សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី ០៣ ខែ មេសា ឆ្នាំ ២០១៧ ដល់ថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០១៧

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ: **ក. ឃាង សុខលីតា**

ក. ប៉ុណ្ណ ច័ន្ទមុន្នី

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

លោក **ជិន វណ្ណារ៉ា**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី ២២ (អាហារូបករណ៍)

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៣

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០១៧

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

យើងខ្ញុំឈ្មោះ **ឃាង សុខលីតា** និង **ប៉ុណ្ណា ច័ន្ទមុន្នី** ជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រផ្នែកនីតិសាស្រ្ត ជំនាន់២២ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្រ្ត និងវិទ្យាសាស្រ្តសេដ្ឋកិច្ច។

សូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅចំពោះ

- **លោកឪពុកអ្នកម្តាយ** ដែលបានផ្តល់កំណើតដល់រូបកូនៗ ព្រមទាំងបានលះបង់កម្លាំងកាយចិត្តចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សា អប់រំទូន្មានប្រៀនប្រដៅ ទំនុកបម្រុងដល់រូបកូនៗទាំងស្មារតី និងសម្ភារៈ ដើម្បីឲ្យកូនខិតខំប្រឹងប្រែងរៀនសូត្រ ចាប់តាំងពីថ្នាក់បឋមសិក្សា រហូតដល់បញ្ចប់ថ្នាក់ឧត្តមសិក្សាប្រកបដោយភាពជោគជ័យមកដល់សព្វថ្ងៃនេះ។

- **ឯកឧត្តម សាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង និងគណៈគ្រប់គ្រង ព្រមទាំងលោក លោកស្រី សាស្រ្តាចារ្យ** ទាំងអស់នៃ សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្រ្ត និងវិទ្យាសាស្រ្តសេដ្ឋកិច្ចទាំងអស់ ដែលបានខិតខំប្រឹងប្រែងយកចិត្តទុកដាក់អស់ពីកម្លាំងកាយចិត្តក្នុងកិច្ចដឹកនាំ គ្រប់គ្រង ជាពិសេសគឺបង្ហាត់បង្រៀន និងផ្តល់ចំណេះដឹង ក៏ដូចជាបទពិសោធន៍ល្អៗជាច្រើនដែលជាទ្រព្យធនដ៏គាប់ប្រសើរ និងមានតម្លៃឥតគណនាសម្រាប់និស្សិតគ្រប់ៗរូប ដើម្បីជាស្ពានចម្លងទៅថ្ងៃអនាគតដ៏ភ្លឺស្វាង។

- **លោកសាស្រ្តាចារ្យ ឌិន វណ្ណារ៉ា** ជាសាស្រ្តាចារ្យណែនាំសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាមួយនេះ។ ក្នុងអំឡុងពេលនេះ លោកសាស្រ្តាចារ្យបានចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃរបស់លោកក្នុងការបង្ហាត់បង្ហាញ ណែនាំផ្តល់ដំបូន្មានល្អៗ ជួយកែសម្រួល និងលើកចិត្តយើងខ្ញុំក្នុងការស្រាវជ្រាវ និងចងក្រងសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះឡើង។

ជាចុងបញ្ចប់យើងខ្ញុំ សូមធ្វើការខន្តីអភ័យទោសនូវរាល់ចំណុចអវិជ្ជមាន រួមមានពាក្យពេចន៍ និងអក្ខរាវិរុទ្ធដែលកើតមានឡើងដោយអចេតនា។ យើងខ្ញុំសូមប្រសិទ្ធិពរជ័យដល់លោកអ្នកមានគុណទាំងអស់ឲ្យជួបប្រទះនូវពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការគឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈកុំបីឃ្លាងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

ការសរសេរសារណា ឬនិក្ខេបបទប្រៀបបានដូចជាការប្រឡងដើម្បីវាស់ស្ទង់នូវសមត្ថភាព និងការយល់ដឹងរបស់និស្សិត ដែលបានឆ្លងកាត់ការសិក្សាអស់រយៈពេលបួនឆ្នាំនៅសាកលវិទ្យាល័យ និងការធ្វើកម្មសិក្សាកន្លងមក និងដើម្បីជាឯកសារដល់និស្សិតជំនាន់ក្រោយៗធ្វើការស្រាវជ្រាវ។

ឆ្លងកាត់តាមការអប់រំពីសំណាក់ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ និងសាស្ត្រាចារ្យជាច្រើន គឺពិតជាធ្វើឲ្យយើងខ្ញុំស្រលាញ់នូវការសិក្សា និងមានស្មារតីក្រេបយកពុទ្ធិល្អៗជាច្រើនដើម្បីមកអភិវឌ្ឍន៍ខ្លួន ជាងនេះទៅទៀត គឺយើងខ្ញុំពិតជាចង់បញ្ចេញនូវ ការចែករំលែកចំណេះដឹងតាមរយៈការស្រាវជ្រាវលើសារណាមួយក្រោមប្រធានបទ "**លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ**" ដែលកើតពីការខិតខំប្រឹងប្រែងរបស់យើងខ្ញុំនិងមានបំណងចង់ទុកនូវស្នាដៃដល់អ្នកសិក្សា ស្រាវជ្រាវជំនាន់ក្រោយ ដើម្បីចូលរួមចំណែកក្នុងការបំភ្លឺនូវភាពស្រពិចស្រពិល និងចម្ងល់នានាដែលទាក់ទងទៅនឹងប្រធានបទខាងលើនេះ។ ដើម្បីបំពេញសារណា ប្រកបដោយខ្លឹមសារ និងអត្ថន័យសមស្របតាមច្បាប់ តម្រូវឲ្យយើងខ្ញុំខិតខំព្យាយាមយកចិត្តទុកដាក់ ក្នុងការស្រាវជ្រាវនូវបណ្ដាបទដ្ឋានគតិយុត្ត និងអត្ថបទជាច្រើនដែលពាក់ព័ន្ធនឹងប្រធានបទ។ លើសពីនេះទៅទៀត ជាការឆ្លើយតបទៅនឹងសន្ដានចិត្តដ៏ល្អប្រពៃ ពីសំណាក់លោកសាស្ត្រាចារ្យ ក្នុងការចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃក្នុងការចែករំលែកនូវចំណេះដឹង និងបទពិសោធន៍ជាមូលដ្ឋានដល់យើងខ្ញុំ។ បើទោះបីសៀវភៅសារណានេះបានលេចចេញជារូបរាងក៏ដោយ ក៏ស្នាដៃនេះប្រាកដជាមានចំណុចខ្វះខាតដោយប្រការណាមួយជាក់ជាពុំខាន ទាំងអក្ខរាវិរុទ្ធ និងអត្ថន័យក្នុងវិស័យច្បាប់ ព្រោះថានេះជាស្នាដៃដំបូងរបស់យើងខ្ញុំ ក្រោយពីការសិក្សាក្នុងសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។

ជាចុងក្រោយ ក្នុងនាមយើងខ្ញុំជាអ្នករៀបរៀងផ្ទាល់ក្នុងសារណានេះ រង់ចាំទទួលនូវការរិះគន់ កែលម្អក្នុងន័យស្ថាបនា នូវរាល់ចំណុចខ្វះខាត និងកំហុសខុសឆ្គងទាំងឡាយ ដើម្បីឲ្យស្នាដៃនេះក្លាយជាជំនួយស្មារតីមួយសម្រាប់និស្សិតជំនាន់ក្រោយៗទៀត។

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម ១

ជំពូកទី ១ សញ្ញាណទូទៅនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ៣

១.១ ប្រវត្តិនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ៣

១.១.១ សម័យមុនអាណានិគមបារាំង ៣

១.១.២ សម័យអាណានិគមបារាំង(១៨៦៣-១៩៥៣) ៤

១.១.៣ របបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ(១៩៧៥-១៩៧៩) ៤

១.១.៤ របបសាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជា(១៩៧៩-១៩៨៩) ៤

១.១.៥ សម័យរដ្ឋកម្ពុជា(១៩៨៩-១៩៩៣) ៥

១.១.៦ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា(១៩៩៣-បច្ចុប្បន្ន) ៦

១.២ និយមន័យ និងប្រភេទនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ៦

១.២.១ និយមន័យ ៦

១.២.២ ចំណាត់ថ្នាក់នៃលទ្ធកម្ម ៧

ជំពូកទី២ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់ ៩

២.១ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល ៩

២.១.១ លក្ខខណ្ឌនៃការទទួលបានកម្មសិទ្ធិតាមអាជ្ញាយុកាល. ៩

២.១.២ អានុភាពប្រតិសកម្មនៃអាជ្ញាយុកាល ១១

២.១.២.១ ការបោះបង់ចោលនូវផលប្រយោជន៍នៃអាជ្ញាយុកាល ១២

២.១.២.២បុគ្គលដែលទទួលអានុភាពនៃការបោះបង់ចោលនូវផលប្រយោជន៍ ១២

២.១.៣ ការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម ១២

២.១.៣.១ មូលហេតុនៃការផ្អាកអាជ្ញាយុកាល ១២

២.១.៣.២ ដំណើរការនៃអាជ្ញាយុកាលក្រោយការផ្អាក ១៣

២.១.៤ ការលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម.. ១៤
២.១.៤.១ ភាពចាំបាច់នៃការលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម ១៤
២.១.៤.២ បុគ្គលដែលអាចលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាល. ១៤
២.១.៥ ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាល ១៥
២.១.៥.១ ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលដោយការទាមទារ ១៥
២.១.៥.២ ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលចំពោះអនីតិជន............................ ១៥
២.១.៥.៣ ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលរវាងសហព័ទ្ធ. ១៦
២.១.៥.៤ ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលដោយមហន្តរាយធម្មជាតិ............. ១៦
២.១.៦ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិតាមអាជ្ញាយុកាល. ១៦
២.១.៦.១ អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជី.. ១៧
២.១.៦.២ រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ.. ១៧
២.១.៦.៣ រដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង.. ១៩
២.២ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសម្បទានដីសង្គមកិច្ច.. ១៩
២.២.១ កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០
២.២.២ ទំហំនៃការធ្វើសម្បទានដីសង្គមកិច្ច... ២០
២.២.៣ បុគ្គលដែលអាចទទូលបានដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ២១
២.២.៤ លក្ខខណ្ឌដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដីសម្បទានសង្គមកិច្ច......................... ២២
២.២.៤.១ សម្បទានដីសង្គមកិច្ចសម្រាប់លំនៅដ្ឋាន ២៣
២.២.៤.២ សម្បទានដីសង្គមកិច្ចសម្រាប់ធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ ២៣
២.២.៥ នីតិវិធីនៃការទទូលបានដីសម្បទានសង្គមកិច្ច. ២៣
២.២.៥.១ ការដាក់ពាក្យស្នើសុំ ២៤
២.២.៥.២ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់.. ២៥
២.២.៥.៣ ក្រុមការងារស្រុក ខណ្ឌ ២៥

២.២.៥.៤ គណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ដី និងបែងចែកដីថ្នាក់ខេត្ត ក្រុង................ ២៥
២.២.៥.៥ គណៈកម្មាធិការសម្បទានដីថ្នាក់ជាតិ... ២៥
២.៣ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសន្តតិកម្មតាមច្បាប់.. ២៧
២.៣.១ លំដាប់នៃសន្តតិជន ២៧
២.៣.១.១ សន្តតិជនលំដាប់ទី១. .... ២៧
២.៣.១.២ សន្តតិជនលំដាប់ទី២ .... ២៧
២.៣.១.៣ សន្តតិជនលំដាប់ទី៣ .... ២៨
២.៣.២ អានុភាព.. ២៨
២.៣.៣ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមសន្តតិកម្មតាមច្បាប់ ២៩
២.៣.៣.១ ការដាក់ពាក្យស្នើសុំ ២៩
២.៣.៣.២ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ២៩
២.៣.៣.៣ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ. ៣០
២.៣.៣.៤ ពន្ធប្រថាប់ត្រា ៣០
២.៣.៣.៥ រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ៣១
ជំពូកទី៣ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមឆន្ទៈ:.................................... ៣២
៣.១ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ................... ៣២
៣.១.១ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ៣៣
៣.១.១.១ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ... ៣៣
៣.១.១.២ លក្ខខណ្ឌទម្រង់ ៣៥
៣.១.២ អានុភាព.. ៣៦
៣.១.២.១ ករណីកិច្ចរបស់អ្នកលក់ ៣៧
៣.១.២.២ ករណីកិច្ចរបស់អ្នកទិញ. ៣៨
៣.២ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាដូរ ៣៩

៣.៣ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ៤០
៣.៣.១ និយមន័យ ៤០
៣.៣.២ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ៤០
៣.៣.៣ អានុភាព ៤១
៣.៣.៤ ការលុបចោលកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ៤១
៣.៤ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមកិច្ចសន្យាទាំងបី ៤២
៣.៤.១ គូភាគីដែលដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី ៤២
៣.៤.១.១ ទម្រង់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ៤៣
៣.៤.១.២ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ៤៤
៣.៤.១.៣ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ៤៤
៣.៥ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈមតកសាសន៍ ៤៥
៣.៥.១ ការបង្កើតមតកសាសន៍ ៤៦
៣.៥.១.១ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ៤៦
៣.៥.១.២ លក្ខខណ្ឌទម្រង់ ៤៦
៣.៥.២ អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ ៤៧
៣.៥.៣ អានុភាព ៤៨
៣.៥.៤ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមមតកសាសន៍ ៤៩
៣.៥.៤.១ គូភាគីដែលដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី ៤៩
៣.៥.៤.២ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ៤៩
៣.៥.៤.៣ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ៥០
៣.៥.៥ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈអច្ច័យទាន ៥១
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ៥២
ឯកសារយោង
ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

ប្រទេសកម្ពុជា ជាប្រទេសមួយដែលឆ្លងកាត់សង្គ្រាមអស់ជាច្រើនទសវត្សមកហើយក្នុងអំឡុងពេលមានសង្គ្រាមប្រជាពលរដ្ឋរស់នៅយ៉ាងលំបាកវេទនា។ ជាការពិតណាស់នាសម័យប៉ុលពត ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធទាំងស្រុងត្រូវបានបំផ្លាញ សេដ្ឋកិច្ចជាតិធ្លាក់ដល់ចំណុចសូន្យហើយប្រជាពលរដ្ឋរស់នៅក្រោមការគាបសង្កត់ ជិះជាន់ សម្លាប់រង្គាល ដែលនាំឲ្យពួកគាត់បានព្រាត់ប្រាស់គ្រួសារ ថែមទាំងបាត់បង់នូវកម្មសិទ្ធិដីធ្លីទៀតផង។ សកម្មភាពទាំងនេះហើយធ្វើឲ្យដក់ជាប់នៅក្នុងក្រអៅបេះដូងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋគ្រប់រូបមិនអាចបំភ្លេចបាន។ ដោយសារតែការរស់នៅក្នុងរបបខ្មៅងងឹតនេះមានភាពលំបាកវេទនាពន់ពេក ទើបធ្វើឲ្យប្រជាពលរដ្ឋងើបឡើងតស៊ូរើបម្រាស់រហូតទទួលបានជោគជ័យនាថ្ងៃទី០៧ ខែមករា ឆ្នាំ១៩៧៩ដែលជាការបើកទំព័រប្រវត្តិសាស្ត្រថ្មីរបស់ប្រទេសកម្ពុជា និងរួចផុតពីរបបដ៏សាហាវយង់ឃ្នងនេះ។ បន្ទាប់ពីទទួលបានជ័យជំនះហើយរាជរដ្ឋាភិបាលបានខិតខំប្រឹងប្រែងស្តារប្រទេសជាតិ ដែលចាប់ផ្តើមពីចំណុចសូន្យ។ ស្របពេលនោះដែរក៏មានការកសាងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធជាបណ្តើរៗ និងបង្កើតគោលនយោបាយនានាក៏ដូចជាការបង្កើនកិច្ចទំនាក់ទំនងរវាងបណ្តាប្រទេសជិតខាង។ ឆ្លងតាមរយៈការផ្លាស់ប្តូររបបគ្រប់គ្រងប្រទេសចាប់ពីសម័យសាធារណៈរដ្ឋកម្ពុជាឆ្លងចូលរដ្ឋកម្ពុជា ប្រទេសជាតិមានការវិវឌ្ឍផ្នែកកម្មសិទ្ធិដីធ្លីផងដែរ។ រហូតមកដល់បច្ចុប្បន្នកម្មសិទ្ធិឯកជនលើអចលន-វត្ថុមានការរីកចម្រើនគួរឲ្យកត់សម្គាល់។ ទន្ទឹមនឹងមានការអភិវឌ្ឍនេះក៏មានបញ្ហាប្រឈមមួយចំនួននូវតែកើតមានឡើងជាពិសេសបញ្ហាវិវាទអំពីកម្មសិទ្ធិដីធ្លីជាច្រើនបានកើតមានឡើង។ ដោយសារតែសង្កេតឃើញបញ្ហាដីធ្លីមានការកើនឡើងគួរឲ្យកត់ចំណាំ រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានរិះរកគ្រប់មធ្យោបាយដើម្បីដោះស្រាយក៏ដូចជាបំពេញបន្ថែមចំពោះចំណុចខ្វះខាតទាំងនោះ។

យ៉ាងណាមិញ កម្រិតយល់ដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋនៅតាមមូលដ្ឋាននានាអំពីបញ្ហាពាក់ព័ន្ធទៅនឹងកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនេះនៅមានកម្រិត បើទោះបីជាមានច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តជាច្រើនគ្រប់គ្រងទៅលើបញ្ហានេះក៏ដោយ។ ចំណុចទាំងអស់នេះបានក្លាយជាចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវប្រធានបទនេះឡើងគឺក្នុងគោលបំណងចង់បំភ្លឺការយល់ដឹងបន្ថែមរបស់សិស្ស និស្សិត អ្នកស្រាវជ្រាវ រួមទាំងសាធារណៈជនទាំងអស់ឲ្យបានជាពុទ្ធិ។ ដើម្បីជាមាគ៌ានាំទៅកាន់ការបកស្រាយយើងបានលើកយកបញ្ហាគតិយុត្តមួយចំនួនដែលបានចោទឡើងថា តើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុបានកំណត់ជារបបគតិយុត្តយ៉ាងដូចម្តេច? ដើម្បីជាគន្លឹះសម្រាប់ឲ្យអ្នកអានងាយយល់នូវខ្លឹមសារនៃអត្ថបទស្រាវជ្រាវនេះយើងគួរគប្បីយល់ន័យនៃពាក្យគន្លឹះមួយចំនួនជាមុនសិន។

ដោយយោងទៅតាមសន្ធានុក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧បានផ្តល់និយមន័យពាក្យថា " លទ្ធកម្ម " គឺជាការទទួលបាន ឬការបានឡើងជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃវត្ថុណាមួយ។ ចំនែកឯពាក្យ "កម្មសិទ្ធិ" វិញគឺមានន័យថាជាសិទ្ធិពេញលេញជាម្ចាស់លើទ្រព្យ មួយវិញទៀតចំពោះពាក្យ "អចលនវត្ថុ" វិញសំដៅទៅលើ ដីធ្លី និងវត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន ដូចជាអគារ សំណង់ ដំណាំរុក្ខជាតិជាអាទ៍។ ជារួមយើងអាចកំណត់និយមន័យ "លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ" ថាជាការទទួលបានឬការឡើងជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុណាមួយដែលអាចជាដីធ្លី ឬផ្ទះសម្បែង។ល។

ជាការពិតណាស់គោលបំណងជាក់លាក់មួយនៃការស្រាវជ្រាវប្រធានបទនេះ គឺយើងខ្ញុំចង់ស្វែងយល់អំពីរបៀបទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ យ៉ាងណាដើម្បីឲ្យត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់កំណត់ និងមានសុពលភាព និងអានុភាពអាចតតាំងជាមួយតតិយជនបាន ដោយសារតែបញ្ហានេះជាបញ្ហាសំខាន់មួយក្នុងវិស័យវិនិយោគ និងអភិវឌ្ឍន៍របស់ប្រទេសកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្ន។ មូលហេតុទាំងអស់នេះហើយដែលជាកត្តាជម្រុញនៅក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវប្រធានបទនេះ ព្រមទាំងគោលបំណងដ៏ចម្បងនៃការស្រាវជ្រាវគឺ ចង់ពង្រីកការយល់ដឹងរបស់សិស្ស និស្សិតទៅលើរបបលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនេះឲ្យបានកាន់តែស៊ីជម្រៅថែមមួយកម្រិតទៀត។

ការស្រាវជ្រាវនិងការបកស្រាយគឺស្ថិតក្នុងរង្វង់នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធនឹងកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតែប៉ុណ្ណោះ។ ហើយសារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវនេះគឺ ផ្តោតសំខាន់តែនៅលើរង្វង់នៃការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាតែប៉ុណ្ណោះ។

ដើម្បីសម្រេចគោលបំណងខាងលើ អត្ថបទស្រាវជ្រាវនេះបានតាក់តែងឡើងជា ៣ជំពូក ។ ដោយក្នុង **ជំពូក១** យើងខ្ញុំនឹងបង្ហាញអំពីសញ្ញាណទូទៅនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។ នៅក្នុងជំពូក១ នេះទៀតសោត ក្រុមយើងនឹងបកស្រាយអំពី ប្រវិត្តិ និយមន័យ និងប្រភេទនៃការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។ ចំណែកឯ **ជំពូក២** ក្រុមយើងនឹងបង្ហាញឲ្យឃើញពីលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់ ដោយនៅក្នុងជំពូកនេះ យើងខ្ញុំនឹងលើកបង្ហាញអំពីលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិដែលច្បាប់បានកំណត់នៅក្នុងបទដ្ឋានគតិយុត្តដែលមានចែងជាធរមាន។ រីឯ **ជំពូកទី៣** នឹងបង្ហាញអំពី លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមឆន្ទៈ ដែលការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនេះគឺស្តែងឡើងតាមរយៈឆន្ទៈរបស់ភាគីមានដូចជាកិច្ចសន្យា លក់ទិញ ប្រទានកម្ម ការដូរ ក៏ដូចជាសន្តតិកម្មជាដើម។

ជំពូកទី ១

សញ្ញាណទូទៅនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

កម្មសិទ្ធិជាសិទ្ធិមួយដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់ជាយូរណាស់មកហើយ ដែលបានផ្តល់ជូនសម្រាប់ធ្វើការសង់លំនៅឋាន។ ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ ឬអាចហៅបានថាជា "លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ" ជាសិទ្ធិមួយដ៏សំខាន់ដែលម្ចាស់ដី ឬកម្មសិទ្ធិករគ្រប់រូបចង់បាន ព្រោះដើម្បីជាការបញ្ជាក់ពីភាពជាម្ចាស់នៃទ្រព្យសម្បត្តិនោះ ព្រមទាំងជាលក្ខខណ្ឌសម្រាប់តតាំងជាមួយតតិយជននាថ្ងៃអនាគតផងដែរ។ ដើម្បីឲ្យកាន់តែច្បាស់យើងគួរស្វែងយល់ខ្លះៗពី ប្រវត្តិនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ (១.១) ក៏ដូចជានិយមន័យ និងប្រភេទនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ (១.២) ខ្លះៗជាមុនសិន។

១.១ ប្រវត្តិនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

បញ្ហាជម្លោះដីធ្លីនៅកម្ពុជាតែងតែកើតមានឥតឈប់ឈរ ជាហេតុធ្វើឲ្យមានការប្តឹងផ្តល់គ្នាជាបន្តបន្ទាប់ ដោយសារតែសង្កេតឃើញមានបញ្ហាច្រើនគួរឲ្យកត់សម្គាល់ផងនោះរាជរដ្ឋាភិបាលបានរៀបចំបង្កើតឲ្យមាន របបកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្ន ដើម្បីដោះស្រាយនូវបញ្ហាផ្សេងៗដែលកើតមានពាក់ព័ន្ធជាមួយនឹងទំនាស់ អំពីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ព្រមទាំងផ្តល់នូវសិទ្ធិពេញលេញក្នុងការគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ការពារមិនឲ្យអ្នកដទៃរំលោភបំពានបាន។ យ៉ាងណាមិញ មុននឹងមានការកកើតនូវរបបកម្មសិទ្ធិនេះឡើងសូមស្វែងយល់ពីប្រវត្តិខ្លះៗរបស់ប្រទេសកម្ពុជាពាក់ព័ន្ធនឹងរបបនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិពី មួយសម័យកាលទៅមួយសម័យកាល។

១.១.១ សម័យមុនអាណានិគមបារាំង

កាលពីសម័យដើមប្រទេសកម្ពុជា ជាប្រទេសដែលកាន់របបរាជានិយមដែលព្រះមហាក្សត្រគឺជាម្ចាស់នៃទឹកដីទាំងអស់របស់ប្រទេស។ សិទ្ធិអំណាចទាំងអស់ស្ថិតលើព្រះមហាក្សត្រតែមួយអង្គប៉ុណ្ណោះ។ នៅសម័យកាលនោះយើងឃើញថាក៏មានការចែកវណ្ណៈផ្សេងៗផងដែរ ជាហេតុនាំឲ្យប្រជា-ជនមានសិទ្ធិខុសៗគ្នាអាស្រ័យតាមវណ្ណៈរបស់ពួកគេ។ បើក្រឡេកទៅមើលសិទ្ធិរបស់បុគ្គលម្នាក់ៗក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លី ផ្ទះសម្បែង យើងមិនអាចធ្វើការសន្និដ្ឋានបានច្បាស់លាស់ថាបុគ្គលទាំងនោះមានសិទ្ធិដូចគ្នាទាំងអស់នោះទេ។ ប៉ុន្តែនៅពេលដែលដីមួយកន្លែងត្រូវបានបង្កបង្កើនផល សិទ្ធិភោគៈនៅលើដីនោះត្រូវបានគេទទួលស្គាល់ដោយគ្មានការរាំងស្ទះ និងដឹងឮជា

សាធារណៈ។ សិទ្ធិភោគៈនេះអាចធ្វើការផ្ទេរតាមរយៈសន្តតិកម្ម ឬមតកសាសន៍ ហើយអាចក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញផងដែរ។ មួយវិញទៀតបុគ្គលម្នាក់ៗមិនចាំបាច់ដាក់ពាក្យ ឬធ្វើសេចក្តីប្រកាសទៅអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានក្នុងការទទួលស្គាល់ទេ តែត្រូវធ្វើសេចក្តីប្រកាស ដើម្បីបង់ពន្ធថ្វាយព្រះមហាក្សត្រ[1]។

១.១.២ សម័យអាណានិគមបារាំង(១៨៦៣-១៩៥៣)

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាផ្ទេរ និងប្រគល់អំណាចផ្នែករដ្ឋបាលរបស់រដ្ឋទៅឲ្យបារាំងដើម្បីគ្រប់គ្រងក្រោមអនុសញ្ញាឆ្នាំ១៨៨៤។ នាឆ្នាំ១៩២០ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីរបស់កម្ពុជាត្រូវបានបង្កើត និងប្រកាសឲ្យប្រើ ហើយបទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនេះគឺចែងទាក់ទងទៅនឹងទ្រព្យសម្បត្តិ និងភាពខុសគ្នារវាងអចលនវត្ថុ និងចលនវត្ថុនិយមន័យនៃកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិភោគៈ ដែលអាចជាអចលនវត្ថុ ឬចលនវត្ថុប៉ុន្តែមិនមែនសំដៅលើបុគ្គលទេ ដែលភាគច្រើនយកតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីរបស់បារាំង។ ការអនុម័តក្រម-រដ្ឋប្បវេណីនេះ បានធ្វើឲ្យច្បាប់របស់ប្រទេសកម្ពុជាសម័យមុនៗដែលចែងស្តីពីទ្រព្យសម្បត្តិផ្សេងៗត្រូវបានកែប្រែជាច្រើន ជាហេតុធ្វើឲ្យព្រះមហាក្សត្រទ្រង់លែងមានសិទ្ធិជាម្ចាស់ដីនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រ-កម្ពុជាដូចសម័យមុនឡើយ[2]។ មួយវិញទៀតកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លីត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ និងត្រូវកំណត់ថាជាសិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិលក់ទ្រព្យសម្បត្តិ ហើយសិទ្ធិទាំងនេះជាសិទ្ធិផ្តាច់មុខតែត្រូវអនុវត្តក្នុងព្រំដែនកំណត់ និងលក្ខខណ្ឌច្បាប់។

១.១.៣ របបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ(១៩៧៥-១៩៧៩)

អំឡុងឆ្នាំ១៩៧៥-១៩៧៩ មានការផ្លាស់ប្តូរយ៉ាងខ្លាំងរបបកម្មសិទ្ធិដីធ្លីឯកជនត្រូវបានហាមឃាត់ព្រមទាំងលែងមានច្បាប់ស្តីពីទ្រព្យសម្បត្តិទៀតឡើយ ហើយឯកសារនានាត្រូវបានដុតបំផ្លាញចោល។ ទ្រព្យសម្បត្តិទាំងអស់ និងអចលនវត្ថុត្រូវបានដាក់ជាទ្រព្យសម្បត្តិហភាព[3]។

១.១.៤ របបសាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជា(១៩៧៩-១៩៨៩)

របបសាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជាឆ្នាំ១៩៧៩ - ១៩៨៩ សិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនមិនត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់នោះទេនៅក្នុងអំឡុងពេលនៃរបបនេះ។ ប៉ុន្តែក្នុងឆ្នាំ១៩៨៩ មានការកែប្រែទម្រង់បន្តិចបន្តួចតាមរយៈការអនុម័តអនុក្រឹត្យលេខ២៥ ចុះថ្ងៃទី២២ ខែមេសា ឆ្នាំ១៩៨៩

---

[1] East-West Management Institute, Inc ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា សៀវភៅសិក្សា និងស្រាវជ្រាវ, ឆ្នាំ២០០៣ ទំព័រ២២-២៣

[2] East-West Management Institute, Inc ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា សៀវភៅសិក្សា និងស្រាវជ្រាវ, ឆ្នាំ២០០៣ ទំព័រ២៤

[3] មាត្រា២ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យឆ្នាំ១៩៧៥

ស្តីពីការ ផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើផ្ទះសម្បែងជូនប្រជាជន។ ហើយតាមរយៈអនុក្រឹត្យនេះបានអនុញ្ញាតឲ្យមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើផ្ទះសម្បែង និងការចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិជូនបុគ្គលម្នាក់ៗព្រមទាំងអាចធ្វើការផ្ទេរប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិតាមរយៈមតកសាសន៍ ឬការលក់។ ក្រោយមកទៀត សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីលំនៅដ្ឋានបានទទួលស្គាល់ និងអនុម័តតាមរយៈ សេចក្តីណែនាំលេខ០៣ សណន ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៨៩ ស្តីពីការអនុវត្តគោលនយោបាយប្រើប្រាស់ និងគ្រប់គ្រងដីធ្លី។ ម៉្យាងវិញទៀត ចំពោះសិទ្ធិភោគៈសំរាប់ដី ស្រែ និងដីកសិកម្មបានទទួលស្គាល់ប៉ុន្តែកំណត់តិចជាង៥ ហិកតា។ ចំពោះដីដែលមានទំហំធំជាង ៥ ហិកតា ត្រូវបានផ្តល់ឲ្យក្នុងទម្រង់ជាដីសម្បទាន។ ការទទួលបានសិទ្ធិភោគៈទាមទារឲ្យធ្វើការចុះបញ្ជីភោគៈផងដែរ[4]។

១.១.៥ សម័យរដ្ឋកម្ពុជា(១៩៨៩-១៩៩៣)

ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ បានចាប់កំណើតឡើងនៅក្នុងសម័យនេះនិយមន័យនៃកម្មសិទ្ធិត្រូវបានអនុលោមទៅតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ១៩២០។ ប៉ុន្តែការកើតមានឡើងវិញនូវកម្មសិទ្ធិឯកជនមានតែចំពោះដីលំនៅដ្ឋានមួយគត់ដែលអាចយកជាកម្មសិទ្ធិឯកជនបាន។ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២នេះបានទទួលស្គាល់កម្មសិទ្ធិភោគៈដែលផ្ទេរតាមរយៈសន្តតិកម្ម កិច្ចសន្យានៃការលក់ ប្រទានកម្ម និងតាមរយៈភោគៈ។ ហើយដើម្បីក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៃដី ភោគីត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌនៃភោគៈមួយចំនួនដូចជា កាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី ដោយសុចរិត ដោយមានការដឹងឮជាសាធារណៈ ដោយមិនមានការអាក់ខាន ដោយគ្មានការបន្លំ[5]។ មួយវិញទៀតភោគៈដែលកាន់កាប់រយៈពេល៥ឆ្នាំ អាចនាំឲ្យទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិតែចាំបាច់ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីភោគៈ ព្រមទាំងបង់ពន្ធឲ្យបានទៀងទាត់[6]។ ទន្ទឹមនឹងមានការទទួលស្គាល់ ក៏មានបញ្ហាមួយចំនួនចោទផងដែរដូចជាកម្រមានការចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិជូនប្រជាជនដែលធ្វើឲ្យប្រជាជនគ្រាន់តែចូលកាន់កាប់ភោគៈនៃដីតែប៉ុណ្ណោះ។ ជាងនេះទៅទៀត មានការផ្លាស់ប្តូរទីលំនៅច្រើនដងហើយពិបាកក្នុងការចូលទៅកាន់តំបន់មួយចំនួនដើម្បីធ្វើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិបង្កឲ្យមានការប៉ះពាល់ដល់លទ្ធភាពអនុវត្តច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២។ ហើយមួយទៀតគឺ ការពិបាកក្នុងការផ្តល់ពត៌មានអំពីកាតព្វកិច្ចតាមផ្លូវច្បាប់ថ្មីស្តីពីការប្រកាសជូនដំណឹងពីភោគៈរបស់ខ្លួន និងការបង់ពន្ធជូនប្រជាជន។ ប្រសិនបើពួកគាត់មិនបានទទួលពត៌មាន ពួកគាត់

[4] East-West Management Institute, Inc ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា សៀវភៅសិក្សា និងស្រាវជ្រាវ, ឆ្នាំ២០០៣ ទំព័រទី២៦-២៧

[5] មាត្រា៦៥ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ១៩៩២

[6] មាត្រា៦៦ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ១៩៩២

មិនអាចអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ដូច្នេះគាត់មិនអាចទាមទារកម្មសិទ្ធិដីដោយលើភោគៈបានទេ។ បញ្ហាចោទទាំងនេះហើយដែលជាហេតុនាំឲ្យមានសំណើកែប្រែជាច្រើនបន្តបន្ទាប់។

១.១.៦ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា(១៩៩៣-បច្ចុប្បន្ន)

យោងតាមរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣ មាត្រា ៤៤ បានចែងស្តីពីសិទ្ធិក្នុងការធ្វើជាម្ចាស់លើដីធ្លី ប៉ុន្តែកំណត់សិទ្ធិនេះចំពោះតែប្រជាជនកម្ពុជាប៉ុណ្ណោះ។ មានន័យថាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិនៅតែកើតមានឡើងដដែល ប៉ុន្តែគ្រាន់តែកំណត់យ៉ាងច្បាស់លាស់ថា មានតែជនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរតែប៉ុណ្ណោះដែលអាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី។

ការចូលជាធរមានរបស់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ឃើញថាមានបញ្ញត្តិអំពីសញ្ញាណកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី ព្រមទាំងលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមួយចំនួនផងដែរ។ ស្របពេលជាមួយគ្នានេះក៏មានមាត្រាមួយចំនួននៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីត្រូវបាននិរាករណ៍ ឬត្រូវបានលុបចោល ដោយច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

១.២ និយមន័យ និងប្រភេទនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

១.២.១ និយមន័យ

របបកម្មសិទ្ធិនៅប្រទេសកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្ន មានសារៈសំខាន់ណាស់សម្រាប់ទ្រព្យសម្បត្តិទាំងអស់ព្រោះថាកម្មសិទ្ធិនេះបានផ្តល់នូវសិទ្ធិពេញលេញលើទ្រព្យដែលរួមមានសិទ្ធិក្នុងការបដិសេធមិនឲ្យអ្នកដទៃចូលមកកាន់កាប់ដីរបស់ខ្លួន និងការផ្ទេរសិទ្ធិទៅឲ្យបុគ្គលដទៃ។

ដើម្បីឈានទៅដល់ការបកស្រាយ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុយើងគប្បីយល់ន័យនៃពាក្យគន្លឹះនីមួយៗជាមុនសិន។

- លទ្ធកម្ម : យោងតាមសន្ទានុក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានឲ្យនិយមន័យ លទ្ធកម្ម ថាជាការទទួលបាន ឬការបានឡើងជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃវត្ថុណាមួយដោយការងាររបស់ខ្លួនក្តីដោយទិញ ឬដោយដូរក្តី។
- កម្មសិទ្ធិ : សំដៅទៅលើសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករនោះអាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយសេរីបាននៅក្នុងទំហំដែលច្បាប់បានកម្រិត[7]។

[7] មាត្រា១៣៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

ឬអាចឲ្យនិយមន័យមួយទៀតថា "កម្មសិទ្ធិ" ជាសិទ្ធិពេញលេញជាម្ចាស់លើទ្រព្យ។ សិទ្ធិនេះរួមបញ្ចូលទាំងសិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែងលើទ្រព្យ[8]។ បុគ្គលណាដែលមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិត្រូវចាត់ទុកជា "កម្មសិទ្ធិករ" ឬ "អ្នកកាន់កាប់ប័ណ្ណ" លើអចលនវត្ថុ។

- អចលនវត្ថុ : សំដៅទៅលើ ដីធ្លី និងវត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន ដូចជាអគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិជាអាទិ៍[9]។ អចលនវត្ថុ អាចជាវត្ថុដែលមានរូប ឬមិនមានរូប (សេវភាព) តែមិនរួមបញ្ចូលនូវវត្ថុទាំងឡាយណាដែលអាចផ្តាច់ ឬដកចេញដោយមិនបណ្តាលឲ្យខូចខាតដល់ដីនោះទេ។ អចលនវត្ថុត្រូវបានបែងចែកជា ៣ ប្រភេទគឺ៖ អចលនវត្ថុពីកំណើត អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា និងអចលនវត្ថុដែលច្បាប់កំណត់។ អចលនវត្ថុដែលគ្មានម្ចាស់គឺត្រូវជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ[10]។

ជារួមយើងអាចកំណត់និយមន័យ "លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ" ថាជាការទទួលបាន ឬការឡើងជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុណាមួយដែលអាចជាដីធ្លី ឬផ្ទះសម្បែង ដោយមិនមានការហាមឃាត់ ប៉ុន្តែតម្រូវឲ្យស្ថិតក្នុងទំហំនៃការកំណត់របស់ច្បាប់។

១.២.២ ចំណាត់ថ្នាក់នៃលទ្ធកម្ម

លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុអាចត្រូវបានធ្វើលទ្ធកម្មតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល សម្បទានដីសង្គមកិច្ច តាមរយៈកិច្ចសន្យា និងតាមរយៈសន្តតិកម្ម។

១.២.២.១ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល

លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល គឺជាការទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិទៅតាមអំឡុងពេលនៃការកាន់កាប់របស់បុគ្គលនោះ ដែលមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវទៅតាមការកំណត់នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។ ម្យ៉ាងវិញទៀតការទទួលបានកម្មសិទ្ធិនេះប្រើអំឡុងពេលយូរ ឬឆាប់គឺអាស្រ័យលើឆន្ទៈសុចរិត ឬទុច្ចរិត របស់អ្នកកាន់កាប់តែប៉ុណ្ណោះ។

---

[8] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, សីហា ២០០១, សន្ធានុក្រម, ទំព័រ៨៦

[9] មាត្រា១២០ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

[10] មាត្រា១៦១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

១.២.២.២ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

សម្បទានដី ជាសិទ្ធិស្របច្បាប់ដែលអាចឲ្យបវរន្តបុគ្គលឬនីតិបុគ្គលកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់សិទ្ធិលើដីនោះតាមការកំណត់របស់ច្បាប់។ ក្នុងករណីនៃការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធមានតែសម្បទានដីសង្គមកិច្ចតែប៉ុណ្ណោះដែលអាចបានឡើងជាកម្មសិទ្ធិ តែសម្បទានិកត្រូវបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដូចដែលច្បាប់បានចែង។

១.២.២.៣ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យា

ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យា ឬអាចហៅម៉្យាងទៀតថាជា លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យា ត្រូវបានផ្ទេរពីភាគីម្ខាងទៅភាគីម្ខាងទៀតតាមរយៈការចុះកិច្ចសន្យារវាងបុគ្គលពីរ ឬច្រើននាក់។ កិច្ចសន្យា ជាឆន្ទៈព្រមព្រៀងមួយរបស់ភាគីដើម្បីបង្កើត កែប្រែ ឬរំលត់កាតព្វកិច្ចណាមួយរបស់ខ្លួន។ តាមអត្ថន័យនេះអាចបញ្ជាក់បានថា ការបង្កើតកិច្ចសន្យាគឺបង្កើតឲ្យមានការកែប្រែសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចលើបុគ្គល ឬទ្រព្យ។ ដូច្នេះការទទួលបានកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យានេះ ជាការទទួលបានតាមរយៈកិច្ចទំនាក់ទំនងគតិយុត្តរបស់គូភាគី។

១.២.២.៤ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសន្តតិកម្ម

សន្តតិកម្ម ជាការផ្ទេរនូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នកស្លាប់ទៅកាន់អ្នកដែលនៅរស់ មានន័យថាការធ្វើសន្តតិកម្មនេះ ត្រូវបានកើតឡើងនៅពេលដែលមតកជនបានទទួលមរណភាព។ សន្តតិកម្មស្តែងឡើងក្រោមពីររូបភាពគឺ សន្តតិកម្មតាមច្បាប់ និងសន្តតិកម្មតាមមតកសាសន៍។ សន្តតិកម្មជាលិខិតដែលមានលក្ខណៈឯកតោភាគីមានអានុភាពគតិយុត្តក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ជាហេតុនាំឲ្យសន្តតិជនអាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។

ជំពូកទី២

លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់

លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់ គឺជាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីដោយត្រូវគោរពទៅតាមគោលការណ៍នៃការកំណត់របស់ច្បាប់។ ចំពោះការកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុជាកត្តាចាំបាច់សម្រាប់ទទួលបានកម្មសិទ្ធិពេញលេញ និងបង្កើតឲ្យមានអានុភាពក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនោះ មានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់កំណត់។ ម្យ៉ាងវិញទៀតការកាន់កាប់ត្រូវបង្ហាញពីឆន្ទៈនៃការចង់បានយកជាកម្មសិទ្ធិផងដែរ។ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់កើតឡើងតាមរូបភាពដូចជា លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមអាជ្ញាយុកាល (២.១) លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមសម្បទានដីសង្គមកិច្ច (២.២) និងសន្តតិកម្មតាមច្បាប់ (២.៣)។

២.១ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល

លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល គឺជាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីផ្អែកទៅតាមឆន្ទៈនិងអំឡុងពេលនៃការកាន់កាប់ ឬរស់នៅជាក់ស្តែងលើដីនោះដោយគោរពតាមគោលការណ៍ដែលក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានចែង។

២.១.១ លក្ខខណ្ឌនៃការទទួលបានកម្មសិទ្ធិតាមអាជ្ញាយុកាល

អាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ គឺជាអំឡុងពេលមួយដែលផ្តល់ឲ្យអ្នកកាន់កាប់អាចទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិតាមរយៈការកាន់កាប់របស់ខ្លួន ដោយសមស្របតាមការតម្រូវនៃលក្ខខណ្ឌរបស់ច្បាប់។

ជាទូទៅដើម្បីទទួលបាននូវការកាន់កាប់ ដែលមានលក្ខណៈស្របច្បាប់ត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌរួមមានដូចជា អំឡុងពេលវែង និងអំឡុងពេលខ្លីនៃការកាន់កាប់ដោយអាស្រ័យលើភាពសុចរិត ឬភាពទុច្ចរិត និងភាពមានកំហុស ឬគ្មានកំហុសរបស់អ្នកកាន់កាប់នោះ។ ម៉្យាងវិញទៀត ការកាន់កាប់ចាំបាច់ត្រូវតែកើតឡើងដោយសន្តិវិធី និងបង្ហាញជាសាធារណៈព្រមទាំងមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ។

គួរបញ្ជាក់ផងដែរថាការកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធីមានន័យថាអ្នកកាន់កាប់ត្រូវតែចូលកាន់កាប់លើដីនោះដោយមិនមានការប្រើប្រាស់អំពើហិង្សា ឬការប្រើអំណាចដើម្បីរំលោភពីអាជ្ញាធរមាន

សមត្ថកិច្ច[11]។ ការកាន់កាប់ដោយដឹងឮជាសាធារណៈសំដៅលើថា ភាគីមិនអាចលាក់បាំងនូវភាពពិតនៃការកាន់កាប់អចលនវត្ថុនោះបានឡើយមានន័យថា គ្រប់ពេលភាគីត្រូវតែបង្ហាញជាសាធារណៈពីការកាន់កាប់របស់ខ្លួន។ ការកាន់កាប់ដោយសុចរិតមានន័យថាជនដែលបានចូលកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុ ត្រូវប្រាកដថាខ្លួនមិនបានដឹងអំពីការមានផលប្រយោជន៍របស់បុគ្គលផ្សេងទៀតនៅលើដីនោះទេ[12]។

យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៧មាត្រា១៦២ បានកំណត់ខុសគ្នាអំពីអំឡុងពេលនៃអាជ្ញាយុកាលគឺ ការកាន់កាប់ដែលមានអំឡុងពេលវែង(២០ឆ្នាំ) និងអំឡុងពេលខ្លី(១០ឆ្នាំ) ដោយអាស្រ័យទៅតាមឆន្ទៈសុចរិត ឬទុច្ចរិតរបស់អ្នកកាន់កាប់នោះដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិ។ ចំពោះបុគ្គលដែលបានកាន់កាប់អចលនវត្ថុអំឡុងពេលវែង(២០ឆ្នាំ) ត្រូវបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម៖

- កាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី
- ដឹងឮជាសាធារណៈ
- មានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ
- មានកាន់កាប់ដោយជាក់ស្តែងរយៈពេល២០ឆ្នាំ
- ការលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាល

យ៉ាងណាមិញការកាន់កាប់ជាក់ស្តែង ឬរស់នៅលើអចលនវត្ថុណាមួយក្នុងរយៈពេល ២០ ឆ្នាំ ដោយមានការដឹងឮជាសាធារណៈ និងមិនមានវិវាទជាមួយតតិយជនណាម្នាក់ទេមានន័យថាឆន្ទៈនៃការកាន់កាប់របស់ជននោះមានភាពសុចរិតតាំងពីដំបូង ដូច្នេះជននោះអាចធ្វើការចុះបញ្ជីដើម្បីស្នើសុំធ្វើជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលខ្លួនកំពុងតែកាន់កាប់បាន[13]។

ចំណែកបុគ្គលដែលបានកាន់កាប់អចលនវត្ថុអំឡុងពេលខ្លី(១០ឆ្នាំ) ត្រូវបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម៖

- ភាពសុចរិត និងគ្មានកំហុស
- កាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី

[11] មាត្រា៣៨ វាក្យខណ្ឌទី៣ នៃច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, សីហា ឆ្នាំ២០០១
[12] មាត្រា៣៨ វាក្យខណ្ឌទី៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, សីហា ឆ្នាំ២០០១
[13] មាត្រា១៦២ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

- ដឹងឮជាសាធារណៈ
- មានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ
- មានកាន់កាប់ដោយជាក់ស្តែងរយៈពេល១០ឆ្នាំ
- ការលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាល

ក្នុងករណីដែលអំឡុងនៃការកាន់កាប់ដីធ្លីមានរយៈពេល១០ឆ្នាំ ជននោះអាចមានសិទ្ធិក្លាយកម្មសិទ្ធិករបាន លុះត្រាតែមានការបញ្ជាក់ថាខ្លួនបានចូលមករស់នៅលើអចលនវត្ថុនេះដោយមិនបានដឹងថាមានជនណាម្នាក់ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពីមុនមកទេ[14]។ ក្នុងខណៈពេលនៃការកាន់កាប់ ប្រសិនបើមានតតិយជនមកធ្វើការទាមទារយកដីនោះ បុគ្គលដែលរស់នៅលើដី អាចមានលទ្ធភាពក្នុងការតតាំងបាន បើមានភស្តុតាងបញ្ជាក់ថារយៈពេល១០ឆ្នាំនៃការកាន់កាប់របស់ខ្លួនគឺមានភាពសុចរិត និងមិនមានកំហុសព្រោះពុំមានជនណាម្នាក់មកតវ៉ាក្នុងអំឡុងពេលកាន់កាប់នោះទេ។

២.១.២ អានុភាពប្រតិសកម្មនៃអាជ្ញាយុកាល

ដើម្បីចៀសវាងនូវការកើតមានវិវាទទៅលើសិទ្ធិ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបង្កើតឲ្យមានអានុភាពប្រតិសកម្មទៅលើអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិដោយរាប់ចាប់ពី ថ្ងៃចាប់ផ្តើមគិតអាជ្ញាយុ-កាលនេះ[15]។ ក្នុងន័យនេះផងដែរ សំដៅលើការទទួលបានកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកកាន់កាប់នឹងមានអានុភាពចាប់ពី ថ្ងៃដែលបុគ្គលនោះបានចូលកាន់កាប់ដំបូងរហូតដល់ថ្ងៃបង្គ្រប់អាជ្ញាយុកាលដែលច្បាប់បានចែង ឬអាចនិយាយបានថាផលប្រយោជន៍នៃអាជ្ញាយុកាលដែលបានកើតឡើងនៅក្រោយថ្ងៃដែលចាប់ផ្តើមគណនា ត្រូវធ្លាក់ទៅលើបុគ្គលដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ។

ឧទាហរណ៍៖ បុគ្គល "ក" ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុមួយកន្លែង ប៉ុន្តែគាត់មិនបាន។ បុគ្គល "ខ" បានទទួលកាន់កាប់ដីនោះ រយៈពេល១០ឆ្នាំ ដោយបំពេញលក្ខខណ្ឌតាមការកំណត់របស់ច្បាប់។ ហេតុនេះ បុគ្គល "ខ" នឹងក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិករ ពីថ្ងៃចាប់ផ្តើមអាជ្ញាយុកាលនៃការកាន់កាប់របស់គាត់ ដោយសារអានុភាពប្រតិសកម្ម។

[14] មាត្រា១៦២ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

[15] មាត្រា១៦៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

២.១.២.១ ការបោះបង់ចោលនូវផលប្រយោជន៍នៃអាជ្ញាយុកាល

អ្នកធ្វើលទ្ធកម្មដោយអាជ្ញាយុកាល អាចបោះបង់ចោលនូវផលប្រយោជន៍នៃអាជ្ញាយុកាល នៃការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីបានក្នុងករណីដែលអាជ្ញាយុកាលនោះត្រូវបានសម្រេច។ មានន័យថា អ្នកកាន់កាប់ត្រូវបំពេញនូវអំឡុងពេលនៃការកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុ របស់ខ្លួនឲ្យបាន ត្រឹមត្រូវជាមុនសិន ទើបមានសិទ្ធិបង្ហាញឆន្ទៈបដិសេធចំពោះការមិនទទួលយកផលប្រយោជន៍នៃ អាជ្ញាយុកាលនេះ[16]។

២.១.២.២បុគ្គលដែលទទួលអានុភាពនៃការបោះបង់ចោលនូវផលប្រយោជន៍

ការទទួលបាននូវផលប្រយោជន៍ នៃអាជ្ញាយុកាលលើដីធ្លីនៅតែបន្តមានអានុភាពចំពោះជន ដែលបានបោះបង់ចោលនូវ ផលប្រយោជន៍នៃអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មលើកម្មសិទ្ធិដីធ្លី (អ្នកកាន់ កាប់) និងកម្មសិទ្ធិករពិតប្រាកដតែប៉ុណ្ណោះ។ ចំណែកឯ ជនដែលទទួលការបង្កើតសិទ្ធិ អាចមាន សិទ្ធិត្រឹមតែលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាលតែប៉ុណ្ណោះ។

២.១.៣ ការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម

ការផ្អាកអាជ្ញាយុកាល គឺជាការបង្អាក់នូវដំណើរការនៃអាជ្ញាយុកាលក្នុងការទទួលបានកម្ម សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដោយផ្អែកទៅតាមមូលហេតុដែលមានចែង។ ប៉ុន្តែអំឡុងពេលនៃការផ្អាកនិង ត្រូវគិតជាថ្មីម្តងទៀត បន្ទាប់ពីការផ្អាកបានបញ្ចប់។

២.១.៣.១ មូលហេតុនៃការផ្អាកអាជ្ញាយុកាល

ការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលត្រូវបានកកើតឡើងដោយ កត្តាមួយចំនួនដែលមានចែងយ៉ាងជាក់ លាក់តាមច្បាប់កំណត់[17]។ ទៀតសោតអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មត្រូវផ្អាកតាម៨ករណីដូចខាងក្រោម៖

ក. ការបាត់បង់ការកាន់កាប់ដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ

ការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលនៃការបាត់បង់ការកាន់កាប់ដោយមានឆន្ទៈមិនមែនសំដៅការបាត់បង់ ដែលផ្តោតលើឆន្ទៈផ្ទាល់របស់បុគ្គលនោះទេ។ ផ្ទុយទៅវិញការកាន់កាប់នោះត្រូវបានតតិយជនមក ទន្ទ្រាន ឬដណ្តើមយកពីជនដែលកំពុងកាន់កាប់ដីនោះជាដើម។តួយ៉ាងប្រសិនបើជននោះអាច

[16] មាត្រា១៦៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

[17] មាត្រា១៦៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

បង្ហាញភស្តុតាងពីភាពសុចរិត និងកាន់កាប់ឡើងវិញបាននៅក្នុងអំឡុងពេល ១ឆ្នាំ ឬនៅក្នុងអំឡុងពេល ១ឆ្នាំដែលពាក្យបណ្ដឹងកំពុងដំណើរការនោះ។ មានន័យថាអាជ្ញាយុកាលដែលជននោះបានកាន់កាប់កន្លងមកមិនត្រូវបានផ្អាកឡើយ។

ខ. ការទាមទារតាមផ្លូវតុលាការ

ជាគោលការណ៍ ការទាមទារតាមផ្លូវតុលាការអាចដំណើរការទៅបាន លុះត្រាតែជនដែលមានបំណងទាមទារនូវកម្មសិទ្ធិ បានដាក់ពាក្យបណ្ដឹងទៅកាន់តុលាការ។ ជាក់ស្ដែងពាក្យបណ្ដឹង ឬពាក្យសុំនោះទៀតសោតត្រូវតែគោរព ឬសមស្របតាមលក្ខខណ្ឌនៃការកំណត់របស់ច្បាប់ទើបការទាមទារតាមផ្លូវតុលាការមានអានុភាពផ្អាកអាជ្ញាយុកាលបាន។ ជាទូទៅការទាមទារតាមផ្លូវតុលាការនេះច្រើនកើតមានឡើង ក្នុងករណីបណ្ដឹងទាមទារឲ្យប្រគល់ដីមកវិញពីកម្មសិទ្ធិករដើមទៅកាន់ជនដែលកាន់កាប់ដី ឬដែលមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ។ ផ្ទុយទៅវិញប្រសិនបើមានការលើកបណ្ដឹងចោល ដោយមូលហេតុនៃការខ្វះលក្ខណៈទម្រង់នៃបណ្ដឹង ឬមានការដកពាក្យបណ្ដឹងពីជនដែលអះអាងទាមទារកម្មសិទ្ធិអានុភាពនៃការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលក៏ត្រូវបានរលត់ដូចគ្នា។

គ. សកម្មភាពអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬសកម្មភាពចាត់ចែងការរក្សាការពារ

ដើម្បីសម្រេចនូវសិទ្ធទាមទាររបស់ខ្លួន ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករដើមត្រូវដាក់ពាក្យសុំឲ្យអនុវត្តបង្ខំទៅតុលាការ។ ការដាក់ពាក្យសុំនេះមានអានុភាពនៃការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលចាប់តាំងពីពេលដែលបានដាក់ពាក្យសុំឲ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ។

ឃ. ការទទួលស្គាល់

អ្នកដែលបានចូលមកកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុ ព្រមទទួលស្គាល់នូវកម្មសិទ្ធិរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករដើម ជាហេតុនាំឲ្យអាជ្ញាយុកាលនៃការកាន់កាប់ត្រូវបានផ្អាក។

២.១.៣.២ ដំណើរការនៃអាជ្ញាយុកាលក្រោយការផ្អាក

តាមគោលការណ៍ការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលត្រូវធ្វើឡើងដោយមានមូលហេតុ៤យ៉ាងដូចដែលបានរៀបរាប់ខាងលើ។ យ៉ាងណាមិញក្នុងអំឡុងពេលដែលអាជ្ញាយុកាលកំពុងតែដំណើរការស្រាប់តែហេតុនៃការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលនៃករណីខាងលើបានកើតឡើង មានន័យថាអំឡុងពេលនៃការកាន់កាប់ដែលបានកន្លងផុតនឹងមិនមានអានុភាពបន្តទៀតនោះទេ។

២.១.៤ ការលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម

អាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុអាចកើតមានឡើង លុះត្រាតែអ្នកកាន់កាប់បានគោរពតាមគោលការណ៍ដែលច្បាប់កំណត់[18]។ ផ្ទុយទៅវិញក្នុងករណីបុគ្គលនោះបានបំពេញគ្រប់គ្រាន់នូវលក្ខខណ្ឌនៃការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី ប៉ុន្តែមិនមានឆន្ទៈក្នុងការទទួលយកផលប្រយោជន៍នៃអាជ្ញាយុកាលនោះទេ ដូច្នេះអ្នកកាន់កាប់ពុំចាំបាច់ទទួលស្គាល់នូវកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនទេ។

២.១.៤.១ ភាពចាំបាច់នៃការលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម

តុលាការមិនអាចលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ តាមរយៈការសម្រេចសេចក្ដីដោយខ្លួនឯងបានទេ ទោះបីជាបានដឹងពីអាជ្ញាយុកាលនៃការកាប់របស់ជននោះក៏ដោយព្រោះដើម្បីជៀសវាងការបំពានគោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃបុគ្គលភាព។ ម៉្យាងវិញទៀតផលប្រយោជន៍ដែលទទួលបានគឺជារបស់ភាគី។

២.១.៤.២ បុគ្គលដែលអាចលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាល

ជាទូទៅ ជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយអាជ្ញាយុកាល ជាអ្នកដែលមានសិទ្ធិលើកឡើងពីអំឡុងពេលនៃការកាន់កាប់របស់ខ្លួន។ ដោយឡែកសិទ្ធិនៃការលើកឡើងពីអាជ្ញាយុកាលនេះ ក៏ត្រូវបានប្រគល់ទៅឲ្យតតិយជន ឬអ្នកដែលទទួលការបង្កើតសិទ្ធិមួយចំនួនរួមមានដូចជាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យនៅ សេវភាព សិទ្ធិជួល ឬសិទ្ធិលើការបញ្ចាំជាដើម[19]។ មូលហេតុដែលជនខាងលើនេះមានសិទ្ធិក្នុងការលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាលដែរនោះ ព្រោះអ្នកទាំងនេះបានទទួលនូវការធានានៃសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយអាជ្ញាយុកាល។ ម៉្យាងទៀតប្រសិនបើបុគ្គលដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬអ្នកកាន់កាប់មិនបានបង្ហាញពីអាជ្ញាយុកាលនៅពេលតុលាការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលទេ នោះតតិយជនអាចលើកឡើងបានដើម្បីការពារ ឬរក្សាសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។

[18] មាត្រា១៦៤ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

[19] មាត្រា១៦៤ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

២.១.៥ ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាល

ការបង្អង់អាជ្ញាយុកាល សំដៅលើការពន្យាពេលនូវដំណើរការនៃការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មមួយរយៈដោយផ្អែកទៅលើមូលហេតុនៃការលំបាកក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិ និងមិនមានសង្ឃឹមក្នុងការអនុវត្ត។ ប៉ុន្តែនៅពេលដែលហេតុនៃការរារាំងនោះបានរលត់ទៅវិញអំឡុងពេលនៃអាជ្ញាយុកាលនឹងគិតបន្តពីពេលដែលត្រូវបង្អង់។

២.១.៥.១ ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលដោយការទាមទារ

ការបង្អង់អាជ្ញាយុកាលក្នុងករណីនេះផ្តោតសំខាន់ លើការពន្យាពេលនៃការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលដោយសារការទាមទាររបស់កម្មសិទ្ធិករដើមដែលមានបំណង ទាមទារឲ្យអ្នកកាន់កាប់ប្រគល់នូវអចលនវត្ថុមកខ្លួនវិញ។ តួយ៉ាងប្រសិនបើកម្មសិទ្ធិករដើមបានទាមទារនៅក្នុងអំឡុងពេល ៦ខែមុនពេលផុតអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម។ ហេតុនេះអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មមិនត្រូវបានសម្រេចចំពោះភាគីម្ខាងទៀត ដែលជាអ្នកកាន់កាប់ឡើយក្នុងអំឡុងពេល៦ខែបន្ទាប់ពីការទាមទារ[20]។ ជាក់ស្តែងការទាមទារនេះអាចធ្វើបានតែម្តងតែប៉ុណ្ណោះ។

ឧទាហរណ៍៖ លោក សុខ ជាម្ចាស់ដីមួយកន្លែង។ បន្ទាប់មកលោក សាន បានមកកាន់កាប់ដីនោះអស់រយៈពេល៩ឆ្នាំនិង៥ខែ។ ប៉ុន្តែលោកសុខបានមកទាមទារដីនោះពីលោកសានវិញ។ក្នុងករណីនេះអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មរបស់ លោក សានដែលត្រូវសម្រេចក្នុងអំឡុងពេល ៧ខែទៀតនោះ មិនត្រូវបានសម្រេចទេ បន្ទាប់ពីមានការទាមទារពីលោកសុខ។

២.១.៥.២ ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលចំពោះអនីតិជន

នៅពេលដែលអនីតិជន ឬជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ មិនមានអ្នកតំណាងស្របច្បាប់ ក្នុងអំឡុងពេល ៦ខែនៃពេលណាមួយមុនអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មលើកម្មសិទ្ធិផុតកាលកំណត់មានន័យថា ការពន្យាពេលនៃការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលបានកើតឡើងបន្ទាប់ពីពេលដែលជននោះបានក្លាយទៅជាសមត្ថជន ឬនីតិជន ឬពេលមានអ្នកតំណាងស្របច្បាប់។

[20] មាត្រា១៧៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

២.១.៥.៣ ការបញ្ចប់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលរវាងសហព័ន្ធ

ក្នុងអំឡុងពេល ៦ខែ ក្រោយពេលដែលមានការរលាយអាពាហ៍ពិពាហ៍ ប្រសិនបើសហព័ទ្ធណាម្នាក់បានធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិនូវអចលនវត្ថុដែលជារបស់ភាគីម្ខាងទៀតតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល មានន័យថា អាជ្ញាយុកាលនោះមិនត្រូវបានសម្រេចទេក្នុងករណីមានមូលហេតុរាំងណាមួយបានកំណត់។ប៉ុន្តែបើមិនមានមូលហេតុរាំងទេ អាជ្ញាយុកាលដែលកន្លងផុតពីមុន នៅតែបន្តមានសុពលភាព។

២.១.៥.៤ ការបញ្ចប់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលដោយមហន្តរាយធម្មជាតិ

ប្រសិនបើមានការកកើតនូវគ្រោះមហន្តរាយ ឬប្រធានសក្តិផ្សេងៗ នៅពេលណាមួយក្នុងអំឡុងពេល៦ខែ មុនពេលអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិត្រូវបានផុតកំណត់ហើយកម្មសិទ្ធិករដើមមិនអាចធ្វើការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលនេះបាន។ មានន័យថាអាជ្ញាយុកាលនេះមិនបានសម្រេចឡើយបន្ទាប់ពីប្រធានសក្តិនោះបានបញ្ចប់។

២.១.៦ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិតាមអាជ្ញាយុកាល

ក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែង លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមអាជ្ញាយុកាល អាចត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីតាមការចុះបញ្ជីដំបូង លក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ព្រមទាំងធ្វើការពិនិត្យមើលប្រភេទដីដែលគាត់កំពុងកាន់កាប់ជាមុខសិនមុនពេលចុះបញ្ជី ដែលនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីនេះគ្រប់គ្រងដោយអនុក្រឹត្យលេខ៤៨ អនក្រ.បក ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ[21]។ ការចុះបញ្ជីដាច់ដោយដុំជាការចុះបញ្ជីក្បាលដី តាមការស្នើសុំចុះបញ្ជីពីសំណាក់ម្ចាស់ដីផ្ទាល់។ សាមីអ្នកកាន់កាប់ដីត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដីតាមគំរូដែលបានកំណត់មករដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌតាមរយៈមេឃុំ/ចៅសង្កាត់ដែលក្បាលដីស្ថិតនៅ[22]។

[21] លោក ណឹម រស្មីដារ៉ា ជាមន្ត្រីការិយាល័យសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រនៃមន្ទីរសុរិយោដី ខេត្តកំពង់ស្ពឺ បានផ្តល់បទសម្ភាសន៍ នៅថ្ងៃទី០៣ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៧

[22] មាត្រា៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៨អនក្រ.បក, ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ឆ្នាំ២០០២

២.១.៦.១ អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជី

ពាក្យស្នើសុំត្រូវធ្វើជា០២ច្បាប់ និងអាចមានឯកសារណាមួយផ្សេងៗភ្ជាប់មកជាមួយ ដូចជាឯកសារ និងភស្តុតាង ទាក់ទងនឹងក្បាលដី ឬសិទ្ធិលើក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី។

ពាក្យស្នើសុំត្រូវមាន[23]៖

-ឈ្មោះ និងស្នាមមេដៃរបស់អ្នកដាក់ពាក្យ

-ការពិពណ៌នាលំអិតអំពីក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី

-ការពិពណ៌នាអំពីសិទ្ធិលើក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី

-ឯកសារ ឬ/និងភស្តុតាងផ្សេងៗទាក់ទងនឹងក្បាលដី ឬសិទ្ធិលើក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី។

បន្ទាប់មក មេឃុំ/ចៅសង្កាត់ត្រូវពិនិត្យពាក្យសុំ ថាតើអ្នកស្នើសុំបានបំពេញសមស្របតាមហេតុការណ៍កើតឡើងជាក់ស្តែងដែរ ឬទេ? ហើយសំខាន់បំផុតនោះគឺការចូលកាន់កាប់ដីមានប្រើអំពើហិង្សា ឬទេ? កាលបរិច្ឆេទចូលកាន់កាប់ដីពិតប្រាកដ ឬទេ? ទីតាំងក្បាលដីមានប៉ះពាល់ដល់ទ្រព្យសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ឬទេ? ក្បាលដីមានទំនាស់ ឬទេ? បើមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ហើយមេឃុំ/ចៅសង្កាត់ត្រូវចារលើពាក្យស្នើសុំរួចធ្វើបែបបទបញ្ជូនទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុងស្រុកខណ្ឌ។

២.១.៦.២ រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ

ក្នុងករណីដែលរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌពិនិត្យឃើញថា ពាក្យស្នើសុំមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ និងសមស្របហើយ គឺត្រូវកត់ត្រាចូលក្នុងសៀវភៅទទួលពាក្យ និងកំណត់កាលបរិច្ឆេទនៃការកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យ។ បន្ទាប់មកអភិបាលស្រុក ខណ្ឌត្រូវចេញសេចក្តីជូនដំណឹងស្តីពីការកាលបរិច្ឆេទៃការកំណត់ព្រំដី ទៅអ្នកដាក់ពាក្យស្នើសុំ និងបិទផ្សាយយ៉ាងតិច ១៤(ដប់បួន) ថ្ងៃមុនកាលបរិច្ឆេទនៃការកំណត់ព្រំដី នៅសាលាស្រុក ខណ្ឌ ក្រុង សាលាឃុំ/សង្កាត់ និងនៅកន្លែងដែលងាយមើលឃើញលក្នុងភូមិដែលក្បាលដីស្ថិតនៅ[24]។

តាមការណែនាំរបស់រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុកខណ្ឌមន្ត្រីទទួលបន្ទុកកំណត់ព្រំដី និងវាស់វែងត្រូវកំណត់ព្រំក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី តាមពេលវេលាដែលបានជូនដំណឹង។ នៅពេលធ្វើការ

[23] មាត្រា៧ កថាខណ្ឌទី២ នៃអនុក្រឹត្យដដែល

[24] មាត្រា៩ នៃអនុក្រឹត្យដដែល

កំណត់ព្រំក្បាលដីមន្ត្រីទទួលបន្ទុកត្រូវពិនិត្យឯកសារដែលមានភស្តុតាង និងព័ត៌មានជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងព័ត៌មានផ្ទាល់មាត់ផ្សេងៗដែលទាក់ទងនឹងក្បាលដី[25]។

ផ្អែកតាមការកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវរៀបចំឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យរួមមាន[26]៖

-ទម្រង់បែបបទនៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដី

-ផែនទីក្បាលដី និងគំនូសបង្ហាញទីតាំងដី

-បញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់ក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី។

បន្ទាប់ពីការពិនិត្យភាពច្បាស់លាស់ខាងបច្ចេកទេស រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌត្រូវចុះហត្ថលេខាលើទម្រង់បែបបទ នៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដី។ ឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យត្រូវផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈក្នុងរយៈពេល៣០(សាមសិប) ថ្ងៃ នៅសាលាស្រុក ខណ្ឌដែលមានសមត្ថកិច្ច។ សេចក្តីចតចម្លងនៃឯកសារទាំងនេះក៏ត្រូវបិទផ្សាយនៅទីស្នាក់ការឃុំ សង្កាត់ ដែលក្បាលដីសុំចុះបញ្ជីស្ថិតនៅ។ អភិបាលស្រុក-ខណ្ឌ ត្រូវជូនដំណឹងអំពីការបិទផ្សាយជាសាធារណៈ នូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យនេះដល់ អ្នកដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដី។ សេចក្តីជូនដំណឹងត្រូវធ្វើឡើងយ៉ាងតិច៧(ប្រាំពីរ) ថ្ងៃ មុនថ្ងៃបើកការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈ[27]។

ក្នុងរយៈពេលនៃការផ្សព្វផ្សាយ ជនដែលមានផលប្រយោជន៍ទាក់ទងនឹងក្បាលដីស្នើសុំចុះបញ្ជី អាចជូនដំណឹងពីការជំទាស់របស់ខ្លួនទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ។ ក្រោយផុតរយៈពេលនៃការបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវឯកសារវិនិច្ឆ័យ និងបញ្ចប់ការដោះស្រាយទំនាស់ហើយ រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក-ខណ្ឌត្រូវបញ្ចូលក្បាលដីទៅក្នុងផែនទីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ[28]។

បន្ទាប់មករដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌត្រូវផ្ញើរសំណុំឯកសារទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្តក្រុងដូចមាន[29]៖

-ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដី

-ឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ

[25] មាត្រា១០ កថាខណ្ឌទី២ នៃអនុក្រឹត្យដដែល

[26] មាត្រា១២ កថាខណ្ឌទី១ នៃអនុក្រឹត្យដដែល

[27] មាត្រា១៣ នៃអនុក្រឹត្យដដែល

[28] មាត្រា១៥ នៃអនុក្រឹត្យដដែល

[29] មាត្រា១៦ នៃអនុក្រឹត្យដដែល

-សេចក្តីជូនដំណឹងស្តីពីកាលបរិច្ឆេទនៃការកំណត់ព្រំដី

-ការដកស្រង់ផែនទីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ

-សេចក្តីជូនដំណឹងពីការបិទផ្សាយជាសាធារណៈ

-របាយការណ៍ស្តីពីលទ្ធផលនៃការវិនិច្ឆ័យ

-ពាក្យបណ្តឹងជំទាស់តវ៉ាដែលពុំអាចដោះស្រាយបាន (ប្រសិនបើមាន)

-លិខិតស្នើសុំកែតម្រូវ (ប្រសិនបើមាន)

-កំណាត់ហេតុសម្រុះសម្រួលវិវាទដែលបានដោះស្រាយរួច (ប្រសិនបើមាន)

២.១.៦.៣ រដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត-ក្រុង

ក្នុងករណីដែលពិនិត្យឃើញថាឯកសារគ្រប់គ្រាន់ហើយ រដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុងត្រូវចុះហត្ថលេខា រួចបញ្ជូនទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាល[30]។

ក្បាលដីត្រូវចុះបញ្ជី នៅពេលដែលអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ ឬរដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុងដែលបានទទួលប្រតិភូកម្មពីក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់បានកត់ត្រារួចហើយក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី[31]។ បន្ទាប់ពីក្បាលដីត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចរដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុឲ្យកម្មសិទ្ធិករនៃក្បាលដីដែលបានចុះបញ្ជី ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុឲ្យភាគីដែលបានចុះបញ្ជី។ ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនី-យកម្ម និងសំណង់ អាចប្រគល់សិទ្ធិឲ្យខេត្ត ក្រុងណា ដែលមានគ្រប់លក្ខណៈសម្បត្តិ ដើម្បីចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ[32]។

២.២ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

សម្បទានដីសង្គមកិច្ច គឺជាសម្បទានដែលរដ្ឋប្រគល់ឲ្យគ្រួសារជនក្រីក្រសម្រាប់តាំងទីលំនៅ ឬដាំដំណាំ ប្រកបរបរចិញ្ចឹមជីវិតធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ។ ដីដែលត្រូវបានផ្តល់ជាសម្បទានដី សង្គមកិច្ចជាដីទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ ជាដីទំនេរ ដីដែលគ្មានម្ចាស់ ដីដែលម្ចាស់បានបោះបង់ចោល ដីដោះមិនរួច ដីជាមរតកគ្មានអ្នកបន្ត ដីដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈដែល

[30] មាត្រា១៦ កថាខណ្ឌ២ នៃអនុក្រឹត្យដដែល

[31] មាត្រា១៧ នៃអនុក្រឹត្យដដែល

[32] មាត្រា១៨ នៃអនុក្រឹត្យដដែល

បានផ្ទេរមកជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនតាមរយៈ ច្បាប់អនុបយោគ ដីដែលម្ចាស់ដីស្ម័គ្រចិត្តប្រគល់មកឲ្យរដ្ឋ។

២.២.១ កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចចែកចេញជា២ប្រភេទគឺ កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូល-ដ្ឋាន និងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ[33]។ កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋានគឺរៀបចំ និងផ្តួចផ្តើមឡើងនៅថ្នាក់មូលដ្ឋានតាមរយៈក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់។ រីឯកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិវិញគឺរៀបចំ និងផ្តួចផ្តើមឡើងនៅថ្នាក់ជាតិ ដោយក្រសួង ឬស្ថានប័នពាក់ព័ន្ធ។ ចំណុចដែលជាគន្លឹះនៃការធ្វើកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច គឺរៀបចំផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។ ម៉្យាងវិញទៀតមុនពេលដែលប្រជាជនទទួលបានដីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច មានដំណាក់កាលជាច្រើនដែលត្រូវឆ្លងកាត់។ ជាដំបូងត្រូវស្វែងរកដីឲ្យសមស្របសម្រាប់ជាកន្លែងដែលអាចនឹងផ្តល់ដីសម្បទានបាន ហើយបន្ទាប់មកទៀតគឺការរៀបចំផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចសម្រាប់ទីតាំងដែលបានកំណត់ និងអនុម័តយល់ព្រម។

យើងឃើញថាការផ្តល់ដីសម្បទានសង្គមកិច្ចនេះគឺ រដ្ឋផ្តល់ជូនដោយឥតគិតថ្លៃចំពោះសម្បទានិក ទោះបីជាមានវិធានទូទៅបានចែងថា សម្បទានដីមិនត្រូវបានផ្តល់ជូនដោយឥតគិតថ្លៃក៏ដោយក៏ច្បាប់ភូមិបាលចែងពីអញ្ញាត្រកម្មមួយ ចំពោះវិធាននេះសម្រាប់គោលបំណងនៃសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។សម្បទានដីសង្គមកិច្ចគឺ មិនមានការកំណត់អំពីរយៈពេលនៃការកាប់នោះទេមានន័យថាសម្បទានិកអាចរស់នៅលើដីដែលរដ្ឋបានផ្តល់ជូននេះដោយមិនមានពេលកំណត់។

២.២.២ ទំហំនៃការធ្វើសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

ទំហំនៃសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដែលត្រូវបានផ្តល់ជូននោះឃើញថា វាអាចមានលក្ខណៈខុសគ្នាពីករណីមួយទៅករណីមួយ ប៉ុន្តែកំណត់ត្រឹមទំហំដែលចាំបាច់សម្រាប់ដាំដំណាំចិញ្ចឹមជីវិត និងសម្រាប់សាងសង់លំនៅដ្ឋានតែប៉ុណ្ណោះ។ ពោលគឺច្បាប់ភូមិបាលមិនបានកំណត់ច្បាស់លាស់ថាដីសម្បទានត្រូវមានទំហំប៉ុណ្ណានោះទេ ប៉ុន្តែបានកំណត់នូវគោលការណ៍ថា ដីសម្បទានមិនត្រូវមានទំហំធំពេកទេ ត្រូវមានទំហំល្មមនឹងសាងសង់លំនៅដ្ឋាន និងអាចឲ្យគ្រួសារដែលរស់នៅលើដីនោះអាចដាំដំណាំចិញ្ចឹមជីវិតបាន។ សម្បទានដីសង្គមកិច្ចសម្រាប់លំនៅដ្ឋានមិនអាចលើសពី ១២៥០

[33] មាត្រា៩ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ.បក, ស្តីពីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ឆ្នាំ២០០៣

ម៉ែត្រការ៉េ។ប៉ុន្តែនៅតំបន់ជនបទដែលមានលទ្ធភាពដីទំនេរអាចឡើងរហូតដល់៣៦០០ម៉ែត្រការ៉េ[34]។ ទំហំសម្រាប់ធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារចំនួន២ហិចតា និងអាចបន្ថែមដល់ ៥ហិចតាទៅតាមលក្ខណៈដីសក្តានុពលដី ឬប្រភេទដំណាំ និងកម្លាំងពលកម្មរបស់គ្រួសារសម្បទានិក[35]។

២.២.៣ បុគ្គលដែលអាចទទួលបានដីសម្បទានសង្គមកិច្ច

សម្បទានដីសង្គមកិច្ចគឺមានគោលដៅសម្រាប់ផ្តល់ឲ្យទៅលើគ្រួសារក្រីក្រប៉ុណ្ណោះ ផ្ទុយទៅវិញប្រសិនបើ បុរស-នារីដែលនៅលីវ ហើយមិនទាន់មានភារៈចិញ្ចឹមគ្រួសារ បើទោះបីជាក្រីក្រក៏មិនអាចដាក់ពាក្យស្នើសុំដីសម្បទានសង្គមកិច្ចបានដែរ។

គ្រួសារដែលអាចដាក់ពាក្យស្នើសុំដីសម្បទានសង្គមកិច្ចមានដូចជា[36]៖

-គ្រួសារក្រីក្រដែលគ្មានដី ហើយត្រូវការដីពិតប្រាកដ ដើម្បីតាំងទីលំនៅ ដាំដំណាំប្រកបរបរចិញ្ចឹមជីវិត។

-គ្រួសារក្រីក្រដែលមានដីមិនគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការប្រកបរបរដាំដំណាំ ឬធ្វើកសិកម្មចិញ្ចឹមជីវិតជាលក្ខណៈគ្រួសារ ។

-គ្រួសារដែលផ្លាស់ប្តូរទីលំនៅបណ្តាលមកពីការអភិវឌ្ឍហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ

-គ្រួសារដែលរងគ្រោះដោយគ្រោះធម្មជាតិ

-គ្រួសារមាតុភូមិនិវត្តន៍

-គ្រួសារយុទ្ធជនពិការ ឬពលីយោធិនរំសាយ។

យោងតាមមាត្រា១០ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩អនក្រ.បក ស្តីពីដីសម្បទានសង្គមកិច្ចឆ្នាំ២០០៣ ដើម្បីក្លាយជាសម្បទានិកលើដីសង្គមកិច្ចបាន លុះត្រាតែបុគ្គលនោះមានលក្ខណៈសម្បត្តិដូចខាងក្រោម៖

-មានសញ្ជាតិខ្មែរមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ដើម្បីធ្វើជាម្ចាស់ដី

[34] មាត្រា១៦ នៃអនុក្រឹត្យដដែល

[35] មាត្រា១៧ នៃអនុក្រឹត្យដដែល

[36] មាត្រា៣ នៃអនុក្រឹត្យដដែល

-ជាមេគ្រួសារនៃគ្រួសារដែលមានសមាជិក ០២(ពីរ)នាក់ ឬច្រើននាក់ដែលជាសាច់សា-លោហិតជាមួយគ្នា ឬមានចំណងអាពាហ៍ពិពាហ៍ និងរស់នៅជាមួយគ្នាក្នុងលំនៅតែមួយ។

-មិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករ ឬជាភោគីនៃដីផ្សេងដែលមានទំហំស្មើ ឬលើសពីការកំណត់ទំហំដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា១៥ និង១៦ នៃអនុក្រឹត្យនេះ។

-បំពេញលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យខាងហិរញ្ញវត្ថុ ដែលបានកំណត់ដោយប្រកាសរបស់ក្រសួងសង្គមកិច្ច ដោយផ្អែកលើយោបល់របស់គណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ។ គោលការណ៍ណែនាំអំពីការវាយតម្លៃប្រាក់ចំណូលត្រូវពិចារណាដោយផ្អែកលើទំហំគ្រួសារ លក្ខខ័ណ្ឌអាយុ និងសុខភាពសមាជិកគ្រួសារ។ គោលការណ៍នេះអាចមានការប្រែប្រួលទៅតាមតំបន់ពេលវេលាស្របតាមលក្ខខណ្ឌសេដ្ឋកិច្ច និងជីវភាពរស់នៅ។

-បានត្រៀមខ្លួនជាស្រេចមានឆន្ទៈ និងមានលទ្ធភាពចូលរួមក្នុងកម្មវិធីសម្បទានសង្គមកិច្ចស្របតាមផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដែលបានយល់ព្រម។ គ្មានជនណាម្នាក់អាចបដិសេធសិទ្ធិចូលរួមក្នុងកម្មវិធីសម្បទានសង្គមកិច្ចរបស់ មេគ្រួសារជាស្ត្រី ជាជនដែលបាត់បង់សមត្ថភាពជាអតីតយុទ្ធជនដែលបាត់បង់សមត្ថភាពជាយោធិនរំសាយបានឡើយ។

២.២.៤ លក្ខខណ្ឌដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដីសម្បទានសង្គមកិច្ច

យោងតាមមាត្រា ១៨ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែមិនា ឆ្នាំ២០០៣ "ដើម្បីឲ្យប្រែក្លាយពីសិទ្ធិលើដីសម្បទានសង្គមកិច្ចទៅជាសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិបាន សម្បទានិកត្រូវរស់នៅលើដីរបស់ខ្លួនឲ្យបានរយៈពេល៥ឆ្នាំជាប់ៗគ្នា (ករណីសម្បទានិកទទួលមរណៈភាព ត្រូវបន្តទៅឲ្យទាយាទនូវរយៈពេលបន្តបន្ទាប់ឲ្យបានគ្រប់៥ឆ្នាំ)"។ ពោលគឺសម្បទានដីសង្គមកិច្ច មានកំណត់រយៈពេលកំណត់មួយដែលអាចឲ្យបុគ្គលដែលអាស្រ័យផលនៅលើដីដោយសន្តិវិធី នឹងមិនមានការជំទាស់រយៈពេល៥ឆ្នាំ យ៉ាងតិចអាចប្រែក្លាយសិទ្ធិលើសម្បទាននោះ ឲ្យក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបានដោយពួកគេអាចមានសិទ្ធិស្នើសុំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិបាន។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើ សម្បទានិក នោះបានបោះបង់ចោលដីសម្បទានសង្គមកិច្ច នោះចោលមុនរយៈពេល៥ឆ្នាំ ឬខកខានមិនបានប្រើប្រាស់ដីនោះស្របតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាសម្បទានបានកំណត់នោះពួកគេនឹងបាត់បង់ដីនោះ ហើយដីនោះនឹងក្លាយជារបស់រដ្ឋវិញ។ អ្នកកាន់កាប់មិនអាចធ្វើអនុប្បទានដីសម្បទាននោះបានទេក្នុងរយៈពេល ៥ឆ្នាំដំបូង ។ ការផ្ទេរដីសម្បទានមិនអាចធ្វើឡើងតាមរយៈការផ្ទេរសិទ្ធិបានឡើយ។ ការផ្ទេរដីសម្បទាន

អាចកើតឡើងតាមរយៈការបង្កើតកិច្ចសន្យាថ្មីនៃសម្បទានដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ដែលជាគុណប្រយោជន៍ដល់អ្នកទទួលបានសិទ្ធិសម្បទានថ្មី[37]។

២.២.៤.១ សម្បទានដីសង្គមកិច្ចសម្រាប់លំនៅដ្ឋាន

គេត្រូវសាងសង់យ៉ាងហោចណាស់នូវចំណែកណាមួយនៃជម្រកស្នាក់នៅ អចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងរយៈពេល ៣ខែបន្ទាប់ពីទទួលបានដីព្រមទាំងមានសមាជិកនៃគ្រួសារត្រូវរស់នៅយ៉ាងពិតប្រាកដលើដីនោះជាអចិន្ត្រៃយ៍ឲ្យបាន ៦ខែក្នុងមួយឆ្នាំ។

២.២.៤.២ សម្បទានដីសង្គមកិច្ចសម្រាប់ធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ

គេត្រូវធ្វើកសិកម្មជាក់ស្តែងលើដីនោះក្នុងរយៈពេល១២ខែ បន្ទាប់ពីទទួលបានដីហើយត្រូវបន្តប្រើប្រាស់ដីនោះឲ្យបានសមស្របតាមលក្ខខ័ណ្ឌចាំបាច់នៃកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។

ជារួមយើងឃើងថា សម្បទានិកនៃក្បាលដីសម្បទានសង្គមកិច្ចអាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដីដែលខ្លួនបានទទួល លុះត្រាតែខ្លួនបានអនុវត្តន៍គ្រប់លក្ខខណ្ឌដែលកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចបានកំណត់។ បន្ទាប់ពីសម្បទានិកបានអនុវត្តត្រឹមត្រូវតាមកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចហើយនោះសម្បទា-និកមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិទៅលើដីនោះ ព្រមទាំងអាចស្នើសុំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិបាន។ មួយវិញទៀតសម្បទានដីត្រូវតែចុះបញ្ជីនៅក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។

២.២.៥ នីតិវិធីនៃការទទួលបានដីសម្បទានសង្គមកិច្ច

សម្បទានដីសង្គមកិច្ចអាចឈានដល់ការបង្កើតនូវសិទ្ធិលើដីធ្លីនោះផងដែរ[38]។ នៅពេលដែលសម្បទានិកនៃក្បាលដីសម្បទានសង្គមកិច្ចបានបំពេញ នូវលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់កំណត់ហើយនោះ ពួកគាត់ក៏នៅតែមិនទាន់ក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករពេញលេញនោះទេ។ ដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិនោះ អាចស្នើសុំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិតាមនីតិវិធីដូចមានចែង នៅក្នុងសេចក្តីណែនាំរបស់រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ជាមុនសិន។ ក្នុងករណីមុខសញ្ញាអ្នកទទួលដី ទទួលមរណភាពនៅក្នុងរយៈពេលអនុវត្ត កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ទាយាទក្នុងគ្រួសារនៃមុខសញ្ញាអ្នកទទួលដី អាចបន្តអនុវត្តកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចនេះរហូតដល់គ្រប់ប្រាំ(០៥)ឆ្នាំ ហើយមាន

[37] មាត្រា៥៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, សីហា ឆ្នាំ២០០១

[38] មាត្រា៥២ កថាខណ្ឌទី២ នៃច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, សីហា ឆ្នាំ២០០១

សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីនោះ[39]។ ជាក់ស្តែងដើម្បីទទួលបានដីសម្បទានសង្គមកិច្ចប្រជាពលរដ្ឋដែលជាមុខសញ្ញានៃការស្នើសុំអាចស្នើសុំតាមនីតិវិធីដូចខាងក្រោម។

២.២.៥.១ ការដាក់ពាក្យស្នើសុំ

សេចក្តីជូនដំណឹង នៃការដាក់ពាក្យសុំដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ត្រូវបើកចំហ និងផ្សព្វផ្សាយនៅទីសាធារណៈមួយ ឬច្រើនកន្លែងក្នុងតំបន់ដីសម្បទាននោះ ក្នុងរយៈពេលយ៉ាងតិច ៣០ថ្ងៃ មុនកាលបរិច្ឆេទនៃការទទួលពាក្យសុំ[40]។

ប្រជាពលរដ្ឋដែលរស់នៅ ក្នុងតំបន់ដីសម្បទានសង្គមកិច្ច អាចដាក់ពាក្យសុំដីសម្បទានសង្គមកិច្ចនៅសាលាឃុំ សង្កាត់ដែលបានកំណត់សេចក្តីជូនដំណឹងនោះ ដោយត្រូវបំពេញតាមគំរូពាក្យសុំ[41]។ គំរូពាក្យសុំត្រូវកំណត់ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ អ្នកសុំដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ត្រូវបញ្ជាក់អំពីប្រភេទដីដែលស្នើសុំថាជាដីសម្រាប់ធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ ឬជាដី សម្រាប់សង់លំនៅឋាន ឬជាដីទាំងពីរប្រភេទ។

អ្នកសុំដីដែលពុំមានឈ្មោះនៅក្នុងផែនការសម្បទានដី ហើយជឿជាក់ថាពាក្យសុំរបស់ខ្លួនត្រូវបានបកស្រាយមិនស្របតាមច្បាប់ភូមិបាល ឬច្បាប់ផ្សេងទៀតអាចស្នើសុំឲ្យគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង ឬគណៈកម្មាធិការថ្នាក់ជាតិពិនិត្យឡើងវិញ ដោយដាក់សំណើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរក្នុងរយៈពេល ២០ថ្ងៃ បន្ទាប់ពីសេចក្តីសម្រេចយល់ព្រម ឬជំទាស់នោះត្រូវបានបិទផ្សាយ[42]។

បញ្ជីរាយនាមអ្នកសុំសម្បទានដីសង្គមកិច្ចទាំងអស់ ត្រូវបិទផ្សាយជាសាធារណៈរយៈពេលយ៉ាងតិច ៣០ថ្ងៃ មានពេលធ្វើការវាយតម្លៃ[43]។

---

[39] មាត្រា១៨ កថាខ័ណ្ឌទី៥ និង៦ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ.បក, ស្តីពីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ឆ្នាំ២០០៣
[40] មាត្រា១២ កថាខណ្ឌទី១ នៃអនុក្រឹត្យដដែល
[41] មាត្រា១២ កថាខណ្ឌទី២ នៃអនុក្រឹត្យដដែល
[42] មាត្រា១៤ កថាខណ្ឌទី១ នៃអនុក្រឹត្យដដែល
[43] មាត្រា១៣ កថាខណ្ឌទី១ នៃអនុក្រឹត្យដដែល

២.២.៥.២ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់

បន្ទាប់ពីមានការដាក់ពាក្យស្នើសុំពីសំណាក់ប្រជាពលរដ្ឋ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ត្រូវបញ្ជូនផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋាន តាមរយៈក្រុមការងារថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌទៅគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង ដើម្បីសុំការសម្រេចយល់ព្រម[44]។

២.២.៥.៣ ក្រុមការងារស្រុក ខណ្ឌ

ក្រុមការងារស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវផ្តល់ជំនួយបច្ចេកទេស ក្នុងការវាយតម្លៃលើគ្រប់ពាក្យសុំ ដើម្បីកំណត់ថា អ្នកសុំដីបានបំពេញលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យនៃភាពជ្រើសរើសបាន[45]។ ការសម្រេចយល់ព្រម ឬមិនយល់ព្រមលើពាក្យសុំត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដោយបញ្ជាក់ហេតុផល នៃការសម្រេចយល់ព្រមចំពោះអ្នកសុំម្នាក់ៗ និងត្រូវបិទផ្សាយជាសាធារណៈ[46]។

២.២.៥.៤ គណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ដី និងបែងចែកដីថ្នាក់ខេត្ត ក្រុង

គណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ដី និងបែងចែកដីថ្នាក់ខេត្ត ក្រុង អាចផ្តល់ការសម្រេចយល់ព្រមប្រសិនបើផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចនោះត្រឹមត្រូវតាមលក្ខណវិនិច្ឆ័យដែលបានកំណត់ និងប្រសិន បើពិនិត្យឃើញថា ដីនោះជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋ ដែលនៅទំនេរ ហើយសមស្រមសម្រាប់ផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ច[47]។ គណៈកម្មាការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ខេត្ត ក្រុង ត្រូវជូនដំណឹងដល់ គណៈកម្មាធិការសម្បទានសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិអំពីផែនការនីមួយៗដែលខ្លួនបានផ្តល់ការសម្រេចយល់ព្រម[48]។

២.២.៥.៥ គណៈកម្មាធិការសម្បទានដីថ្នាក់ជាតិ

គណៈកម្មាធិការសម្បទានដីថ្នាក់ជាតិ អាចពិនិត្យកែសម្រួលផែនការ ឬលុបចោលសេចក្តីយល់ព្រម របស់គណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង ក្នុងរយៈពេល ៦០ថ្ងៃ គិតពីថ្ងៃទទួលបានផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចនេះប្រសិនបើៈ

[44] មាត្រា៦ កថាខណ្ឌទី១ នៃអនុក្រឹត្យដដែល
[45] មាត្រា១៣ កថាខណ្ឌទី២ នៃអនុក្រឹត្យដដែល
[46] មាត្រា១៣ កថាខណ្ឌទី៣ នៃអនុក្រឹត្យដដែល
[47] មាត្រា៦ កថាខណ្ឌទី២ នៃអនុក្រឹត្យដដែល
[48] មាត្រា៦ កថាខណ្ឌទី២ នៃអនុក្រឹត្យដដែល

-ផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចនោះ មិនស្របនឹងអាទិភាពនៃការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ជាតិ មានកំហុសបច្ចេកទេស ឬរំលោភបទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយនៃអនុក្រឹត្យនេះ ឬច្បាប់ផ្សេងៗទៀត។

-ផែនការដែលបានយល់ព្រមមិនស្របនឹងលក្ខខណ្ឌចាំបាច់ នៃកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ។

គណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង ឬគណៈកម្មាធិការថ្នាក់ជាតិ ត្រូវធ្វើការស៊ើបអង្កេតបណ្តឹង និងចាត់វិធានការស្របច្បាប់ក្នុងរយៈពេលមិនលើសពី ៣០ថ្ងៃ បន្ទាប់ពីគណៈ កម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង ឬគណៈកម្មាធិការថ្នាក់ជាតិ បានសម្រេចយល់ព្រមលើផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដែលពាក់ព័ន្ធ[49]។

គណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង ឬគណៈកម្មាធិការថ្នាក់ជាតិ ត្រូវរក្សាទុកបញ្ជីអ្នកសុំដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ដែលបានដាក់ពាក្យសុំ។ បញ្ជីឈ្មោះអ្នកដាក់ពាក្យសុំសម្បទានសង្គមកិច្ច ត្រូវបើកចំហជាសាធារណៈក្នុងអំឡុងពេលម៉ោងធ្វើការ។ ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ត្រូវចេញសេចក្តីណែនាំ ស្តីពីគោលការណ៍សម្រាប់បង្កើត និងរក្សាទុកបញ្ជីឈ្មោះអ្នកសុំដី[50]។

បន្ទាប់ពីសង់ទីលំនៅ និងដាំដុះក្នុងរយៈពេល៥ឆ្នាំមុខសញ្ញានៃអ្នកទទួលដីមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ និងអាចស្នើសុំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិមកក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់តាមនីតិវិធីនៅក្នុងសេចក្តីណែនាំរបស់ក្រសួង[51]។ ជាទូទៅការចុះបញ្ជីតាមសម្បទានដីសង្គមកិច្ចឬដីរដ្ឋអាចត្រូវធ្វើឡើងតាមការចុះបញ្ជីលើកដំបូងដែលមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ឬការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ[52]។ ដោយឡែកសម្បទានដីសង្គមកិច្ចជាប្រភេទដីឯកជនរបស់រដ្ឋដែលអាចត្រូវបានផ្តល់ជូនប្រជាពលរដ្ឋក្រីក្រ យោធិន អតីតយុទ្ធជន ឬយោធិនពិការ ដើម្បីយកទៅប្រើប្រាស់ និងសង់លំនៅដ្ឋាន ហើយតម្រូវឲ្យមានការកាន់កាប់រយៈពេល៥ឆ្នាំទើបរដ្ឋនឹងរៀបចំផែនការដើម្បីចុះបញ្ជីជូនគាត់តាមរយៈការចុះបញ្ជីដំបូងមានលក្ខណៈប្រព័ន្ធ[53]។

---

[49] មាត្រា១៤ កថាខណ្ឌទី២ នៃអនុក្រឹត្យដដែល

[50] មាត្រា១៤ កថាខណ្ឌទី៥ នៃអនុក្រឹត្យដដែល

[51] គោលនយោបាយស្តីពី សម្បទានដីសង្គមកិច្ចនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, ទំព័រទី១៦

[52] មាត្រា៨ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១១៨អនក្រប/បក, ០៧ តុលា ឆ្នាំ២០០៥, ស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ

[53] លោក ណឹម រស្មីដារ៉ា ជាមន្ត្រីការិយាល័យសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រនៃមន្ទីរសុរិយោដី ខេត្តកំពង់ស្ពឺ បានផ្តល់បទសម្ភាសន៍ នៅថ្ងៃទី០៣ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៧

២.៣ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសន្តតិកម្មតាមច្បាប់

សន្តតិកម្មតាមច្បាប់ ជាការបែងចែកនូវទ្រព្យសម្បត្តិ របស់មតកជនដោយផ្អែកលើការកំណត់របស់បញ្ញាត្តិនៃច្បាប់ ហើយពាក់ព័ន្ធទៅនឹងសន្តតិជន និងការកំណត់ចំណែកមត៌កជាដើម។ សន្តតិកម្មតាមច្បាប់ បានធ្វើការបែងចែកសន្តតិជនជាពីរប្រភេទគឺ សន្តតិជនដែលជាញាតិលោហិតរបស់មតកជន និងសន្តតិជនជានិច្ចដែលជាសហព័ទ្ធរបស់មតកជន។ ប្រសិនបើមតកជនមិនបានបន្សល់ទុកនូវមតកសាសន៍ទេនោះ គេនឹងយករបបសន្តតិកម្មតាមច្បាប់យកមកអនុវត្ត។

២.៣.១ លំដាប់នៃសន្តតិជន

២.៣.១.១ សន្តតិជនលំដាប់ទី១

សំដៅលើកូនដែលមានចំណងបុត្តភាពជាមួយមតកជន ដោយរាប់ទាំងកូនក្នុងចំណងអាពាហ៍ពិពាហ៍កូនសុំពេញលេញ ឬមិនពេញលេញ ឬកូនឥតខាន់ស្លាដែលមតកជនទទួលស្គាល់ ហើយចំណែកនៃមតកដែលកូនទាំងនោះត្រូវទទួលបានគឺស្មើៗគ្នា[54]។ បើសន្តតិជនដែលត្រូវទទួលមត៌កនោះទទួលមរណភាពមុនពេលចាប់ផ្តើមសន្តតិកម្ម ឬបាត់បង់សិទ្ធិជាសន្តតិជនដោយសារមូលហេតុណាមួយ កូនរបស់សន្តតិជននោះនឹងក្លាយជាសន្តតិជនជំនួស ប៉ុន្តែបញ្ញត្តិនេះយកមកអនុវត្តតែចំពោះបុព្វញាតិផ្ទាល់តែប៉ុណ្ណោះ។ បញ្ញត្តិនេះត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាចំពោះសន្តតិជនជំនួសទទួលមរណភាព ឬបាត់បង់សិទ្ធិក្នុងករណីណាមួយ កូនរបស់សន្តតិជនជំនួកនឹងក្លាយជាសន្តតិជនជំនួសតែម្តង[55]។

២.៣.១.២ សន្តតិជនលំដាប់ទី២

ក្នុងករណីដែលមតកជនមិនមានបច្ឆាញាតិផ្ទាល់ទេ ពេលនោះបុព្វញាតិផ្ទាល់ ដែលត្រូវជាឪពុកម្តាយរបស់មតកជននឹងត្រូវក្លាយជាសន្តតិជន។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើរវាងបុគ្គលមានថ្នាក់ញាតិខុសគ្នាត្រូវយកបុព្វញាតិណាដែលជិតជាងគេ ហើយក្នុងករណីមានច្រើននាក់វិញមត៌កនោះត្រូវទទួលចំណែកស្មើៗគ្នា[56]។

[54] មាត្រា១១៥៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧
[55] មាត្រា១១៥៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧
[56] មាត្រា១១៥៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

២.៣.១.៣ សន្តតិជនលំដាប់ទី៣

ប្រសិនបើមតកជនមិនមានទាំងបច្ឆាញាតិ និងបុព្វញាតិការទទួលបានមតិកនឹងត្រូវផ្តល់អាទិ-ភាពទៅឲ្យបងប្អូនបង្កើតរបស់មតកជន។ ប្រសិនបើមតកជនមានចំនួនច្រើននិងមានឪពុកម្តាយជាមួយគ្នា មតកនោះត្រូវបែងចែកតាមសមាមាត្រនៃចំនួនសមាជិក។ ប៉ុន្តែបើបងប្អូនដែលមានតែឪពុក ឬម្តាយរួមគ្នាតែម្ខាងវិញ គឺទទួលបានមតិកតែ ១ភាគ ២នៃចំណែកមតិករបស់បងប្អូនដែលមានឪពុកម្តាយទាំងសងខាងដូចគ្នា។ ប្រសិនបើសន្តតិជនដែលជាបងប្អូនបង្កើតរបស់មតកជននោះទទួលមរណភាព សន្តតិជននឹងកើតមានឡើង[57]។

ចំណែកឯសហព័ទ្ធរបស់មតកជនវិញត្រូវបានហៅថាជាសន្តតិជនជានិច្ច មានន័យថាបើទោះបីជាការធ្វើសន្តតិកម្មស្ថិតក្នុងលំដាប់ណាមួយក្នុងចំណោមលំដាប់ទាំង ៣ ដែលបានរៀបរាប់ខាងលើក៏ដោយសហព័ទ្ធនៅតែអាចទទួលបានចំណែកនៃសន្តតិកម្មជាមួយគ្នានោះដដែល។

២.៣.២ អានុភាព

បើទោះបីជាការបង្ហាញនៅចំណុចខាងលើហាក់បីដូចជាការបែងចែកមតិកពិតមែន ប៉ុន្តែគឺវាជាការបញ្ជាក់អំពីជនដែលត្រូវទទួលសន្តតិកម្ម ឬជនដែលត្រូវធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិរបស់មតកជនតាមរយៈសន្តតិកម្ម។ មាត្រា៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ ក៏បានកំណត់ផងដែរចំពោះកិច្ចសន្យាដែល "ករណីកិច្ចធ្វើអនុប្បទាននូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬករណីកិច្ចធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ" មានអានុភាពលុះត្រាតែបានធ្វើលិខិតយថាភូត។ ហើយក្នុងចំណោមមតិកទាំងអស់ អចលនវត្ថុ(ដីធ្លី) ជាមតិកមួយប្រភេទដែលចាំបាច់ត្រូវមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬដើម្បីឲ្យមានលក្ខខណ្ឌតតាំង។ ប៉ុន្តែច្បាប់មិនបានចែងអំពីដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈសន្តតិកម្មនោះទេ ដោយបានសន្មតថាប្រសិនបើការផ្ទេរនោះធ្វើឡើងតាមសន្តតិកម្មគ្មានបណ្តាំមតិក នោះតុលាការនឹងចូលរួមក្នុងការបែងចែកទ្រព្យសម្បត្តិរបស់មតកជនដែលរួមទាំងអចលនវត្ថុដែលជាផ្នែកមួយនៃទ្រព្យដែលត្រូវធ្វើការបែងចែក។ ដីការតុលាការ អាចត្រូវបានតំកល់នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ដើម្បីធ្វើការកែប្រែក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីមានប្រសិទ្ធិភាព ដោយការប្រកាសឈ្មោះទាយាទជាកម្មសិទ្ធិករថ្មីដែលត្រូវបានចុះបញ្ជី។

[57] មាត្រា១១៦០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

២.៣.៣ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមសន្តតិកម្មតាមច្បាប់

ប្រសិនបើមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមសន្តតិកម្មគ្មានបណ្តាំ មានន័យថា តុលាការមានចំណែកក្នុងការចូលរួមក្នុងការបែងចែកទ្រព្យដែលជាអចលនវត្ថុរបស់មតកជន។ ថ្វីត្បិតតែការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនេះធ្វើឡើងក្រោមការបែងចែករបស់តុលាការពិតមែន ប៉ុន្តែការចុះបញ្ជីនៅតែជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់សម្រាប់ការពារពីសិទ្ធិ និងការតតាំងជាមួយតតិយជន។

២.៣.៣.១ ការដាក់ពាក្យស្នើសុំ

ជាដំបូង សន្តតិជនត្រូវបំពេញពាក្យសុំចុះបញ្ជីដែលជាច្បាប់ដើមចំនួន០២ច្បាប់ទៅកាន់រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ ឬតាមរយៈមេឃុំ ឬចៅសង្កាត់ដោយភ្ជាប់មកជាមួយនូវ សេចក្តីចម្លងសំបុត្រមរណភាព ឬសេចក្តីចម្លងបញ្ជាក់សំបុត្រមរណភាពរបស់មតកជន ឯកសារបញ្ជាក់ពីសន្តតិជនដែលរួមមានសំបុត្រកំណើត ឬសំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ជាដើម។ ឯកសារបញ្ជាក់ការព្រមព្រៀងរបស់សន្តតិជន ក្នុងការបែងចែកមតិក ដោយលិខិតយថាភូត ក្នុងករណីមានការព្រមព្រៀងបែងចែកមតិក ចំនួន០៣ ច្បាប់។ ត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយផងដែរ ប្រសិនបើមាននូវឯកសារបញ្ជាក់ពីអភ័ព្វបុគ្គល ឯកសារបញ្ជាក់ពីការកាត់ផ្តាច់មតិក ចំនួន៣ច្បាប់។ អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជីគប្បីភ្ជាប់មកជាមួយនូវដីកាតុលាការដើម្បីធ្វើការចុះបញ្ជី។

២.៣.៣.២ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

បន្ទាប់ពីមានការដាក់ពាក្យស្នើសុំរួចមក អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំ ចៅសង្កាត់ជាអ្នកបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញាផ្សេងៗ។ ក្នុងការបញ្ជាក់អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវទទួលខុសត្រូវលើអត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតកិច្ចសន្យា និងអត្តសញ្ញាណគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា[58]។ ក្រោយពីមានការបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញារួចហើយ បើលិខិតនោះបញ្ជាក់នៅ ឃុំ សង្កាត់ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវយកលិខិតនោះទៅចុះក្នុងបញ្ជីមួយហៅថា សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់។ ការចុះក្នុងសៀវភៅនេះគឺត្រូវចុះលេខរៀង និងកាលបរិច្ឆេទនៃប្រតិបត្តិការ រួចស្រង់លេខរៀង និងថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ដាក់លើលិខិតដើមគ្រប់លិខិតបញ្ជាក់ដែលត្រូវប្រគល់ទៅឲ្យភាគីម្នាក់ៗ។ បន្ទាប់មកត្រូវចុះ ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំនៃលិខិត ចុះឈ្មោះ ព្រមទាំងទីលំនៅនៃភាគី ចុះប្រភេទនៃលិខិត និងចុះកម្មវត្ថុនៃលិខិត។ បើលិខិតនោះទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុ សេចក្តីនៃលិខិតត្រូវចម្លងចូលដោយសង្ខេបដាក់ក្នុង

[58] ប្រការ៩ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ២១៥ ប្រក/ជនស/មជ, ០៩ កញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥, ស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី

បញ្ជិកាមួយទៀត ហៅថាបញ្ជិកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុ សម្រាប់ឃុំសង្កាត់នីមួយៗ[59]។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុដោយអភិបាលស្រុក ខណ្ឌត្រូវបញ្ជូនទៅមេឃុំ ចៅសង្កាត់ដែលអចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅ ដើម្បីឲ្យមេឃុំ ចៅសង្កាត់ចុះសេចក្តីបញ្ជាក់ក្នុង សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់[60]។

២.៣.៣.៣ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្តដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ[61]។ នៅពេលដែលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌដែលបានទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុហើយនោះ ត្រូវផ្ញើរពាក្យសុំនិងឯកសារពាក់ព័ន្ធទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានីខេត្ត ដើម្បីឲ្យស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ចុះលេខរៀងទៅតាមលំដាប់នៃការទទួលពាក្យសុំ នៅលើពាក្យសុំដែលបានទទួលដោយផ្ទាល់ ឬទទួលពីរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ ក្រុងស្រុក ខណ្ឌ ឬពីស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ចផ្សេងទៀត[62]។

២.៣.៣.៤ ពន្ធប្រថាប់ត្រា

ទាក់ទងនឹងពន្ធប្រថាប់ត្រា នៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមសន្តតិកម្មត្រូវបានអនុគ្រោះចំពោះការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុពីញាតិ ដោយអនុញ្ញាតឲ្យដកពីតម្លៃមូលដ្ឋានគិតពន្ធចំនួន ២០០.០០០.០០០ (ពីររយលានរៀល) ការអនុគ្រោះពន្ធនេះត្រូវមានឯកសារជាភស្តុតាងបញ្ជាក់ពីញាតិដូចជា សៀវភៅគ្រួសារ សំបុត្រកំណើត សំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ និង/ឬឯកសារដទៃទៀតដែលអាចបញ្ជាក់ពីទំនាក់ទំនងបុគ្គល[63]។

---

[59] ប្រការ១២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល

[60] ប្រការ១៣ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល

[61] ប្រការ៥ កថាខណ្ឌទី២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ៣០ កយដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ឆ្នាំ២០១៣

[62] ប្រការ៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល

[63] ប្រការ៥ ចំណុចខ នៃប្រកាសលេខ៧៣៥សហវ-ប្រក-អពជ, ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៣, ស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា

២.៣.៣.៥ រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត

បន្ទាប់ពីមានការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា និងបង់ថ្លៃសោហ៊ុយសេវាសុរិយោដីតាមការប្រកាសរួម លេខ៩៩៥សហវ-ប្រក ស្តីពីការផ្តល់សេវាសាធារណៈរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ចុះថ្ងៃទី២៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១២ ហើយ រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត និងធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរ កម្មសិទ្ធិ (ប្តូរឈ្មោះម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ)ក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី និងឯកសារពាក់ព័ន្ធ និងតំកល់ ឯកសារទុក។

ជំពូកទី៣

លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមឆន្ទៈ

លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមឆន្ទៈគឺ ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលត្រូវបានបង្កើតឡើង ដោយឆន្ទៈនៃការព្រមព្រៀងរវាងបុគ្គលពីរ ឬច្រើននាក់តាមរូបភាពនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាដើម្បីធ្វើការផ្ទេរ ឬប្រគល់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនោះប៉ុន្តែមិនអាចល្មើសគោលការណ៍នៃច្បាប់ឡើយ។ ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិតាមឆន្ទៈនេះ ត្រូវបានបង្ហាញតាមរយៈ កិច្ចសន្យាលក់ទិញ (៣.១) កិច្ចសន្យាដូរ (៣.២) ប្រទានកម្ម (៣.៣) និង សន្តតិកម្មតាមមតកសាសន៍ (៣.៥)។

៣.១ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ ទិញ

នៅក្នុងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃយើងឃើញថាសកម្មភាពនៃការលក់ទិញ កើតមានជារឿយៗ ដែលសកម្មភាពខ្លះបានបំពេញទៅតាមលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានកំណត់ ហើយខ្លះទៀតក៏មិនបានគោរពទៅតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ទេដែលជាហេតុនាំឲ្យអាចកើតមានវិវាទ ក៏ដូចជាវិការៈផ្សេងៗផងដែរ។ ប៉ុន្តែចំពោះការលក់ទិញអចលនវត្ថុវិញវាត្រូវធ្វើឡើងតាមរយៈកិច្ចសន្យាមួយច្បាស់លាស់ត្រឹមត្រូវតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ ព្រោះវាមានសារៈសំខាន់ណាស់ចំពោះទំនាក់ទំនងរបស់ភាគី ក៏ដូចជាទំនាក់ទំនងគតិយុត្ត។ ដើម្បីឲ្យកាន់តែច្បាស់សូមក្រឡេកមើលនិយមន័យដូចខាងក្រោមៈ

- កិច្ចសន្យា ៖ គឺជាកិរិយាដែលបុគ្គលពីរនាក់ ឬច្រើននាក់មានឆន្ទៈត្រូវគ្នាព្រមបង្កើតកែប្រែ ឬរំលត់នូវកាតព្វកិច្ច[64]។ ច្បាប់បានកំណត់អំពីបុគ្គលដែលអាចចុះកិច្ចសន្យាបានរួមមាន រូបវន្តបុគ្គលដែលជានីតិជន និង អនីតិជនដែលមានសមត្ថភាពចុះកិច្ចសន្យាបាន ឬជានីតិបុគ្គលដែលជាបណ្តុំនៃមនុស្សដែលបានធ្វើការរួមគ្នាជាក្រុមដែលមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចតាមរយៈអ្នកតំណាងឲ្យនីតិបុគ្គលនោះ។

- កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ៖ គឺជាកិច្ចសន្យាដែលអ្នកលក់មានករណីកិច្ចផ្ទេរសិទ្ធជាកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិផ្សេងៗលើទ្រព្យសម្បត្តិនោះទៅឲ្យអ្នកទិញ ប៉ុន្តែអ្នកទិញក៏មានករណីកិច្ចត្រូវបង់ថ្លៃជាប្រាក់ឲ្យអ្នកលក់។ មួយវិញទៀតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុត្រូវធ្វើឡើងដោយគោរពទៅតាម

[64] មាត្រា៣១១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ និងលក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃកិច្ចសន្យា។កិច្ចសន្យានឹងមានអានុភាពលុះត្រាតែបានធ្វើជាលិខិតយថាភូត[65]។

៣.១.១ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមួយ កើតមានឡើងនឹងមានសុពលភាពអាចយកទៅអនុវត្តបាន និងត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់វាត្រូវឆ្លងកាត់ច្រើនដំណាក់កាល និងត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដូចជា៖

៣.១.១.១ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ជាលក្ខខណ្ឌដ៏សំខាន់មួយដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមួយមានអានុភាព និងមានសុពលភាពពេញលេញមានដូចជា៖

ក. ការព្រមព្រៀង

ការព្រមព្រៀង គឺជាការសម្តែងនូវឆន្ទៈដែលកើតឡើងដោយសេរី និងពិតប្រាកដរបស់ភាគីនីមួយៗក្នុងកិច្ចសន្យានៅពេលដែលសំណើរ និងស្ទីការត្រូវគ្នា។ ហើយកិច្ចសន្យាមានអានុភាព។ ការព្រមព្រៀងមិនអាចកើតមានបានទេប្រសិនបើមានវិការៈនៃការបង្ហាញឆន្ទៈ។ ជាពិសេសនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ អ្នកលក់ត្រូវបង្ហាញឆន្ទៈក្នុងការលក់អចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនហើយអ្នកទិញក៏ត្រូវបង្ហាញឆន្ទៈពិតប្រាកដក្នុងការទិញអចលនវត្ថុទៅកាន់អ្នកលក់ផងដែរ។

ខ. សមត្ថភាព

បុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពចុះកិច្ចសន្យាបានមានដូចជា រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល។ ម៉្យាងវិញទៀតមានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទេទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីលើព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ រូបវន្តបុគ្គលសំដៅលើមនុស្សដែលមានអាយុ១៨ឆ្នាំឡើងទៅដែលជានីតិជន និងមួយទៀតសំដៅដល់អនីតិជនដែលមានអគ្គាធិនភាពដូចជា៖

-អនីតិជនដែលមានអាយុចាប់ពី១៦ឆ្នាំ អាចទ្រទ្រង់ជីវភាពខ្លួនឯងដោយឯករាជ្យ

-អនីតិជនដែលបានរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍ហើយ

[65] មាត្រា៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

ការទទួលបានអត្តាធិនភាពនេះគឺត្រូវដាក់ពាក្យសុំទៅតុលាការ ប្រសិនបើតុលាការយល់ឃើញថាអត្តាធិនភាពស្របនឹងផលប្រយោជន៍របស់អនីតិជន នោះតុលាការអាចប្រកាសនូវអត្តាធិនភាពរបស់អនីតិជននោះបាន។ តុលាការត្រូវសួរយោបល់ពីអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា[66]។ មួយវិញទៀតក្នុងករណីដែលអនីតិជនដែលបានរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍ ត្រូវទទួលបានអត្តាធិនភាពដោយស្វ័យប្រវត្តិ និងមិនចាំបាច់ដាក់ពាក្យសុំ និងដោយមិនចាំបាច់មានការប្រកាសពីតុលាការទេ[67]។

គ. កម្មវត្ថុ

ក្រៅពីការព្រមព្រៀង និងសមត្ថភាព កម្មវត្ថុក៏ជាលក្ខខណ្ឌគ្រឹះដ៏សំខាន់មួយទៀតដែរក្នុងការធ្វើឲ្យកិច្ចសន្យាមួយអាចបង្កើតឡើងបាន។ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុត្រូវតែជាកម្មវត្ថុដែលស្របច្បាប់ អាចត្រូវបំពេញបាននិងមានជាក់លាក់ព្រមទាំងមិនផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ។

-មិនត្រូវផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំ

បញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំ គឺជាបញ្ញត្តិដែលភាគីនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចព្រមព្រៀងគ្នាផ្សេងដែលផ្ទុយទៅនឹងអ្វីដែលបញ្ញត្តិនេះបានកំណត់ឡើយ។ ពោលគឺចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមិនគ្រាន់តែធ្វើការអនុប្បទានតែវត្ថុនោះទេ គឺភាគីម្ខាងទទួលករណីកិច្ចធ្វើអនុប្បទាននូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬករណីកិច្ចធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ នឹងមានអានុភាពលុះត្រាតែបានធ្វើលិខិតយថាភូត។ មួយវិញទៀតក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ក៏បានបញ្ញត្តិអំពីលក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀងថា ការការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀងមិនមានអានុភាព បើមិនបានចុះបញ្ជី ដោយយោងតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតស្តីពីការចុះបញ្ជី។

-មិនត្រូវផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ

កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដែលផ្ទុយទៅនឹងបញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬផ្ទុយទៅនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អត្រូវបានចាត់ទុកជាមោឃៈ។ បើទោះបីជាភាគីនៃកិច្ចសន្យាបានធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាតាមឆន្ទៈ ដោយសេរី និងពិតប្រាកដក៏ដោយ ក៏កិច្ចសន្យានោះត្រូវ

[66] មាត្រា២១ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧
[67] មាត្រា២១ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

បានចាត់ទុកជាមោឃៈផងដែរចំពោះ កិច្ចសន្យាលក់ទិញទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ការបន្លំឆបោក ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នកដទៃ។ល។

ឃ. តម្លៃតបស្នង

ភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវកំណត់ចំនួនប្រាក់នៃថ្លៃលក់ទិញ ឬវិធីកំណត់ចំនួនប្រាក់នោះនៅក្នុងកិច្ចសន្យា[68]។ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីអ្នកលក់ទៅឲ្យអ្នកទិញតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុត្រូវតែផ្តល់នូវតម្លៃតមស្នង (ត្រូវមានការបង់ប្រាក់)។ ថ្លៃលក់ត្រូវតែចុះក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ បើមិនដូច្នោះទេកិច្ចសន្យាលក់នោះត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ។ ហើយកិច្ចសន្យាលក់អចលនវត្ថុអាចចុះបញ្ជីបានលុះត្រាតែភាគីទាំងអស់បានបង្ហាញភស្តុតាងថារាល់ពន្ធលើទ្រព្យនោះត្រូវបានបង់ពន្ធរួច។ តម្លៃលក់សម្រាប់អចលនវត្ថុនោះ មានសារៈសំខាន់ណាស់ដើម្បីធ្វើការកំណត់ប្រាក់ពន្ធដែលត្រូវបង់ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើការលក់ទិញនោះ។

៣.១.១.២ លក្ខខណ្ឌទម្រង់

លក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាក៏ជាលក្ខខណ្ឌដ៏សំខាន់មួយ ដែលធ្វើឲ្យកិច្ចសន្យាមានអានុភាពអាចយកទៅតតាំងជាមួយតតិយជន។ យើងសង្កេតឃើញថា ការលក់ទិញខ្លះមិនតម្រូវឲ្យធ្វើជាទម្រង់លាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬលិខិតស្មុគស្មាញនោះទេ។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីខ្លះដូចជាការលក់ទិញអចលនវត្ថុភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ មានលិខិតស្នាមត្រឹមត្រូវទៅតាមទម្រង់ដែលច្បាប់បានកំណត់ និងធ្វើការចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដីព្រោះដើម្បីបញ្ចៀសនូវរាល់បញ្ហាផ្សេងៗដែលអាចកើតមានឡើង និងដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍ផ្សេងៗនាថ្ងៃអនាគតផងដែរ។

ក. លិខិតយថាភូត

លិខិតយថាភូត គឺជាលិខិតដែលធ្វើឡើងតាមរូបមន្តច្បាប់ ដោយមន្ត្រីសាធារណៈដែលត្រូវបានអនុញ្ញាតឲ្យប្រតិបត្តិមុខងារនេះ។ រីឯតាមន័យចង្អៀតគឺជាលិខិតទាំងឡាយណាដែលរៀបចំឡើងដោយសារការី។ មួយវិញទៀតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមានអានុភាព និងអាចតតាំងជាមួយតតិយជនបាន ភាគីក្នុងកិច្ចសន្យាត្រូវធ្វើជាលិខិតយថាភូតដូចបានកំណត់ក្នុងមាត្រា៣៣៦នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី (ការបង្កើតកិច្ចនសន្យាដោយសំណើរនិងស្វីការ) និងមាត្រា៥១៦នៃក្រមរដ្ឋ-ប្បវេណី(ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ)។

---

[68] មាត្រា៥២១ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

ខ. ការចុះបញ្ជី

ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់បំផុត ដែលអាចឲ្យអ្នកទិញទទួលបានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិយ៉ាងពេញលេញ និងអាចធ្វើការអះអាងជាមួយតតិយជនបាន។ ការចុះបញ្ជី ជារឿងមួយសំខាន់សម្រាប់ភាគី ក៏ដូចជារដ្ឋផងដែរ ដោយហេតុថាវាធ្វើឲ្យមានភាពច្បាស់លាស់ ពិតប្រាកដ ដែលបង្កលក្ខណៈងាយស្រួលមិនចាំបាច់ព្រួយបារម្ភចំពោះបញ្ហាប្រឈមនាថ្ងៃអនាគត។ រីឯរដ្ឋវិញនឹងទទួលបានចំណូលពីការបង់ពន្ធ និងអាចវាយតម្លៃប្រមូលទិន្នន័យដីធ្លីបានផងដែរ។ កម្មសិទ្ធិទាំងអស់ព្រមទាំងសិទ្ធិប្រត្យក្សផ្សេងៗលើអចលនវត្ថុ ត្រូវបានកត់ត្រាទុកក្នុងសៀវភៅសុរិយោដីមួយហៅថា "សៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី"[69]។ សៀវភៅនេះស្ថិតក្រោមការគ្រប់គ្រងថែរក្សាទុកដោយ រដ្ឋបាលសុរិយោដី ដែលជាភស្តុតាងបញ្ជាក់នូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជី។

ជាទូទៅការចុះបញ្ជីលើកដំបូង ធ្វើឲ្យម្ចាស់អចលនវត្ថុទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ តាមរយៈការចុះបញ្ជីជាលក្ខណៈប្រព័ន្ធ និងជាលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។ ប៉ុន្តែនៅពេលដែលម្ចាស់កម្មសិទ្ធិមានបំណងលក់ ដូរ ឬធ្វើប្រទានកម្មអចលនវត្ថុនោះវានឹងធ្វើឲ្យមានការកែប្រែនូវម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ជាហេតុនាំឲ្យមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬការបង្កើតបន្ទុកផ្សេងៗលើអចលនវត្ថុចាំបាច់ត្រូវតែធ្វើការចុះបញ្ជី ហើយការចុះបញ្ជីនោះអាចហៅបានថាជា "ការចុះបញ្ជីបន្ត"។

៣.១.២ អានុភាព

កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះកើតចេញពីឆន្ទៈផ្ទាល់របស់បុគ្គលពីរនាក់ ឬច្រើនបានព្រមព្រៀងគ្នា ដែលនាំឲ្យកិច្ចសន្យានេះមានអានុភាពអនុវត្តតែចំពោះភាគីដែលបានព្រមព្រៀងបង្កើតកិច្ចសន្យានេះតែប៉ុណ្ណោះ។ ហើយនៅពេលដែលភាគីទាំងសងខាង បានចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញហើយវានឹងនាំឲ្យមានចំណងគតិយុត្តរវាងគូភាគី និងតម្រូវឲ្យភាគីអនុវត្តជាដាច់ខាត។ មួយវិញទៀតភាគីនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចធ្វើការកែប្រែកិច្ចសន្យានោះ ដោយឯកឯងបានឡើយបន្ទាប់ពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះមានសុពលភាព។ រីឯចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុវិញកិច្ចសន្យាទិញលក់តែឯកឯងមិនអាចចាត់ទុកថាជាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទេ។

ក្នុងករណីដែលការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុតាមរយៈការទិញ លក់នេះមានត្រឹមតែកិច្ចសន្យារវាងអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ នោះអ្នកទិញក៏មិនអាចធ្វើការអះអាងអំពីការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិនោះពី

---

[69] សៀវភៅគោលបញ្ជី សម្គាល់លើសៀវភៅដែលគេប្រើប្រាស់ដើម្បីចុះបញ្ជី កម្មសិទ្ធិ ព្រំប្រទល់ដី តម្លៃ និងព័ត៌មានផ្សេងៗពាក់ព័ន្ធនឹងក្បាលដី។

អ្នកលក់បានទេ។ លុះត្រាតែអ្នកទិញបានចុះសិទ្ធិក្នុងបញ្ជីអចលនវត្ថុហើយ សិទ្ធិនេះត្រូវបានសន្មត់ថាជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដែលមានឈ្មោះក្នុងបញ្ជីនោះ[70]។ មានន័យថាទាល់តែឆ្លងកាត់ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ទើបអ្នកទិញក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះ។ ជាហេតុនាំឲ្យមានទំនាក់ទំនងគតិយុត្តរវាងអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ ព្រមទាំងត្រូវបំពេញករណីកិច្ចមួយចំនួនដូចជាៈ

៣.១.២.១ ករណីកិច្ចរបស់អ្នកលក់

ក.ករណីកិច្ចពន្យល់

ករណីកិច្ចពន្យល់ខ្លឹមសាររបស់អ្នកលក់ មានសារៈសំខាន់ណាស់សម្រាប់អ្នកទិញ ក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដោយហេតុថា ប្រសិនបើអ្នកលក់មិនបានធ្វើការពន្យល់ទៅកាន់អ្នកទិញឲ្យបានច្បាស់លាស់ពីកម្មវត្ថុនៃការលក់នោះទេ វាអាចនឹងនាំឲ្យអ្នកទិញមានការភ័ណ្ឌច្រឡំទៅលើព្រំដែន និងសិទ្ធិផ្សេងៗដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញនោះ។ មួយវិញទៀត អ្នកលក់មានករណីកិច្ចពន្យល់ឲ្យបានច្បាស់លាស់នូវខ្លឹមសារនៃសិទ្ធិ និងករណីកិច្ចដែលអ្នកលក់ទទួលបន្ទុក និងព្រំដែននៃអចលនវត្ថុជាអាទិ៍[71]។ ផ្ទុយទៅវិញប្រសិនបើអ្នកលក់មិនបានបំពេញករណីកិច្ចពន្យល់ឲ្យបានច្បាស់លាស់អំពីកម្មវត្ថុដែលត្រូវលក់នោះទៅអ្នកទិញឲ្យបានយល់ច្បាស់លាស់នោះទេ ក្នុងចេតនាលាក់កំបាំងការពិតចំពោះ ចំណុចដែលមានឥទ្ធិពលដល់ការសម្រេចចិត្តទិញរបស់អ្នកទិញ ដែលជាហេតុនាំឲ្យ អ្នកទិញមានការភាន់ច្រឡំហើយធ្វើកិច្ចសន្យាទាំងភាន់ច្រឡំជាហេតុនាំឲ្យខូចប្រយោជន៍អ្នកទិញនោះ នាំឲ្យកិច្ចសន្យានោះត្រូវបានលុបចោលដោយសារតែមានវិការៈនៃការបង្ហាញឆន្ទៈ ឬអ្នកលក់ត្រូវសងថ្លៃខូចខាតទៅឲ្យអ្នកទិញ។

ខ.ករណីកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ជាគោលការណ៍ក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ អ្នកលក់មានករណីកិច្ច ត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលខ្លួនបានលក់[72]។ យើងឃើញថានៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមានសារៈសំខាន់ណាស់ដែលអ្នកលក់ត្រូវមានករណីកិច្ចក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ក៏ដូចជាសិទ្ធិផ្សេងៗទៀតទៅឲ្យអ្នកទិញ។ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុការផ្ទេរសិទ្ធិកើតមាននៅពេលដែលភាគីព្រមព្រៀងគ្នាការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សត្រូវមានអានុភាពតាមការព្រមព្រៀង

[70] មាត្រា១៣៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

[71] មាត្រា៥២៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

[72] មាត្រា៥៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

រវាងភាគី[73]។ ម្យ៉ាងវិញទៀតការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិកើតមានឡើងនៅពេលដែលអចលនវត្ថុត្រូវបានចុះបញ្ជីហើយអ្នកទិញអាចក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់បាន។

គ.ករណីកិច្ចប្រគល់វត្ថុ

អ្នកលក់ត្រូវមានករណីកិច្ចប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុទៅឲ្យអ្នកទិញតាមកាលបរិច្ឆេទ និងតាមទីកន្លែងដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា[74]។ ក្នុងករណីដែលកំណត់តែពេលត្រូវបង់ថ្លៃលក់ត្រូវសន្មតថាពេលកំណត់នៃការប្រគល់វត្ថុជាកម្មវត្ថុ ក៏ដូចពេលកំណត់នៃការបង់ថ្លៃលក់ដែរ។ ក្នុងករណីដែលភាគីសងខាងមិនកំណត់កាលបរិច្ឆេទដែលត្រូវប្រគល់ និងបង់ថ្លៃលក់នោះអ្នកលក់ត្រូវប្រគល់វត្ថុទៅឲ្យអ្នកទិញនៅពេលដែលអ្នកទិញទាមទារឲ្យប្រគល់។ ការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយការប្រគល់វត្ថុកាន់កាប់ ហើយការផ្ទេរការកាន់កាប់បែបនេះហៅថា ការប្រគល់ជាក់ស្តែង។ ការប្រគល់អចលនវត្ថុអាចធ្វើឡើងដោយការប្រគល់សោនៃអគារ ឬប្រគល់ប័ណ្ណបញ្ជាក់សិទ្ធិ។

៣.១.២.២ ករណីកិច្ចរបស់អ្នកទិញ

ក.ករណីកិច្ចបង់ថ្លៃ

អ្នកទិញមានករណីកិច្ចបង់ថ្លៃទិញជាប្រាក់ តាមកាលបរិច្ឆេទ និងនៅទីកន្លែងដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា[75]។ ក្នុងករណីកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលមានកំណត់ពេលដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនោះត្រូវសន្មតថាពេលកំណត់នៃការបង់ថ្លៃ ក៏ដូចជាពេលកំណត់ប្រគល់អចលនវត្ថុដែរ។ ក្នុងករណីកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ មិនបានកំណត់អំពីពេលប្រគល់វត្ថុ ឬពេលដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនោះទេ និងមិនបានកំណត់ពេលបង់ថ្លៃទិញ អ្នកទិញមានករណីកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ នៅពេលដែលអ្នកលក់ទាមទារឲ្យបង់ថ្លៃ។ ក្នុងករណីកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមិនបានកំណត់អំពីទីកន្លែងដែលត្រូវបានបង់ថ្លៃទិញហើយ អចលនវត្ថុនៃការលក់ទិញត្រូវបានចុះបញ្ជីក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងប្រគល់វត្ថុទៅឲ្យអ្នកទិញនោះការបង់ថ្លៃទិញត្រូវធ្វើឡើងព្រមគ្នា និងការប្រគល់វត្ថុដែរ។

[73] មាត្រា១៣៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧
[74] មាត្រា៥៤៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧
[75] មាត្រា៥៥៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

ខ.ករណីកិច្ចទទួលវត្ថុ

នៅពេលដែលអ្នកលក់បានបំពេញករណីកិច្ចប្រគល់វត្ថុរួចហើយនោះ អ្នកទិញត្រូវមានករណីកិច្ចទទួលយកវត្ថុ[76]។ ករណីកិច្ចទទួលវត្ថុនេះត្រូវបានផ្តល់ទៅឲ្យអ្នកដែលទទួលបាននូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុបន្ទាប់ពីចុះបញ្ជី។

ដើម្បីកុំឲ្យតតិយជនធ្វើការជំទាស់បាន ចំពោះការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យានេះ ហើយដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមានអានុភាពតតាំងជាមួយតតិយជននោះ ត្រូវធ្វើទៅតាមនីតិវិធីត្រឹមត្រូវ និងគោរពតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាដែលមានចែង ព្រមទាំងត្រូវធ្វើការកាត់ឈ្មោះផ្ទេរសិទ្ធិឲ្យបានត្រឹមត្រូវនៅមន្ទីរសុរិយោដីដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ ដើម្បីឲ្យតតិយជនបានដឹងលឺជាសាធារណៈ ថាដីនោះបានធ្វើការលក់ទិញ ឬផ្លាស់ប្តូរអ្នកកាន់កាប់។

៣.២ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាដូរ

ការដូរអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាដែលភាគីទាំងសងខាងបានព្រមព្រៀងគ្នាឲ្យអចលនវត្ថុគ្នាទៅវិញទៅមក ហើយការដូរអចលនវត្ថុនេះ អនុញ្ញាតឲ្យផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃទ្រព្យដែលជាអចលនវត្ថុបាន[77]។

ការដូរអចលនវត្ថុ គឺភាគីទាំងសងខាងព្រមព្រៀងដូរអចលនវត្ថុគ្នាទៅវិញទៅមក ពោលគឺអនុលោមទៅតាមការសន្យារបស់ភាគីក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិក្រៅពីប្រាក់ទៅវិញទៅមក[78]។ ដោយភាគីទាំងសងខាងយកអចលនវត្ថុទៅដោះដូរគ្នាទៅវិញទៅមក។ បញ្ញត្តិស្តីពី ការលក់ទិញត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរចំពោះការដូរ[79]។ ដូច្នេះមាត្រានេះចង់បញ្ជាក់ថាកិច្ចសន្យាដូរត្រូវអនុវត្តដូចគ្នាទៅនឹងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ និងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅក្នុងកិច្ចសន្យាដូរអចលនវត្ថុ ត្រូវធ្វើឡើងដូចគ្នាទៅនឹងចំណុចដែលបកស្រាយ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុខាងលើដែរ។ ប្រសិនបើវត្ថុនោះមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនទេការដូរត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ។ មួយវិញទៀតបើមានបញ្ហាកើតមានឡើងចំពោះការដូរអចលនវត្ថុនោះត្រូវអនុវត្តទៅតាមកិច្ចសន្យាលក់ទិញ។

---

[76] មាត្រា៥៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

[77] មាត្រា៧០ នៃច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, សីហា ឆ្នាំ២០០១

[78] មាត្រា៥៦៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

[79] មាត្រា៥៦៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

ការដូរអចលនវត្ថុនោះ ត្រូវគោរពលក្ខខ័ណ្ឌដូចទៅនឹងការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិដោយការលក់អចលនវត្ថុដែរគឺបុគ្គលនោះត្រូវតែមានសញ្ជាតិជាខ្មែរ និងមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ (ជនដែលមានអាយុចាប់ ពី ១៨ឆ្នាំ ឡើងទៅ) ហើយក៏មានការហាមឃាត់ទៅលើការដូរអចលនវត្ថុមួយចំនួនដូចទៅនឹង លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិដោយការលក់អចលនវត្ថុផងដែរ ដូចជា បុគ្គលដែលមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុ កម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យអវិភាគដែលគ្មានការយល់ព្រមពីសហកម្មសិទ្ធិ-ករ ហើយនឹងបុគ្គលដែលមានអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុនៃការរឹបអូសជាដើម។

៣.៣ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម

៣.៣.១ និយមន័យ

ប្រទានកម្ម គឺជាកិច្ចសន្យាដែលជនម្នាក់ហៅថាអ្នកឲ្យ ឬជាទាយកដែលផ្ទេរនូវកម្មសិទ្ធិនៃទ្រព្យរបស់ខ្លួនឲ្យ ទៅជនម្នាក់ទៀតហៅថាអ្នកទទួល ឬបដិគ្គាហកដែលព្រមទទួលយកទ្រព្យនោះ[80]។ មួយវិញទៀតក្រមរដ្ឋប្បវេណីក៏បានឲ្យនិយមន័យ ប្រទានកម្ម សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយដែលត្រូវមានអានុភាព ដោយភាគីម្ខាងបង្ហាញឆន្ទៈផ្តល់ទៅឲ្យភាគីម្ខាងទៀតនូវទ្រព្យសម្បត្តិ ដោយមិនយកថ្លៃហើយភាគីម្ខាងទៀតយល់ព្រមទទួល[81]។

៣.៣.២ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម

ប្រទានកម្ម ត្រូវបានស្តែងឡើងនៅពេលដែលភាគីម្ខាងបង្ហាញឆន្ទៈតាមរយៈការផ្តល់ឲ្យភាគីម្ខាងទៀតនូវទ្រព្យសម្បត្តិ ដោយមិនយកកម្រៃហើយភាគីម្ខាងទៀតយល់ព្រមទទួលយក។ នៅពេលដែលមានការព្រមទទួលយករបស់អ្នកទទួល ឬបដិគ្គាហកហើយនោះអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃប្រទានកម្មនោះមិនត្រូវបានដកហូតមកវិញបានឡើយ។ មួយវិញទៀតប្រទានកម្មទ្រព្យសម្បត្តិ ជាការបង្កើននូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់បដិគ្គាហក ដោយបន្ថយនូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ទាយក ហេតុនេះ បដិគ្គាហក មិនត្រូវទទួលយកប្រទានកម្មណាដែលមានកាតព្វកិច្ចធ្ងន់ធ្ងរជាងផលប្រយោជន៍នោះទេ។ ប្រទានកម្មនេះអាចធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិបានភ្លាមៗ ប៉ុន្តែអ្នកឲ្យ ឬទាយកអាចធ្វើការរក្សាទុកសម្រាប់ខ្លួន នូវសិទ្ធិផលុបភោគនៃទ្រព្យ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនៃអចលនវត្ថុដែលត្រូវចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា និងត្រូវចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី[82]។ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

[80] មាត្រា៨០ នៃច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, សីហា ឆ្នាំ២០០១

[81] មាត្រា៥៦៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

[82] មាត្រា៨៤ នៃច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, សីហា ឆ្នាំ២០០១

នៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាប្រទាន ត្រូវអនុលោមតាមគោលការណ៍ទូទៅដែលកំណត់ក្នុងមាត្រា១៣៣(ការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សដោយការព្រមព្រៀង) មាត្រា ១៣៤ (ល័ក្ខខណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស) មាត្រា ១៣៥ (លក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង) និងមាត្រា១៦០ (លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ) នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី[83]។

៣.៣.៣ អានុភាព

ក្នុងករណីកម្មវត្ថុនៃប្រទានកម្មជាអចលនវត្ថុនោះ ដើម្បីកុំឲ្យតតិយជនធ្វើការជំទាស់បានលុះត្រាតែ ប្រទានកម្មនោះត្រូវបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ទៅតាមទម្រង់នៃលិខិតយថាភូតហើយជាពិសេសត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ នៅអង្គភាពសុរិយោដីទើបមានអានុភាពអះអាងចំពោះតតិយជនបាន។ បើទោះបីជាប្រទានកម្មនេះចាត់ទុកដូចជាការធ្វើអំណោយក៏ដោយ ក៏មិនអាចធ្វើជាលក្ខណៈផ្ទាល់មាត់បាននោះទេ ទោះបីជាមានការព្រមព្រៀងដោយការសន្យាថានឹងផ្តល់ប្រទានកម្មនោះក៏ដោយប្រសិនបើមិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរអំពីការធ្វើប្រទានកម្មទេភាគីនៃកិច្ចសន្យា អាចលុបចោលកិច្ចសន្យាដោយដកការបង្ហាញឆន្ទៈនៃការធ្វើប្រទានកម្មវិញបានតាមឆន្ទៈរបស់គូភាគី[84]។

៣.៣.៤ ការលុបចោលកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម

ប្រទានកម្ម អាចធ្វើការលុបចោល ដោយសារៈ

- អំពើរំលោភលើទំនុកចិត្តជាអាទ៍ដូចជាក្នុងករណីដែលបដិគ្គាហកបានធ្វើអំពើរំលោភទំនុកចិត្តធ្ងន់ធ្ងរចំពោះទាយក ទាយកអាចលុបចោលប្រទានកម្មបាន[85]។ ការលុបចោលប្រទានកម្មនេះអាចធ្វើបានតែក្នុងអំឡុងពេល ៥ (ប្រាំ) ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលមានអំពើរំលោភលើទំនុកចិត្តធ្ងន់ធ្ងរនោះកើតឡើង។

- ភាពទីទ័លក្ររបស់ទាយក មានន័យថាបើទាយកគាត់ធ្លាក់ខ្លួនក្នុងស្ថានភាពទីទ័លក្រ មិនអាចរក្សាជីវភាពរស់នៅរបស់ខ្លួនគាត់ផ្ទាល់ និង បុគ្គលដែលត្រូវមានអាហារកាតព្វកិច្ច ក្រោយពី

[83] មាត្រា៥៦៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧
[84] មាត្រា៥៧០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧
[85] មាត្រា៥៧១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

បានបង្ហាញឆន្ទៈធ្វើប្រទានកម្មហើយ ទាយកអាចលុបប្រទានកម្មនោះចោលបាន[86]។ ប្រសិនបើភាគីបានអនុវត្ត នូវប្រទានកម្មនោះរួចហើយ ក៏ការលុបចោលប្រទានកម្មដែលបានកំណត់ខាងលើអាចធ្វើបានដែរ តែក្នុងអំឡុងពេល ៥ (ប្រាំ) ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលបានអនុវត្ត។

- ការបន្ថយការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា មានន័យថាទាយកមិនត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះវិការៈនៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃប្រទានកម្មនោះទេ ឬវិការៈនៃសិទ្ធិនោះឡើយ ដោយហេតុថា ប្រទានកម្មគឺជាកិច្ចសន្យាមិនយកកម្រៃថ្នូរហើយការឲ្យទទួលខុសត្រូវចំពោះវិការៈ គឺជាបន្ទុកធ្ងន់ធ្ងរសម្រាប់ទាយក។

៣.៤ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមកិច្ចសន្យាទាំងបី

បន្ទាប់ពីការធ្វើកិច្ចសន្យាត្រឹមត្រូវតាមទម្រង់ដែលច្បាប់បានកំណត់រួចហើយ ដើម្បីឲ្យការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមានសុពលភាព និងអានុភាពអាចអនុវត្តបានគឺការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាទាំង៣នេះ សម្រាប់ដីដែលមានវិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលន-វត្ថុដោយហេតុថា នីតិវិធីក្នុងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរបស់កិច្ចសន្យាទាំងបីមានការប្រព្រឹត្តទៅដូចគ្នា ដូចនេះយើងនិងធ្វើការបកស្រាយជារួមតែម្តង៖

៣.៤.១ គូភាគីដែលដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី

ភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ត្រូវធ្វើការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ (កាត់ឈ្មោះ) ដែលពាក្យសុំ ត្រូវធ្វើឡើងរួមគ្នា ឬដាក់ពាក្យសុំតែម្នាក់ឯងក៏បាន[87] ដោយភ្ជាប់មកជាមួយឯកសារនូវឯកសារចាំបាច់មួយចំនួនទៅ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានីខេត្ត ឬរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង ស្រុក ខណ្ឌដែលអចលនវត្ថុតាំង[88]។ ការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីក៏អាចធ្វើឡើងដោយអ្នកតំណាងបានដែរ[89]។ មានន័យថាអ្នកតំណាងអាចដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងចុះហត្ថលេខាលើលិខិតស្នាមនានាដែលចាំបាច់ក្នុងការចុះបញ្ជី ក្នុងនាមរបស់អ្នកលក់ និង/ឬអ្នកទិញបាន។ អ្នកតំណាងទាំងនេះមានដូចជាអ្នកតំណាងរបស់នីតិបុគ្គល អ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់ និងអ្នកតំណាងដោយអាណត្តិ។

---

[86] មាត្រា៥៧២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

[87] ប្រការ១០ កថាខណ្ឌទី១ និង២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ៣០ កយជនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ឆ្នាំ២០១៣

[88] ប្រការ៥ កថាខណ្ឌទី១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល

[89] ប្រការ១០ កថាខណ្ឌទី៤ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល

៣.៤.១.១ ទម្រង់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ[90]។ យោងតាមប្រកាស នេះទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី គឺចែកចេញជាពីរសណ្ឋានគឺ ទម្រង់ពាក្យសុំទូទៅ និងទម្រង់ពាក្យសុំទៅតាមប្រភេទនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី។

យោងតាមប្រការ២៦ និង២៨ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនេះ ទម្រង់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីទូទៅ និងទម្រងនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រូវសរសេរនូវចំណុចដូចជា៖

- ឈ្មោះប្រទេសជាផ្លូវការ

- បាវចនា

- រដ្ឋបាលសុរិយោដីដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ

- គោលបំណងនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី៖ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូល ឬការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក

-មូលហេតុនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងកាលបរិច្ឆេទ៖ ការលក់ទិញ ឬប្រទានកម្ម និងកាលបរិច្ឆេទនៃកិច្ចសន្យានោះ

- ឈ្មោះ ឬនាមករណ៍ និងអាសយដ្ឋានរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី៖ ឈ្មោះ ឬនាមករណ៍ ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត អាសយដ្ឋាន និងឈ្មោះ ឬនាមករណ៍ឪពុក និងម្តាយ

- អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ៖ ទីតាំងដី និង លេខក្បាលដី ឬលេខប័ណ្ណ

-កាលបរិច្ឆេទនៃការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ហត្ថលេខា ឬស្នាមម្រាមដៃរបស់បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី

- ឯកសារភ្ជាប់ ៖ ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណរបស់បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ឯកសារបញ្ជាក់អំពីមូលហេតុនៃការចុះបញ្ជី ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗទៀតដែលបានកំណត់ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។

[90] ប្រការ៥ កថាខណ្ឌទី១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល

៣.៤.១.២ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

ក្រោយពីបានដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីហើយ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋានដែលជាអភិបាលស្រុកខណ្ឌ ឬមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ជាអ្នកបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញាផ្សេងៗ ដូចជាលិខិតលក់ផ្តាច់ អំណោយផ្តាច់ជាដើម។ ក្នុងការបញ្ជាក់នេះអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ និងទទួលខុសត្រូវលើអត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតកិច្ចសន្យា និងអត្តសញ្ញាណគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា[91] ។

បន្ទាប់ពីបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញារួចហើយ បើលិខិតនោះបញ្ជាក់នៅឃុំ សង្កាត់ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវយកលិខិតនោះទៅចុះក្នុងបញ្ជីមួយហៅថា សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់។ ការចុះក្នុងសៀវភៅនេះគឺត្រូវចុះលេខរៀង និងកាលបរិច្ឆេទនៃប្រតិបត្តិការ រួចស្រង់លេខរៀង និងថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ដាក់លើលិខិតដើមគ្រប់លិខិតបញ្ជាក់ដែលត្រូវប្រគល់ទៅឲ្យភាគីកម្នាក់ៗ។ បន្ទាប់មកត្រូវចុះ ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំនៃលិខិត ចុះឈ្មោះ ព្រមទាំងទីលំនៅនៃភាគី ចុះប្រភេទនៃលិខិត និងចុះកម្មវត្ថុនៃលិខិត។ បើលិខិតនោះទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុ សេចក្តីនៃលិខិតត្រូវចម្លងចូលដោយសង្ខេបដាក់ក្នុងបញ្ជិកាមួយទៀត ហៅថាបញ្ជិកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុ សម្រាប់ឃុំសង្កាត់ នីមួយៗ[92]។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុដោយអភិបាលស្រុក ខណ្ឌត្រូវបញ្ជូនទៅមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ដែលអចលន-វត្ថុនោះស្ថិតនៅ ដើម្បីមេឃុំ ចៅសង្កាត់ចុះសេចក្តីបញ្ជាក់ក្នុង សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់[93]។

៣.៤.១.៣ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្តដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ[94]។ នៅពេលដែលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌដែលបានទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុហើយនោះ ត្រូវផ្ញើរពាក្យសុំ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានីខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុនោះតាំងនៅ ដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ ដើម្បីឲ្យស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ចុះលេខរៀង

[91] ប្រការ៩ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ២១៥ប្រក/ជនស/មជ, ០៩ កញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥, ស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី

[92] ប្រការ១២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល

[93] ប្រការ១៣ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល

[94] ប្រការ៥ កថាខណ្ឌទី២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ៣០ កយជនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ឆ្នាំ២០១៣

ទៅតាមលំដាប់នៃការទទួលពាក្យសុំ នៅលើពាក្យសុំដែលបានទទួលដោយផ្ទាល់ ឬទទួលពីរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ឬពីស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ចផ្សេងទៀត[95]។

បន្ទាប់ពីពិនិត្យ និងផ្ទៀងផ្ទាត់ថាត្រឹមត្រូវតាមនីតិវិធីហើយនោះម្ចាស់សំណើរត្រូវបង់ថ្លៃសោហ៊ុយសេវាសុរិយោដី តាមការកំណត់ក្នុងប្រកាសរួមលេខ៩៩៥ សហវ-ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១២ និងត្រូវបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា៤% នៃតម្លៃអចលនវត្ថុ[96]។ បន្ទាប់ពីពិនិត្យ នឹងវាយតម្លៃអចលនវត្ថុ និងប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិហើយ មន្ត្រីពន្ធដារត្រូវប្រថាប់ត្រាទៅលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងចេញបង្កាន់ដៃមួយដែលបញ្ជាក់ពីការបង់ពន្ធនោះ អ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីត្រូវយកបង្កាន់ដៃនោះទៅបន្តនីតិវិធីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុពីញាតិតាមរយៈប្រទានកម្ម ត្រូវបានអនុគ្រោះឲ្យដកចេញពីតម្លៃគិតពន្ធប្រថាប់ត្រាចំនួន ១០០.០០០.០០០ (មួយរយលានរៀល)។ ការអនុគ្រោះពន្ធខាងលើ ត្រូវមានឯកសារជាភស្តុតាងបញ្ជាក់អំពីញាតិដូចជាសៀវភៅគ្រួសារ សំបុត្រកំណើត សំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ និង/ឬឯកសារដទៃទៀត ដែលអាចបញ្ជាក់ទំនាក់ទំនងរវាងបុគ្គល[97]។ បន្ទាប់ពីទទួលបានឯកសារគ្រប់ហើយ រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្តនឹងធ្វើការចារថាអ្នកទិញជាម្ចាស់នៃអចលនវត្ថុចាប់ពីពេលនោះតទៅ។

៣.៥ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈមតកសាសន៍

សន្តតិកម្មតាមបណ្ដាំនេះត្រូវចាប់ផ្តើមឡើងនៅពេលមតកជនបានទទួលមរណភាព ហើយជនដែលជាសន្តតិជនត្រូវតែគោរពទៅតាមឆន្ទៈរបស់មតកជនដែលបានធ្វើមតកសាសន៍នេះ[98]។ ការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈសន្តតិកម្មតាមមតកសាសន៍ គឺជាការបែងចែកទ្រព្យសម្បត្តិតាមឆន្ទៈរបស់មតកជនទៅឲ្យសន្តតិជនរបស់ខ្លួន។ មតកជនអាចធ្វើការបែងចែកទ្រព្យសម្បត្តិបានដោយសេរីប៉ុន្តែមិនអាចរំលោភលើភាគបម្រុងបានឡើយ។

[95] ប្រការ៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល

[96] ប្រការ៦ នៃប្រកាសលេខ៧៣៥ សហវ-ប្រក-អពជ, ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៣, ស្តីពី ការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា

[97] ប្រការ៥ចំណុចខ នៃប្រកាសលេខ៧៣៥សហវ-ប្រក-អពជ,ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៣,ស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា

[98] មាត្រា១១៩៩ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

៣.៥.១ ការបង្កើតមតកសាសន៍

៣.៥.១.១ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

ការបង្កើតមតកសាសន៍ គឺផ្តោតសំខាន់ទៅលើចំណុចមួយចំនួនដែលក្នុងនោះរួមមាន ៖

-ឆន្ទៈ ៖ ឆន្ទៈផ្ទាល់របស់មតកជន គ្មានការបង្ខិតបង្ខំ

-សមត្ថភាព ៖ នីតិជន ឬអនីតិជនដែលបានអត្តាធិនភាព ដែលមានសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់អាចធ្វើមតកសាសន៍បាន[99] ។

-កម្មវត្ថុនៃមតកសាសន៍ ៖ មតកដែលត្រូវធ្វើការបែងចែកទៅឲ្យសន្តតិជន ឬបុគ្គលណាម្នាក់តាមគោលបំណងរបស់មតកជន ហើយមតកទាំងនោះត្រូវទុកជាមតកផ្ទាល់របស់មតកជន។

៣.៥.១.២ លក្ខខណ្ឌទម្រង់

មតកសាសន៍ដែលត្រូវនឹងទម្រង់ណាមួយដែលបានកំណត់នៅក្នុងក្រមនេះ ត្រូវចាត់ទុកថាមានសុពលភាពចំពោះទម្រង់[100]។ ចំណុចសំខាន់នៃលក្ខខណ្ឌទម្រង់គឺការសរសេរជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងត្រឹមត្រូវតាមទម្រង់ដែលច្បាប់បានកំណត់រួមមាន៖

ក.មតកសាសន៍ដោយលិខិតយថាភូត

មតកសាសន៍ដោយលិខិតយថាភូតត្រូវធ្វើឡើងដោយម្ចាស់បណ្តាំ នៅចំពោះមុខសារការីដោយត្រូវមានវត្តមានរបស់សាក្សីយ៉ាងតិច០២ នាក់ ហើយម្ចាស់បណ្តាំត្រូវប្រាប់ផ្ទាល់មាត់ នូវខ្លឹមសារនៃមតកសាសន៍ចំពោះសារការី។ បន្ទាប់ពីម្ចាស់បណ្តាំ និងសាក្សី បានទទួលស្គាល់ថាកំណត់ជាលាយល័ក្ខអក្សរនោះត្រឹមត្រូវហើយ ជននីមួយៗត្រូវផ្ទៀងផ្ទាត់ឯកសារអំពីឈ្មោះ អាយុ និងលំនៅឋាន ហើយត្រូវចុះហត្ថលេខា រៀងៗខ្លួន។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើម្ចាស់បណ្តាំ មិនអាចសរសេរអក្សរ ឬមិនអាចចុះហត្ថលេខាបានទេ សារការីអាចជំនួសការសរសេរ និងហត្ថលេខាហើយត្រូវសរសេរបន្ថែមនូវហេតុនោះផង។ សារការីត្រូវសរសេរ ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ហើយត្រូវចុះហត្ថលេខា[101]។

---

[99] មាត្រា ១១៦៨ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

[100] មាត្រា ១១៧១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

[101] មាត្រា១១៧៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

ខ.មតកសាសន៍ដោយលិខិតឯកជន

ម្ចាស់បណ្តាំសរសេរដោយផ្ទាល់ខ្លួន នូវរាល់ខ្លឹមសារនៃលិខិតបណ្តាំ និងចុះបរិច្ឆេទ ដោយខ្លួនឯង និងត្រូវចុះហត្ថលេខា លើលិខិតបណ្តាំ[102]។ លើពីនេះច្បាប់បានកំណត់បញ្ជាក់អោយកាន់តែច្បាស់ មួយកម្រិត ទៀតថាលិខិត បណ្តាំប្រភេទនេះ មានតែម្ចាស់បណ្តាំប៉ុណ្ណោះ ដែលអាចធ្វើបាន ហើយរាល់ការធ្វើជំនួសឬមានជំនួយខាងបច្ចេកវិទ្យា គឺត្រូវទុកជាមោឃៈព្រោះដើម្បីការពារនូវបញ្ហាអំពីសុក្រឹត្យភាពនៃមតកសាសន៍ដែលអាចកើតឡើងនៅពេលម្ចាស់បណ្តាំទទួលមរណៈភាព។

គ.មតកសាសន៍ដោយលិខិតសម្ងាត់

លិខិតប្រភេទនេះត្រូវធ្វើឡើងដោយ ម្ចាស់បណ្តាំផ្ទាល់ហើយត្រូវចុះហត្ថលេខាជាពិសេស លិខិតនេះត្រូវរក្សាទុកនៅក្នុងស្រោមសំបុត្របិទជិត ដោយតម្រូវឱ្យម្ចាស់បណ្តាំដាក់សញ្ញាសំគាល់ ឬ មធ្យោបាយផ្សេងៗ ជាលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យថាស្រោមសំបុត្រ ដែលរក្សាទុកនោះមាននរណាម្នាក់បើកមើលឬអត់។ ម្ចាស់បណ្តាំ ត្រូវដាក់លិខិតបណ្តាំចូលក្នុងស្រោមសំបុត្រនៅចំពោះមុខសារការី និងសាក្សីយ៉ាងតិចពីរនាក់ ដោយម្ចាស់បណ្តាំត្រូវប្រកាស បញ្ជាក់ថា លិខិតដែលបានដាក់ចូលក្នុងស្រោមសំបុត្រនោះ ពិតជាលិខិតបណ្តាំរបស់ខ្លួន ។ ជាចុងក្រោយសារការីត្រូវចុះកាលបរិច្ឆេទ ដែលម្ចាស់បណ្តាំដាក់លិខិតចូលក្នុងស្រោមសំបុត្រ និងធ្វើការប្រកាសលើលិខិតដែលបិតជិតនេះហើយ សារការី និងសាក្សីត្រូវចុះហត្ថលេខាដើម្បីទទួលស្គាល់ផងដែរ[103]។

៣.៥.២ អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានផ្តល់សិទ្ធិឲ្យបុគ្គលជាមតកជនមានសិទ្ធិក្នុងការកំណត់អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍នៅក្នុងលិខិតបណ្តាំ ឬមតកជនអាចប្រគល់អាណត្តិឲ្យតតិយជនណាម្នាក់ជាអ្នកកំណត់ប្រតិបត្តិមតកសាសន៍តាមមតកសាសន៍បាន។ ក្រោយពេលតតិយជនបានទទួលអាណត្តិជាអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ហើយ តតិយជននោះត្រូវតែផ្តល់ដំណឹងដល់សន្តតិជនរបស់មតកជនឲ្យបានឆាប់បំផុតតាមដែលអាចធ្វើទៅបាន[104]។ ផ្ទុយទៅវិញក្នុងករណីដែលជនដែលទទួលអាណត្តិជាអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍មានបំណងចង់ លាឈប់ពីអាណត្តិដែលបានទទួលវិញ គឺទាមទារឲ្យជូនដំណឹងអំពីមូលហេតុនៃការលាឈប់ទៅសន្តតិជនដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវដែរ។

[102] មាត្រា១១៧៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

[103] មាត្រា១១៧៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

[104] មាត្រា១២១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

សន្តតិជន ឬបុគ្គលដែលពាក់ព័ន្ធនឹងផលប្រយោជន៍ផ្សេងៗនៃសន្តតិកម្មអាចរៀបចំកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យណាមួយ ដើម្បីដាស់តឿនចំពោះជន ដែលកំណត់ជាអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍បាន ប្រសិនបើជនដែលត្រូវកំណត់ថា ជាអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ពុំឆ្លើយតបបញ្ជាក់ទេ គឺមានន័យថា បានលាឈប់ពីភារកិច្ចជាអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍នេះហើយ។ ប្រសិនបើជនដែលកំណត់ថាជាអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍យល់ព្រមបំពេញមុខងារហើយ គឺត្រូវអនុវត្តភារកិច្ចភ្លាមៗតែម្តង។ មួយវិញទៀត តុលាការអាចជ្រើសរើសអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍បានក្នុងករណីដែលសន្តតិជន ឬជនពាក់ព័ន្ធនឹងផលប្រយោជន៍នានាធ្វើការទាមទារតាមតុលាការដែលមានសមត្ថកិច្ច ប្រសិនបើមតកជនមិនបានកំណត់ ឬបាត់បង់អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍[105]។ យ៉ាងណាមិញជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភអនីតិជន និងជនក្ស័យធនមិនអាចក្លាយជាអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍បានឡើយ[106]។

តួនាទីរបស់អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍គឺជាអ្នកធ្វើបញ្ជីសារពើភ័ណ្ឌនៃទ្រព្យសម្បត្តិ ហើយប្រគល់បញ្ជីនោះទៅឲ្យសន្តតិជនដោយគ្មានភាពយឺតយ៉ាវ។ ទាក់ទងទៅនឹងសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍គឺគ្រប់គ្រងនិងមើលថែរក្សាមតិក និងធ្វើរាល់សកម្មភាពទាំងឡាយដែលចាំបាច់ក្នុងការប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ក្នុងនាមជាអាណត្តិ។ ផ្ទុយទៅវិញប្រសិនបើអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍មានចំនួនច្រើននាក់វិញ រាល់ការអនុវត្តភារកិច្ចទាមទារឲ្យមានសំលេងគាំទ្រលើពីពាក់កណ្តាលនៃអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ទាំងអស់។ ទៀតសោតសន្តតិជនមិនអាចចាត់ចែង ឬធ្វើសកម្មភាពណាមួយរារាំងដល់ការប្រតិបត្តិការមតកសាសន៍បានឡើយ បើមានអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ស្របច្បាប់ហើយនោះ។

៣.៥.៣ អានុភាព

ជាទូទៅ ការអនុវត្តនៃមតកសាសន៍អាចមានអានុភាពលុះត្រាតែមតកជន ឬម្ចាស់បណ្តាំបានទទួលមរណភាព។ ទៀតសោត ទោះបីជាអចលនវត្ថុ ដែលទទួលបានតាមរយៈមតកសាសន៍ក៏ដោយ ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុ នៅតែជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់ដើម្បីឲ្យសន្តតិជនក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិយ៉ាងពិតប្រាកដ និងជាលក្ខខណ្ឌក្នុងការតតាំងជាមួយតតិយជន។ មាត្រា៧៩ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ក៏បានកំណត់ផងដែរថាការចាត់ចែងអចលនវត្ថុតាមរយៈសន្តតិកម្មត្រូវតែ

[105] មាត្រា១២១៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

[106] មាត្រា១២១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

ស្ថិតនៅក្រោមការកំណត់របស់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ជាហេតុនាំឲ្យយើងអាចសន្មតថាច្បាប់ជាអ្នកកំណត់អំពីលក្ខខណ្ឌចាំបាច់សម្រាប់ការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិចំពោះសន្តតិកម្មដែលមានបណ្តាំមតិក។

៣.៥.៤ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមមតកសាសន៍

ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅតែជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់សម្រាប់អចលនវត្ថុបើទោះបីជាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិកើតឡើងក្រោមរូបភាពបែបណាក៏ដោយ។ ការស្នើសុំចុះបញ្ជីតាមមតកសាសន៍នេះ គឺប្រព្រឹត្តិទៅដូចគ្នាទៅនឹងការស្នើសុំចុះបញ្ជីតាមរយៈកិច្ចសន្យាផងដែរៈ

៣.៥.៤.១ គូភាគីដែលដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី

សន្តតិជនអាចដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីតែឯកឯងបាន ទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ឬរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត។ រីឯទម្រង់ពាក្យពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមានទម្រង់ដូចគ្នាទៅនឹងពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាដែរ ប៉ុន្តែត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយឯកសារមួយចំនួនដូចជាលិខិតសន្តតិកម្ម និងសេចក្តីចម្លងសំបុត្រមរណភាព ឬសេចក្តីចម្លងសំបុត្របញ្ជាក់មរណភាពរបស់មតកជន ឯកសារបញ្ជាក់ជាសន្តតិជនដែលរួមមាន សេចក្តីចម្លងសំបុត្រកំណើត សេចក្តីចម្លងសំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ ក្នុងករណីបើជាសហព័ទ្ធរបស់មតកជន។

៣.៥.៤.២ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

ក្រោយពីបានដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីហើយ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ដែលជាអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ជាអ្នកបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញាផ្សេងៗ ដូចជាលិខិតសន្តតិកម្ម និងសេចក្តីចម្លងសំបុត្រមរណ-ភាព ឬសេចក្តីចម្លងសំបុត្របញ្ជាក់មរណភាពរបស់មតកជន ឯកសារបញ្ជាក់ជាសន្តតិជន។ល។ ក្នុងការបញ្ជាក់នេះ អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ និងទទួលខុសត្រូវលើអត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតកិច្ចសន្យា និងអត្តសញ្ញាណគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា[107]។

បន្ទាប់ពីបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញារួចហើយ បើលិខិតនោះបញ្ជាក់នៅ ឃុំ សង្កាត់ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវយកលិខិតនោះទៅចុះក្នុងបញ្ជីមួយហៅថា សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់។ ការចុះក្នុងសៀវភៅនេះគឺត្រូវចុះលេខរៀង និងកាលបរិច្ឆេទនៃប្រតិបត្តិការ រួចស្រង់លេខរៀង និងថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ

[107] ប្រការ៩ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ២១៥ប្រក/ដនស/មផ, ០៩ កញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥, ស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី

ដាក់លើលិខិតដើមគ្រប់លិខិតបញ្ជាក់ដែលត្រូវប្រគល់ទៅឲ្យភាគីម្នាក់ៗ។ បន្ទាប់មកត្រូវចុះ ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំនៃលិខិត ចុះឈ្មោះ ព្រមទាំងទីលំនៅនៃភាគី ចុះប្រភេទនៃលិខិត និងចុះកម្មវត្ថុនៃលិខិត។ បើលិខិតនោះទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុ សេចក្តីនៃលិខិតត្រូវចម្លងចូលដោយសង្ខេបដាក់ក្នុងបញ្ជិកាមួយទៀត ហៅថាបញ្ជិកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុ សម្រាប់ឃុំសង្កាត់ នីមួយៗ[108]។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុដោយអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនទៅមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ដែលអចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅ ដើម្បីមេឃុំ ចៅសង្កាត់ចុះសេចក្តីបញ្ជាក់ក្នុង សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់[109]។

៣.៥.៤.៣ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្តដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ[110]។ នៅពេលដែលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌដែលបានទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុហើយនោះ ត្រូវផ្ញើរពាក្យសុំ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានីខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុនោះតាំងនៅ ដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ ដើម្បីឲ្យស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ចុះលេខរៀងទៅតាមលំដាប់នៃការទទួលពាក្យសុំនៅលើពាក្យសុំដែលបានទទួលដោយផ្ទាល់ ឬទទួលពីរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ឬពីស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ចផ្សេងទៀត[111]។

បន្ទាប់ពីពិនិត្យ និងផ្ទៀងផ្ទាត់ថាត្រឹមត្រូវតាមនីតិវិធីហើយនោះម្ចាស់សំណើរត្រូវបង់ថ្លៃសោហ៊ុយសេវាសុរិយោដី តាមការកំណត់ក្នុងប្រកាសរួមលេខ៩៩៥ សហវ-ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១២។ ក្នុងករណីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមសន្តតិកម្មត្រូវបានអនុគ្រោះពន្ធប្រថាប់ត្រា ចំពោះការទទួលកម្មសិទ្ធ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យពីញាតិ ដោយត្រូវអនុញ្ញាតឲ្យដកចេញពីតម្លៃមូលដ្ឋានគិតពន្ធចំនួន ២០០ ០០០ ០០០ (ពីររយលាន) រៀល ការអនុគ្រោះពន្ធនេះត្រូវមានឯកសារជាភស្តុតាងបញ្ជាក់អំពីញាតិ ដូចជាសៀវភៅគ្រួសារ សំបុត្រកំណើត សំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ និង/ឬឯកសារដទៃ

---

[108] ប្រការ១២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ២១៥ប្រក/ដនស/មជ, ០៩ កញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥, ស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី

[109] ប្រការ១៣ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល

[110] ប្រការ៥ កថាខណ្ឌទី២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល

[111] ប្រការ៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល

ទៀត ដែលអាចបញ្ជាក់ទំនាក់ទំនងរវាងបុគ្គល[112]។ មានន័យថាករណីដែលដី និងផ្ទះមានតម្លៃក្រោមឬស្មើនឹង ២០០.០០០.០០០ រៀល ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមិនមានជាប់ពន្ធទេ។

បន្ទាប់ពីធ្វើការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា និងបង់ថ្លៃសោហ៊ុយសេវាសុរិយោដីតាមការកំណត់របស់ប្រកាសរួមលេខ៩៩៥ សហវ-ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១២ ហើយរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានីខេត្តនិងធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ (ប្តូរឈ្មោះម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករ) ក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ប័ណ្ណ-កម្មសិទ្ធិ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធ និងតំកល់ឯកសារទុក។

៣.៥.៥ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈអច្ច័យទាន

អច្ច័យទានគឺជាប្រទានកម្មដែលម្ចាស់បណ្តាំធ្វើទៅឲ្យមនុស្សម្នាក់ ឬច្រើននាក់តាមរយៈមតកសាសន៍នូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួន។ អច្ច័យទានមាន០២ ប្រភេទ គឺអច្ច័យទានសកល និងអច្ច័យទានមានកំណត់ ដោយអច្ច័យទានសកលគឺជាប្រទានកម្មដែលមតកជនធ្វើទៅឲ្យមនុស្សម្នាក់ ឬច្រើននាក់នូវទ្រព្យសម្បត្តិទាំងអស់ ឬមួយផ្នែកដែលកំណត់ទៅតាមភាគ រីឯអច្ច័យទានមានកំណត់ គឺជាប្រទានកម្មដែលកំណត់ទ្រព្យសម្បត្តិជាក់លាក់ ទៅឲ្យមនុស្សម្នាក់ ឬច្រើននាក់ដោយមតកសាសន៍[113]។

អច្ច័យទាននេះមានលក្ខណៈស្រដៀងគ្នាខ្លាំងទៅនឹងមតកសាសន៍ដែរ ដោយសារតែអច្ច័យទាននៃទ្រព្យសម្បត្តិមានអានុភាពបានលុះត្រាតែម្ចាស់បណ្តាំទទួលមរណភាព។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើអច្ច័យលាភីទទួលមរណភាពមុនពេល ឬក្នុងពេលដែលម្ចាស់បណ្តាំទទួលមរណភាព នាំឲ្យអច្ច័យទានមិនមានអានុភាពទេ។ ការចុះបញ្ជីអច្ច័យទានក៏មានលក្ខណៈដូចគ្នាទៅនឹងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសន្តតិកម្មដែរ។ ប៉ុន្តែបញ្ហាដែលចោទគឺនៅត្រង់នៅពេលដាក់ពាក្យសុំផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមិនអាចធ្វើជាលក្ខណៈឯកតោភាគីបាននោះទេគឺ តម្រូវឲ្យធ្វើឡើងរួមគ្នា[114]។

[112] ប្រការ៥ចំណុច ខ នៃប្រកាសលេខ៧៣៥ សហវ-ប្រក-អពជ, ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៣, ស្តីពី ការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា

[113] មាត្រា១១៩៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

[114] ប្រការ១០ កថាខណ្ឌទី១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ក្រោយពីធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវពាក់ព័ន្ធនឹងប្រធានស្តីពី**“លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ”** រួចមក យើងអាចសន្និដ្ឋានបានថា ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ អាចស្តែងឡើងតាម ៤យន្តការ ដែលរួមមាន លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមអាជ្ញាយុកាល សម្បទានដីសង្គមកិច្ច សន្តតិកម្ម និង កិច្ចសន្យា (ទិញលក់,ប្រទានកម្ម និងការដូរ)។ ទៀតសោត ការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុណាមួយ ទាមទារឲ្យមានការគោរពនូវលក្ខខណ្ឌគតិយុត្តមួយចំនួនដែលសមស្របទៅតាមការអនុលោមរបស់ច្បាប់ផ្សេងៗ ដែលមានប្រាស្រ័យទាក់ទងនឹងបញ្ហាដីធ្លីនៅកម្ពុជា។ ម៉្យាងវិញទៀត កត្តាចាំបាច់ និងមានសារៈប្រយោជន៍បំផុតក្នុងការទទួលបានកម្មសិទ្ធិពេញលេញ និងមានអានុភាពតតាំងជាមួយតតិយជននោះគឺ ម្ចាស់ដី ឬអ្នកកាន់កាប់ ឬសន្តតិជន ត្រូវបន្តធ្វើការចុះបញ្ជីដី ឲ្យបានត្រឹមត្រូវទៅតាមនីតិវិធីនៃការកំណត់របស់ច្បាប់ផងដែរ ។

ពាក់ព័ន្ធទៅនឹងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី យើងឃើញថាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិតាមអាជ្ញាយុ-កាល ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីតាមលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ដែលគ្រប់គ្រងដោយអនុក្រឹត្យលេខ៤៨ អនក្រ .បក ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។ គួរបញ្ជាក់ផងដែរថា ការចុះបញ្ជីដាច់ដោយដុំ គឺជាការចុះបញ្ជីក្បាលដី តាមការស្នើសុំចុះបញ្ជីពីសំណាក់ម្ចាស់ដីផ្ទាល់។ បន្ទាប់ពីការស្នើសុំមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់រួចមក រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុឲ្យកម្មសិទ្ធិករនៃក្បាលដីដែលបានចុះបញ្ជី ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុឲ្យភាគីដែលបានចុះបញ្ជី។ ចំណែកឯ ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិតាមសន្តតិកម្ម និងកិច្ចសន្យា តម្រូវឲ្យសន្តតិជន ឬអ្នកទិញ ត្រូវចុះបញ្ជីផ្ទេរអចលនវត្ថុ ឬកាត់ឈ្មោះ ពីសំណាក់មតកជន ឬអ្នកលក់។ ការទាមទារឲ្យអនុវត្តបែបនេះគឺដើម្បីជៀសវាងការនូវរាល់វិវាទ ឬជម្លោះទាំងឡាយទៅថ្ងៃក្រោយ។បន្ថែមពីនេះទៀត បន្ទាប់ពីមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរួចរាល់ ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា និងបង់ថ្លៃសោហ៊ុយសេវាសុរិយោដីតាមការប្រកាសរួមលេខ៩៩៥ សហវ-ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១២ ក៏ត្រូវបានអនុវត្តនៅមុនពេលដែល រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬប្តូរឈ្មោះម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី។ ផ្ទុយទៅវិញ ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិករណីទាំងពីរខាងលើនេះមានលក្ខណៈខុសគ្នាចំពោះឯកសារតម្រូវមួយចំនួនតែប៉ុណ្ណោះ ដោយផ្អែកតាមលក្ខខណ្ឌនៃការទទួលបានកម្មសិទ្ធិនីមួយៗ។ រីឯលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមសម្បទានដីសង្គមកិច្ច អាចត្រូវធ្វើឡើងតាមការចុះបញ្ជីលើកដំបូងដែលមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ឬការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។

ជាក់ស្តែង យើងបានសង្កេតឃើញថា ការទទួលបានដីធ្លីក្នុងសង្គមកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន កម្រិតនៃការយល់ដល់ដឹងផ្នែកច្បាប់របស់ប្រជាពលរដ្ឋពាក់ព័ន្ធនឹងបញ្ហាដីធ្លី នៅមិនទាន់មានភាពទូលំ-ទូលាយ និងច្បាស់លាស់នៅឡើយ។ យ៉ាងណាមិញ ដើម្បីឲ្យវិវាទដីធ្លីដែលកើតមានឡើងក្នុងសង្គម មានការថយចុះ លុះត្រាតែអ្នកកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុនោះ មានភស្តុតាង ឬអំណះអំណាងបញ្ជាក់ថាខ្លួនជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីនោះ។

សរុបសេចក្តីមក ការបង្ហាញពីលក្ខខណ្ឌនៃការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ និងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដូចដែលបានរៀបរាប់ខាងលើ ពិតជាមានសារៈសំខាន់យ៉ាងខ្លាំងសម្រាប់ជាចំណេះដឹង និងជាប្រយោជន៍ដល់និស្សិត ព្រមទាំងប្រជាពលរដ្ឋទូទាំងប្រទេសក្នុងការថែរក្សា និងការពារទ្រព្យសម្បត្តិជាអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនពីសំណាក់ជនខិលខូច ឬជនឆ្លៀតឱកាសមួយចំនួន។ មួយវិញទៀត ការយល់ដឹងនូវពុទ្ធិទាំងអស់នេះ ជាកត្តាជួយសម្រួលដល់រាជរដ្ឋាភិបាល ក្នុងការកាត់បន្ថយនូវការមានវិវាទពាក់ព័ន្ធនឹងបញ្ហាដីធ្លី ដើម្បីឲ្យរដ្ឋមានពេលវេលាគ្រប់គ្រាន់សម្រាប់អភិវឌ្ឍន៍វិស័យផ្សេងៗ ឲ្យរីកចម្រើនលូតលាស់បន្ថែមទៀត។

ទន្ទឹមនឹងបញ្ហាដែលកើតមាននៅក្នុងសង្គមសំបូរទៅដោយវិវាទដីធ្លី ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះសូមផ្តល់ជាអនុសាសន៍ដូចតទៅ៖

-ការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈផ្នែកច្បាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងបញ្ហាដីធ្លីនៅមានកម្រិត ដូច្នេះរដ្ឋាភិបាលគួរគប្បីផ្សព្វផ្សាយទៅលើបញ្ហាអចលនវត្ថុទាំងនេះ ឲ្យកាន់តែទូលំទូលាយជាងមុនតាមរយៈបណ្តាញផ្សព្វផ្សាយនានា ជាពិសេសការបង្កើតជាសិក្ខាសាលាស្តីពីលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដើម្បីឲ្យប្រជាពលរដ្ឋមានការស្វែងយល់លើបញ្ហានេះឲ្យបានច្រើន និងទូលំទូលាយជាងសព្វមួយដង។

-ការបង្កើនល្បឿនចំពោះនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីឲ្យបានឆាប់រហ័ស និងចំណាយថវិកាតិចតួចបំផុតគឺជាជម្រើសដ៏ល្អ ក្នុងការកាត់បន្ថយនូវវិវាទ ឬជម្លោះផងដែរ ពីព្រោះថា នៅពេលដែលប្រជាពលរដ្ឋមានការចុះបញ្ជី ឬផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រឹមត្រូវ ការឆ្លៀតឱកាសពីសំណាក់ជនខិលខូចត្រូវបានកាត់បន្ថយហើយប្រជាពលរដ្ឋដែលជាម្ចាស់ដីក៏មានទំនុកចិត្ត និងសុវត្ថិភាពក្នុងការតតាំងជាមួយតតិយ-ជន។

-ប្រជាពលរដ្ឋគប្បីចូលរួមសហការជាមួយនឹងរាជរដ្ឋាភិបាល ឬមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច ក្នុងការដោះស្រាយនូវរាល់បញ្ហានានា ជាពិសេសវិវាទលើអចលនវត្ថុ។

-ប្រជាពលរដ្ឋគួរអប់រំចិត្តរបស់ខ្លួនឯងឲ្យស្គាល់អំពើល្អ និងអាក្រក់ ជាពិសេសកុំបង្កការបំពានសិទ្ធិ ឬឆ្លៀតឱកាសហួសហេតុជ្រៀតជ្រែកលើទ្រព្យសម្បត្តិអ្នកដទៃ។

ដូច្នេះដើម្បីជាប្រយោជន៍ ដល់ការអភិវឌ្ឍសង្គមកម្ពុជាឲ្យមានភាពលូតលាស់ និងរីកចម្រើនទៅមុខជាដរាបនោះ ប្រជាពលរដ្ឋគម្បីចូលរួម សហការជាមួយនឹងរាជរដ្ឋាភិបាលលើគ្រប់វិស័យ ដើម្បីការអភិវឌ្ឍសង្គមជាតិឲ្យមានការជឿនលឿន រីកលូតលាស់នាថ្ងៃអនាគត។

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

១. បទដ្ឋានគតិយុត្ត

- រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៣

- ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

- ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ឆ្នាំ២០០១

- អនុក្រឹត្យលេខ៤៨អនក្រ.បក, ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ឆ្នាំ ២០០២

- អនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ.បក, ស្តីពីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ឆ្នាំ២០០៣

- អនុក្រឹត្យលេខ១១៨អនក្រប/បក, ស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ ចុះថ្ងៃទី០៧ ខែតុលា ឆ្នាំ២០០៥

- ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ៣០ កយដនស.ប្រក/១៣, ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិ ប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣

- ប្រកាសលេខ៧៣៥សហវ-ប្រក-អពជ, ស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៣

- ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ២១៥ប្រក/ដនស/មផ, ស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាល ឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥

- សារាចរណែនាំលេខ ០០១ ដនស/សជ, ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមាន លក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០២

២. សៀវភៅ

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

បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ

១. សម្រង់មាត្រាដែលពាក់ព័ន្ធនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

២. អនុក្រឹត្យលេខ៤៨អនក្រ.បក,ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ឆ្នាំ២០០២

៣. អនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ.បក, ស្តីពីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ឆ្នាំ២០០៣

៤. សេចក្តីសម្រេចលេខ៦៥ សសរ,ស្តីពីការបញ្ចូលគំរូទម្រង់ពាក្យសុំសម្បទានដីសង្គមកិច្ច និងគំរូទម្រង់ផ្សេងៗទៀតជាឧបសម្ព័ន្ធរបស់ប្រកាសលេខ២០០ដនស/ប្រកចុះថ្ងៃទី១៩ ខែវិច្ឆិកាឆ្នាំ ២០០៣

៥.ពាក្យសុំសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

៦.កិច្ចសន្យាយល់ព្រមអនុវត្តតាមលក្ខខណ្ឌ នៃកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

៧. បញ្ជីឈ្មោះអ្នកត្រូវទទួលសម្បទានដី និងអ្នកទទួលសម្បទានដីបំរុង

៨. ពាក្យបណ្តឹងតវ៉ា

៩. សារាចរណែនាំលេខ០២ ដនស/សជ,សេចក្តីណែនាំស្តីពីការចុះបញ្ជីដីបន្តចុះថ្ងៃទី២៨ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០៤

១០. កិច្ចព្រមព្រៀងលក់ដី

១១. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

១២. លិខិតលក់ផ្តាច់

១៣. លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិ

១៤. ប័ណ្ណទទួលប្រាក់

១៥. កិច្ចសន្យាប្រគល់-ទទួលប្រាក់

១៦.លិខិតបញ្ជាក់

១៧. លិខិតកិច្ចសន្យាក្នុងការវាស់វែង

១៨. កំណាត់ហេតុអង្កេតដី

១៩. លិខិតបញ្ជាក់អំពីសាក្សីព្រំប្រទល់

២០. សេចក្តីបញ្ជាក់របស់អ្នកមានព្រំប្រទល់ដីជាប់គ្នា

២១.លិខិតប្រកាសពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ

២២. ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ

២៣. វិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

២៤. ពាក្យស្នើសុំកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ ដីធ្លី

២៥. លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដីធ្លី

២៦. ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ២១៥ប្រក/ជនស/មផ, ស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥

២៧. ប្រកាសលេខ៧៣៥សហវ-ប្រក-អពជ, ស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៣

២៨. លិខិតប្រកាសពន្ធលើដីធ្លីមិនបានប្រើប្រាស់

២៩. លំហូរនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរអចលនវត្ថុ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា

លេខ : ៤៨ អនក្រ.បក

ចូល

លេខ ២៤២៥

អនុក្រឹត្យ

ស្តីពី

ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ

រាជរដ្ឋាភិបាល

- បានឃើញរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/១១៩៨/៧២ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ ១៩៩៨ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦៩៩/០៩ ចុះថ្ងៃទី ២៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ ១៩៩៩ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ ២០០១ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល

-បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៦២អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៩ ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

-បានការឯកភាពពីគណៈរដ្ឋមន្ត្រីក្នុងសម័យប្រជុំពេញអង្គនាថ្ងៃទី ២៤ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០០២

សម្រេច

ជំពូកទី ១

បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ

មាត្រា ១ .-

អនុក្រឹត្យនេះ កំណត់នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំនូវអចលនវត្ថុទូទាំងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក្នុងតំបន់ដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ។

ជំពូកទី ២

ភារកិច្ច និង ភារពូកិច្ច

មាត្រា ២ .-

អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ មានភារកិច្ចណែនាំ សម្របសម្រួល និងពិនិត្យតាមដានការអនុវត្តអនុក្រឹត្យនេះ ។ អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រត្រូវកំណត់ស្តង់ដារបច្ចេកទេសសំរាប់ការកំណត់ព្រំដី ការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងការកសាងឯកសារផ្សេងៗ ព្រមទាំងកំណត់គំរូឯកសារ ដែលត្រូវប្រើក្នុងនីតិវិធី ដូចមានចែងក្នុងអនុក្រឹត្យនេះ ។

រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យ វាល់ក្បាលដី ដែលស្នើសុំចុះបញ្ជីក្រោមអនុក្រឹត្យនេះក្នុងដែនសមត្ថកិច្ចរបស់ខ្លួន ។

ប្រសិនបើរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌណាមួយ មិនអាចបំពេញតាមល័ក្ខខណ្ឌសំរាប់ការចុះបញ្ជីក្រោមអនុក្រឹត្យនេះ ក្នុងក្របខ័ណ្ឌសមត្ថកិច្ចរបស់ខ្លួន ដោយសារតែសមត្ថភាពបច្ចេកទេស រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខ័ណ្ឌនោះ អាចស្នើសុំអោយរដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង ជួយដល់ការអនុវត្តនូវការកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យ ។

មាត្រា ៣ .-

មន្ត្រីទទួលបន្ទុកការងារកំណត់ព្រំដី វាស់វែង និងវិនិច្ឆ័យ មានសិទ្ធិចូលក្នុងបរិវេណអចលនវត្ថុ នៅពេលធ្វើការអង្កេតវាស់វែង និងអាចអញ្ជើញជនពាក់ព័ន្ធឱ្យផ្តល់ពត៌មានផ្ទាល់មាត់ ឯកសារ ឬ/និងភស្តុតាងផ្សេងៗទាក់ទងនឹងព្រំដី ឬសិទ្ធិលើក្បាលដី ។

មាត្រា ៤ .-

ក្នុងករណីចាំបាច់ រដ្ឋបាលសុរិយោដីអាចស្នើសុំទៅអាជ្ញាធរដែនដី ឬកងកំលាំងប្រដាប់អាវុធ ឱ្យជួយជ្រោមជ្រែងក្នុងការអនុវត្តការងារវាស់វែង ។

មាត្រា ៥ .-

អ្នកដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដី មានភាពព្វកិច្ចចូលរួម និងសហការក្នុងការកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យ ដោយផ្តល់ពត៌មានផ្ទាល់មាត់ ឯកសារ ឬ/និងភស្តុតាង ដែលទាក់ទងនឹងការកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យ តាមសំណូមពររបស់មន្ត្រីទទួលបន្ទុក ។

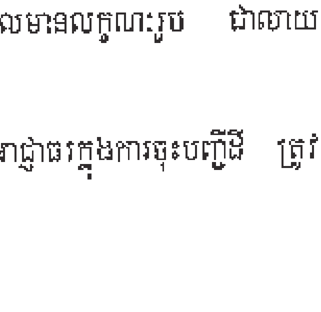
ក្នុងពេលចុះកំណត់ព្រំដី វាស់វែង និងវិនិច្ឆ័យ ក្នុងករណីអវត្តមានអ្នកដាក់ពាក្យ ឬតំណាងស្របច្បាប់ ការកំណត់ព្រំក្បាលដីត្រូវធ្វើដោយផ្អែកតាមឯកសារដែលមាន ឬ/និងភស្តុតាងដែលមានលក្ខណៈរូប ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងផ្ទាល់មាត់ ដែលទាក់ទងនឹងព្រំដី ។

ជនណាដែលបានបំភាន់មន្ត្រីសុរិយោដីក្នុងការបំពេញបេសកកម្ម ឬបំភាន់អាជ្ញាធរក្នុងការចុះបញ្ជីដី ត្រូវទទួលការផ្តន្ទាទោសដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ២៥២ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

មាត្រា ៦ .-

ជនដែលមានការពាក់ព័ន្ធ មានភាពព្វកិច្ចចូលរួមសហការក្នុងការកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យ ដោយផ្តល់ពត៌មានផ្ទាល់មាត់ ឯកសារ ឬ/និងភស្តុតាងផ្សេងៗ តាមសំណូមពររបស់មន្ត្រីទទួលបន្ទុក ។

ជនគ្រប់រូបមានសិទ្ធិចូលរួមពិនិត្យនិងផ្តល់យោបល់ក្នុងរយៈពេលនៃការបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ ។



ជំពូកទី ៣

នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដី

មាត្រា ៧ .-

សាមីអ្នកកាន់កាប់ដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជីដី ត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដីតាមគំរូដែលបានកំណត់ មករដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ តាមរយៈមេឃុំ ចៅសង្កាត់ដែលក្បាលដីស្នើសុំចុះបញ្ជីនោះស្ថិតនៅ ។

ពាក្យស្នើសុំត្រូវមាន :

- ឈ្មោះ និងស្នាមមេដៃរបស់អ្នកដាក់ពាក្យ
- ការពិពណ៌នាលំអិតអំពីក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី និងទីតាំងរបស់ក្បាលដីនោះ
- ការពិពណ៌នាអំពីសិទ្ធិលើក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី
- ឯកសារ ឬ/និងភស្តុតាងផ្សេងៗ ទាក់ទងនឹងក្បាលដី ឬសិទ្ធិលើក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ។

មាត្រា ៨ .-

ពាក្យស្នើសុំត្រូវបានពិនិត្យដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ផ្អែកតាមឯកសារដែលមាន និងទិន្នន័យផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធនឹងក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ។

ក្នុងករណីពិនិត្យឃើញថា ពាក្យស្នើសុំមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ និងសមស្រប រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវកត់ត្រាចូលក្នុងសៀវភៅទទួលពាក្យ និងកំណត់កាលបរិច្ឆេទនៃការកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យ ។

ក្នុងករណីពិនិត្យឃើញថា ពាក្យស្នើសុំមានលក្ខណៈមិនសមស្រប រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវចារលើពាក្យ ដោយបញ្ជាក់ពីមូលហេតុដែលមិនអាចអនុវត្តនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីបាន ។ អ្នកដាក់ពាក្យមានសិទ្ធិប្តឹងតវ៉ាទៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង ។

ក្នុងករណីពិនិត្យឃើញថា មានវិវាទពាក់ព័ន្ធនឹងក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជីនោះ រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនវិវាទនោះទៅធ្វើការសម្រុះសម្រួលនៅថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ តាមនីតិវិធី ដែលបានកំណត់ក្នុងអនុក្រឹត្យស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈកម្មការសុរិយោដី ។

មាត្រា ៩ .-

អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវចេញសេចក្តីជូនដំណឹងស្តីពីកាលបរិច្ឆេទនៃការកំណត់ព្រំដី ទៅអ្នកដាក់ពាក្យស្នើសុំ និងត្រូវបិទផ្សាយជាសាធារណៈ ក្នុងរយៈពេល ១៤(ដប់បួន)ថ្ងៃយ៉ាងតិចមុនកាលបរិច្ឆេទ នៃការកំណត់ព្រំដី នៅសាលាស្រុក ខណ្ឌ សាលាឃុំ សង្កាត់ និងនៅទីកន្លែងដែលងាយមើលឃើញក្នុងភូមិដែលក្បាលដីស្នើសុំចុះបញ្ជីនោះស្ថិតនៅ ។

មាត្រា ១០ .-

មន្ត្រីទទួលបន្ទុកកំណត់ព្រំដី និងវាស់វែង ត្រូវកំណត់ព្រំក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី តាមពេលវេលាដែលបានជូនដំណឹងដោយយោងតាមសេចក្តីណែនាំរបស់អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ និងការណែនាំរបស់រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ។

នៅពេលធ្វើការកំណត់ព្រំក្បាលដី មន្ត្រីទទួលបន្ទុកត្រូវពិនិត្យឯកសារដែលមាន ភស្តុតាង និងពត៌មានជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងពត៌មានផ្ទាល់មាត់ផ្សេងៗ ដែលទាក់ទងនឹងព្រំប្រទល់ក្បាលដី ដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ហើយត្រូវគោរពតាមគោលការណ៍ដូចខាងក្រោម :

ក-ក្នុងករណីអ្នកដាក់ពាក្យ និងម្ចាស់ដីជាប់ព្រំ មានវត្តមាន ហើយព្រមព្រៀងគ្នាអំពីព្រំប្រទល់ និងគ្មានភស្តុតាងផ្ទុយ ការកំណត់ព្រំដីត្រូវធ្វើដោយផ្អែកតាមការព្រមព្រៀង ។

ខ-ក្នុងករណីម្ចាស់ដីជាប់ព្រំ មិនមានវត្តមាន ការកំណត់ព្រំដីត្រូវធ្វើដោយផ្អែកតាមឯកសារដែលមាន និងភស្តុតាងដែលជាលក្ខណៈរូប ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងភស្តុតាងផ្ទាល់មាត់ ដែលទាក់ទងនឹងព្រំដីនោះ ។

គ-ក្នុងករណីក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជីស្ថិតនៅជាប់នឹងដីសាធារណៈ ឬជាប់នឹងក្បាលដីដែលប្រើប្រាស់ជាសាធារណៈ ការកំណត់ព្រំដីត្រូវធ្វើដោយយោងតាមចំណុច(ក) ឬ(ខ)ខាងលើ ។

វិវាទអំពីព្រំដីដែលមិនអាចដោះស្រាយបានក្នុងពេលកំណត់ព្រំដី ត្រូវបញ្ជូនទៅធ្វើការសម្រុះសម្រួលនៅថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ តាមនីតិវិធី ដែលបានកំណត់ក្នុងអនុក្រឹត្យស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈកម្មការ សុរិយោដី ។

ការវាស់វែង ត្រូវធ្វើក្រោយពីបានកំណត់ព្រំក្បាលដីរួច ។

មាត្រា ១១ .-

មន្ត្រីទទួលបន្ទុកការងារវិនិច្ឆ័យ ត្រូវអង្កេតលើឯកសារដែលមាន ភស្តុតាង និងពត៌មានជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងពត៌មានផ្ទាល់មាត់ទាក់ទងនឹងសិទ្ធិលើក្បាលដី ដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ។

ចំពោះដីភោគៈ ការវិនិច្ឆ័យត្រូវផ្អែកលើគោលការណ៍ដូចខាងក្រោម :

ក-ដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ត្រូវតែបានកាន់កាប់មុនថ្ងៃទី ៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ ២០០១

ខ-ដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ត្រូវបានកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី និងមិនមានការជំទាស់ :

-ក្នុងករណីកាន់កាប់យ៉ាងតិចប្រាំឆ្នាំ ហើយចំណុចព្រំក្បាលដី មាននិយាមការច្បាស់លាស់ អាចត្រូវបានស្នើផ្តល់សិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិលើក្បាលដីនោះ

- ក្នុងករណីកាន់កាប់យ៉ាងតិចប្រាំឆ្នាំ ប៉ុន្តែចំណុចព្រំក្បាលដី មិនទាន់មាននិយាមការច្បាស់លាស់ អាចត្រូវបានស្នើផ្តល់សិទ្ធិជាភោគៈបន្តលើក្បាលដីនោះ

- ក្នុងករណីកាន់កាប់តិចជាងប្រាំឆ្នាំ អាចត្រូវបានស្នើផ្តល់សិទ្ធិជាភោគៈបន្តលើក្បាលដីនោះ ។

អចលនវត្ថុរបស់រដ្ឋ ត្រូវបានចុះបញ្ជីជាទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈ ឬជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ ស្របតាមបទប្បញ្ញត្តិនៃជំពូកទី ២ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

មាត្រា ១២ .-

ផ្អែកតាមការកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យ រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌត្រូវរៀបចំឯកសារ នៃការវិនិច្ឆ័យ រួមមាន :

-ទម្រង់បែបបទនៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដី

-ផែនទីក្បាលដី និងគំនូសបង្ហាញទីតាំងដី

-បញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់ក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ។

ទម្រង់បែបបទនៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដី ត្រូវបង្ហាញអំពីអត្តសញ្ញាណនៃក្បាលដី កម្មសិទ្ធិករ ឬភោគីកាលបរិច្ឆេទនៃការកាន់កាប់ដី កាលបរិច្ឆេទនៃការកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យ រាល់សិទ្ធិ និងបន្ទុកដែលមានលើក្បាលដីដូចមានចែងក្នុងច្បាប់ភូមិបាល ។

ផែនទីក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ត្រូវបង្ហាញអំពីអត្តសញ្ញាណនៃក្បាលដី រួមមាន លេខក្បាលដី រូបរាងក្បាលដី លេខក្បាលដី ឬ/និងឈ្មោះម្ចាស់ក្បាលដីជាប់ព្រំ ។

បញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់ដីនៃក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី បង្ហាញអំពីឈ្មោះ សារពើ ប្រភេទទ្រព្យរបស់កម្មសិទ្ធិករ ឬភោគីនៃក្បាលដី ប្រភព និងកាលបរិច្ឆេទនៃការកាន់កាប់ ទំហំ និងរូបភាពប្រើប្រាស់ដី។

មាត្រា ១៣ .-

បន្ទាប់ពីការពិនិត្យភាពច្បាស់លាស់ខាងបច្ចេកទេស រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវចុះហត្ថលេខាលើទម្រង់បែបបទ នៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដី ។

ឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យដែលត្រូវផ្សព្វផ្សាយរួមមាន ផែនទីក្បាលដី គំនូសបង្ហាញទីតាំងដី និងបញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់ដី ។ ការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈនូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ ត្រូវធ្វើឡើងក្នុងរយៈពេល ៣០(សាមសិប)ថ្ងៃ នៅសាលាស្រុក ខណ្ឌដែលមានសមត្ថកិច្ច ។ សេចក្តីថតចម្លងនៃឯកសារទាំងនេះក៏ត្រូវបិទផ្សាយផងដែរ នៅទីស្នាក់ការឃុំ សង្កាត់ ដែលក្បាលដីស្នើសុំចុះបញ្ជីនោះស្ថិតនៅ ។

អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវជូនដំណឹងអំពីការបិទផ្សាយជាសាធារណៈ នូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យនេះដល់អ្នកដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដី ។ សេចក្តីជូនដំណឹងត្រូវធ្វើឡើងយ៉ាងតិច ៧(ប្រាំពីរ)ថ្ងៃ មុនថ្ងៃបើកការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈ ហើយត្រូវបិទផ្សាយនៅកន្លែងដែលងាយមើលឃើញ នៅក្នុងភូមិ នៅស្នាក់ការឃុំ សង្កាត់ ព្រមទាំងនៅសាលាស្រុក ខណ្ឌ ។

មាត្រា ១៤ .-

ក្នុងរយៈពេលនៃការផ្សព្វផ្សាយ ជនដែលមានផលប្រយោជន៍ទាក់ទងនឹងក្បាលដីស្នើសុំចុះបញ្ជី អាចជូនដំណឹងអំពីការជំទាស់របស់ខ្លួនទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ក្នុងករណីពិនិត្យ ឃើញថាឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ ដែលបានបិទផ្សាយជាសាធារណៈ មានលក្ខណៈមិនត្រឹមត្រូវ ឬមិនគ្រប់គ្រាន់ ។ រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវស៊ើបអង្កេតលើការជំទាស់នោះ ដោយផ្អែកតាមឯកសារ និងភស្តុតាងទាំងអស់ ដែលប្រមូលបានក្នុងពេលអនុវត្តនីតិវិធី ។

ក្នុងករណីដែលការស៊ើបអង្កេតនោះបង្ហាញថា ការជំទាស់មានលក្ខណៈសមហេតុផល រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌអាចធ្វើការកែតម្រូវការខុសឆ្គង ឬការភ្លេចភ្លាំងដែលមិនប៉ះពាល់ដល់ផលប្រយោជន៍ស្របច្បាប់នៃជនណាមួយ ។

ការកែតម្រូវផ្សេងទៀតក្នុងឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ អាចធ្វើបានដរាបណាមានការយល់ព្រមពីជនពាក់ព័ន្ធដែលទទួលឥទ្ធិពលពីការកែតម្រូវនោះ ។

ក្នុងករណីដែលការស៊ើបអង្កេតនោះបង្ហាញថា ការជំទាស់មានលក្ខណៈមិនសមហេតុផល ការជំទាស់ត្រូវបានដាក់ឱ្យធ្វើការសម្រុះសម្រួល និងដោះស្រាយតាមនីតិវិធី ដែលមានកំណត់ក្នុងអនុក្រឹត្យស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅ នៃគណៈកម្មការសុរិយោដី ។

មាត្រា ១៥ .-

ក្រោយពីផុតកំណត់រយៈពេលនៃការបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ និងបញ្ចប់ការដោះស្រាយទំនាស់តាមនីតិវិធីដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ១៤ នៃអនុក្រឹត្យនេះ រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ចូលក្បាលដីទៅក្នុងផែនទីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ។

ផែនទីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំគឺជាប្លង់សុរិយោដីដែលបង្ហាញអំពីទីតាំង លេខ និងព្រំប្រទល់នៃក្បាលដីទាំងឡាយដែលបានចុះបញ្ជីរួច និងក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី បន្ទាប់ពីបានបិទផ្សាយជាសាធារណៈ និងបានបញ្ចប់ការសម្រុះសម្រួល និងការដោះស្រាយទំនាស់ ។

មាត្រា ១៦ .-

រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌត្រូវផ្ញើសំណុំឯកសារទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង ដូចមានខាងក្រោម :

- ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដី
- ឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ
- សេចក្តីជូនដំណឹងស្តីពីកាលបរិច្ឆេទនៃការកំណត់ព្រំដី
- ការដកស្រង់ផែនទីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ
- សេចក្តីជូនដំណឹងពីការបិទផ្សាយជាសាធារណៈ

- របាយការណ៍ស្តីពីលទ្ធផលនៃការវិនិច្ឆ័យ

- ពាក្យបណ្តឹងជំទាស់តវ៉ាដែលពុំអាចដោះស្រាយបាន ប្រសិនបើមាន

- លិខិតស្នើសុំកែតម្រូវ ប្រសិនបើមាន

- កំណត់ហេតុសម្រុះសម្រួលវិវាទដែលបានដោះស្រាយរួច ប្រសិនបើមាន ។

ក្នុងករណីដែលពិនិត្យឃើញថាឯកសារទាំងនោះគ្រប់គ្រាន់ និងត្រឹមត្រូវហើយ រដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង ត្រូវចុះហត្ថលេខា រួចបញ្ជូនទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាល ។

មាត្រា ១៧ .-

ក្បាលដីត្រូវបានចុះបញ្ជី នៅពេលដែលអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ ឬរដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង ដែលបានទទួលប្រតិភូកម្មពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បានកត់ត្រារួចហើយក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី ។

មាត្រា ១៨ .-

បន្ទាប់ពីក្បាលដីត្រូវបានចុះបញ្ជីរួច រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុឱ្យកម្មសិទ្ធិករនៃក្បាលដីដែលបានចុះបញ្ជី ឬបណ្ណ័សំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឱ្យភោគីដែលបានចុះបញ្ជី ។

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ អាចប្រគល់សិទ្ធិអោយខេត្ត ក្រុងណា ដែលមានគ្រប់លក្ខណៈសម្បត្តិ ដើម្បីចេញវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ។

មាត្រា ១៩ .-

អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ ត្រូវបញ្ជូនតារាងសម្រង់អចលនវត្ថុទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុងដែលមិនទាន់បានទទួលប្រតិភូកម្មពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ដើម្បីចុះក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីឱ្យបានស្របគ្នា ហើយបញ្ជូនតារាងនេះបន្តទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌដើម្បីចុះក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីឱ្យបានស្របគ្នាដែរ ។

រដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង ដែលបានទទួលប្រតិភូកម្មពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ត្រូវផ្ញើតារាងសម្រង់អចលនវត្ថុទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ និងផ្ញើមកអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ ដើម្បីចុះក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីឱ្យបានស្របគ្នា ។

ការណែនាំអំពីរបៀបរបបនៃការកាន់កាប់ឯកសារសុរិយោដី និងឯកសារផ្សេងៗ ត្រូវកំណត់ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។

មាត្រា ២០ .-

សោហ៊ុយសេវាផ្សេងៗដែលទាក់ទងទៅនឹងការបំពេញភារកិច្ចក្នុងការអនុវត្តអនុក្រឹត្យនេះត្រូវកំណត់ដោយប្រកាសរួម អនុលោមតាមមាត្រា ២៣០ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

ជំពូកទី ៤

អវសានប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា ២១ .-

បទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយណាដែលផ្ទុយនឹងអនុក្រឹត្យនេះ ត្រូវទុកជានិរាករណ៍ ។

មាត្រា ២២ .-

រដ្ឋមន្ត្រីទទួលបន្ទុកទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងមហាផ្ទៃ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ រដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋលេខាធិការ និងអភិបាលខេត្ត ក្រុងទាំងអស់ដែលពាក់ព័ន្ធ ត្រូវទទួលបន្ទុកអនុវត្តអនុក្រឹត្យនេះតាមភារកិច្ចរៀងៗខ្លួន ចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាតទៅ ។

រាជធានីភ្នំពេញៈ ថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០០២

នាយករដ្ឋមន្ត្រី

ហ៊ុន សែន

កន្លែងទទួល :

- ក្រសួងព្រះបរមរាជវាំង
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានព្រឹទ្ធសភា
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានរដ្ឋសភា
- ខុទ្ទកាល័យសម្តេចនាយករដ្ឋមន្ត្រី
- គ្រប់ក្រសួង ស្ថាប័នកណ្តាល
- គ្រប់សាលាខេត្ត-ក្រុង
- ដូចមាត្រា ២២
- ឯកសារ កាលប្បវត្តិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងមហាផ្ទៃ

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

លេខ:-.........៧១៥..............ប្រក/ជសស.សជ

10 NOV 2006

ប្រកាសអន្តរក្រសួង

ស្តីពី

តួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី

សហរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងមហាផ្ទៃ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

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

សំរេច

ប្រការ ១ .-

ត្រូវបានធ្វើប្រតិភូកម្មអំណាចដល់ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ឱ្យបំពេញភារកិច្ចចូលរួមក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី ក្នុង

មូលដ្ឋានរបស់ខ្លួន សំដៅធានាការពារផលប្រយោជន៍របស់ប្រជាពលរដ្ឋ ធានាការពារសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើអចលនវត្ថុ ។

ប្រការ ២ .-

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

ជំពូកទី ១ : អំពីការចុះបញ្ជីដីលើកដំបូង

ប្រការ ៣ .-

មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវចូលរួមនូវរាល់ប្រតិបត្តិការចុះបញ្ជីដីធ្លី តាមដំណាក់កាលនីមួយៗ ដោយទទួលខុសត្រូវលើភាពប្រាកដប្រជាក្នុងការបញ្ជាក់អំពីអត្តសញ្ញាណក្បាលដី និងម្ចាស់ដីនៅមូលដ្ឋានរបស់ខ្លួន ។

ទាក់ទងនឹងអត្តសញ្ញាណក្បាលដី មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវបញ្ជាក់ឱ្យច្បាស់ថា ក្បាលដីដែលត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីនោះ ពិតជាមានទីតាំងក្នុងឃុំ សង្កាត់របស់ខ្លួន និងមានព្រំដីច្បាស់លាស់ដូចពាក្យស្នើសុំ ឬដូចការប្រកាសរបស់សាមីខ្លួន ក្នុងទម្រង់បែបបទនៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដី ។

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

ប្រការ ៤ .-

មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការបញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃឯកសាររលាប រួមមាន ការបញ្ជាក់អំពីប្រភព និងកាលបរិច្ឆេទនៃការកាន់កាប់ដី អំពីស្ថានភាពដី អំពីប្រវត្តិដី ។

ប្រការ ៥ .-

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

ប្រការ ៦ .-

ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ត្រូវកសាងគំនូសព្រាង [illegible] ប្រើប្រាស់ដីធ្លីក្នុងឃុំ សង្កាត់របស់ខ្លួន [illegible] ឯកជន ដីរដ្ឋ ដីសមស្របសំរាប់កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច [illegible] សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដើម្បីទទួលបានមូលនិធិ [illegible]

ក្នុងឃុំ សង្កាត់ របស់ខ្លួន ស្របតាមច្បាប់ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ។

ផ្នែកទី ២ : នីតិវិធីការចុះបញ្ជីដីធ្លី

ប្រការ ៧ ._

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

ប្រការ ៨ ._

ដើម្បីឱ្យការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ការធានាប្រាក់បំណុល ការបង្កើតបន្ទុកផ្សេងៗ មិនអាចជំទាស់ពីតតិយជនបាន កិច្ចសន្យាផ្ទេរ កិច្ចសន្យាធានាប្រាក់បំណុល និងកិច្ចសន្យាបង្កើតបន្ទុក ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរតាមទម្រង់លិខិតយថាភូត ដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ហើយត្រូវបានចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី ។

ប្រការ ៩ ._

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

- អត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតកិច្ចសន្យា និង
- អត្តសញ្ញាណគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា ។

ប្រការ ១០ ._

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

ការចុះបញ្ជីនូវរាល់ការប្រែប្រួលសិទ្ធិ ការបង្កើតសិទ្ធិ និងការរំលត់សិទ្ធិលើក្បាលដី ក៏ដូចជាការប្រែប្រួលលក្ខណៈរូបនៃក្បាលដី នឹងនាំឱ្យតតិយជនមិនអាចជំទាស់បាន ។

ប្រការ ១១ ._

មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវផ្សព្វផ្សាយឱ្យប្រជាពលរដ្ឋក្នុងឃុំសង្កាត់របស់ខ្លួន [illegible] អំពីអត្ថប្រយោជន៍នៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី អំពីភាពចាំបាច់ក្នុងការចូលរួមការចុះបញ្ជីដីធ្លី [illegible] ចុះបញ្ជីនូវរាល់ការប្រែប្រួលសិទ្ធិតាមរយៈការលក់ ទិញ [illegible] ច្ច័យទានកម្ម ការដូរ ការរួមបញ្ចូល [illegible] បង្កើតសិទ្ធិតាមរយៈការបញ្ចាំ ការដាក់ធានា ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ការជួលរយៈពេលវែង ការបង្កើតសេវភាព [illegible]

សិទ្ធិលើក្បាលដីតាមរយៈការលើកលែងបញ្ចាំ ការលើកលែងការដាក់ធានា ការលើកលែង ហ៊ីប៉ូតែក ក៏ដូចជា ការប្រែប្រួលលក្ខណៈរូបនៃក្បាលដីតាមរយៈការកែតម្រូវព្រំដី ការបំបែកក្បាលដី ឬការបង្រួមក្បាលដី ។

ផ្នែកទី ៣ : នីតិវិធីផ្ដល់ព័ត៌មាន

ប្រការ ១២ .-

បន្ទាប់ពីបញ្ជាក់លើលិខិតសព្វគ្រប់រួចហើយ បើលិខិតនោះបញ្ជាក់នៅឃុំ សង្កាត់ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវយកលិខិតនោះទៅចុះក្នុងបញ្ជីមួយហៅថា សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់ ។ ការចុះក្នុង សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់ គឺត្រូវចុះលេខរៀង និងកាលបរិច្ឆេទនៃប្រតិបត្តិការ រួចស្រង់លេខរៀង និងថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ដាក់លើលិខិតដើម គ្រប់លិខិតបញ្ជាក់ដែលត្រូវប្រគល់ទៅឱ្យភាគីម្នាក់ៗ ។ បន្ទាប់មកត្រូវចុះថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំនៃលិខិត ចុះឈ្មោះ ព្រមទាំងទីលំនៅនៃភាគី ចុះប្រភេទនៃលិខិត និងចុះកម្មវត្ថុនៃលិខិត ។ បើលិខិតនោះទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុ សេចក្ដីនៃលិខិតត្រូវចម្លងចូលដោយសង្ខេបដាក់ក្នុងបញ្ជិកាមួយទៀត ហៅថា បញ្ជិកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុ សំរាប់ឃុំ សង្កាត់ នីមួយៗ ។

ប្រការ ១៣ .-

លិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុដោយអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនទៅមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ដែលអចលវត្ថុនោះស្ថិតនៅ ដើម្បីមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ចុះសេចក្ដីបញ្ជាក់ក្នុង សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់ ។ ទន្ទឹមនេះ អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវចុះសេចក្ដីនៃលិខិតបញ្ជាក់ចូលក្នុងបញ្ជិកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុថែមទៀត ។ បញ្ជិកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុត្រូវមាននៅសាលាឃុំ សង្កាត់ នៅសាលាស្រុក ខណ្ឌ និងនៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគររូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុក ខណ្ឌ ។

ប្រការ ១៤ .-

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

ប្រការ ១៥ .-

ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគររូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវផ្សព្វផ្សាយជាប្រចាំនូវ ឯកសារសុរិយោដីដល់ឃុំ សង្កាត់ ដែលពាក់ព័ន្ធ ។ សម្រង់ឯកសារសុរិយោដីទាំងនោះរួមមាន ៖

១- ចំពោះតំបន់ដែលធ្វើការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ៖

- ប្លង់សុរិយោដី

- បញ្ជីឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករ
- ព័ត៌មានពីការទប់ស្កាត់ផ្សេងៗ ប្រសិនបើមាន ។

២- ចំពោះតំបន់ដែលធ្វើការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ៖

- បញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់ដី ប្រសិនបើមាន
- ផែនទីក្បាលដី ប្រសិនបើមាន
- ព័ត៌មានពីការទប់ស្កាត់ផ្សេងៗ ប្រសិនបើមាន ។

ប្រការ ១៦ ._

មេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការកាន់កាប់ច្បាប់ចម្លង នៃសម្រង់សុរិយោដីដែលបានទទួល ហើយអាចធ្វើចរន្តការលើឯកសារនូវរាល់ការផ្លាស់ប្តូរ ប្រែប្រួលសិទ្ធិ ឬបន្ទុកផ្សេងៗលើក្បាលដីនីមួយៗ ដើម្បីជាការកត់សំគាល់ផ្ទាល់ខ្លួន និងជាមូលដ្ឋានបញ្ជាក់ទៅថ្ងៃក្រោយ ។

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

ប្រការ ១៧ ._

ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ត្រូវទទួលបាននូវកម្រៃ តាមការកំណត់រវាងក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ព្រមទាំងត្រូវទទួលបាននូវការបណ្តុះបណ្តាល ការកសាងសមត្ថភាព និងសម្ភារៈផ្សេងៗទៀតដែលចាំបាច់ ។

ប្រការ ១៨ ._

ក្នុងការអនុវត្តអំណាចប្រតិភូកម្មនេះ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះរដ្ឋបាលសុរិយោដី ដែលមានសមត្ថកិច្ចទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងចំពោះដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី ។

ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ត្រូវបំពេញភារកិច្ចខាងលើនេះ ឱ្យបានសមស្របតាមច្បាប់ភូមិបាល និងលិខិតបទដ្ឋានពាក់ព័ន្ធនានា ។

ប្រការ ១៩ ._

បទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយណាដែលផ្ទុយនឹងប្រកាសនេះ ត្រូវចាត់ទុកជានិរាករណ៍ ។

ប្រការ ២០ ._

អគ្គលេខាធិការនៃអគ្គលេខាធិការដ្ឋាន អគ្គនាយកសុរិយោដី អគ្គនាយកភូមិរដ្ឋបាល គ្រប់ប្រធានអង្គភាពក្រោមឱវាទ ក្រសួងមហាផ្ទៃ នាយកខុទ្ទកាល័យ អគ្គនាយកគ្រប់អគ្គនាយកដ្ឋាន គ្រប់ប្រធានអង្គភាពក្រោមឱវាទក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ អភិបាលគ្រប់ខេត្ត ក្រុង គ្រប់ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី ...

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

ភ្នំពេញ. ថ្ងៃទី ០៩ ខែ ឆ្នាំ ២០០៥

ឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី
រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងមហាផ្ទៃ

ស ខេង

ទេសរដ្ឋមន្ត្រី
រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

អ៊ឹម ឈុនលឹម

កន្លែងទទួល :
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានព្រឹទ្ធសភា
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានរដ្ឋសភា
- ទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- គ្រប់ក្រសួង រដ្ឋលេខាធិការដ្ឋាន
- ដូចប្រការ ៦០
- ឯកសារ- កាលប្បវត្តិ