទី០៥ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៤, https://bit.ly/3SszYGF

[126] ច្បាប់ស្តីពី ការគ្រប់គ្រង ការប្រើប្រាស់ និងការចាត់ចែងលើទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ ឆ្នាំ២០២០ មាត្រា៥២ កថាខណ្ឌទី២។

[127] អនុក្រឹត្យ ស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឆ្នាំ២០០៥ មាត្រា៣។

២. ដីដែលមានផែនការប្រើប្រាស់ដី អនុម័តដោយគណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់ខេត្តក្រុង ហើយការប្រើប្រាស់មានលក្ខណៈស្របទៅតាមផែនការនោះ។

៣. ដីដែលបានធ្វើការវាយតម្លៃហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និងសង្គមចំពោះការប្រើប្រាស់ និងការអភិវឌ្ឍដីសម្រាប់គម្រោងសម្បទាន។

៤. ដីដែលមានដំណោះស្រាយចំពោះបញ្ហាតាំងទីលំនៅថ្មីស្របតាមក្របខ័ណ្ឌគតិយុត្ត និងនីតិវិធីជាធរមាន។ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ត្រូវធានាថាមិនមានការបង្ខំឱ្យធ្វើការតាំងទីលំនៅថ្មីដោយគ្មានការស្ម័គ្រចិត្តពីអ្នកកាន់កាប់ដីស្របច្បាប់ និងត្រូវធានាចំពោះការគោរពសិទ្ធិមានច្រកចេញចូលទៅកាន់ដីឯកជន។

៥. ដីដែលមានការពិគ្រោះយោបល់ជាសាធារណៈអំពីគម្រោង ឬ សំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចជាមួយអាជ្ញាធរដែនដី និងប្រជាពលរដ្ឋដែលនៅក្នុងតំបន់។[128]

ការវាយតម្លៃសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ត្រូវផ្អែកលើលក្ខណវិនិច្ឆ័យដូចខាងក្រោម៖

- ការបង្កើនផលិតផលកសិកម្ម និងកសិ-ឧស្សាហកម្ម ដោយប្រើប្រាស់បច្ចេកទេសទំនើប
- ការបង្កើតឱ្យមានការងារធ្វើកាន់តែច្រើន
- ការលើកកម្ពស់ជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ
- ការការពារបរិស្ថាន និងការគ្រប់គ្រងធនធានធម្មជាតិប្រកបដោយចីរភាព
- ការចៀសវាង ឬការកាត់បន្ថយឱ្យនៅតិចបំផុតនូវហេតុប៉ះពាល់អវិជ្ជមានសង្គម
- ការផ្សារភ្ជាប់ និងការគាំទ្រទៅវិញទៅមករវាងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ប្រសិនបើមាន
- ការកែច្នៃវត្ថុធាតុដើម ជាកសិផលដែលត្រូវកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាសម្បទាន។

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មិនត្រូវមានរយៈពេលលើសពី៥០(ហាសិប)ឆ្នាំឡើយ។

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មានទំហំច្រើនបំផុតមិនលើសពី ១០ ០០០ (ដប់ពាន់)ហិកតា។ បុគ្គលម្នាក់ អាចទទួលបានសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចច្រើនកន្លែង ប៉ុន្តែទំហំផ្ទៃដីសម្បទានសរុបមិនត្រូវលើសពី១០ ០០០ (ដប់ពាន់) ហិកតាឡើយ។ ត្រូវហាមឃាត់ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចច្រើនកន្លែងឱ្យបុគ្គលតែម្នាក់ឬឱ្យនីតិបុគ្គលច្រើនប៉ុន្តែគ្រប់គ្រងដោយរូបវន្តបុគ្គលឬនីតិបុគ្គលដដែលៗ ដែលមានទំហំសរុបធំជាទំហំដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌខាងលើ។[129] ចំពោះដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចដែលមានរយៈពេលលើសពី ៥០ឆ្នាំ ត្រូវបន្ថយមកត្រឹម ៥០ឆ្នាំវិញ។

[128] អនុក្រឹត្យ ស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឆ្នាំ២០០៥ មាត្រា៤។

[129] ច្បាប់ស្តីពី ការគ្រប់គ្រង ការប្រើប្រាស់ និងការចាត់ចែងលើទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ ឆ្នាំ២០២០ មាត្រា៥៣។

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ពុំបង្កើតនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីជូនដល់សម្បទានិកឡើយ លើកលែងសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាចជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្ម សម្រាប់រយៈពេលដែលនៅសល់។

សម្បទានិក ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះទំហំដីដែលបានប្រគល់ជូន ដូចមានចែងក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀង។ ករណីមានការបាត់ទំហំដីដូចមានចែងក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀង សម្បទានិកត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន។[130]

បញ្ញត្តិស្តីពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះសិទ្ធិលើដីដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយសម្បទានក្នុងទំហំនៃល័ក្ខខ័ណ្ឌនៃសម្បទាន លើកលែងតែករណីដែលមានកំណត់ផ្សេងនៅក្នុងច្បាប់ពិសេស។[131] ជាញឹកញាប់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចត្រូវបានផ្តល់ឱ្យរយៈពេលវែង ហើយសប្បទានិកអាចនឹងត្រូវបានគេផ្តល់សិទ្ធិផ្តាច់មុខ ក្នុងការប្រើប្រាស់ដីនោះ ដោយហេតុថាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មិនបានផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឡើយ ហើយដីនោះនៅតែជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋដដែល។ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចមួយគឺជាការជួលមួយរយៈពេលវែងដែលអនុញ្ញាតឱ្យអត្តគាហកអភិវឌ្ឍន៍ដាំដំណាំកសិ-ឧស្សាហកម្ម ជាដើម។ រហូតមកដល់ពេលបច្ចុប្បន្ននេះ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ត្រូវបានគេផ្តល់ឱ្យសម្រាប់សកម្មភាពផ្សេងៗរាប់ទាំង ចំការដំណាំខ្នាតធំ ការចិញ្ចឹមសត្វ និងការសាងសង់រោងចក្រ ដើម្បីកែច្នៃផលិតផលកសិកម្ម។

### ២.២.២. តាមរយៈបរធនបាលកិច្ច

ការទទួលបានសិទ្ធិតាមរយៈក្រុមហ៊ុនបរធន គឺជាយន្តការមួយដែលអនុញ្ញាតឱ្យរូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គលបរទេសទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា។ តាមរយៈយន្តការនេះ រូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គលបរទេសត្រូវមានឈ្មោះជាបរធនបាលទាយកដែលត្រូវផ្តល់មូលនិធិទៅកាន់បរធនបាល ដើម្បីទិញ ឬប្រើវិធីផ្សេងទៀតដើម្បីទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ហើយបរធនបាលមានសិទ្ធិគ្រប់គ្រងនិងចាត់ចែងអចលនវត្ថុនោះតាមការយល់ព្រមរបស់បរធនបាលទាយកដែលជា រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលបរទេសនោះ។ មិនខុសគ្នាពីបរធនបាលតំណាងឱ្យរូបវន្តបុគ្គលបរទេសនោះទេ បរធនបាលតំណាងឱ្យនីតិបុគ្គលបរទេសគឺដូចគ្នាទៅនឹង បរធនបាលតំណាងឱ្យរូបវន្តបុគ្គលបរទេសផងដែរ ទាំងអ្នកដែលអាចក្លាយជាបរធនបាល (មាត្រា២០ នៃច្បាប់ស្តីពីបរធនបាល ឆ្នាំ២០១៩) ការចុះបញ្ជីបរធនបាល (មាត្រា២៨ និង២៩ នៃច្បាប់ស្តីពីបរធនបាល ឆ្នាំ២០១៩)។ រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលបរទេស ក្នុងនាមជាអត្តគាហកៈមានសិទ្ធិជាអាទិ៍ដូចខាងក្រោម៖

- ទទួលអត្ថប្រយោជន៍ដូចដែលមានចែងក្នុងលិខិតបរធនបាលកិច្ច
- ទាមទារឱ្យបរធនបាលបំពេញកាតព្វកិច្ចដែលបានកំណត់ក្នុងលិខិតបរធនបាលកិច្ចនិងតាមបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន

[130] ច្បាប់ស្តីពី ការគ្រប់គ្រង ការប្រើប្រាស់ និងការចាត់ចែងលើទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ ឆ្នាំ២០២០ មាត្រា៥៤។

[131] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៣០៧។

— ទទួលព័ត៌មានដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការគ្រប់គ្រងនិងចាត់ចែងនៃបរធនបាលកិច្ច និង

— សិទ្ធិផ្សេងៗទៀតដែលមានចែងក្នុងលិខិតបរធនបាលកិច្ចនិងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន។[132]

បរធនបាលមានសិទ្ធិជាអាទិ៍ដូចខាងក្រោមះ

— ទទួលលាភការឬកម្រៃនានាក្នុងការគ្រប់គ្រងបរធនបាលកិច្ច ដែលអាចប្រែប្រួលទៅតាមបទពិសោធការងារនិង/ ឬគុណវុឌ្ឍិវិជ្ជាជីវៈរបស់ខ្លួន

— គ្រប់គ្រងនិងចាត់ចែងបរធនតាមគោលបំណងនិងលក្ខខណ្ឌនៃលិខិតបរធនបាលកិច្ច

— ចំណាយក្នុងសកម្មភាពសង្គម ស្របតាមគោលបំណងនិងលក្ខខណ្ឌនៃលិខិតបរធនបាលកិច្ច

— ស្វែងរកជំនួយឬមូលនិធិផ្សេងៗដើម្បីជាប្រយោជន៍របស់បរធនបាលកិច្ច

— តំណាងឱ្យបរធនបាលទាយកឬអត្ថគាហកៈនៅចំពោះមុខច្បាប់ ឬអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច និង

— គោរពតាមលក្ខខណ្ឌដែលកំណត់ដោយលិខិតបរធនបាលកិច្ចឬបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន។[133]

បរធនបាលមានកាតព្វកិច្ចជាអាទិ៍ដូចខាងក្រោមះ

— ដាក់ពាក្យចុះបញ្ជីបរធនមកក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុតាមបែបបទ និងនីតិវិធីដូចមានចែងក្នុងមាត្រា២៨ នៃស្តីពីបរធនបាល

— បែងចែកឱ្យបានច្បាស់លាស់រវាងទ្រព្យសម្បត្តិផ្ទាល់ខ្លួននិងទ្រព្យសម្បត្តិបរធនបាលកិច្ច

— គ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិបរធនបាលកិច្ចដោយយកចិត្តទុកដាក់និងដោយប្រុងប្រយ័ត្ន

— រក្សាភាពស្មោះត្រង់និងសុចរិត ក្នុងការគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិបរធនបាលកិច្ច

— មិនអាចផ្ទេរមុខងាររបស់ខ្លួនឱ្យទៅបុគ្គលផ្សេងទៀតបានឡើយ

— គ្រប់គ្រងនិងចាត់ចែងលើទ្រព្យសម្បត្តិបរធនបាលកិច្ចឱ្យមានប្រសិទ្ធិភាពនិងសក្តិសិទ្ធិភាព ដើម្បីជាប្រយោជន៍របស់អត្ថគាហកៈ

— ចុះបញ្ជីសារពើភណ្ឌទ្រព្យសម្បត្តិបរធនបាលកិច្ច

— រាយការណ៍និងផ្តល់ព័ត៌មានពាក់ព័ន្ធនឹងការគ្រប់គ្រងបរធនបាលកិច្ចឱ្យបរធនបាលទាយក អត្ថគាហកៈ និងបញ្ញត្តិករពាក់ព័ន្ធ

— រក្សាកំណត់ហេតុនៃកិច្ចប្រជុំ រៀបចំគណនីប្រចាំឆ្នាំ និងឆ្លើយតបទៅនឹងបញ្ញត្តិករពាក់ព័ន្ធ

— ចាត់វិធានការសមស្របដើម្បីការពារទ្រព្យសម្បត្តិបរធនបាលកិច្ច និងអត្ថគាហកៈ

— បង់ពន្ធគ្រប់ប្រភេទដែលទាក់ទងទៅនឹងទ្រព្យសម្បត្តិបរធនបាលកិច្ច

[132] ច្បាប់ស្តីពី បរធនបាលកិច្ច ឆ្នាំ២០១៩ មាត្រា២៧។

[133] ច្បាប់ស្តីពី បរធនបាលកិច្ច ឆ្នាំ២០១៩ មាត្រា២១។

- ចុះកិច្ចសន្យាធានារ៉ាប់រងលើការទទួលខុសត្រូវក្នុងមុខងារជាបរធនបាល
- ផ្តល់របាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុជាប្រចាំទៅបញ្ញត្តិករពាក់ព័ន្ធនិងទៅក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ
- មិនអាចទទួលយកផលប្រយោជន៍ពីតតិយជនបានឡើយ ក្នុងករណីមានទំនាស់ផលប្រយោជន៍ និង
- គោរពតាមលក្ខខណ្ឌដែលកំណត់ដោយលិខិតបរធនបាលកិច្ច ឬបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន។[134]

បរធនបាលមានការទទួលខុសត្រូវចំពោះសកម្មភាពដូចខាងក្រោមៈ

- ការធ្វើឱ្យបាត់បង់ ឬថយចុះនៃបរធនដោយគ្មានមូលហេតុត្រឹមត្រូវ
- ការខកខានមិនបានបង្គរប្រាក់ចំណេញទុកក្នុងបរធម៌ ក្នុងករណីដែលទ្រព្យសម្បត្តិបរធនបាលកិច្ច នោះអាចផ្តល់ប្រាក់ចំណេញបាន
- ការប្រើប្រាស់បរធនខុសពីគោលបំណងបរធនបាលកិច្ច
- កំហុសដែលបានប្រព្រឹត្តដោយចេតនា ឬអចេតនាក្នុងការបំពេញការងាររបស់ខ្លួន
- ការទទួលខុសត្រូវផ្សេងទៀត តាមលក្ខខណ្ឌនៃលិខិតបរធនបាលកិច្ចឬបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន។[135]

ភាគីទាំងពីរត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌ ក៏ដូចជាកាតព្វកិច្ចទាំងនេះទើបអាចបង្កើតបាននូវបរធនបាលកិច្ចស្របតាមច្បាប់ដែលកំពុងមានជាធរមានក្នុងប្រទេសកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្ននេះ ទើបអាចទទួលបាននូវសិទ្ធិដែលបានរៀបរាប់ខាងលើនេះ។

### ២.២.៣. តាមរយៈការវិនិយោគលើតំបន់ទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋ

ករណីដែលជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈការវិនិយោគលើតំបន់ទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋ គឺជាលក្ខខណ្ឌដ៏ពិសេសមួយ ដែលរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាទើបនឹងចេញយន្តការថ្មី ដែលចេញដោយក្រសួងទេសចរណ៍ក្នុងឆ្នាំ២០១៩ ថ្មីៗនេះ ដែលបានអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសដែលមកវិនិយោគលើតំបន់ទេសចរណ៍ក្នុងប្រទេសកម្ពុជាទទួលបានសិទ្ធិពិសេសក្នុងការទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ដែលការអនុញ្ញាតនេះមានគោលបំណងក្នុងការលើកស្ទួយវិស័យទេសចរណ៍ក្នុងប្រទេសកម្ពុជាឱ្យកាន់តែមានភាពរីកចម្រើនថែមទៀត។ ការវិនិយោគលើតំបន់ទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋអាចឱ្យជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ដោយវិនិយោគិនមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ដីធ្លីតាមរយៈជាអាទិ៍ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឬសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងការជួលដែលមានពេលកំណត់ស្របតាមច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តជាធរមាន។[136] តំបន់ទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋ សំដៅដល់តំបន់ដែលមានសក្តានុពលទេសចរណ៍ក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលត្រូវបានកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល។ តំបន់ទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋ

[134] ច្បាប់ស្តីពី បរធនបាលកិច្ច ឆ្នាំ២០១៩ មាត្រា២២។

[135] ច្បាប់ស្តីពី បរធនបាលកិច្ច ឆ្នាំ២០១៩ មាត្រា២៣។

[136] ច្បាប់ស្តីពី វិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០២១។

នីមួយៗប្រមូលផ្តុំដោយសម្បទា និងសេវាកម្មទេសចរណ៍សំខាន់ៗរួមមាន សេវាកម្មស្នាក់នៅ និវេសនដ្ឋានទេសចរណ៍ សេវាកម្មម្ហូបអាហារ និងភេសជ្ជៈ មណ្ឌលសម្រាកលម្ហែកម្សាន្តទេសចរណ៍ មណ្ឌលកីឡាទេសចរណ៍ សួន ឧទ្យាន មណ្ឌលផ្តល់សេវាថែទាំសុខភាពទេសចរណ៍ មណ្ឌលឬសេវាកម្មទេសចរណ៍ពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗទៀត។[137]

តំបន់ទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យបង្កើតឡើងនៅលើទឹកដីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជានៅតាមតំបន់សក្តានុពលទេសចរណ៍សមស្រប ប្រកបដោយយុទ្ធសាស្ត្រ ស្របតាមច្បាប់ជាធរមាន និងការសម្រេចរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាដោយអនុក្រឹត្យ។

តំបន់ទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋអាចផ្តួចផ្តើមបង្កើតឡើងដោយរដ្ឋ ឬឯកជន ឬរដ្ឋចម្រុះឯកជន។ ការបង្កើតតំបន់ទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋ ត្រូវអនុលោមទៅតាមលក្ខខណ្ឌដូចតទៅៈ

១- ត្រូវមានទំហំដីចាប់ពី ១០០ (មួយរយ) ហិកតាឡើងទៅ ដោយត្រូវមានទីតាំងព្រំប្រទល់ភូមិសាស្ត្រនិងនិយាមកាច្បាស់លាស់។

២- ត្រូវមានផែនការមេអភិវឌ្ឍន៍តំបន់ទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋ។

៣- ត្រូវមានសម្បទា សេវាកម្មទេសចរណ៍ដូចជា សេវាកម្មស្នាក់នៅទេសចរណ៍ និវេសនដ្ឋានទេសចរណ៍ សេវាកម្មម្ហូបអាហារនិងភេសជ្ជៈ សេវាកម្ម មណ្ឌលកម្សាន្តទេសចរណ៍ មណ្ឌលសម្រាកលម្ហែកម្សាន្តទេសចរណ៍ មណ្ឌលកីឡាទេសចរណ៍ មណ្ឌលពាណិជ្ជកម្ម មណ្ឌលផ្តល់សេវាថែទាំ សុខភាពទេសចរណ៍ មណ្ឌលឬសេវាកម្មទេសចរណ៍ពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗទៀតជាដើម។

៤- ត្រូវមានហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធគាំទ្រនានាដូចជា ប្រព័ន្ធផ្លូវគមនាគមន៍ ប្រព័ន្ធទឹកស្អាត អគ្គិសនី បណ្តាញប្រៃសណីយ៍ ទូរគមនាគមន៍ ប្រព័ន្ធប្រព្រឹត្តិកម្មសម្អាតសំណល់រាវនិងការគ្រប់គ្រងសំណល់រឹងត្រឹមត្រូវមានវិធានការពារបរិស្ថាន ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធដទៃទៀតជាដើម។

៥- ត្រូវមានម្ចាស់តំបន់និង/ឬដៃគូតំបន់ចូលរួមការអភិវឌ្ឍក្នុងតំបន់ទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋ។[138]

ទោះបីជាគោរពតាមលក្ខខណ្ឌទាំងមូល និងទទួលបានសិទ្ធិពិសេសក៏ដោយក៏វិនិយោគិន ឬម្ចាស់តំបន់ត្រូវធ្វើសកម្មភាពស្ថិតនៅក្រោមច្បាប់ជាធរមាននៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។[139] ដែលត្រូវគោរព និងអនុវត្តច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគ និង ច្បាប់និងបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាជាធរមាននៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ត្រូវធ្វើរបាយការណ៍ជូនគណៈកម្មការអភិវឌ្ឍន៍ទេសចរណ៍និងស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធនានាតាមការកំណត់។ ត្រូវសហការក្នុងកិច្ចដំណើរការអភិវឌ្ឍតំបន់និងមានទំនាក់ទំនងយ៉ាងជិតស្និទ្ធជាមួយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ជាពិសេសគណៈកម្មការអភិវឌ្ឍន៍ទេសចរណ៍រាជធានី

[137] អនុក្រឹត្យ ស្តីពីតំបនទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋ ឆ្នាំ២០១៩ មាត្រា៤។

[138] អនុក្រឹត្យ ស្តីពីតំបនទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋ ឆ្នាំ២០១៩ មាត្រា៥។

[139] អនុក្រឹត្យ ស្តីពីតំបនទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋ ឆ្នាំ២០១៩ មាត្រា៩ កថាខណ្ឌទី១។

ខេត្ត ដើម្បីដោះស្រាយការងារដែលមានការពាក់ព័ន្ធ។[140] ហើយដីដែលសម្រាប់យកធ្វើជាទីតាំងក្នុងការវិនិយោគក្នុងនាមជាតំបនទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋ ម្ចាស់តំបន់ត្រូវមានសិទ្ធិស្របច្បាប់លើដីដែលស្នើសុំបង្កើតតំបន់ទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋ[141] នោះ។

បុគ្គលទាំងឡាយដែលមានបំណងបង្កើតតំបន់ទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋនៅក្នុងតំបន់សក្តានុពលទេសចរណ៍ ណាមួយ ត្រូវធ្វើសំណើសុំគោលការណ៍អនុញ្ញាតឱ្យបង្កើតនិងអភិវឌ្ឍតំបន់ទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋពីរាជរដ្ឋាភិបាលតាមរយៈគណៈកម្មការអភិវឌ្ឍន៍ទេសចរណ៍ដែលជាសេនាធិការ។ គណៈកម្មការអភិវឌ្ឍន៍ទេសចរណ៍មានភារកិច្ច ធ្វើការសិក្សាវាយតម្លៃ និងសន្និដ្ឋានលើសំណើសុំ ហើយលើកយោបល់ជូនរាជរដ្ឋាភិបាលដើម្បីពិនិត្យសម្រេច។[142]

[140] អនុក្រឹត្យ ស្តីពីតំបនទេសចរណ៍ពីសិដ្ឋ ឆ្នាំ២០១៩ មាត្រា៩ កថាខណ្ឌទី២ ចំណុច(ជ), (ឈ) និង(ញ)។

[141] អនុក្រឹត្យ ស្តីពីតំបនទេសចរណ៍ពីសិដ្ឋ ឆ្នាំ២០១៩ មាត្រា៩ កថាខណ្ឌទី២ ចំណុច(ក)។

[142] អនុក្រឹត្យ ស្តីពីតំបនទេសចរណ៍ពីសិដ្ឋ ឆ្នាំ២០១៩ មាត្រា៦។

# ជំពូកទី ៣
# សិទ្ធិជនបរទេសលើចំណែក
# អគារសហកម្មសិទ្ធិ

# ជំពូកទី៣
# សិទ្ធិជនបរទេសលើចំណែកអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ដើម្បីងាយស្រួលក្នុងការរស់នៅ ឬងាយស្រួលក្នុងការប្រកបរបររកស៊ីចំពោះជនបរទេសដែលមករស់នៅរយៈពេលយូរក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ពិតជាចាំបាច់ណាស់ពួកគេតែងតែទិញ ក៏ដូចជាជួលអចលនវត្ថុនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

បើយោងតាមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ចំពោះសហកម្មសិទ្ធិករពិសេស (ជនបរទេស) ជាគោលការណ៍ច្បាប់មិនអនុញ្ញាតឱ្យមានការលក់ទិញអចលនវត្ថុឡើយ ប៉ុន្តែដើម្បីបង្កនូវលក្ខណៈងាយស្រួលដល់ជនបរទេសក្នុងការយកទុនមកវិនិយោគ និងជួយសម្រួលដល់ធុរកិច្ចរបស់វិនិយោគិនលើវិស័យសំណង់ ព្រមទាំងឆ្លើយតបទៅនឹងការកើនឡើងនៃទីផ្សារអចលនទ្រព្យ កម្ពុជាបានបង្កើតច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ដោយបានអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិក្នុងការទិញលក់លើអគារសហកម្មសិទ្ធិចាប់ពីជាន់ទី ១(មួយ) ឡើងទៅ ដោយត្រូវបានផ្តល់សិទ្ធិក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួម ហើយសហកម្មសិទ្ធិករពិសេសលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមានកាតព្វកិច្ច និងបន្ទុកផ្សេងៗដូចសហកម្មសិទ្ធិករខ្មែរដែរ។ ដោយយើងនឹងបកស្រាយឱ្យកាន់តែស៊ីជម្រៅទៅលើ ៣ចំណុច រួមមាន៖ ទី១ **លក្ខខណ្ឌរបស់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ**, ទី២ **សិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ** និងទី៣ **ការការពារសិទ្ធិតាមរយៈការចុះបញ្ជីអគារសហកម្មសិទ្ធិ**។

## ៣.១. លក្ខខណ្ឌរបស់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ

បើយោងតាមរដ្ឋធម្មនុញ្ញ បានកំណត់យ៉ាងច្បាស់ថា ជនណាក៏ដោយទោះបុគ្គលក្តី ជាសមូហភាពក្តី មានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ។ ប៉ុន្តែក៏បានបញ្ញត្តិបន្ថែមទៀតផងដែរថា មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិជាខ្មែរទេទើបអាចមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី។[143] ដូច្នេះហើយ ទោះបីជាច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលបានអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាក៏ពិតមែន ក៏ជនបរទេសត្រូវគោរពទៅតាមច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តដែលបានកំណត់ ដោយពុំត្រូវមានការបំពានក្នុងរូបភាពណាមួយឡើយ។ សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស គឺសំដៅដល់សិទ្ធិរបស់បុគ្គលច្រើនរូបជាជនបរទេស និងជាពលរដ្ឋខ្មែរលើអគារសហកម្មសិទ្ធិតែមួយ ដែលក្នុងនោះជនបរទេសនិងពលរដ្ឋខ្មែរ មានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន និងមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេសលើចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។[144] ចំពោះសហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ទទួលបានការអនុញ្ញាតឱ្យមានសិទ្ធិក្នុងការទិញលក់លើអគារសហកម្មសិទ្ធិ ចាប់ពីជាន់ទី ១ ( មួយ ) ឡើងទៅ តែប៉ុណ្ណោះ។ ហើយអគារសហកម្មសិទ្ធិពិសេស គឺសំដៅលើអគារ ឬសំណង់ដែលមាន

[143] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៣ មាត្រា៤៤។

[144] ច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០ មាត្រា៤។

សហកម្មសិទ្ធិករច្រើនរូបជាជនបរទេស និងជាពលរដ្ឋខ្មែរលើអគារសហកម្មសិទ្ធិតែមួយ ដែលក្នុងនោះជនបរទេស និងពលរដ្ឋខ្មែរមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន និងមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេសលើចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិពិសេស។ ដោយសហកម្មសិទ្ធិករពិសេសត្រូវគោរពរាល់កាតព្វកិច្ច ឬបន្ទុកដែលមានចែងក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានចែងជាធរមាន។ ក្នុងករណីណាក៏ដោយ ក៏ក្បាលដីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិតាំងនៅមិនអាចជាកម្មវត្ថុនៃកម្មសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសបានឡើយ។ ចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិសាងសង់នៅលើដីជួលពីបុគ្គលទី៣ ជនបរទេសមានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើចំណែកឯកជនដូចពលរដ្ឋខ្មែរដែរ។ ម៉្យាងវិញទៀតដើម្បីទទួលបានសិទ្ធិក្នុងការទិញលក់អចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាបានជនបរទេសពិតជាចាំបាច់ណាស់ត្រូវគោរពតាមល័ក្ខខ័ណ្ឌច្បាប់ជាធរមាន។ ដោយក្នុងលក្ខខ័ណ្ឌទាំងនោះរួមមាន ទី១ **ជនបរទេសដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់** និងទី២ **គោរពលក្ខខណ្ឌដែលព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានកំណត់។**

### ៣.១.១. ជនបរទេសដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់

ជនបរទេសដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់ គឺសំដៅដល់ជនបរទេសដែលមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់កម្ពុជា និងបានចូលមកប្រទេសកម្ពុជាដោយស្របច្បាប់។

- សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ៖ ជាការពិតមនុស្សយើងម្នាក់ៗ ចាប់តាំងពីពេលកើតមកត្រូវបានទទួលស្គាល់ថាមានសមត្ថភាពទទួលបានសិទ្ធិដែលជាលក្ខណៈសម្បត្តិ ដើម្បីក្លាយជាប្រធាននៃសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច។ ជាគោលការណ៍សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ ក៏ត្រូវបានទទួលស្គាល់ចំពោះជនបរទេស ហើយក្នុងនោះផងដែរចំពោះជនដែលត្រូវកម្រិតសមត្ថភាព គឺគ្រាន់តែសំដៅទៅលើជនដែលត្រូវកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពមួយចំនួនតែប៉ុណ្ណោះ មិនមែនកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងការទទួលសិទ្ធិទេ។[145] ជនបរទេសដែលជានីតិជននឹងអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៃចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ប៉ុន្តែករណីនេះត្រូវបានលើកលែងចំពោះការបន្តមរតកទៅទាយាទដែលជាអនីតិជន ឬអសមត្ថជន ដោយអនុញ្ញាតឱ្យមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិបាន តែតម្រូវឱ្យមានអ្នកអាណាព្យាបាល ឬហិតូបត្ថម្ភកៈជាអ្នកកាន់កាប់ជំនួសរហូតអនីតិជន ឬអសមត្ថជននោះមានសមត្ថភាពពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់ ក្នុងករណីនេះអ្នកអាណាព្យាបាល ឬហិតូបត្ថម្ភកៈមិនមានសិទ្ធិចាត់ចែងលើចំណែកឯកជននោះបានឡើយ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីតុលាការ។[146]
- ការចូលមកព្រះរាណាចក្រកម្ពុជាដោយស្របច្បាប់៖ ជនបរទេសគ្រប់រូបដែលចូលមកស្នាក់នៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ត្រូវបានគ្រប់គ្រងដោយច្បាប់ស្តីពីអន្តោប្រវេសន៍។ ច្បាប់នេះផងដែរត្រូវបានអនុវត្តចំពោះជនបរទេសគ្រប់រូប លើកលែងតែក្នុងករណីដែលត្រូវអនុវត្តតាមវិធាននៃច្បាប់អន្តរជាតិដែលព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ជាភាគីហត្ថលេខី។

[145] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៣។

[146] អនុក្រឹត្យ ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ មាត្រា៥។

យោងតាមមាត្រា៤ នៃច្បាប់ស្តីពីអន្តោប្រវេសន៍បានបញ្ញត្តថា តាមលក្ខខណ្ឌនៃអន្តោប្រវេសន៍ និងការស្នាក់អាស្រ័យនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ជនបរទេសត្រូវចែកចេញជា ៣ប្រភេទ៖

១. ជនបរទេសមិនមែនអន្តោប្រវេសន៍គឺ៖

— ភ្នាក់ងារដែលបម្រើការនៅស្ថានទូតបរទេស ឬស្ថានកុងស៊ុលបរទេស ឬស្ថានតំណាងបេសកជនបរទេស អ្នកជំនាញការអន្តរជាតិ និងជនផ្សេងៗទៀតដែលចូលមកព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាតាមការស្នើសុំ ឬតាមកិច្ចព្រមព្រៀងជាមួយរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាដោយរាប់ទាំងក្រុមគ្រួសារ និងបុគ្គលិករបស់គេក្នុងរយៈពេលដែលគេស្នាក់អាស្រ័យនៅ។

— ទាហាន មន្ត្រី អ្នករដ្ឋការ និយោជិក និងភ្នាក់ងារបរទេស និស្សិត ព្រមទាំងក្រុមគ្រួសារដែលចូលមកព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដោយមានការអនុញ្ញាតពីរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា។

— អ្នកធ្វើដំណើរឆ្លងកាត់ ជាអ្នករង់ចាំមធ្យោបាយធ្វើដំណើរមុនពេលចេញដំណើរឆ្ពោះទៅកាន់ទិសដៅចុងក្រោយរបស់ខ្លួន។ ក្នុងករណីនេះ ការស្នាក់នៅមិនត្រូវលើសពីមួយសប្តាហ៍ លើកលែងតែក្នុងករណីប្រធានសក្តិ។

— អ្នកទេសចរណ៍ដែលមានសំបុត្រត្រឡប់ទៅវិញ ហើយរយៈពេលស្នាក់អាស្រ័យត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ។

— អ្នកតំណាងពាណិជ្ជកម្ម ធនាគារ អ្នកប្រកបមុខរបរផ្សេងៗទៀត ដែលចូលមកព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាក្នុងគោលបំណងបង្កើតទំនាក់ទំនងអំពីកិច្ចការខាងលើ។ ក្នុងករណីនេះ ការស្នាក់អាស្រ័យមិនអាចលើសពី ៣ខែ។ ក្នុងករណីមានហេតុផលចាំបាច់ក្នុងការស្នាក់អាស្រ័យនៅនេះអាចបន្តទៀតបានរយៈពេល ៣ខែ ជាអតិបរមាតាមការអនុញ្ញាតពីរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា។

— ជនបរទេសរស់នៅតាមព្រំប្រទល់ជាប់នឹងខេត្តនានានៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាដែលបានទទួលការអនុញ្ញាត ឱ្យឆ្លងកាត់ព្រំប្រទល់ច្រើនដង ឬម្តងម្កាល។ លក្ខខណ្ឌផ្សេងៗក្នុងការអនុវត្ត ចំណុចទី៦ មាត្រា៧ នៃច្បាប់ស្តីពីអន្តោប្រវេសន៍ ត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ។

— អ្នកធ្វើដំណើរ កងនាវិក និងយានិក ដែលមកសុំចតយកស្បៀងតាមកំពង់ផែសមុទ្រ និងតាមព្រលានយន្តហោះ។

— ជនបរទេសដែលមកធ្វើការនេសាទនៅតាមឆ្នេរសមុទ្រនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដោយមានការអនុញ្ញាតពីរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា។

២. ជនបរទេសដែលចាត់ទុកជាអន្តោប្រវេសន្តគឺ៖

— ជនបរទេសដែលមកដល់ព្រះរាជាណាចក្រដោយស្របច្បាប់ ដើម្បីស្នាក់នៅរយៈពេលយូរ ឬដើម្បីប្រកបវិជ្ជាជីវៈ ឬធ្វើសកម្មភាពផ្សេងៗដែលទាក់ទងនឹងឧស្សាហកម្ម ពាណិជ្ជកម្ម សេវាកម្ម ឬកសិកម្ម។

— ជនបរទេសដែលមិនរាប់ចូលក្នុងប្រភេទណាមួយ ដូចមានចែងក្នុង មាត្រា៧ នៃច្បាប់ស្តីពីអន្តោប្រវេសន៍។[147]

[147] ច្បាប់ស្តីពី អន្តោប្រវេសន៍ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៦ មាត្រា១០។

៣. ជនបរទេសអន្តោប្រវេសន៍ជាអ្នកវិនិយោគឯកជន គឺជាជនបរទេសដែលចូលមកព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាដើម្បីវិនិយោគក្នុងក្របខណ្ឌនៃច្បាប់វិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ជនបរទេសអន្តោប្រវេសន៍ជាអ្នកវិនិយោគឯកជន ចែកចេញជាពីរប្រភេទគឺៈ

— ជនបរទេសដែលចូលមកកម្ពុជាដើម្បីពិនិត្យលទ្ធភាពធ្វើវិនិយោគ
— និងជនបរទេសដែលបានទទួលលិខិតអនុញ្ញាតឱ្យធ្វើវិនិយោគពីក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍកម្ពុជារួចហើយ។[148]

ជារួមជនបរទេសដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់ ត្រូវមានសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់ ក្នុងការទទួលបានសិទ្ធិ ពោលគឺរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានបុគ្គលភាពគតិយុត្ត និងជាជនបរទេសដែលចូលមកកម្ពុជាដោយស្របច្បាប់ និងស្ថិតក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់ច្បាប់ស្តីពីអន្តោប្រវេសន៍ ព្រមទាំងត្រូវបានរាជរដ្ឋាភិបាលអនុញ្ញាត។

### ៣.១.២. លក្ខខណ្ឌដែលព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានកំណត់

បើទោះបីជាព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានអនុម័តច្បាប់ ដែលផ្តល់សិទ្ធិឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិក៏ពិតមែន ប៉ុន្តែជនបរទេសដែលអាចទទួលបាននូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិត្រូវគោរពតាមច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តដែលពាក់ព័ន្ធទាំងអស់រួមមានៈ

— ការកំណត់ចំនួនសមាមាត្រ និងរបៀបគិតគូរចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិពិសេសដល់ជនបរទេស ជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគាសហកម្មសិទ្ធិ ចាប់ពីជាន់ទី១ ឡើងទៅប៉ុណ្ណោះ។ ចំពោះជាន់ផ្ទាល់ដី និងជាន់ក្រោមដីមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឡើយ។ ការផ្តល់នូវកម្មសិទ្ធិនេះគឺផ្តល់តែទៅលើចំណែកឯកជនតែប៉ុណ្ណោះ សម្រាប់ចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវរក្សាទុកសម្រាប់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិប្រើប្រាស់រួម។ មួយវិញទៀតជនបរទេសមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលស្ថិតនៅចំងាយ៣០គីឡូម៉ែតពីព្រំដែនគោកឡើយ និងតំបន់មួយចំនួនទៀតដែលកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល លើកលែងតែអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលស្ថិតនៅក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេសទីប្រជុំជនសំខាន់ៗ និងតំបន់ផ្សេងទៀត ដែលរាជរដ្ឋាភិបាលបានកំណត់។ជនបរទេសដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់ អាចមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមួយកន្លែងមិនឱ្យលើសពី ៧០ (ចិតសិប) ភាគរយនៃទំហំផ្ទៃក្រឡានៃចំណែកឯកជនទាំងអស់នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឡើយ។[149] នៅពេលចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជូនជនបរទេស រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវកត់ត្រាបញ្ចូលក្នុងនោះនូវចំនួនសមាមាត្រនៃទំហំផ្ទៃក្រឡាចំណែកឯកជននីមួយៗទាំងអស់នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។

[148] ច្បាប់ស្តីពី អន្តោប្រវេសន៍ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៦ មាត្រា២៥។

[149] អនុក្រឹត្យ ស្តីពីការកំណត់ចំនួនសមាមាត្រ និងរបៀបគិតគូរចំណែកឯកជនដែលអាចជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេស នៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឆ្នាំ២០១០ មាត្រា២។

— បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដើម្បីធ្វើការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុដែលសាងសង់អគាសហកម្មសិទ្ធិត្រូវរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងមួយមុននឹងប្រកាសលក់ ឬជួលចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះ ជាការព្រមព្រៀងរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមិនផ្ទុយនឹងសណ្ដាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងច្បាប់ជាធរមានឡើយ។ មួយវិញទៀត សម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានសហកម្មសិទ្ធិករចាប់ពី ៥នាក់ឡើងទៅ ត្រូវរៀបចំអង្គការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយអនុលោមតាម មាត្រា១៨៤ នៃច្បាប់ភូមិបាល ដែលសហកម្មសិទ្ធិករអាចបង្កើតក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិតាមការព្រមព្រៀងរវាងសហកម្មសិទ្ធិករ ដូចមានចែងក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង។ ការរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងត្រូវស្របតាមគោលការណ៍ និងលក្ខខណ្ឌអប្បបរមានៃបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងគំរូ ដែលមានភ្ជាប់ក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ នៃអនុក្រឹត្យ ស្ដីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិហើយដែលត្រូវចែងជាអាទិ៍អំពី សិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវ របស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជន និងលើចំណែករួមដោយមិនផ្ទុយពីគោលការណ៍កម្មសិទ្ធិ។ ការកំណត់ពីសមាមាត្រនៃចំណែករួមនានារបស់សហកម្មសិទ្ធិករសម្រាប់ការថែទាំការជួសជុលចំណែករួម ការបង់ថ្លៃលើការប្រើប្រាស់សេវាសាធារណៈនានា...។

បើយោងតាមការបកស្រាយខាងលើ អគារសហកម្មសិទ្ធិពិសេស គឺផ្ដល់សិទ្ធិដល់ជនបរទេសអាចក្លាយជាសហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលជាការបញ្ជាក់ឱ្យឃើញថាទម្រង់នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងសហកម្មសិទ្ធិករលើអគារសហកម្មសិទ្ធិមិនមែនត្រឹមតែផ្ដល់សិទ្ធិតែពលរដ្ឋខ្មែរនោះទេ ប៉ុន្តែក៏ផ្ដល់សិទ្ធិដល់ជនបរទេសផងដែរ។

## ៣.២. សិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ

សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសទាំងអស់មានសិទ្ធិលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ ហើយសិទ្ធិក្នុងការប្រើប្រាស់នោះត្រូវបានបែងចែកជា ២ចំណែកគឺ សិទ្ធិលើចំណែកដោយឡែក(ចំណែកឯកជន) និង សិទ្ធិលើចំណែករួម។ តើសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន និងសិទ្ធិលើចំណែក របស់សហកម្មសិទ្ធិករជាជនបរទេសនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិពិសេសត្រូវបានកម្រិតយ៉ាងដូចម្ដេច?

### ៣.២.១.សិទ្ធិលើចំណែកចំណែកឯកជន

ច្បាប់ស្ដីអំពីការផ្ដល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស បានកំណត់ជាគោលការណ៍នៅក្នុង មាត្រា៥ និងមាត្រា៦ អំពីលទ្ធភាពដែលជនបរទេសអាចមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិទៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយតម្រូវឱ្យជនបរទេសត្រូវមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់ និងចូលមកកម្ពុជាដោយត្រឹមត្រូវនិងស្របច្បាប់។[150] នោះជនបរទេសនឹងអាចមានសិទ្ធិជាសហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិពិសេស និងសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួម ព្រមទាំងមានកាតព្វកិច្ចគោរពតាមបញ្ញត្តិ

[150] ច្បាប់ស្ដីពី ការផ្ដល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០ មាត្រា៥។

ទាំងឡាយនៃច្បាប់នេះ (ច្បាប់ស្តីអំពីការផ្តល់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស) និង បទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតដែលនៅជាធរមាន។ ជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិចាប់ពីជាន់ទី ១ឡើងទៅ។ ជាន់ផ្ទាល់ដី និងជាន់ក្រោមដីមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឡើយ។[151] ចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិមួយកន្លែងសមាមាត្រ និងរបៀបគិតគូរនៃចំណែកឯកជន ដែលអាចជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ។ ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនេះ គឺផ្តល់តែលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិពិសេសតែប៉ុណ្ណោះ។ ចំពោះចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ពិសេសត្រូវរក្សាទុកសម្រាប់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ នៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិពិសេសប្រើប្រាស់ជារួម។

ជនបរទេសមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិពិសេស ដែលស្ថិតក្នុងចំងាយ ៣០គីឡូម៉ែត្រពីព្រំដែនគោកឡើយ និងតំបន់មួយចំនួនទៀតដែលកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល លើកលែងតែអគារសហកម្មសិទ្ធិពិសេសដែលស្ថិតនៅក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ទីប្រជុំជនសំខាន់ៗ និងតំបន់ផ្សេងទៀត ដែលកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល។ ក្នុងករណីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិពិសេសត្រូវបានសាងសង់នៅលើដីជួលពីបុគ្គលទី៣ ជនបរទេសមានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ លើចំណែកឯកជនដូចពលរដ្ឋខ្មែរដែរ។ ក្នុងករណីណាក៏ដោយក៏ក្បាលដីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិពិសេសតាំងនៅមិនអាចជាកម្មវត្ថុនៃកម្មសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិកពិសេសបានឡើយ។ បញ្ញត្តិគ្រង់ចំណុចនេះគឺហាមឃាត់ដាច់ខាតមិនឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើក្បាលដីអគារសហកម្មសិទ្ធិពិសេសឡើយទោះបីក្នុងករណីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិពិសេសត្រូវបានបាត់បង់ក៏ដោយ។

សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ មានសិទ្ធិគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ផ្តាច់មុខលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនដោយរាប់បញ្ចូលទាំងអចលនវត្ថុទាំងអស់ដែលមាននៅក្នុងចំណែកឯកជន ដូចជាជញ្ជាំងខាងក្នុង ទ្វារទាំងអស់រួមទាំងទ្វារចូលទៅក្នុងផ្ទះ ផ្ទៃបង្អួចខាងក្នុង ផ្ទៃការ៉ូ ផ្ទៃជញ្ជាំង ពិដាន គ្រឿងបំពាក់បច្ចេកទេសទាំង អស់សម្រាប់ការប្រើប្រាស់ផ្តាច់មុខនៅក្នុងចំណែកឯកជន។ បន្ថែមលើនោះទៅទៀត យ៉ដែលនៅជាប់ ជាមួយនឹងចំណែកឯកជន និងបានប្រើប្រាស់ជាឯកជនត្រូវគណនាបញ្ចូលជាចំណែកឯកជន ប្រសិនបើមិនប៉ះពាល់ដល់ការប្រើប្រាស់ផ្តាច់មុខនៅក្នុងចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀត ឬចំណែករួម។ សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសនៃចំណែកឯកជនមានសិទ្ធិផ្តាច់មុខ ក្នុងការចាត់ចែងចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនតាមការកម្រិតលក្ខខណ្ឌដោយច្បាប់បទប្បញ្ញត្តិ និងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងដោយកម្មសិទ្ធិករអាចលក់ ឬជួលចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ប្រើប្រាស់ជាប្រាតិភោគអចលនវត្ថុ ឬដាក់បញ្ចាំចំណែកឯកជននោះជាដើម តាមតម្រូវការដែលជាសិទ្ធិចាត់ចែងផ្តាច់មុខរបស់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស តែត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់នូវរាល់ទង្វើរ ឬអំពើររបស់ខ្លួនក្នុងករណីមានការបំពាន ឬរំលោភលើបទប្បញ្ញត្តិដែលនៅជាធរមានណាមួយ ជាពិសេសគឺការកំណត់ចំពោះសហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ដែលពុំអនុញ្ញាតឱ្យមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅជាន់ផ្ទាល់ដី និងជាន់ក្រោមដីឡើយ។

[151] ច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០ មាត្រា៦ វាក្យខណ្ឌទី១។

### ៣.២.២. សិទ្ធិលើចំណែករួម

ចំពោះចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិពិសេស សហកម្មសិទ្ធិករជាជនបរទេសមានតែសិទ្ធិ ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលតែប៉ុណ្ណោះ។ ទោះបីជាសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន និងកម្មសិទ្ធិអវិភាគលើចំណែករួមក៏ពិតមែន តែដោយយោងតាមច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជបរទេស នៅត្រង់ មាត្រា១៥ វាក្យខណ្ឌទី២ បានបញ្ញត្តថា *«សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសមានត្រឹមសិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលប៉ុណ្ណោះលើចំណែករួម»*។[152] ច្បាប់នេះបានបញ្ញត្តយ៉ាងច្បាស់ចំពោះសហកម្មសិទ្ធិករជាជនបរទេសដែលពុំអាចទទួលបានសិទ្ធិអវិភាគលើចំណែករួមដូចជាសហកម្មសិទ្ធិករជាពលរដ្ឋខ្មែរឡើយ ពោលគឺសិទ្ធិចាត់ចែងលើចំណែករួមត្រូវបានច្បាប់ផ្តល់ជូនតែចំពោះសហកម្មសិទ្ធិករជាពលរដ្ឋខ្មែរតែប៉ុណ្ណោះ។ ប៉ុន្តែចំពោះការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសមានសិទ្ធិគ្រប់គ្រាន់ទៅតាមសមាមាត្រនៃចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ដែលចំណុចនេះគឺមានលក្ខណៈខុសគ្នារវាងអគារសហកម្មសិទ្ធិទូទៅ ដែលសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ទទួលសិទ្ធិអវិភាគលើចំណែករួម។ យោងតាមការបកស្រាយខាងលើ លក្ខណៈនៃចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិពិសេស អាចបង្ហាញនូវហេតុផលខ្លះៗដែលច្បាប់កម្រិតពីសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករជាជនបរទេសលើចំណែករួម។ ដោយហេតុថានៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិមួយត្រូវបាន បែងចែកជាចំណែកឯកជនដែលជាកម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខរបស់សហកម្មសិទ្ធិករម្នាក់ៗ និងចំណែករួមដែលស្ថិតនៅក្នុងរបបកម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេស របស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនទាំងអស់ សម្រាប់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសមានត្រឹមសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលប៉ុណ្ណោះលើចំណែករួម។ តើកម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេសជាប្រភេទនៃកម្មសិទ្ធិដែលគេប្រើក្រោមរូបភាពបែបណា?

កម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេស សំដៅដល់សិទ្ធិរបស់បុគ្គលច្រើនរូបលើចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិពិសេស ដែលក្នុងនោះជនបរទេសមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួម ហើយពលរដ្ឋខ្មែរមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិអវិភាគលើចំណែករួម ដោយសារមានកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន។ យោងតាមច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសត្រង់បញ្ញត្តិ នៃមាត្រា១៥ បានចែងថាចំណែករួមត្រូវស្ថិតនៅក្នុងរបបកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ពិសេសរបស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនទាំងអស់។ សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសមានត្រឹមសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលប៉ុណ្ណោះលើចំណែករួម។ កម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេស និងសិទ្ធិបន្ទាប់បន្សំផ្សេងទៀតដែលទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ មិនអាចជាកម្មវត្ថុនៃការបែងចែក ចាត់ចែង និងបង្ខំឱ្យលក់ដាច់ដោយឡែកពីចំណែកឯកជនបានឡើយ។ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួមរាប់បញ្ចូលទាំងដីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិតាំងនៅ ឬដីដែលរៀបចំដើម្បីជាទីធ្លាអគារដែលត្រូវបានកំណត់ថាជាចំណែករួមគឺជាសិទ្ធិដែលមិនត្រូវបានបាត់បង់ឡើយទោះបីជាអគារ ឬចំណែកឯកជននោះត្រូវបាត់បង់ក៏ដោយ។

[152] ច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០ មាត្រា១៥ វាក្យខណ្ឌទី២។

## ៣.៣. ការការពារសិទ្ធិតាមរយៈការចុះបញ្ជីអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ដើម្បីអាចបញ្ជាក់ពីភាពច្បាស់លាស់ក្នុងនាមជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃចំណែកឯកជនបាន សហកម្មសិទ្ធិករទាំងជនជាតិខ្មែរ និងបរទេសត្រូវស្នើសុំចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជី និងស្នើសុំវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជនដែលចេញដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ វិញ្ញាបនបត្រនេះ មានកត់ត្រានូវទិន្នន័យសំខាន់ៗមួយចំនួនដូចជា ឈ្មោះសហកម្មសិទ្ធិករ លេខយោងសម្គាល់ចំណែកឯកជន ទំហំ ទីតាំង និងប្រភេទទ្រព្យ (មាត្រា ១៨ និង ១៩ នៃអនុក្រឹត្យ ស្ដីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ)។ ភាពជាម្ចាស់ចំណែកឯកជនលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺជាទម្រង់ថ្មីបំផុតនៃភាពជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ (នៅក្នុងឆ្នាំ២០១០) ដែលអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអនចលនទ្រព្យក្នុងប្រទេសកម្ពុជាដោយស្របច្បាប់។ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺជាប្រភេទប្លង់មួយដែលមានភាពទូទៅតិចជាងប្លង់ទន់ ប៉ុន្តែប្លង់នេះមានការកើនឡើងយ៉ាងឆាប់រហ័ស។ ច្បាប់ស្ដីពីការផ្ដល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស គឺជាច្បាប់ដំបូងដែលកំណត់ឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ ហើយដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះត្រូវបានកំណត់ថា ជាអគារ ឬសំណង់ដែលក្នុងនោះមានម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករជាច្រើនរស់នៅជាមួយគ្នា ហើយដោយមានផ្នែកខ្លះជាកម្មសិទ្ធិផ្ដាច់មុខ ឬកម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករម្នាក់ៗ(ចំណែកឯកជន) និងផ្នែកមួយចំនួនផ្សេងទៀតជាកម្មសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់សម្រាប់ប្រើប្រាស់រួមគ្នា (ចំណែករួម)។ ការចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបានផ្ដល់ជូនសហកម្មសិទ្ធិករបន្ទាប់ពីផុតរយៈពេលនៃការបិទផ្សាយទិន្នន័យជាសាធារណៈហើយពុំមានការជំទាស់ ឬតវ៉ា ឬត្រូវបានបញ្ចប់ការដោះស្រាយវិវាទដោយជោគជ័យ។ ក្នុងនោះផងដែរវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួយអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបានផ្ដល់ជូនអ្នកជួលចិន្ត្រៃយ៍ (ភតិកៈ) បន្ទាប់ពីផុតរយៈពេលនៃការបិទផ្សាយទិន្នន័យជាសាធារណៈ ហើយពុំមានការជំទាស់ ឬតវ៉ា ឬបន្ទាប់ពីបានបញ្ចប់ការដោះស្រាយវិវាទដោយជោគជ័យដូចជាមួយនឹងការចេញវិញ្ញាបនបត្រជូនម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិផងដែរ។ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន ដែលត្រូវបានចេញជូនសហកម្មសិទ្ធិករ តាមការស្នើសុំ ត្រូវកត់ត្រាទិន្នន័យដែលមានជាអាទិ៍ លេខយោងសម្គាល់ចំណែកឯកជន ទំហំ ទីតាំង ប្រភេទទ្រព្យ នៃចំណែកឯកជន។ រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវរៀបចំកម្មវិធីកុំព្យូទ័រសម្រាប់បញ្ចូលទិន្នន័យ ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ នៅក្នុងប្រព័ន្ធពត៌មានវិទ្យា ដើម្បីរក្សាទុកជាឯកសារ។

# សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

# សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ការផ្តល់សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាដល់ជនបរទេស គឺជាការផ្តល់សិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុដល់ជនបរទេស ដែលអនុញ្ញាតឱ្យមានការប្រើប្រាស់ ចាត់ចែង និងអាស្រ័យផលទៅលើវត្ថុ ហើយជនបរទេសអាចទទួលបានសិទ្ធិប្រត្យក្សពេញលក្ខណៈ ឬមួយផ្នែកនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ។ ការអនុញ្ញាតនេះ នាំឱ្យមានកំណើនជនបរទេសជាច្រើនចូលមកព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលការចូលមកនេះក្នុងគោលបំណងរស់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា និងជាពិសេសក្នុងគោលបំណងមកវិនិយោគក្នុងប្រទេសកម្ពុជាជាដើម។

ជាការពិតណាស់ យើងកត់សម្គាល់ឃើញថា វត្តមានវិនិយោគិនបរទេស ដែលបានចូលមកវិនិយោគក្នុងប្រទេសកម្ពុជា បានផ្តល់ផលប្រយោជជាច្រើនដល់ប្រទេសកម្ពុជា ជាពិសេសវិស័យសេដ្ឋកិច្ច វិស័យសំណង់អគារ វិស័យទេសចរណ៍ ក៏ដូចជាវិស័យឧស្សាហកម្ម និងវិស័យផ្សេងទៀតផងដែរ។ ការផ្តល់សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាដល់ជនបរទេស បង្កលក្ខណៈងាយស្រួលដល់ជនបរទេសក្នុងការយកទុនមកវិនិយោគនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា និងជួយសម្រួលដល់ធុរកិច្ចរបស់វិនិយោគិនលើវិស័យផ្សេងៗនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

បន្ទាប់ពីបានសិក្សាទៅលើប្រធានបទ «**សិទ្ធិរបស់ជនបរទេសលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា**» រួចមកយើងយល់ឃើញថាការការផ្តល់សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា អាចនាំឱ្យមានការរីកចម្រើនទៅលើវិស័យជាច្រើននៅកម្ពុជា ប៉ុន្តែយើងសង្កេតឃើញថាកម្ពុជាពុំមានការរឹតបន្តឹងអ្នកវិនិយោគបរទេសឡើយ ដែលនាំឱ្យអ្នកទាំងនោះងាយស្រួលក្នុងការវិលត្រឡប់ទៅប្រទេសរបស់ពួកគេវិញនៅពេលដែលការវិនិយោគបានជួបបញ្ហា ដែលនេះក៏ជាកត្តាដែលនាំឱ្យឈានទៅរកវិបត្តិសេដ្ឋកិច្ចក្នុងប្រទេសផងដែរ។ នៅក្នុងករណីដែលវិនិយោគិនបរទេសត្រឡប់ទៅប្រទេសរបស់ខ្លួន បណ្តាលឱ្យមានការកកស្ទះនៅគ្រប់ការវិនិយោគដែលខ្លួនបានមកវិនិយោគក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដែលជាពិសេសយើងសង្កេតឃើញមានជាក់ស្តែងទៅលើវិស័យសំណង់ដែលការមកវិនិយោគលើសំណង់អគារនៅពេលដែលវិនិយោគិន បរទេសត្រប់ទៅប្រទេសរបស់ខ្លួនវិញ ដោយទុកចោលនូវការសាងសង់ដែលនាំឱ្យមានការរាំងស្ទះជាខ្លាំងក្នុងការសាងសង់បន្ត ដោយសារបាត់បង់នូវប្រភពហិរញ្ញវត្ថុ ក៏មានវិស័យផ្សេងៗទៀតផងដែរដែលមានការទុកចោលនូវគម្រោងវិនិយោគរបស់ខ្លួន រួចត្រឡប់ទៅប្រទេសរបស់ខ្លួនវិញ។

ដូចនេះយើងអាចសន្និដ្ឋានបានថា ការផ្តល់សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ក៏ជាកត្តាសំខាន់មួយក្នុងចំណោមកត្តាសំខាន់ៗ ដែលបាននាំឱ្យមានកំណើនវិនិយោគិនបរទេសមកវិនិយោគក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដើម្បីឱ្យប្រទេសកាន់តែមានភាពរីកចម្រើន ប៉ុន្តែក៏មានបញ្ហាប្រឈមក៏ដូចជាផលវិបាកផងដែរក្នុងករណីដែលវិនិយោគិនបរទេសត្រឡប់ទៅប្រទេសរបស់ខ្លួនវិញ ដោយទុកគម្រោងវិនិយោគរបស់ខ្លួនចោល។

# អនុសាសន៍

# អនុសាសន៍

ជាចុងក្រោយ ជាមួយនឹងអនុសាសន៍មួយចំនួនដើម្បីសម្រេចបំណងនៃការជួយលើកស្ទួយសេដ្ឋកិច្ចជាតិ និង ដើម្បីបង្កើនប្រសិទ្ធភាពនៃការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលស្របទៅនឹងការកើនឡើងយ៉ាងឆាប់រហ័សនៃវិនិយោគិន ទាំងក្នុង និងក្រៅប្រទេស ជាពិសេសដើម្បីទាក់ទាញវិនិយោគឱ្យបានកាន់តែច្រើន គេសង្ឃឹមថាក្នុងពេលអនាគតដ៏ខ្លី រាជរដ្ឋាភិបាល និង ស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធគប្បី៖

- រៀបចំតាក់តែងច្បាប់ ឬលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តបន្ថែម ដើម្បីបំពេញនូវភាពខ្វះចន្លោះដែលមាននៅក្នុង អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ជាមួយនឹងច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស។
- ជម្រុញឱ្យមានការអនុវត្តឱ្យបានតឹងរឹង និងមានសុក្រិតភាព ទៅលើបទដ្ឋានគតិយុត្តដែលពាក់ព័ន្ធ។
- រៀបចំតាក់តែងច្បាប់ ឬលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តបន្ថែម ដើម្បីគ្រប់គ្រងជនបរទេសដែលមកវិនិយោគនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ហើយទុកចោលគម្រោងវិនិយោគរបស់ខ្លួន និងត្រឡប់ទៅប្រទេសខ្លួនវិញ។

# ឯកសារយោង

## ឯកសារយោង

### ១. បទដ្ឋានគតិយុត្ត

— រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើនៅថ្ងៃទី២៤ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ១៩៩៣។

— សេចក្ដីប្រកាសជាសកលស្ដីពីសិទ្ធិមនុស្ស ឆ្នាំ១៩៤៨។

— ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

— ច្បាប់ស្ដីពី ការដាក់ឱ្យអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧ ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១។

— ច្បាប់ភូមិបាល ប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១។

— ច្បាប់ស្ដីពី ការគ្រប់គ្រង ការប្រើប្រាស់ និងការចាត់ចែងលើទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ ប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១១២០/០៣០ ចុះថ្ងៃទី១៤ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០២០។

— ច្បាប់ស្ដីពី សញ្ជាតិ ប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦១៨/០០៨ ចុះថ្ងៃទី២១ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៨។

— ច្បាប់ស្ដីពី អន្តោប្រវេសន៍ ឆ្នាំ១៩៩៤។

— ច្បាប់ស្ដីពី វិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១០២១/០១៤ ចុះថ្ងៃទី១៥ ខែតុលា ឆ្នាំ២០២១។

— ច្បាប់ស្ដីពី បរធនបាលកិច្ច ប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០១១៩/០០២ ចុះថ្ងៃទី០២ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៩។

— ច្បាប់ស្ដីពី ការផ្ដល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦ ចុះថ្ងៃទី២២ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១០។

— អនុក្រឹត្យ ស្ដីពីតំបន់ទេសចរណ៍ពិសិដ្ឋ ប្រកាសឱ្យប្រើដោយអនុក្រឹត្យលេខ ៤០ អនប្រ.កប ចុះថ្ងៃទី០៧ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៩។

— អនុក្រឹត្យ ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអាជីវកម្ម តាមប្រព័ន្ធបច្ចេកវិទ្យាព័ត៌មាន ប្រកាសឱ្យប្រើដោយអនុក្រឹត្យលេខ ៨៤ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១០ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២០។

— អនុក្រឹត្យ ស្ដីពីការដាក់បញ្ចាំ ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ប្រកាសឱ្យប្រើដោយអនុក្រឹត្យលេខ ១១៤ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០០៧។

— អនុក្រឹត្យ ស្ដីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ប្រកាសឱ្យប្រើដោយអនុក្រឹត្យលេខ ១៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី២៧ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៥។

— អនុក្រឹត្យ ស្ដីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ប្រកាសឱ្យប្រើដោយអនុក្រឹត្យលេខ ១២៦ អនក្រ.បក ចុះឆ្នាំ២០០៩។

— អនុក្រឹត្យ ស្តីពីការកំណត់ចំនួនសមាមាត្រ និងរបៀបគិតគូរចំណែកឯកជនដែលអាចជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេស នៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ប្រកាសឱ្យប្រើដោយអនុក្រឹត្យលេខ ៨២ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១០។
— អនុក្រឹត្យ ស្តីពីការចុះបញ្ជីបរធនបាលកិច្ច ប្រកាសឱ្យប្រើដោយអនុក្រឹត្យលេខ ១១៤ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី០២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៩។
— ប្រកាស ស្តីពីបែបបទ និងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលត្រូវបានសាងសង់រួចមុនថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ ប្រកាសឱ្យប្រើដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ លេខ ០៥០ ដនស/ប្រក/ក.ក.ច ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២៤។
— ប្រកាស ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងការត្រួតពិនិត្យបរធនបាលកិច្ចហិរញ្ញវត្ថុ ប្រកាសឱ្យប្រើដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ លេខ ១០៤១ សហវ.បក ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៤។
— ប្រកាស ស្តីពីវិធាន និងនីតិវិធីនៃការផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណ និងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មបញ្ចាំ និងប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន លេខ ០០៣ អ.ស.ហ.ប្រក ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែមករា ឆ្នាំ២០២៤។
— រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃរដ្ឋកម្ពុជា ក្រឹត្យក្រុមប្រឹក្សារដ្ឋនៃសាធារណរដ្ឋកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៨៩ (និរាករណ៍)។
— ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ១៩២០ (និរាករណ៍)។

## ២. ឯកសារផ្សេងៗ

— វចនានុក្រមសម្តេចព្រះសង្ឃរាជ្យ ជួន ណាត។
— វចនានុក្រមខ្មែរ រៀបរៀងដោយក្រុមប្រឹក្សាជាតិភាសាខ្មែរនៃរាជបណ្ឌិត្យសភាកម្ពុជា ឆ្នាំ២០២២។
— សៀវភៅសេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដោយក្រសួងយុត្តិធម៌។
— HOR Peng, KONG Phallack, Jorg MENZEI, CAMBODIAN CONSTITIONAL LAW, Publish by Konrad-Adenauer-Stiftung Cambodia, 2016.
— លោក **ចក សម្បត្តិ**, អត្ថបទស្រាវជ្រាវរបស់សមាគមសាលាត្រាជូ, ប្រធានបទស្តីពី តើជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានដែរ ឬទេ? ឆ្នាំ២០១៦។
— លោកសាស្ត្រាចារ្យ **ចាយ ច័ន្ទតារាវណ្ណ**, សៀវភៅមុខវិជ្ជា នីតិប្រាតិភោគ ឆ្នាំ២០២៤។
— លោកស្រី **ប៉ុលី បញ្ញា** និង លោក **ព្រុំ រឹទ្ធិ**, សៀវភៅនីតិកិច្ចសន្យាពិសេសភាគ១ ឆ្នាំ២០២១។
— លោកជំទាវ **ម៉ុយ ធីតា**, សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០២៤។
— លោក **ផេន សុខឈុក**, អត្ថបទស្រាវជ្រាវបញ្ចប់កម្មសិក្សានៃសមាគមសាលាត្រាជូ, ស្តីពីការធ្វើអនុប្បយោគទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ជាអចលនវត្ថុ ឆ្នាំ២០២៤។
— លោកមេធាវី **ខេង សម្បត្តិ**, ព្រឹត្តិបត្រមេធាវីលេខ២០ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៩ ស្តីពី អគារសហកម្មសិទ្ធិ។
— លោក **ស្រេង ម៉េងខួន**, ព្រឹត្តិបត្រច្បាប់សមាគមសាលាត្រាជូ លេខទី៦, អត្ថបទស្រាវជ្រាវទី០៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០២៤ ស្តីពី អគារសហកម្មសិទ្ធិពិសេសនៅកម្ពុជា។

- បណ្ឌិត **ហាប់ ផល្លី**, សៀវភៅ សេចក្ដីផ្ដើមចំពោះនីតិទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន, ឆ្នាំ២០២១។

## ៣. គេហទំព័រ

- RFI៖ CDC **ការបោះទុនវិនិយោគនៅកម្ពុជាកើនឡើងជិត ២ពាន់លានដុល្លាក្នុងត្រីមាសទី១ ឆ្នាំ២០២៤**, ចុះផ្សាយថ្ងៃទី០៥ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៤, https://bit.ly/3SszYGF។
- FRESH NEWS៖ **យល់ដឹងផ្នែកច្បាប់៖ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍** រៀបរៀងដោយ លោកមេធាវី **ម៉ែន ទណ្ណី** និង លោក **ម៉ូល គីមសេខ** ចុះផ្សាយថ្ងៃទី១៤ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២១, https://bit.ly/4dkzoTy។
- RFI៖ **ជាជាងផ្ដល់សិទ្ធិឱ្យជនបរទេសកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ ក្រសួងពិចារណាជំរុញឱ្យអនុវត្តសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍**, ចុះផ្សាយថ្ងៃទី០៣ ខែវិច្ឆកា ឆ្នាំ២០២៣, https://bit.ly/4dlMjES។
- **TRAJU PODCAST**៖ ត្រាជូផតកាស លេខរៀង៣៨ ស្ដីពី **អ្វីទៅភតិសន្យាពិសេស**, ចុះផ្សាយថ្ងៃទី១៩ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២៣, https://bit.ly/3YHOler។

# ឧបសម្ព័ន្ធ

# បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ

- **ឧបសម្ព័ន្ធទី១៖** ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។
- **ឧបសម្ព័ន្ធទី២៖** ច្បាប់ស្តីពីការគ្រប់គ្រង ការប្រើប្រាស់ និងចាត់ចែងលើទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ ឆ្នាំ២០២០។
- **ឧបសម្ព័ន្ធទី៣៖** ច្បាប់ស្តីពីបរធនបាលកិច្ច ឆ្នាំ២០១៩។
- **ឧបសម្ព័ន្ធទី៤៖** អនុក្រឹត្យ ស្តីពីការដាក់បញ្ចាំ ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។
- **ឧបសម្ព័ន្ធទី៥៖** អនុក្រឹត្យ ស្តីពីការកំណត់ចំនួនសមាមាត្រ និងរបៀបគិតគូរចំណែកឯកជនដែលអាចជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសនៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ។
- **ឧបសម្ព័ន្ធទី៦៖** ប្រកាស ស្តីពីបែបបទនិងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលត្រូវបានសាងសង់រួចមុនថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧។

# ឧបសម្ព័ន្ធទី១

# ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

# ឧបសម្ព័ន្ធទី២

# ច្បាប់ស្តីពីការគ្រប់គ្រង ការប្រើប្រាស់ និង
# ចាត់ចែងលើទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ ឆ្នាំ២០២០

# ច្បាប់

## ស្ដីពី

## ការគ្រប់គ្រង ការប្រើប្រាស់
## និងការចាត់ចែងលើទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ

ROYAUME DU CAMBODGE * LE MINISTRE DU PALAIS ROYAL *

ក្រសួងការបរទេសនិងសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ អាចធ្វើការជម្រះចេញពីបញ្ជីសារពើកណ្ឌទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋជាចលនទ្រព្យ បន្ទាប់ពីមានការយល់ព្រមពីអាជ្ញាធរគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ។

រាជរដ្ឋាភិបាល អាចបង្កើតគណៈកម្មការចំពោះកិច្ចដែលដឹកនាំដោយក្រសួងការបរទេសនិងសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ ដោយមានការចូលរួមពីតំណាងអាជ្ញាធរគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ ដើម្បីពិនិត្យនិងសម្រេច ឬស្នើសុំការសម្រេចពីនាយករដ្ឋមន្ត្រី ចំពោះការទិញ ការលក់ ការដូរទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋជាអចលនវត្ថុនៅក្រៅប្រទេស។

**មាត្រា៤៨ .-**

វិធាននិងនីតិវិធីនៃការទិញ ការលក់ ការដូរ ឬការជួលទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋនៅក្រៅប្រទេស ត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ។

## ផ្នែកទី៤
## បដិទាន

**មាត្រា៤៩ .-**

ទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ ដែលត្រូវបានបដិទាន ដោយហេតុផលស្របច្បាប់ឬដោយការកាន់កាប់ខុសច្បាប់ពីបុគ្គលឯកជន ត្រូវឆ្លងកាត់ការធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ទ្រព្យសម្បត្តិនិងចុះបញ្ជីទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋជាមុនសិន មុននឹងដាក់ជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ ការជួល ប្រទានកម្ម ការផ្តល់សិទ្ធិផលុបភោគ ការផ្តល់សម្បទានដីសង្គមកិច្ច ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឬការអនុញ្ញាតឱ្យប្រើប្រាស់ក្នុងទម្រង់ផ្សេងៗទៀត ដោយអនុលោមតាមបទប្បញ្ញត្តិនៃច្បាប់នេះនិងបទប្បញ្ញត្តិគតិយុត្តជាធរមាន។

**មាត្រា៥០ .-**

ទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ដែលត្រូវបានបដិទានដោយហេតុផលស្របច្បាប់ឬដោយការកាន់កាប់ខុសច្បាប់ពីបុគ្គលឯកជន មិនអាចជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ ការដូរ ការជួលរយៈពេលវែង ការផ្តល់សម្បទានដី ឬការផ្តល់កម្មសិទ្ធិ។

ទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ដែលត្រូវបានបដិទាន អាចជាកម្មវត្ថុនៃការជួលដែលមានរយៈពេលមិនលើសពី១៥(ដប់ប្រាំ)ឆ្នាំ ឬការផ្តល់សិទ្ធិផលុបភោគ ឬការធ្វើអនុប្បយោគ។

**មាត្រា៥១ .-**

វិធាននិងនីតិវិធីនៃបដិទាន ត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ។

## ផ្នែកទី៥
## សម្បទានដីរដ្ឋ

**មាត្រា៥២ .-**

ដីរដ្ឋ អាចជាកម្មវត្ថុនៃការផ្តល់សម្បទានដី ដែលរួមមានសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនិងសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ជាយន្តការសម្រាប់ផ្តល់ដីឯកជនរបស់រដ្ឋ តាមរយៈកិច្ចសន្យាមួយដាក់លាក់ទៅឱ្យសម្បទានិកដើម្បីប្រើប្រាស់សម្រាប់ធ្វើអាជីវកម្មកសិកម្មនិងកសិឧស្សាហកម្ម។

សម្បទានដីសង្គមកិច្ច ជាយន្តការផ្ទេរដីឯកជនរបស់រដ្ឋតាមផ្លូវច្បាប់ ក្នុងគោលបំណងសង្គមកិច្ចដល់ជនក្រីក្រដែលខ្វះខាតដីសម្រាប់សង់លំនៅឋាននិង/ឬធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ។

**មាត្រា៥៣ .-**

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មិនត្រូវមានរយៈពេលលើសពី៥០(ហាសិប)ឆ្នាំឡើយ។

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មានទំហំច្រើនបំផុតមិនលើសពី១០ ០០០(ដប់ពាន់)ហិកតា។ បុគ្គលម្នាក់ អាចទទួលបានសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចច្រើនកន្លែង ប៉ុន្តែទំហំផ្ទៃដីសម្បទានសរុបមិនត្រូវលើសពី១០ ០០០(ដប់ពាន់)ហិកតាឡើយ។

ត្រូវហាមឃាត់ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចច្រើនកន្លែងឱ្យបុគ្គលតែម្នាក់ឬឱ្យនីតិបុគ្គលច្រើនប៉ុន្តែគ្រប់គ្រងដោយសាមីបុគ្គលឬនីតិបុគ្គលដដែលៗ ដែលមានទំហំសរុបធំជាងទំហំដែលបានកំណត់នៅកថាខណ្ឌខាងលើនេះ។

ROYAUME DU CAMBODGE * LE MINISTRE DU PALAIS ROYAL

**មាត្រា៥៤.-**

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ពុំបង្កើតនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដី ជូនដល់សម្បទានិកឡើយ លើកលែងសម្បទាន ដីសង្គមកិច្ច។

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាចជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្ម សម្រាប់រយៈពេលដែលនៅសល់។

សម្បទានិក ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះទំហំដីដែលបានប្រគល់ជូន ដូចមានចែងក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀង។ ករណីមានការបាត់ទំហំដីដូចមានចែងក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀង សម្បទានិកត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន។

**មាត្រា៥៥.-**

វិធាននិងនីតិវិធីនៃការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចនិងសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ។

## ផ្នែកទី៦
## សម្បទានសេវាសាធារណៈ

**មាត្រា៥៦.-**

សម្បទានហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ជាសម្បទានដែលមានទំនាក់ទំនងនឹងសំណង់ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ជាអាទិ៍៖

- ការផលិត ការបញ្ជូន និងការចែកចាយថាមពលអគ្គិសនី
- ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនិងប្រព័ន្ធដឹកជញ្ជូន មានជាអាទិ៍ ផ្លូវថ្នល់ ស្ពាន អាកាសយានដ្ឋាន កំពង់ផែ ផ្លូវដែក ព្រែកជីក
- ការផ្គត់ផ្គង់ទឹកស្អាតនិងអនាម័យ
- ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធបម្រើឱ្យវិស័យទូរគមនាគមន៍ បច្ចេកវិទ្យាគមនាគមន៍ និងព័ត៌មាន
- ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធមូលដ្ឋានសម្ភារៈបម្រើឱ្យគម្រោងផ្នែកទេសចរណ៍ មានជាអាទិ៍ រមណីយដ្ឋាន ទេសចរណ៍ សារមន្ទីរ
- ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធបម្រើឱ្យវិស័យឧស្ម័ននិងប្រេង មានជាអាទិ៍ បំពង់បង្ហូរប្រេងនិងឧស្ម័ន
- ប្រព័ន្ធលូ ប្រព័ន្ធបង្ហូរទឹក និងប្រព័ន្ធបូមស្ការ
- ប្រព្រឹត្តិកម្មនិងការគ្រប់គ្រងសំណល់
- ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសាធារណៈ ពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យសុខាភិបាល វិស័យអប់រំ និងវិស័យកីឡា
- ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធបម្រើឱ្យតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេសនិងលំនៅឋានសង្គម
- ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធបម្រើឱ្យប្រព័ន្ធធារាសាស្ត្រនិងការងារកសិកម្ម
- ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសាធារណៈផ្សេងទៀត ដែលកំណត់ដោយច្បាប់និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងសម្បទានជាធរមាន។

វិធាននិងនីតិវិធីនៃការផ្តល់ ការគ្រប់គ្រង និងការត្រួតពិនិត្យសម្បទានហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ត្រូវកំណត់ដោយច្បាប់និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តដោយឡែក។

**មាត្រា៥៧.-**

សម្បទានគ្រប់គ្រងសេវាសាធារណៈ ជាការប្រគល់សិទ្ធិជូនដល់បុគ្គលឯកជនដើម្បីធ្វើអាជីវកម្មលើទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ ឬសេវាសាធារណៈ ដែលពុំមែនជាសេវាអធិបតេយ្យរបស់រដ្ឋ ក្នុងគោលដៅបម្រើសេវាសាធារណៈជូនសាធារណជនប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាពនិងសក្តិសិទ្ធិភាព។

ប្រភេទសេវាសាធារណៈ ដែលអាចធ្វើជាកម្មវត្ថុសម្បទានគ្រប់គ្រងសេវាសាធារណៈ មានជាអាទិ៍ ផ្សារ កំពង់ចម្លង ចំណតរថយន្ត ចំណតជលយាន មជ្ឈមណ្ឌលបែងចែកផលនេសាទ សត្តឃាតដ្ឋាន ទីកន្លែងដាក់សំរាម សេវាអនាម័យ និងសេវាការរៀបចំសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ។

ROYAUME DU CAMBODGE * LE MINISTRE DU PALAIS ROYAL *

# ឧបសម្ព័ន្ធទី៣

# ច្បាប់ស្តីពីហិរញ្ញវត្ថុ

# ឧបសម្ព័ន្ធទី៤

## អនុក្រឹត្យ ស្តីពីការដាក់បញ្ចាំ ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

# ឧបសម្ព័ន្ធទី៥

## អនុក្រឹត្យ ស្តីពីការកំណត់ចំនួនសមាមាត្រ និងរបៀប គិតគូរចំណែកឯកជនដែលអាចជាកម្មសិទ្ធិរបស់ ជនបរទេសនៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ

# ឧបសម្ព័ន្ធទី៦

# ប្រកាស ស្តីពីបែបបទនិងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី
# ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលត្រូវ
# បានសាងសង់រួចមុនថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧

តេឡេក្រាម ឯកសារមន្ត្រីសាធារណៈ:

**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា**

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

**ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់**

លេខ : ០៥០ ដនស/ប្រក/ក.ក.ច

# ប្រកាស

## ស្តីពី

## បែបបទនិងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលត្រូវបានសាងសង់រួចមុនថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧

**ឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់**

- បានឃើញរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៨២៣/១៩៨១ ចុះថ្ងៃទី២២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២៣ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០២២៤/២០៥ ចុះថ្ងៃទី២១ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០២៤ ស្តីពីការតែងតាំងបំពេញបន្ថែមសមាសភាពរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦១៨/០១២ ចុះថ្ងៃទី២៨ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៨ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ០៤ ន.ស.៩៤ ចុះថ្ងៃទី១០ ខែសីហា ឆ្នាំ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦៩៩/០៩ ចុះថ្ងៃទី២៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៩៩ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦ ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១០ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ៦២ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៩ ស្តីពីការរៀបចំនិងការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី

អាសយដ្ឋាន : ដីឡូត៍លេខ ២០០៥ ផ្លូវលេខ ៣០៧ សង្កាត់ឃ្មួញ ខណ្ឌសែនសុខ រាជធានីភ្នំពេញ

ទូរស័ព្ទ (855) 23 886 999 គេហទំព័រ www.mlmupc.gov.kh អ៊ីមែល mlmupc.cabinet@gmail.com

- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ១១៤ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១៤ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៤ ស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា១៦ និងមាត្រា១៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ១២១ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៩ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៦ ស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា៩ និងមាត្រា១៣ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ១២២ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៩ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៦ ស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា៦ មាត្រា៧ និងមាត្រា១១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី
- បានឃើញប្រកាសលេខ២៦២ ប្រក. ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០០៩ ស្តីពីការបង្កើត និងដាក់ឱ្យប្រើប្រាស់ឯកសារបម្រើឱ្យការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ
- យោងតាមតម្រូវការចាំបាច់របស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

## សម្រេច

## ជំពូកទី១

## បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ

**ប្រការ១._**

ប្រកាសនេះកំណត់អំពីបែបបទនិងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ក្នុងគោលបំណងដើម្បីធានាការពារសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ របស់អ្នកកាន់កាប់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។

**ប្រការ២._**

ប្រកាសនេះមានវិសាលភាពអនុវត្តចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងអស់ដែលត្រូវបានសាងសង់រួចមុនថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧។

**ប្រការ៣._**

វាក្យសព្ទសំខាន់ៗដែលប្រើក្នុងប្រកាសនេះ ត្រូវបានកំណត់និយមន័យដូចខាងក្រោមៈ

១- **ចំណែកឯកជន** សំដៅដល់ចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលស្ថិតក្រោមការកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ និងចាត់ចែងជាឯកជនផ្តាច់មុខ។

២- **តំណាងស្របច្បាប់របស់នីតិបុគ្គល** សំដៅដល់ប្រធានក្រុមប្រឹក្សាភិបាលក្រុមហ៊ុន អគ្គនាយកក្រុមហ៊ុន នាយកក្រុមហ៊ុន ឬអភិបាលនៃសហគ្រាសឯកបុគ្គល ដែលមានគោត្តនាមនិងនាមត្រូវបានចែងនៅក្នុងលក្ខន្តិកៈរបស់ក្រុមហ៊ុន ឬភ្នាក់ងារតំណាងរបស់ក្រុមហ៊ុនសញ្ជាតិបរទេសដែលបានបង្កើតឡើងក្រោមច្បាប់នៃប្រទេសដទៃ ឬប្រធានឬនាយកប្រតិបត្តិដែលមានគោត្តនាមនិងនាមត្រូវបានចែងនៅក្នុងលក្ខន្តិកៈឬអនុស្សរណៈរបស់អង្គការឬសមាគម ឬអ្នកតំណាងអង្គការឬសមាគម ឬប្រធានឬអ្នកតំណាងគណបក្សនយោបាយ ឬបវរបុគ្គលដទៃទៀតដែលមានគោត្តនាមនិងនាមត្រូវបានចែងនៅក្នុងប្រកាសឬលិខិតបទដ្ឋានស្ដីពីការចុះបញ្ជីឬការទទួលស្គាល់នីតិបុគ្គលនោះ។

៣- **អគារសហកម្មសិទ្ធិ** សំដៅដល់អគារឬសំណង់ដែលមានកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់រស់នៅ។ អគារសហកម្មសិទ្ធិមានចំណែកខ្លះជាកម្មសិទ្ធិផ្ដាច់មុខរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗហៅថា "ចំណែកឯកជន" និងមានចំណែកខ្លះជាលំហរួមសម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ហៅថា "ចំណែករួម"។ ប្រភេទនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងនោះ មានជាអាទិ៍ ភូមិគ្រឹះ ពាក់កណ្ដាលភូមិគ្រឹះ ផ្ទះល្វែងដែលមានច្រើនល្វែងនិងច្រើនជាន់ជាប់ៗគ្នា ខុនដូ ប្រភេទផ្ទះផ្សេងទៀតដែលមានរចនាសម្ព័ន្ធជាប់គ្នា។

## **ជំពូកទី២**
## **បែបបទនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ**

**ប្រការ៤.**_

សំណុំឯកសារស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ មានដូចខាងក្រោម៖

| | |
|---|---|
| ១- ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី | ចំនួន១ច្បាប់ |
| ២- ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណសហកម្មសិទ្ធិករម្នាក់ៗ(ថតចម្លង) | ចំនួន២ច្បាប់ |
| ៣- ឯកសារបញ្ជាក់ការកាន់កាប់ស្របច្បាប់លើអចលនវត្ថុ(ថតចម្លង)ប្រសិនបើមាន | ចំនួន២ច្បាប់។ |

គំរូទម្រង់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ជាឧបសម្ព័ន្ធ១នៃប្រកាសនេះ។

**ប្រការ៥.**_

ម្ចាស់សំណើត្រូវផ្ដិតស្នាមមេដៃស្ដាំឬចុះហត្ថលេខាដោយផ្ទាល់លើពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។

ក្នុងករណីម្ចាស់សំណើជាសហគ្រាសឯកបុគ្គល ពាក្យស្នើសុំត្រូវមានស្នាមមេដៃស្ដាំឬហត្ថលេខា គោត្តនាមនិងនាមរបស់តំណាងស្របច្បាប់និងត្រារបស់សហគ្រាសនោះ។

ក្នុងករណីម្ចាស់សំណើជាក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិឬក្រុមហ៊ុនមូលធន ពាក្យស្នើសុំត្រូវមានស្នាមមេដៃស្ដាំឬហត្ថលេខា គោត្តនាមនិងនាមរបស់តំណាងស្របច្បាប់ និងត្រារបស់សហគ្រាសនោះ និងត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយនូវលិខិតប្រគល់សិទ្ធិរបស់ភាគហ៊ុននិកឬរបស់ក្រុមប្រឹក្សាភិបាលដូចមានចែងនៅក្នុងលក្ខន្តិកៈរបស់ក្រុមហ៊ុននោះ។

ក្នុងករណីម្ចាស់សំណើជានីតិបុគ្គលផ្សេងទៀត ពាក្យស្នើសុំត្រូវមានស្នាមមេដៃស្តាំឬហត្ថលេខា គោត្តនាមនិងនាមរបស់តំណាងស្របច្បាប់និងត្រារបស់នីតិបុគ្គលនោះ និងត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយនូវលិខិតប្រគល់សិទ្ធិរបស់អង្គសម្រេចចិត្តនៃនីតិបុគ្គលនោះដូចមានចែងនៅក្នុងលក្ខន្តិកៈឬអនុស្សរណៈរបស់នីតិបុគ្គលនោះ។

គំរូទម្រង់លិខិតប្រគល់សិទ្ធិ ជាឧបសម្ព័ន្ធ២នៃប្រកាសនេះ។

**ប្រការ៦._**

រាល់សំណុំឯកសារស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវធ្វើជាភាសាខ្មែរ។

រាល់ឯកសារថតចម្លងមិនតម្រូវឱ្យធ្វើនីត្យានុកូលកម្មឡើយ។

## ជំពូកទី៣
## នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

**ប្រការ៧._**

បទប្បញ្ញត្តិស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធដូចមានចែងក្នុងអនុក្រឹត្យលេខ៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដីនិងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី, អនុក្រឹត្យលេខ១២២ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៦ ស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា៦ មាត្រា៧ និងមាត្រា១១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដីនិងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរចំពោះនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលត្រូវបានសាងសង់រួចមុនថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧។

ចំណែកឯកជនទាំងឡាយនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលត្រូវបានសាងសង់រួចមុនថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ និងដែលខកខានមិនបានចុះបញ្ជីតាមនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ អាចត្រូវបានចុះបញ្ជីបំពេញបន្ថែមតាមនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំដូចមានចែងក្នុងអនុក្រឹត្យលេខ៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ និងអនុក្រឹត្យលេខ១២១ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៩ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៦ ស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា៩និងមាត្រា១៣ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។

**ប្រការ៨._**

ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវប្រគល់ច្បាប់ដើមនៃវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលើផ្ទះសម្បែងឬឯកសារដទៃទៀតដែលបញ្ជាក់ការកាន់កាប់ស្របច្បាប់លើអចលនវត្ថុប្រសិនបើមាន ជូនរដ្ឋបាលសុរិយោដីដើម្បីដូរយកវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។

ច្បាប់ដើមនៃវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលើផ្ទះសម្បែង ត្រូវបោះត្រាមោឃៈ និងរក្សាទុកនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី។ ច្បាប់ដើមនៃឯកសារដទៃទៀតដែលបញ្ជាក់ការកាន់កាប់ស្របច្បាប់លើអចលនវត្ថុត្រូវរក្សាទុកនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី។

## ជំពូកទី៤
## សេវាសុរិយោដី

**ប្រការ៩._**

ការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដូចមានកំណត់ក្នុងប្រកាសនេះ ត្រូវបង់កម្រៃសេវាសុរិយោដី។

តម្លៃសេវាសុរិយោដី ត្រូវកំណត់ដោយប្រកាសអន្តរក្រសួងរបស់រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និងរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។

## ជំពូកទី៥
## អវសានប្បញ្ញត្តិ

**ប្រការ១០._**

បទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយណាដែលផ្ទុយនឹងប្រកាសនេះ ត្រូវទុកជានិរាករណ៍។

**ប្រការ១១._**

នាយកខុទ្ទកាល័យ អគ្គនាយក អគ្គាធិការ ប្រធាននាយកដ្ឋាន និងប្រធានអង្គភាពចំណុះក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ត្រូវទទួលបន្ទុកអនុវត្តប្រកាសនេះតាមភារកិច្ចរៀងៗខ្លួន ចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាតទៅ។

ថ្ងៃ សុក្រ ១៤កើត ខែ អាសាឍ ឆ្នាំរោង ឆស័ក ព.ស.២៥៦៨
ធ្វើនៅរាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ១៩ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២៤

**ឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី**
**រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់**

**សាយ សំអាល់**

**កន្លែងទទួល៖**

- ទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- គ្រប់ក្រសួង ស្ថាប័ន
- ខុទ្ទកាល័យសម្តេចមហាបវរធិបតី នាយករដ្ឋមន្ត្រី
- ខុទ្ទកាល័យឯកឧត្តមឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី
  "ដើម្បីជូនជ្រាប"
- រដ្ឋបាលរាជធានី ខេត្ត
- ដូចប្រការ១១
  "ដើម្បីមុខការ"
- រាជកិច្ច
- ឯកសារ-កាលប្បវត្តិ

ឧបសម្ព័ន្ធ១នៃប្រកាសលេខ ____________________ ចុះថ្ងៃទី ________ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២៤ ស្តីពីបែបបទនិងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលត្រូវបានសាងសង់រួចមុនថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៨៧

***គំរូទម្រង់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ***

**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា**

**ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ**

៣

**ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ**

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ ____________________ ភេទ ________ អាយុ ________ ឆ្នាំ សញ្ជាតិ __________ ប្រពន្ធ-ប្តីឈ្មោះ ____________________ មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន នៅផ្ទះលេខ ________ ផ្លូវលេខ ____________ ភូមិ ______________ ឃុំ/សង្កាត់ ____________ ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ ____________ រាជធានី/ខេត្ត ______________ ។

**សូមគោរពជូន**

**លោក/លោកស្រីប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត**

**តាមរយៈ៖** លោក/លោកស្រីប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលនៃរដ្ឋបាលក្រុង ស្រុកខណ្ឌ ______________________________________________

**កម្មវត្ថុ៖** សំណើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

**ឯកសារភ្ជាប់៖** -ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណសហកម្មសិទ្ធិករ

-ឯកសារបញ្ជាក់ការកាន់កាប់ស្របច្បាប់លើអចលនវត្ថុ (ប្រសិនបើមាន)

-ឯកសារផ្សេងទៀត (ប្រសិនបើមាន) ______________________________

តាមកម្មវត្ថុដូចមានចែងខាងលើ ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំគោរពស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនរបស់ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំដែលស្ថិតនៅជាន់ទី _____ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ ____________________ (ប្រសិនបើមាន) នៅផ្លូវលេខ ភូមិ __________ ឃុំ/សង្កាត់ ________________ ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ ____________ រាជធានី/ខេត្ត ____________ មានទំហំប្រមាណ __________ (ម២) ដែលបានកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់ចាប់ពីឆ្នាំ __________ មកដល់បច្ចុប្បន្ន។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមលោក/លោកស្រីប្រធាន មេត្តាពិនិត្យនិងសម្រេចដោយសេចក្តីអនុគ្រោះ។

________________ ថ្ងៃទី _____ ខែ ________ ឆ្នាំ២០___

ស្នាមមេដៃ

លេខ ______________

បានឃើញ និងបញ្ជូនមក

លោក/លោកស្រីប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី

ដើម្បីពិនិត្យនិងសម្រេចតាមការគួរ។

________________ ថ្ងៃទី _____ ខែ ________ ឆ្នាំ២០________

**ប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល**

ឧបសម្ព័ន្ធ២នៃប្រកាសលេខ ________________ ចុះថ្ងៃទី ______ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២៤ ស្តីពីបែបបទនិងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលត្រូវបានសាងសង់រួចមុនថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧

*គំរូទម្រង់លិខិតប្រគល់សិទ្ធិ*

**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា**

**ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ**

| រូបសញ្ញានិងនាមករណ៍របស់នីតិបុគ្គល |
|---|

## លិខិតប្រគល់សិទ្ធិ

**យោង៖** លក្ខន្តិកៈឬអនុស្សរណៈរបស់ ________________________________

យើងខ្ញុំជា ____________________________________________ រួមមាន៖

១- លោក ________ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ ________ ចុះថ្ងៃទី ____ ខែ ___ ឆ្នាំ២០_

២- លោកស្រី ______ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ ________ ចុះថ្ងៃទី ____ ខែ ___ ឆ្នាំ២០_

៣- ____________________________________________________________

## សូមប្រគល់សិទ្ធិជូន

លោក/លោកស្រី ________________ ភេទ ______ អាយុ ______ ឆ្នាំ សញ្ជាតិ ________ មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន នៅផ្ទះលេខ __________ ផ្លូវលេខ __________ ភូមិ ____ ឃុំ/សង្កាត់ __________ ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ ______ រាជធានី/ខេត្ត _______

**ធ្វើជាតំណាងរបស់** ____________________________

ដោយមានសិទ្ធិពេញបរិបូរណ៍និងពេញសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ក្នុងការធ្វើជាតំណាងឱ្យ __________ ក្នុងការផ្តិតស្នាមមេដៃឬចុះហត្ថលេខា និងបោះត្រា លើពាក្យស្នើសុំនិងឯកសារផ្សេងៗទៀត ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ស្ថិតនៅជាន់ទី ________ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ ________________ (ប្រសិនបើមាន) នៅផ្លូវលេខ ____ ភូមិ ________ ឃុំ/សង្កាត់ ______________ ______ ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ __________ រាជធានី/ខេត្ត ____________ មានទំហំប្រមាណ ________ (ម²) ដែលបានកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ចាប់ពីឆ្នាំ __________ មកដល់បច្ចុប្បន្ន តាមបែបបទនិងនីតិវិធីជាធរមាន។

អាស្រ័យហេតុដូចបានជម្រាបជូនខាងលើ សូម អាជ្ញាធរនិងមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច ទទួលស្គាល់និងជួយសម្រួលតាមការកំណត់ច្បាប់។

ថ្ងៃ __________ ខែ ____ ឆ្នាំ _________ ពស៊ក ព.ស.២៥៦_

ធ្វើនៅ __________ ថ្ងៃទី ______ ខែ ______ ឆ្នាំ ២០២_

| ស្នាមមេដៃស្តាំរបស់អ្នកទទួលសិទ្ធិ | ត្រា | ស្នាមមេដៃអ្នកប្រគល់សិទ្ធិ | |
|---|---|---|---|
| គោត្តនាមនិងនាម | | គោត្តនាមនិងនាម | គោត្តនាមនិងនាម |

បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា

ភាគីទាំងពីរមានសិទ្ធិប្រគល់និងទទួលសិទ្ធិ និងពិតជាបានផ្តិតស្នាមមេដៃនិងបោះត្រា

ចំពោះមុខសារការីប្រាកដមែន

______________________________

សារការី