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

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

អគារសហកម្មសិទ្ធិ

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

ស្រាវជ្រាវដោយ
និស្សិតឈ្មោះ លោក **នូ រិទ្ធីយ៉ា**
កញ្ញា **លី យៀកលីង**

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ
លោក **ញឹក ឧត្តម**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី ១៧

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៣
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០១៧

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

យើងខ្ញុំជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រផ្នែកនីតិសាស្ត្រ ជំនាន់ទី **១៧** នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច សូមសម្តែងនូវសេចក្តីគោរពដ៏ខ្ពស់ខ្ពស់ និងកតញ្ញូតាធម៌យ៉ាងជ្រាលជ្រៅជូនចំពោះ ៖

- លោកឪពុក អ្នកម្តាយ ដែលលោកមានគុណទាំងពីរបានផ្តល់កំណើតដល់កូនចិញ្ចឹមបីបាច់ ស្រលាញ់ថ្នាក់ថ្នមកូន ដោយទឹកចិត្តសណ្តោសប្រោសប្រណី អប់រំប្រៀនប្រដៅ និងឲ្យកូន បានរៀនសូត្រតាំងពីបឋមសិក្សារហូតដល់ឧត្តមសិក្សា ។ សូមអរគុណចំពោះគុណបំណាច់មិនអាចកាត់ថ្លៃបានរបស់អ្នកមានគុណទាំងពីរ ព្រមទាំងបងប្អូន ញាតិមិត្ត ប្រកបដោយ ព្រហ្មវិហារធម៌ គុណធម៌ សប្បុរសធម៌ ដ៏ជ្រាលជ្រៅជួយធ្វើឲ្យកូនក្លាយជាប្រជាពលរដ្ឋម្នាក់ដ៏ប្រពៃសម្រាប់សង្គមជាតិទាំងមូល ។
- រាជរដ្ឋាភិបាល ដែលមានទស្សនៈវិស័យបើកទូលាយ ផ្នែកអប់រំ ទាំងគ្រឹះស្ថានរដ្ឋក៏ដូចជា គ្រឹះស្ថានឯកជនបំណងបង្កលក្ខណៈ ឲ្យនិស្សិតបានចូលរៀនយ៉ាងច្រើនក្នុងគោលដៅលើកកម្ពស់ធនធានមនុស្សឲ្យកាន់តែសំបូរបែបប្រកបដោយប្រាជ្ញាឈ្លាសវៃ និងបានប្រើប្រាស់ ធនធានមនុស្សទាំងនោះឲ្យចំគោលដៅ ។
- ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាល័យធិការ និងសាកលវិទ្យាធិការរង ដែលបានជ្រោមជ្រែងជម្រុញលើកទឹកចិត្ត ដល់យើងខ្ញុំព្រមទាំងលោកស្រី អ្នកនាងកញ្ញា ជាសាស្ត្រាចារ្យនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលលោកទាំងអស់គ្នាបានប្រឹងប្រែងបង្ហាត់បង្រៀន និងផ្តល់បទពិសោធន៍ល្អៗប្រកបដោយសមត្ថភាពខ្ពង់ខ្ពស់ដើម្បីជាមូលដ្ឋានដ៏រឹងមាំសំរាប់ប្រកបវិជ្ជាជីវៈឲ្យកាន់តែប្រសើរ និងចូលរួមពង្រឹង វិស័យច្បាប់នៅកម្ពុជាក្នុងទិសដៅប្រែក្លាយ មាតុភូមិជាទីស្នេហារបស់យើងឲ្យទៅជាប្រទេសនីតិរដ្ឋដូចអារ្យប្រទេស ។
- លោកសាស្ត្រាចារ្យ **ញឹក ឧុទ្ធី** ដែលបានខិតខំយកចិត្តទុកដាក់ លះបង់នូវពេលវេលាដ៏មានតម្លៃរបស់លោក ក្នុងការជួយណែនាំ និងកែសម្រួល ខ្លឹមសារ និងអក្ខរាវិរុទ្ធ ពោលគឺផ្តល់ជាគំនិតល្អៗ ដើម្បីឲ្យសារណារបស់យើងខ្ញុំទទួលបាននូវលទ្ធផលកាន់តែប្រសើរថែមទៀត ។
- មិត្តរួមថ្នាក់ទាំងអស់ ដែលសិក្សាជាមួយគ្នា ដោយចូលរួមផ្តល់មតិល្អៗជាប្រទីបក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងសរសេរសារណានេះឲ្យបានសម្រេចឡើង ។

ជាទីបញ្ចប់យើងខ្ញុំ សូមប្រសិទ្ធពរជ័យ សិរីមង្គល វិបុលសុខ ជូនដល់លោកឪពុក អ្នកម្តាយ ឯកឧត្តម និងសាស្ត្រាចារ្យ លោក លោកស្រី និងអ្នកនាងកញ្ញាទាំងអស់ សូមប្រកបដោយប្រសិទ្ធពរ ទាំងបួនប្រការគឺ **អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ** កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

ក្រោយពីបានសិក្សាចប់មុខវិជ្ជាផ្នែកច្បាប់នៅឆ្នាំទី៤ ឆមាសទី១ ឈានចូលឆមាសទី២ ដែលជាឆ្នាំបញ្ចប់ការសិក្សានៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច កន្លងមកយើងខ្ញុំ មានការចាប់អារម្មណ៍យ៉ាងខ្លាំងពីភាពរីកចម្រើនគួរឲ្យកត់សម្គាល់ទៅលើវិស័យអចលនវត្ថុ និងទំនាក់ទំនងរបស់ជនបរទេស ដែលចូលមកប្រទេសកម្ពុជាលើវិស័យអចលនវត្ថុនេះ យើងខ្ញុំបានសម្រេចជ្រើសរើសយកប្រធានបទ ស្តីពី **"អគារសហកម្មសិទ្ធិ"** មកធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវដើម្បីជាប្រយោជន៍ដល់សង្គម និងវិនិយោគិន ដែលបានវិនិយោគនៅប្រទេសកម្ពុជា ។ យើងខ្ញុំសង្ឃឹមយ៉ាងមុតមាំថា ប្រធានបទខាងលើអាចផ្តល់ផលប្រយោជន៍ដល់សិស្ស និស្សិត ក៏ដូចជាបុគ្គលទាំងឡាយណាដែលចង់ស្វែងយល់អំពីសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍ចំពោះអ្នក ដែលចង់មកវិនិយោគទៅលើវិស័យអចលនវត្ថុពោលគឺពាក់ព័ន្ធទៅនឹងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។ នៅក្នុងនោះដែរកម្មវិធីសិក្សាតម្រូវឲ្យនិស្សិតធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវចំពោះតែនិស្សិតដែលសាកលវិទ្យាល័យបានកំណត់យកតែប៉ុណ្ណោះ ។ ក្នុងគោលបំណងស្វែងយល់ពីចំណេះដឹងនៃការសិក្សាលើមុខវិជ្ជាសិក្សាស្រាវជ្រាវក្នុងមុខជំនាញនីតិសាស្ត្រ។

ដើម្បីឆ្លើយតបទៅនឹងការខិតខំប្រឹងប្រែងរបស់សាស្ត្រាចារ្យ ក៏ដូចជាបំពេញតម្រូវការចាំបាច់របស់សាកលវិទ្យាល័យ ដែលតម្រូវឲ្យនិស្សិតត្រូវធ្វើការសរសេរសារណា ។ យើងខ្ញុំ និងខិតខំប្រឹងប្រែងឲ្យអស់ពីលទ្ធភាព សមត្ថភាព និងចំណេះដឹង ដែលបានទទួលកន្លងមកគួបផ្សំ និងការសិក្សាជាក់ស្តែង សម្រិតសម្រាំងសរសេរសារណាមួយនេះឡើង។

យើងខ្ញុំជឿជាក់ថា ការស្រាវជ្រាវនេះអាចមានកំហុសឆ្គង ដោយប្រការណាមួយ ជៀសមិនផុតឡើយ។ អាស្រ័យហេតុនេះ យើងខ្ញុំសូមខន្តី អភ័យទោសទុកជាមុននូវរាល់កង្វះខាតជាពាក្យពេចន៍ការចងក្រងនូវអត្ថន័យពុំបានស៊ីជម្រៅ និងច្បាស់លាស់រួមទាំងកំហុសខុសឆ្គង ដោយអចេតនាផ្សេងទៀត ដែលយើងខ្ញុំមិនដឹងខ្លួនជាមុន។

ជាទីបញ្ចប់នេះ យើងខ្ញុំសូមទទួលយកនូវការកែតម្រូវទាំងឡាយរបស់សាស្ត្រចារ្យ និងពីសំណាក់មិត្តរួមថ្នាក់ ក៏ដូចជាពីគ្រប់មជ្ឈដ្ឋានដើម្បីធ្វើឲ្យសារណារបស់យើងខ្ញុំឲ្យកាន់តែប្រសើរឡើងទាំងទម្រង់ និងអត្ថន័យទុកជាប្រយោជន៍សម្រាប់ការសិក្សារបស់សិស្សនិស្សិតជំនាន់ក្រោយៗទៀត។

យើងខ្ញុំសូមប្រសិទ្ធពរជ័យ ដល់លោកសាស្ត្រាចារ្យ ដែលបានបង្ហាត់មុខវិជ្ជាស្រាវជ្រាវ និងមិត្តអ្នកអានទាំងអស់ សូមជួបតែសេចក្តីសុខចម្រើនជានិរន្តរ៍តទៅ។

មាតិកា

សេចក្តីផ្តើម **ទំព័រ**

១. លំនាំបញ្ហា.. ០១

២. ចំណោទបញ្ហា នៃការស្រាវជ្រាវ ០២

៣. គោលបំណង និងសារៈសំខាន់ នៃការស្រាវជ្រាវ........................ ០២

៤. ដែនកំណត់ និងវិសាលភាព នៃការស្រាវជ្រាវ ០៣

៥. សារៈសំខាន់ នៃការស្រាវជ្រាវ.. ០៣

៦. វិធីសាស្ត្រ នៃការស្រាវជ្រាវ.. ០៤

៧. រចនាសម្ព័ន្ធ នៃការស្រាវជ្រាវ ០៤

ជំពូកទី១

ទម្រង់នៃកម្មសិទ្ធិ

១.១. សិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករ ០៦

១.១.១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ ០៧

១.១.២. សិទ្ធិអាស្រ័យផល.. ០៧

១.១.៣. សិទ្ធិចាត់ចែង ០៧

១.២. លក្ខណៈនៃកម្មសិទ្ធិ ០៨

១.២.១. សិទ្ធិផ្តាច់មុខ ០៨

១.២.២. សិទ្ធិផ្តាច់ការ... ០៩

១.២.៣. សិទ្ធិអចិន្ត្រៃយ៍ ១១

១.៣. ទម្រង់នៃកម្មសិទ្ធិ ១២

១.៣.១. កម្មសិទ្ធិអវិភាគ ១២

១.៣.២. សហកម្មសិទ្ធិ.. ១៣

១.៣.៣. អឡ្គសិទ្ធិភាព ១៣

ជំពូកទី២

អគារសហកម្មសិទ្ធិ

២.១. សញ្ញាណទូទៅនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ១៥

២.១.១. សមាសភាគនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ១៥

២.១.១.១. ចំណែកឯកជន ១៥

២.១.១.២. ចំណែករួម ១៧

២.២. បុគ្គលដែលមានសម្បទាជាកម្មសិទ្ធិករលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ ១៨

២.២.១. បុគ្គលមានសញ្ជាតិខ្មែរ ១៨

២.២.១.១. រូបវន្តបុគ្គលមានសញ្ជាតិខ្មែរ ១៩

២.២.១.២. នីតិបុគ្គលមានសញ្ជាតិខ្មែរ ២០

២.២.២. បុគ្គលជាជនបរទេស ២០

២.២.២.១. រូបវន្តបុគ្គល ២០

ក. ជនដែលមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ ២១

ខ. ជនបរទេសដែលចូលមកកម្ពុជាដោយស្របច្បាប់ ២១

២.២.២.២. នីតិបុគ្គល ២២

ក. ជនបរទេសដែលមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ ២២

ខ. ជនបរទេសដែលចូលមកកម្ពុជាដោយស្របច្បាប់ ២២

២.២.៣. លក្ខខណ្ឌកម្រិតចំពោះជនបរទេសផ្សេងទៀត ២៣

២.២.៤. សន្តិកម្មចំពោះជនបរទេស ២៤

២.៣. នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី និងការចុះបញ្ជីលើចំណែកឯកជន ២៥

២.៣.១. នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី ២៦

២.៣.១.១. នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ២៦

២.៣.១.២. នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ២៧

២.៣.២. នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីលើចំណែកឯកជននៃអគារសហាកម្មសិទ្ធិ ២៨

២.៣.២.១. ការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីលើចំណែកឯកជន ២៨

២.៣.២.២. ការប្រមូល និងផ្ទៀងផ្ទាត់ទិន្នន័យ ២៩

២.៣.២.៣. ការបិទផ្សាយជាសាធារណៈ និងការសម្រេចលើឯកសារ ២៩

២.៣.២.៤. ការចុះបញ្ជីលើចំណែកឯកជន និងការចេញប័ណ្ណ ៣០

២.៣.២.៥. ការបង់ពន្ធ ៣០

ក. អត្រាពន្ធ និងមូលដ្ឋានគិតពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ៣១

ខ. ការគណនាពន្ធ ៣១

ជំពូកទី៣

សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចរបស់សហាកម្មសិទ្ធិករ

៣.១. សិទ្ធិរបស់សហាកម្មសិទ្ធិករ ៣៤

៣.១.១. ចំណែកឯកជន ៣៥

៣.១.២. ចំណែករួម ៣៨

៣.២. ភាតព្វកិច្ចរបស់សហាកម្មសិទ្ធិករ ៤១

៣.២.១. ចំណែកឯកជន ៤១

៣.២.២. ចំណែករួម ៤២

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងអនុសាសន៍

១. សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ៤៥

២. អនុសាសន៍ ៤៦

ឯកសារយោង

ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្ដីផ្ដើម

សេចក្តីផ្តើម

១. លំនាំបញ្ហា

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា គឺជាប្រទេសមួយដែលសម្បូរទៅដោយសំណង់អគារបេតិកភណ្ឌបុរាណ ទំនៀមទម្លាប់ប្រពៃណី និងវប្បធម៌ ហើយជាអាណាចក្រមួយដែលមានវ័យចំណាស់ជាងគេក្នុងតំបន់អាស៊ីអាគ្នេយ៍ ។ វប្បធម៌ និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធទាំងនេះ បានចូលរួមចំណែកក្នុងការកែប្រែ និងកកើតនូវមូលដ្ឋានគ្រឹះនៃច្បាប់តាំងពីសម័យបុរាណកាលមក ។ តួយ៉ាងប្រវត្តិទាក់ទងនឹងសញ្ញាណ នៃរបបកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីបានកើតឡើងតាំងពីសម័យអង្គរមកម្ល៉េះ ដោយនៅលើសិលាចារឹកដែលបន្សល់ទុកបានពណ៌នាអំពីការដាក់ទណ្ឌកម្មក្នុងករណី ដែលការរំលោភបំពានលើកម្មសិទ្ធិដីធ្លីរបស់អ្នកដទៃ និងរបបគ្រប់គ្រងដីធ្លីនាសម័យនោះ ។

សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបានកែទម្រង់សារជាថ្មីនៅសម័យអាណានិគមបារាំងតាមលំនាំនៃប្រព័ន្ធច្បាប់បារាំង ហើយរបបគ្រប់គ្រងកម្មសិទ្ធិនោះត្រូវបានប្រើប្រាស់តាមរយៈក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលប្រកាសឲ្យប្រើដោយព្រះរាជប្រកាសរបស់សម្តេចព្រះស៊ីសុវត្ថិ និងលោក បូដូវាំង រេស៊ីដង់ សុប៉េរីយើររបស់បារាំង ចុះកាលបរិច្ឆេទនៅថ្ងៃទី ២៥ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ ១៩២០ ។ មាត្រា ៦៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនេះបានកំណត់យ៉ាងច្បាស់នូវនិយមន័យទូទៅ នៃ "កម្មសិទ្ធិ" យ៉ាងណាមិញ ក្រមនេះត្រូវ បានបោះបង់ចោលនៅឆ្នាំ ១៩៧៩ ដោយរបបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ ។ ក្រោមរបបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យពីឆ្នាំ ១៩៧៥ ដល់ ឆ្នាំ១៩៧៩ បានប្រកាន់នូវគោលការណ៍កម្មសិទ្ធិរួម ឬជារបស់អង្គការ ហើយបានលុបបំបាត់ចោលទាំងស្រុងនូវសញ្ញាណ នៃកម្មសិទ្ធិឯកជន ហើយកំណត់ត្រឹមតែរបស់ដែលជាប់នៅខ្លួនប៉ុណ្ណោះ ដែលជាកម្មសិទ្ធិឯកជនបាន ។ ក្រោយការដួលរលំ នៃរបបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ របបដីធ្លីក៏ពុំទាន់ត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយរបប "សាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជា" នៅឡើយទេ ដោយដីធ្លីទាំងអស់ជារបស់រដ្ឋ ដោយប្រជាពលរដ្ឋមានត្រឹមសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិទទួលមរតកលើដីធ្លីនោះប៉ុណ្ណោះដោយ មិនមានសិទ្ធិក្នុងការទិញ លក់ បញ្ចាំ និងជួលលើដីធ្លីនោះឡើយ ។ លុះដល់ឆ្នាំ ១៩៨៩ រដ្ឋធម្មនុញ្ញ នៃរបបសាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជា ត្រូវបានធ្វើវិសោធនកម្មប្រែក្លាយមកជារបបរដ្ឋកម្ពុជាវិញ ការកែប្រែនេះក៏ពុំទាន់ត្រូវបានទទួលស្គាល់ភ្លាមៗដែរ ដោយរដ្ឋនៅតែជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីទាំងអស់ដដែរ ទោះជាយ៉ាងណាក្តី នៅថ្ងៃទី ២២ ខែមេសា ឆ្នាំ ១៩៨៩ មានសេចក្តីប្រកាសដោយក្រុមប្រឹក្សារដ្ឋមន្ត្រី បានប្រកាសផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើផ្ទះជូនពលរដ្ឋកម្ពុជាតែមាន

លក្ខណៈផុយស្រួយនៅឡើយ ។ ការទទួលស្គាល់ និងការពារកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លីត្រូវកកើតឡើងវិញ ដែលបានប្រកាសឲ្យប្រើ តាមមាត្រា ៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

ដូច្នេះ ការលើកយកប្រធានបទស្តីពី "**អគារសហកម្មសិទ្ធិ**" មកធ្វើជាមូលដ្ឋាន នៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងចងក្រងជាសារណានេះឡើង យើងខ្ញុំយល់ថាពិតជាមានសារៈសំខាន់ដល់ការសិក្សាទូទៅក៏ដូចជាទុនសំរាប់ប្អូនៗនិស្សិតជំនាន់ក្រោយៗជាមិនខាន ។ ដើម្បីឲ្យកាន់តែច្បាស់ និងមានលក្ខណៈស៊ីជម្រៅទៅប្រធានបទខាងលើ យើងខ្ញុំនឹងចោទជាសំណួរមួយចំនួន ដើម្បីធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវស្របទៅនឹងបញ្ញត្តិច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។ យើងខ្ញុំនឹងធ្វើការចោទជាសំណួរដូចតទៅ ៖

- តើទម្រង់នៃកម្មសិទ្ធិមានអ្វីខ្លះ ?
- តើអគារសហកម្មសិទ្ធិជាអ្វី ហើយសហកម្មសិទ្ធិករត្រូវមានលក្ខណៈសម្បត្តិអ្វីខ្លះ ដើម្បីក្លាយជាម្ចាស់ស្របច្បាប់នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ?
- តើសហកម្មសិទ្ធិទទួលបានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចអ្វីខ្លះពីអគារសហកម្មសិទ្ធិ ?

យើងខ្ញុំនឹងលើកយកមកសិក្សាបកស្រាយជូនជាបន្តបន្ទាប់ដូចខាងក្រោម ៖

២. ចំណោទបញ្ហា នៃការស្រាវជ្រាវ

ដោយសង្កេតឃើញថា ប៉ុន្មានឆ្នាំចុងក្រោយនេះ នៅកម្ពុជាពោរពេញទៅដោយអគារធំៗជាច្រើន ដែលមានការវិនិយោគពីបណ្តាប្រទេសលើពិភពលោក ពោល គឺអគារសហកម្មសិទ្ធិបានកើតឡើងយ៉ាងគំហុកគួរឲ្យកត់សម្គាល់ និងកាន់តែរីកធំឡើងៗជាលំដាប់ ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ការចុះបញ្ជីលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមានលក្ខណៈស្មុគស្មាញ ចំពោះជនទាំងឡាយណាដែលចង់បង្កើតឡើងនូវអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលមានសិទ្ធិគ្រប់គ្រងលើកម្មសិទ្ធិ នៃចំណែករួម និងចំណែកឯកជន ។ ព្រោះថាការបង្កើតឡើង នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺជាគោលគ្រឹះនាំទៅដល់ការទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់លើអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។ យើងខ្ញុំនឹងចោទជាសំណួរថា តើអគារសហកម្មសិទ្ធិមានលក្ខណៈយ៉ាងដូចម្តេច?

៣. គោលបំណង នៃការស្រាវជ្រាវ

ស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពដូចបានរៀបរាប់ខាងលើនេះ គោលបំណង នៃការស្រាវជ្រាវរបស់យើង គឺផ្តោតជាសំខាន់ទៅលើ ៖

- បទដ្ឋានគតិយុត្តនានាដែលទាក់ទងទៅនឹងអគារសហកម្មសិទ្ធិ
- បទដ្ឋានគតិយុត្តនានាដែលទាក់ទងជនបរទេស
- នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ
- សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ

ជាពិសេស គឺសិក្សាស្វែងយល់ឲ្យបានស៊ីជម្រៅអំពីអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា ។

៤. ដែនកំណត់ និងវិសាលភាព នៃការស្រាវជ្រាវ

ដូចយើងខ្ញុំ បានរៀបខាងលើរួចមកហើយថា អគារសហកម្មសិទ្ធិមានលក្ខណៈស្មុគស្មាញ និងច្រើនរបៀប ។ ដូច្នេះ ដើម្បីឲ្យសកម្មភាពស្ថិតនូវក្រោមការគ្រប់គ្រងបានទាមទារឲ្យមានដែនកំណត់មួយច្បាស់លាស់ ដែលជាត្រីវិស័យក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវ ។ យ៉ាងណាមិញ ចំពោះការស្រាវជ្រាវរបស់យើងខ្ញុំ ដើម្បីងាយស្រួលក្នុងការគ្រប់គ្រង និងជោគជ័យឈានទៅរកការរៀបរៀងចងក្រងនូវសារណានេះឡើង យើងខ្ញុំបានធ្វើសារណានេះអស់រយៈពេល ០៣ខែ ចាប់ពីខែមេសារហូតដល់ខែមិថុនា ។

៥. សារៈសំខាន់ នៃការស្រាវជ្រាវ

ដោយយល់ឃើញថាអគារសហកម្មសិទ្ធិមានលក្ខណៈបត់បែនយ៉ាងស្មុគស្មាញ ឯនីតិវិធីក៏ដូចជាយន្តការសំរាប់អនុវត្តន៍ ព្រមទាំងបទដ្ឋានគតិយុត្តិទាក់ទងនិងវិស័យអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះក៏សំបូរបែបហើយបច្ចុប្បន្ននេះ រាជរដ្ឋាភិបាលមានការយកចិត្តទុកដាក់ បន្ថែមជាមួយនឹងការជួយឧបត្ថម្ភគាំទ្រពីសហគមន៍អន្តរជាតិផងនោះ និងកំពុងអនុវត្តយ៉ាងសកម្មលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងការងារចុះបញ្ជីដីធ្លី ដែលមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ក្នុងគោលដៅរៀបចំកសាងប្លង់សុរិយោដីឲ្យមានរបៀបរៀបរយ ។ ការសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងរៀបចំសារណានេះ អាចជួយធ្វើការផ្សព្វផ្សាយដល់សាធារណៈជនទាំងឡាយឲ្យយល់ដឹងពីទម្រង់នៃកម្មសិទ្ធិ អគារសហកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិ-កាតព្វកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ដែលជាផលប្រយោជន៍ស្របច្បាប់របស់ប្រជាពលរដ្ឋជាពិសេសវិនិយោគិន និងជាការជំនួយស្មារតីដល់ប្រជាពលរដ្ឋទូទៅ ដែលមានបំណងចង់ស្វែងយល់ពីបញ្ហានេះហើយ ដែលគួរតែស្វែងយល់ និងគួរតែយល់ដឹងជៀសពុំរួចក្នុងន័យការពារផលប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួន ។ ដោយសារភាពសំខាន់ទាំងនេះហើយ ទើបយើងខ្ញុំសម្រេចចិត្តធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវ រៀបរៀងជាសារណានេះឡើង។

៦. វិធីសាស្ត្រ នៃការស្រាវជ្រាវ

អត្ថបទ នៃការស្រាវជ្រាវនេះបានសម្រេចជាស្ថាពរ ដោយសារតែយើងខ្ញុំបានឆ្លងកាត់ការសិក្សាស្រាវជ្រាវដោយផ្ទាល់ជាលក្ខណៈទ្រឹស្តី នៃខ្លឹមសារមេរៀនផ្នែកនីតិសាស្ត្រ និងខ្លឹមសារនៃចំណេះដឹងទូទៅតាមរយៈការសិក្សាវិធីសាស្ត្រស្រាវជ្រាវជាមួយសាស្ត្រាចារ្យនីតិសាស្ត្រ និងសាស្ត្រាចារ្យជាច្រើនទៀត នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ម្យ៉ាងវិញទៀតក្រោមការដឹកនាំដោយផ្ទាល់ពីលោកសាស្ត្រាចារ្យ ផ្តួចផ្តើមឲ្យចាប់យកប្រធានបទនេះដោយលោកសាស្ត្រាចារ្យបានណែនាំឲ្យចេះកំណត់នូវទំហំ នៃការស្រាវស្រាវ ទើបយើងខ្ញុំសម្រេចជ្រើសរើសយកប្រធានបទស្តីពី "អគារសហកម្មសិទ្ធិ" ។ ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះបានរៀបចំឡើងតាមវិធីសាស្ត្រដូចបានបង្ហាញខាងក្រោមនេះ ៖

១- ការកំណត់ទីកន្លែង : បានចុះទៅស្រាវជ្រាវឯកសារដើម និងឯកសារស្នាដៃនិពន្ធនៅតាមបណ្ណាល័យនានានៅទីក្រុងភ្នំពេញ ដូចជាបណ្ណាល័យជាតិ បណ្ណាល័យសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ។

២-ការប្រមូលទិន្នន័យ : ការប្រមូលទិន្នន័យបានមកពីការអាន និងកត់ត្រានូវចំណុចសំខាន់ៗទាំងឡាយទៅតាមជំពូក នៃខ្លឹមសារស្រាវជ្រាវ និងតាមប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយមួយចំនួន។

៧. រចនាសម្ព័ន្ធ នៃការស្រាវជ្រាវ

សារណាសម្រាប់បញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្ររបស់យើងខ្ញុំ នាពេលនេះបានសិក្សាស្រាវជ្រាវចងក្រងឡើង ដោយធ្វើការបែងចែកជាបីជំពូក ដែលមានខ្លឹមសារសង្ខេបដូចខាងក្រោម ៖

- **ជំពូកទី១**:ចង់និយាយអំពីទម្រង់នៃកម្មសិទ្ធិ ដើម្បីធ្វើការស្វែងយល់អំពីប្រភេទ លក្ខណៈ និង ទម្រង់នៃកម្មសិទ្ធិដែលក្នុងនោះមានបែងចែកជា៣ផ្នែកសំខាន់មានដូចជា (១)សិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករ (២) លក្ខណៈនៃកម្មសិទ្ធិ និងជាចុងក្រោយអំពី (៣)ទម្រង់នៃកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ ។
- **ជំពូកទី២**:ចង់បង្ហាញពីស្ថានភាពទូទៅ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងបុគ្គលដែលមានកាយសម្បទាជាម្ចាស់លើអគារសហកម្មសិទ្ធិ ក្នុងនោះមានបុគ្គលជាជនជាតិបរទេសអាចមានសិទ្ធិលើសហកម្មសិទ្ធិករពិសេស បន្ថែមនឹងការសិក្សាលើការចុះបញ្ជីរបស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលក្នុងនោះមានបែងចែកជា០៣ ផ្នែកសំខាន់មានដូចជា (១)សញ្ញាណទូទៅនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ (២)បុគ្គលដែលមានសម្បទាជាកម្មសិទ្ធិករលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងជាចុងក្រោយអំពី (៣)នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី និងការចុះបញ្ជីលើចំណែកឯកជន។

- **ជំពូកទី៣**:នៅក្នុងផ្នែកនេះ យើងនឹងបង្ហាញជូនពីការអនុវត្តសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់រូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គល ដែលមាននៅក្នុងចំណែករួម និងចំណែកឯកជន ទាំងពលរដ្ឋខ្មែរ និងជនបរទេស ដែលក្នុងនោះមានបែងចែកជា០២ ផ្នែកសំខាន់មានដូចជា (១)សិទ្ធិរបស់សហាកម្មសិទ្ធិករ និង(២) កាតព្វកិច្ចរបស់សហាកម្មសិទ្ធិករ។

ជំពូកទី ១

ទម្រង់ នៃកម្មសិទ្ធិ

ជំពូកទី១

ទម្រង់នៃកម្មសិទ្ធិ

កម្មសិទ្ធិ មានច្រើនប្រភេទ លក្ខណៈ និងទម្រង់ផ្សេងគ្នា ។ ក្នុងនោះសិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករត្រូវបែងចែកជាបី សិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករ គឺសិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែង ។ បន្ថែមទាំងលក្ខណៈចែកចេញជាបីលក្ខណៈផងដែរ ដែលក្នុងនោះមានកម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខ សិទ្ធិផ្តាច់ការ និងសិទ្ធិអចិន្ត្រៃយ៍ ។ ហើយកម្មសិទ្ធិក៏ត្រូវបែងចែកជាបីទម្រង់ផងដែរ ដែលក្នុងនោះរួមមានកម្មសិទ្ធិអវិភាគ សហកម្មសិទ្ធិ និងអឌ្ឍសិទ្ធិភាព ។

យើងនឹងបង្ហាញអំពីប្រភេទ លក្ខណៈ និងទម្រង់នានាដែលទាក់ទងនឹងកម្មសិទ្ធិ ដើម្បីឲ្យយល់ដឹងកាន់តែច្បាស់ងាយស្រួលក្នុងការបែងចែកប្រភេទ លក្ខណៈ និងទម្រង់នៃសិទ្ធិនីមួយៗ ឈានទៅដល់ការប្រើប្រាស់ទាំងនោះឲ្យស្របទៅតាមទម្រង់នីមួយនៃសិទ្ធិទាំងនោះ ដោយដំបូងយើងនឹងសិក្សានូវ (១.១)សិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករ បន្ទាប់មកពី (១.២)លក្ខណៈនៃសិទ្ធិ និងជាចុងក្រោយគឺ(១.៣)ទម្រង់នៃកម្មសិទ្ធិ ។

១.១ សិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករ

សិទ្ធិ តាមផ្លូវច្បាប់គឺជាអំណាចទទួលស្គាល់តាមផ្លូវច្បាប់ ដែលអាចទទួលការពារ ឬទាមទារនូវផលប្រយោជន៍ណាមួយ ។ ចំណែកកម្មសិទ្ធិ សំដៅទៅលើភាពជាម្ចាស់លើវត្ថុណាមួយ ជាពិសេសទៅលើទ្រព្យ ដែលក្នុងនោះ សង្កត់ធ្ងន់ទៅលើសិទ្ធិដែលម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ឬកម្មសិទ្ធិករអាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងវត្ថុដែលស្ថិតនៅក្រោមកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដោយមិនមែនការរាំងឃាត់ តែត្រូវស្ថិតនៅក្រោមវិសាលភាពដែលច្បាប់បានកម្រិត[1] ។ កម្មសិទ្ធិករ នៃទ្រព្យជាអចលនវត្ថុមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងទ្រព្យរបស់ខ្លួនផ្តាច់មុខ និងទូលំទូលាយជៀសវាងការប្រើប្រាស់ណាមួយដែលផ្ទុយនឹងច្បាប់បានកំណត់ ដែលក្នុងនេះមានន័យថា កម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិផ្តាច់មុខ និងទូលំទូលាយក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងលើទ្រព្យរបស់ខ្លួន[2] ។ បន្ថែមលើសពីនេះច្បាប់គ្រឹះ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានចែងអំពីកម្មសិទ្ធិដោយបានកំណត់ថាកម្មសិទ្ធិសំដៅការការពាររាល់កម្មសិទ្ធិឯកជនស្របច្បាប់ទាំងអស់ ដែលក្នុងនោះមានទាំងកម្មសិទ្ធិករជារូបវន្តបុគ្គល ឬនិតិបុគ្គល[3] ។

---

[1] មាត្រា ១៣៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[2] មាត្រា ៨៥ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១

[3] មាត្រា ៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៣

និយាយជារួម ស្របតាមនិយមន័យ នៃកម្មសិទ្ធិ ដែលបានរៀបរាប់ដូចខាងលើ សុទ្ធតែផ្តោតទៅលើសិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករបីសំខាន់ៗ ដែលកម្មសិទ្ធិករទាំងឡាយត្រូវទទួលបានតាមការកំណត់ដោយច្បាប់ ។ សិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករ ដែលសិទ្ធិទាំងបីមានដូចជា សិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែង ។

១.១.១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់

កម្មសិទ្ធិករ ទទួលបានបុព្វសិទ្ធិក្នុងការប្រើប្រាស់ទៅលើទ្រព្យ ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបានគ្រប់យ៉ាងដែលមានន័យថា កម្មសិទ្ធិករអាចប្រើប្រាស់ទ្រព្យរបស់គាត់ទៅតាមធម្មជាតិរបស់វា ដូចជាការដាំដំណាំដាំដុះ ឬធ្វើការរស់នៅក្នុងផ្ទះដែលបានសាងសង់នៅក្នុងបរិវេណដី ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់គាត់ ។ ដោយឡែក ច្បាប់ភូមិបាលបានឲ្យនិយមន័យលើបុព្វសិទ្ធិនេះថា សិទ្ធិប្រើប្រាស់ជាសិទ្ធិទទួលយកមកនូវទំហំដីចាំបាច់ស្របទៅនឹងតម្រូវការចាំបាច់របស់អត្តគាហកៈ និងគ្រួសាររបស់ខ្លួន[4] ។ និយាយជារួម សិទ្ធិប្រើប្រាស់ សំដៅទៅលើសិទ្ធិក្នុងការប្រើប្រាស់ចលនទ្រព្យ ឬអចលនទ្រព្យ ដែលកម្មសិទ្ធិករមានទៅលើកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ។

១.១.២ សិទ្ធិអាស្រ័យផល

សិទ្ធិអាស្រ័យផល គឺជាសិទ្ធិ ដែលផ្តល់ដល់កម្មសិទ្ធិករក្នុងការទទួលបាននូវអត្ថប្រយោជន៍ ឬចំណូលផ្សេងៗចេញពីទ្រព្យ ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយតាមរយៈផលធម្មជាតិ ផលឧស្សាហកម្ម និងផលស៊ីវិល។

- ផលធម្មជាតិ គឺជាផលដំណាំបានមកដោយឯកឯង ដូចជាការដាំដំណាំ ការចិញ្ចឹមសត្វ ឬ ផលផ្សេងៗ ដែលកើតតាមធម្មជាតិបង្កើតឡើង ។
- ផលឧស្សាហកម្ម គឺជាផលដែលត្រូវមានការចូលរួមយ៉ាងចាំបាច់ពីសកម្មភាពមនុស្ស ប្រសិនបើ គ្មានការចូលរួមការងារមនុស្សទេផលនេះក៏មិនអាចកើតមានដែរ (ផលទាំងឡាយ ដែលបង្កើតដោយមនុស្ស) ។ ឧទាហរណ៍ : ដំណាំកៅស៊ូ... ។
- ផលស៊ីវិល គឺជាផលដែលកើតឡើងតាមរយៈការទទួលបានជាកម្រៃ ។ ឧទាហរណ៍ : ថ្លៃឈ្នួលអចលនវត្ថុ ការប្រាក់នៃប្រាក់មួយចំនួន... ។

១.១.៣. សិទ្ធិចាត់ចែង

សិទ្ធិចាត់ចែង គឺជាសិទ្ធិ ដែលកម្មសិទ្ធិករអាចធ្វើចំពោះទ្រព្យរបស់ខ្លួនតាមអ្វីដែលខ្លួនចង់បានដោយការចាត់ចែងលើទ្រព្យនោះអាចធ្វើឡើងតាមរយៈពីររូបភាពគឺកិច្ចជាសម្ភារ និងកិច្ចគតិយុត្ត ។

---
[4] មាត្រា ១៣៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១

កិច្ចជាសម្ភារជាកិច្ច ដែលកម្មសិទ្ធិករអាចបំផ្លាញ ឬផ្លាស់ប្តូរទម្រង់របស់អចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនបានដូចជាកាប់ដើមឈើ សង់សំណង់ថ្មី ឬវាយកំទេចចោលសំណង់ចាស់ជាដើម ។ កិច្ចគតិយុត្ត គឺជាកិច្ចដែលកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិក្នុងការចុះលើលិខិតគតិយុត្តិនានាពាក់ព័ន្ធនឹងអចលទ្រព្យរបស់ខ្លួន ដូចជាការបង្កើតសិទ្ធិដូចជាការបញ្ចាំ លក់ និងជួលជាដើម ។

និយាយជារួម កម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិគ្រប់បែបយ៉ាងក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងដោយមិនមានការហាមឃាត់លើទ្រព្យ ដែលជាកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់របស់ខ្លួន ។ ការកំណត់នូវលក្ខណៈនៃសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ដើម្បីឲ្យមានភាពច្បាស់លាស់កុំឲ្យមានការយល់ច្រឡំជាមួយទម្រង់ផ្សេងទៀត នៃកម្មសិទ្ធិ ។ ឧទាហរណ៍ : ប្រសិនបើ កម្មសិទ្ធិមិនមានលក្ខណៈសម្គាល់ទេ គេអាចនឹងភាន់ច្រឡំទៅនឹងទម្រង់មួយទៀតនៃកម្មសិទ្ធិ ដូចជាសេវភាពដោយសារសេវភាព គឺជាសិទ្ធិប្រើប្រាស់ដីរបស់អ្នកដទៃសម្រាប់ផលប្រយោជន៍របស់ខ្លួនឲ្យស្របទៅនឹងអ្វីដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាស្តីពី សេវភាពនោះ[5] ។

១.២. លក្ខណៈនៃកម្មសិទ្ធិ

សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិមានលក្ខណៈសំខាន់ៗបីរួមមានដូចជា សិទ្ធិផ្តាច់មុខ សិទ្ធិផ្តាច់ការ និងសិទ្ធិអចិន្ត្រៃយ៍ ។

១.២.១. សិទ្ធិផ្តាច់មុខ

សិទ្ធិផ្តាច់មុខ គឺមានន័យថាសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែង គឺអាចធ្វើបានដោយកម្មសិទ្ធិករតែប៉ុណ្ណោះ សិទ្ធិនោះមិនអាចទាមទារដោយអ្នកដទៃឡើយ ហើយកម្មសិទ្ធិករតែមួយគត់មានសិទ្ធិក្នុងការជួល ដូរ បញ្ចាំ ឬធ្វើសន្តតិកម្មលើទ្រព្យនោះដោយមិនមានការរាំងឃាត់ ក៏ប៉ុន្តែលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនត្រូវបានកម្រិតលើកម្មសិទ្ធិករក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិនោះផងដែរ ។ ការកម្រិតនៃសិទ្ធិនោះមានទៅលើករណីដូចជា ៖

- ផលុបភោគ ៖ គឺជាការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនៃអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មសិទ្ធិអ្នកដទៃក្នុងរយៈពេលមួយដែលមិនលើសពីមួយជីវិតរបស់ផលុបភោគីទេ[6] ។ ផលុបភោគអាចបង្កើតឡើងដោយច្បាប់ ឬកិច្ចសន្យា ហើយអាចបញ្ចប់ទៅវិញនៅពេលផលុបភោគីទទួលមរណភាព ឬបញ្ចប់ដោយកិច្ចសន្យា[7] ។ និយាយជារួម ក្នុងករណីផលុបភោគកម្ម

[5]មាត្រា ២៨៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧
[6]មាត្រា ២៥៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧
[7]មាត្រា ២៥៧ និង ២៥៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧

សិទ្ធិករ មិនមានសិទ្ធិផ្តាច់មុខក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល នៅលើទ្រព្យដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបានទេ ដោយសារតែសិទ្ធិទាំងនោះត្រូវបានផ្តល់ទៅឲ្យផលុបភោគីស្របតាមច្បាប់ និងកិច្ចសន្យា ។

- កម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ៖ ក្នុងករណីកម្មសិទ្ធិអវិភាគ សិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករត្រូវបានកម្រិត ដែលជាហេតុធ្វើឲ្យកម្មសិទ្ធិករមិនអាចប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយផ្តាច់មុខបានឡើយ ហើយកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងលើទ្រព្យទៅតាមទំហំផ្នែកស្របច្បាប់ នៃចំណែកកម្មសិទ្ធិដែលខ្លួនមានលើទ្រព្យនោះប៉ុណ្ណោះ។ ហេតុដូចនេះ កម្មសិទ្ធិករនោះ ត្រូវក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យអវិភាគ ។ យ៉ាងណាមិញ ក្នុងករណីកម្មសិទ្ធិករ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមិនត្រូវបានសេរីភាពទាំងស្រុងនោះទេ ដោយសិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករនោះត្រូវបានកម្រិតលើចំណែករួមក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងដោយសារនៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបែងចែកចំណែកជាពីរគឺចំណែករួម និងចំណែកឯកជន ហើយសហកម្មសិទ្ធិករអាចអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ខ្លួន លើចំណែករួមមិនខុសគ្នាពីកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកអវិភាគ អនុវត្តទៅលើទ្រព្យអវិភាគរបស់ខ្លួននោះឡើយ ។
- ជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ ៖ ជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ គឺជាជញ្ជាំងរួម ដែលខណ្ឌចែកចំណែកកម្មសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិករផ្សេងគ្នាលើអចលនទ្រព្យហើយកម្មសិទ្ធិករមិនអាចប្រើប្រាស់ជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិដោយផ្តាច់មុខតែឯងបានឡើយ ដោយសារតែជញ្ជាំងនេះតាមផ្លូវច្បាប់ជាកម្មសិទ្ធិរួម មិនមែនជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនតែឯកឯងនោះទេ ក៏ប៉ុន្តែប្រសិនបើកម្មសិទ្ធិករផ្សេងៗទៀតបានបោះបង់សិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ នោះកម្មសិទ្ធិត្រូវធ្លាក់លើកម្មសិទ្ធិករដែលមិនបានបោះបង់សិទ្ធិនោះ ។ កម្មសិទ្ធិករ នៃជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិអាចអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ខ្លួនស្របតាមការកំណត់របស់ច្បាប់[៩] ។

១.២.២. សិទ្ធិផ្តាច់ការ

កម្មសិទ្ធិករ មានសេរីភាពគ្រប់យ៉ាងលើកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ជាពិសេសលើអចលនទ្រព្យដូចជាជួសជុស វាយកម្ទេច ឬសាងសង់សំណង់អគារជាដើម ប៉ុន្តែច្បាប់បានធ្វើការហាមឃាត់ចំពោះករណីមួយចំនួនដូចជា នៅក្នុងតំបន់អភិរក្សទេសចរណ៍បុរាណ ដែលមានការហាមឃាត់មិនឲ្យមាន

[៩] មាត្រា ២១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧

ការសាងសង់អគារធំៗខ្ពស់ៗ ព្រោះវាអាចប៉ះពាល់សោភ័ណ្ឌភាពនៃសំណង់បុរាណ ហើយថែម ទាំងអាចធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ដល់គ្រឹះនៃសំណង់បេតិកភណ្ឌផងដែរ ឬច្បាប់បានហាមឃាត់មិនឲ្យសាងសង់ រោងចក្រឧស្សាហកម្មធុនធ្ងន់នៅក្នុងទីក្រុងប្រជុំជនសំបូរដោយប្រជាជនរស់នៅ ព្រោះរោងចក្រ ទាំងអស់នោះអាចបង្កឲ្យមានការបំពុលបរិស្ថានដែលអាចធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ផ្ទាល់ ឬប្រយោលដល់ សុខុមាលភាពប្រជាពលរដ្ឋនៅតំបន់នោះ ។ បន្ថែមពីនេះ សិទ្ធិផ្តាច់ការត្រូវបានហាមឃាត់ក្នុង ករណីមួយចំនួនទៀតដូចជា ៖

- ច្បាប់តម្រូវឲ្យដកហូត ៖ រដ្ឋមានសិទ្ធិក្នុងការដកហូតកម្មសិទ្ធិឯកជនមកប្រើប្រាស់ដើម្បី បម្រើផលប្រយោជន៍រួម ប៉ុន្តែហាមឃាត់ដាច់ខាតចំពោះការដកហូត ដើម្បីបម្រើលើផល ប្រយោជន៍ឯកជន ដែលអំពើនេះជាអំពើខុសច្បាប់[9] ។ ក្នុងករណីអស្សាមិករណ៍ រដ្ឋតែង តែមានបុព្វសិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់កម្មសិទ្ធិករ ទោះបីជាកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិផ្តាច់ការ ក្នុងការធ្វើអ្វីៗក៏ដោយលើទ្រព្យទាំងនោះ យ៉ាងណាមិញ រដ្ឋត្រូវតែធ្វើការផ្តត់ផ្គង់នូវ សំណងដោយយុត្តិធម៌ដល់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករដែលប៉ះពាល់ជានិច្ច[10] ។
- សេវភាព ៖ កង្វះនៃការគិតជាមុននៃសំណង់ ឬទីតាំងភូមិសាស្ត្រ បានធ្វើឲ្យកម្មសិទ្ធិករ មួយចំនួនមិនមានផ្លូវចូលទៅក្នុងទ្រព្យអចលនទ្រព្យរបស់ខ្លួនដោយសារតែផ្លូវចូលនានា ជារបស់ឯកជននៃកម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀត ដែលធ្វើឲ្យតម្រូវការនូវសេវភាពកើតមានឡើង ។ សេវភាព សំដៅទៅលើសិទ្ធិក្នុងការប្រើប្រាស់ដី ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃសម្រាប់ ផលប្រយោជន៍របស់ខ្លួនដោយយោងតាមគោលបំណង ដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ច សន្យាហើយសេវភាពអាចកើតឡើងពីធម្មជាតិដោយការព្រមព្រៀង ឬកើតពីច្បាប់ ។ ក៏ប៉ុន្តែ ច្បាប់បានហាមឃាត់ចំពោះសេវភាព ដែលបង្កើតឡើងមកបានធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ ដល់សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ។ ដីកម្មសិទ្ធិករ ដែលផ្តល់ប្រយោជន៍ត្រូវបានហៅថា "ដីបម្រើ" ចំណែកដី ដែលធ្វើឲ្យកើនផលប្រយោជន៍របស់ខ្លួនហៅថា "ដីប្រើ" ។ បន្ថែមពី នេះ តាមការព្រមព្រៀងនោះ កម្មសិទ្ធិករម្នាក់ ត្រូវបាត់បង់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិ អាស្រ័យផល ទៅឲ្យកម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀត ហើយពេលខ្លះ គាត់ត្រូវតែបង្កើតសេវភាព ដោយសារតែច្បាប់បានកំណត់ ។

[9]មាត្រា ៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១

[10]មាត្រា ៨ នៃច្បាប់អស្សាមិករណ៍ ឆ្នាំ ២០១០

- ប្រើប្រាស់ផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិច្បាប់ ៖ កម្មសិទ្ធិករត្រូវតែប្រើប្រាស់សិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនឲ្យស្របតាមគោលការណ៍ ដែលបញ្ញត្តិច្បាប់បានកំណត់ ។ ក្នុងករណី ដែលកម្មសិទ្ធិករបានប្រើប្រាស់សិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិនោះផ្ទុយនឹងគោលដៅ ដែលច្បាប់បានកំណត់ នោះរដ្ឋក៏មានសិទ្ធិក្នុងការដកហូតទ្រព្យមកធ្វើជាទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ ឬអាចបំផ្លាញទ្រព្យសម្បត្តិនោះចោល ។

១.២.៣. សិទ្ធិអចិន្ត្រៃយ៍

សិទ្ធិអចិន្ត្រៃយ៍ ជាសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករមានរួចមកហើយដោយមិនអាចបាត់បង់ទៅវិញតាមការកំណត់អាជ្ញាយុកាលតាមរយៈដកហូតដោយបង្ខិតបង្ខំលើកម្មសិទ្ធិឯកជនពីបុគ្គលណាមួយ ឬតាមរយៈការទទួលមរណៈភាពរបស់កម្មសិទ្ធិករ ។ តាមនិយមន័យ លក្ខណៈ និងការកម្រិតសិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករ ច្បាប់បានកំណត់ធ្វើយ៉ាងណាឲ្យមានការប្រើប្រាស់សមស្រប ដោយមិនធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ផលប្រយោជន៍សាធារណៈ និងផលប្រយោជន៍ដល់កម្មសិទ្ធិករដទៃទៀតទេ ទោះបីជាកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិសេរីភាពក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងលើកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន តែនៅពេលខ្លះសិទ្ធិទាំងនោះក៏ត្រូវបានកម្រិតដោយច្បាប់ផងដែរ ។ បញ្ញត្តិច្បាប់មួយចំនួនក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងច្បាប់ភូមិបាល បានចែងអំពីការកម្រិត នៃសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនោះដោយក្នុងនោះមានដូចជា ៖

- ច្បាប់បានកម្រិតវិសាលភាពសេរីភាពនៃកម្មសិទ្ធិដោយកំណត់ថា កម្មសិទ្ធិជាសិទ្ធិ ដែលកម្មសិទ្ធិករអាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនតាមទំហំ ដែលច្បាប់បានកំណត់[11] ។
- កម្មសិទ្ធិករមិនត្រូវប្រើប្រាស់កម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យរបស់ខ្លួនឲ្យប៉ះពាល់ដល់តតិយជន និងអ្នកជិតខាងរបស់ខ្លួន តាមរយៈការរំខាន ឬព្យាបាលឡើយ[12] ។
- វត្ថុមួយចំនួនដែលជាវត្ថុ ដែលចាត់ទុកជាវត្ថុបេតិកភណ្ឌរបស់ប្រទេសជាតិ ឬប្រជាជនទាំងមូល ដូចជា វត្ថុបុរាណ បដិមា ឬចម្លាក់បុរាណ ទោះបីជាបានរកឃើញលើដីកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនក៏ដោយមិនអាចទាមទារថាជាសម្បត្តិឯកជនបានឡើយ[13] ។

[11]មាត្រា ១៣៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧
[12]មាត្រា ១៣៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧
[13]មាត្រា ១៤១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧

១.៣. ទម្រង់នៃកម្មសិទ្ធិ

កម្មសិទ្ធិ គឺជាសិទ្ធិប្រត្យក្ស ដែលបូកបញ្ចូលរាល់អ្វីគ្រប់យ៉ាងដែលម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអាចផ្ទេរសិទ្ធិមួយផ្នែកទៅតតីយជនក្នុងការប្រើប្រាស់ ឬអាស្រ័យផលបានតាមរយៈជារូបភាព ការជួល ជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងផលុបភោគជាដើម ។ ដូចគ្នានោះដែរ សហាកម្មសិទ្ធិករ ឬសហាកម្មសិទ្ធករពិសេសនៃអគារសហាកម្មសិទ្ធិទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ដែលក្នុងនោះរួមមាន ការជួល ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ការដាក់បញ្ចាំ ការដូរ ការធ្វើអំណោយ ការបន្តមរតក និងលក់ជាដើម នូវចំណែកឯកជននៃអគារសហាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ។

១.៣.១. កម្មសិទ្ធិអវិភាគ

ច្បាប់បានកំណត់ថា កម្មសិទ្ធិអវិភាគ គឺកម្មសិទ្ធិរបស់បុគ្គលច្រើនរូប ដែលអាចអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើទ្រព្យមួយទាំងមូលតែម្តង ដោយសាមគ្គីភាព ដោយហេតុថាកម្មសិទ្ធិរបស់បុគ្គលច្រើនរូបទៅលើទ្រព្យតែមួយដែលមិនអាចពុះបំបែកបាន[14] ។ កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ ត្រូវសន្មត់ថាមានចំណែកស្មើៗគ្នា ដោយមានទាំងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចលើកម្មសិទ្ធិនោះ ហើយកម្មសិទ្ធិករត្រូវហៅឈ្មោះថា កម្មសិទ្ធិករអវិភាគ ។ ករណីដែលកម្មសិទ្ធិករអវិភាគនីមួយៗ មិនទទួលបានចំណែកស្មើគ្នាលើទ្រព្យនេះ នោះគេត្រូវបែងចែកសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចទៅតាមសមាមាត្រ នៃកម្មសិទ្ធិលើចំណែកនោះ ។ ហេតុដូចនេះ ការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើទ្រព្យនោះ ក៏ដូចជាការចំណាយផ្សេងៗដូចជា ការបង់ពន្ធ គ្រប់គ្រង និងបន្ទុកផ្សេងៗទៀតលើទ្រព្យអវិភាគនេះ ត្រូវបានរ៉ាប់រង និងទទួលខុសត្រូវដោយកម្មសិទ្ធិករអវិភាគនីមួយៗទៅតាមទំហំកម្មសិទ្ធិ ដែលខ្លួនមានលើទ្រព្យអវិភាគនេះ ។ រាល់ការសម្រេចចិត្តលើកិច្ចការសំខាន់ទាក់ទងនឹងទ្រព្យអវិភាគ ត្រូវតែមានការសម្រេចតាមមតិភាគច្រើន នៃកម្មសិទ្ធិករអវិភាគ ដោយយកសម្លេងភាគច្រើនលើសពាក់កណ្តាលលើសមាមាត្រទ្រព្យអវិភាគនោះ ។ ការផ្លាស់ប្តូរគោលដៅ ការបង្កើតសិទ្ធិភណ្ឌិក ឬការផ្ទេរសិទ្ធិរបស់ទ្រព្យទាំងមូល ត្រូវតែមានការយល់ព្រមដោយឯកច្ឆ័ន្ទរបស់កម្មសិទ្ធិករអវិភាគទាំងអស់ ។

កម្មសិទ្ធិករអវិភាគនីមួយៗ មានសិទ្ធិលក់ចំណែក ឬចុះកិច្ចសន្យាផ្សេងៗលើចំណែកដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបាន ហើយម្ចាស់បំណុលរបស់គេក៏អាចរឹបអូសចំណែក នៃទ្រព្យរបស់កម្មសិទ្ធិករអវិភាគជាកូនបំណុលនោះបានដែរ ។ ម្យ៉ាងទៀត កម្មសិទ្ធិករអវិភាគនីមួយៗ មានសិទ្ធិទាមទារឲ្យ

[14] មាត្រា២០២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

បែងចែកទ្រព្យអវិភាគនោះបានព្រោះច្បាប់កំណត់ថា គ្មានជនណាម្នាក់អាចត្រូវបានចាប់បង្ខំឲ្យស្ថិតក្នុងស្ថានភាពអវិភាគកម្មរហូតបានឡើយ ពោលគឺស្ថានភាពនេះអាចរក្សាទុកបានត្រឹមតែរយៈពេល ៥ឆ្នាំ ប៉ុណ្ណោះ ប្រសិនបើពុំមានការព្រមព្រៀងផ្សេងពីនេះទេនោះ ។ ចំពោះចំណែករួម នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ហេតុដូចនេះ សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចមួយចំនួនដូចជាការថែទាំទៅលើចំណែករួម ហើយបន្ទុកនៃការថែទាំនេះត្រូវចែកគ្នាទៅតាមសមាមាត្រទៅនឹងចំណែកកម្មសិទ្ធិនីមួយៗ ។ ក៏ប៉ុន្តែ ក្នុងករណីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិទ្រុឌទ្រោម ហើយសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់មានបំណាង់ចង់លក់ដី ដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិតាំងនៅនោះ គឺត្រូវសម្រេចដោយសម្លេងឯកច្ឆ័ន្ទ[15] ។

១.៣.២. សហកម្មសិទ្ធិ

សហកម្មសិទ្ធិ គឺជាសិទ្ធិរបស់បុគ្គលច្រើនរូប នៅលើទ្រព្យជាអចលនវត្ថុដែលបានបែងចែកជាចំណែក ដោយម្នាក់ៗបានមួយចំណែកជាចំណែកឯកជន និងមួយចំណែកទៀត ជាចំណែករួមដែលត្រូវប្រើប្រាស់រួមគ្នា ។

ចំណែកឯកជន សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ មានសិទ្ធិពេញលេញក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងដោយផ្ដាច់មុខតែឯង ។

ចំណែករួម សំដៅលើចំណែកដែលត្រូវរក្សាទុកសម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួមគ្នា មានដូចជា ផ្លូវច្រកចេញចូល ជញ្ជាំង ទីធ្លា សសរទ្រអគារ បណ្ដាញទឹកភ្លើង សួនច្បារ ឧស្ម័ន...ល...។

សហកម្មសិទ្ធិករ អាចរៀបចំជាបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ដើម្បីកំណត់របៀបគ្រប់គ្រង និងថែទាំព្រមទាំងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ ចំពោះទ្រព្យជាសហកម្មសិទ្ធិពិសេសលើចំណែករួម[16]។

១.៣.៣. អឌ្ឍសិទ្ធិភាព

អឌ្ឍសិទ្ធិ សំដៅលើព្រំខណ្ឌបែងចែកកម្មសិទ្ធិពីរជាប់គ្នាដែលអាចជាកំពែង ឬជញ្ជាំង ដោយកំពែងសំដៅទៅលើរបង ភ្លឺ និងស្នាមភ្លោះ។

កម្មសិទ្ធិណាម្នាក់ នៃជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ មិនអាចចោះចូលជ្រៅទៅក្នុងជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ ឬធ្វើអ្វីដែលអាចបណ្ដាលឲ្យការខូចខាតដល់ជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ ដោយគ្មានការព្រមព្រៀងពីកម្មសិទ្ធិករម្ខាង

---

[15] មាត្រា២០៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[16] ហៃល ចំរើន សេចក្ដីផ្ដើមសិក្សាអំពីនីតិភូមិបាល,ទំព័រ ១២ ឆ្នាំ២០១០

ទៀតឡើយ ។ កម្មសិទ្ធិករម្នាក់ៗអាចសង់ជាប់នឹងជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ និងដាក់ធ្នឹម រនូត ចូលក្នុងជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិដោយទុកឲ្យសល់ប្រាំសង្ទីម៉ែត្រ ។

កម្មសិទ្ធិនៃអចលនទ្រព្យ ដែលនៅជាប់ជញ្ជាំងណាមួយរបស់កម្មសិទ្ធិករដទៃ មានសិទ្ធិធ្វើជញ្ជាំងនោះឲ្យទៅជាជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិទាំងស្រុង ឬមួយចំណែកដោយសងទៅកម្មសិទ្ធិករ នៃជញ្ជាំងនោះនូវតម្លៃពាក់កណ្ដាល នៃចំណែកដែលខ្លួនចង់ធ្វើឲ្យទៅជាអឌ្ឍសិទ្ធិបូកនឹងពាក់កណ្ដាលនៃតម្លៃដីដែលសង់ជញ្ជាំងពីលើនោះ ។

ការជួសជុល និងសាងសង់ជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិឡើងវិញ គឺជាបន្ទុករបស់អ្នកដែលមានសិទ្ធិលើទ្រព្យនោះ តាមសមាមាត្រទៅនឹងសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិករម្នាក់ៗ ។ ផ្ទុយមកវិញ រាល់កម្មសិទ្ធិករ ដែលពាក់ព័ន្ធអាចរួចពីបន្ទុកនៃការចេញថ្លៃជួសជុល ឬសាងសង់ជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិឡើងវិញបាន ដោយលះបង់សិទ្ធិនៃអឌ្ឍសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើកលែងតែជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិទ្រអគារដែលពុំអាចលះបង់បាន ។

ចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិ ការកំណត់ព្រំខណ្ឌ នៃចំណែកឯកជនដែលមានជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិត្រូវកំណត់ត្រឹមពាក់កណ្ដាលនៃកម្រាស់ជញ្ជាំង ដែលខណ្ឌចំណែកឯកជននីមួយៗ ។

ជំពូកទី ២

អគារសហកម្មសិទ្ធិ

ជំពូកទី២

អគារសហកម្មសិទ្ធិ

យោងតាមអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ចុះថ្ងៃទី១២-០៨-២០០៩ មាត្រា៩ ក៏បានបញ្ជាក់អំពីនិយមន័យ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិយ៉ាងច្បាស់ថា អគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺសំដៅដល់អគារ ឬសំណង់ ដែលមានកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់រស់នៅ ។ អគារសហកម្មសិទ្ធិមានចំណែកខ្លះជាកម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗហៅថា "ចំណែកឯកជន" និងមានចំណែកខ្លះជាលំហរួមសម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ហៅថា"ចំណែករួម" [17] ។ ដោយដំបូងយើងនឹងសិក្សានូវ (២.១)សញ្ញាណទូទៅ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ បន្ទាប់មក (២.២)បុគ្គលដែលមានសម្បទាជាកម្មសិទ្ធិករលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងជាចុងក្រោយគឺ (២.៣)នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី និងការចុះបញ្ជីលើចំណែកឯកជន ។

២.១. សញ្ញាណទូទៅ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

នៅក្នុងផ្នែកនេះផងដែរ យើងនឹងបង្ហាញ តើអ្វីទៅគឺជាអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលសិក្សាលំអិតអំពីសមាសភាគ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយផ្តោតទៅលើចំណែកសំខាន់នៃអគារសកម្មសិទ្ធិ និងការបែងចែកចំណែកនោះឲ្យស្របទៅបទដ្ឋានគតិយុត្ត ងាយស្រួលដល់អជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការដោយស្រាយនៅពេលមានទំនាស់កើតឡើង ។

២.១.១ សមាសភាគ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ដើម្បីសិក្សាស្រាវជ្រាវឲ្យកាន់តែច្បាស់នៅក្នុងកថាភាគនេះ យើងនឹងធ្វើការសិក្សាវែកញែកទៅលើចំណែកឯកជន និងចំណែករួម ដែលជាមូលដ្ឋានគ្រឹះដ៏សំខាន់ក្នុងការបង្ហាញពីសញ្ញាណនៃកម្មសិទ្ធិអវិភាគបាន ។

២.១.១.១. ចំណែកឯកជន

នៅក្នុងចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលស្ថិតក្រោមការកាន់កាប់នឹងប្រើប្រាស់ជាឯកជនផ្តាច់មុខ ដែលក្នុងនោះចំណែកឯកជនគឺមានតែសហកម្មសិទ្ធិករ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិតែប៉ុណ្ណោះដែលមានសិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ ឬប្រើប្រាស់ផ្តាច់មុខនូវចំណែកនេះ ដោយកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗត្រូវមានវិញ្ញាបនប័ត្រមួយសម្រាប់សម្គាល់ភាពជាកម្មសិទ្ធិតាមលក្ខណៈច្បាប់ ដែលក្នុងនោះមាន

[17] មាត្រា៩ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ឆ្នាំ២០០៩

បញ្ជាក់ពីប្រភេទ និងទំហំនៃចំណែកកម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់ខ្លួន ។ ដោយយោងទៅតាមមាត្រា៤ នៃច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ចុះថ្ងៃទី២៤-០៥-២០១០ បានបង្ហាញឲ្យកាន់តែច្បាស់បន្ថែមពីសិទ្ធិនៅលើចំណែកឯកជន ដែលមិនមែនមានត្រឹមតែសិទ្ធិប្រើប្រាស់តែមួយនោះទេ តែក៏មានសិទ្ធិកាន់កាប់ផ្តាច់មុខផងដែរ ។ បើយោងតាមមាត្រា១៧៧ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ទៅលើចំណែកឯកជន សហកម្មសិទ្ធិករពេញលេញដែលសំដៅលើសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែងលើចំណែកនោះ ទោះបីជាចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលស្ថិតក្រោមការកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ជាឯកជនផ្តាច់មុខត្រូវបានច្បាប់កំណត់ថា គឺជាចំណែកឯកជន ប៉ុន្តែមិនមានបទដ្ឋានគតិយុត្តណាមួយចាប់បង្ខំឲ្យសហកម្មសិទ្ធិករត្រូវតែគោរពតាមគោលការណ៍នេះទេ ។ ផ្ទុយទៅវិញ សារាចរណ៍លេខ០១ ដនស /អកគដ/សរណន ចុះថ្ងៃទី២១-០៩-២០០៥ ស្តីពីការចុះបញ្ជីអគារ និងក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិ ត្រង់ចំណុចទី៣ ដែលបានចែងថា ចំណែកឯកជនត្រូវបានកំណត់ទៅតាមការព្រមព្រៀងគ្នារវាងកម្មសិទ្ធិករពាក់ព័ន្ធ បើការព្រមព្រៀងគ្នានោះមិនផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ។ ត្រង់ចំណុចនេះបានបញ្ជាក់ថា ច្បាប់បានផ្តល់អាទិភាពដល់គូភាគីក្នុងការព្រមព្រៀងគ្នា ដោយកំណត់ថា ចំណែកណាមួយជាចំណែកឯកជន និងចំណែកណាមួយជាចំណែករួម ដែលការព្រមព្រៀងគ្នានោះមិនត្រូវផ្ទុយ ឬក៏ប៉ះពាល់ទៅដល់សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈឡើយ ។ ជាទូទៅ សហកម្មសិទ្ធិករអាចជ្រើសរើសយកចំណែកណាមួយនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលស្ថិតក្រោមការកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ផ្តាច់មុខរបស់សហកម្មសិទ្ធិករណាមួយជាចំណែករួមបាន ។ ចំណែកឯកជន នៃអគារ សហកម្មសិទ្ធិរួមមានដូចជាៈ

-ផ្ទះបាយ

-បន្ទប់គេង

-បន្ទប់ទឹក

-ទ្វារ

-បង្អួច

-ផ្ទៃឥដ្ឋការ៉ូ

-ផ្ទៃជញ្ជាំងខាងក្នុង

-ពិដានទូខោអាវ ព្រមទាំងសម្ភារៈបំពាក់បច្ចេកទេសនានានៅក្នុងផ្ទះ។ល។

ផ្សេងពីនេះ យ៉ ឬរានហាលជាប់ជាមួយចំណែកឯកជន និងប្រើប្រាស់ជាឯកជន ហើយមិនប៉ះពាល់ទៅដល់ការប្រើប្រាស់ជារួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀត ដែលត្រូវបានចាត់ទុកជាផ្នែកមួយនៃចំណែកឯកជនផងដែរ[18] ។ ចំណែកឯការកំណត់ព្រំខណ្ឌ នៃចំណែកឯកជន ដែលមានជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ ត្រូវបានកំណត់ត្រឹមពាក់កណ្តាលនៃកម្រាស់ជញ្ជាំងដែលខណ្ឌចំណែកឯកជននីមួយៗ[19] ។

២.១.១.២ ចំណែករួម

ចំណែករួម សំដៅដល់រាល់ចំណែក នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលត្រូវចាត់ជាកម្មវត្ថុសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ ឬជាប្រយោជន៍នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ មានជាអាទិ៍ ដី ទីធ្លា ជណ្តើរ ដំបូល ឧទ្យាននិងសួនច្បារ ផ្លូវ ច្រកចេញចូល ជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ ទីកន្លែងនៃសេវាកម្មរួម ។ ចំណែករួមអាចត្រូវបានកំណត់ដោយយោងតាមទំហំនៃចំណែកឯកជនបាន ពោលគឺចំណែកនានាក្រៅពីចំណែកឯកជនត្រូវបានចាត់ទុកថាជាចំណែករួម សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ គឺជាម្ចាស់នៃចំណែករួម ដែលចំណែករួមនេះ មិនអាចយកមកប្រើប្រាស់ផ្តាច់មុខដោយបុគ្គលណាមួយបានឡើយ ចំណែករួមជាកម្មសិទ្ធអវិភាគរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ។

គេបែងចែកចំណែករួមជា២ប្រភេទ គឺចំណែករួមជាទ្រព្យ និងចំណែករួមជាសិទ្ធិ ។ ចំណែករួមជាទ្រព្យមានជាអាទិ៍ដូចជា ៖

- ដី ទីធ្លាក្នុងរបង សួនច្បារ ផ្លូវ ច្រកចេញចូល ។
- ជញ្ជាំង សសរទ្រទ្រង់សំខាន់ៗនៃអគារ ឧបករណ៍រួមរាប់បញ្ចូលចំណែកនៃបណ្តាញទឹកភ្លើង បណ្តាញឧស្ម័នដែលអាចឆ្លងកាត់ចំណែកឯកជន ។
- ទូរួម បំពង់ និងក្បាលបំពង់ផ្សេង ។
- ទីកន្លែងនៃសេវារួម ។

ក្រៅពីនេះ សិទ្ធិមួយចំនួន ក៏ត្រូវបានចាត់ទុកជាចំណែករួមដោយច្បាប់ភូមិបាលមានដូចជា ៖

- សិទ្ធិជីករុករកវត្ថុធាតុដែលមានក្នុងដី ។
- សិទ្ធិស្ថាបនាអគារថ្មីក្នុងទីធ្លា ឧទ្យាន ឬសួនច្បារដែលជាចំណែករួម ។
- សិទ្ធិជីករុករកក្នុងទីធ្លា ឧទ្យាន ឬសួនច្បារទាំងនោះ ។
- សិទ្ធិនៃអឌ្ឍសិទ្ធិភាពដែលជាប់ទៅនឹងចំណែករួមទាំងឡាយ ។

[18] មាត្រា៩ កថាខណ្ឌ២ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ឆ្នាំ២០០៩

[19] មាត្រា៩ កថាខណ្ឌ១ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ឆ្នាំ២០០៩

- សិទ្ធិលើកបន្តឲ្យខ្ពស់នូវអគារសម្រាប់ប្រើប្រាស់រួម ឬដែលមានកន្លែងច្រើនបង្កើតបានជាចំណែកឯកជនផ្សេងគ្នា[20] ។

បើទោះជាច្បាប់បានបង្ហាញពីទ្រព្យ និងសិទ្ធិដែលចាត់ជាចំណែករួមក្តី ក៏សហកម្មសិទ្ធិករនៅតែអាចព្រមព្រៀងគ្នា ក្នុងការកំណត់បន្ថែមនូវចំណែករួមទៅតាមស្ថានភាពជាក់ស្តែង នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិបាន ប៉ុន្តែរាល់ការព្រមព្រៀងទាំងឡាយមិនត្រូវធ្វើឡើងផ្ទុយទៅនឹងច្បាប់ ឬក៏ប៉ះពាល់ទៅដល់សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈឡើយ ។

២.២. បុគ្គលដែលមានសម្បទាជាកម្មសិទ្ធិករលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ

នៅក្នុងសង្គមយើងបច្ចុប្បន្ននេះ យើងឃើញថាមានសេរីភាពយ៉ាងពេញលេញក្នុងការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធឲ្យទៅដល់គ្រប់បុគ្គលទាំងអស់ ដោយមិនមានការរើសអើងចំពោះបុគ្គលណាមួយឡើយ បើទោះជាបុគ្គលទាំងនោះមានសញ្ជាតិ សាសនា ឬពណ៌សម្បុរខុសគ្នាយ៉ាងណាក៏ដោយ[21] ។ ទាំងនេះបញ្ជាក់ឲ្យយើងឃើញថា មិនត្រឹមតែបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរប៉ុណ្ណោះទេ ដែលអាចមានសិទ្ធិធ្វើជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ សូម្បីតែជនបរទេសក៏មានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិផងដែរ ។ ទោះបីជាមានសេរីភាពយ៉ាងពេញលេញក៏ដោយ ក៏ច្បាប់មាននូវលក្ខខណ្ឌតម្រូវ និងមាននូវការកម្រិតសិទ្ធិមួយចំនួនផងដែរចំពោះបុគ្គលទាំងនោះ ។ ក្នុងនេះដែរ ពាក្យថាបុគ្គលត្រូវបានគេបែងចែកជា២ប្រភេទផ្សេងៗគ្នា រួមមាន ៖

- បុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ ។
- បុគ្គលជាជនបរទេស ។

២.២.១. បុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ

បុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ គឺទទួលបាននូវសិទ្ធិច្រើនជាងជនបរទេស ដែលជនបរទេសត្រូវបានគេកម្រិតនូវសិទ្ធិមួយចំនួនពីច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

បុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ ក៏ត្រូវបានគេធ្វើការបែងចែកជា២ប្រភេទផ្សេងទៀងផងដែរ រួមមាន ៖ រូបវន្តបុគ្គលមានសញ្ជាតិខ្មែរ និងនីតិបុគ្គលមានសញ្ជាតិខ្មែរ ។ ចំណែកឯការទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែររវាងរូបវន្តបុគ្គលមានសញ្ជាតិខ្មែរ និងនីតិបុគ្គលមានសញ្ជាតិខ្មែរក៏មានលក្ខណៈខុសគ្នាដែរ ។

---

[20] មាត្រា១៧៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១

[21] មាត្រា៩ កថាខណ្ឌ១ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០

២.២.១.១. រូបវន្តបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ

រូបវន្តបុគ្គល គឺសំដៅទៅលើបុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ ដែលអាចក្លាយជាប្រធាន នៃសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ។ រីឯសញ្ជាតិវិញ គឺជាចំណងគតិយុត្ត និងនយោបាយដែលចងភ្ជាប់បុគ្គលម្នាក់ទៅនឹងរដ្ឋអធិបតេយ្យ ដែលហៅថាសញ្ជាតិខ្មែរ គឺជាចំណងមួយខាងសាសនាផង ខាងនយោបាយផងដែលចងរូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គលឲ្យជាប់ទៅនឹងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា[22] ។ នៅក្នុងមាត្រា ៤៤ កថាខណ្ឌ១ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣ បានបញ្ញត្តិទាក់ទងទៅនឹងសិទ្ធិលើដីធ្លីយ៉ាងច្បាស់ថា "មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរប៉ុណ្ណោះ ទើបអាចមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី" ។ ជាក់ស្តែង នៅក្នុងមាត្រា៣ កថាខណ្ឌ២ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ក៏បានចែងផងដែរថា "មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរតែប៉ុណ្ណោះ ទើបអាចមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ" ។

ចំណែកឯប្រទេសកម្ពុជាវិញ ការទទួលបានសញ្ជាតិ គឺចាំបាច់ត្រូវគោរពទៅតាមគោលការណ៍ចំនួន៤ប្រភេទ ៖

- ត្រូវទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរ កូនដែលកើតមកពីឪពុកម្តាយដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ ។
- ត្រូវទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរ ដោយការរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍ដែលយកប្តី ឬប្រពន្ធជាខ្មែរ ។
- ត្រូវទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរ ដោយតាមរយៈការធ្វើសញ្ជាតូបនីយកម្ម ។
- ត្រូវទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរ ដោយបានកើតនៅលើដែនដីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា[23] ។

ទោះបីជាបុគ្គលទាំងនោះមានសញ្ជាតិខ្មែរក៏ពិតមែន ប៉ុន្តែមិនមែនមានន័យថាគាត់អាចក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិបានតែម្តងនោះទេ ពោលគឺចាំបាច់ត្រូវគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌតម្រូវមួយចំនួន ដែលមានបញ្ញត្តិនៅក្នុងបទដ្ឋានដទៃទៀត ដើម្បីឲ្យរូបវន្តបុគ្គលទាំងនោះអាចអនុវត្តសិទ្ធិរបស់គេបានដោយមានប្រសិទ្ធិភាព និងស្របតាមច្បាប់ជាធរមាន ។ លក្ខខណ្ឌតម្រូវចំពោះបុគ្គលទាំងនោះ ដើម្បីឲ្យក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិបាន គឺត្រូវមាននូវសមត្ថភាព ហើយសមត្ថភាពត្រង់ចំណុចនេះ គឺគេចង់សំដៅទៅដល់សម្បទារបស់បុគ្គលម្នាក់ក្នុងការទទួលបាននូវសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច និងជាសម្បទាក្នុងការប្រើប្រាស់សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចនោះដោយខ្លួនឯង ។ ជាគោលការណ៍គ្រប់បុគ្គលទាំងអស់សុទ្ធតែមានសមត្ថភាពគតិយុត្ត លើកលែងតែបុគ្គលមួយចំនួនដែលគេឲ្យឈ្មោះថា

[22]សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី និពន្ធដោយសាស្ត្រាចារ្យ ហាប់ផល្លី ឆ្នាំ២០១១

[23] ច្បាប់ស្តីអំពីសញ្ជាតិ ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែតុលា ឆ្នាំ១៩៩៦

អសមត្ថជន ។ គេចែកសមត្ថភាពជាពីរប្រភេទ គឺសមត្ថភាពខាងការិយកម្ម និងសមត្ថភាពខាងអាស្រ័យផល ។

២.២.១.២. នីតិបុគ្គលមានសញ្ជាតិខ្មែរ

នីតិបុគ្គល គឺជាមនុស្សមួយក្រុម និងទ្រព្យសម្បត្តិ ដែលច្បាប់និម្មិតបង្កើតឡើងឲ្យមានបុគ្គលភាពគតិយុត្តដែលមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចដើម្បីធ្វើសកម្មភាពនានាក្នុងសង្គម ។ ជាទូទៅនីតិបុគ្គលគឺគេតម្រូវឲ្យមានសញ្ជាតិមួយ ហើយការកំណត់សញ្ជាតិរបស់នីតិបុគ្គល គឺអាស្រ័យទៅតាមលក្ខណៈ វិនិច្ឆ័យរបស់ទីស្នាក់ការ និងអត្ថប្រយោជន៍របស់ស្ថាបនិកនៃនីតិបុគ្គលនោះ ។

នីតិបុគ្គល ដែលអាចទទួលសញ្ជាតិខ្មែរបាន លុះត្រាតែ ៖

- មានទីស្នាក់ការចុះបញ្ជី និងទីកន្លែងធ្វើអាជីវកម្មស្ថិតនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។
- បង្កើតឡើងដោយបណ្តុំនៃរូបវន្តបុគ្គលមានសញ្ជាតិខ្មែរ ឬបណ្តុំនៃរូបវន្តបុគ្គលនោះមានភាគហ៊ុនចាប់ ពី ៥១% ឡើងទៅ[24] ។

ក្រោយពីនីតិបុគ្គល ដែលទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរហើយ គឺអាចទទួលបាននូវសិទ្ធិធ្វើជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលរួមមានដូចជា ៖ សិទ្ធិធ្វើជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី និងសិទ្ធិធ្វើជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះ ។

២.២.២. បុគ្គលជាជនបរទេស

ជនបរទេសនៅទីនេះ គឺសំដៅទៅដល់រូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គលដែលមិនមានសញ្ជាតិខ្មែរទោះបីជាបុគ្គលនោះមានសញ្ជាតិ ជំនឿសាសនា ឬក៏មានដើមកំណើតពីពូជសាសន៍ណាមួយក៏ដោយ ដោយគ្មានការរើសអើង[25] ។ ជនបរទេស គេអាចហៅបានម្យ៉ាងទៀតថា សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ដែលនៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស បានឲ្យនិយមន័យ នៃពាក្យសហកម្មសិទ្ធិករពិសេសថាជាជនបរទេស ដែលមានសិទ្ធិសហកម្មសិទ្ធិពិសេស ។ ជនបរទេសនៅក្នុងនេះដែរ គឺគេចង់សំដៅដល់រូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គលដែលមិនមានសញ្ជាតិខ្មែរ ។

២.២.២.១. រូបវន្តបុគ្គល

យោងតាមមាត្រា៥ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសបានចែងថា មានតែជនបរទេស ដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវ

[24] មាត្រា១៣ និងមាត្រា១០១ នៃច្បាប់ស្តីអំពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០០៥

[25] មាត្រា៤ កថាខណ្ឌ១ នៃច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់កម្មសិទ្ធិ លើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០

ច្បាប់ ទើបអាចមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិប្រើប្រាស់អាស្រ័យផលលើចំណែករួម និងមានកាតព្វកិច្ចគោរពតាមបញ្ញត្តិទាំងឡាយនៃច្បាប់នេះ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតជាធរមាន[26] ។ ជនបរទេសដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់ នៅក្នុងន័យនេះ គឺគេចង់សំដៅទៅដល់ជនបរទេស ដែលមានសមត្ថភាពតាមច្បាប់កម្ពុជា និងបានចូលមកព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាដោយស្របច្បាប់ ទើបទទួលបានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនបាន ចំណែកឯសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីវិញ មិនត្រូវទទួលបានជាដាច់ខាត ។

ក. ជនដែលមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់

ជនដែលមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់នៅទីនេះ គឺគេសំដៅទៅដល់ជនបរទេស ដែលត្រូវតែជានីតិជនដែលមានសមត្ថភាព ដែលមិនមែនជាអនីតិជន គំហាត់ជនទាំងក្នុងច្បាប់ខ្មែរ និងបរទេស ឬជនដែលមានវិបត្តិស្មារតីនោះទេ ។ នីតិជន ជាទូទៅគឺគេសំដៅដល់ជនដែលមានអាយុចាប់ពី១៨ ឆ្នាំ ឡើងទៅ ហើយអនីតិជនដែលទទួលអគ្គាធីនភាពត្រូវបានចាត់ទុកថាបានដល់នីតិភាពដែរ ។

ខ. ជនបរទេសដែលចូលមកកម្ពុជាដោយស្របច្បាប់

ជនបរទេសដែលត្រូវបានច្បាប់កំណត់ថា បានចូលមកព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាដោយស្របច្បាប់ និងអាចស្នាក់នៅកម្ពុជាបាន លុះត្រាតែគាត់បានបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម ៖

- ត្រូវមានការអនុញ្ញាតចូលជាមុនពីរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា តាមរយៈអាជ្ញាធរទូត ឬកុងស៊ុលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឬតាមរយៈអាជ្ញាធរបរទេសណាមួយ ដែលតំណាងឲ្យផលប្រយោជន៍ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជានៅក្រៅប្រទេស ។ ចំពោះអ្នកដំណើរឆ្លងកាត់ កងនាវិក យានិក ការអនុញ្ញាតនេះនឹងត្រូវផ្តល់ដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា នៅពេលដែលគេចេញពីនាវា ឬព្រលានយន្តហោះ ។
- ត្រូវនាំមកជាមួយនូវលិខិតឆ្លងដែនរបស់ខ្លួន ឬឯកសារណាមួយដែលមានតម្លៃស្មើ ដែលមានចុះទិដ្ឋាការចូលដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ។
- ត្រូវបង់ថ្លៃទិដ្ឋាការ អាករព្រលានយន្តហោះ ឬកំពង់ផែ[27] ។

ក្នុងករណី ដែលជនបរទេសមិនមែនអន្តោប្រវេសន្ត មិនបានបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌខាងលើនោះទេ គាត់មិនអាចត្រូវបានអនុញ្ញាតឲ្យចូលមកកម្ពុជាឡើយ ប៉ុន្តែគាត់អាចចូលមកដោយស្របច្បាប់បាន បើគាត់ទទួលបានការអនុញ្ញាតជាមុនដោយពិសេសពីរាជរដ្ឋាភិបាលនោះ ។

---

[26] មាត្រា៥ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០

[27] មាត្រា៨ នៃច្បាប់ស្តីពីអន្តោប្រវេសន៍ ឆ្នាំ១៩៩៤

២.២.២.២. នីតិបុគ្គល

នីតិបុគ្គលបរទេស គឺសំដៅទៅលើនីតិបុគ្គលណា ដែលបានបង្កើតឡើងក្រោមច្បាប់របស់ប្រទេសណាមួយក្រៅពីប្រទេសកម្ពុជា ។ យោងតាមមាត្រា ២៧០ នៃច្បាប់ស្តីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្មបានបញ្ញត្តិថា ក្រុមហ៊ុនពាណិជ្ជកម្មបរទេស គឺជាក្រុមហ៊ុនណាដែលបង្កើតឡើងក្រោមច្បាប់នៃប្រទេសដទៃ ហើយបានមកបោះតាំងធ្វើពាណិជ្ជកម្មនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា[28] ។ និយាយជារួម ឲ្យតែជានីតិបុគ្គលបរទេស គឺសុទ្ធតែជានីតិបុគ្គលដែលបង្កើតឡើងដោយច្បាប់បរទេសទាំងអស់។

នីតិបុគ្គលនេះ ដើម្បីអាចទទួលបាននូវសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះបាន លុះត្រាតែនីតិបុគ្គលនោះ មានសមត្ថភាពតាមច្បាប់កម្ពុជា និងបានចូលមកប្រទេសកម្ពុជាដោយស្របច្បាប់ និងបទបញ្ញត្តិជាធរមានដទៃទៀតនៃប្រទេសកម្ពុជា ។

ក. ជនបរទេសដែលមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់

ជនបរទេសដែលមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់នៅក្នុងនេះ គឺត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម និងធ្វើការចុះបញ្ជីផ្សេងៗទៅតាមមុខការនៃអាជីវកម្មរបស់ខ្លួន ដើម្បីទទួលបានអាជ្ញាប័ណ្ណពីរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា។

ខ. ជនបរទេសដែលចូលមកប្រទេសកម្ពុជាដោយស្របច្បាប់

ជនបរទេសដែលចូលមកប្រទេសកម្ពុជាដោយស្របច្បាប់ គឺគេចង់សំដៅដល់ជនបរទេសដែលអាចចូលមកប្រទេសកម្ពុជាដោយស្របច្បាប់ ដើម្បីបើកសហគ្រាស ឬប្រកបអាជីវកម្មផ្សេងៗ ដែលក្នុងច្បាប់ស្តីពីអន្តោប្រវេសន៍បានចែកជាពីរគឺ ជនបរទេសអន្តោប្រវេសន៍ និងជនបរទេសដែលជាអ្នកវិនិយោគឯកជន ។

ជនបរទេសអន្តោប្រវេសន៍ គឺជាជនបរទេសដែលចូលមកដល់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាដោយស្របច្បាប់ ដើម្បីស្នាក់នៅរយៈពេលយូរ ឬដើម្បីប្រកបវិជ្ជាជីវៈ ឬធ្វើសកម្មភាពផ្សេងៗ ដែលទាក់ទងនឹងឧស្សាហកម្ម ពាណិជ្ជកម្ម សេវា ឬកសិកម្ម ឬក៏ជនបរទេសដែលមិនចាត់ចូលជាប្រភេទជនបរទេសមិនមែនអន្តោប្រវេសន៍[29] ។ ជនបរទេសប្រភេទនេះ អាចចូលមកស្នាក់នៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានដោយស្របច្បាប់លុះត្រាតែគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌ ដែលមានកំណត់នៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីអន្តោប្រវេសន៍ ដូចខាងក្រោម ៖

[28] មាត្រា២៧០ នៃច្បាប់ស្តីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០០៥

[29] មាត្រា១០ នៃច្បាប់ស្តីពីអន្តោប្រវេសន៍ ឆ្នាំ១៩៩៤

- បានបំពេញលក្ខខណ្ឌនានាដូចលក្ខខណ្ឌ ដែលកំណត់ចំពោះជនបរទេសមិនមែនអន្តោប្រវេសន៍ ដើម្បីចូលមកកម្ពុជាដោយស្របច្បាប់ ។
- ត្រូវបង្ហាញនូវសម្បទាមានផលប្រយោជន៍ដល់សេដ្ឋកិច្ច ឬសង្គមកិច្ច ឬវិទ្យាសាស្ត្របច្ចេកទេស ឬវប្បធម៌សម្រាប់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។
- តម្កល់ប្រាក់ធានាតាមចំនួនសមស្រប សម្រាប់បង់ថ្លៃសោហ៊ុយធ្វើដំណើរត្រឡប់ទៅវិញ ឬមាតុភូមិនិវត្តន៍ជាយថាហេតុ និងមានប្រាក់ធានាថាអាចរស់នៅបានដោយសារទ្រព្យសម្បត្តិផ្ទាល់ខ្លួន ។
- មានកាយសម្បទាបំពេញវិជ្ជាជីវៈខ្លួនបាន ដោយមានការបញ្ជាក់ពីគ្រូពេទ្យនៃប្រទេសដែលអន្តោប្រវេសន៍ចេញមក និងមានកិច្ចសន្យាការងារជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ។
- មានលិខិតថ្កោលទោស ដែលចេញដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចនៃប្រទេសដើមរបស់ខ្លួន ។
- ត្រូវបំពេញឲ្យបាននូវលក្ខខណ្ឌផ្នែកសន្តិសុខ ដែលព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាតម្រូវឲ្យមាន[30]។

ជនអន្តោប្រវេសន៍ជាអ្នកវិនិយោគឯកជន គឺជាជនបរទេស ដែលចូលមកក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដើម្បីធ្វើវិនិយោគក្នុងក្របខ័ណ្ឌនៃច្បាប់វិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា[31]។ ជនបរទេសប្រភេទនេះ ត្រូវបានច្បាប់ស្តីពីអន្តោប្រវេសន៍កំណត់បែងចែកជា២ប្រភេទផ្សេងៗគ្នា គឺជនបរទេសដែលចូលកម្ពុជា ដើម្បីពិនិត្យលទ្ធភាពធ្វើវិនិយោគ និងជនបរទេស ដែលបានទទួលលិខិតអនុញ្ញាតឲ្យវិនិយោគ ពីក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជារួចហើយ ។ ចំពោះជនបរទេស ដែលចូលមក ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដើម្បីពិនិត្យលទ្ធភាពវិនិយោគ ចាំបាច់ត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌដូចជនបរទេសអន្តោប្រវេសន៍ដែរ ដើម្បីចូលមកដោយស្របច្បាប់ ។ ចំណែកឯជនបរទេស ដែលបានទទួលលិខិតអនុញ្ញាតឲ្យវិនិយោគពីក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា រួមទាំងគ្រួសារផ្ទាល់ខ្លួននឹងទទួលបានការអនុញ្ញាតឲ្យស្នាក់នៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាជាអចិន្ត្រៃយ៍ ឬតាមរយៈពេលដែលបានកំណត់ក្នុងលិខិតអនុញ្ញាតឲ្យវិនិយោគនោះ យោងតាមមាត្រា២៨ នៃច្បាប់ស្តីពីអន្តោប្រវេសន៍ ។

២.២.៣. លក្ខខណ្ឌកម្រិតចំពោះជនបរទេសផ្សេងទៀត

យោងតាមមាត្រា៦ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស បានធ្វើការកំណត់នូវលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនទៅលើជនបរទេស ដែលទាក់ទងទៅនឹងការធ្វើជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអគារសហកម្មសិទ្ធិក្នុងនោះរួមមាន ៖

[30] មាត្រា១១ នៃច្បាប់ស្តីពីអន្តោប្រវេសន៍ ឆ្នាំ១៩៩៤

[31] មាត្រា២៥ នៃច្បាប់ស្តីពីអន្តោប្រវេសន៍ ឆ្នាំ១៩៩៤

- អាចផ្តល់ជូនកម្មសិទ្ធិលើអគារសហកម្មសិទ្ធិចាប់ពីជាន់ទីមួយ(០១)ឡើងទៅ ។ ជាន់ផ្ទាល់ដី ក្រោមដីមិនត្រូវអនុញ្ញាតឲ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឡើយ ។
- អាចមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមួយកន្លែង មិនឲ្យលើសពី៧០ភាគរយនៃទំហំផ្ទៃក្រឡានៃចំណែកឯកជនទាំងអស់នៃអគារ ។
- ផ្តល់ឲ្យតែលើចំណែកឯកជនប៉ុណ្ណោះ ។
- មិនអនុញ្ញាតឲ្យមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលស្ថិតនៅក្នុងចំងាយ៣០គីឡូម៉ែត្រពីព្រំដែនគោកឡើយ និងតំបន់មួយចំនួនទៀតដែលកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល លើកលែងតែអគារសហកម្មសិទ្ធិស្ថិតនៅក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ទីប្រជុំជនសំខាន់ៗ និងតំបន់ផ្សេងទៀតដែលកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល[32] ។

២.២.៤. សន្តតិកម្មចំពោះជនបរទេស

នៅពេលដែលសហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនដែលជាពលរដ្ឋខ្មែរ បានផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនទៅជនបរទេស សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន និងទទួលបានត្រឹមតែសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួមតែប៉ុណ្ណោះ ។ ក្នុងករណីនេះ អតីតសហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនជាពលរដ្ឋខ្មែរត្រូវបាត់បង់នូវកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់ខ្លួនលើចំណែករួម ។ ក្នុងករណីដែលសហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនជាជនបរទេសបានផ្ទេរចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនមកឲ្យពលរដ្ឋខ្មែរ សហកម្មសិទ្ធិករជាពលរដ្ឋខ្មែរត្រូវទទួលបាននូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន និងកម្មសិទ្ធិអវិភាគលើចំណែករួម ។

សន្តតិជន នៃសហកម្មសិទ្ធិករពិសេសត្រូវទទួលបន្តនូវសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់មរតកជនដោយអនុលោមតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន ។ ក្នុងករណីដែលមរតកនៅទំនេរដោយគ្មានសន្តតិជនទទួលបន្ត ឬសន្តតិជនបោះបង់ចោល ឬមរតកត្រូវបានចាត់ចែងឲ្យទៅជនណាមួយតាមបញ្ញត្តិច្បាប់ មរតកនៅទំនេរនោះ ត្រូវធ្លាក់ទៅជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ ។

ក្នុងករណីដែលជនបរទេសណា ដែលបានទទួលការផ្ទេរ ឬទិញចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិណាមួយដោយរំលោភបំពានលើមាត្រា ៦ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស បន្ទាប់ពីច្បាប់នេះចូលជាធរមានត្រូវទុកប្រតិបត្តិការ

[32] មាត្រា៦ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០

នោះជាមោឃៈ ហើយភាគីដែលធ្វើប្រតិបត្តិការជាមួយគ្នាត្រូវធ្វើបដិទានត្រលប់វិញ[33] ។ នៅក្នុងមាត្រា១១៥៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ក៏បានបង្ហាញយ៉ាងច្បាស់ទាក់ទងនឹងសន្តតិជនបរទេសថា ៖

- បើសន្តតិជន ឬបុគ្គលដែលទទួលទ្រព្យសម្បត្តិតាមមតកសាសន៍ ពុំមានសញ្ជាតិជាខ្មែរទេ ជននោះពុំអាចទទួលដីធ្លី តាមសន្តតិកម្ម ឬតាមអច្ច័យទានបានឡើយ ។
- បើសហសន្តតិជនម្នាក់ ឬច្រើននាក់ ពុំមានសញ្ជាតិជាខ្មែរទេ មតិកត្រូវបែងចែកដោយពិចារណាយ៉ាងហ្មត់ចត់ទៅលើបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី១ ខាងលើនេះ ។
- បើសន្តតិជនដែលមានលំដាប់សន្តតិកម្មមុនទាំងអស់ ពុំមានសញ្ជាតិជាខ្មែរទេ ដីធ្លីនៅក្នុងចំណោមមតិក ត្រូវក្លាយជានីតិបុគ្គល ហើយការគ្រប់គ្រង និងការចាត់ចែងដីធ្លីនោះត្រូវធ្វើឡើងដោយសន្តតិជនដែលមានលំដាប់សន្តតិកម្មមុនទាំងអស់នោះ[34] ។

បន្ថែមពីនេះ ករណីបើចំណែកឯកជននោះស្ថិតនៅជាន់ផ្ទាល់ដី នោះសន្តតិជន ដែលជាជនបរទេស មិនអាចធ្វើការចាត់ចែងដោយផ្ទាល់ខ្លួនឯងនោះទេដោយសារច្បាប់ហាមឃាត់មិនឲ្យជនបរទេសកាន់កាប់អចលនទ្រព្យនៅជាន់ផ្ទាល់ដី ។ ទោះបីយ៉ាងណាក៏ដោយ គាត់អាចដាក់ពាក្យស្នើសុំទទួលស្គាល់មរតក ដោយត្រូវរកតំណាងខ្មែរមកឈរឈ្មោះ ប៉ុន្តែបើសិនមិនមានទេ គាត់អាចស្នើសុំលក់មរតកតាមរយៈតុលាការ ដោយផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅឲ្យម្ចាស់កម្មសិទ្ធិថ្មី ពីមតកជនតាមសាលក្រមតែម្តង ហើយប្រាក់ទទួលបានពីការលក់នោះត្រូវបានទៅសន្តតិជន ដែលជាជនបរទេសនេះ ។

២.៣. នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី និងការចុះបញ្ជីលើចំណែកឯកជន

ការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺទាមទារឲ្យមានការយកប័ណ្ណសម្គាល់អចលនវត្ថុទៅតម្កល់នៅឯរដ្ឋបាលសុរិយោដី ដើម្បីជាថ្នូរដែលទទួលបានមកវិញនូវវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន ។ ប៉ុន្តែ បើសិនជាក្បាលដីមិនមានប័ណ្ណសម្គាល់ទេ គឺមិនអាចធ្វើការសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិបានឡើយ ហើយក៏មិនអាចទទួលបាននូវវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន ។ ដូច្នេះ ដើម្បីធ្វើការដោះស្រាយបញ្ហានេះបាន ដំបូងយើងត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីក្បាលដីជាមុនសិន ហើយយើងអាចយកប័ណ្ណសម្គាល់ក្បាលដីនេះទៅប្តូរយកនូវវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ចំណែកឯកជន ដោយគ្រាន់តែយកប័ណ្ណសម្គាល់ក្បាលដីទៅតម្កល់នៅឯរដ្ឋបាលសុរិយោដី ។

---

[33] មាត្រា៨,៩,១០,១១ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០

[34] មាត្រា១១៥៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ដើម្បីជាភាពងាយស្រួលយល់យើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបង្ហាញពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី និងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។

២.៣.១ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី

ប្រភេទដីដែលអាចសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវតែជាក្បាលដីតែមួយដែលត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចហើយនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ។ ក្នុងករណីដែលសំណង់អគារសហកម្មសិទ្ធិមានច្រើនប្រភេទស្ថិតនៅលើក្បាលដីតែមួយ អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុត្រូវស្នើសុំបំបែកក្បាលដីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីទៅតាមប្រភេទ និងចំនួននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនីមួយៗ ហើយការបំបែកក្បាលដីត្រូវធ្វើឲ្យស្របតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន ។ ប្រភេទដីដែលអាចសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិបានមានដូចជាក្បាលដីដែលមានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬប័ណ្ណសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ។

ក្នុងករណីដែលក្បាលដីនោះគ្មានប្រភេទប័ណ្ណទាំង៣ប្រភេទខាងលើនេះទេ នឹងអាចធ្វើការសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិលើក្បាលដីនោះបាន ចាំបាច់ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីដីធ្លីលើកដំបូងជាមុនសិនដែលការចុះបញ្ជីលើកដំបូងអាចធ្វើឡើងតាមរយៈនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ឬនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ។

២.៣.១.១. នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ

ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ គឺជាប្រតិបត្តិការចុះបញ្ជីលើក្បាលដីដែលបានកំណត់ជាតំបន់វិនិច្ឆ័យ ។ ការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធធ្វើឡើងដោយសារគម្រោងរបស់ស្ថាប័នរាជរដ្ឋាភិបាលជូនដល់ប្រជាពលរដ្ឋដែលមានលក្ខណៈទ្រង់ទ្រាយធំ ក្នុងគោលបំណងដើម្បីចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិជូនពលរដ្ឋ ដើម្បីជាភាពងាយស្រួលក្នុងការគ្រប់គ្រងចាត់ចែងដែនដីនគរូបនីយកម្មរបស់ខ្លួនប្រកបដោយសុវត្ថិភាព ។

ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ នឹងត្រូវអនុវត្តទៅលើគ្រប់ក្បាលដី (ទាំងដីរដ្ឋ និងដីឯកជន) ដែលស្ថិតនៅក្នុងតំបន់វិនិច្ឆ័យ ពោលគឺបន្ទាប់ពីមានការឯកភាពពីក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់អំពីការជ្រើសទីតាំងរួចមក អភិបាលខេត្តរាជធានីនិងចេញប្រកាសកំណត់តំបន់ និងព្រំប្រទល់នៃការវិនិច្ឆ័យ[35] ។ ក្រោយពីបានកំណត់តំបន់វិនិច្ឆ័យមន្ត្រីជំនាញរបស់រដ្ឋ និងត្រូវចាប់ផ្តើមប្រតិបត្តិការចុះបញ្ជីលើក្បាលដី ព្រមទាំងចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដល់ម្ចាស់ក្បាលដីក្នុងតំបន់ ដែលត្រូវ

[35] មាត្រា២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៦ អនក្រ/បក ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី

បានធ្វើការវិនិច្ឆ័យនោះទាំងអស់ ។ នីតិវិធីនៅក្នុងការរៀបចំ ជាក់ស្តែង រដ្ឋត្រូវការជាចាំបាច់នូវធនធានមន្ត្រីជំនាញរបស់ខ្លួនឲ្យបានគ្រប់គ្រាន់ជាជាងការប្រើប្រាស់នូវធនធានដែលគ្មានជំនាញច្បាស់លាស់ ។ ជាក់ស្តែងរដ្ឋាភិបាលបានប្រើប្រាស់នូវកម្លាំងយុវជនស្ម័គ្រចិត្ត ដើម្បីចុះវាស់វែងដីធ្លីចំពោះនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីដែលមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ទង្វើនេះវាហាក់ដូចជាស្តែងឲ្យឃើញនូវការទាត់ចោលអ្នកជំនាញ ដែលទទួលបន្ទុកក្នុងកិច្ចការនោះ ។

២.៣.១.២. នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ

ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ គឺជាការចុះបញ្ជីដីត្រង់នេះមួយក្បាលដី ត្រង់នោះមួយក្បាលដីតាមការស្នើសុំរបស់ម្ចាស់ដី ហើយនៅក្នុងដំណើរការនេះតម្រូវឲ្យម្ចាស់ដីត្រូវចំណាយថវិកាផ្ទាល់ខ្លួនទាំងស្រុង ដើម្បីទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ។ ការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំត្រូវបានធ្វើឡើងទៅលើប្រភេទដីដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ជាមួយការស្នើសុំទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ តាមរយៈមេឃុំ ចៅសង្កាត់ដែលខ្លួនរស់នៅ ។

បន្ទាប់ពីរដ្ឋបាលសុរិយោដីបានពិនិត្យលើពាក្យសុំមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ និងសមស្របតាមការកំណត់ហើយនោះ រដ្ឋបាលសុរិយោដី ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យ[36]។ ប៉ុន្តែច្បាប់មិនបានបញ្ជាក់ពីលក្ខខណ្ឌនៃភាពគ្រប់លក្ខណៈ និងសមស្របរបស់អ្នកដាក់ពាក្យសុំឡើយ តាមរយៈការអនុវត្តកន្លងមកការខ្វះខាតនូវចំណេះដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋពីការចុះបញ្ជី (ការបំពេញនូវទម្រង់បែបបទពាក្យសុំកាន់កាប់) និងការខ្វះបច្ចេកទេសនៃការមិនបានកំណត់ពីចំណុចនិយាមការច្បាស់លាស់របស់មន្ត្រីសុរិយោដី បានបង្កើតឲ្យមាននូវអ្វីដែលរដ្ឋបាលបានកំណត់ថាជាភាពមិនប្រក្រតីអាចកើតមានឡើង[37] ។ ប្រសិនបើក្បាលដីមិនត្រូវបានកំណត់ពីចំណុចនិយាមការច្បាស់លាស់ទេនោះ តើនៅពេលអនាគតអាចបង្កើតឲ្យមានទំនាស់ដែរឬទេ ? នៅពេលដែលមានការពិនិត្យច្បាស់លាស់ និងប្រតិបត្តិការនូវបច្ចេកទេស ការកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និងការបិទផ្សាយត្រូវបានបញ្ចប់ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ខេត្ត រាជធានីត្រូវបញ្ជូនឯកសារទាំងនោះ ឲ្យពិនិត្យលើភាពត្រឹមត្រូវនៃឯកសារទាំងអស់ទៅរដ្ឋបាល សុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាល ។

រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាល និងខេត្ត រាជធានី ដែលបានទទួលប្រតិភូកម្មអំណាចពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ក្នុងការចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

---

[36] មាត្រា៨ វាក្យខណ្ឌទី៣ និងទី៤ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំលេខ ៤៧ អនក្រ/បក ឆ្នាំ២០០២

[37] មាត្រា៧ កថាខណ្ឌទី២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៧ ស្តីពីការពិព័ណនាអំពីសិទ្ធិលើក្បាលដីដែលស្នើសុំ

ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ។ ដោយផ្អែកតាមស្ថានភាពជាក់ស្តែងពីការទទួលបានប័ណ្ណរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ គឺពុំឃើញមានប្រជាពលរដ្ឋណាម្នាក់ទទួលបានប័ណ្ណសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនោះទេ គឺពួកគេទទួលបានត្រឹមតែប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ ឬហៅថាប័ណ្ណភោគៈតែប៉ុណ្ណោះ[38] ។

២.៣.២ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់មានសមត្ថកិច្ចធ្វើការចុះបញ្ជី និងចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជូនសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់តាមនីតិវិធី ។ មានតែអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានសាងសង់រួចចប់សព្វគ្រប់តាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមានប៉ុណ្ណោះ ទើបអាចជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនបាន ។

ការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវដំណើរការដូចតទៅៈ

២.៣.២.១. ការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីលើចំណែកឯកជន

សហកម្មសិទ្ធិករចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវធ្វើការស្នើសុំចុះបញ្ជីលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួននៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ។ បន្ទាប់មកសហកម្មសិទ្ធិករត្រូវបំពេញពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយបញ្ជាក់ច្បាស់អំពីអត្តសញ្ញាណ និងព័ត៌មានទាំងឡាយនៃចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនឲ្យបានត្រឹមត្រូវនិងជូនភ្ជាប់មកជាមួយនូវ ៖

- វិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃសំណង់ ឬលិខិតបិទការដ្ឋានសំណង់ ។
- ឯកសារប្លង់ស្ថាបត្យកម្មលម្អិតនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយបញ្ជាក់ពីចំនួនជាន់ ចំនួនចំណែកឯកជនដោយមានលេខយោង និងព័ត៌មានអំពីចំណែករួមនៃអគារ ។
- បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ។
- ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណសហកម្មសិទ្ធិករ ។
- ឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត (ប្រសិនបើមាន) ។

ចំពោះពាក្យស្នើសុំត្រូវយកទៅដាក់នៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះស្ថិតនៅ ហើយមន្ត្រីទទួលពាក្យត្រូវចេញបង្កាន់ដៃទទួលពាក្យជូនអ្នកស្នើសុំ ។ ក្រោយពេលទទួលពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ត្រូវពិនិត្យទម្រង់ និងឯកសារភ្ជាប់ឲ្យបានត្រឹមត្រូវ ហើយបញ្ជូនពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីនេះទៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម

[38] មេរៀននីតិទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន បណ្ឌិត ហាប់ ផល្លី ឆ្នាំ២០១១

សំណាង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត ក្នុងរយៈពេល៣(បី)ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការយ៉ាងយូរ ដើម្បីពិនិត្យ និងសម្រេចឲ្យអនុវត្តដំណើរការចុះបញ្ជី ។ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត ត្រូវពិនិត្យសម្រេច ក្នុងរយៈពេល៣ (បី)ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការលើពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីនេះ ។ ក្រោយពីមន្ទីរសម្រេចឲ្យអនុវត្តដំណើរការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ត្រូវធ្វើការជូនដំណឹងរយៈពេល ១ (មួយ)សប្តាហ៍ មុនកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះប្រមូលទិន្នន័យ ។

២.៣.២.២. ការប្រមូល និងផ្ទៀងផ្ទាត់ទិន្នន័យ

មន្ត្រីជំនាញនៃការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ក្នុងរយៈពេល ១(មួយ)សប្តាហ៍យ៉ាងយូរ ត្រូវចុះសហការជាមួយមន្ត្រីឃុំ សង្កាត់ អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ឬតំណាង និងសហកម្មសិទ្ធិករ ដើម្បីប្រមូលនិងផ្ទៀងផ្ទាត់ទិន្នន័យ នៅទីតាំងជាក់ស្តែង ដើម្បីបំពេញទម្រង់បែបបទប្រមូលទិន្នន័យ ។ ក្រោយប្រមូលទិន្នន័យជាក់ស្តែងអំពីចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិរួចមន្ត្រីជំនាញ នៃការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនសំណុំឯកសារទាំងអស់ និងលើកយោបល់ក្នុងរយៈពេល១ (មួយ) សប្តាហ៍មកមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ដើម្បីពិនិត្យ និងសម្រេចឲ្យបិទផ្សាយទិន្នន័យជាសាធារណៈ ។ ប្រសិនបើមានភាពមិនច្បាស់លាស់ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានីខេត្ត អាចស្វែងរកព័ត៌មានបន្ថែម ឬចាត់តាំងមន្ត្រីជំនាញ ដើម្បីចុះស៊ើបអង្កេត ឬបញ្ជាក់បន្ថែមក្នុងរយៈពេល១ (មួយ) សប្តាហ៍យ៉ាងយូរ ។

២.៣.២.៣. ការបិទផ្សាយជាសាធារណៈ និងការសម្រេចលើឯកសារ

ក្រោយពីមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត បានសម្រេចឲ្យបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវទិន្នន័យដែលប្រមូលបានរួចហើយ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ត្រូវបិទជាសាធារណៈនូវលទ្ធផលនៃការប្រមូលទិន្នន័យរយៈពេល១ (មួយ) សប្តាហ៍ ដើម្បីឲ្យសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ និងអ្នកមានផលប្រយោជន៍អាចតវ៉ា ឬស្នើធ្វើការកែតម្រូវ ។ ការបិទផ្សាយជាសាធារណៈត្រូវអនុវត្តនៅទីតាំងអចលនវត្ថុផ្ទាល់ និងនៅសាលាឃុំ សង្កាត់ ដែលអចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅ ។ ក្នុងករណីមានការតវ៉ា ឬវិវាទការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ត្រូវព្យាយាមសម្រុះសម្រួលស្វែងរកការឯកភាពគ្នា ។ ក្នុងករណីមិនអាចរកការស្រុះស្រួលគ្នាបាន

ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនករណីវិវាទនេះទៅតុលាការ ដើម្បីដោះស្រាយតាមនីតិវិធីច្បាប់ជាធរមាន ។ ផុតរយៈពេលនៃការបិទផ្សាយ ប្រសិនបើគ្មានបណ្តឹងតវ៉ា ឬប្រសិនបើរាល់វិវាទត្រូវបានដោះស្រាយ រួចរាល់ហើយមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិតាមការស្នើសុំរបស់សហកម្មសិទ្ធិករក្នុងរយៈពេល១ (មួយ)សប្តាហ៍ យ៉ាងយូរ ។

២.៣.២.៤. ការចុះបញ្ជីលើចំណែកឯកជន និងការចេញប័ណ្ណ

ចំណែកឯកជននីមួយៗ ចាំបាច់ត្រូវចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីនៃចំណែកឯកជនរបស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ។ ក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវកត់ត្រាទិន្នន័យលម្អិតអំពីចំណែកឯកជន និងម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃចំណែកឯកជន ដោយមានបញ្ជាក់ជាអាទិ៍ ឈ្មោះសហកម្មសិទ្ធិករ ទំហំ ទីតាំង ប្រភេទទ្រព្យ នៃចំណែកឯកជន ។ សៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងទម្រង់បែបបទផ្សេងទៀត ត្រូវកំណត់ដោយប្រកាសរបស់រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន ដែលត្រូវបានចេញជូនសហកម្មសិទ្ធិករតាមការស្នើសុំ ត្រូវកត់ត្រាទិន្នន័យដែលមានជាអាទិ៍ លេខយោងសម្គាល់ចំណែកឯកជន ទំហំ ទីតាំង ប្រភេទទ្រព្យនៃចំណែកឯកជន ។ រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវរៀបចំកម្មវិធីកុំព្យូទ័រសម្រាប់បញ្ចូលទិន្នន័យចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅក្នុងប្រព័ន្ធព័ត៌មានវិទ្យាដើម្បីរក្សាទុកជាឯកសារ ។ រាល់ការផ្ទេរសិទ្ធិតាមរយៈការលក់ ការដូរ ប្រទានកម្ម និងការបន្តមរតក សហកម្មសិទ្ធិករ ឬអ្នកទទួលសិទ្ធិត្រូវស្នើធ្វើចរន្តការនូវរាល់ការប្រែប្រួលនោះនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ។ កិច្ចប្រតិបត្តិការក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិនេះ ត្រូវប្រើរយៈពេល២០ (ម្ភៃ)ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការយ៉ាងយូរ ។ អ្នកទទួលសិទ្ធិបន្តមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចដូចសហកម្មសិទ្ធិករមុនៗ ហើយរាល់ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ការដាក់បញ្ចាំ និងការជួលអចិន្ត្រៃយ៍នូវចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន សហកម្មសិទ្ធិករ និងអ្នកពាក់ព័ន្ធត្រូវទៅធ្វើលេខាចារិកលើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននោះនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ។

២.៣.២.៥. ការបង់ពន្ធ

ការបង់ពន្ធ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិចំពោះជនបរទេសដែលជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ទៅលើចំណែកឯកជនចាប់ពីជាន់ទី ០១ទៅ នៃអគារ គឺមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការបង់ពន្ធលើអចលទ្រព្យប្រចាំឆ្នាំដូចទៅនឹងប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរដែរ ។ អចលនទ្រព្យ សំដៅទៅដល់ ដី ផ្ទះ អគារ និងសំណង់

ផ្សេងៗដែលសង់ភ្ជាប់ទៅនឹងដីនោះ ។ យោងតាមសារាចរណែនាំស្តីពីការអនុវត្តប្រមូលពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ចុះថ្ងៃទី៣០-១២-២០១១ អចលនទ្រព្យដែលស្ថិតនៅក្នុងភូមិសាស្ត្ររដ្ឋបាលរាជធានី និងខេត្ត នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ត្រូវជាប់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ។ ពន្ធនេះត្រូវប្រមូលចំពោះអចលនទ្រព្យដែលមានតម្លៃលើសពី ១០០,០០០,០០០ (មួយរយលាន) រៀល ។ ក្នុងដំណាក់កាលដំបូង ពន្ធលើអចលនទ្រព្យត្រូវបានអនុវត្តចំពោះតែអចលនទ្រព្យដែលស្ថិតនៅក្នុងភូមិសាស្ត្ររដ្ឋបាលខណ្ឌ នៃរាជធានីភ្នំពេញ និងរដ្ឋបាលក្រុង នៃខេត្តនានា ក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាប៉ុណ្ណោះ ។

អ្នកជាប់ពន្ធ(ម្ចាស់អចលនទ្រព្យ) ដែលមានអចលនទ្រព្យមានតម្លៃលើសពី ១០០,០០០,០០០ (មួយរយលាន) រៀល ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីដាក់លិខិតប្រកាស និងបង់ពន្ធនៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធក្នុងភូមិសាស្ត្រដែលអចលនទ្រព្យនោះស្ថិតនៅយ៉ាងយឺតបំផុតត្រឹមថ្ងៃ៣០-កញ្ញា នៃឆ្នាំជាប់ពន្ធនីមួយៗ ។

ពន្ធលើអចលនទ្រព្យជាប្រភេទពន្ធស្វ័យប្រកាសដោយម្ចាស់អចលនទ្រព្យត្រូវបំពេញព័ត៌មានអចលនទ្រព្យ ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីពន្ធលើអចលនទ្រព្យ លិខិតប្រកាសបង់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ និងគណនាព្រមទាំងបង់ពន្ធដោយខ្លួនឯង ។ ពន្ធលើអចលទ្រព្យនេះ ត្រូវប្រមូលដោយរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ និងបង់ចូលក្នុងគណនីទោលនៃរតនាគារជាតិ ដើម្បីជាគុណប្រយោជន៍ដល់ថវិកាថ្នាក់ក្រោមជាតិ (រាជធានី/ខេត្ត/ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ/ឃុំ/សង្កាត់) សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍមូលដ្ឋាន ។

ក. អត្រាពន្ធ និងមូលដ្ឋានគិតពន្ធលើអចលនទ្រព្យ

ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ត្រូវប្រមូលប្រចាំឆ្នាំតាមអត្រា ០,១ (សូន្យក្បៀសមួយ)ភាគរយលើមូលដ្ឋានគិតពន្ធ ។ មូលដ្ឋានគិតពន្ធលើអចលនទ្រព្យ គឺ ៨០%(ប៉ែតសិបភាគរយ) នៃតម្លៃអចលនទ្រព្យសរុប (ទាំងតម្លៃដី និងតម្លៃសំណង់) តាមអាយុកាលសំណង់ និងប្រភេទសំណង់ (ឥដ្ឋបេតុង និងមិនមែនឥដ្ឋបេតុង) ដែលកំណត់ដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុដោយកាត់បន្ថយនូវទឹកប្រាក់ចំនួន ១០០,០០០,០០០ (មួយរយលាន) រៀល សម្រាប់អចលនទ្រព្យមួយ ។

- អាយុកាលសំណង់ ត្រូវគិតពីឆ្នាំដែលសំណង់នោះសាងសង់រួចរាល់ ។
- សំណង់ឥដ្ឋបេតុង សំដៅដល់សំណង់ដែលមានប្លង់សេ [39]។

ខ. ការគណនាពន្ធ

ប្រាក់ពន្ធត្រូវគណនាតាមរូបមន្តដូចខាងក្រោយ ៖

[39] សារាចរណែនាំស្តីពីការអនុវត្តប្រមូលពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ចុះថ្ងៃទី៣០-១២-២០១១

- មូលដ្ឋានគិតពន្ធ = (តម្លៃអចលនទ្រព្យ X ៨០%) - ១០០,០០០,០០០ រៀល
- ប្រាក់ពន្ធ = មូលដ្ឋានគិតពន្ធ X ០,១%

ឧទាហរណ៍ ៖ អចលនទ្រព្យមួយស្ថិតនៅខណ្ឌចំការមន ដែលមានផ្លូវបេតុងអចលនទ្រព្យនោះមានដីទំហំ ២០ម X ៥០ម និងមានអគារកម្ពស់៣ជាន់ (E_o,E_1,E_2,E_3) ដែលមានបន្ទប់ទំហំ ៨មX១០ម សាងសង់នៅឆ្នាំ២០១០ និងមានតម្លៃទីផ្សារកំណត់ ដោយគណៈកម្មាធិការវាយតម្លៃអចលនទ្រព្យក្នុងមួយម៉ែត្រក្រឡាដូចខាងក្រោម ៖

- តម្លៃដី = ១,៥០០ ដុល្លារ/ម៉ែត្រក្រឡា
- តម្លៃបន្ទប់ក្នុងអគារជាន់ (E_o) = ២៥០ ដុល្លារ/ម៉ែត្រក្រឡា
- តម្លៃបន្ទប់ក្នុងអគារជាន់ (E_1) = ២០០ ដុល្លារ/ម៉ែត្រក្រឡា
- តម្លៃបន្ទប់ក្នុងអគារជាន់ (E_2) = ១៥០ ដុល្លារ/ម៉ែត្រក្រឡា
- តម្លៃបន្ទប់ក្នុងអគារជាន់ (E_3) = ១៥០ ដុល្លារ/ម៉ែត្រក្រឡា

} អាយុកាលសំណង់ក្រោម ១០ឆ្នាំ

<u>របៀបគណនាជាន់ (E_o)</u>

- តម្លៃដី = ២០ម X ៥០ម X ១,៥០០ ដុល្លារ = ១,៥០០,០០០ដុល្លារ
- តម្លៃបន្ទប់ក្នុងអគារជាន់ (E_o) = ៨ម X ១០ម X ២៥០ ដុល្លារ = ១០,០០០ដុល្លារ

តម្លៃបន្ទប់ក្នុងអគារជាន់(E_o)= ១,៥១០,០០០ដុល្លារ

តម្លៃ៨០% ជាប្រាក់រៀល = (១,៥១០,០០០ដុល្លារX៨០%)X៤,០០០រៀល
= ៤,៨៣២,០០០,០០០ រៀល

មូលដ្ឋានគិតពន្ធ = (តម្លៃអចលនទ្រព្យ - ១០០,០០០,០០០រៀល)
= (៤,៨៣២,០០០,០០០រៀល - ១០០,០០០,០០០រៀល)
= ៤,៧៣២,០០០,០០០ រៀល

ដូចនេះប្រាក់ពន្ធជាន់(E_o)ត្រូវបង់ = ៤,៧៣២,០០០,០០០ រៀល X ០,១% = ៤,៧៣២,០០០រៀល
= ១,១៨៣ ដុល្លារ

<u>របៀបគណនាជាន់ (E_1)</u>

- តម្លៃដី = ២០ម X ៥០ម X ១,៥០០ ដុល្លារ = ១,៥០០,០០០ដុល្លារ
- តម្លៃបន្ទប់ក្នុងអគារជាន់ (E_1) = ៨ម X ១០ម X ២០០ ដុល្លារ = ៨,០០០ដុល្លារ

តម្លៃបន្ទប់ក្នុងអគារជាន់(E_1) = ១,៥០៨,០០០ដុល្លារ

តម្លៃ៨០% ជាប្រាក់រៀល	= (១,៥០៨,០០០ដុល្លារX៨០%)X៤,០០០រៀល
	= ៤,៨២៥,៦០០,០០០ រៀល
មូលដ្ឋានគិតពន្ធ	= (តម្លៃអចលនទ្រព្យ - ១០០,០០០,០០០រៀល)
	= (៤,៨២៥,៦០០,០០០ រៀល - ១០០,០០០,០០០រៀល)
	= ៤,៧២៥,៦០០,០០០ រៀល
ដូចនេះប្រាក់ពន្ធជាន់(E_1)ត្រូវបង់	= ៤,៧២៥,៦០០,០០០ រៀល X 0,១% = ៤,៧២៥,៦០០រៀល
	= ១,១៨១ ដុល្លារ

ជំពូកទី ៣
សិទ្ធិ និងភារកិច្ច
របស់សហកម្មសិទ្ធិករ

ជំពូកទី៣

សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ

ចំពោះសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចតែងតែនៅជាប់គ្នាជានិច្ចទាំងពីរនេះគឺមិនអាចខ្វះមួយណាបានឡើយ បើសិនជាមានតែសិទ្ធិតែគ្មានកាតព្វកិច្ចទេ នឹងធ្វើឲ្យមនុស្សនៅក្នុងសង្គមយើងប្រើប្រាស់សិទ្ធិដោយគ្មានព្រំដែន ជាហេតុអាចបង្កឲ្យមានផលប៉ះពាល់ទៅដល់អ្នកដទៃ ។ ហេតុដូច្នេះហើយ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចចាំបាច់ត្រូវដើរទន្ទឹមគ្នាជានិច្ច ។

យើងដឹងហើយថា សហកម្មសិទ្ធិសំដៅដល់សិទ្ធិរបស់បុគ្គលច្រើនរូប ដែលក្នុងនោះមានទាំងបុគ្គលជាពលរដ្ឋខ្មែរ និងបុគ្គលជាជនបរទេសនៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធិតែមួយ ហើយជនបរទេស និងពលរដ្ឋខ្មែរមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន និងមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេសលើចំណែករួមរបស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ។ បន្ថែមពីនេះ សហកម្មសិទ្ធិ ដែលមិនមែនជាពលរដ្ឋខ្មែរត្រូវបានហៅថា សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសដែលទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិពិសេស[40] ។

វិធានផ្ទៃក្នុង ឬវិធានច្បាប់ផ្សេងៗ ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងអគារសហកម្មសិទ្ធិបានផ្តល់សិទ្ធិមួយចំនួនដល់ជនជាតិបរទេស ដែលជាសហកម្មសិទ្ធិករពិសេសក្នុងនាមជាកម្មសិទ្ធិករ នៃទ្រព្យក្នុងការប្រើប្រាស់ ឬអនុវត្តសិទ្ធិទាំងនោះ ក្នុងវិសាលភាពដែលបានកំណត់ ។ ចំណុចទាំងអស់នេះ យើងនឹងលើកយកមកសិក្សានៅផ្នែកខាងក្រោម (៣.១) សិក្សាអំពីសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ជាមួយគ្នាផងនោះ សហកម្មសិទ្ធិករមិនត្រឹមតែទទួលបាននូវសិទ្ធិប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែពួកគាត់ក៏ទទួលបាននូវកាតព្វកិច្ចមួយចំនួនផងដែរ នៅក្នុងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលត្រូវយកមកសិក្សានៅ (៣.២) ជាពិសេសទៅលើបន្ទុកកាតព្វកិច្ច ដែលបានចែងនៅក្នុងបទដ្ឋានគតិយុត្តនានា ដែលទាក់ទងនឹងសហកម្មសិទ្ធិ និងរួមបញ្ចូលទាំងកិច្ចព្រមព្រៀងរវាងសហកម្មសិទ្ធិករទាំងឡាយ ដែលបានចុះនៅក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងរបស់អគារសហកម្មសិទ្ធិនីមួយៗ ។

៣.១ សិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ

អគារសហកម្មសិទ្ធិមានការបែងចែកជាពីរគឺ ចំណែកឯកជន និងចំណែករួម ។ សហកម្មសិទ្ធិករខ្មែរ និងសហកម្មសិទ្ធិករពិសេស មិនអាចអនុវត្តសិទ្ធិលើចំណែកទាំងពីរនេះដូចគ្នានោះឡើយ ដោយសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករមានភាពខុសគ្នាទៅលើចំណែករួម និងចំណែកឯកជន ។

[40] មាត្រា៩ ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០

ហេតុដូចនេះហើយ ដើម្បីងាយស្រួលក្នុងការសិក្សាទៅលើព្រំដែននៃសិទ្ធិ និងការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ដែលមានទៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ ការសិក្សាខាងក្រោមនឹងបែងចែកចំណែកទាំងពីរដោយឡែក ដូចនេះហើយយើងនឹងសិក្សាទៅលើសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន និងសិទ្ធិលើ ចំណែករួម ។

៣.១.១. ចំណែកឯកជន

វិធានច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស បានផ្តល់សិទ្ធិដល់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងលើចំណែកឯកជន ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបានដោយសេរីក្នុងទំហំដែលច្បាប់បានកម្រិត[41] ។ សហកម្មសិទ្ធិករ ដែលជាជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិពេញលេញលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ប៉ុន្តែសិទ្ធិទាំងនោះ ត្រូវតែស្ថិតក្នុងព្រំដែនកំណត់ដោយច្បាប់ យ៉ាងណាមិញ មិនទាន់មានវិធានណាមួយបញ្ជាក់ឲ្យច្បាស់ពីដែនកំណត់នោះឡើយ ដែលមើលទៅហាក់ដូចជាបើកឱកាសយ៉ាងទូលំទូលាយក្នុងការអនុវត្តច្បាប់ជាធរមាន ។ ហេតុដូចនេះហើយ យើងអាចលើកយកច្បាប់ផ្សេងៗ ដែលទាក់ទងនឹងសហកម្មសិទ្ធិមកសិក្សា ឲ្យតែច្បាប់នោះទាក់ទងនឹងសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជននេះ ។

វិធានច្បាប់មួយចំនួន បានកម្រិតនូវសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធលើចំណែកឯកជន ដូចជានៅក្នុងច្បាប់ ដែលបានរៀបរាប់ខាងលើ បានចែងបញ្ជាក់អំពីការកម្រិតសិទ្ធិនេះ ដោយហាមសហកម្មសិទ្ធិករនៃចំណែកឯកជនមិនឲ្យប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនក្នុងគោលបំណងព្យាបាលរាំស្ទះ ឬបំពានដល់ការប្រើប្រាស់ ឬរំខាងដល់ការរស់នៅរបស់កម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនដទៃទៀតបានឡើយ[42] ។ ការចែងបែបនេះក្នុងគោលបំណងការពារសិទ្ធិសហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត ជៀសវាងពីការរំខាន ឬមានផលប៉ះពាល់ពីការប្រើប្រាស់នូវចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនតាមអំពើចិត្តរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ។ ក្នុងច្បាប់ ភូមិបាលក៏បានចែងទាក់ទងនឹងសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនផងដែរ ដោយកំណត់ថា សហកម្មសិទ្ធិករទាំងឡាយមានសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន កុំឲ្យតែបំពានទៅលើចំណែករួម និងធ្វើឲ្យរាំងស្ទះ ឬរំខានដល់សហកម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀតដែលប្រើប្រាស់ចំណែករួម ហើយសហកម្មសិទ្ធិករទាំងនោះអាចបង្កើតផលុបភោគ ជួល ផ្ទេរសិទ្ធិដោយសេរី រៀបចំសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យនៅ ដាក់បញ្ចាំ និងដាក់ហ៊ីប៉ូតែកនូវចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនបាន ប៉ុន្តែ

[41] មាត្រា ១២ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០

[42] មាត្រា ១៣ នៃច្បាប់ស្ទីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០

ហាមសហកម្មសិទ្ធិករដាច់ខាតក្នុងការបង្កើតសេវភាពលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន[43] ។ ជាមួយគ្នានោះដែរ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និង ប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ក៏បានកំណត់សិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ស្ទើរតែដូចគ្នាទាំងស្រុងនឹងវិធានច្បាប់ភូមិបាលខាងលើដែរ ប៉ុន្តែអនុក្រឹត្យនេះ បានបន្ថែមបញ្ញត្តិទាក់ទងប្រភេទសិទ្ធិមួយចំនួនបន្ថែមទៀត ។ អនុក្រឹត្យនោះបានចែងថា សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងអស់ទទួលបាននូវសិទ្ធិក្នុងការចាត់ចែងលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ធ្វើយ៉ាងណាកុំឲ្យបំពានទៅលើចំណែករួម និងមិនធ្វើឲ្យរំខាន ឬរាំងស្ទះដល់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត ក្នុងការប្រើប្រាស់ចំណែករួម ឬធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ដល់សោភ័ណ្ឌភាព និងភាពរឹងមាំនៃសំណង់អគារ[44] ។ សិទ្ធិចាត់ចែងចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករមានដូចជា ការជួល ការលក់ ការដូរ ការបន្តមរតក ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការបង្កើតផលុបភោគ ប្រទានកម្ម ការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យនៅ ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក និងការដាក់បញ្ចាំ ត្រូវអនុវត្តតាមនីតិវិធីច្បាប់ជាធរមាន ហើយសហកម្មសិទ្ធិករមិនអាចបង្កើតសេវភាពលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនបាននោះទេ ។

មាត្រាទាំងបួនខាងលើ បានចែងរំលេចនូវចំណុចសំខាន់ពីរ ទាក់ទងទៅនឹងសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជន ដែលចំណុចទាំងពីរនោះមានដូចជាចំណុចដំបូងដែរ គឺថាសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនរួមមាន សិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែង[45] ។ ចំណុចចុងក្រោយ បានកម្រិតនូវសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ដោយបញ្ញត្តិទាំងអស់នេះមិនបានចែងលំអិតអំពីការអនុវត្តសិទ្ធិទាំងអស់នោះដោយរបៀបណាទេ ដោយការចែងបែបនេះដើម្បីផ្តល់សិទ្ធិដល់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការកំណត់បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ប៉ុន្តែហាមឃាត់មិនឲ្យការកំណត់នោះប្រាសចាកពីវិធានច្បាប់ ឬសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ។

ចំណុចសំខាន់ទីពីរ គឺផ្តោតលើការកម្រិតសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ដែលការកម្រិតនេះមាននៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាល ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស និងអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ បានចែងពីកម្រិតនៃសិទ្ធិក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករត្រឹមតែការមិនបំពាន ឬរំលោភទៅលើចំណែករួម និងមិនរំខាន ឬបង្កឲ្យមានភាពរាំងស្ទះដល់ការប្រើប្រាស់ទាំងចំណែករួម និងចំណែកឯកជនផ្សេងទៀត បន្ថែមទាំងការមិនឲ្យរំខានដល់ជីវភាពរស់នៅរបស់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀតឡើយ។

[43] មាត្រា ១៧៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១

[44] មាត្រា ១១ នៃអនុក្រឹត្យ ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ឆ្នាំ២០០៩

[45] មាត្រា ១៧៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ និង មាត្រា ១១នៃ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

ឧទាហរណ៍ ៖ សហកម្មសិទ្ធិករ មិនអាចដាក់សម្ភារប្រើប្រាស់របស់ខ្លួនបាំងផ្លូវធ្វើដំណើររួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀតបានឡើយ ។ ការកម្រិតសិទ្ធិនេះដែរ មានការទាក់ទងនឹងសោភ័ណ្ឌភាព និងភាពរឹងមាំនៃសំណង់អគារដែលបានចែងក្នុងអនុក្រឹត្យខាងលើ ។ បន្ថែមពីលើនេះ អនុក្រឹត្យនេះបានចែងថា ផ្ទៃខាងក្នុងនៃចំណែកឯកជនដែលមើលពុំឃើញពីខាងក្រៅសហកម្មសិទ្ធិករអាចរៀបចំ និងជួលជុលបាន តែមិនអាចប៉ះពាល់ដល់រចនាសម្ព័ន្ធដើម និងមិនអាចផ្ទុកទម្ងន់លើសពីការកំណត់ ឬធ្វើអ្វីៗបណ្តាលឲ្យប៉ះពាល់ដល់សុវត្ថិភាព ប៉ះពាល់ដល់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត និងបង្កគ្រោះថ្នាក់ដល់ភាពរឹងមាំ ឬធ្វើឲ្យខូចខាតដល់សោភ័ណ្ឌភាព នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងមូល ។ អនុលោមតាមអនុក្រឹត្យ យើងអាចសន្និដ្ឋានបានថាទោះបីជាសហកម្មសិទ្ធិករជាពលរដ្ឋខ្មែរ ឬសហកម្មសិទ្ធិករពិសេសក្តី សុទ្ធតែមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិពេញលេញនៅលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ប៉ុន្តែពួកគាត់មិនមានសិទ្ធិក្នុងការបន្ថែមបន្ទុកទម្ងន់លើអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងមូល ដែលជាហេតុនាំឲ្យប៉ះពាល់ដល់ភាពរឹងមាំនៃអគារ បន្ថែមពីនេះ ការជួសជុល ឬកែប្រែចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ក្នុងករណីនេះ អាចធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ដល់រចនាសម្ព័ន្ធដើម ឬធ្វើឲ្យខូចសោភ័ណ្ឌភាពដើមនៃអគារផង ។ ឧទារហណ៍ ៖ សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់មិនអាចពុះបំបែក ឬសាងសង់បន្ថែមជាន់លើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនជាច្រើនចំណែក ដើម្បីលក់ឬជួលឡើយ ព្រោះថាការខណ្ឌជញ្ជាំង ឬសាងសង់ឡៅតឿអាចបន្ថែមទម្ងន់លើអគារផងដែរ ។

មាត្រា ១៧៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល និងមាត្រា ១១ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិបានរំលេចនូវចំណុចមួយទៀត ដែលគួរឲ្យចាប់អារម្មណ៍ ដោយចែងមិនឲ្យសហកម្មសិទ្ធិករបង្កើតនូវសេវភាពលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ។ ការហាមឃាត់នេះកើតឡើងដោយ ទំនាក់ទំនងរវាងចំណែករួម និងចំណែកឯកជន ហើយដោយសារតែចំណែករួមត្រូវបានកកើតឡើងដើម្បីបម្រើ និងគាំទ្រដល់ការប្រើប្រាស់ក្នុងចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មករម្នាក់ៗ ។ ទំនាក់ទំនងនេះ ត្រូវបានច្បាប់ភូមិបាលទទួលស្គាល់ដោយបានកំណត់ថា ចំណែករួម និងសិទ្ធិបន្ទាប់បន្សំទាំងឡាយ មិនអាចជាកម្មវត្ថុនៃការបង្ខំឲ្យលក់ ឬបំបែកដាច់ដោយឡែកពីចំណែកឯកជនបានឡើយ[46] ។ ក្នុងនោះដែរ ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ក៏បានទទួលស្គាល់ទំនាក់ទំនងនេះ ដោយកំណត់ថាកម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេស និងសិទ្ធិបន្ទាប់បន្សំទាំងឡាយណាដែលបានទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ មិនអាចជាកម្មវត្ថុនៃការបែងចែក

[46]មាត្រា ១៨៥ ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១

បង្ខំឲ្យលក់ ឬចាត់ចែងដាច់ដោយឡែកពីចំណែកឯកជនបានឡើយ[47] ។ ដូចនេះហើយ ការបង្កើតសេវភាពលើចំណែកឯកជនមិនអាចធ្វើឡើងបានឡើយដោយការបង្កើតនេះជាការដាក់បន្ទុកសេវភាពលើចំណែករួម ហើយការដាក់បន្ទុកលើចំណែករួម មិនស្ថិតក្រោមការចាត់ចែងរបស់សហកម្មសិទ្ធិករណាមួយឡើយហេតុនេះច្បាប់ហាមឃាត់ចំពោះការបង្កើតសេវភាពលើចំណែកឯកជន ។ និយាយជារួមទាំងពលរដ្ឋខ្មែរ និងជនបរទេស គឺទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដូចគ្នាលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ។

បន្ថែមពីការសិក្សាទៅលើសិទ្ធិ និងការកម្រិតនៃសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជន យើងអាចសិក្សាស្វែងយល់បន្ថែមអំពីទណ្ឌកម្ម ដែលសហកម្មសិទ្ធិករអាចទទួលបានប្រសិនបើគាត់បានប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់គាត់លើសពីវិសាលភាពដែលច្បាប់បានកំណត់ឲ្យ ។ ច្បាប់ភូមិបាល ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស និងអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ សុទ្ធតែមិនបានចែងអំពីការកំណត់ពីទណ្ឌកម្មនោះឡើយ ក៏ប៉ុន្តែបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងគំរូ បានចែងទាក់ទងនឹងទណ្ឌកម្ម ដោយបានកំណត់ថា សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ ត្រូវប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនមិនឲ្យប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀត ដោយការប្រើប្រាស់នេះត្រូវបានហាមឃាត់ ប្រសិនបើ មានការបង្កការប៉ះពាល់ និងខូចខាតដល់ចំណែកឯកជន ឬចំណែករួម[48] ។ ការកំណត់ពីទណ្ឌកម្មបែបនេះ កើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងមូលមតិគ្នារវាងសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ទាំងពលរដ្ឋខ្មែរ និងបរទេស ដែលការព្រមព្រៀងនេះអាចដាក់ទណ្ឌកម្មជាការពិន័យជាប្រាក់ ឬការទាមទារឲ្យភាគីបង្ករៀបចំជួសជុលឲ្យដូចសភាពដើម ។

៣.១.២. ចំណែករួម

សហកម្មសិទ្ធិករ លើចំណែកឯកជនទាំងអស់ មានសិទ្ធិអវិភាគពិសេសទៅលើចំណែករួម ដោយសហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ទទួលបានត្រឹមតែសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលប៉ុណ្ណោះលើចំណែករួម[49] ។ សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ទាំងជនបរទេស ឬពលរដ្ឋខ្មែរ មានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេសលើចំណែករួមដូចគ្នា ។ កម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេស គឺសំដៅទៅលើសិទ្ធិរបស់បុគ្គលច្រើនរូបមានទៅលើចំណែករួម នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយផ្តល់សិទ្ធិដល់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផលលើចំណែករួម និងសហកម្មសិទ្ធិករជាជនជាតិខ្មែរមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិអវិភាគ

[47] មាត្រា ១៦ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០

[48] បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងគំរូ ប្រការ២ ចំណុច ២.៥ ឆ្នាំ២០០៩

[49] មាត្រា ១៥ នៃច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០

លើចំណែករួម ដែលចំណុចនេះបង្ហាញពីភាពខុសគ្នារវាងសហកម្មសិទ្ធិករជាពលរដ្ឋខ្មែរ និងជនបរទេស ។ ការកម្រិតសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ដោយត្រឹមតែសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួម ដើម្បីសម្របតាមបញ្ញត្តិមួយចំនួន នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាដោយច្បាប់រដ្ឋធម្មនុញ្ញ បានហាមឃាត់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសលើដីធ្លី ។ ប្រសិនបើ ផ្តល់នូវកម្មសិទ្ធិអវិភាគដល់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសលើចំណែករួម ហាក់បីដូចជាផ្តល់លទ្ធភាពឲ្យជនបរទេសមានកម្មសិទ្ធិលើក្បាលដី នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះផងដែរ ដោយក្បាលដីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិតាំងនៅ ត្រូវបានចាត់ទុកជាចំណែករួម ហើយកម្មសិទ្ធិអវិភាគប្រៀបបីដូចជាទម្រង់មួយប្រភេទនៃកម្មសិទ្ធិផងដែរ ។ ហេតុដូចនេះ ការផ្តល់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដល់ជនបរទេស គ្រាន់ជាជ្រុងមួយនៃសិទ្ធិកម្មសិទ្ធប៉ុណ្ណោះ ហើយមិនមែនជាសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិពេញលេញ ដែលសិទ្ធិនោះចាំបាច់ត្រូវតែមានវត្តមាន នៃសិទ្ធិចាត់ចែងផងដែរ ។ សហកម្មសិទ្ធិករ មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់លើចំណែករួម តែមិនអាចប្រើប្រាស់សិទ្ធិនោះដោយលើសវិសាលភាព ឬធ្វើឲ្យមានការរារាំងដល់ការប្រើប្រាស់ពីសំណាក់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀតលើចំណែករួមបានឡើយ បន្ថែមពីនេះ សហកម្មសិទ្ធិករ ក៏មានសិទ្ធិអាស្រ័យផលលើចំណែករួមនេះផងដែរ ។ សហកម្មសិទ្ធិករ ពិសេសត្រូវអនុវត្តសិទ្ធិនេះ រួមគ្នាជាមួយសហកម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀត ហើយត្រូវផ្តល់ប្រយោជន៍រួម ដែលទទួលបាននោះឲ្យស្របតាមចំណែករៀងៗខ្លួន ដោយសហកម្មសិទ្ធិករមិនអាចអនុវត្តក្នុងផលប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួន ឬដោយឯកឯងបានឡើយ ។ បន្ថែមពីនេះ សហកម្មសិទ្ធិករនៅជាន់លើបំផុត នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមិនអាចសាងសង់បន្តសម្រាប់ប្រើប្រាស់ផលប្រយោជន៍ខ្លួនឯង ឬលក់សិទ្ធិលើចំណែកសាងសង់បន្តជាន់ទៅឲ្យអ្នកផ្សេងបានឡើយ ។

ប្រសិនបើសហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ឬសហកម្មសិទ្ធិករខ្មែរ ដើម្បីប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួនអនុវត្តដោយបំពានលើសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើចំណែករួម ឬប្រើប្រាស់ចំណែករួម នោះគាត់ត្រូវតែទទួលនូវទណ្ឌកម្មដូចជា ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស បានកំណត់ថា សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ដែលបានធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ចំណែករួមនៃអគារឬដីដោយកែប្រែ ដើម្បីការប្រើប្រាស់ជាឯកជន ឬសម្រាប់លក់នឹងត្រូវបង្ខំឲ្យរៀបចំដូចសភាពដើមវិញ[50] ។ ករណី ដែលសហកម្មសិទ្ធិករនោះបានប្រព្រឹត្តខុសនឹងបញ្ញត្តិនោះត្រូវទទួលទណ្ឌកម្មតាម

[50] មាត្រា ២០ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសីទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០

ច្បាប់ភូមិបាលដោយកំណត់ថា ត្រូវពិន័យជាប្រាក់ ពី ១,៥០០,០០០រៀល ដល់ ៩,០០០,០០០រៀល ចំពោះ សហកម្មសិទ្ធិករអវិភាគណា ដែលបានធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ដល់ចំណែករួម ហើយនឹងធ្វើការពិន័យទ្វេដងចំពោះករណីដែលមិនរាងចាល[51] ។ សរុបមក ការបំពានលើចំណែករួម ត្រូវទទួលនូវទណ្ឌកម្មពីរយ៉ាងគឺ តម្រូវឲ្យរៀបចំឲ្យដូចសភាពដើម និងពិន័យជាប្រាក់ ។

ចំណែករួម និងចំណែកឯកជនមានទំនាក់ទំនងគ្នាយ៉ាងខ្លាំង ហើយទំនាក់ទំនងនេះត្រូវចែងក្នុងបញ្ញត្តិគតិយុត្តិ ដោយច្បាប់បានចែងថា កម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេស និងសិទ្ធិបន្ទាប់បន្សំផ្សេងទៀតដែលទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់មិនអាចជាកម្មវត្ថុនៃការបែងចែក ចាត់ចែង និងបង្ខំឲ្យលក់ដាច់ដោយឡែកពីចំណែកឯកជនបានឡើយ ដោយសហកម្មសិទ្ធិករមិនអាចរក្សាទុកចំណែករួមរបស់ខ្លួនសម្រាប់ប្រើប្រាស់ហើយលក់ចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនឲ្យទៅអ្នកដទៃបានឡើយ[52] ។ ហេតុដូចនេះហើយ សហកម្មសិទ្ធិករ ត្រូវបានផ្ទេរសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើចំណែករួម នៅពេលដែលលក់ចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ។ នៅកំឡុងពេលសហកម្មសិទ្ធិករ ដែលជាពលរដ្ឋខ្មែរបានផ្ទេរសិទ្ធិចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនទៅជនដែលមិនមែនពលរដ្ឋខ្មែរ នោះសកម្មសិទ្ធិករពិសេសទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន ប៉ុន្តែលើចំណែករួមវិញ បានត្រឹមតែសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលតែប៉ុណ្ណោះ ហើយពលរដ្ឋខ្មែរដែលផ្ទេរនោះក៏បានបាត់បង់ នូវកម្មសិទ្ធិអវិភាគលើចំណែករួម ។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ប្រសិនបើ សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសបានផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមកពលរដ្ឋខ្មែរវិញ នោះសហកម្មសិទ្ធិករខ្មែរនឹងទទួលបានទាំងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន បូកបញ្ចូលទាំងកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់ខ្លួនលើចំណែករួម[53] ។ ពេលដែលសហកម្មសិទ្ធិពិសេសណាម្នាក់បានផ្ទេរនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន គេថែមទាំងផ្ទេរនូវអវិភាគពិសេស លើចំណែករួមទៅដល់សហកម្មសិទ្ធិថ្មីនោះ ប្រសិនបើសហកម្មសិទ្ធិករនោះជាពលរដ្ឋខ្មែរ ដូចគ្នាដែរនោះបើសហកម្មសិទ្ធិករដែលជាពលរដ្ឋខ្មែរ បានផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ទៅឲ្យជនបរទេសនោះសិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេសលើចំណែករួមរបស់គាត់ ក៏ត្រូវបានផ្ទេរក្នុងពេលជាមួយគ្នានោះដែរ ហើយសហកម្មសិទ្ធិករពិសេសថ្មីក៏បានទទួលនូវកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ពិសេសលើចំណែករួមដែរ គ្រាន់តែលក្ខណៈមានកម្រិត ដែលការកម្រិតនោះត្រូវបានដកចេញទៅវិញពេលដែលកម្មសិទ្ធិករ នោះជាពលរដ្ឋខ្មែរវិញ ។

---

[51] មាត្រា ២៥៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១

[52] មាត្រា ១៧ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០

[53] មាត្រា ៩ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០

៣.២. ភាតព្វកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ

សហកម្មសិទ្ធិករ ពុំមានកាតព្វកិច្ចដូចគ្នាចំពោះចំណែកឯកជន និងចំណែករួមដែរ ដោយសារតែសហកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិមិនស្មើគ្នាចំណែកឯកជន និងចំណែករួមរបស់ខ្លួនផងដែរ ។ ដោយសារភាពមិនដូចគ្នា នៃកាតព្វកិច្ចទើបការសិក្សាស្រាវជ្រាវត្រូវបែងចែកគ្នារវាងចំណែករួម និងចំណែកឯកជន ។

៣.២.១. ចំណែកឯកជន

សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមានកាតព្វកិច្ច និងបន្ទុកដូចគ្នានឹងសហកម្មសិទ្ធិករខ្មែរ ហើយសហកម្មសិទ្ធិពិសេសត្រូវគោរពរាល់កាតព្វកិច្ច និងបន្ទុកដែលមានចែងនៅក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងច្បាប់ជាធរមាន[54] ។ ដែលក្នុងន័យនោះគេយកមកអនុវត្តចំពោះកាតព្វកិច្ច និងបន្ទុករបស់សហកម្មសិទ្ធិខ្មែរលើចំណែកឯកជន អាចត្រូវបានគេយកមកអនុវត្តចំពោះកាតព្វកិច្ច និងបន្ទុករបស់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសបាន ព្រោះថាកាតព្វកិច្ច និងបន្ទុកលើចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងពីរនេះគឺដូចគ្នា ។ លើសពីនេះ ប្រសិនបើគ្មានលិខិតបទដ្ឋាន គតិយុត្ត ឬច្បាប់ណាមួយចែងនោះទេ សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់អាចធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការកំណត់នូវបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងពីវិធានផ្សេងៗទាក់ទងនឹងកាតព្វកិច្ច និងបន្ទុកនានាដែលត្រូវទទួលបានលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ហើយវិធានទាំងអស់នោះ មិនត្រូវប៉ះពាល់ដល់សណ្តាប់ធ្នាប់សារធារណៈ ។ ជាធម្មតា បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងអាចចែងពីកាតព្វកិច្ចផ្សេងៗដូចជា សហកម្មសិទ្ធិករ មិនត្រូវរារាំងដល់អ្នកជទៃមកជុសជុលផ្នែកផ្សេងៗលើអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលត្រូវការឆ្លងកាត់ ហើយសហកម្មសិទ្ធិករនោះ មិនអាចទាមទារការតបស្នងស្ដែងចេញពីការអនុញ្ញាតិនោះបានឡើយ ឬរំខានដល់ការប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ។ ក្រៅពីនេះ សហកម្មសិទ្ធិករ ត្រូវទទួលខុសត្រូវលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនក្នុងការថែទាំ ជួសជុល និងបន្ទុកផ្សេងៗទៀត ។

បន្ថែមលើនេះ បញ្ញត្តិមួយចំនួនទៀតដូចជា អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬច្បាប់ភូមិបាល មិនបានចែងឲ្យច្បាស់អំពីបន្ទុករបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ដែលមានលើចំណែកឯកជន ដោយសារតែសហកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិកាន់កាប់ផ្តាច់មុខលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ហេតុដូចនេះសហកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិពេញលេញលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនក្នុងការប្រើប្រាស់

[54] មាត្រា ១៤ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០

ចាត់ចែង និងអាស្រ័យផល ហើយការអនុវត្តនោះមិនស្ថិតនៅក្នុងការកម្រិត ឬរំខានពីសំណាក់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃ ប៉ុន្តែសេរីភាពនោះមិនអាចធ្វើអ្វី ដែលអាចប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិអ្នកដទៃ ឬប៉ះពាល់ដល់សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈនោះឡើយ ។

៣.២.២. ចំណែករួម

សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវទទួលបន្ទុកនានាលើចំណែករួម នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយសារតែចំណែករួមជាកម្មវត្ថុសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ និងជាប្រយោជន៍នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់គ្នា ។

វិធានមួយចំនួនបានបញ្ញត្តិទាក់ទងទៅនឹងកាតព្វកិច្ច ដែលសហកម្មសិទ្ធិករមានចំពោះចំណែករួម ។ សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ត្រូវចូលរួមចំណែកផងដែរក្នុងការថែទាំចំណែករួម[55] ។ ការកំណត់បែបនេះមានន័យថា សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការចូលរួមថែរក្សាចំណែករួម ។ ជាមួយគ្នានោះ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ច្បាប់ភូមិបាលបានរំលេចចំណុចទាក់ទងនឹងបញ្ញត្តិខាងលើនោះផងដែរ ដោយកំណត់ថា សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ត្រូវធានាការថែទាំចំណែករួម ដែលក្នុងនោះបានន័យថា ទាំងសហកម្មសិទ្ធិករជាពលរដ្ឋខ្មែរ ឬមិនមែនជាពលរដ្ឋខ្មែរក៏ដោយ សុទ្ធតែមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការចូលរួមថែទាំទាំងអស់គ្នា ។ ប្រសិនបើសហកម្មសិទ្ធិករបង្កើតអង្គការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ទាមទារនូវការគាំទ្រសម្លេងភាគច្រើនដាច់ខាត នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ទាក់ទងនឹងដោះស្រាយនានា ដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងការកែសម្រួលបទបញ្ញាផ្ទៃក្នុង ការថែទាំ ការជួសជុលអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬការបង់ថ្លៃសេវាសាធារណៈផ្សេងៗ[56] ។ ក្នុងចំណុចនេះ ប្រសិនបើសហកម្មសិទ្ធិករ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលរួមទាំងសហកម្មសិទ្ធិករពិសេស បានបង្កើតនូវអង្គការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះ ដើម្បីអាចជួលជុលថែទាំអគារនោះបានលុះត្រាតែមានការយល់ព្រមសម្រេចពីសម្លេង ៥០ភាគរយ បូកមួយ ។ យ៉ាងណាមិញបើសិនអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះមិនមានអង្គការគ្រប់គ្រងនោះទេនោះសហកម្មសិទ្ធិករតែម្នាក់ក៏អាចអនុវត្តនូវកាតព្វកិច្ចក្នុងការថែទាំ ជួសជុលអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះផងដែរ ដោយម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគម្នាក់ៗ អាចធ្វើការថែទាំវត្ថុកម្មសិទ្ធិអវិភាគដោយខ្លួនឯងបាន ។ តាមការបញ្ញត្តិខាងលើសហកម្មសិទ្ធិករខ្មែរអាចសម្រេចដោយឯកឯងបានលើការជួសជុល ឬថែទាំគ្រាន់តែការអនុវត្តនេះ

[55] មាត្រា ១៧ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០

[56] មាត្រា ១៨១ នៃច្បាប់ភូមិបាល និងមាត្រា ១៤ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ឆ្នាំ២០០៩

មើលឃើញឡើងក្នុងរូបភាពសម្ភារប៉ុណ្ណោះ ប៉ុន្តែគាត់មិនអាចទៅគ្រប់គ្រងបែបលក្ខណៈគតិយុត្តិឡើយ ដោយគាត់មិនអាចទៅចុះកិច្ចសន្យាជាមួយតតីយជន ក្នុងការជួលជុលថែទាំដោយឯកឯងបាន ។ កាតព្វកិច្ចនេះមើលទៅហាក់ដូចជាមានតែលើសហកម្មសិទ្ធិករខ្មែរតែប៉ុណ្ណោះ ដោយសារតែវិធានខាងលើនិយាយលើចំណែកអវិភាគពិសេស ដែលសហកម្មសិទ្ធិករពិសេសមានសិទ្ធិមិនពេញលេញ ហើយប្រសិនបើមិនមានចែងច្បាស់នៅក្នុងច្បាប់ ឬលិខិតបទដ្ឋាននោះទេនឹងបង្កឲ្យមានបញ្ហាធំកើតឡើងបាន ដោយសារការស្រពិចស្រពិល នៃកាតព្វកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសលើចំណែករួម ។

ទោះបីយ៉ាងណាក៏ដោយ ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស បានកំណត់អំពីការអនុញ្ញាតឲ្យអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចមានសិទ្ធិក្នុងការអន្តរាគមន៍លើកាតព្វកិច្ចជួសជុល ឬថែទាំចំណែករួម ។ ក្នុងករណីមួយចំនួន ដូចជាករណីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិទ្រុឌទ្រោម នោះអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចអាចចេញវិធានការបង្ខំឲ្យសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់រុះរើ ជួសជុល ឬសាងសង់ឡើងសារជាថ្មីដើម្បីរក្សាសុវត្ថិភាពដល់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ក្នុងអគារនោះ[57] ។ ក៏ប៉ុន្តែ ទោះបីជាអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពល្អប្រសើរក៏ដោយ សមត្ថកិច្ចក៏អាចដាក់វិធានការឲ្យសហកម្មសិទ្ធិករទទួលខុសត្រូវ ក្នុងការថែទាំឲ្យមានភាពប្រសើរលើចំណែករួមដែរ[58] ។ ទោះបីជាវិធាននោះមិនបានបញ្ជាក់ច្បាស់ពីអាជ្ញាធរនៃស្ថាប័នណាមានសមត្ថកិច្ចក៏ដោយ ប៉ុន្តែនៅក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែង គេសង្កេតឃើញថាការអន្តរាគមន៍ពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចកើតឡើង នៅពេលមានជម្លោះប៉ុណ្ណោះហើយការអន្តរាគមន៍ច្រើនជាការសម្របសម្រួលជាជាងការបង្ខំ ។

កាតព្វកិច្ចនៃការថែទាំ និងជួសជុលចំណែករួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករមិនត្រឹមតែមានដូចបានបញ្ជាក់ខាងលើនោះទេ ព្រោះពួកគាត់ត្រូវទទួលខុសត្រូវបន្ថែមលើចំណាយនៃការថែទាំ និងជួសជុលផងដែរ ដោយការចំណាយនោះធ្វើឡើងទៅតាមទំហំ នៃចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងផ្សេងពីនេះ ឬមានបញ្ញត្តិផ្ទុយនៅក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង[59] ។ គេអាចសង្កេតឃើញថា សហកម្មសិទ្ធិករទាំងជនបរទេស និងពលរដ្ឋខ្មែរអាចកំណត់ពីរបៀបគណនាបន្ទុកនៃការចំណាយតាមវិធីមួយចំនួនដូចខាងក្រោម ៖

---

[57] មាត្រា ១៨ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០

[58] មាត្រា ១៨៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១

[59] មាត្រា ១៧ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០

- សហាកម្មសិទ្ធិករ អាចធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាជាមុន នូវការគណនាចំណាយបន្ទុកថែទាំលើចំណែករួម នៅក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ។
- សហាកម្មសិទ្ធិករ ក៏អាចធ្វើការព្រមព្រៀងលើការចំណាយបន្ទុកថែទាំនៅពេលមានតម្រូវការក្នុងការថែទាំ ។
- ប្រសិនបើសហាកម្មសិទ្ធិករ មិនមានការព្រមព្រៀងគ្នាទេ ឬមិនមានចែងនៅក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនោះ ចំណាយបន្ទុកក្នុងការថែទាំ ត្រូវបានគណនាតាមសមាមាត្រទំហំនៃចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ។

ជាគោលការណ៍ សហាកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់រួមទាំងសហាកម្មសិទ្ធិករពិសេស ត្រូវចូលរួមរ៉ាប់រងបន្ទុកនៃការចំណាយថែទាំ និងជួសជុលចំណែករួម ហើយមិនអាចប្រកែកដោយហេតុផលមិនបានប្រើប្រាស់នូវចំណែករួមបានឡើយ ។ បន្ថែមពីនេះ សហាកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ត្រូវទទួលខុសត្រូវនូវបំណុលរបស់តតិយជនដែលកើតចេញពីបន្ទុក នៃចំណែករួមដោយសហាកម្មសិទ្ធិករត្រូវទទួលខុសត្រូវទៅតាមសមាមាត្រទំហំចំណែកឯកជនដែលខ្លួនមាន ដែលក្នុងនោះមានដូចជា ការថែទាំលើសួនច្បារ អាងហែលទឹក កន្លែងកំសាន្តនៅក្នុងអគារសហាកម្មសិទ្ធិជាដើម...។ល។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និង
អនុសាសន៍

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងអនុសាសន៍

១. សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

បន្ទាប់ពីបានសិក្សាស្រាវជ្រាវ លើអគារសហកម្មសិទ្ធិ យើងបានឃើញថាកិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះបានផ្តល់នូវផលប្រយោជន៍យ៉ាងច្រើនដល់និស្សិតជំនាន់ក្រោយ និងអ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវក្នុងការស្វែងយល់អំពី ទម្រង់នៃកម្មសិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករ សញ្ញាណនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ លក្ខខណ្ឌ ឬលក្ខណៈសម្បត្តិដែលសហកម្មសិទ្ធិត្រូវអនុវត្តដើម្បីក្លាយជា សហកម្មសិទ្ធិករស្របច្បាប់ និងបន្ថែមជាមួយនឹងការយល់ដឹងអំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចដែលត្រូវទទួលបានក្នុងនាមជា សហកម្មសិទ្ធិករ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។ ការស្វែងយល់នេះ ក៏ជាបច្ច័យល្អមួយផ្នែកដើម្បីចូលរួមកាត់បន្ថយនូវបញ្ហានានាទាក់ទងនឹងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយសារការមិនយល់ច្បាស់អំពីអគារសហកម្មសិទ្ធិបានធ្វើឲ្យបញ្ហាមួយចំនួនទាក់ទងនឹងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ បន្ថែមជាមួយនឹងការភ័យខ្លាចក្នុងការទិញដូរលើវិស័យអចលនទ្រព្យ (អគារសហកម្មសិទ្ធិ) របស់អ្នកវិនិយោគជាជនជាតិខ្មែរផងបរទេសផង ។ ដូចនេះការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ បានចូលរួមចំណែក និង ផ្តល់ជាមធ្យោបាយមួយឲ្យអ្នកវិនិយោគ និងប្រជាពលរដ្ឋបានយល់ថាអ្វីទៅជា សហកម្មសិទ្ធិករ និងរបបនៃការទទួលបានកម្មសិទ្ធិពេញលេញការពារដោយច្បាប់ ។

លើសពីនេះ អគារសហកម្មសិទ្ធិ ជាប្រភេទអចលនទ្រព្យមានលក្ខណៈពិសេសខុសពីអចលទ្រព្យដ៏ទៃទៀត ដោយសារអគារសហកម្មសិទ្ធិមានទាំងកម្មសិទ្ធិចំណែកឯកជនផ្តាច់មុខរបស់ពលរដ្ឋខ្មែរ និងជនបរទេសជាច្រើនចំណែកនៅក្នុងអគារតែមួយ ប៉ុន្តែស្ថិតនៅក្នុងរបបកម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេសនៅលើចំណែករួម ដែលហេតុនាំឲ្យមានការកម្រិតនូវសិទ្ធិ ចំពោះសហកម្មសិទ្ធិករទាំងពីរប្រភេទនេះ ដោយសារតែសហកម្មសិទ្ធិករខ្មែរ មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែង ទៅលើចំណែករួម តែសហកម្មសិទ្ធិករពិសេសមានត្រឹមតែសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួមប៉ុណ្ណោះ ។

ចំពោះលក្ខខណ្ឌនិង លក្ខណៈសម្បត្តិដើម្បីក្លាយជាសហកម្មសិទ្ធិករស្របច្បាប់ត្រូវអនុវត្តឲ្យបានត្រឹមត្រូវ ក្នុងគោលដៅការពារប្រយោជន៍ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិដែលមានលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។

២. អនុសាសន៍

ក្រោយពីបានសិក្សាស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទស្តីពី "អគារសហកម្មសិទ្ធិ" យើងខ្ញុំបានបង្ហាញនឹងបកស្រាយទាក់ទងទៅនឹងបញ្ហា នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិយើងឃើញថានៅមានភាពខ្វះចន្លោះមួយចំនួនដែលច្បាប់ ឬបទដ្ឋានគតិយុត្តមិនបានលើកឡើងនៅមានភាពមិនទាន់ទូលំទូលាយ ដូចជាពេលណា ដែលអ្នកអភិវឌ្ឍន៍អចលវត្ថុត្រូវបាត់បង់សិទ្ធិរបស់ខ្លួននៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះហើយច្បាប់ ក៏មិនបានបញ្ជាក់ឲ្យបានច្បាស់អំពី សិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករជាជនបរទេសនៅលើក្បាលដី នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលច្បាប់គ្រាន់តែបញ្ញត្តិថា ក្បាលដីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងនោះមិនមែនជាកម្មវត្ថុ នៃកម្មសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសទេ នោះវិវាទអាចនឹងកើតមានឡើងនៅពេលដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបានបាត់បង់ ដូចជា រលំ ឬមានអគ្គីភ័យ (ប្រធានសក្តិ) ផ្សេងៗកើតឡើង ថាតើលើក្បាលដីនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនឹងត្រូវបែងចែកដោយរបៀបណា ហើយការទទួលខុសត្រូវ ត្រូវធ្លាក់ទៅលើអ្នកណា តើត្រូវមានវិធានការយ៉ាងណា ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហាទាំងនេះ ?

ជាចុងក្រោយ ជាមួយនឹងអនុសាសន៍មួយចំនួន ដើម្បីសម្រេចនូវគោលបំណង និងការជួយលើកស្ទួយសេដ្ឋកិច្ចជាតិ និងដើម្បីបង្កើតប្រសិទ្ធភាពក្នុងការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលស្របទៅនឹងការកើតឡើងយ៉ាងឆាប់រហ័យ នៃការវិយោគិនទាំងក្នុងនិងក្រៅប្រទេស ជាពិសេសដើម្បីទាក់ទាញអ្នកវិនិយោគឲ្យបានកាន់តែច្រើន ។ ដូចនេះ ក្នុងនាមយើងខ្ញុំជានិស្សិតផ្នែកច្បាប់សង្ឃឹមថាក្នុងពេលអនាគតដ៏ខ្លីរាជរដ្ឋាភិបាល និងស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធគួរតែ ៖

- គួរតែផ្តល់សម្បទាដល់ជនបរទេសលើផ្ទះដែលមានរចនាសម្ព័ន្ធដាច់ៗពីគ្នាដូចជា ភូមិគ្រឹះ ផ្ទះល្វែង ដើម្បីលើកទឹកចិត្តដល់ជនបរទេសបន្ថែមទៀត ក្នុងការយកទុនមកវិនិយោគនៅប្រទេសកម្ពុជា ។
- ក្រសួងរៀបចំ ដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ គួរតែសិក្សាបន្ថែមដើម្បីផ្តល់សម្បទាដល់ជនបរទេសឲ្យមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើផ្ទះមានលក្ខណៈដាច់ៗពីគ្នា ។
- ប្រសិនបើ រាជរដ្ឋាភិបាលយល់ឃើញថា ទង្វើរបស់ជនបរទេសណាដែលធ្វើឲ្យមានផលប៉ះពាល់ទៅដល់បូរណភាពដែនដី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា នោះរដ្ឋាភិបាលក៏អាចមានសិទ្ធិដកហូតក្បាលដីនោះវិញផងដែរ ដើម្បីជាប្រយោជន៍ជាតិ ។
- រៀបចំតាក់តែងច្បាប់ ឬលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តបន្ថែម ដើម្បីបំពេញនូវការខ្វះចន្លោះ ដែលបានលើកឡើងខាងលើ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

ជាមួយនឹងច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ។

- កែសម្រួលនីតិវិធី និងការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមានភាពងាយស្រួល ព្រមទាំងចំណាយពេលវេលាតិច ។
- ពង្រឹងការអនុវត្តន៍ច្បាប់ស្តីពីការប្រឆាំងអំពើពុករលួយ ដើម្បីឲ្យវិនិយោគិនមានទំនុកចិត្តក្នុងការវិនិយោគនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។
- រាជរដ្ឋាភិបាល និងស្ថាប័នដែលពាក់ព័ន្ធគួរតែបង្កើតច្បាប់មួយ ដើម្បីការពារសិទ្ធិ ក៏ដូចជាផលប្រយោជន៍ដល់ជនបរទេស ឬវិនិយោគិនដែលបានមកវិនិយោគនៅប្រទេសកម្ពុជា ។

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

- វចនានុក្រមខ្មែរ របស់សម្តេចសង្ឃរាជ ជួន ណាត បោះពុម្ពឆ្នាំ១៩៦៨ ដោយពុទ្ធសាសនបណ្ឌិត្យ
- រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ១៩៩៣
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧
- ច្បាប់ភូមិបាល ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១
- ច្បាប់ស្តីពីសញ្ជាតិ ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែតុលា ឆ្នាំ១៩៩៦
- ច្បាប់អស្សាមិករណ៍ ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០១០
- ច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០០៥
- ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១០
- ច្បាប់អន្តោប្រវេសន៍ ចុះថ្ងៃទី២២ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ១៩៩៤
- អនុក្រឹត្យលេខ១២៦ អនក្រ/បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ចុះថ្ងៃទី ១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩
- អនុក្រឹត្យលេខ ៨២អនក្រ/បក ស្តីពីការកំណត់សមាមាត្រ និងរបៀបគិតគូរចំណែកឯកជនដែលអាចជាកម្មសិទ្ធិរបស់ ជនបរទេសនៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១០
- អនុក្រឹត្យលេខ៤៨ អនក្រ/បក ស្តីអំពីចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២
- អនុក្រឹត្យលេខ ៨៦ អនក្រ\បក ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយាដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី
- ប្រកាសលេខ២៦២ប្រក ស្តីពីការបង្កើត និងដាក់ឲ្យប្រើប្រាស់ឯកសារបម្រើឲ្យការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០០៩
- សារាចរណែនាំលេខ ០១ដនស/អកគដ/សរណន ស្តីពីការចុះបញ្ជីអគារ និងក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិ ចុះថ្ងៃទី២១ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥
- សៀវភៅសេចក្តីផ្តើមសិក្សាអំពីនីតិភូមិបាល និពន្ធដោយសាស្ត្រាចារ្យហែល ចំរើន
- សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី បរិញ្ញាបត្រឆ្នាំទី២ និពន្ធដោយសាស្ត្រាចារ្យ ហាប់ ផល្វី ឆ្នាំ២០១១
- សៀវភៅនីតិទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន និពន្ធដោយសាស្ត្រាចារ្យ ហាប់ ផល្វី ឆ្នាំ២០១៤

ឧបសម្ព័ន្ធ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ

លេខ..០១៥.....សហវ...ករាដ

រាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី ១០ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ២០១១

សារាចរណែនាំ

ស្តីពី

ការអនុវត្តប្រមូលពន្ធលើអចលនទ្រព្យ

អនុលោមតាមផ្នែកទី២ ស្តីពីពន្ធលើអចលនទ្រព្យ នៃច្បាប់ស្តីពីហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ការគ្រប់គ្រងឆ្នាំ២០១០ ដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៩/០២៦ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៩ និង ប្រកាសលេខ ៤៩៣ សហវ.ប្រក ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១០ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងប្រមូលពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ សូមធ្វើការណែនាំអំពីវិធាន និងនីតិវិធីនៃការអនុវត្តប្រមូលពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ដូចខាងក្រោម ៖

I- អចលនទ្រព្យដែលត្រូវជាប់ពន្ធ ៖

អចលនទ្រព្យដែលស្ថិតនៅក្នុងភូមិសាស្ត្ររដ្ឋបាលរាជធានី និងខេត្ត នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ត្រូវជាប់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ។ ពន្ធនេះត្រូវប្រមូលចំពោះអចលនទ្រព្យដែលមានតម្លៃលើសពី ១០០.០០០.០០០ (មួយរយលាន) រៀល ។

ក្នុងដំណាក់កាលដំបូង ពន្ធលើអចលនទ្រព្យត្រូវបានអនុវត្តចំពោះតែអចលនទ្រព្យដែលស្ថិតក្នុងភូមិសាស្ត្ររដ្ឋបាលខណ្ឌ នៃរាជធានីភ្នំពេញ និងរដ្ឋបាលក្រុង នៃខេត្តនានា ក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប៉ុណ្ណោះ ។

អ្នកជាប់ពន្ធ (ម្ចាស់អចលនទ្រព្យ) ដែលមានអចលនទ្រព្យមានតម្លៃលើសពី ១០០.០០០.០០០ (មួយរយលាន) រៀល ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ដាក់លិខិតប្រកាស និងបង់ពន្ធនៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ក្នុងភូមិសាស្ត្រដែលអចលនទ្រព្យនោះស្ថិតនៅ យ៉ាងយឺតបំផុតត្រឹមថ្ងៃទី៣០ ខែកញ្ញា នៃឆ្នាំជាប់ពន្ធនីមួយៗ ។

ពន្ធលើអចលនទ្រព្យជាប្រភេទពន្ធស្វ័យប្រកាស ដោយម្ចាស់អចលនទ្រព្យត្រូវបំពេញព័ត៌មានអចលនទ្រព្យ ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីពន្ធលើអចលនទ្រព្យ លិខិតប្រកាសបង់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ និងគណនា ព្រមទាំងបង់ប្រាក់ពន្ធដោយខ្លួនឯង ។

ពន្ធលើអចលនទ្រព្យនេះត្រូវប្រមូលដោយរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ និងបង់ចូលក្នុងគណនីទោលនៃធនាគារជាតិ ដើម្បីជាគុណប្រយោជន៍ដល់ថវិការដ្ឋបាលថ្នាក់ក្រោមជាតិ (រាជធានី/ខេត្ត/ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ/ឃុំ/សង្កាត់) សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍមូលដ្ឋាន ។

II- អចលនទ្រព្យដែលត្រូវបានលើកលែងពន្ធ ៖

អចលនទ្រព្យដែលត្រូវលើកលែងពន្ធ មានដូចខាងក្រោម ៖

១. អចលនទ្រព្យដែលជាដីធ្លីកសិកម្ម ។ "ដីធ្លីកសិកម្ម" គឺជាដីស្ថិតក្នុងតំបន់ ឬប្រភេទដីកសិកម្មដែលកំពុងបង្កបង្កើនផល មានជាអាទិ៍ ដីស្រែ ដីចំការ ដីដំណាំកសិ-ឧស្សាហកម្ម ដីកសិដ្ឋានចិញ្ចឹមសត្វ

[illegible]

វារីវប្បកម្ម ដីស្រែអំបិល ។

ក្នុងករណី អចលនទ្រព្យ ឬចំណែកណាមួយនៃអចលនទ្រព្យដែលស្ថិតនៅក្រៅតំបន់ ឬប្រភេទដីកសិកម្ម (តំបន់លំនៅដ្ឋាន តំបន់ពាណិជ្ជកម្ម តំបន់ឧស្សាហកម្ម) ដែលកំពុងបង្កបង្កើនផលកសិកម្មក្រោមរូបភាពដូចខាងក្រោម ត្រូវបានលើកលែងពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ៖

- ចិញ្ចឹមសត្វ ត្រូវមានលិខិតអនុញ្ញាតពីមន្ទីរកសិកម្ម
- វារីវប្បកម្ម ត្រូវមានលិខិតអនុញ្ញាតពីរដ្ឋបាលជលផល
- ក្រៅពីការចិញ្ចឹមសត្វ និងវារីវប្បកម្ម ត្រូវមានលិខិតបញ្ជាក់ពីខណ្ឌ/ស្រុក/ក្រុង

ឧទាហរណ៍១ ៖ លោក "ក" មានដីមួយកន្លែងស្ថិតក្នុងតំបន់ ឬប្រភេទដីលំនៅដ្ឋាន ដែលមានទំហំ ២.០០០ ម៉ែត្រក្រឡា ។ ដីនោះចំនួន ១.០០០ ម៉ែត្រក្រឡា កំពុងធ្វើស្រែដោយមានលិខិតបញ្ជាក់ពីខណ្ឌ/ស្រុក/ក្រុង ដីចំនួន ២០០ ម៉ែត្រក្រឡា សាងសង់លំនៅដ្ឋាន និងដីចំនួន ៨០០ ម៉ែត្រក្រឡា កំពុងចិញ្ចឹមត្រី ដោយមានការអនុញ្ញាតពីរដ្ឋបាលជលផល ។

ក្នុងករណីនេះ ដីចំនួន ២០០ ម៉ែត្រក្រឡា សាងសង់លំនៅដ្ឋាន និងសំណង់ ត្រូវជាប់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ។ ចំពោះដីចំនួន ១.០០០ ម៉ែត្រក្រឡា កំពុងធ្វើស្រែ និងដីចំនួន ៨០០ ម៉ែត្រក្រឡា កំពុងចិញ្ចឹមត្រីនិងសំណង់ដែលបម្រើផ្ទាល់ដល់ការងារចិញ្ចឹមត្រី ត្រូវបានលើកលែងពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ។

ឧទាហរណ៍២ ៖ លោក "ខ" មានដីមួយកន្លែងស្ថិតក្នុងតំបន់ ឬប្រភេទដីកសិកម្ម ដែលមានទំហំ ២០.០០០ ម៉ែត្រក្រឡា ដីនោះចំនួន ១៤.០០០ ម៉ែត្រក្រឡា កំពុងធ្វើស្រែ ដីចំនួន ១.០០០ ម៉ែត្រក្រឡា សាងសង់សំណង់បម្រើផ្ទាល់ដល់ការងារកសិកម្ម និងដីចំនួន ៥.០០០ ម៉ែត្រក្រឡា សម្រាប់ធ្វើអាជីវកម្មផ្សេងៗ ។

ក្នុងករណីនេះ ដីចំនួន ១៤.០០០ ម៉ែត្រក្រឡា កំពុងធ្វើស្រែ និងដីចំនួន ១.០០០ ម៉ែត្រក្រឡា ដែលសំណង់នោះបម្រើផ្ទាល់ដល់ការងារកសិកម្ម ត្រូវបានលើកលែងពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ។ ចំពោះដីចំនួន ៥.០០០ ម៉ែត្រក្រឡា សម្រាប់ធ្វើអាជីវកម្មផ្សេងៗ ត្រូវជាប់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ។

ឧទាហរណ៍៣៖ លោក "គ" មានដីមួយកន្លែងជាប្រភេទដីលំនៅដ្ឋាន ស្ថិតនៅខេត្តកំពត ។ គាត់បានសាងសង់សំណង់មានកំពស់បីជាន់ ។ សំណង់ជាន់ផ្ទាល់ដី និងសំណង់ជាន់ទី១សម្រាប់ស្នាក់នៅ ។ សំណង់ជាន់ទី២ និងទី៣ គាត់កំពុងចិញ្ចឹមសត្វត្រចៀកកាំ ដោយមានការអនុញ្ញាតពីមន្ទីរ ឬក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និង នេសាទ ។

ក្នុងករណីនេះ ដី និងសំណង់ជាន់ផ្ទាល់ដី និងសំណង់ជាន់ទី១ ត្រូវជាប់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ។ ចំពោះសំណង់ជាន់ទី២ និងទី៣ ដែលគាត់កំពុងចិញ្ចឹមសត្វត្រចៀកកាំ ត្រូវបានលើកលែងពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ។

២. អចលនទ្រព្យដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ឬស្ថាប័នរាជរដ្ឋាភិបាល ដូចជា សាលារៀន មន្ទីរពេទ្យ ក្រសួង មន្ទីរ ស្ថាប័ន... ដែលបានចុះក្នុងបញ្ជីសារពើភណ្ឌជាទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ ។ ក្នុងករណីអចលនទ្រព្យដែលបានកត់ត្រាជាទ្រព្យសកម្មធ្វើអាជីវកម្មរបស់សហគ្រាសសាធារណៈ ឬក្រុមហ៊ុនចម្រុះរដ្ឋ អចលនទ្រព្យនោះមិនត្រូវបានលើកលែងពន្ធលើអចលនទ្រព្យទេ ។ ចំពោះដីរដ្ឋដែលរាជរដ្ឋាភិបាលបានផ្តល់ឲ្យឯកជនសាងសង់សំណង់សម្រាប់ធ្វើអាជីវកម្ម ដីនោះត្រូវបានលើកលែងពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ប៉ុន្តែសំណង់ត្រូវជាប់ពន្ធ ។

ឧទាហរណ៍៖ លោក "ឃ" បានជួលដីពីរដ្ឋរយៈពេល ៥០ឆ្នាំ ហើយបានសាងសង់សណ្ឋាគារមួយដើម្បីធ្វើអាជីវកម្ម ។

ក្នុងករណីនេះ ដីដែលគាត់ជួលពីរដ្ឋ ត្រូវបានលើកលែងពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ។ ចំពោះសណ្ឋាគារដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់គាត់ ត្រូវជាប់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ។

៣. អចលនទ្រព្យដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់សហគមន៍ ឬបុគ្គលណាមួយ ដែល ៖

- ត្រូវបានរៀបចំឡើង និងដំណើរការសម្រាប់គោលដៅសុទ្ធសាធខាងសាសនា និងសប្បុរសធម៌
- គ្មានចំណែកណាមួយនៃអចលនទ្រព្យ ឬប្រាក់ចំណូលត្រូវបានប្រើប្រាស់ជាប្រយោជន៍ឯកជន ។

ការលើកលែងពន្ធលើអចលនទ្រព្យនេះមិនរាប់បញ្ចូលទេ ចំពោះ ៖

+ អចលនទ្រព្យដែលត្រូវបានជួល ឬផ្តល់ឱ្យបណ្តោះអាសន្ន សម្រាប់គោលដៅសុទ្ធសាធខាងសាសនា និងសប្បុរសធម៌
+ អចលនទ្រព្យជាកម្មសិទ្ធិរបស់អង្គការសាសនា ឬអង្គការសប្បុរសធម៌ ដែលបានជួល ឬផ្តល់ជាបណ្តោះអាសន្នឱ្យទៅសហគមន៍ ឬបុគ្គលណាមួយ ដែលប្រើប្រាស់អចលនទ្រព្យនោះក្រៅពីគោលដៅសាសនា និងសប្បុរសធម៌ ។

៤. អចលនទ្រព្យជាកម្មសិទ្ធិរបស់ ៖

- បេសកកម្មការទូត ឬកុងស៊ុលបរទេស
- អង្គការអន្តរជាតិ និងទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការបច្ចេកទេសរបស់រដ្ឋាភិបាលនានា ដែលទទួលស្គាល់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល ។

ការលើកលែងពន្ធនេះមិនរាប់បញ្ចូលទេ ចំពោះ ៖

+ អចលនទ្រព្យជាកម្មសិទ្ធិរបស់ឯកជន ហើយបានជួលទៅឱ្យបេសកកម្មការទូត កុងស៊ុលបរទេស អង្គការអន្តរជាតិ ឬទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការបច្ចេកទេសរបស់រដ្ឋាភិបាលនានា
+ អចលនទ្រព្យជាកម្មសិទ្ធិរបស់បេសកកម្មការទូត កុងស៊ុលបរទេស អង្គការអន្តរជាតិ ឬទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការបច្ចេកទេសរបស់រដ្ឋាភិបាលនានា ដែលបានជួលទៅឱ្យអតិថិជន ។

៥. អចលនទ្រព្យដែលជាហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ រួមមាន ផ្លូវ ស្ពាន ប្រព័ន្ធផលិតទឹកស្អាត ឬផលិតអគ្គិសនី ព្រលានយន្តហោះ កំពង់ផែ ស្ថានីយអយស្ម័យយាន រួមបញ្ចូលទាំងអគារ និងការិយាល័យដែលបម្រើផ្ទាល់ដល់សកម្មភាពនៃហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធទាំងនេះ ។

ឧទាហរណ៍ ៖ លោក "ក" បានធ្វើរោងចក្រអគ្គិសនីនៅលើដីមួយកន្លែង និងមានអគារមួយខ្នងនៅក្នុងបរិវេណដីនោះសម្រាប់បម្រើដល់ការងារផលិតកម្មអគ្គិសនី ។ រោងចក្រអគ្គិសនីខាងលើ ក៏មានការិយាល័យមួយចំនួនដែលស្ថិតនៅក្រៅបរិវេណដីខាងលើ ។

ក្នុងករណីនេះ ដី និងអគារសម្រាប់បម្រើដល់ការងារផលិតកម្មអគ្គិសនី ពុំជាប់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យឡើយ ហើយការិយាល័យដែលស្ថិតនៅក្រៅបរិវេណដីខាងលើ ក៏ពុំត្រូវជាប់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ដែរ ។

៦. ផ្ទះ អគារ និងសំណង់ផ្សេងៗ ដែលសាងសង់លើដីធ្លីកសិកម្មដែលបម្រើផ្ទាល់ និងជាអចិន្ត្រៃយ៍ដល់សកម្មភាពកសិកម្ម ។

៧. អចលនទ្រព្យដែលទទួលរងនូវការខូចខាតធ្ងន់ធ្ងរដោយករណីប្រធានសក្តិ ដែលជាបាតុភូត ឬជាព្រឹត្តិការណ៍កើតឡើងដោយមិនដឹងជាមុន មិនអាចប៉ាន់ស្មានជាមុនបាន និងមិនអាចជំនះបាន ដូចជាគ្រោះធម្មជាតិ (ទឹកជំនន់ ខ្យល់ព្យុះ រញ្ជួយដី) សង្គ្រាម កុប្បកម្ម អគ្គីភ័យ ឬគ្រោះមហន្តរាយជាយថាហេតុ ។

ឧទាហរណ៍១ ៖ លោក "ក" មានដីមួយកន្លែងស្ថិតនៅតាមបណ្តោយមាត់ទន្លេមេគង្គក្នុងក្រុងកំពង់ចាម និងបានសង់ផ្ទះមួយខ្នងនៅក្នុងបរិវេណដីនោះសម្រាប់ស្នាក់នៅ ។ នៅខែសីហា និងកញ្ញានៃឆ្នាំនីមួយៗ ផ្ទះ និងដីរបស់គាត់ត្រូវរងនូវការលិចទឹកជារៀងរាល់ឆ្នាំ ។

ក្នុងករណីនេះ ដីនិងផ្ទះរបស់គាត់ត្រូវជាប់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ។

ឧទាហរណ៍២ ៖ លោក "ខ" មានដីមួយកន្លែងដោយបានសាងសង់រោងចក្រមួយ ដើម្បីផលិតទំនិញនៅក្នុងបរិវេណដីនោះ ។ នៅឆ្នាំ២០១១ រោងចក្រគាត់ត្រូវភ្លើងឆេះអស់ ។ ក្នុងករណីនេះ ដីនិងរោងចក្ររបស់គាត់សម្រាប់ឆ្នាំ២០១១ ត្រូវបានលើកលែងពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ។ សម្រាប់ឆ្នាំ២០១២ ដីគាត់ត្រូវជាប់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យតាមធម្មតា ។

៨. ផ្ទះ អគារ ឬសំណង់ ដែលកំពុងត្រូវបានសាងសង់តិចជាង ៨០ (ប៉ែតសិប) ភាគរយ និងមិនទាន់បានប្រើប្រាស់ ត្រូវបានលើកលែងពន្ធលើអចលនទ្រព្យ បានន័យថា ផ្ទះ អគារ ឬសំណង់នោះត្រូវបានបំពេញលក្ខខណ្ឌពីរក្នុងពេលជាមួយគ្នាគឺ ទី១ កំពុងត្រូវបានសាងសង់តិចជាង ៨០ (ប៉ែតសិប) ភាគរយ និងទី២ មិនទាន់បានប្រើប្រាស់ ។ ប៉ុន្តែដីត្រូវជាប់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ។

ការប្រើប្រាស់ សំដៅដល់ការប្រើប្រាស់ផ្ទះ អគារ ឬសំណង់ សម្រាប់សកម្មភាពអាជីវកម្ម ឬស្នាក់នៅ ដោយមិនគិតថាការប្រើប្រាស់ ឬការស្នាក់នៅនោះ មានលក្ខណៈជាប់លាប់ ឬមួយដងមួយគ្រាឡើយ ។

៩. អចលនទ្រព្យដែលស្ថិតក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ដែលបម្រើផ្ទាល់ដល់សកម្មភាពផលិតកម្ម ត្រូវបានលើកលែងពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ។

ការលើកលែងពន្ធលើអចលនទ្រព្យនេះ មិនរាប់បញ្ចូលទេនូវសំណង់ដែលមិនបម្រើផ្ទាល់ដល់សកម្មភាពផលិតកម្ម ឬសេវាកម្មដែលជាកម្មវត្ថុនៃតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេសនោះ ដូចជា ផ្ទះល្វែង ផ្ទះវីឡា ភោជនីយដ្ឋាន សណ្ឋាគារ កាស៊ីណូ កន្លែងលំហែកំសាន្តផ្សេងៗ ។

ឧទាហរណ៍ ៖ លោក "ក" បានទទួលសិទ្ធិគ្រប់គ្រងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេសមួយ ក្នុងគោលបំណងដើម្បីសាងសង់រោងចក្រផលិតសំលៀកបំពាក់សម្រាប់នាំចេញ ។ ក្រោយមកលោក "ក" បានសាងសង់ផ្ទះល្វែង ភូមិគ្រឹះ សណ្ឋាគារសម្រាប់លក់ ឬជួល ដែលជាសកម្មភាពមិនបម្រើផ្ទាល់ដល់ការផលិតសំលៀកបំពាក់នាំចេញ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេសនោះទេ ដូចនេះ សំណង់ទាំងនោះត្រូវជាប់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ។

III- ចំណែកនៃអចលនទ្រព្យដែលមិនត្រូវគិតបញ្ចូលជាមូលដ្ឋានគិតពន្ធ ៖

ចំណែកនៃផ្ទះ អគារ ឬសំណង់ផ្សេងៗ មានដូចខាងក្រោមនេះ មិនត្រូវគិតបញ្ចូលជាមូលដ្ឋានគិតពន្ធលើអចលនទ្រព្យទេ ៖

១. ដំបូល ដែលគ្មានជញ្ជាំងជុំវិញ និងមិនធ្វើអាជីវកម្ម
២. សំយាបផ្ទះ ឬអគារ
៣. រានហាលផ្ទះ ឬអគារ
៤. ទ្បៅតឿ
៥. ផ្ទះបាយ និងបន្ទប់ទឹកក្រៅផ្ទះ ឬអគារ
៦. កន្លែងដាក់យានជំនិះមិនធ្វើអាជីវកម្ម នៅក្រៅផ្ទះ ឬអគារ
៧. កន្លែងហាត់កីឡាមិនធ្វើអាជីវកម្មនៅក្រៅផ្ទះ ឬអគារ
៨. កន្លែងដាក់ម៉ាស៊ីនភ្លើងក្រៅផ្ទះ ឬអគារ
៩. អាងហែលទឹកមិនធ្វើអាជីវកម្មនៅក្រៅផ្ទះ ឬអគារ
១០. តូប (Kiosk)
១១. របង និងក្លោងទ្វារ
១២. ជណ្តើរប្រើប្រាស់រួមគ្នា
១៣. អាងស្តុកទឹក ឬប្រេងនៅក្រៅផ្ទះ ឬអគារ
១៤. អង់តែនទូរស័ព្ទ ឬទូរទស្សន៍

១៥. ប៉ុស្តិ៍យាម

១៦. ផ្លូវ ស្ពាន សួនច្បារ ក្រៅផ្ទះ ឬអគារ ។

IV- អត្រាពន្ធ និងមូលដ្ឋានគិតពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ៖

ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ត្រូវប្រមូលប្រចាំឆ្នាំតាមអត្រា ០,១ (សូន្យក្បៀសមួយ) ភាគរយ លើមូលដ្ឋានគិតពន្ធ ។

មូលដ្ឋានគិតពន្ធលើអចលនទ្រព្យ គឺ ៨០% (ប៉ែតសិបភាគរយ) នៃតម្លៃអចលនទ្រព្យសរុប (ទាំងតម្លៃដី និងតម្លៃសំណង់) តាមអាយុកាលសំណង់ និងប្រភេទសំណង់ (ឥដ្ឋបេតុង និងមិនមែនឥដ្ឋបេតុង) ដែលកំណត់ដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ដោយកាត់បន្ថយនូវទឹកប្រាក់ ចំនួន ១០០.០០០.០០០ (មួយរយលាន) រៀល សម្រាប់អចលនទ្រព្យមួយ ។

"អាយុកាលសំណង់" ត្រូវគិតចាប់ពីឆ្នាំដែលសំណង់នោះសាងសង់រួចរាល់ ។

"សំណង់ឥដ្ឋបេតុង" សំដៅដល់សំណង់ដែលមានប្លង់សេ ។

V- ការគណនាប្រាក់ពន្ធ ៖

- ប្រាក់ពន្ធត្រូវគណនាតាមរូបមន្ត ដូចខាងក្រោម ៖
- មូលដ្ឋានគិតពន្ធ = (តម្លៃអចលនទ្រព្យ X ៨០%) - ១០០.០០០.០០០ រៀល
- ប្រាក់ពន្ធ = មូលដ្ឋានគិតពន្ធ X ០,១%

ឧទាហរណ៍ ៖ អចលនទ្រព្យមួយស្ថិតនៅសងខាងកំណាត់ផ្លូវសហព័ន្ធរុស្ស៊ី ចាប់ពីផ្លូវយោធពលខេមរភូមិន្ទ (៧១) ដល់ផ្លូវចូលក្រសួងពាណិជ្ជកម្មថ្មី ។ អចលនទ្រព្យនោះ មានដីទំហំ ៤ម X ២០ម និងមានផ្ទះល្វែងកម្ពស់ ២ជាន់ (E_0,E_1,E_2) ដែលមានទំហំ ៤ម X ២០ម សាងសង់នៅឆ្នាំ២០០៥ និងមានតម្លៃទីផ្សារកំណត់ដោយគណៈកម្មការវាយតម្លៃអចលនទ្រព្យ ក្នុងមួយម៉ែត្រក្រឡា ដូចខាងក្រោម ៖

- តម្លៃដី = ៧៥០ ដុល្លារ/ម៉ែត្រក្រឡា
- តម្លៃផ្ទះជាន់ផ្ទាល់ដី (E_0) = ២៥០ ដុល្លារ/ម៉ែត្រក្រឡា
- តម្លៃផ្ទះជាន់ទី១ (E_1) = ២០០ ដុល្លារ/ម៉ែត្រក្រឡា
- តម្លៃផ្ទះជាន់ទី២ (E_2) = ១៥០ ដុល្លារ/ម៉ែត្រក្រឡា

(តម្លៃផ្ទះទាំងបីជាន់ខាងលើ ៖ អាយុកាលសំណង់ក្រោម១០ឆ្នាំ)

ការគណនាតម្លៃអចលនទ្រព្យ ៖

- តម្លៃដី = ៤ម X ២០ម X ៧៥០ ដុល្លារ = ៦០.០០០ ដុល្លារ
- តម្លៃផ្ទះជាន់ផ្ទាល់ដី (E_0) = ៤ម X ២០ម X ២៥០ ដុល្លារ = ២០.០០០ ដុល្លារ
- តម្លៃផ្ទះជាន់ទី១ (E_1) = ៤ម X ២០ម X ២០០ ដុល្លារ = ១៦.០០០ ដុល្លារ
- តម្លៃផ្ទះជាន់ទី២ (E_2) = ៤ម X ២០ម X ១៥០ ដុល្លារ = ១២.០០០ ដុល្លារ

តម្លៃអចលនទ្រព្យសរុប = ១០៨.០០០ ដុល្លារ

តម្លៃសរុប ៨០% ជាប្រាក់រៀល = ១០៨.០០០ ដុល្លារ X ៨០% X ៤.០០០ រៀល
= ៣៤៥.៦០០.០០០ រៀល

មូលដ្ឋានគិតពន្ធ = (តម្លៃអចលនទ្រព្យ - ១០០.០០០.០០០ រៀល)
= (៣៤៥.៦០០.០០០ រៀល - ១០០.០០០.០០០ រៀល)
= ២៤៥.៦០០.០០០ រៀល

ដូចនេះ ប្រាក់ពន្ធត្រូវបង់ = ២៤៥.៦០០.០០០ រៀល X ០,១% = ២៤៥.៦០០ រៀល
= ៦១,៤ ដុល្លារ

VI- វិធីវាស់វែងអចលនទ្រព្យ ៖

ម្ចាស់អចលនទ្រព្យត្រូវធ្វើការវាស់វែងរកទំហំជាក់ស្តែងនៃផ្ទៃក្រឡា ដី ផ្ទះ អគារ និងសំណង់ផ្សេងៗ ដូចខាងក្រោម ៖

១. ចំពោះដី ត្រូវយកចំណុចកណ្តាលនៃព្រំរបង ឬព្រំដី ជាគោល ។
២. ចំពោះផ្ទះ អគារ និងសំណង់ផ្សេងៗ ត្រូវយកចំណុចកណ្តាលនៃជញ្ជាំងផ្ទះ អគារ និងសំណង់ផ្សេងៗ ជាគោល ។ ក្នុងករណីសំណង់គ្មានជញ្ជាំងដែលត្រូវជាប់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ត្រូវយកចុងដំបូលជាគោល ឧទាហរណ៍ ស្ថានីយ៍ប្រេង រោងជនីយដ្ឋាន កន្លែងលក់ ឬរោងយានយន្ត ។

VII- សិទ្ធិស្របច្បាប់នៃអចលនទ្រព្យ ៖

បុគ្គលដែលកាន់កាប់ ឬទទួលផលប្រយោជន៍ពីអចលនទ្រព្យរបស់រដ្ឋដោយពុំស្របច្បាប់ ឬអចលនទ្រព្យមានទំនាស់ ត្រូវដាក់លិខិតប្រកាស និងបង់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ដូចអចលនទ្រព្យដែលបាន និងកំពុងកាន់កាប់ស្របច្បាប់ដែរ ។

ការចុះបញ្ជី ការដាក់លិខិតប្រកាស និងការបង់ប្រាក់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ មិនមែនជាលក្ខខណ្ឌបញ្ជាក់កម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់របស់ម្ចាស់អចលនទ្រព្យទេ ។

VIII- ការទទួលទម្រង់លិខិតពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ៖

ម្ចាស់អចលនទ្រព្យអាចទទួលយកទម្រង់ព័ត៌មានអចលនទ្រព្យ ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីពន្ធលើអចលនទ្រព្យ និងលិខិតប្រកាសពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ពីឃុំ/សង្កាត់ ឬសាខាពន្ធដារខេត្ត/ខណ្ឌ ឬអាចទាញយកពីគេហទំព័ររបស់អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ (www.tax.gov.kh) ។

IX- ការបំពេញទម្រង់ព័ត៌មានអចលនទ្រព្យ ៖

ម្ចាស់អចលនទ្រព្យមានកាតព្វកិច្ចបំពេញទម្រង់ព័ត៌មានអចលនទ្រព្យ ទោះបីជាអចលនទ្រព្យនោះជាប់ពន្ធ ឬមិនជាប់ពន្ធក្តី ។ អចលនទ្រព្យដែលត្រូវលើកលែងពន្ធ ពុំមានកាតព្វកិច្ចបំពេញព័ត៌មានអចលនទ្រព្យជូនសាខាពន្ធដារខេត្ត/ខណ្ឌ លើកលែងតែអចលនទ្រព្យដែលស្ថិតនៅក្រៅតំបន់ ឬប្រភេទដីកសិកម្ម (តំបន់លំនៅដ្ឋាន តំបន់ពាណិជ្ជកម្ម តំបន់ឧស្សាហកម្ម) ដូចមានចែងក្នុងចំណុច II.1 (អចលនទ្រព្យដែលត្រូវបានលើកលែងពន្ធ ដែលស្ថិតនៅក្រៅតំបន់ ឬប្រភេទដីកសិកម្ម) ត្រូវបំពេញព័ត៌មានអចលនទ្រព្យ ។

ម្ចាស់អចលនទ្រព្យត្រូវយកទម្រង់ព័ត៌មានអចលនទ្រព្យមកប្រគល់ជូនក្រុមការងារឃុំ/សង្កាត់ ឬយកមកប្រគល់ជូនសាខាពន្ធដារខេត្ត/ខណ្ឌ ដែលអចលនទ្រព្យនោះស្ថិតនៅ ។ សេចក្តីណែនាំស្តីពីការបំពេញទម្រង់ព័ត៌មានអចលនទ្រព្យ មានបញ្ជាក់ជូននៅខាងខ្នងនៃទម្រង់ព័ត៌មានអចលនទ្រព្យ ។

X- ការចុះបញ្ជីអចលនទ្រព្យ ៖

១. អ្នកជាប់ពន្ធដែលមានអចលនទ្រព្យមានតម្លៃលើសពី ១០០.០០០.០០០ (មួយរយលាន) រៀល ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ក្នុងភូមិសាស្ត្រដែលអចលនទ្រព្យនោះស្ថិតនៅ យ៉ាងយឺតបំផុតត្រឹមថ្ងៃទី៣០ ខែកញ្ញា នៃឆ្នាំជាប់ពន្ធនីមួយៗ ។ អ្នកជាប់ពន្ធដែលមានអចលនទ្រព្យមានតម្លៃតិចជាង ឬស្មើនឹង ១០០.០០០.០០០ (មួយរយលាន) រៀល ពុំមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីឡើយ ។
២. អចលនទ្រព្យមួយត្រូវចុះបញ្ជីតែម្តងគត់ និងត្រូវទទួលបានលេខអត្តសញ្ញាណកម្មអចលនទ្រព្យមួយដែលចេញដោយរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ។ អចលនទ្រព្យមួយសំដៅដល់អចលនទ្រព្យដែលមានឯកសារ

សម្គាល់អចលនទ្រព្យមួយ ដូចជា ៖ បណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិ ឬបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ដែលចេញដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដី ឬឯកសារពាក់ព័ន្ធនឹងការកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលបញ្ជាក់ ដោយអាជ្ញាធរឃុំ/សង្កាត់ ឡើងទៅ ។

៣. ការចុះបញ្ជីអចលនទ្រព្យ អ្នកជាប់ពន្ធត្រូវបំពេញទម្រង់ចុះបញ្ជីអចលនទ្រព្យដែលបានផ្តល់ជូនដោយឥតគិតថ្លៃ និងភ្ជាប់មកជាមួយនូវឯកសារថតចម្លង ដូចខាងក្រោម ៖
- អត្តសញ្ញាណបណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរ ឬសំបុត្របញ្ជាក់កំណើត ឬលិខិតឆ្លងដែនសម្រាប់ជនបរទេស
- សៀវភៅគ្រួសារ ឬសៀវភៅស្នាក់នៅ ឬលិខិតបញ្ជាក់ទីលំនៅ
- បណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិ ឬបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ដែលចេញដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដី ឬឯកសារពាក់ព័ន្ធនឹងការកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលបញ្ជាក់ដោយអាជ្ញាធរឃុំ/សង្កាត់ឡើងទៅ ។ ករណីអចលនទ្រព្យត្រូវបានទិញបង់រំលស់ ម្ចាស់អចលនទ្រព្យត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយនូវឯកសារកិច្ចសន្យារវាងអ្នកទិញ និងអ្នកលក់ ។

៤. អ្នកជាប់ពន្ធត្រូវផ្តល់ព័ត៌មានជូនរដ្ឋបាលសារពើពន្ធទៅតាមទម្រង់ដែលបានកំណត់ដោយរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ក្នុងករណីដូចខាងក្រោម ៖

ក. មូលដ្ឋានគិតពន្ធ ត្រូវបានប្រែប្រួល ដូចជា
- ដីត្រូវបានយកទៅសាងសង់ផ្ទះ អគារ និង/ឬសំណង់ផ្សេងៗ
- ផ្ទះ អគារ និងសំណង់ផ្សេងៗ ត្រូវបានសាងសង់បន្ថែម ឬបន្ថយ ឬរំលាយចោល

ខ. អចលនទ្រព្យត្រូវបានផ្លាស់ប្តូរកម្មសិទ្ធិករ អ្នកកាន់កាប់ ឬអ្នកទទួលប្រយោជន៍ចុងក្រោយ

៥. ក្នុងករណីអចលនទ្រព្យត្រូវបំបែកលក់ ឬឱ្យជាអំណោយ ។

ឧទាហរណ៍ ៖ អ្នកជាប់ពន្ធមានដីមួយកន្លែង ហើយត្រូវបានបំបែកជាឡូតិ៍លក់ អ្នកជាប់ពន្ធត្រូវផ្តល់ព័ត៌មានដល់រដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ដើម្បីទទួលលេខអត្តសញ្ញាណកម្មថ្មី ។

XI- ការដាក់លិខិតប្រកាស និងការបង់ពន្ធ ៖

១. ម្ចាស់អចលនទ្រព្យមានកាតព្វកិច្ចដាក់លិខិតប្រកាស និងបង់ប្រាក់ពន្ធ ចាប់ពីថ្ងៃទី០១ ខែមករា រហូត ដល់ថ្ងៃទី៣០ ខែកញ្ញា នៃឆ្នាំជាប់ពន្ធនីមួយៗ ។

២. ម្ចាស់អចលនទ្រព្យត្រូវដាក់លិខិតប្រកាសចំនួនពីរច្បាប់ (មួយច្បាប់សម្រាប់រដ្ឋបាលសារពើពន្ធ និងមួយច្បាប់ទៀត សម្រាប់ម្ចាស់អចលនទ្រព្យ) និងគណនាប្រាក់ពន្ធ ដោយផ្អែកលើតារាងតម្លៃអចលនទ្រព្យដែលកំណត់ដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ។ ម្ចាស់អចលនទ្រព្យអាចធ្វើការបង់ប្រាក់ពន្ធតាមប្រព័ន្ធធនាគារ តាមការណែនាំរបស់សាខាពន្ធដារខេត្ត/ខណ្ឌ ឬបង់ដោយផ្ទាល់នៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធដែលអចលនទ្រព្យនោះស្ថិតនៅ ។

៣. ប្រសិនបើម្ចាស់អចលនទ្រព្យមានអចលនទ្រព្យច្រើន ហើយស្ថិតនៅភូមិសាស្ត្ររដ្ឋបាលខុសគ្នា ម្ចាស់អចលនទ្រព្យត្រូវដាក់លិខិតប្រកាស និងបង់ប្រាក់ពន្ធដាច់ដោយឡែកពីគ្នា ទៅតាមភូមិសាស្ត្រដែលអចលនទ្រព្យស្ថិតនៅ ។

៤. សម្រាប់ការបង់ពន្ធតាមប្រព័ន្ធធនាគារ ម្ចាស់អចលនទ្រព្យត្រូវយកលិខិតប្រកាសជូនរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ពិនិត្យជាមុនសិន មុននឹងបង់ប្រាក់ពន្ធនៅធនាគារ ។ បន្ទាប់មក ម្ចាស់អចលនទ្រព្យត្រូវយកបង្កាន់ដៃទទួលប្រាក់របស់ធនាគារភ្ជាប់ជាមួយលិខិតប្រកាសដាក់ជូនរដ្ឋបាលសារពើពន្ធវិញ ។ ក្នុងករណី

ម្ចាស់អចលនទ្រព្យយល់ថា ការបំពេញលិខិតប្រកាសរបស់ខ្លួនពិតជាត្រឹមត្រូវ ម្ចាស់អចលនទ្រព្យអាចបង់ប្រាក់ពន្ធនៅធនាគារតែម្តង ហើយត្រូវដាក់លិខិតប្រកាសជូនរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ដោយភ្ជាប់មកជាមួយនូវបង្កាន់ដៃទទួលប្រាក់របស់ធនាគារ ។ ក្រោយពីបានទទួលលិខិតប្រកាស និងបង្កាន់ដៃទទួលប្រាក់របស់ធនាគារ រដ្ឋបាលសារពើពន្ធត្រូវចេញបង្កាន់ដៃដែលបញ្ជាក់ថា បានបង់ប្រាក់ពន្ធរួចហើយ ។

៥. ក្នុងករណីមិនយល់ច្បាស់អំពីវិធីគណនា ឬការបំពេញលិខិតប្រកាស អ្នកជាប់ពន្ធអាចទាក់ទងមកសាខាពន្ធដារខេត្ត/ខណ្ឌ ដែលអចលនទ្រព្យស្ថិតនៅ ដើម្បីទទួលការណែនាំ ។

៦. ក្នុងករណីអចលនទ្រព្យណាមួយត្រូវបានលក់ ឬផ្ទេរ ឬផ្តល់ជាអំណោយដោយម្ចាស់អចលនទ្រព្យ ប្រសិនបើអចលនទ្រព្យនោះពុំទាន់បានបង់ពន្ធនៅឡើយ រាល់បំណុល និងកាតព្វកិច្ចពន្ធលើអចលនទ្រព្យ គឺបុគ្គលដែលជាអ្នកទទួលប្រយោជន៍ចុងក្រោយ ជាអ្នកទទួលបន្ទុក ។

XII- សិទ្ធិនៃការត្រួតពិនិត្យ និងទោសទណ្ឌ ៖

១. ជារៀងរាល់ឆ្នាំ ចាប់ពីថ្ងៃទី០១ ខែតុលា នៃឆ្នាំជាប់ពន្ធ រដ្ឋបាលសារពើពន្ធមានសិទ្ធិត្រួតពិនិត្យលើមូលដ្ឋានគិតពន្ធ និងការបង់ពន្ធរបស់អ្នកជាប់ពន្ធ ។ ការត្រួតពិនិត្យនេះផ្តោតសំខាន់ទៅលើអ្នកជាប់ពន្ធដែលមានអចលនទ្រព្យមានតម្លៃលើសពី ១០០.០០០. ០០០ (មួយរយលាន) រៀល ដែល ៖

- មិនបានមកចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ
- មិនបានបំពេញកាតព្វកិច្ចដាក់លិខិតប្រកាសពន្ធ និងបង់ពន្ធ
- បង់ពន្ធខ្វះដោយប្រកាសមិនអស់នូវអចលនទ្រព្យដែលខ្លួនមាន ឬប្រកាសប្រាក់ពន្ធទាបជាងប្រាក់ពន្ធត្រូវបង់
- បង់ពន្ធយឺតយ៉ាវមិនតាមកាលកំណត់ ។

២. ក្នុងករណីមិនបានចុះបញ្ជី មិនបានដាក់លិខិតប្រកាសពន្ធ បង់ពន្ធខ្វះ ឬបង់ពន្ធយឺត អ្នកជាប់ពន្ធដែលជាម្ចាស់អចលនទ្រព្យ ត្រូវរងទោសទណ្ឌតាមបទប្បញ្ញត្តិស្តីពីសារពើពន្ធ ។

XIII- ទំនាក់ទំនងរវាងពន្ធលើអចលនទ្រព្យ និងពន្ធលើដីធ្លីមិនប្រើប្រាស់ ៖

ដីជាកម្មវត្ថុត្រូវជាប់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យដែលបានបង់ពន្ធរួចហើយ ដីនោះពុំត្រូវជាប់ពន្ធលើដីធ្លីមិនបានប្រើប្រាស់ទៀតទេ ដោយអនុវត្តគិតចាប់ពីឆ្នាំ២០១១ ដែលដាក់ឱ្យអនុវត្តពន្ធលើអចលនទ្រព្យនេះ ។ សម្រាប់ដីធ្លីមិនបានប្រើប្រាស់ និងមិនទាន់បានបង់ពន្ធលើដីធ្លីមិនបានប្រើប្រាស់មុនឆ្នាំ២០១១ ដីនោះនៅតែជាប់បំណុលពន្ធលើដីធ្លីមិនបានប្រើប្រាស់នៃឆ្នាំជាប់ពន្ធកន្លងមក ។

ចំពោះដីដែលមានតម្លៃស្មើ ឬតិចជាង ១០០.០០០.០០០ រៀល ដែលមិនជាប់ពន្ធអចលនទ្រព្យ ដីនោះនៅតែជាកម្មវត្ថុនៃពន្ធលើដីធ្លីមិនបានប្រើប្រាស់ ។

XIV- នីតិវិធីនៃការដោះស្រាយបណ្តឹងតវ៉ា ៖

តាមមាត្រា១១៨ ដល់ មាត្រា១២៤ នៃច្បាប់ស្តីពីសារពើពន្ធ ក្នុងករណីដែលម្ចាស់អចលនទ្រព្យ មិនពេញចិត្តទៅនឹងសេចក្តីសម្រេចផ្សេងៗ ឬអំពើខុសឆ្គងណាមួយរបស់រដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ម្ចាស់អចលនទ្រព្យមានសិទ្ធិដាក់ពាក្យបណ្តឹងតវ៉ា ។ នីតិវិធីនៃការដោះស្រាយបណ្តឹងតវ៉ាសង្ខេប មានដូចខាងក្រោម ៖

- ជាដំបូង ម្ចាស់អចលនទ្រព្យត្រូវដោះស្រាយបញ្ហាជាមួយមន្ត្រីពន្ធដារដែលទទួលបន្ទុកកិច្ចការនោះ ។
- ប្រសិនបើម្ចាស់អចលនទ្រព្យនៅតែមិនពេញចិត្ត ឬយល់ថា ពិបាកលើកបញ្ហាមកពិភាក្សាជាមួយមន្ត្រី

ទទួលបន្ទុកសូមដាក់ពាក្យតវ៉ាជូនមកប្រធានសាខាពន្ធដារខេត្ត/ខណ្ឌ ដែលអចលនទ្រព្យនោះស្ថិតនៅ ។

- ប្រសិនបើម្ចាស់អចលនទ្រព្យនៅតែមិនពេញចិត្ត ចំពោះការដោះស្រាយបណ្ដឹងតវ៉ារបស់សាខាពន្ធដារខេត្ត/ខណ្ឌ សូមដាក់ពាក្យបណ្ដឹងតវ៉ាជូនមកអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ ។
- ប្រសិនបើម្ចាស់អចលនទ្រព្យនៅតែមិនពេញចិត្ត ចំពោះការដោះស្រាយបណ្ដឹងតវ៉ារបស់អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ សូមដាក់ពាក្យបណ្ដឹងតវ៉ាជូនមកគណៈកម្មាធិការសម្រុះសម្រួលសារពើពន្ធ ។
- ប្រសិនបើម្ចាស់អចលនទ្រព្យនៅតែមិនពេញចិត្ត ចំពោះការដោះស្រាយបណ្ដឹងតវ៉ារបស់គណៈកម្មាធិការសម្រុះសម្រួលសារពើពន្ធ សូមដាក់ពាក្យបណ្ដឹងតវ៉ាជូនទៅតុលាការ ។

ទទួលបានសារាចរណែនាំនេះ អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ សាលារាជធានី/ខេត្ត សាខាពន្ធដារខេត្ត/ខណ្ឌ ក្រុមការងារឃុំ/សង្កាត់ និងម្ចាស់អចលនទ្រព្យទាំងអស់ ត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ខ្ពស់ក្នុងការអនុវត្តសារាចរណែនាំស្ដីពីការអនុវត្តប្រមូលពន្ធលើអចលនទ្រព្យនេះ ឱ្យមានប្រសិទ្ធភាពខ្ពស់ ចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាតទៅ ។

ឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី

រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ

ចម្លងជូន ៖
- ក្រសួងព្រះបរមរាជវាំង
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានព្រឹទ្ធសភា
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានរដ្ឋសភា
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានរាជរដ្ឋាភិបាល
- ខុទ្ទកាល័យសម្ដេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន នាយករដ្ឋមន្ត្រី
- គ្រប់ក្រសួង ស្ថាប័ន
- គ្រប់សាលារាជធានីខេត្ត "ដើម្បីជូនជ្រាបជាព័ត៌មាន"
- គ្រប់អង្គភាពក្រោមឱវាទក្រសួង "ដើម្បីមុខការ"
- ឯកសារ-កាលប្បវត្តិ

ព្រះរាជក្រម

នស/រកម/០៥១០/០០៦

យើង

ព្រះករុណាព្រះបាទសម្តេចព្រះបរមនាថ នរោត្តម សីហមុនី
សមានភូមិជាតិសាសនា រក្ខតខត្តិយា ខេមរដ្ឋរាស្ត្រ ពុទ្ធិន្ទ្រាធរាមហាក្សត្រ
ខេមរាជនា សមូហោភាស កម្ពុជឯករាជរដ្ឋបូរណសន្តិ សុភមង្គលា សិរីវិបុលា
ខេមរស្សីពិរាស្ត្រ ព្រះចៅក្រុងកម្ពុជាធិបតី

- បានទ្រង់យល់ រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានទ្រង់យល់ ព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៩០៨/១០៥៥ ចុះថ្ងៃទី២៥ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៨ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានទ្រង់យល់ ព្រះរាជក្រមលេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំនិងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានទ្រង់យល់ ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦៩៩/០៩ ចុះថ្ងៃទី២៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៩៩ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានទ្រង់យល់ សេចក្តីក្រាបបង្គំទូលថ្វាយ របស់សម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន នាយករដ្ឋមន្ត្រី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា និងរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ប្រកាសឱ្យប្រើ

ច្បាប់ ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ដែលរដ្ឋសភាបានអនុម័ត កាលពីថ្ងៃទី០៨ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១០ នាសម័យប្រជុំរដ្ឋសភាលើកទី៤ នីតិកាលទី៤ និងដែលព្រឹទ្ធសភាបានយល់ស្របតាមទម្រង់ និងគតិនៃច្បាប់នេះទាំងស្រុង ដោយគ្មានការកែប្រែអ្វីឡើយ កាលពីថ្ងៃទី២៧ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១០ នាសម័យប្រជុំពេញអង្គព្រឹទ្ធសភាលើកទី៧ នីតិកាលទី២ ហើយដែលមានសេចក្តីទាំងស្រុងដូចតទៅនេះ ៖

ច្បាប់

ស្តីពី

ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែក
ឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ
ដល់ជនបរទេស

ROYAUME DU CAMBODGE
LE MINISTRE DU PALAIS ROYAL

ជំពូកទី ១
បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ

មាត្រា ១.-

ច្បាប់នេះ មានគោលដៅផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និង សិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ។

មាត្រា ២.-

ច្បាប់នេះ មានគោលបំណងដូចតទៅ :

- កំណត់អំពីគោលការណ៍ទូទៅ សិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចទាំងឡាយសម្រាប់ជនបរទេសដែលមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និង សិទ្ធិផ្សេងទៀតដែលមានទំនាក់ទំនងនឹងចំណែករួម និង កំណត់អំពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិទាំងនោះ
- ផ្តល់ភាពងាយស្រួលដល់ជនបរទេស ក្នុងការយកទុនមកវិនិយោគនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- ជួយសម្រួលដល់ធុរកិច្ចរបស់វិនិយោគិនលើវិស័យសំណង់ ព្រមទាំងជួយគាំទ្រដល់ការកើនឡើងនៃទីផ្សារអចលនវត្ថុនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

មាត្រា ៣.-

ច្បាប់នេះ មានវិសាលភាពអនុវត្តចំពោះជនបរទេស និង ពលរដ្ឋខ្មែរដែលមានកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

មាត្រា ៤.-

វាក្យស័ព្ទដែលប្រើក្នុងច្បាប់នេះមាននិយមន័យដូចតទៅ :

- **ជនបរទេស** សំដៅលើរូបវន្តបុគ្គល ឬ នីតិបុគ្គលបរទេសដែលមិនមានសញ្ជាតិខ្មែរ ទោះបីជាបុគ្គលនោះមានសញ្ជាតិ ជំនឿ សាសនា ឬ មានដើមកំណើតពីពូជសាសន៍ណាមួយក៏ដោយ ដោយគ្មានការរើសអើង ។

ROYAUME DU CAMBODGE
LE MINISTRE du PALAIS ROYAL

Ksl

- **ជនបរទេសដែលមានលក្ខណសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់** សំដៅដល់ជនបរទេស ដែលមានសមត្ថភាពតាមច្បាប់កម្ពុជា និង បានចូលមកព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាដោយស្រប ច្បាប់ ។

- **អគារសហកម្មសិទ្ធិ** សំដៅដល់អគារ ឬ សំណង់ដែលមានកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់ រស់នៅ ។ អគារសហកម្មសិទ្ធិ មានចំណែកខ្លះជាកម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ តែម្នាក់ៗហៅថា " ចំណែកឯកជន " និង មានចំណែកខ្លះជាលក្ខណៈរួម សម្រាប់ការប្រើប្រាស់ រួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ហៅថា " ចំណែករួម " ។

- **ចំណែកឯកជន** សំដៅដល់ចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលស្ថិតក្រោមការ កាន់កាប់ និង ប្រើប្រាស់ជាឯកជនផ្តាច់មុខ ។

សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជន សំដៅដល់បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើ ចំណែកឯកជន ។

- **ចំណែករួម** សំដៅដល់រាល់ចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលត្រូវចាត់ជាកម្ម វត្ថុសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ ឬ ជាប្រយោជន៍នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ មានដូចជាអាគារ ដី ទីធ្លា ជណ្តើរ អំបូល ទុស្សាននិងសួនច្បារ ផ្លូវ ក្រាលចេញចូល ជញ្ជាំងអន្តរសិទ្ធ ទីកន្លែងដាក់សោរា កម្សួម ។

- **សហកម្មសិទ្ធិពិសេស** សំដៅដល់សិទ្ធិរបស់បុគ្គលច្រើនរូបជាជនបរទេស និង ជាពលរដ្ឋខ្មែរលើអគារសហកម្មសិទ្ធិតែមួយ ដែលក្នុងនោះជនបរទេសនិងពលរដ្ឋខ្មែរមាន សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន និង មានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេសលើចំណែករួមនៃអគារ សហកម្មសិទ្ធិ ។

- **សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស** សំដៅដល់ជនបរទេសដែលមានសិទ្ធិសហកម្មសិទ្ធិ ពិសេស ។

- **កម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេស** សំដៅដល់សិទ្ធិរបស់បុគ្គលច្រើនរូបលើចំណែករួមនៃ អគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលក្នុងនោះជនបរទេសមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលលើ ចំណែករួម ហើយពលរដ្ឋខ្មែរមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិអវិភាគលើចំណែករួម ដោយសារមាន កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន ។

- ឡូតិ៍ សំដៅដល់ចំណែកឯកជនដែលភ្ជាប់ទៅនឹងចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។ ឡូតិ៍នីមួយៗ មានតម្លៃខុសៗគ្នាទៅតាមទំហំតូច ឬ ធំនៃចំណែកឯកជន ហើយការគណនាត្រូវគិតទៅតាមផ្ទៃក្រឡានៃចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ ។

ជំពូកទី ២
គោលការណ៍ទូទៅ

មាត្រា ៥.-

ជនបរទេសដែលមានលក្ខណសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់ មានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និង សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលលើចំណែករួម និងមានកាតព្វកិច្ចគោរពតាមបញ្ញត្តិទាំងឡាយនៃច្បាប់នេះ និង បទប្បញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតជាធរមាន ។

មាត្រា ៦.-

ជនបរទេសអាចមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ចាប់ពីជាន់ទី ១ (មួយ) ឡើងទៅ ។ ជាន់ផ្ទាល់ដី និង ជាន់ក្រោមដី មិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឡើយ ។

ចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិមួយកន្លែង សមាមាត្រ និង របៀបគិតគូរនៃចំណែកឯកជនដែលអាចជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ ។

ការផ្តល់កម្មសិទ្ធិនេះ គឺផ្តល់តែលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិតែប៉ុណ្ណោះ ។ ចំពោះចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវរក្សាទុកសម្រាប់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ នៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិប្រើប្រាស់ជារួម ។

ក្នុងករណីណាក៏ដោយ ក៏ក្បាលដីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិតាំងនៅ មិនអាចជាកម្មវត្ថុនៃកម្មសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករបរទេសបានឡើយ ។

ជនបរទេស មិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យ មានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលស្ថិតនៅក្នុងចំងាយ ៣០ (សាមសិប) គីឡូម៉ែត្រ ពីព្រំដែនគោកឡើយ និង

តំបន់មួយចំនួនទៀត ដែលកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល លើកលែងតែអគារសហកម្មសិទ្ធិស្ថិតនៅក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ទីប្រជុំជនសំខាន់ៗ និង តំបន់ផ្សេងទៀតដែលកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល ។

ក្នុងករណីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិសាងសង់នៅលើដីផ្លូវពីព្រុតលេខ ៣ ជនបរទេសគេចសិទ្ធិផ្ដល់អតិផ្ទៃយើលើចំណែកឯកជនដូចពលរដ្ឋខ្មែរដែរ ។

ជំពូកទី ៣
លទ្ធកម្មនៃសហកម្មសិទ្ធិពិសេស

មាត្រា ៧.–

សហកម្មសិទ្ធិពិសេស ត្រូវបានបង្កើត ផ្ទេរ កែប្រែដោយ ៖

- ការព្រមព្រៀងរវាងភាគីដោយអនុលោមតាមបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត
- សន្តតិកម្ម ។

មាត្រា ៨.–

ការផ្ទេរសហកម្មសិទ្ធិពិសេសដោយការព្រមព្រៀងមិនមានអានុភាពទេ ប្រសិនបើមិនបានចុះបញ្ជីដោយយោងតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត ស្ដីពីការចុះបញ្ជី ។

មាត្រា ៩.–

នៅពេលដែលសហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនដែលជាពលរដ្ឋខ្មែរ បានផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនទៅជនបរទេស សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន និង ទទួលបានត្រឹមតែសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលលើចំណែករួមតែប៉ុណ្ណោះ ។ ក្នុងករណីនេះ អតីតសហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនជាពលរដ្ឋខ្មែរនៅតែរក្សាទុកនូវកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់ខ្លួនលើចំណែករួម ។

ក្នុងករណីដែលសហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនជាជនបរទេស បានផ្ទេរចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនមកឱ្យពលរដ្ឋខ្មែរ សហកម្មសិទ្ធិករជាពលរដ្ឋខ្មែរត្រូវទទួលបានមកនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន និង កម្មសិទ្ធិវិភាគលើចំណែករួម ។

មាត្រា ១០.–

សន្តតិជននៃសហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ត្រូវទទួលបន្តនូវសិទ្ធិ និង ភារកិច្ចរបស់មរណ-ជនដោយអនុលោមតាមច្បាប់ និង បទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន ។

ក្នុងករណីដែលមរណកនៅទំនេរ ដោយគ្មានសន្តតិជនទទួលបន្ត ឬ សន្តតិជនបោះបង់ចោល ឬ មរណកមិនត្រូវបានចាត់ចែងឱ្យទៅជនណាមួយតាមបញ្ញត្តិច្បាប់ មរណកទំនេរនោះ ត្រូវធ្លាក់មកជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ ។

មាត្រា ១១.–

ក្នុងករណីដែលជនបរទេសណា ដែលបានទទួលការផ្ទេរ ឬ ទិញចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិណាមួយ ដោយរំលោភបំពានលើមាត្រា៦ នៃច្បាប់នេះ បន្ទាប់ពីច្បាប់នេះចូលជាធរមាន ត្រូវចាត់ទុកប្រតិបត្តិការនោះជាមោឃៈ ហើយភាគីដែលធ្វើប្រតិបត្តិការជាមួយគ្នាត្រូវធ្វើបដិទានត្រលប់វិញ ។

ជំពូកទី ៤
សិទ្ធិ និង ភារកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស
ផ្នែកទី ១
សិទ្ធិ និង ភារកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសលើចំណែកឯកជន

មាត្រា ១២.–

សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសលើចំណែកឯកជន មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និង ចាត់ចែងលើចំណែកឯកជន ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបានដោយសេរីក្នុងទំហំដែលច្បាប់

មាត្រា ១៣.-

សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសនៃចំណែកឯកជន មិនអាចប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនក្នុងគោលបំណងល្មោភ បំពាន ឬ រំខានដល់ការប្រើប្រាស់ ឬ ខូចខាតដល់ជីវភាពរស់នៅរបស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនផ្សេងទៀតឡើយ ។

សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសនៃចំណែកឯកជន ក៏មិនត្រូវប្រព្រឹត្តអំពើណាដែលនាំឱ្យប៉ះពាល់ដល់ការថែរក្សាអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬ អំពើផ្សេងទៀតដែលផ្ទុយនឹងប្រយោជន៍រួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនទាក់ទងនឹងការគ្រប់គ្រង ឬ ប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិឡើយ ។

មាត្រា ១៤.-

សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ មានកាតព្វកិច្ច និង បន្ទុកស្មើៗគ្នាចំពោះសហកម្មសិទ្ធិករឯទៀតដែរ ។ សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសត្រូវគោរពរាល់កាតព្វកិច្ច និង/ ឬ បន្ទុកដែលមានចែងក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និង/ ឬ ច្បាប់ជាធរមាន ។

ផ្នែកទី ២
សិទ្ធិ និង ភារកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសលើចំណែករួម

មាត្រា ១៥.-

ចំណែករួមត្រូវស្ថិតនៅក្នុងរបបកម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេស របស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនទាំងអស់ ។

សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស មានត្រឹមសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលប៉ុណ្ណោះលើចំណែករួម ។

មាត្រា ១៦.-

កម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេស និង សិទ្ធិបន្ទាប់បន្សំផ្សេងទៀតដែលទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ មិនអាចជាកម្មវត្ថុនៃការបែងចែក ចាត់ចែង និង បង្កើតសិទ្ធិប្រាកដដោយឡែកពីចំណែកឯកជនបានឡើយ ។

មាត្រា ១៧.-

សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ត្រូវចូលរួមការថែទាំចំណែករួម ។ បន្ទុកនៃការថែទាំនេះ ត្រូវចែកគ្នាទៅតាមសមាមាត្រទៅនឹងតម្លៃនៃឡូតិ៍នីមួយៗ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងគ្នាផ្សេងពីនេះ ឬ មានចែងដោយឡែកក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ។

មាត្រា ១៨.-

សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផល លើចំណែករួមរបស់បុគ្គលទាំងដី ដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិតាំងនៅ ឬ ដីដែលរៀបចំដើម្បីជាកិច្ចការអគារ ដែលត្រូវបានកំណត់ថាជាចំណែករួម គឺជាសិទ្ធិដែលមិនត្រូវបានបាត់បង់ឡើយ ទោះបីជាអគារ ឬ ចំណែកឯកជននោះត្រូវបានបាត់បង់ក៏ដោយ ។

ក្នុងករណីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិទ្រុឌទ្រោម មិនអាចស្នាក់នៅបាន ឬ ទទួលរងអន្តរាយដោយប្រការណាមួយ ឬ ដោយវិធានការបង្ខិតបង្ខំដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចដើម្បីសុវត្ថិភាពរបស់អ្នកស្នាក់នៅ សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់អាចឯកភាពគ្នា ជួសជុល ឬ សាងសង់ជាថ្មីឡើងវិញ ដោយទទួលបន្ទុកក្នុងការចំណាយតាមសមាមាត្រទៅនឹងតម្លៃនៃឡូតិ៍នីមួយៗ ឬ តាមការព្រមព្រៀងគ្នាកន្លងមក ឬ តាមបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ។ ការជួសជុល ឬ សាងសង់ឡើងវិញ ត្រូវអនុវត្តតាមនីតិវិធីច្បាប់ជាធរមាន ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និង ត្រូវរក្សារចនាសម្ព័ន្ធដើមនៃអគារដដែល លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងផ្សេងពីនេះ ឬ មានចែងក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងរបស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ។

ក្នុងករណីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិទទួលរងនូវមហន្តរាយទាំងស្រុង ដោយអំពើរបស់មនុស្ស ឬ ដោយប្រធានសក្តិ ហើយសហកម្មសិទ្ធិករសញ្ជាតិខ្មែរ ឯកភាពគ្នាលក់ដីដែល

អគារសហកម្មសិទ្ធិតាំងនៅ សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសមានសិទ្ធិទទួលបាននូវផលប្រយោជន៍ពីសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលលើចំណែករួម ស្របតាមសមាមាត្រទៅនឹងផ្ទៃក្រឡានៃទំហំចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ឬ តាមការព្រមព្រៀងគ្នាពីមុនមក ឬ បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ។

ជំពូកទី ៥

នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី និង ការចេញវិញ្ញាបនបត្រ

មាត្រា ១៩.-

បទប្បញ្ញត្តិនៃច្បាប់ និង បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតដែលទាក់ទងនឹងយន្តការនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី និង ការចេញវិញ្ញាបនបត្រ ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរចំពោះនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី និង ការចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្រាប់សហកម្មសិទ្ធិពិសេសនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។

គំរូវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជនជាសហកម្មសិទ្ធិករពិសេស និង កំណត់ត្រាបញ្ជាក់ផ្សេងៗអំពីសិទ្ធិ ត្រូវកំណត់ដោយប្រកាសរបស់រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ។

ជំពូកទី ៦

ទោសប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា ២០.-

សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសដែលធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ចំណែករួមនៃអគារ ឬ ដីដោយបានកែប្រែដើម្បីការប្រើប្រាស់ជាឯកជន ឬ សម្រាប់លក់ និងត្រូវបង្ខំឱ្យរៀបចំដូចសភាពដើមវិញ ។ សហកម្មសិទ្ធិករនោះត្រូវអនុវត្តទណ្ឌកម្មដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ២៥៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសដែលមិនព្រមចូលរួមទទួលបន្ទុកថែទាំចំណែករួម ឬ មិនបានគោរពតាមលក្ខខណ្ឌនៃសណ្ឋាប័ណ្ណបែកធារលោះ ត្រូវទទួលទណ្ឌកម្មដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ២៥៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

មាត្រា ២១.-

ការរំលោភធ្វើឡើងដោយមន្ត្រីសុរិយោដី ទាក់ទិននឹងការចុះបញ្ជី ឬ ការចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់បំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬរបស់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ដោយរំលោភលើបញ្ញត្តិទាំងឡាយនៃច្បាប់នេះ ត្រូវផ្តន្ទាទោសដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ២៦៤ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

ជំពូកទី ៧
អន្តរប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា ២២.-

ជនបរទេសណាដែលបានទិញ ឬទទួលការផ្ទេរបំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមុនច្បាប់នេះចូលជាធរមាន ហើយមិនស្របនឹងបញ្ញត្តិទាំងឡាយដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ៦ នៃច្បាប់នេះ ត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យធ្វើការដោះស្រាយដើម្បីឱ្យស្របតាមច្បាប់នេះឡើងវិញក្នុងរយៈពេល ០២ (ពីរ) ឆ្នាំ ។

ក្នុងករណីដែលមិនគោរពតាមកថាខណ្ឌទី ១ នោះ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចត្រូវប្តឹងទៅតុលាការមានសមត្ថកិច្ច ដើម្បីឱ្យលក់បំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះដោយបង្ខំ ។

ជំពូកទី ៨
អវសានប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា ២៣.-

បទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយណាដែលផ្ទុយនឹងច្បាប់នេះ ត្រូវទុកជានិរាករណ៍ ។

មាត្រា ២៤.-

ច្បាប់នេះ ត្រូវប្រកាសជាការប្រញាប់ ។

ធ្វើនៅព្រះបរមរាជវាំងភ្នំពេញថ្ងៃទី២៦ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០១០

ព្រះហស្តលេខា និងព្រះរាជលញ្ឆករ

៣/ល.១០០៥.៤១៥ នរោត្តម សីហមុនី

បានយកសេចក្តីក្រាបបង្គំទូលថ្វាយ

សូមឡាយព្រះហស្តលេខាព្រះមហាក្សត្រ

នាយករដ្ឋមន្ត្រី

ហត្ថលេខា

សម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន

បានជម្រាបជូនសម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន

នាយករដ្ឋមន្ត្រី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ហត្ថលេខា

អ៊ឹម ឈុនលឹម

លេខ: ៣៧៧ ច.ល

ដើម្បីចម្លងចែក

ធ្វើនៅភ្នំពេញ ថ្ងៃទី២៧ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០១០

អគ្គលេខាធិការរាជរដ្ឋាភិបាល

ស៊ុន ចិនគេន

12/12

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា

លេខ : ១២៦ —

ចុះថ្ងៃទី ១២ សីហា ២០០៩

អនុក្រឹត្យ

ស្តីពី

ការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

រាជរដ្ឋាភិបាល

- បានឃើញរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៩០៨/១០៥៥ ចុះថ្ងៃទី២៥ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៨ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០៤/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី១០ ខែសីហា ឆ្នាំ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦៩៩/០៩ ចុះថ្ងៃទី២៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៩៩ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើក្រមរដ្ឋប្បវេណី
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ៨៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៦២ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៩ ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

- បានទទួលការឯកភាពពីគណៈរដ្ឋមន្ត្រីក្នុងសម័យប្រជុំពេញអង្គ នាថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ២០០៩

សម្រេច

ជំពូកទី១

បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ

មាត្រា១._

អនុក្រឹត្យនេះមានគោលដៅកំណត់ អំពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ព្រមទាំងយន្តការនិង នីតិវិធី សម្រាប់ធ្វើការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។

មាត្រា២._

អនុក្រឹត្យនេះមានគោលបំណងដូចតទៅ ÷

- ធានាការពារសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ របស់អ្នកកាន់កាប់ចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ
- សម្រួលដល់ការងារគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងសហកម្មសិទ្ធិករ ដែលរស់នៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ
- សម្រួលដល់សហកម្មសិទ្ធិករក្នុងការលក់ ការដូរ ការធ្វើអំណោយ ការបន្តមរតក ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក និងការដាក់បញ្ចាំ នូវចំណែកឯកជន ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ។

មាត្រា៣._

អនុក្រឹត្យនេះមានវិសាលភាពអនុវត្ត ចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិគ្រប់ប្រភេទ នៅទូទាំងព្រះរាជាណាចក្រ-កម្ពុជា ដែលបានសាងសង់ដោយស្របច្បាប់ ។

មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិជនបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរប៉ុណ្ណោះ ទើបអាចមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ លើកលែងតែមានបទប្បញ្ញត្តិចែងផ្សេងពីនេះ ។

មាត្រា៤._

វាក្យសព្ទដែលប្រើក្នុងអនុក្រឹត្យនេះមាននិយមន័យដូចតទៅ ÷

- **អគារសហកម្មសិទ្ធិ** សំដៅដល់អគារ ឬសំណង់ដែលមានកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់រស់នៅ ។ អគារសហកម្មសិទ្ធិ មានចំណែកខ្លះជាកម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខ របស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗហៅថា "ចំណែកឯកជន" និងមានចំណែកខ្លះជាលំហរួមសម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួម របស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ហៅថា "ចំណែករួម" ។ ប្រភេទនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងនោះមានជាអាទិ៍ ភូមិគ្រឹះ ពាក់កណ្តាលភូមិគ្រឹះ ផ្ទះល្វែងដែលមានច្រើនល្វែងនិងច្រើនជាន់ជាប់គ្នា ខុនដូ ប្រភេទផ្ទះផ្សេងទៀត ដែលមានរចនាសម្ព័ន្ធជាប់គ្នា ។
- **ចំណែកឯកជន** សំដៅដល់ចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលស្ថិតក្រោមការកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ជាឯកជនផ្តាច់មុខ ។

- **ចំណែករួម** សំដៅដល់រាល់ចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលត្រូវចាត់ជាកម្មវត្ថុសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ ឬជាប្រយោជន៍នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ មានជាអាទិ៍ ដី ទីធ្លា ជណ្តើរ ឧទ្យាន និងសួនច្បារ ផ្លូវ ច្រកចេញ-ចូល ជញ្ជាំងអឡ្ឋសិទ្ធិ ទីកន្លែងនៃសេវាកម្មរួម ។
- **អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ** សំដៅដល់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ដែលដាក់ទុនវិនិយោគលើការសាងសង់ អគារសហកម្មសិទ្ធិ ក្នុងគោលបំណងសម្រាប់លក់ ឬជួល ។
- **អ្នកអាណាព្យាបាល** សំដៅដល់បុគ្គលដែលមានភារកិច្ចតំណាងអនីតិជន ឬអសមត្ថជន ។
- **ហិតូបត្ថម្ភកៈ** សំដៅដល់ជនដែលតុលាការចាត់តាំងឱ្យគ្រប់គ្រងលើ ជនដែលមានសមត្ថភាពតិចតួចពេក ក្នុងការយល់ដឹងនិងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់ នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន ដោយសារមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី ។
- **ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិ** សំដៅដល់ចំណែកដីនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលមានទីតាំងនិងទំហំជាក់លាក់ សម្រាប់ការសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬដែលមានអគារសហកម្មសិទ្ធិតាំងនៅ ហើយស្ថិតក្នុងគម្រោងប្លង់សាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ។ ក្បាលដី ឬចំណែកដីនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ ត្រូវស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់រួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ។
- **ឡូតិ៍** សំដៅដល់ចំណែកឯកជនដែលភ្ជាប់ទៅនឹងចំណែករួម នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។ ឡូតិ៍នីមួយៗមានតម្លៃខុសៗគ្នាទៅតាមទំហំនៃចំណែកឯកជនតូច ឬធំ ហើយការគណនាត្រូវគិតទៅតាមផ្ទៃក្រឡានៃចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ ។
- **សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍** សំដៅទៅលើសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុរយៈពេលវែងចាប់ពី ១៥ (ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំឡើងទៅ ។

ជំពូកទី២

ការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

មាត្រា៥.-

រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល មានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ នៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដោយគោរពតាមលក្ខខណ្ឌ និងបញ្ញត្តិទាំងឡាយនៃអនុក្រឹត្យនេះ និងបទដ្ឋានគតិយុត្ត ពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតជាធរមាន ។

រូបវន្តបុគ្គលជានីតិជននិងមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ អាចជាកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្ម- សិទ្ធិ ។ ប៉ុន្តែករណីនេះ ត្រូវបានលើកលែងចំពោះការបន្តមរតក របស់ទាយាទដែលជាអនីតិជន ឬអសមត្ថជនដោយអនុញ្ញាតឱ្យមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិបាន តែតម្រូវឱ្យមានអ្នកអាណាព្យាបាល ឬហិតូបត្ថម្ភកៈជាអ្នកកាន់កាប់ជំនួសរហូតដល់អនីតិជន ឬអសមត្ថជននោះមានសមត្ថភាពពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់ ។ ចំពោះករណីនេះ អ្នកអាណាព្យាបាលឬហិតូបត្ថម្ភកៈគ្មានសិទ្ធិចាត់ចែងនូវចំណែកឯកជននោះបានឡើយ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីតុលាការ ។

មាត្រា៦.-

ការផ្តល់កម្មសិទ្ធិជូនសហកម្មសិទ្ធិករ គឺផ្តល់តែលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិប៉ុណ្ណោះ ។ ចំពោះចំណែករួម ត្រូវរក្សាទុកសម្រាប់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិប្រើប្រាស់ជារួម ។

នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវមានលក្ខណៈងាយស្រួល សាមញ្ញ តម្លាភាព និងស្របតាមគោលការណ៍វិមជ្ឈការ និងវិសហមជ្ឈការ និងអភិបាលកិច្ចល្អ ។

មាត្រា៧.-

ក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវតែជាក្បាលដីតែមួយ ដែលត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចហើយ នៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ។

ក្នុងករណីដែលសំណង់អគារសហកម្មសិទ្ធិមានច្រើនប្រភេទស្ថិតនៅក្បាលដីតែមួយ អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុត្រូវស្នើសុំបំបែកក្បាលដីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ទៅតាមប្រភេទ និងចំនួននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនីមួយៗ ។ ការបំបែកក្បាលដីត្រូវធ្វើឱ្យស្របតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន ។

អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ឬបុគ្គលដែលបានឬកំពុងសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវផ្លាស់ប្តូរប្រភេទក្បាល ដីឱ្យទៅជាក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិ នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី នៅពេលផ្ទេរលើកដំបូង នៃចំណែកឯកជនណាមួយ លើកលែងតែអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលបានសង់នៅលើដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ។

នៅពេលផ្លាស់ប្តូរប្រភេទក្បាលដីឱ្យទៅជា ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិ អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ឬបុគ្គលដែលបាន ឬកំពុងសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិលើក្បាលដីនោះ ត្រូវប្រគល់ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ នៃក្បាលដីឱ្យរដ្ឋបាលសុរិយោដី ដើម្បីធ្វើលេខាចារឹក និងរក្សាទុក ហើយរដ្ឋបាលសុរិយោដី ត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជនជំនួសវិញ ។

ការផ្លាស់ប្តូរប្រភេទក្បាលដីឱ្យទៅជាក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិ និងទម្រង់បែបបទផ្សេងទៀត អាចត្រូវកំណត់ដោយប្រកាសរបស់រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។

ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិ ដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិស្ថិតនៅ ជាទ្រព្យរួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ។

មាត្រា៨.-

អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ដែលសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងមួយ មុននឹងប្រកាសលក់ ឬជួលចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។

បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងខាងលើនេះ ដែលជាការព្រមព្រៀងរវាងសហកម្មសិទ្ធិករ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមិនត្រូវផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងច្បាប់ជាធរមាន ។

ដើម្បីគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ សហកម្មសិទ្ធិករអាចបង្កើតក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ តាមការព្រមព្រៀងរវាងសហកម្មសិទ្ធិករ ដូចមានចែងក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ។

ការរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ត្រូវស្របតាមគោលការណ៍ និងលក្ខខណ្ឌអប្បបរមានៃបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងគំរូ ដែលមានភ្ជាប់ជាឧបសម្ព័ន្ធទី១ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ហើយដែលត្រូវចែងជាអាទិ៍ អំពី ÷

- សិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវ របស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជននិងលើចំណែករួមដោយមិនផ្ទុយពីគោលការណ៍កម្មសិទ្ធិ ។
- ការកំណត់ពីសមាមាត្រនៃចំណាយរួមនានា របស់សហកម្មសិទ្ធិករ សម្រាប់ការថែទាំ ការជួសជុល ចំណែករួម ការបង់ថ្លៃលើការប្រើប្រាស់សេវាសាធារណៈនានា ...។ល ។
- នីតិវិធីនៃការធ្វើសេចក្តីសម្រេចចិត្ត ក្នុងករណីដែលសហកម្មសិទ្ធិករបង្កើតអង្គការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ÷

  ក) - តម្រូវឱ្យមានសំឡេងគាំទ្រភាគច្រើនដាច់ខាត នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ សម្រាប់ការសម្រេចចិត្តពាក់ព័ន្ធនឹងការកែសម្រួលបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ការជួសជុល ឬការថែទាំអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬការបង់ថ្លៃសេវាសាធារណៈនានា ។

ខ) - តម្រូវឱ្យមានសំឡេងគាំទ្រយ៉ាងតិច ៧៥ (ចិតសិបប្រាំ) ភាគរយ នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ សម្រាប់សម្រេចចិត្តក្នុងករណីដែលអគារចាស់ទ្រុឌទ្រោម មិនអាចប្រើប្រាស់បាន ហើយតម្រូវឱ្យរុះរើអគារ ឬសាងសង់អគារជាថ្មី ។ ក្នុងករណីមិនអាចរកការគាំទ្រយ៉ាងតិច៧៥ (ចិតសិបប្រាំ) ភាគរយ បាននោះ ការវាយតម្លៃជាផ្លូវការដោយសមត្ថកិច្ចជំនាញ ត្រូវយកជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ការសម្រេចរបស់តុលាការ ។

មាត្រា៩.-

ការកំណត់ព្រំខណ្ឌនៃចំណែកឯកជន ដែលមានជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ ត្រូវកំណត់ត្រឹមពាក់កណ្តាលនៃកម្រាស់ជញ្ជាំងដែលខណ្ឌចំណែកឯកជននីមួយៗ ។

យ៉ ឬរានហាលជាប់ជាមួយចំណែកឯកជន និងប្រើប្រាស់ជាឯកជន ហើយដែលមិនប៉ះពាល់ដល់ការប្រើប្រាស់ជារួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀត ត្រូវចាត់ទុកជាផ្នែកនៃចំណែកឯកជន ។

ជំពូកទី៣

សិទ្ធិនិងភារកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ

មាត្រា១០.-

សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ មានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន លើកលែងតែមានការកម្រិតលក្ខខណ្ឌដោយច្បាប់ ឬបញ្ញត្តិផ្សេងទៀត ។

មាត្រា១១.-

សហកម្មសិទ្ធិករនៃចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ មានសិទ្ធិចាត់ចែងលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនដោយមិនបំពានទៅលើចំណែករួម និងមិនរំខាន ឬរាំងស្ទះដល់ការប្រើប្រាស់ចំណែករួម ដោយសហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត និងមិនធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់ភាពរឹងមាំនៃសំណង់ និងសោភ័ណភាពនៃអគារ ។

សិទ្ធិចាត់ចែងចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ដូចជា ការលក់ ការដូរ ការជួល ប្រទានកម្ម ការបន្តមរតក ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការបង្កើតផលុបភោគ ការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យនៅ ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក និងការដាក់បញ្ចាំត្រូវអនុវត្តតាមនីតិវិធីច្បាប់ជាធរមាន ។

សហកម្មសិទ្ធិករមិនអាចបង្កើតសេវភាព លើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនបានទេ ។

មាត្រា១២.-

រាល់ចំណែកនៃអគារ ឬដីសម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួម ឬសម្រាប់ជាប្រយោជន៍នៃសហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិបង្កើតបានជាចំណែករួម ។ ចំណែករួមមានជាអាទិ៍ ៖

- ដី ទីធ្លា ឧទ្យាន និងសួនច្បារ ផ្លូវ ច្រកចេញចូល
- ជញ្ជាំង សសរទ្រទ្រង់សំខាន់ៗនៃអគារ ឧបករណ៍រួមរាប់បញ្ចូលចំណែកនៃបណ្តាញទឹក ភ្លើង បណ្តាញឧស្ម័ន ប្រព័ន្ធលូទឹកស្អុយ ដែលអាចឆ្លងកាត់ចំណែកឯកជន
- ទូរួម បំពង់ និងក្បាលបំពង់ផ្សែង និងដំបូល
- ទីកន្លែងសេវារួមផ្សេងៗដែលបានកំណត់ដោយឡែក ឬមានចែងក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង

- សិទ្ធិបន្ទាប់បន្សំទាំងឡាយ ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា១៧៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗមានត្រឹមតែសិទ្ធិប្រើប្រាស់តែប៉ុណ្ណោះ លើចំណែករួម ។ គ្មានករណីណាមួយដែលកម្ម-សិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជាន់លើបំផុត អាចលើកបន្ថែមសម្រាប់តែខ្លួនឯងផ្ទាល់ ឬលក់សិទ្ធិនៃការលើកបន្តនេះបានឡើយ ។

មាត្រា១៣.-

សហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវគោរពតាមបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ដែលកំណត់របៀបគ្រប់គ្រង និងវិធាននៃការថែទាំ ព្រមទាំងការបំពេញកាតព្វកិច្ចផ្សេងៗទៀត ។

មាត្រា១៤.-

ចំណែករួមគឺជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់សហកម្មសិទ្ធករ ។ សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ត្រូវធានាការថែទាំចំណែករួម ។ បន្ទុកនៃការថែទាំនេះត្រូវចែកគ្នាទៅតាមសមាមាត្រទៅនឹងតម្លៃនៃឡូត៍នីមួយៗ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងគ្នាផ្សេងពីនេះ ឬមានចែងដោយឡែកក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ។

មាត្រា១៥.-

សិទ្ធិលើក្បាលដីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិតាំងនៅ ជាសិទ្ធិដែលមិនត្រូវបានបាត់បង់ឡើយ ទោះបីអគារ ឬចំណែកឯកជននោះបានខូចខាតក៏ដោយ ។

ក្នុងករណីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិចុះទ្រុឌទ្រោម មិនអាចស្នាក់នៅបាន ឬទទួលរងមហន្តរាយ ដោយប្រការ ណាមួយ សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់អាចឯកភាពគ្នាជួសជុល ឬសាងសង់ឡើងវិញ ដោយទទួលបន្ទុកក្នុងការចំណាយតាមសមាមាត្រទៅនឹងតម្លៃនៃឡូត៍នីមួយៗ ឬតាមការព្រមព្រៀងគ្នាកន្លងមកដូចជា កិច្ចសន្យាដោយឡែក ឬបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងរបស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ។ កិច្ចសន្យាដោយឡែកត្រូវស្របតាមស្មារតីនៃបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ។ ការជួសជុល ឬសាងសង់ឡើងវិញ ត្រូវអនុវត្តតាមច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន ។

ប្រសិនបើសហកម្មសិទ្ធិករឯកភាពគ្នាក្នុងការបែងចែកដី ឬលក់ដីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះស្ថិតនៅការបែងចែកត្រូវអនុវត្តតាមគោលការណ៍សមាមាត្រទៅនឹងតម្លៃនៃឡូត៍នីមួយៗ ឬតាមការព្រមព្រៀងគ្នា ពីមុនមក ប្រសិនបើមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាដោយឡែក ឬបទបញ្ជា ផ្ទៃក្នុងរបស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ។

ប្រសិនបើអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ បានសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិលើដីជួលពីបុគ្គលទីបី នោះអាជ្ញាយុកាលនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើចំណែកឯកជន និងសិទ្ធិប្រើប្រាស់លើចំណែករួម មានត្រឹមតែរយៈពេល ដូចបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាជួលដីអចិន្ត្រៃយ៍ រវាងអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ និងម្ចាស់ដីប៉ុណ្ណោះ ។ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានភ្ជាប់ជាឧបសម្ព័ន្ធទី៣ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ។

ជំពូកទី៤

យន្តការនិងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

មាត្រា១៦.-

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ មានសមត្ថកិច្ចធ្វើការចុះបញ្ជី និងចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ជូនសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់តាមនីតិវិធី ដូចមានចែងក្នុងអនុក្រឹត្យនេះ ។

មានតែអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានសាងសង់រួចចប់សព្វគ្រប់ តាមច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមានប៉ុណ្ណោះ ទើប
អាចជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនបាន ។

មាត្រា១៧._

ការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវដំណើរការដូចតទៅ ÷

១- សហកម្មសិទ្ធិករចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ។

សហកម្មសិទ្ធិករត្រូវបំពេញពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយបញ្ជាក់ច្បាស់អំពីអត្តសញ្ញាណ និងព័ត៌មានទាំងឡាយនៃចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ឱ្យបានត្រឹមត្រូវនិងត្រូវភ្ជាប់ មកជាមួយនូវ ÷

- វិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃសំណង់ ឬលិខិតបិទការដ្ឋានសំណង់
- ឯកសារប្លង់ស្ថាបត្យកម្មលម្អិតនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយបញ្ជាក់ពីចំនួនជាន់ ចំនួនចំណែកឯកជន ដោយមានលេខយោងនិងព័ត៌មានអំពីចំណែករួមនៃអគារ
- បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង
- ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណសហកម្មសិទ្ធិករ
- ឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត ប្រសិនបើមាន ។

២- ពាក្យស្នើសុំត្រូវយកទៅដាក់នៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះស្ថិតនៅ ។ មន្ត្រីទទួលពាក្យត្រូវចេញបង្កាន់ដៃទទួលពាក្យជូនអ្នកស្នើសុំ ។

៣- ក្រោយពេលទទួលពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវពិនិត្យទម្រង់និងឯកសារភ្ជាប់ឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ហើយបញ្ជូនពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីនេះទៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត ក្នុងរយៈពេល៣ (បី) ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការយ៉ាងយូរ ដើម្បីពិនិត្យនិងសម្រេចឱ្យអនុវត្តដំណើរការចុះបញ្ជី ។

៤- មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ត្រូវពិនិត្យសម្រេច ក្នុងរយៈពេល ៣ (បី) ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការ លើពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីនេះ ។

៥- ក្រោយពីមន្ទីរសម្រេចឱ្យអនុវត្តដំណើរការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវធ្វើការជូនដំណឹងរយៈពេល១ (មួយ) សប្តាហ៍ មុនកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះប្រមូលទិន្នន័យ ។

៦- មន្ត្រីជំនាញនៃការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ក្នុងរយៈ ពេល១ (មួយ) សប្តាហ៍យ៉ាងយូរ ត្រូវចុះសហការជាមួយមន្ត្រីឃុំ សង្កាត់ អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ឬតំណាង និងសហកម្មសិទ្ធិករ ដើម្បីប្រមូលនិងផ្ទៀងផ្ទាត់ទិន្នន័យ នៅទីតាំងជាក់ស្តែង ដើម្បីបំពេញទម្រង់បែបបទប្រមូលទិន្នន័យ ។

៧- ក្រោយប្រមូលទិន្នន័យជាក់ស្តែងអំពីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិរួច មន្ត្រីជំនាញនៃការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនសំណុំឯកសារទាំងអស់ និងលើកយោបល់ក្នុងរយៈពេល ១ (មួយ) សប្តាហ៍ មកមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ដើម្បីពិនិត្យនិងសម្រេចឱ្យបិទផ្សាយទិន្នន័យជាសាធារណៈ ។

ប្រសិនបើមានភាពមិនច្បាស់លាស់ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត អាចស្វែងរកព័ត៌មានបន្ថែម ឬចាត់តាំងមន្ត្រីជំនាញដើម្បីចុះស៊ើបអង្កេត ឬបញ្ជាក់បន្ថែមក្នុងរយៈពេល១ (មួយ) សប្តាហ៍យ៉ាងយូរ ។

៨- ក្រោយពីមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត បានសម្រេចឱ្យបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវទិន្នន័យដែលប្រមូលបានរួចហើយ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបិទផ្សាយជាសាធារណៈ នូវលទ្ធផលនៃការប្រមូលទិន្នន័យរយៈពេល១ (មួយ) សប្តាហ៍ ដើម្បីឱ្យសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់និងអ្នកមានផលប្រយោជន៍ អាចតវ៉ាឬស្នើធ្វើការកែតម្រូវ ។ ការបិទផ្សាយជាសាធារណៈត្រូវអនុវត្តនៅទីតាំងអចលនវត្ថុផ្ទាល់ និងនៅសាលាឃុំ សង្កាត់ ដែលអចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅ ។ ក្នុងករណីមានការតវ៉ា ឬវិវាទ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវព្យាយាមសម្រុះសម្រួលស្វែងរកការឯកភាពគ្នា ។

ក្នុងករណីមិនអាចរកការស្រុះស្រួលគ្នាបាន ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនករណីវិវាទនេះទៅតុលាការ ដើម្បីដោះស្រាយតាមនីតិវិធីច្បាប់ជាធរមាន ។

៩- ផុតរយៈពេលនៃការបិទផ្សាយប្រសិនបើគ្មានបណ្តឹងតវ៉ា ឬប្រសិនបើរាល់វិវាទត្រូវបានដោះស្រាយរួចរាល់ ហើយមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ តាមការស្នើសុំរបស់សហកម្មសិទ្ធិករក្នុងរយៈពេល ១ (មួយ) សប្តាហ៍យ៉ាងយូរ ។

មាត្រា១៨.-

ចំណែកឯកជននីមួយៗ ត្រូវចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។ ក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវកត់ត្រាទិន្នន័យលម្អិតអំពីចំណែកឯកជន និងម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃចំណែកឯកជន ដោយមានបញ្ជាក់ជាអាទិ៍ ឈ្មោះសហកម្មសិទ្ធិករ ទំហំ ទីតាំង ប្រភេទ ទ្រព្យនៃចំណែកឯកជន ។ សៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងទម្រង់បែបបទផ្សេងទៀត ត្រូវកំណត់ដោយប្រកាសរបស់រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។

មាត្រា១៩.-

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន ដែលត្រូវបានចេញជូនសហកម្មសិទ្ធិករ តាមការស្នើសុំ ត្រូវកត់ត្រាទិន្នន័យដែលមានជាអាទិ៍ លេខយោងសម្គាល់ចំណែកឯកជន ទំហំ ទីតាំង ប្រភេទទ្រព្យ នៃចំណែកឯកជន ។ គំរូវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ មានភ្ជាប់ជាឧបសម្ព័ន្ធទី២នៃអនុក្រឹត្យនេះ ។ រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវរៀបចំកម្មវិធីកុំព្យូទ័រ សម្រាប់បញ្ចូលទិន្នន័យចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ នៅក្នុងប្រព័ន្ធព័ត៌មានវិទ្យា ដើម្បីរក្សាទុកជាឯកសារ ។

មាត្រា២០.-

រាល់ការផ្ទេរសិទ្ធិតាមរយៈការលក់ ការដូរ ប្រទានកម្ម និងការបន្តមរតក សហកម្មសិទ្ធិករឬអ្នកទទួលសិទ្ធិ ត្រូវស្នើធ្វើចរន្តការនូវរាល់ការប្រែប្រួលនោះ នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ។ កិច្ចប្រតិបត្តិការក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិនេះ ត្រូវប្រើរយៈពេល២០ (ម្ភៃ) ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការយ៉ាងយូរ ។ អ្នកទទួលសិទ្ធិបន្តមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ដូចសហកម្មសិទ្ធិករមុនៗដែរ ។

រាល់ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ការដាក់បញ្ចាំ និងការជួលអចិន្ត្រៃយ៍នូវចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន សហកម្មសិទ្ធិករ និងអ្នកពាក់ព័ន្ធត្រូវទៅធ្វើលេខាចារិកលើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ ម្ចាស់ចំណែកឯកជននោះនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ។

មាត្រា២១.-

រាល់ការផ្លាស់ប្ដូរប្រភេទក្បាលដីដើម មកជាក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិ ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា៧ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ត្រូវបង់ថ្លៃសេវាសុរិយោដី ។

រាល់ការបំបែកក្បាលដីទៅតាមប្រភេទនិង/ឬចំនួនអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា៧ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ត្រូវបង់ថ្លៃសេវាសុរិយោដី ។

រាល់ការផ្ទេរសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបង់ថ្លៃសេវាសុរិយោដី និងបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាជូនរដ្ឋតាមច្បាប់កំណត់ ។

ជំពូកទី៥

អន្តរប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា២២.-

ចំពោះប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលបានសាងសង់មុនថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ ហើយដែលមានសហកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់រស់នៅ ការស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន ពុំតម្រូវឱ្យមានវិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃសំណង់ ឬលិខិតបិទការដ្ឋានសំណង់ និងឯកសារប្លង់ស្ថាបត្យកម្មលម្អិតនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា១៧ ចំណុចទី១ ឡើយ ។

ចំពោះប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលបានសាងសង់ក្រោយថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ រហូតដល់អនុក្រឹត្យនេះចូលជាធរមាន ហើយដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះ ពុំមានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ការស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនតម្រូវឱ្យធ្វើនិយតកម្មលើប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជាមុនសិន ។

មាត្រា២៣.-

ចំពោះប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានសាងសង់មុនអនុក្រឹត្យនេះចូលជាធរមាន ការស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនតម្រូវឱ្យសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់រៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងជាមុនសិន ស្របតាមខ្លឹមសារអប្បបរមាដូចមានចែងក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី១នៃអនុក្រឹត្យនេះ ។ ក្នុងករណីដែលសហកម្មសិទ្ធិករមិនអាចស្រុះស្រួលគ្នាក្នុងការរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងទេ ការស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននឹងត្រូវកំណត់ដោយបទដ្ឋានដោយឡែក ។

មាត្រា២៤.-

ចំពោះអគារជាភូមិគ្រឹះ ពាក់កណ្ដាលភូមិគ្រឹះ ឬជាផ្ទះល្វែងដែលមានច្រើនល្វែង និងច្រើនជាន់ជាប់គ្នា ហើយមានម្ចាស់ជាកម្មសិទ្ធិករតែម្នាក់ ហើយដែលមានបំណងផ្ទេរចំណែកឯកជនណាមួយនៃអគារទៅឱ្យបុគ្គលដទៃ ការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនត្រូវអនុលោមតាមស្មារតីនៃអនុក្រឹត្យនេះ លើកលែងតែករណីដែលការផ្ទេរនេះអនុវត្តទៅលើផ្ទះល្វែងមួយជង់ពីលើដល់ក្រោមទៅឱ្យបុគ្គលតែមួយ ។ ការផ្ទេរចុងក្រោយនេះ ត្រូវអនុវត្តតាមនីតិវិធីដែលមានកន្លងមក ។

ជំពូកទី៦

ទោសប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា២៥.-

សហកម្មសិទ្ធិករ ដែលធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ចំណែករួមនៃអគារ ឬដីដោយបានកែប្រែដើម្បីការប្រើប្រាស់ជាឯកជន ឬសម្រាប់លក់ នឹងត្រូវបង្ខំឱ្យរៀបចំដូចសភាពដើមវិញ។ សហកម្មសិទ្ធិករនោះនឹងត្រូវទទួលទណ្ឌកម្ម ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា២៥៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល។

សហកម្មសិទ្ធិករដែលមិនព្រមចូលរួមទទួលបន្ទុកថៃទាំចំណែករួម ឬមិនបានគោរពតាមលក្ខខណ្ឌនៃសណ្ដាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ត្រូវទទួលទណ្ឌកម្ម ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ២៥៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល។

ជំពូកទី៧

អវសានប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា២៦.-

បទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយណាដែលមានខ្លឹមសារផ្ទុយនឹងអនុក្រឹត្យនេះត្រូវទុកជានិរាករណ៍។

មាត្រា២៧.-

រដ្ឋមន្ត្រីទទួលបន្ទុកទីស្ដីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគររូបនីយកម្ម និងសំណង់ រដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋលេខាធិការ គ្រប់ក្រសួងស្ថាប័ន អភិបាលរាជធានី គ្រប់អភិបាលខេត្តត្រូវទទួលបន្ទុកអនុវត្តអនុក្រឹត្យនេះតាមភារកិច្ចរៀង១ខ្លួន ចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាតទៅ។

រាជធានីភ្នំពេញ,ថ្ងៃទី ១២ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០៩

នាយករដ្ឋមន្ត្រី

សម្ដេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន

កន្លែងទទួល :

-ក្រសួងព្រះបរមរាជវាំង

-អគ្គលេខាធិការដ្ឋានក្រុមប្រឹក្សាធម្មនុញ្ញ

-អគ្គលេខាធិការដ្ឋានព្រឹទ្ធសភា

-អគ្គលេខាធិការដ្ឋានរដ្ឋសភា

-អគ្គលេខាធិការរាជរដ្ឋាភិបាល

-ខុទ្ទកាល័យសម្ដេចនាយករដ្ឋមន្ត្រី

-ខុទ្ទកាល័យឯកឧត្តម លោកជំទាវឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី

-ដូចមាត្រា ២៧

-រាជកិច្ច

-ឯកសារ -កាលប្បវត្តិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

គំរូបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង

សម្រាប់ការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ
នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ ....

អាសយដ្ឋាន : ....
....

សង់លើក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិ
លេខយោង : ....

អនុលោមតាមច្បាប់ភូមិបាលដែលចែងអំពីសហកម្មសិទ្ធិ
សហកម្មសិទ្ធករទាំងអស់បានព្រមព្រៀងគ្នាលើការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ
ឈ្មោះ............ តាមលក្ខខណ្ឌទាំងឡាយដូចតទៅ :

ជំពូកទី១
គោលការណ៍ទូទៅ
ប្រការ ១.-

១.១. បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងសម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ.........................
មានគោលដៅកំណត់បន្ថែមអំពីសិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ
ដោយអនុលោមតាមសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ដូចមានចែងក្នុង ជំពូកទី ១០ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

១.២. បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះអនុវត្តដូចគ្នាចំពោះសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់
និងចំពោះអ្នកជួលចំណែកឯកជនផងដែរ ដោយ គ្មានករណីលើកលែងឡើយ ។
១.៣. បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះជាផ្នែកមួយនៃកិច្ចសន្យារផ្ទេររវាងសហកម្មសិទ្ធិករដែលតម្រូវឱ្យអ្នកទទួលបា
នសិទ្ធិជា សហកម្មសិទ្ធិករថ្មី ចុះហត្ថលេខានិងគោរពតាម ។
១.៤. អ្នកលក់ចំណែកឯកជន ត្រូវបង្ហាញបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះដល់អ្នកទិញ
ដោយកំណត់បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះជាលក្ខខណ្ឌ មួយនៃការលក់ មិនអាចតវ៉ាបាន ។
អ្នកទិញត្រូវយល់ព្រមនិងចុះហត្ថលេខាលើបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះ ដែលជាផ្នែក មួយនៃកិច្ចសន្យាលក់ ។
១.៥. សហកម្មសិទ្ធិករ និងអ្នកដែលមានផលប្រយោជន៍លើអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងអស់
ត្រូវគោរពតាមបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង នេះ ច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិផ្សេងៗជាធរមាន
និងរក្សាសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ សេចក្តីថ្លៃថ្នូរ ការគោរពសិទ្ធិអ្នកដទៃ
និងការបំពេញកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ដើម្បីធានាភាពសុខដុមរវាងសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ។

ជំពូកទី ២

សិទ្ធិ ភាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវរបស់សហកកម្មសិទ្ធិករ

ប្រការ ២._ ចំណែកឯកជន

២.១. ចំណែកឯកជន សំដៅដល់ចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលស្ថិតក្រោមការកាន់កាប់
និងប្រើប្រាស់ជាឯកជន ផ្តាច់មុខ តាមគំនូសប្លង់ និងបញ្ជីសារពើភណ្ឌ
ដូចមានភ្ជាប់មកជាមួយបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះ ។
២.២. សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗមានសិទ្ធិគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់ផ្តាច់មុខលើចំណែកឯកជនរប
ស់ខ្លួន រួមបញ្ចូលទាំងអចលនវត្ថុទាំងអស់ដែលមាននៅក្នុងចំណែកឯកជន ដូចជាជញ្ជាំងខាងក្នុង
ទ្វារទាំងអស់ រួមទាំង ទ្វារចូលទៅក្នុងផ្ទះផង ផ្ទៃបង្អួចខាងក្នុង ផ្ទៃការ៉ូ ផ្ទៃជញ្ជាំង ពិដាន
គ្រឿងបំពាក់បច្ចេកទេសទាំងអស់សម្រាប់ ការប្រើប្រាស់ផ្តាច់មុខនៅក្នុងចំណែកឯកជន ផ្ទះបាយ
និងទូខោអាវ ។
២.៣. យ៉ដែលជាប់ជាមួយនឹងចំណែកឯកជន និងបានប្រើប្រាស់ជាឯកជន ត្រូវគណនាបញ្ចូលជាចំណែកឯកជន
ប្រសិន បើមិនប៉ះពាល់ដល់ការប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀត
ឬចំណែករួម ។
២.៤. សហកម្មសិទ្ធិករនៃចំណែកឯកជនមានសិទ្ធិផ្តាច់មុខក្នុងការប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនតាមការកម្រិ
តលក្ខខណ្ឌ ដោយច្បាប់ បទបញ្ញត្តិ និងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះ ។ ឧទាហរណ៍ កម្មសិទ្ធិករអាចលក់
ឬជួលចំណែកឯកជនរបស់ ខ្លួន ប្រើប្រាស់ជាប្រាតិភោគអចលនវត្ថុ ដាក់បញ្ចាំ ឬដាក់ហ៊ីប៉ូតែក
ឬមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យនៅ ។

២.៥. សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗត្រូវគោរពសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិករដទៃក្នុងការប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន។ ការប្រើប្រាស់ ចំណែកឯកជននេះ ត្រូវហាមឃាត់ប្រសិនបើការប្រើប្រាស់នោះបង្កការប៉ះពាល់ឬខូចខាតដល់ចំណែករួមឬចំណែកឯកជនផ្សេងទៀត។

២.៦. សហកម្មសិទ្ធិករត្រូវបង្កលក្ខណៈងាយស្រួលដល់បុគ្គលដែលត្រូវមកធ្វើការថែទាំ ជួសជុលផ្សេងៗ។ សហកម្មសិទ្ធិករ មិនអាចទាមទារសំណង ឬតម្លៃតបស្នងណាមួយអំពីការបង្កលក្ខណៈងាយស្រួលក្នុងការជួសជុល ថែទាំនេះទេ។

ប្រការ ៣.- ចំណែករួម

៣.១. ចំណែកដែលនៅសល់ពីចំណែកឯកជន ត្រូវបានចាត់ទុកជាចំណែករួម។ ចំណែករួមសំដៅដល់ដី និងរាល់ចំណែក នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលជាកម្មវត្ថុសម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួម ឬជាប្រយោជន៍នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ មាន ជាអាទិ៍ ដី ទីធ្លា ជណ្តើរ ឧទ្យាន និង សួនច្បារ ផ្លូវច្រកចេញចូល ជញ្ជាំង ទីកន្លែងនៃសេវាកម្មរួម...

៣.២. សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ គឺជាម្ចាស់នៃចំណែករួម ។ ចំណែករួមនេះ មិនអាចយកមកប្រើប្រាស់ផ្តាច់មុខដោយ បុគ្គលណាមួយឡើយ។ ចំណែករួមជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ។

៣.៣. ចំណែកទាំងឡាយដូចខាងក្រោមត្រូវបានចាត់ទុកជាចំណែករួម :

ក) ដី ទីធ្លាក្នុងរបង សួនច្បារ ផ្លូវ ច្រកចេញចូល ចំណតរថយន្ត សួនច្បារ កន្លែងកីឡា

ខ) ជញ្ជាំង និងជញ្ជាំងទ្រទ្រង់អាគារ ឧបករណ៏ប្រើប្រាស់រួមគ្នា ដូចជាបណ្តាញទឹក ភ្លើង បណ្តាញឧស្ម័ន ទោះបី ជាបណ្តាញនោះរត់កាត់តាមចំណែកឯកជនក៏ដោយ

គ) ទូរួម បំពង់ និងក្បាលបំពង់ផ្សេង និងដំបូល

ឃ) ទីកន្លែងនៃសេវារួមផ្សេងៗទៀត។

ង) សិទ្ធិបន្ទាប់បន្សំទាំងឡាយដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ១៧៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល។

៣.៤. សិទ្ធិលើក្បាលដីដែលអាគារសហកម្មសិទ្ធិតាំងនេះ ជាសិទ្ធិដែលមិនបាត់បង់ឡើយ ទោះជាអាគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ ត្រូវខូចខាត ឬទទួលរងមហន្តរាយទាំងស្រុងក៏ដោយ។

ប្រការ ៤.- ការចាត់ចែងចំណែកឯកជន

៤.១. សិទ្ធិចាត់ចែងលើចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ត្រូវអនុវត្តតាមច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន។

៤.២. នៅពេលផ្ទេរសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន តាមរយៈការលក់ ការដូរ ប្រទានកម្ម និងការបន្តមរតក សិទ្ធិចាត់ចែង លើចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ រួមទាំងកាតព្វកិច្ចទាំងអស់ ត្រូវផ្ទេរទៅឱ្យអ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ឬ សហកម្មសិទ្ធិករថ្មី។

៤.៣. អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ ឬអ្នកលក់ និង/ឬ អ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ឬអ្នកទិញត្រូវស្នើសុំធ្វើចរន្តការនូវការផ្ទេរសិទ្ធិនេះនៅ រដ្ឋបាលសុរិយោដី។

៤.៤. អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិឬអ្នកទិញ និង/ឬ អ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ឬអ្នកទិញត្រូវទទួលខុសត្រូវលើការចំណាយថ្លៃសេវា និង ការបង់ពន្ធផ្សេងៗជូនរដ្ឋតាមច្បាប់កំណត់។

៤.៥. ផ្ទៃខាងក្នុងនៃចំណែកឯកជនដែលមើលពុំឃើញពីខាងក្រៅ សហកម្មសិទ្ធិករអាចរៀបចំនិងជួសជុលបាន តែ មិនអាចប៉ះពាល់រចនាសម្ព័ន្ធដើម និងមិនអាចផ្ទុកទម្ងន់លើសពីការកំណត់ ឬធ្វើអ្វីបណ្តាលឱ្យប៉ះពាល់ដល់ អ្នកជិតខាង ឬដែលបង្កគ្រោះថ្នាក់ដល់ភាពរឹងមាំនិងសុវត្ថិភាពនៃសំណង់ ឬធ្វើឱ្យខូចដល់សោភ័ណ្ឌភាពនៃ អគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងមូលទេ។

៤.៦. សហកម្មសិទ្ធិករ ឬអ្នកជួលចំណែកឯកជន ដែលបានលក់ឬជួលបន្តចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ មិនត្រូវ ដោះយកទៅជាមួយខ្លួននូវអចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនាទាំងឡាយ ដែលនៅភ្ជាប់ជាមួយអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះឡើយ។

ជំពូកទី ៣
ការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ប្រការ ៥.-

៥.១. សហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានកម្មសិទ្ធិករចាប់ពី ៥ ឡើងទៅ ត្រូវរៀបចំអង្គការគ្រប់គ្រង អាគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយការបង្កើតជាក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រង ដើម្បីទទួលបន្ទុកកិច្ចការ សហកម្មសិទ្ធិ ដោយអនុលោមតាមមាត្រា ១៨៤ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។ ករណីមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចំណែក ឯកជន អ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ឬសហកម្មសិទ្ធិករថ្មី ត្រូវក្លាយជាសមាជិកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជាស្វ័យប្រវត្តិ។

៥.២. សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ត្រូវរៀបចំមហាសន្និបាតដើម្បីតែងតាំងក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រង អគារសហកម្មសិទ្ធិ និងដើម្បីកំណត់ពីការផ្តល់សិទ្ធិសម្រេចចិត្ត

ក្នុងករណីអវត្តមានសមាជិកខ្លះ។ ការសម្រេចចិត្ត
ទាំងឡាយត្រូវផ្អែកលើភាគរយនៃសហកម្មសិទ្ធិករ។
៥.១. នីតិវិធីនៃការធ្វើសេចក្ដីសម្រេចចិត្តត្រូវអនុវត្តដូចតទៅ :
ក-តម្រូវឱ្យមានសម្លេងគាំទ្រភាគច្រើនដាច់ខាតនៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់
សម្រាប់ការសម្រេចចិត្តពាក់ព័ន្ធនឹង ការកែសម្រួលបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ការជួសជុល
ឬការថែទាំអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬការបង់ថ្លៃសេវាសាធារណៈនានា។
ខ-តម្រូវឱ្យមានសម្លេងគាំទ្រយ៉ាងតិច ៧៥ ភាគរយនៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់
សម្រាប់ការសម្រេចចិត្តក្នុង ករណីដែលអគារចាស់ទ្រុឌទ្រោមមិនអាចប្រើប្រាស់បាន
ហើយតម្រូវឱ្យធ្វើការរុះរើអគារ ឬសាងសង់អគារ ជាថ្មី។ ក្នុងករណីមិនអាចរកការគាំទ្រ ៧៥
ភាគរយបាន នោះការវាយតម្លៃជាផ្លូវការលើស្ថានភាពអគាររបស់
សមត្ថកិច្ចជំនាញត្រូវយកជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ការសម្រេចរបស់តុលាការ។

ជំពូកទី ៤

សមាមាត្រនៃការចំណាយលើការជួសជុល ការថែទាំ និងការចំណាយផ្សេងៗ

ប្រការ ៦.-

៦.១. សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ ទទួលខុសត្រូវក្នុងការជួសជុល ថែទាំ
និង/ឬបន្ទុកផ្សេងៗទៀតលើចំណែកឯកជន របស់ខ្លួន។
៦.២. សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ត្រូវទទួលខុសត្រូវរួមគ្នាក្នុងការជួសជុល ថែទាំ
និង/ឬបន្ទុកផ្សេងៗទៀតលើចំណែក ចំណែករួមឱ្យបានសមស្រប។
ការចំណាយទាក់ទងនឹងការប្រើប្រាស់ ការជួសជុល ការថែទាំ និង/ឬបន្ទុក
ផ្សេងៗទៀតលើចំណែករួម
ត្រូវគិតជាភាគរយទៅតាមសមាមាត្រនៃទំហំផ្ទៃក្រឡានៃចំណែកឯកជនរបស់
កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ។
៦.៣. ក្នុងករណីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិចុះទ្រុឌទ្រោម មិនអាចស្នាក់នៅបាន ឬទទួលរងមហន្តរាយ
ដោយប្រការ ណាមួយ សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់អាចឯកភាពគ្នាសាងសង់ឡើងវិញ
ដោយទទួលបន្ទុកក្នុងការចំណាយតាម
សមាមាត្រនៃទំហំផ្ទៃក្រឡានៃចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ។
ការសាងសង់ឡើងវិញ ត្រូវ អនុវត្តតាមច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន

និងត្រូវធ្វើឡើងដោយយកតាមរចនាសម្ព័ន្ធដើម លើកលែងតែ
មានការព្រមព្រៀងគ្នាផ្សេងពីនេះ ។ ក្នុងករណីដែលសហកម្មសិទ្ធិករឯកភាពគ្នាក្នុងការបែងចែកដី
ឬលក់ដី ដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះស្ថិតនៅ ការបែងចែកផលប្រយោជន៍
ត្រូវសមាមាត្រទៅនឹងទំហំផ្ទៃក្រឡានៃ ចំណែកឯកជននីមួយៗ ឬតាមការព្រមព្រៀងគ្នាពីមុនមក
ប្រសិនបើមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាដោយឡែក ។

ជំពូកទី ៥

អវសានប្បញ្ញត្តិ

ប្រការ ៧.-

វិវាទទាំងឡាយដែលកើតឡើងរវាងសហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវដោះស្រាយជាជំហានដំបូង
ដោយការ សម្រុះសម្រួលក្នុងក្របខណ្ឌនៃក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ
។ ក្នុងករណីដែលមិន អាចដោះស្រាយបាន វិវាទនេះនឹងត្រូវដោះស្រាយដោយតុលាការ ។

ប្រការ ៨.-

បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះមានប្រសិទ្ធភាពចាប់ពីថ្ងៃដែលអ្នកទទួលសិទ្ធិក្លាយជាសហកម្មសិទ្ធិករពេញលក្ខណៈ
ច្បាប់លើ ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។

ថ្ងៃទី .... ខែ............. ឆ្នាំ ....

អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ **អ្នកទទួលសិទ្ធិ**

ឈ្មោះ .... **ឈ្មោះ**......................

ឧបសម្ព័ន្ធទី ២
នៃអនុក្រឹត្យលេខ ....អនក្រ.បក
ចុះថ្ងៃទី ...... ខែ......... ឆ្នាំ ២០០៩ ស្ដីពីការ
គ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន

លេខ : ....

ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិលេខ : ....
រាជធានី/ខេត្ត : ....
ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ : ....
ឃុំ/សង្កាត់ : ....
ភូមិ : ....
ផ្លូវ : ....

អគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ : ....
ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី....... ខែ .... ឆ្នាំ ....
ទំហំចំណែកឯកជនសរុប : .... ម[២]
ជាន់ទី : ....
ភាគរយនៃចំណែកឯកជនធៀបនឹងទំហំសរុបអគារសហកម្មសិទ្ធិ .... %

យោង :
- បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងលេខ ....
  ចុះថ្ងៃទី ...... ខែ........ ឆ្នាំ...........

ជើង

ធ្វើនៅ .... ថ្ងៃទី .... ខែ....... ឆ្នាំ ....
តប. រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ប្រការស : បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ ដោយបានចំណែកជាកេរ្តិ៍ក្តី ទទួលទិញ-ដូរក្តី ទទួលបញ្ចាំ ឬហ៊ីប៉ូតែកក្តី ឬជួលរយៈពេលវែង ចូរលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់ចំណែកឯកជន ទៅធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនៅចំពោះមុខមន្ត្រីសុរិយោដី ដើម្បីផ្លាស់ឈ្មោះ ឬធ្វើលេខាចារិក នៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុនេះតាំងនៅ ព្រោះកាលបើមិនបានបំពេញកិច្ចទាំងនេះទេ អចលវត្ថុនោះនឹងទុកជាការធានាប្រាក់លោកអ្នកក៏មិនកើត ឬទុកជាកម្មសិទ្ធិរបស់លោកអ្នកក៏ពុំបាន។

ចុះបញ្ជីលេខ : .... អក្ខរសញ្ញាខ្លួន : ....

ចំណែកឯកជនលេខ : .... ជង់ (BLOCK) លេខ : .... ជាន់ទី : .... ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី .... ខែ..... ឆ្នាំ ....

ប្រភេទសំណង់ : .... រូបភាពប្រើប្រាស់ : .... លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ : ....

តារាងផ្លាស់ប្តូរ

អត្រានុកូលដ្ឋានម្ចាស់ចំណែកឯកជន				ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
ទំហំនៃចំណែកឯកជន (ម²)	នាមត្រកូល នាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតា	លេខាចារិកដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើចំណែកឯកជន	
១	២	៣	៤	៥	៦	៧

ឧបសម្ព័ន្ធទី ៣
នៃអនុក្រឹត្យលេខ ....អនក្រ.បក
ចុះថ្ងៃទី ...... ខែ......... ឆ្នាំ ២០០៩
ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន

លេខ : ....

ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិលេខ : ....
រាជធានី/ខេត្ត : ....
ស្រុក/ខណ្ឌ /ក្រុង : ....
ឃុំ/សង្កាត់ : ....
ភូមិ : ....
ផ្លូវ : ....

អគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ : ....
ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី...... ខែ .... ឆ្នាំ ....
ទំហំចំណែកឯកជនសរុប : .... ម^2
ជាន់ទី : ....
ភាគរយនៃចំណែកឯកជនធៀបនឹងទំហំសរុបអគារសហកម្មសិទ្ធិ .... %
រយៈពេលជួលចំណែកឯកជន .... ឆ្នាំ ចាប់ពី .... ដល់..............

ជើង

យោង :
- វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់សិទ្ធិជួលដីលេខ ....
ចុះថ្ងៃទី .... ខែ.............ឆ្នាំ ....
រយៈពេល .... ឆ្នាំ ចាប់ពី......... ដល់............
- បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងលេខ ....
ចុះថ្ងៃទី .... ខែ............ ឆ្នាំ....................

ធ្វើនៅ .... ថ្ងៃទី .... ខែ....... ឆ្នាំ ....
តប. រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ប្រកាស : បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ ដោយបានចំណែកជាកេរ្តិ៍ក្តី ទទួលទិញ-ដូរក្តី ទទួលបញ្ចាំ ឬហ៊ីប៉ូតែកក្តី ឬជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ចូរលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន ទៅធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនៅចំពោះមុខមន្ត្រីសុរិយោដី ដើម្បីផ្លាស់ឈ្មោះ ឬធ្វើលេខាចារិក នៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុនេះតាំងនៅ ព្រោះកាលបើមិនបានបំពេញកិច្ចទាំងនេះទេ អចលវត្ថុនោះ នឹងទុកជាការធានាប្រាក់លោកអ្នកក៏មិនកើត ឬទុកជាម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជនក៏ពុំបាន។

ចុះបញ្ជីលេខ : .... អត្តសញ្ញាខ្លួន : ....

ចំណែកឯកជនលេខ : .... ជង់ (BLOCK) លេខ : .... ជាន់ទី : .... ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតិសាងសង់ចុះថ្ងៃទី .... ខែ..... ឆ្នាំ ....

ប្រភេទសំណង់ : .... រូបភាពប្រើប្រាស់ : .... លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ : ....

តារាងផ្លាស់ប្តូរ

អត្រានុកូលដ្ឋានម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន				ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
ទំហំនៃចំណែកឯកជន (ម²)	នាមត្រកូល នាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាចារិកដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើចំណែកឯកជន	
១	២	៣	៤	៥	៦	៧