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

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

នីតិវិធីផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

(ករណីកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ)

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី ១៨ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៩ ដល់ថ្ងៃទី ១៦ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៩

ស្រាវជ្រាវដោយ
និស្សិតឈ្មោះ៖ **កញ្ញា.មាស ស្រីនិច**
លោកស្រី.ម៉េង មណីកា

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ
លោក **គង់ សុភ័ក្ត្រ**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី១៩

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៥
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០១៩

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

៙៙❋៚៚

យើងខ្ញុំឈ្មោះ មាស ស្រីនិច និងឈ្មោះ ម៉េង មណីកា ជានិស្សិតបរិញ្ញាបត្រ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ ឆ្នាំទី៤ ជំនាន់ទី១៩ នៃ**សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច**។ យើងខ្ញុំបានធ្វើការស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទ «**នីតិវិធីផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ (ករណីកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ)** បានបញ្ចប់ដំណើរការនៃការស្រាវជ្រាវ និងចេញជាឯកសារស្ថាបពរមួយដែលចងក្រងជាសៀវភៅនេះឡើង។ យើងខ្ញុំ សូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅចំពោះ៖

- ព្រះបាទនរោត្តម **សីហមុនី** ព្រះមហាក្សត្រនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ទ្រង់ជាម្លប់ដ៏ត្រជាក់ត្រជុំសម្រាប់កូនចៅ និងមាតុភូមិ។
- សម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ **ហ៊ុន សែន** ជាប្រមុខដឹកនាំ នាវាកម្ពុជាលើផ្លូវនយោបាយមួយប្រកបដោយសុច្ចរិត រក្សាបាននូវស្ថេរភាព សន្តិភាព និងការអភិវឌ្ឍ។
- សាស្ត្រាចារ្យលោក**គង់ សុភ័ក្រ្ត** ដែលបានណែនាំយើងខ្ញុំ នូវការតាក់តែងជាអត្ថបទ សារណានេះឡើងប្រកបដោយភាពជោគជ័យព្រមទាំងផ្តល់ជាបទពិសោធន៍ និងដំបូន្មានល្អសម្រាប់ជាមូលដ្ឋានក្នុងការសរសេរជាសៀវភៅនេះ។
- គណៈកម្មការសាលា និងលោកគ្រូ-អ្នកគ្រូសាស្ត្រាចារ្យ ដែលបានបង្ហាត់បង្រៀនទាំងចំណេះដឹង និងសីលធម៌មកកាន់យើងខ្ញុំ។
- ជាពិសេសសូមថ្លែងអំណរគុណដ៏ជ្រាលជ្រៅក្រៃលែងដល់ អ្នកមានគុណទាំងពីរដែលបានបីបាច់ចិញ្ចឹមប្រៀនប្រដៅសព្វបែបយ៉ាង ដល់រូបកូនឲ្យក្លាយជាមនុស្សល្អម្នាក់ សម្រាប់បម្រើក្រុមគ្រួសារ និងសង្គមជាតិទាំងមូល។

ជាទីបញ្ចប់ សូមប្រសិទ្ធពរជ័យ សិរីសួរស្តី វិបុលសុខ បវរមហាប្រសើរដល់លោកអ្នកមានគុណ ទាំងពីរទទួលបានជោគជ័យគ្រប់ភារកិច្ច និងសុខភាពរឹងមាំទទួលទានមានបានគ្រប់ៗគ្នា ព្រមទាំងសូមបួងសួងបរមីនៃវត្ថុស័ក្តសិទ្ធក្នុងលោកសូមជួយថែរក្សាលោកអ្នកមានគុណទាំងពីរ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ សាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់ឲ្យមានសុខភាពល្អ។ សូមពុទ្ធពរទាំងប្រាំប្រការគឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ និងបដិភាណៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

៙៙❈៙៙

ការតាក់តែងសៀវភៅនេះឡើងគឺបានឆ្លងកាត់នូវដំណាក់កាល ជាច្រើនទើបទទួលបានការសម្រេចចេញជាសមិទ្ធផល។ ការតាក់តែងសៀវភៅនេះឡើងវាមិនមានភាពងាយស្រួលទេ សម្រាប់យើងខ្ញុំជានិស្សិតដែលចាប់ផ្ដើម ធ្វើការហាត់រៀន តាក់តែងជាកម្រងឯកសារ ដែលមានទ្រង់ទ្រាយធំ និងមានការប្រឈមទៅនឹងការលំបាក ដោយសារតែសមត្ថភាពនៅមានកម្រិតនៅឡើយ។ ប៉ុន្តែទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ យើងខ្ញុំតាំងចិត្តរួចជាស្រេចនៅក្នុងការសម្រេចនូវប្រធានបទមួយនេះ។

គោលបំណង នៅក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវរបស់យើងខ្ញុំនេះ គឺចង់ពន្យល់ទៅដល់អ្នកអានទាំងអស់ឲ្យយល់ពីនៃនីតិវិធីផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។ បច្ចុប្បន្នការលក់ទិញអចលនទ្រព្យកំពុងតែមានការកើនឡើងជាលំដាប់ ហេតុដូច្នេះហើយយើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបង្ហាញអំពីនីតិវិធីនេះ ដើម្បីធ្វើជាមូលដ្ឋានពាក់ព័ន្ធទៅនឹងនីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឲ្យបានច្បាស់លាស់។ សៀវភៅមួយក្បាលនេះអាចជាឯកសារជំនួយសម្រាប់និស្សិតជំនាន់ក្រោយ ធ្វើការសិក្សាស្វែងយល់ជាប្រយោជន៍សម្រាប់ការស្រាវជ្រាវបន្ថែមផងដែរ។

យើងខ្ញុំពិតជាមានសេចក្ដីសោមនស្សជាអនេក ក្នុងការទទួលការរិះគន់ ដើម្បីស្ដាបនាពីគ្រប់មជ្ឈដ្ឋានទាំងអស់ និងទទួលនូវការកែតម្រូវនានាពីសំណាក់សាធារណៈជន ដោយទឹកចិត្តសោមនស្សរីករាយជាទីបំផុត។

ជាចុងក្រោយយើងខ្ញុំសូមគោរព និងថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅចំពោះការគាំទ្រពីសំណាក់ជនរួមជាតិ ពុកម៉ែ បងប្អូន មាមីង ហើយសូមជូនពរឲ្យមានសុខភាពល្អ ទទួលទានមានបានគ្រប់ក្រុមគ្រួសារ និងសូមជូនពរឲ្យប្រជាពលរដ្ឋទូទៅជួបតែសេចក្ដីសុខចម្រើន សុភមង្គលក្នុងក្រុមគ្រួសារ ជួបប្រទះតែសេចក្ដីសុខគ្រប់ប្រការ និងប្រកបការងារអ្វីៗបានសម្រេចដូចបំណងប្រាថ្នា។

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម...០១

ជំពូកទី១៖ សញ្ញាណទូទៅនៃការចុះបញ្ជីនៅកម្ពុជា... ០២

ផ្នែកទី១៖ សញ្ញាណនៃការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ.........................០២

ក. ស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីលើអចលនវត្ថុ.....................................០៥

ក.១. ស្ថាប័នទទួលបន្ទុកលើអចលនវត្ថុ...០៦

ក.២. សារៈសំខាន់ និង ផលប្រយោជន៍នៃស្ថាប័នទទួលបន្ទុក..................០៧

ខ. ប្រភេទនៃការចុះបញ្ជី...០៩

ខ.១. ការចុះបញ្ជីជាប្រព័ន្ធ...០៩

ខ.២. ការចុះបញ្ជីដាច់ដោយដុំ...១១

ខ.៣. ការចុះបញ្ជីបំពេញបន្ថែម...១២

គ. ប្រភេទប័ណ្ណដែលទទួលក្រោយការចុះបញ្ជី...១៣

គ.១. ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី.....................................១៣

គ.២. វិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ(សម័យរដ្ឋកម្ពុជា)................១៣

គ.៣. ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ..១៤

គ.៤. វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន................................... .១៤

គ.៥. វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ(សម័យព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា)
....១៤

ផ្នែកទី២៖ សញ្ញាណនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ..............................១៥
ក. ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ..១៦
ក.១. សំណើ និងស្វីការ..១៦
ក.២. លិខិតយថាភូត..១៧
ខ. សុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអលចនវត្ថុ..១៨
ខ.១. ការព្រមព្រៀងគ្មានវិការៈ...១៨
ខ.២. សមត្ថភាពរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា..១៨
ជំពូកទី២៖ យន្តការនៃការផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុផ្អែកលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញ..១៩
ផ្នែកទី១៖ យន្តការនៃការកសាងឯកសារផ្ទេរការចុះបញ្ជី...........................២០
ក. គោលការណ៍ពាក្យសុំរួមគ្នា...២០
ក.១ ពាក្យសុំផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ................................២០
ក.២ ឯកសារភ្ជាប់សម្រាប់ការផ្ទេរការចុះបញ្ជី..២១
ខ. ករណីផ្ទេរការចុះបញ្ជីដោយបង្ខំ..២៣
ខ.១ ពាក្យសុំផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ................................២៤
ខ.២ ឯកសារភ្ជាប់សម្រាប់ការផ្ទេរការចុះបញ្ជី..២៤
ផ្នែកទី២៖ យន្តការនៃការបង់ពន្ធ...២៥
ក. ការទទួលឯកសារផ្ទេរការចុះបញ្ជីពីមន្ទីដែនដី.......................................២៥
ខ. ការចុះវាយតម្លៃអចលនវត្ថុដែលត្រូវផ្ទេរការចុះបញ្ជី...............................២៦

គ. អាត្រាពន្ធលើការផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ...............................២៦

ឃ. ការបង់ប្រាក់ពន្ធប្រថាប់ត្រា...២៨

ផ្នែកទី៣៖ ការចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ..២៩

ក. ការពិនិត្យឯកសារ...២៩

ខ. ការចុះលេខាចារិក និងការបោះត្រា..២៩

គ. ការដកប័ណ្ណ...៣០

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន...៣១

អនុសាសន៍...៣២

ឯកសារយោង

ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្ដីផ្ដើម

សេចក្តីផ្តើម

កម្ពុជា គឺជាប្រទេសមួយដែលឆ្លងកាត់សង្គ្រាមស៊ីវិលជាច្រើនទសវត្ស។ សង្គ្រាមស៊ីវិលបានធ្វើឲ្យកម្ពុជាទទួលរងនូវការបំផ្លាញគ្មានសល់ ជាពិសេសនៅក្នុងសម័យ កម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ (១៩៧៥ ដល់ ១៩៧៩) ។វាជារបបឃោរឃៅ ព្រៃផ្សៃបំផុត ដោយពួកខ្មែរក្រហមបានលុបបំបាត់ទាំងស្រុងនូវរាល់ ជំនឿសាសនា ប្រពៃណី ជាពិសេសកម្មសិទ្ធិឯកជន។ ចាប់ពីថ្ងៃទី៧ ខែមករា ឆ្នាំ ១៩៧៩ របបកម្មសិទ្ធិបាននិវត្តបន្តិចម្តងៗ និងរស់រានមកដល់សព្វថ្ងៃដោយរដ្ឋាភិបាលបច្ចុប្បន្នគាំទ្រដល់នយោបាយ ឯកជនភាវូបនីយកម្ម។

ការធ្វើឯកជនភាវូបនីយកម្មលើប្រព័ន្ធដីធ្លី ពិតជាមានអត្ថប្រយោជន៍ខ្លាំងណាស់ចំពោះការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចបែបទំនើបតាមប្រទេសដែលមានសេដ្ឋកិច្ចជឿនលឿន។ រដ្ឋាភិបាល មានគោលបំណងដើម្បីជំរុញសេដ្ឋកិច្ចជាតិឲ្យមានកំណើនសេដ្ឋកិច្ច និងការអភិវឌ្ឍដោយចីរភាព នឹងបានបើកទូលាយឲ្យមានការចូលរួមពីផ្នែកឯកជន។

ការចុះបញ្ជីដីធ្លី ជាគោលនយោបាយដីធ្លីរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ក្នុងគោលបំណងផ្តល់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីដែលបានកាន់កាប់ដោយត្រឹមត្រូវ មុនថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ដល់ប្រជាពលរដ្ឋដើម្បីឲ្យពលរដ្ឋអាចមានលទ្ធភាពប្រើប្រាស់ដីដោយទាញយកផលប្រយោជន៍ ឲ្យអស់ពីលទ្ធភាពដែលគាត់អាចធ្វើបាន។ នៅពេលកម្មសិទ្ធិឯកជនត្រូវបានបើកទូលាយ មិនត្រឹមតែបានផ្តល់ប្រយោជន៍ដល់ពលរដ្ឋប៉ុណ្ណោះទេ ក៏បានទាក់ទាញផងដែរនូវការវិនិយោគជាច្រើនពីបណ្តាលប្រទេសនានាតាមរយៈយន្តការទីផ្សារសេរី។

បច្ចុប្បន្នការចុះបញ្ជីដីធ្លី ចំពោះករណីលក់ទិញកំពុងតែមានភាពមមារញឹកនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដូច្នេះហើយនៅពេលដែលមានការលក់ទិញ គឺតម្រូវឲ្យមានការផ្ទេរការចុះបញ្ជីពីអ្នកលក់ឲ្យទៅអ្នកទិញ ដើម្បីឲ្យអ្នកទិញទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិយកទៅប្រើប្រាស់ និងក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពេញលេញទៅតាមច្បាប់។

នៅក្នុងសារណានេះ ផ្តោតសំខាន់ទៅលើចំណុចសំខាន់ដូចជា សញ្ញាណទូទៅនៃការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ (ជំពូកទី១) និង យន្តការនៃការផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ (ជំពូកទី២)។

ជំពូកទី១៖ សញ្ញាណទូទៅនៃការចុះបញ្ជីនៅកម្ពុជា

រដ្ឋបាលចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ គឺជាប្រព័ន្ធមួយនៃការគ្រប់គ្រងអចលនវត្ថុរបស់រដ្ឋនីមួយៗ។ ការគ្រប់គ្រង និង ការប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុ គឺជាយន្តការមួយដែលមានយូរលង់ណាស់មកហើយនៅក្នុងសកលលោក ដោយគ្រាន់តែយន្តការនេះមានលក្ខណៈបត់បែន និងផ្លាស់ប្តូរទៅតាមសង្គមនីមួយៗ។ កម្ពុជាក៏ជាប្រទេសមួយដែលមានរបបគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុផ្ទាល់ខ្លួនផងដែរ។

យន្តការមួយនៃការគ្រប់គ្រងអចលនវត្ថុ គឺស្តែងឡើងតាមរយៈការចុះបញ្ជី ដែលមានគោលបំណងធ្វើឲ្យមានភាពងាយស្រួលក្នុងការកំណត់ប្រភេទនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនិយាយជារូម និងនិយាយដោយឡែកចំពោះដីធ្លី និងធានាសុវត្ថិភាពនិងប្រសិទ្ធភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈការលក់ទិញជាអាទិ៍។

ដូច្នេះ សញ្ញាណនៃការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធលើអចលនវត្ថុ គឺត្រូវបានលើកយកមកបង្ហាញនូវប្រវត្តិនៃការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធមុនឆ្នាំ១៩៧៥ និងប្រវត្តិនៃការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិក្រោយឆ្នាំ១៩៧៩ ។

ផ្នែកទី១. សញ្ញាណនៃការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

ការចុះបញ្ជីដីធ្លីនៅកម្ពុជា គឺជាការសិក្សាអំពីបរិបទនយោបាយ និងបរិបទផ្លូវច្បាប់ទាក់ទងនិងការចុះបញ្ជីដីធ្លីដែលកើតមានលើទឹកដីកម្ពុជាលើកដំបូង ព្រមទាំងមានការវិវឌ្ឍន៍ជាបន្តបន្ទាប់រហូតដល់ពេលបច្ចុប្បន្ន។

ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមុនឆ្នាំ១៩៧៥៖ មុនសម័យអាណានិគមបារាំងម្ចាស់ទឹក ម្ចាស់ដី ដែលជាអ្នកតាមថែរក្សាទឹកដីដែលប្រជាពលរដ្ឋកំពុងកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ជារៀងរាល់ថ្ងៃ និងព្រះមហាក្សត្រ «ជាម្ចាស់ដី» គ្រប់គ្រងអាណាចក្រទាំងមូល។

នៅថ្ងៃទី១១ សីហា ១៨៦៣ ព្រះបាទសម្តេច ព្រះនរោត្តម បានចុះហត្ថាលេខាលើសន្ធិសញ្ញាបារាំងដោយដាក់កម្ពុជាស្ថិតនៅក្រោមការការពាររបស់បារាំង ដែលគេទទួលស្គាល់ថា អាណានិគមនិយមបារាំង។ នៅក្នុងឆ្នាំ ១៨៨៤ ព្រះបាទសម្តេច ព្រះនរោត្តម ព្រះអង្គបានប្រកាសរំសាយព្រះរាជទ្រព្យចែកជូនប្រជាពលរដ្ឋ រហូតដល់ឆ្នាំ ១៩០៦ ព្រះរាជព្រះបាទ ព្រះស៊ីសុវត្ថិ បានឡើងគ្រងរាជស្នងព្រះបាទសម្តេច ព្រះនរោត្តម ហើយបានប្រកាសសម្រេចផ្តល់កម្មសិទ្ធិដីធ្លីជូនប្រជាពលរដ្ឋណាដែលបានដាក់ពាក្យស្នើសុំ។ នៅសម័យអាណានិគមនិយមបារាំង«កម្មសិទ្ធិ» ត្រូវបានបង្កើតឡើងជាថ្មីតាមទស្សនាទាន នៃប្រព័ន្ធច្បាប់បារាំង តាមរយៈការដាក់ឲ្យប្រើ«ក្រមរដ្ឋប្បវេណី» ដោយព្រះរាជប្រកាសរបស់ព្រះបាទសម្តេច ស៊ីសុវត្ថិ និងលោកបូដូវាំង សេស៊ីដង្គ សុប៉េរីយើរ របស់បារាំងចុះកាល

បរិច្ឆេតដូចគ្នា គឺថ្ងៃទី២៥ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ១៩២០ ដែលត្រូវបានគេហៅថាក្រមរដ្ឋប្បវេណី[1]។ ការអនុម័តក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ១៩២ គឺគោលបំណងដើម្បីបង្កើតប្រព័ន្ធអភិរក្សសុរិយោដីមជ្ឈការមួយនៅទូទាំងប្រទេសដែលការចុះបញ្ជីជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងក្លាយជាភស្តុតាងនៃសិទ្ធិផ្សេងៗដូចជា កម្មសិទ្ធិ ភោគៈ ហ៊ីប៉ូតែក[2]។ នៅកំឡុងពេលអនុវត្តន៍ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ១៩២០ រដ្ឋបានបង្កើតឲ្យមានការចុះបញ្ជីជាពីរដំណាក់កាល គឺនាឆ្នាំ ១៩២៥ រដ្ឋបានបើកឲ្យមាន របបចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ របបនេះគឺជាការចុះបញ្ជីដើម្បីទទួលបានការកាន់កាប់ ភោគៈ ស្របច្បាប់ពីរដ្ឋ ដំណាក់កាលទី២ គឺការបង្កើត «របបអភិរក្សសុរិយោដី»ដំណាក់កាលនេះគឺជាការចុះបញ្ជីសិទ្ធិភោគៈដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី[3]។

សម័យឯករាជ្យ ១៩៥៣-១៩៧៥ ក្រោយព្រះរាជបូនីយកិច្ចរបស់ ព្រះបាទនរោត្តមសីហនុ ប្រទេសកម្ពុជាបានឯករាជ្យពីបារាំងនៅថ្ងៃទី៩ ខែវិច្ឆកា ឆ្នាំ១៩៥៣។ ក្រោយពេលដែរបារាំងចូលមកកាន់កាប់ប្រទេសកម្ពុជាមានការកែទម្រង់លើបញ្ហាប្រព័ន្ធដីធ្លី ដែលបានផ្តល់លទ្ធភាពសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី។ ការកែទម្រង់ត្រូវបានអនុវត្តរហូតមកដល់ឆ្នាំ១៩៧០ ដល់ ១៩៥៧ ក្រោមតំបន់ដែលត្រួតត្រាដោយ លន់ នល់ ទោះបីជានៅរបប លន់ នល់ បានផ្លាស់ប្តូរពីរបបសង្គមរាស្ត្រនិយម ទៅជារបបសាធារណៈរដ្ឋខ្មែរ និងបង្កើតរដ្ឋធម្មនុញ្ញថ្មីយ៉ាងណាក្តី តែរដ្ឋធម្មនុញ្ញនេះមិនបានបដិសេធអត្ថិភាពនៃកម្មសិទ្ធិដីធ្លីឡើយ។

សម័យកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ ១៩៧៥-១៩៧៩ ខ្មែរក្រហមបានប្រជាជននៅទីក្រុងភ្នំពេញទាំងអស់ប្រហែលពីរលាននាក់ និងទីប្រជុំជនផ្សេងទៀតឲ្យទៅធ្វើស្រែចម្ការ។ ខ្មែរក្រហមចង់ប្រែក្លាយ ប្រទេសកម្ពុជាឲ្យទៅជាសង្គមជនបទមួយ ដែលគ្មានវណ្ណៈ។ នៅសម័យនោះប្រព័ន្ធច្បាប់ឯកសារច្បាប់ដែលបានអនុវត្តពីសម័យបារាំង និង ឯកសារផ្សេងៗទៀតត្រូវបានបំផ្លាញចោល។ រដ្ឋធម្មនុញ្ញកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យបានចែងថា «មធ្យោបាយផលិតកម្មសំខាន់ៗជាទូទៅជាកម្មសិទ្ធិរួមរបស់ប្រជាជនសមូហភាព»។

ការចុះបញ្ជីក្រោយឆ្នាំ១៩៧៩៖ សម័យសាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជា ១៩៧៩-១៩៨៩ រយៈពេល ៣ឆ្នាំ ៨ខែ ២០ថ្ងៃ ប្រជាជនកម្ពុជា ៣.៣១៤.៦៨៩ នាក់បានសម្លាប់ រចនាសម្ព័ន្ធសង្គម និងទ្រព្យសម្បត្តិត្រូវបានបំផ្លាញខ្ទេចខ្ទីអស់។ ក្រោយថ្ងៃរំដោះ ៧មករា ១៩៧៩ ដល់ ១៩៨៩ ដីធ្លី ស្ថិតនៅក្នុងកម្មសិទ្ធិសមូហ

[1] ព្រះរាជប្រកាសរបស់ព្រះបាទសម្តេច ស៊ីសុវត្ថិ និងលោក បូដូវាំង សេស៊ីដង្គ សុប៉េរីយើរ របស់បារាំង ចុះថ្ងៃទី២៥ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ១៩២០។

[2] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ១៩២០។

[3] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ១៩២០ មាត្រា៧២៤។

ភាពនៅឡើយ គិតត្រឹមខែមេសា ឆ្នាំ១៩៨៩។ ក្រោយមកមានការកែប្រែទម្រង់ខ្លះតាមរយៈសេចក្ដីសម្រេចស្ដីពីគោលនយោបាយគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់ដីធ្លីរបស់គណបក្សប្រជាជនបដិវត្តកម្ពុជានៅមហាសន្និបាទកម្មាភិបាលទូទាំងប្រទេសលើកទី២ ខែមេសា ឆ្នាំ១៩៨៩។

សម័យរដ្ឋកម្ពុជា ១៩៨៩-១៩៩៣ សម័យសាធារណរដ្ឋកម្ពុជាប្រជាមានិតកម្ពុជាត្រូវបានប្ដូរទៅជា រដ្ឋកម្ពុជា។ រដ្ឋធម្មនុញ្ញមិនបានទទួលស្គាល់កម្មសិទ្ធិដីធ្លីឯកជន ដែលមានអនុក្រឹត្យលេខ២៥ អនក្រ ស្ដីពីការផ្ដល់កម្មសិទ្ធិលើផ្ទះជូនប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជា ដែលអនុក្រឹត្យនេះ គឺជានិន្នាការថ្មីមួយដែលទទួលស្គាល់កម្មសិទ្ធិឯកជន និងបង្កើតឲ្យមានការចុះបញ្ជីឲ្យមានលក្ខណៈប្រសើរជាងមុន[4]។ ដោយឡែកនៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ ការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើផ្ទះ និងដីធ្លី ក្នុងការផ្ដល់កម្មសិទ្ធិលើផ្ទះជូនប្រជាជនកម្ពុជានៅរាជធានីភ្នំពេញ ក៏ត្រូវទទួលស្គាល់ដោយសារាចរផងដែរ[5]។

នៅថ្ងៃទី១៣ ខែតុលា ឆ្នាំ១៩៩២ រដ្ឋសភានៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានអនុម័តច្បាប់ភូមិបាលថ្មីមួយ គឺច្បាប់ភូមិបាល១៩៩២។ ផ្អែកតាមច្បាប់នេះកម្មសិទ្ធិដីធ្លីឯកជននៅមានលក្ខណៈចង្អៀតចង្អល់ រិតត្បិតនៅឡើយ កម្មវត្ថុតែមួយគត់នៃកម្មសិទ្ធិដីធ្លីឯកជនគឺដីលំនៅឋាន។ ច្បាប់ភូមិបាលបានបង្កើតឲ្យមានការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិ ការចុះបញ្ជីភោគៈ និងការចុះចរន្តការផ្ទេរ ឬ បំបែកក្បាលដី ការកត់ត្រាចំពោះកម្មសិទ្ធិ ត្រូវចុះក្នុងសៀវភៅចុះកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ រីឯភោគៈត្រូវចុះក្នុងសៀវភៅចុះភោគៈអចលនវត្ថុ។

សម័យព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ១៩៩៣ ដល់បច្ចុប្បន្ន រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ១៩៩៣ គឺជានិន្នាការបើបចំហរយ៉ាងពេញលេញនូវកម្មសិទ្ធិដីធ្លីឯកជន ដល់ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជា[6]។ ក្នុងកំឡុងពេលនោះច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ មិនទាន់ត្រូវបានអនុម័តនៅឡើយ តែដើម្បីគាំទ្រដល់គម្រោងសាកល្បងខាងលើ រាជរដ្ឋាភិបាលបានបង្កើតអនុក្រឹត្យមួយនៅក្នុងឆ្នាំ២០០២ ស្ដីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី (ការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ)។ សិទ្ធិទទួលបានអចលនវត្ថុឯកជនត្រូវបានបង្កើតឡើងជាផ្លូវការក្នុងរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣ ប៉ុន្តែក្របខ័ណ្ឌគ្របដណ្ដប់លើសិទ្ធិទាំងនោះមិនត្រូវបានបង្កើតឡើងនោះទេ រហូតដល់ការអនុម័តច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១។

---

[4] អនុក្រឹត្យលេខ២៥ អនក្រ ចុះថ្ងៃទី២២ ខែមេសា ឆ្នាំ១៩៨៩ «ស្ដីពីការផ្ដល់កម្មសិទ្ធិលើផ្ទះជូនប្រជាពលរដ្ឋប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជា»។

[5] សារាចរលេខ០៥ សរចស ចុះថ្ងៃទី០៥ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៨៩ «ស្ដីពីការអនុវត្តក្រឹត្យ ការផ្ដល់កម្មសិទ្ធិលើផ្ទះជូនប្រជាជនកម្ពុជានៅរាជធានីភ្នំពេញ»។

[6] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ១៩៩៣ មាត្រា៤៥។

នៅថ្ងៃទី៣០ ខែមេសា ឆ្នាំ២០០១ ច្បាប់ភូមិបាលថ្មីមួយបានប្រកាសឲ្យប្រើ ការអនុម័តច្បាប់នេះគឺដើម្បីឆ្លើយតបទៅនឹងស្ថានភាពនៃការអភិវឌ្ឍរបស់សង្គម ហើយក៏ឆ្លើយតបទៅនិងមាត្រា៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣ ផងដែរ[7]។

នៅថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានប្រកាសឲ្យប្រើការបង្កើតក្រមរដ្ឋប្បវេណី គឺដើម្បីទទួលស្គាល់កម្មសិទ្ធិរបស់ប្រជាពលរដ្ឋទាំងអស់ដែលមាននៅពេលបច្ចុប្បន្ន។ ហើយកម្មសិទ្ធិដែលទទួលស្គាល់ដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណី គឺសំដៅទៅលើសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករនោះអាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដោយសេរីបាន នៅក្នុងទំហំដែលច្បាប់ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតបានកម្រិត[8]។

បន្ទាប់ពីមានការទទួលស្គាល់កម្មសិទ្ធិហើយ ដើម្បីអាចក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពេញលេញគឺរដ្ឋបានតម្រូវឲ្យប្រជាពលរដ្ឋទាំងអស់ដែលមានដីធ្លី ត្រូវធ្វើការបំពេញបែបបទក្នុងការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិដើម្បីទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ដែលជាទូទៅហៅថា ប្លង់រឹង។

ការមានប្លង់រឹង ជាវិធីតែមួយគត់ដែលម្ចាស់ដីអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។ ការទទួលស្គាល់ផ្លូវការលើកម្មសិទ្ធិជាប្រការសំខាន់ ព្រោះវាអាចកាត់បន្ថយហានិភ័យ ជម្លោះដីធ្លី និងការពារម្ចាស់ដីពីការបាត់បង់អចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន ហើយការចុះបញ្ជីជាភស្តុតាងបន្ទាល់នាពេលមានវិវាទនៅតុលាការ។ ក្រៅពីនេះ ឯកសារប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លី បានផ្តល់ឲ្យម្ចាស់ដីនូវលទ្ធភាពទទួលបានមូលធនតាមរយៈការដាក់ធានា សម្រាប់កម្ចីនានា។ ដូច្នេះដើម្បីអាចចេញនូវប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ (ប្លង់រឹង)ជូនប្រជាពលរដ្ឋបានក៏ត្រូវមានស្ថាប័នទទួលបន្ទុកក្នុងការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិផងដែរ។

ក. ស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីលើអចលនវត្ថុ

ប្រតិបត្តិការនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដោយផ្អែកលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ធ្វើឡើងក្នុងតំណាក់កាលនៃការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនៃកិច្ចសន្យា ដែលអ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចក្នុងការផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិទៅឲ្យអ្នកទិញ។ ការផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់ទិញនឹងមិនមានអានុភាពនោះទេ បើមិនបានចុះបញ្ជី។[9]

ដើម្បីផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ត្រូវបានដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដែលជាទូទៅធ្វើឡើងរួមគ្នារវាងអ្នកលក់ និងអ្នកទិញដោយមានភ្ជាប់មកជាមួយនូវឯកសារ

---

[7] ច្បាប់ភូមិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ២០០១ មាត្រា៤៤។

[8] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១៣៨។

[9] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៣៥។

ភ្ជាប់ដែលចាំបាច់ទៅស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ច។ តើស្ថាប័នណាមួយដែលមានសមត្ថកិច្ចផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ?

ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុជូនប្រជាពលរដ្ឋ តាមន័យនៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ។[10]

ក.១. ស្ថាប័នទទួលបន្ទុកលើអចលនវត្ថុ

ទឹក និងដី គឺជាធនធានធម្មជាតិដ៏សំខាន់ ដែលជាមូលដ្ឋានគ្រឹះសម្រាប់ប្រើប្រាស់ក្នុងការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច សង្គម និងសម្រាប់ទ្រទ្រង់ជីវិត។ ដោយសារកំណើនប្រជាសាស្ត្រ កំណើននៃការប្រើប្រាស់ធនធានធម្មជាតិ និងបម្រែបម្រួលអាកាសធាតុ គ្រប់ស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធទឹកដី ត្រូវមានយន្តការដឹកនាំ ការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់ប្រកបដោយប្រសិទ្ធិភាព និងចីរភាព ពិសេសវិស័យកសិកម្ម ព្រៃឈើ ជលផល ធនធានទឹក រ៉ែ ទេសចរណ៍ ឧស្សាហកម្ម ការដឹកជញ្ជូន ការរៀបចំទីក្រុង ជនបទ និងសំណង់ ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ និងសង្គម។ ការងារនេះតម្រូវឲ្យមានការឯកភាពគ្នា និងមានការប្តេជ្ញាចិត្តពីគ្រប់ស្ថាប័ន នោះប្រជាជននិងអ្នកទទួលផលប្រយោជន៍ផ្សេងៗ សំដៅធានាបាននូវជំនឿទុកចិត្ត ការទទួលខុសត្រូវរួមគ្នា មានតម្លាភាព និងមានប្រសិទ្ធិភាពនៅក្នុងការគ្រប់គ្រង ការប្រើប្រាស់ និងការអភិវឌ្ឍដីធ្លី និងធនធានធម្មជាតិឲ្យមានចីរភាព និងចំសក្តានុពល។

ដោយឡែក នៅក្នុងបរិបទនៃសកលភាវូបនីយកម្ម ការរៀបចំដែនដី ដែលជាផ្នែកចម្បងមួយនៃគោលនយោបាយដីធ្លី ត្រូវមានលក្ខណៈទន់ភ្លន់និងតម្រង់ទិសគាំទ្រ ដល់ការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច-សង្គម ឲ្យមានប្រសិទ្ធិភាព និងចីរភាព។ នេះជាចំណុចសំខាន់ចំពោះព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាដែលទើបទទួលបាននូវសុខសន្តិភាព ឯករាជ្យជាតិនិងទឹកដី និងមានគោលដៅយុទ្ធសាស្ត្រដើម្បីបន្តពង្រឹងការបង្រួបបង្រួមសង្គមជាតិទាំងមូល ការធ្វើសមាហរណកម្មសេដ្ឋកិច្ចផ្ទៃក្នុង ថែរក្សា និងការពង្រឹងស្មារតីសាមគ្គី ភាព ការស្រលាញ់ទឹកដី ធនធានធម្មជាតិ វប្បធម៌ អរិយធម៌ជាតិ ដែលបានបាក់ស្រុតដោយសារសង្គ្រាមអូសបន្លាយ។ ដូច្នេះការរៀបចំដែនដី ត្រូវផ្អែកលើយុទ្ធសាស្ត្រចតុកោណដំណាក់កាលទី២ របស់រាជរដ្ឋាភិបាលស្តីពីគោលនយោបាយដីធ្លី ព្រមទាំងតម្រង់ទិសដៅរកការអភិវឌ្ឍភូមិ ឃុំ សង្កាត់ ស្រុក ខណ្ឌ ក្រុង ខេត្ត រាជធានី និងប្រទេសទាំងមូល សំដៅពង្រឹងមូលធនសង្គម កសាងទំនាក់ទំនងក្នុងសង្គមឲ្យកាន់តែជិតស្និទ្ធ តាមរយៈការផ្តល់សេវាកម្មផ្សេងៗខាងសេដ្ឋកិច្ច សង្គម ការកំសាន្ត ទេសចរណ៍។

[10] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រការ ៥ កថា.២។

នៅក្នុងការរៀបចំដែនដី សំដៅធានាដែនដីនៅទូទាំងព្រះរាជាណាក្រកម្ពុជាត្រូវបានគ្រប់គ្រង ប្រើប្រាស់ ការពារ និងអភិវឌ្ឍតាមរយៈការធ្វើសមាហរណកម្មនូវផែនការយុទ្ធសាស្ត្ររៀបចំដែនដី និងការធ្វើឲ្យរលូននូវវិធាន និងឧបករណ៍ចាំបាច់នានាតាមវិស័យប្រកបដោយភាពសុខដុមរមនានៅតាមតំបន់ភូមិសាស្ត្រនីមួយៗ។ ក្នុងន័យនេះ គោលនយោបាយជាតិរៀបចំដែនដីគប្បីបញ្ចៀសឲ្យបាននូវការខ្វែងគំនិតយោបល់គ្នា ដោយត្រូវគោរពទៅតាមឋានុក្រមនៃផែនការ (ថ្នាក់ជាតិ-ថ្នាក់ក្រោមជាតិ) ហើយត្រូវមានបញ្ញត្តិកំណត់ជាក់លាក់នូវមុខងារនៃដីក្នុងទីតាំងនីមួយៗ និងការប្រើប្រាស់ដី។[11]

ជាការពិតណាស់ ស្ថាប័នដែលទទួលបន្ទុកលើអចលនវត្ថុនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា គឺក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ទទួលបន្ទុកនៅក្នុងការដោះស្រាយវិវាទដីធ្លី និងការកំណត់អំពីសមត្ថកិច្ចរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដីក្នុងការសម្រុះសម្រួលវិវាទ ជាពិសេសគឺដំណើរការដោះស្រាយវិវាទ ការស៊ើបអង្កេតលើបញ្ហាដីធ្លី រៀបចំលិខិតបទដ្ឋានទាំងឡាយដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ដី ធ្វើការវាស់វែងនិងគូសផែនទីសុរិយោដី នឹងចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិទូទាំងប្រទេស ជាពិសេសនោះគឺមានការពាក់ព័ន្ធទៅនឹងការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ និងមានតួនាទីមួយចំនួនទៀតរបស់ស្ថាប័នទទួលបន្ទុក។ ដោយហេតុថា ការបង្កើតស្ថាប័នដែលទទួលបន្ទុកគឺមានគោលបំណងក្នុងការបែងចែក តួនាទី មុខងារ ភារកិច្ច ឲ្យបានច្បាស់លាស់នៅក្នុងស្ថាប័នអោយមានកិច្ចប្រតិបត្តិស្របទៅតាមច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋាន។ ក្រៅពីបានបង្កើតស្ថាប័នដោយស្របទៅតាមច្បាប់ហើយនោះ ស្ថាប័ននីមួយៗត្រូវមានរចនាសម្ព័ន្ធនៃការគ្រប់គ្រងទៅតាមផ្នែកនីមួយៗនៅគ្រប់នាយកដ្ឋាន ព្រោះដើម្បីឲ្យដំណើរការនៃស្ថាប័ននោះប្រព្រឹត្តទៅដោយគ្មានការភាន់ច្រឡំ ឬក៏ខុសសមត្ថកិច្ចក្នុងការគ្រប់គ្រងជាដើម។

ដូចនេះ ស្ថាប័នដែលទទួលបន្ទុកលើអចលនវត្ថុជានិច្ចជាកាលតែងតែដើរតួនាទីដ៏សំខាន់នៅក្នុងផ្នែកអចលនវត្ថុ ដើម្បីជៀសវាងនៅវិវាទ និងភាពមិនត្រឹមត្រូវណាមួយកើតឡើងដើម្បីធ្វើជាផលប្រយោជន៍សម្រាប់បុគ្គលឯកជន។

ក.២. សារៈសំខាន់ និងផលប្រយោជន៍នៃការបង្កើតស្ថាប័នទទួលបន្ទុក

ភាពចាំបាច់នៃស្ថាប័នទទួលបន្ទុកនៅក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ គឺធ្វើយ៉ាងណាឲ្យដំណើរការនៃនីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមានភាពត្រឹមត្រូវ ស្របទៅតាមលិខិតបទដ្ឋានដែលបានកំណត់ទុករបស់ស្ថាប័ន។ ភាពត្រឹមត្រូវស្របទៅតាមលិខិតបទដ្ឋាននោះ គឺសំដៅទៅលើ

[11] គោលនយោបាយជាតិស្តីពី ការរៀបចំដែនដីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក្នុងសម័យពេញអង្គ នាថ្ងៃទី០៨ ខែមេសា ឆ្នាំ ២០១១។

ឯកសារដែលចាំបាច់មួយចំនួននៅក្នុងការផ្ទេរការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ដើម្បីអោយចំណាត់ការនៅក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះមិនមានភាពយឺតយ៉ាវ។

ក្រៅពីនេះ ផលប្រយោជន៍នៅក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុគឺធ្វើយ៉ាងណាអោយម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករ ជាម្ចាស់លើអចលនវត្ថុនោះច្បាស់លាស់ពិតប្រាកដ។ ហេតុដូច្នេះហើយបានជាស្ថាប័ននីមួយៗមានតួនាទី ជាច្រើននៅក្នុងកិច្ចការរបស់ខ្លួន គឺធ្វើយ៉ាងណាអោយស្ថាប័នដែលទទួលបន្ទុកនោះមានដំណើរការប្រព្រឹត្តទៅយ៉ាងរលូន។ បន្ថែមពីលើនេះទៅទៀត ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុទាមទារអោយមានឯកសារច្បាស់លាស់ នឹងចុះទៅពិនិត្យវាយតម្លៃដោយមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចនៅក្នុងស្ថាប័ន ជាក់ស្តែងឲ្យកាន់តែមានភាពច្បាស់លាស់ទៅលើឯកសារ លិខិតផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធក្តីនោះ នៅថ្ងៃទី១០ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០០៥ លេខ១៧៩ ដនប/សជ របស់ទេសរដ្ឋមន្ត្រីនៃក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បានធ្វើសេចក្តីជូនដំណឹងទៅប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសុរិយោដី ខេត្ត-ក្រុង អំពីការទទួលខុសត្រូវ លើលិខិតសញ្ញាផ្ទេរសិទ្ធិ។ នេះហើយគឺជាសារៈប្រយោជន៍ដ៏សំខាន់នៅក្នុងការផ្ទេរការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ប្រសិនបើមិនបានបង្កើតស្ថាប័នមួយដែលត្រឹមត្រូវ ស្របទៅតាមបរិបទនៅក្នុងសង្គមនោះទេ នោះផលប្រយោជន៍ទាំងអស់នឹងត្រូវបានបាត់បង់ជាក់ជាមិនខាន។

ការបង្កើតស្ថាប័ននីមួយៗ អោយមានដំណើរការយ៉ាងរលូនបានក្រៅពីបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងការគ្រប់គ្រងនៅក្នុងស្ថាប័ន ក៏ដូចជារចនាសម្ព័ន្ធរបស់ស្ថាប័ននោះ ក៏ត្រូវមានភាពទំនាក់ទំនងគ្នាផងដែលដោយអាស្រ័យទាក់ទងគ្នានៅស្ថាប័នមួយចំនួនទៀតផងដែរ។ ជាក់ស្តែង នៅក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធលើអចលនវត្ថុ គឺខាងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគររូបនីយកម្ម និងសំណង់ ជាអ្នកទទួលបន្ទុកលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ក៏ប៉ុន្តែការផ្ទេរសិទ្ធិអចលនវត្ថុនេះក៏មិនអាចដំណើរការបានផងដែរ ប្រសិនបើមិនមានការបង់ពន្ធចូលក្នុងអគ្គនាយកដ្ឋាន នៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ទើបអាចឲ្យដំណើរការនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនេះមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវ និងគ្រប់លក្ខខណ្ឌនៃស្ថាប័ន។ ហេតុដូច្នេះហើយ បានជាគ្រប់ភារកិច្ចទាំងអស់មិនអាចដំណើរការបានគ្រប់លក្ខខណ្ឌទាំងអស់ ដោយមិនមានការចូលរួមសហការក៏ដូចជាការបំពេញបន្ថែមនៅលើកិច្ចការទាំងអស់នោះទេ។

សរុបសេចក្តីមក ផលប្រយោជន៍នៅក្នុងការបង្កើតស្ថាប័ននៅក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុនេះ ពិតជាមាននូវអត្ថប្រយោជន៍ជាច្រើនមិនថាជាប្រជាជន ភាពច្បាស់លាស់ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនិងភាពមិនមែនជាម្ចាស់នៅលើកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុ ដូចគ្នាផងដែរជាមួយអ្នកមានផលប្រយោជន៍នៅក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនេះ ជាពិសេសនោះគឺបានបង្ហាញរចនាសម្ព័ន្ធដ៏ល្អនៅក្នុងភារកិច្ចរបស់ស្ថាប័នទទួលបន្ទុក។

ខ. ប្រភេទនៃការចុះបញ្ជី

ក្រោយពីរបបខ្មែរក្រហមដួលរលំទៅ ច្បាប់កំណត់លុបចោលរាល់របបកម្មសិទ្ធិទាំងអស់ដែលមានមុនឆ្នាំ១៩៧៩ ដើម្បីធ្វើការរៀបចំកសាងបញ្ជីដីធ្លី និងចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លីនៅទូទាំងប្រទេសឡើងវិញ។

ការទទួលស្គាល់ឡើងវិញនូវកម្មសិទ្ធិឯកជនលើអចលនវត្ថុ ទើបតែទទួលបានពេញលេញនៅក្នុងរយៈពេលប្រមាណជាង ៣ទស្សវត្តន៍ចុងក្រោយនេះ ដែលការកាន់កាប់អចលនវត្ថុភាគច្រើនមិនទាន់មានការចុះបញ្ជីនៅឡើយទេ។ ជាក់ស្តែងប្រភេទនៃការចុះបញ្ជីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា មាន៣ប្រភេទ គឺ (ក) ការចុះបញ្ជីជាប្រព័ន្ធ (ខ) ការចុះបញ្ជីដាច់ដោយដុំ និង (គ) ការចុះបញ្ជីបំពេញបន្ថែម។

ខ.១. ការចុះបញ្ជីជាប្រព័ន្ធ

ច្បាប់បានកំណត់បង្កើតនីតិវិធីពិសេសមួយ គឺ "ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ"។ ការចុះបញ្ជីដីធ្លី មានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ គឺជាការចុះបញ្ជីដីធ្លី ដែលកើតចេញពីគំនិតផ្តួចផ្តើមរបស់រដ្ឋាភិបាល ដោយមិនចាំបាច់មានការស្នើសុំពីម្ចាស់ដីឡើយ។

ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយផ្អែកលើបញ្ញត្តិគោលដែលមានចែងក្នុងមាត្រា ២២៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ ហើយត្រូវបានអនុវត្តនីតិវិធីចុះបញ្ជីគឺផ្អែកតាមអនុក្រឹត្យលេខ៤៦ អនក្រ/បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធី និងការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីដែលចាប់ពីពេលនេះសូមហៅថា អនុក្រឹត្យលេខ៤៦។ យោងតាមខ្លឹមសារ និងអត្ថន័យនៃបទបញ្ញត្តិនេះ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ នឹងត្រូវអនុវត្តទៅលើគ្រប់ក្បាលដី (ទាំងដីរបស់រដ្ឋ និងឯកជន) ដែលវាស្ថិតនៅក្នុងតំបន់វិនិច្ឆ័យ។ ពោលគឺបន្ទាប់ពីមានការឯកភាពពីក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់អំពីការជ្រើសរើសទីតាំងតំបន់រួចមកអភិបាលខេត្ត រាជធានីនឹងប្រកាសកំណត់តំបន់ និងព្រំប្រទល់នៃការវិនិច្ឆ័យនោះ[12]។

ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ អាចធ្វើការចុះបញ្ជីក្បាលដីពីតំបន់មួយ ទៅតំបន់មួយដែលបានកំណត់ជាតំបន់វិនិច្ឆ័យរហូតទាល់តែក្បាលដីទាំងអស់នោះ នៅទូទាំងប្រទេសត្រូវបានចុះបញ្ជីទៅ ក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីចប់សព្វគ្រប់។ ប៉ុន្តែការចុះបញ្ជីក្បាលដីទាំងអស់នៅទូទាំងប្រទេសឲ្យបានចប់សព្វគ្រប់នេះ ត្រូវការនូវពេលវេលាជាច្រើនឆ្នាំ ពីព្រោះសូម្បីតែការចុះបញ្ជីក្បាលដី នៅតំបន់វិនិច្ឆ័យមួយក៏ត្រូវចំណាយពេលច្រើនចំពោះការចុះបញ្ជី[13] ដែរ។ ទោះបីជាយ៉ាងណាក្តីនាពេលបច្ចុប្បន្ននេះ រាជរដ្ឋាភិបាលដែលមានក្រសួងដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ជាសេនាធិការ

[12] មាត្រា ២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៦។

[13] បណ្ឌិត អ៊ុន សកក្កដា នីតិនគររូបនីយកម្ម បោះពុម្ពក្នុងឆ្នាំ២០១២ ទំព័រ៨៥។

នាថ្ងៃទី២៧ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០១២ បានឯកភាពគ្នាដើម្បីជម្រុញកិច្ចសហប្រតិបត្តិការឲ្យអស់ពីលទ្ធភាព រវាងមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រសួង ស្ថាប័នជាប់ពាក់ព័ន្ធ រួមទាំងដៃគូរអភិវឌ្ឍន៍នានា ទៅលើការពន្លឿនការចុះបញ្ជីដីជាប្រព័ន្ធឲ្យបានសម្រេចបាន៣លានក្បាលដីនៅដើមឆ្នាំ២០១៣ នាពេលខាងមុខនេះទៅតាមអនុសាសន៍ របស់ប្រមុខរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា[14]។

បន្ទាប់ពីការបង្កើតឲ្យមានការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ នៅថ្ងៃទី១៩ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០០២ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ក៏ចាប់ផ្តើមមានឡើងក្រោមគម្រោងរៀបចំដែនដី និងរដ្ឋបាលដីធ្លីសម្រាប់ដំណាក់កាលដំបូងមានរយៈពេល ៥ឆ្នាំ។ គម្រោងរៀបចំដែនដី និងរដ្ឋបាលដីធ្លីនេះ ត្រូវបានធ្វើឡើងក្រោមការជួយឧបត្ថម្ភពីដៃគូរមួយចំនួន ដែលមានរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាតាមរយៈក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ធនាគារពិភពលោក (Word Bank) រដ្ឋាភិបាលអាឡឺម៉ង់ តាមរយៈ អង្គការ GIZ ហើយនឹងអង្គការ FINNMAP ពីរដ្ឋាភិបាលហ្វាំងឡង់។

របាយការណ៍បានបង្ហាញពីលទ្ធផល នៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធនៅក្នុងឆ្នាំ ២០០២ រហូតមកដល់ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៤ ដែលមានការចុះបញ្ជីបានទៅដល់ ៩០២,៩៦៨ ប័ណ្ណ (ក្បាលដី)[15]។ ជាក់ស្តែងបើអនុលោមតាមអនុក្រឹត្យលេខ៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងសារាចរណ៍ណែនាំលេខ ០០១ ដនស/សជ យើងឃើញថា ដំណើរការចុះបញ្ជីដីធ្លី ដែលមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធប្រព្រឹត្តទៅតាម ០៥ ដំណាក់កាលធំៗ ដែលរួមមាន៖

- ដំណាក់កាលត្រៀមរៀបចំ
- ដំណាក់កាលប្រតិបត្តិការបច្ចេកទេស
- ដំណាក់កាលបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវឯកសារវិនិច្ឆ័យ
- ដំណាក់កាលសម្រេចលើឯកសារវិនិច្ឆ័យ និង
- ដំណាក់កាលចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ គឺជានីតិវិធីមួយដែលត្រូវបានរៀបចំឡើងសម្រាប់ធ្វើការចុះបញ្ជីរាល់គ្រប់ក្បាលដីក្នុងតំបន់តែមួយ គឺធ្វើឡើងពីក្បាលដីមួយទៅក្បាលដីមួយ និងពីភូមិមួយទៅភូមិមួយដែលស្ថិតក្នុងតំបន់វិនិច្ឆ័យ។ នៅក្នុងដំណើរការនេះ ការវាស់វែង ការកំណត់ត្រា និង

[14] អត្ថបទពត៌មាននេះបានចុះផ្សាយក្នុងគេហទំព័រសារពត៌មាន វេបសាយដើមអម្ពិល នាថ្ងៃទី២៩ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០១២។

[15] របាយការណ៍ស្តីពី លទ្ធផលសរុបនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី ចាប់តាំងពីថ្ងៃចាប់ផ្តើម ហូតមកដល់ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១២ របស់រាជធានីភ្នំពេញ ខេត្តរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១២ និងឯកសារនីតិទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន របស់សាស្ត្រាចារ្យ បណ្ឌិត ហាប់ ផល្លី ភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០១១។

ការវិនិច្ឆ័យ ត្រូវធ្វើឡើងដោយមានការចូលរួមដោយខានមិនបានពីសំណាក់អ្នកកាន់កាប់ និងអ្នកពាក់ព័ន្ធក្បាលដី ដែលស្ថិតនៅក្នុងតំបន់វិនិច្ឆ័យ។ ប្រជាពលរដ្ឋ ឬអ្នកកាន់កាប់ក្បាលដីត្រូវចំណាយពេលច្រើន ក្នុងការរងចាំ មុនពេលក្បាលដីរបស់ពួកគាត់ត្រូវបានចុះបញ្ជី ប៉ុន្តែរាល់ការចំណាយជាបន្ទុករបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ដោយយោងទៅតាមសំណើររបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ បានអនុញ្ញាតឲ្យយកតម្លៃសេវាចុះបញ្ជីដីធ្លីដែលមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ដើម្បីបង្ហាញពីការចូលរួមរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ[16]។

ជារួមមក ការចុះបញ្ជីដីធ្លីដែលមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ជាប្រតិបត្តិការធ្វើឡើងដោយថវិការរបស់រដ្ឋរួមជាមួយ នឹងការចូលរួមពីអ្នកកាន់កាប់នោះ មានការកំណត់នូវនីតិវិធីមួយសមស្របដែលអាចធ្វើឲ្យប្រជាពលរដ្ឋអាចទទួលបាននូវភាពងាយស្រួលរួមជាមួយការទុកចិត្ត តែទោះជាយ៉ាងណាក្តី បញ្ហាប្រឈមនៅតែមានកើតចេញពីការមិនអនុវត្តមុខងារឲ្យស្របទៅតាមគោលការណ៍ច្បាប់ រួមជាមួយការខ្វះទាំងបច្ចេកទេស និងជំនាញមន្ត្រីជាកត្តាមួយដែលធ្វើឲ្យមានការកកស្ទះ។

ខ.២. ការចុះបញ្ជីដាច់ដោយដុំ

ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ គឺជាការចុះបញ្ជីដីត្រង់នេះមួយក្បាល ដីត្រង់នោះមួយក្បាល តាមការស្នើសុំចុះបញ្ជីពីសំណាក់ម្ចាស់ដីផ្ទាល់ ដែលខុសប្លែកពីការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ដែលធ្វើការចុះបញ្ជីដីទាំងភូមិៗ តាមផែនការរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយអនុក្រឹត្យលេខ៤៨ អនក្រ/បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ។

ដោយយោងទៅតាមអនុក្រឹត្យលេខ៤៨ និងសារាចរណ៍ណែនាំ លេខ១៤ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមាន លក្ខណៈដាច់ដោយដុំ សំដៅលើការប្រតិបត្តិការចុះបញ្ជីដែលមានលក្ខណៈឯកត្តបុគ្គល ពោលគឺម្ចាស់ដីធ្លី ឬអ្នកកាន់កាប់ដីជាអ្នកផ្តួចផ្តើមក្នុងការដាក់ពាក្យសុំក្នុងការចុះបញ្ជីទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីតាមរយៈឃុំ សង្កាត់ របស់ខ្លួនដែលរស់នៅសព្វថ្ងៃ។ ប្រការនេះ គឺជាលក្ខខណ្ឌផ្ទុយគ្នាពីការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ដែលរដ្ឋបាលជាអ្នកផ្តួចផ្តើមដោយជាអ្នកជ្រើសរើសយកតំបន់ណាមួយដែលជាក់លាក់ ហើយធ្វើការចុះបញ្ជីក្បាលដីទាំងអស់ក្នុងតំបន់តែមួយ ដោយឡែកការចុះបញ្ជីមាន

[16] អនុក្រឹត្យលេខ៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធីការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី។

លក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ក្បាលដីទាំងអស់នៅទូទាំងប្រទេស អ្នកកាន់កាប់ដីអាចធ្វើការស្នើសុំចុះបញ្ជី ឲ្យតែក្បាលដីនោះមិនស្ថិតនៅក្នុងតំបន់វិនិច្ឆ័យ[17]។

ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ នាពេលបច្ចុប្បន្ននេះធ្វើឡើង ដោយអនុលោមទៅតាមអនុក្រឹត្យលេខ ៤៨ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំដែលបានចែកចេញជា ០៥ ដំណាក់កាលធំៗរួមមាន៖

- ការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដីធ្លី
- កិច្ចប្រតិបត្តិការបច្ចេកទេស
- ការបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ
- ការសម្រេចលើឯកសារ
- ការចេញប័ណ្ណ

ខ.៣. ការចុះបញ្ជីដីធ្លីបំពេញបន្ថែម

ក្រោយពីបានបញ្ចប់នីតិវិធីចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ នៅក្នុងតំបន់មួយចំនួនរួចមក នៅមានដីខ្លះពុំទាន់បានចុះបញ្ជី ដោយម្ចាស់នៃក្បាលដីទាំងនោះ មិនបានមកចូលរួមបំពេញបែបបទ ដើម្បីទទួលបានសិទ្ធិពេញលេញតាមកាលកំណត់។ ក្បាលដីទាំងនេះ មួយចំនួនត្រូវបានកាន់កាប់ដោយត្រឹមត្រូវ ប៉ុន្តែមិនទាន់ត្រូវបានផ្តល់ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិនៅឡើយ។ យ៉ាងណាក៏ដោយ ក៏ការកាន់កាប់ស្របច្បាប់ និងមានលក្ខណៈសម្បត្តិត្រឹមត្រូវគ្រប់គ្រាន់ ទាំងនោះត្រូវបានសម្រុះសម្រួលឲ្យចុះចូលក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជី ដើម្បីធានាសិទ្ធិពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់។ ដោយហេតុថា មានការអាក់ខានពីការចុះបញ្ជីជាប្រព័ន្ធ នាំឲ្យរដ្ឋាភិបាលចេញសារាចរណែនាំអំពីគោលការណ៍ និងនីតិវិធីចុះបញ្ជីបំពេញបន្ថែមលេខ ០៦សណន ចុះថ្ងៃទី០៥ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០៦។

ជាគោលការណ៍រាល់ដំណើរការអ្វីមួយតែងតែមាននីតិវិធី ដើម្បីធានាឲ្យមានសុចរិត និងភាពត្រឹមត្រូវ នូវរាល់ដំណាក់កាលនីមួយៗ។ ហេតុនេះហើយ ទើបក្រសួងបានកំណត់នូវគោលការណ៍ និងនីតិវិធីការចុះបញ្ជីដីបំពេញបន្ថែមមួយចំនួន ដើម្បីបង្កភាពងាយស្រួលនៅក្នុងដំណើរការនីតិវិធីរបស់មន្ត្រីដែលមានសមត្ថកិច្ច។

ការចុះបញ្ជីបំពេញបន្ថែម គ្រាន់តែជាយន្តការមួយបន្ថែមទៅលើប្រព័ន្ធនៃការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ និងការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ហើយបានបង្ហាញពីភាពខ្វះចន្លោះនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី។

---

[17] ការស្នើសុំក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី ក៏អាចធ្វើឡើងក្នុងតំបន់វិនិច្ឆ័យបានដែរ តែលុះត្រាមិនទាន់មានការបិទផ្សាយនូវទិន្នន័យនៃឯកសារវិនិច្ឆ័យទាំងអស់នោះ។

គ. ប្រភេទប័ណ្ណដែលទទួលបានក្រោយការចុះបញ្ជី

គិតមកដល់ពេលបច្ចុប្បន្ន ប័ណ្ណដែលបញ្ជាក់អំពីកម្មសិទ្ធិចំពោះអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជី មានចំនួន៥(ប្រាំ)ប្រភេទ។ ទី១ ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី (គ.១), ទី២ វិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ(សម័យរដ្ឋកម្ពុជា) (គ.២), ទី៣ ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ (គ.៣), វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន (គ.៤), វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (សម័យព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា) (គ.៥)។

គ.១. ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី

ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ត្រូវបានគេហៅជាទូទៅថា ប្លង់ស្លាបមាន់។ ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី គឺជាប្លង់បញ្ជាក់ពីសិទ្ធិកាន់កាប់ដែលបាន ផ្តល់ឲ្យប្រជាពលរដ្ឋដំបូងគេ ក្រោយពីសម័យសង្គ្រាម បន្ទាប់ពីការចេញនូវសេចក្តីណែនាំអនុវត្តលេខ០៣ សណន ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៨៩ «ស្តីពីគោលនយោបាយគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី»។[18] ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ចេញឲ្យប្រើប្រាស់នៅចន្លោះឆ្នាំ១៩៨៩ ដល់ឆ្នាំ១៩៩៣ ដោយអាជ្ញាធរសុរិយោដីរបស់រដ្ឋកម្ពុជា។ ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លីផងដែរ គឺនៅមានសុពលភាពអាចកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ ចាត់ចែង លក់ដូរ ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ បានស្របច្បាប់របស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។[19]

(ទម្រង់មានភ្ជាប់ក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី០១)។

គ.២. វិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

វិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ប្លង់បញ្ជាក់ពីសិទ្ធិកាន់កាប់របស់ម្ចាស់ដីធ្លីដែរ។ វិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ភាគច្រើនឃើញចេញឲ្យប្រើប្រាស់នៅក្នុងឆ្នាំ១៩៩២ ដោយអាជ្ញាធរសុរិយោដីរបស់រដ្ឋកម្ពុជាផងដែរ។ វិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ មិនសូវឃើញមានប្រើប្រាស់ទេរហូតមកដល់បច្ចុប្បន្នទេ ហើយវិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុទៀតសោធ ជាប្លង់មួយប្រភេទ ដែលចេញសម្រាប់ដីលំនៅដ្ឋានដែលមានសំណង់ និងមានច្រើនជាន់។ ដោយវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ វាមានទម្រង់ជាប័ណ្ណបញ្ជាក់សិទ្ធិកាន់កាប់តែប៉ុណ្ណោះ។

(ទម្រង់មានភ្ជាប់ក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី០២)។

[18] សេចក្តីនៃនាំអនុវត្តលេខ០៣ សណន ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៨៩«ស្តីពីគោលនយោបាយគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី»។

[19] គេហទំព័រហ្វេីសបុកឈ្មោះ Sakarach Consultings។

គ.៣. ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ

ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬ គេអាចហៅម្យ៉ាងទៀតថា ប្លង់ដាច់ដោយដុំ។ ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ គឺជាប័ណ្ណបញ្ជាក់ពីសិទ្ធិកាន់កាប់មួយប្រភេទដែលចេញដោយមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មសំណង់ និងសុរិយោដី ខេត្ត-ក្រុង-រាជធានី។ ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុឃើញភាគច្រើនចេញឲ្យប្រើប្រាស់ពីឆ្នាំ១៩៩៨។ ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ កើតចេញពីការស្នើរសុំចុះបញ្ជី ដោយម្ចាស់កម្មសិទ្ធិឯកជនដោយឡែកតែម្នាក់ឯងដើម្បីយកទៅប្រើប្រាស់តាមផ្លូវច្បាប់ ហើយសោហ៊ុយក្នុងការចុះបញ្ជីជាបន្ទុករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិឯកជនដែលស្នើរសុំ។

(ទម្រង់មានភ្ជាប់ក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី០៣)។

គ.៤. វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន

វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន ឬ ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិរួម គឺជាប្រភេទប្លង់កម្មសិទ្ធិថ្មីមួយដែលទើបតែចេញឲ្យប្រើប្រាស់ក្នុង ឆ្នាំ២០១០ រហូតមកដល់ពេលបច្ចុប្បន្ននេះ។ វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន គឺជាប្លង់សម្រាប់បញ្ជាក់ពីសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនរបស់អ្នកស្នាក់នៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ។[20] ហើយប្លង់នេះ គឺជាទម្រង់ថ្មីមួយនៃកម្មសិទ្ធិ ហើយអាចអនុញ្ញាតឲ្យជនបរទេសកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដោយស្របច្បាប់ក្នុងប្រទេសកម្ពុជាបាន (លើកលែងតែជាន់ផ្ទាល់ដី)។[21]

(ទម្រង់មានភ្ជាប់ក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី០៤)។

គ.៥. វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ(សម័យព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា)

វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬ ប្លង់អិលម៉ែប(L-Map) គឺជាប្លង់កម្មសិទ្ធិពេញលេញហើយរឹងមាំនិងជាប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដែលផ្តល់ដោយមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មខេត្ត-ក្រុង-រាធានីដែលបានផ្តល់ឲ្យប្រជាពលរដ្ឋទាំងអស់តាមគោលនយោបាយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល។ វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ជាប្លង់ដែលចេញឲ្យប្រើប្រាស់ចុងក្រោយគេបង្អស់ និងទំនើបជាងគេ។

យោងតាមលិខិតប្រកាសលេខ៥២៨ ស.ជ.ណ ឧស ចុះថ្ងៃទី០៧ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨ ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់បានកំណត់ឲ្យមានការផ្លាស់ប្តូរសន្លឹកប័ណ្ណម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ (ប្លង់រឹងប្រព័ន្ធ) ចាស់ ដោយដាក់បន្ថែម QR Code នៅលើសន្លឹកប័ណ្ណថ្មីរួមជាមួយការផ្លាស់ប្តូរមួយចំនួនទៀត។ QR Code មានតួនាទី និងសារៈសំខាន់ដោយអាចផ្តល់ព័ត៌មាន

[20] *«ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស»* ដែលរដ្ឋសភាបានអនុម័តកាលពីថ្ងៃទី០៥ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១០។

[21] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ១៩៩៣ មាត្រា៤៤ ។

លម្អិតនៅក្នុងគោលបញ្ជី និងប្រព័ន្ធមូលដ្ឋានទិន្នន័យដើមរបស់វា។ តាមរយៈទូរស័ព្ទស្មាតហ្វូនជាមួយកម្មវិធី (QR Code Reader ឬ Line) ដែលអាចអាន QR Code បាននឹងអាចចូលទៅមើលព័ត៌មានទាំងស្រុងនៃអចលនវត្ថុបានពោលគឺព័ត៌មានដែលទាក់ទងនឹងម្ចាស់ដី ក្បាលដី ផែនទីនៃដី នឹងអត្តសញ្ញាណនៃម្ចាស់អចលនវត្ថុនោះ។សន្លឹកប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិប្រព័ន្ធថ្មីនេះត្រូវបានប្រកាសដាក់ឲ្យប្រើប្រាស់ជាផ្លូវការចាប់ពីថ្ងៃទី០១ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៨ នេះតទៅ។ ចំពោះតម្លៃសេវានៃការផ្លាស់ប្តូរសន្លឹកប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិថ្មីនេះគឺនៅរក្សាក្នុងអត្រា៩ភាគរយដដែល ដែលជាតម្លៃនៃការផ្ទេរម្ចាស់កម្មសិទ្ធិប៉ុន្តែសម្រាប់ម្ចាស់អចលនវត្ថុដែលមានវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុចាស់ គឺមិនចាំបាច់ធ្វើសន្លឹកប័ណ្ណថ្មីនេះទេលើកលែងតែមានការលក់ទិញ ឬផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់។ នេះបើតាមការបញ្ជាក់ពី ឯកឧត្តម ឡោ ដារុធ អគ្គនាយកនៃអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ។ ជាក់ស្តែងនៅលើសន្លឹកប័ណ្ណថ្មីមានការផ្លាស់ប្តូរលក្ខណៈពិសេសមួយចំនួន ហើយចំណុចមួយចំនួនបានរក្សាទុកដដែល។ សម្រាប់ចំនុចដែលរក្សានៅដដែលមាន៖ រូបប្រាសាទអង្គរវត្តដែលលេចចេញនៅពេលឆ្លុះជាមួយពន្លឺ មានអក្សរ Copy នៅលើសន្លឹកដែលបានថតចម្លង និងមានបង្កប់រូបព្រះ (អាចមើលឃើញពេលសីតុណ្ហភាពចុះត្រជាក់)។ ចំណែកចំណុចផ្លាស់ប្តូរវិញ មានដូចជាអក្សរព្រាលនៅលើសន្លឹកប័ណ្ណដែលសរសេរថា «វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុចាស់» ជំនួសដោយរូបផែនទីប្រទេសកម្ពុជានៅចំកណ្តាលប័ណ្ណ ហើយនៅក្នុងផែនទីនេះមានពាក្យថា«វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុចាស់» តូចៗស្ទើតែមិនអាចមើលឃើញ និងលេខសន្លឹកប័ណ្ណថ្មីមាន៨ខ្ទង់ដែលលើសន្លឹកចាស់មួយខ្ទង់។ ចំណុចចុងក្រោយគឺការបន្ថែម QR Code នៅលើសន្លឹកប័ណ្ណ។[22]

(ទម្រង់មានភ្ជាប់នៅក្នុងឧបសម្ពន្ធទី០៥)។

ជារួមមក ប្លង់រឹងដែលប្រើប្រាស់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាយើងបច្ចុប្បន្ន ឃើញថាមានប្រាំប្រភេទដែលប្លង់ទាំងអស់នោះនៅមានសុពលភាពអាចប្រើប្រាស់បានជាធម្មតា ។ ចំពោះប្លង់រឹងទាំងបួនប្រភេទលើកលែងតែវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុទម្រង់ថ្មីចេញ ប្រសិនបើប្លង់ទាំងអស់នោះមិនទាន់ដូរទៅជាវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុទម្រង់ថ្មីទេនោះ គឺនៅតែមានសុពលភាពជារៀងរហូត។

ផ្នែកទី២៖ សញ្ញាណនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ការលក់ទិញ សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាងហៅថា អ្នកលក់មានករណីកិច្ចត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិផ្សេងទៀតលើទ្រព្យសម្បត្តិ ឲ្យទៅភាគីម្ខាងទៀតហៅថាអ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញ

[22] http://bizdoctors.asia/

មានករណីយកិច្ចត្រូវចេញថ្លៃជាប្រាក់ឲ្យអ្នកលក់។ [23] មានន័យថា គោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអ្នកលក់ត្រូវនូវផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិ ដែលមានដូចជាកម្មសិទ្ធិ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញឲ្យអ្នកទិញ មិនថាទ្រព្យសម្បត្តិនោះជាចលនវត្ថុ ឬ អចលនវត្ថុឡើយ។ ចំណែកឯអ្នកទិញវិញត្រូវបង់ថ្លៃទិញជាប្រាក់ទៅឲ្យអ្នកលក់។

អចលនវត្ថុ សំដៅទៅលើ ដីធ្លី និង វត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន ដូចជាអាគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិ ជាអាទិ៍។[24]

នៅក្នុងផ្នែកទី២នេះ យើងខ្ញុំនឹងបង្ហាញពីការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ(២.១) និងសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញលើអចលនវត្ថុ (២.២)។

ក. ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលវត្ថុ មានអានុភាពលុះត្រូវតែសំណើ និងស្វីការត្រូវគ្នា (ក) និងបានធ្វើជាលិខិតយថាភូត (ខ)។[25]

ក.១. សំណើ និង ស្វីការ

សំណើ គឺជាការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយមានឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយនឹងចំណងគតិយុត្តិក្នុងករណីដែលមានស្វីការរបស់ភាគីម្ខាងទៀតចំពោះសំណើនេះ។ [26] ដូច្នេះយើងអាចឲ្យនិយមន័យសំណើថា ជាការស្នើបង្កើតកិច្ចសន្យា។ ចំពោះចំនុចនេះប្រទេសមួយចំនួនពុំមានបទបញ្ញត្តិចែងអំពីនិយមន័យនៃសំណើ នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីរបស់គេទេ ប៉ុន្តែក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលបង្កើតថ្មីៗមានបញ្ញត្តិចែងអំពីនិយមន័យនៃសំណើហើយក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ធ្វើតាមនិន្នាការថ្មីនេះ។ សំណើ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈថា នឹងភ្ជាប់ជាមួយនឹងចំណងគតិយុត្តនៃកិច្ចសន្យាដែលបង្កើតឡើង ក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងទៀតផ្តល់ស្វីការចំពោះសំណើនេះ ហើយកិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយសំណើ និងស្វីការត្រូវគ្នា។ សំណើ មានអានុភាពនៅពេលសំណើនោះបានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត។

ស្វីការ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលអ្នកទទួលសំណើយល់ព្រមចំពោះសំណើនោះ។ [27] មានន័យថាអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈតបទៅនឹងសំណើនោះបាន យល់ព្រមលើគ្រប់លក្ខខណ្ឌនៃសំណើដោយមិនមានការកែប្រែ ឬ បន្ថែមលក្ខខណ្ឌលើសំណើឡើយ។ ស្វីការ អាចធ្វើឡើងតាមរយៈពាក្យសំដី

---

[23] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥១៥។

[24] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១២០។

[25] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៣៣៦ កថាខណ្ឌទី២។

[26] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧,មាត្រា៣៣៧។

[27] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧. មាត្រា៣៣៧ ។

លិខិត និងក៏អាចផងដែរតាមរយៈសកម្មភាព។ ស្វីការ នឹងមានអានុភាពនៅពេលដែលស្វីការបាន ទៅដល់អ្នកស្នើរ។

បន្ទាប់ពីស្វែងយល់អំពីអត្ថន័យនៃសំណើ និងស្វីការរួចមក ស្វីការដែលយល់ព្រមលើគ្រប់ លក្ខខណ្ឌនៃសំណើ ដោយមិនមានកែប្រែសំណើ ទើបជាស្វីការដែលត្រូវគ្នានឹងសំណើ។ ជាគោល ការណ៍កិច្ចសន្យា រួមទាំងកិច្ចសន្យាលក់ទិញផងដែរ នឹងត្រូវមានអានុភាពត្រឹមសំណើ និងស្វីការត្រូវ គ្នាតែប៉ុណ្ណោះ។ ជាលក្ខខណ្ឌដាច់ដោយឡែក កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ គ្មានអនុភាពទេប្រសិនបើ មានត្រឹមសំណើ និងស្វីការត្រូវគ្នានោះ គឺទាល់តែបានធ្វើជាលិខិតយថាភូត។

ក.២. លិខិតយថាភូត

ដោយយោងលើមាត្រា ៩ នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដែលត្រូវបានចាត់ទុកជាលិខិតយថាភូត សំដៅលើលិខិតបីប្រភេទ ដូចខាងក្រោម៖

ទី១ លិខិតដែលត្រូវធ្វើឡើងដោយសារការី សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដែលសារការីជាអ្នកតាក់តែង ជាអ្នករៀបចំ និងរៀបរៀងទៅតាមទម្រង់ច្បាប់ស្របតាមឆន្ទៈរបស់ ភាគី រួចអោយគូរភាគីផ្តិតមេដៃ និងចុះហត្ថលេខា បន្ទាប់មកសារការីនឹងធ្វើការចុះហត្ថលេខា និង ប្រថាប់ត្រា ដោយចុះកាលបរិច្ឆេទ។ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដែលធ្វើឡើងតាមរបៀបបែប នេះនិងមានអានុភាពជាលិខិតយថាភូត។

(ទម្រង់មានភ្ជាប់នៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី០៦)។

ទី២ លិខិតឯកជនដែលសារការីចុះនិទ្ទេសថា លិខិតនោះមានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ និងចុះ កាលបរិច្ឆេទ និងហត្ថលេខាក្រោយពេលខ្លួនបញ្ជាក់ថា លិខិតនោះមានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលធ្វើឡើងដោយគូភាគី ឬ មេធាវី ដោយមានការ បញ្ជាក់ពីសារការីថាកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចនវត្ថុនោះត្រឹមត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់។ ត្រង់នេះមានន័យថា កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ មិនត្រូវបានតាក់តែងដោយសារការីឡើយ គ្រាន់តែមានការប្រថាប់ ត្រាដោយសារការីតែប៉ុណ្ណោះ។

(ទម្រង់មានភ្ជាប់នៅក្នុងឧបស្តម័ន្ធទី០៧)។

ទី៣ លិខិតដែលធ្វើឡើងដោយមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចដើម្បីនីតិវិធីចុះបញ្ជីសំដៅទៅលើលិខិត ដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចជាអ្នកបង្កើតឡើង និងជាអ្នកតាក់តែងជាទម្រង់ស្រាប់ គឺគ្រាន់តែអោយ ភាគីអ្នកលក់ និងអ្នកទិញជាអ្នកស្នើសុំទម្រង់បែបបទទៅបំពេញទៅតាមទម្រង់ ដូចជាការស្នើសុំធ្វើ ការផ្ទេរការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ក្នុងករណីលក់ទិញដោយផ្អែកតាមកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុជា ដើម។ ឧទាហរណ៍ដូចជាការស្នើសុំ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ក៏ដូចជាលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់

កាប់អចលនទ្រព្យ ទាំងនេះសុទ្ធតែជាលិខិតយថាភូតដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចជាអ្នកមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការធ្វើនីតិវិធីចុះបញ្ជី។ បន្ថែមលើនេះទៅទៀត គ្រាន់តែមានការស្នើសុំនិងបំពេញបែបបទទៅតាមទម្រង់នៅលើលិខិតនេះរួចហើយនូវមិនទាន់មានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់នោះទេគឺដើម្បីអោយលិខិតដែលបានលើកឡើងខាងលើនេះមានអានុភាពទៅជាលិខិតយថាភូត ត្រូវមានការបោះត្រានៅលើលិខិតនេះដោយមន្ត្រីដែលមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនោះ។

(ទម្រង់មានភ្ជាប់នៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី០៨)។

ខ. សុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

បន្ទាប់ពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយបានធ្វើជាលិខិតយថាភូត តាមរយៈការព្រមព្រៀងរវាងអ្នកលក់ និងអ្នកទិញរួចហើយ យើងត្រូវសិក្សាទៅលើភាពពិតប្រាកដ និងស្ម័គ្រចិត្តនៃការព្រមព្រៀង (ខ.១) ការព្រមព្រៀងដោយគ្មានវិការៈ (ខ.២) សមត្ថភាពរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា។

ខ.១. ការព្រមព្រៀងដោយគ្មានវិការៈ

ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមួយ និយាយជារួម ឬ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដែលបានបង្កើតឡើងមានសុពលភាព កិច្ចសន្យានោះ ត្រូវតែកើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងតាមរយៈការបង្ហាញឆន្ទៈដោយពិតប្រាកដ ស្ម័គ្រចិត្ត និងសេរី។ ដែលតាមន័យច្បាប់គេហៅថា ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយគ្មានវិការៈ។

ផ្ទុយទៅវិញកាលណាកិច្ចសន្យាបង្កើតឡើងដោយព្រមព្រៀងតាមរយៈការបង្ហាញឆន្ទៈដោយភាន់ច្រឡំ ដោយការឆបោក ដោយពិតមានមិនពិត ដោយការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព ដោយការគំរាមកំហែង ដោយអំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ ដោយបបនីផ្លូវចិត្ត ដោយការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត។[28] ការបង្ហាញឆន្ទៈបែបនេះ ជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានវិការៈ។

ការព្រមព្រៀងតាមរយៈការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានវិការៈ ជាមូលហេតុធ្វើអោយកិច្ចសន្យាត្រូវបានចាត់ទុកជាមោឃៈ ឬ អាចត្រូវបានលុបចោល ដែលហេតុនេះ ធ្វើឲ្យកិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតឡើងនឹងក្លាយជាអសាបង់។

ខ.២. សមត្ថភាពរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា

ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព គឺភាគីត្រូវមានសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ ត្រូវមានសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ ត្រូវមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព និងគ្មានវិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ។ ការកម្រិតលក្ខខណ្ឌបែបនេះ ក្នុងគោលបំណងដើម្បីការពារកុំឲ្យមានការខូចខាតដល់កិច្ចការជំនួញរបស់ជនទាំងឡាយដែលខ្វះសមត្ថភាពដូចបានកំណត់ខាងលើ។

[28] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៣៤៦-៣៤៩ និងមាត្រា៣៥០-៣៥២។

- **ភាគីត្រូវមានសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ៖** សំដៅទៅលើស្ថានភាពជាក់លាក់របស់រូបវន្តបុគ្គលម្នាក់ៗដែលជាភាគី ក្នុងការទទួលបាននូវសិទ្ធិ ដូចជាសិទ្ធិក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា សិទ្ធិទទួលបានមត៌ក សិទ្ធិទាមទារសំណងខូចខាត ជាដើម។ ជាគោលការណ៍រូបវន្តបុគ្គលគ្រប់រូប មានសមត្ថភាពទទួលបាននូវសិទ្ធិបុគ្គល ដូចៗគ្នា មិនថា ជាជនជាតិខ្មែរ ឬបរទេសឡើយ។ ប៉ុន្តែ ជនជាតិបរទេសមិនអាចទទួលបាន ឬកាន់កាប់នូវសិទ្ធិមួយចំនួន ដែលត្រូវបានកំណត់ឡើយ ក្នុងករណីមានបញ្ញត្តិផ្សេងនៅក្នុងច្បាប់ ឬសន្ធិសញ្ញា ឬ អនុសញ្ញាអន្តរជាតិ[29]។ ជាក់ស្តែង នៅក្នុងរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា៤៤ កថាខណ្ឌទី១ បានចែងថា «មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទេទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី»។
- **ភាគីត្រូវមានសមត្ថភាពខាងឆន្ទះ៖** សំដៅទៅលើភាគីដែលមានសមត្ថភាពអាចយល់ដឹងនិងវិនិច្ឆ័យបានអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន បើមិនដូច្នេះទេសកម្មភាពនោះអាចនឹងត្រូវលុបចោលបាន[30]។
- **ភាគីត្រូវមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព៖** សំដៅទៅលើជនក្រៅពីជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពធ្វើសកម្មភាព ដូចដែលបានកំណត់នៅក្នុងមាត្រា១៦នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។ ជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព មានបីប្រភេទគឺ អនីតិជន ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ។ កិច្ចសន្យាដែលបង្កើតឡើងដោយជនក្រៅពីជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព គឺមានសុពលភាពពេញលេញ ប្រសិនបើពុំមានមូលហេតុផ្សេងទៀតដែលនាំឲ្យមោឃៈ ឬមូលហេតុផ្សេងទៀតដែលនាំឲ្យមោឃៈ ឬមូលហេតុដែលអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន។

ជំពូកទី២៖ យន្តការនៃការផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុផ្អែកលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

សព្វថ្ងៃនេះ ការលក់ទិញអចលនវត្ថុ កំពុងតែមានការកើនឡើងជាលំដាប់ ដែលធ្វើឲ្យលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តិមួយចំនួនត្រូវបានបង្កើតឡើង ដើម្បីកំណត់កិច្ចការផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិ ។ នៅក្នុងនីតិវិធីនៃការផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិ ត្រូវឆ្លងកាត់យន្តការមួយចំនួនដូចជា យន្តការនៃការកសាងឯកសារផ្ទេរការចុះបញ្ជី (ផ្នែកទី១) យន្តការនៃការកសាងឯកសារផ្ទេរការចុះបញ្ជី (ផ្នែកទី២) យន្តការនៃការបង់ពន្ធ និងការចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ (ផ្នែកទី៣)។

[29] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៧។
[30] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១៤។

ផ្នែកទី១៖ យន្តការនៃការកសាងឯកសារផ្ទេរការចុះបញ្ជី

យន្តការដំបូងគឺជាយន្តការមួយដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច និង ភាគី ត្រូវទទួលបន្ទុកនិងរៀបចំឯកសារផ្សេងៗ ដើម្បីកសាងឯកសារផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិ ឲ្យមានភាពឆាប់រហ័សនិងត្រឹមត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់ទាំងនេះ គឺជាយន្តការនៃការកសាងឯកសារផ្ទេរការចុះបញ្ជីដែលត្រូវមានការគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗពីគ្នា អាស្រ័យទៅតាមប្រភេទការផ្ទេរការចុះបញ្ជីតាមរយៈ គោលការណ៍ពាក្យសុំរួមគ្នា (ក) និងករណីផ្ទេរការចុះបញ្ជីដោយបង្ខំ (ខ)។

ក. គោលការណ៍ពាក្យសុំរួមគ្នា

ជាគោលការណ៍ នៅពេលដែលមានការទិញលក់អចលនវត្ថុពីបុគ្គលម្នាក់ទៅបុគ្គលម្នាក់ច្បាប់តែងតែតម្រូវឲ្យភាគីអ្នកលក់ ឬ បុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី[31] និង អ្នកទិញ ឬ បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី[32] ធ្វើការដាក់ពាក្យសុំផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិរួមគ្នា និងស្ម័គ្រចិត្ត ដោយភ្ជាប់មកនូវឯកសារចាំបាច់មួយចំនួនដែលនឹងរៀបរាប់ជូនខាងក្រោម។ តាមន័យច្បាប់ហៅថា «គោលការណ៍ពាក្យសុំរួមគ្នា»។

ក.១ ពាក្យសុំផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

ជាបឋម ដើម្បីអនុវត្តកិច្ចការផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ គឺត្រូវមានការដាក់ពាក្យស្នើរសុំពីម្ចាស់អចលនវត្ថុ ក្នុងគោលបំណងផ្ទេរការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុដោយការលក់ទិញ។ នៅក្នុងពាក្យសុំនេះ ភាគីទាំងពីរ ឬ ម្នាក់ត្រូវការដាក់ពាក្យសុំទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ដោយតម្រូវឲ្យសាមីភាគីទាំងពីរធ្វើការបំពេញបែបបទតាមគំរូដែលបានរៀបចំ ដោយក្នុងនេះតម្រូវឲ្យបំពេញនូវពាក្យសុំចុះបញ្ជីចំនួន២ច្បាប់ (ច្បាប់ដើម) ព្រមទាំងភ្ជាប់មកជាមួយឯកសារ ឬ ភស្តុតាងដែលពាក់ព័ន្ធ ដាក់ជូនរដ្ឋបាលសុរិយោដី។ ដូច្នេះនៅក្នុង «ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ»[33] ត្រូវសរសេរនូវចំណុចមួយចំនួន និងទៅតាមប្រភេទនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជីនីមួយៗដូចខាងក្រោម៖

-ឈ្មោះប្រទេសជាផ្លូវការ

-បាវចនា

-រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ឬ រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ

-គោលបំណងនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី

-មូលហេតុនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងកាលបរិច្ឆេទ

---

[31] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រការ៤ កថាខណ្ឌទី៥។

[32] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រការ៤ កថាខណ្ឌទី៣។

[33] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រការ២៦ ។

-ឈ្មោះ ឬ នាមករណ៍ និងអាសយដ្ឋានរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

-ឈ្មោះ ឬ នាមករណ៍ និងអាសយដ្ឋានរបស់អ្នកដាក់ពាក្យសុំ នៅពេលសាមីខ្លួនមិនមែនជាបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

-ឈ្មោះរបស់អភិបាលតំណាងនីតិបុគ្គល នៅពេលបុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី គឺជានីតិបុគ្គល

-ឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋានរបស់អ្នកតំណាង ក្នុងករណីការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីត្រូវបានធ្វើឡើងដោយអ្នកតំណាង

-អត្តសញ្ញាណ នៃអចលនវត្ថុ

-កិច្ចសន្យាហាមមិនឲ្យបែងចែកអចលនវត្ថុអវិភាគ ជាអាទិ៍ ប្រសិនបើមាន

-មូលហេតុ ដែលនាំឲ្យមានឧបាទេសកម្ម និងកាលបរិច្ឆេទនៃមូលហេតុនោះ នៅពេលដែលអ្នកដាក់ពាក្យសុំ គឺជាឧបាទេសិក

-ឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋានរបស់ឧបាទេសិក ក្នុងករណីដែលអ្នកដាក់ពាក្យសុំជាឧបាទេសិក

-ឈ្មោះរបស់មតកជន ឬ របស់នីតិបុគ្គលដែលត្រូវបានរួមបញ្ចូល នៅពេលបុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី គឺជាបុគ្គលទទួលបន្តជាសកល

-កាលបរិច្ឆេទនៃការដាក់ពាក្យសុំ ហត្ថលេខា ឬ ស្នាមម្រាមដៃរបស់បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី

-ចំណែករបស់ម្ចាស់សិទ្ធិម្នាក់ៗ ក្នុងករណីដែលមានម្ចាស់សិទ្ធិពីរ ឬ ច្រើននាក់

-ឯកសារភ្ជាប់

(ទម្រង់មានភ្ជាប់នៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី០៩)។

ក.២. ឯកសារភ្ជាប់សម្រាប់ផ្ទេរការចុះបញ្ជី

បន្ទាប់ពីបំពេញពាក្យសុំផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុរួចហើយ សាមីភាគីត្រូវដាក់ពាក្យសុំទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីដោយភ្ជាប់នូវឯកសារមួយចំនួនដូចជា៖

១. ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណរបស់អ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី៖

ករណីរូបវន្តបុគ្គល៖

- អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរ ឬ
- សេចក្តីចម្លងសំបុត្រកំណើត ឬសេចក្តីចម្លងសំបុត្របញ្ជាក់កំណើតឬ
- លិខិតឆ្លងដែន ឬអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណមន្ត្រីរាជការឬ

- ឯកសារផ្សេងៗទៀត (ច្បាប់ចម្លងដែលបានធ្វើនីត្យានុកូលកម្មលើកលែងតែសេចក្តីចម្លងសំបុត្រកំណើត ឬសេចក្តីចម្លងសំបុត្របញ្ជាក់កំណើត ដែលត្រូវយកច្បាប់ដើម)។

ករណីនីតិបុគ្គលៈ លក្ខន្តិកៈក្រុមហ៊ុន និងឯកសារបញ្ជាក់ការចុះបញ្ជីនីតិបុគ្គល ឬ ឯកសារផ្សេងៗទៀត (ច្បាប់ចម្លងដែលបានធ្វើនីត្យានុកូលកម្ម)។

២.ឯកសារបញ្ជាក់ប្រភេទទ្រព្យសម្បត្តិរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជីដែលជារូបវន្តបុគ្គលៈ

ករណីទ្រព្យរួមប្តី ប្រពន្ធត្រូវមានជាអាទិ៍ៈ

- សេចក្តីចម្លងសំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ ឬសេចក្តីចម្លងសំបុត្របញ្ជាក់អាពាហ៍ពិពាហ៍ កិច្ចសន្យាទ្រព្យសម្បត្តិប្តីប្រពន្ធ(ប្រសិនបើមាន)។
- ឯកសារបញ្ជាក់ការទទួលបានទ្រព្យក្នុងអំឡុងពេលអាពាហ៍ពិពាហ៍ (លើកលែងតែទ្រព្យដែលសហព័ន្ធទទួលបានដោយប្រទានកម្ម ឬសន្តតិកម្ម ឬ អច្ច័យទាន ឬទ្រព្យជាតម្លៃតបដែលទទួលបានពីការចាត់ចែងទ្រព្យដោយឡែក)។

ករណីជាទ្រព្យដោយឡែក ត្រូវមានជាអាទិ៍ៈ

- ឯកសារបញ្ជាក់អំពីស្ថានភាពស៊ីវិល (សេចក្តីចម្លងសំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ ឬ សេចក្តីចម្លងសំបុត្របញ្ជាក់អាពាហ៍ពិពាហ៍) ឬ
- លិខិតបញ្ជាក់ភាពនៅលីវ ឬមេម៉ាយ ឬសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការអំពីអវត្តមាន ឬការបាត់ខ្លួនរបស់សហព័ទ្ធម្ខាងទៀត។
- កិច្ចសន្យាទ្រព្យសម្បត្តិប្តីប្រពន្ធ (ប្រសិនបើមាន)។
- ឯកសារបញ្ជាក់ការទទួលបានទ្រព្យនៅមុនពេលរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍ ឬ ទទួលដោយប្រទានកម្ម ឬសន្តិកម្ម ឬអច្ច័យទាន ក្នុងអំឡុងពេលអាពាហ៍ពិពាហ៍ ឬទទួលបានពីការចាត់ចែងទ្រព្យសម្បត្តិដោយឡែក ឬបន្ថែមការបញ្ជាក់របស់សហព័ទ្ធម្ខាងទៀត។
- ឯកសារបញ្ជាក់អំពីចំណែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិម្នាក់ៗ ប្រសិនបើមាន (បើជាទ្រព្យកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ឬទ្រព្យសហភោគី) ឯកសារបញ្ជាក់អំពីចំណែកឯកជន និងចំណែករួម (បើជាទ្រព្យសហកម្មសិទ្ធិ) (ច្បាប់ដើម ០១ច្បាប់ ឬ ច្បាប់ចម្លងដែលបានធ្វើនីត្យានុកូលកម្ម)

៣. ប័ណ្ណអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុនៃការទិញលក់ (ច្បាប់ដើម)។

៤. ឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត ក្នុងករណីចាំបាច់ (ច្បាប់ដើម ឬច្បាប់ចម្លងដែលបានធ្វើនីត្យានុកូលកម្ម)។

ខ. ករណីផ្ទេរការចុះបញ្ជីដោយបង្ខំ

គោលការណ៍ពាក្យសុំរួមគ្នា អាចដំណើរការបានយ៉ាងរលូនប្រសិនបើភាគីទាំងសងខាង ជាពិសេសភាគីអ្នកលក់ព្រមព្រៀងធ្វើការផ្ទេរការចុះបញ្ជីដោយស្ម័គ្រចិត្ត។

ផ្ទុយទៅវិញ គោលការណ៍ពាក្យសុំរួមគ្នា មិនអាចដំណើការបានទេប្រសិនបើអ្នកលក់មិនព្រមផ្ទេរការចុះបញ្ជីដោយស្ម័គ្រចិត្ត។ ករណីនេះ ការផ្ទេរការចុះបញ្ជីត្រូវធ្វើដោយបង្ខំ តាមអំណាចនៃសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការ។

ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីបានចែងកំណត់ តម្រូវឲ្យមានការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុដែលត្រូវបានដំណើរការក្នុងការអនុវត្តដោយបង្ខំ។ ការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងការអនុវត្តក្រមនីតិរដ្ឋប្បវេណីត្រូវបានបែងចែកជាច្រើនប្រភេទ ដូចជាការចុះបញ្ជីតាមរយៈសាលក្រម សាលដីកា ដីកាសម្រេច ឬលិខិតអនុវត្តដោយផ្អែកលើការផ្សះផ្សា ឬការទទួលស្គាល់ការទាមទារ[34]។ ដូច្នេះ ចំនុចនេះក្រុមយើងខ្ញុំលើកយកមកបង្ហាញតែការចុះបញ្ជីតាមរយៈសាលក្រម សាលដីកា ដីកាសម្រេច ឬលិខិតអនុវត្តដោយផ្អែកលើការផ្សះផ្សា ឬការទទួលស្គាល់ការទាមទារ តែប៉ុណ្ណោះ។

ការចុះបញ្ជីតាមរយៈសាលក្រម សាលដីកា ដីកាសម្រេច ឬ លិខិតអនុវត្តដោយផ្អែកលើការផ្សះផ្សា ឬការទទួលស្គាល់ការទាមទារៈ ចំពោះការចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើត ការកែប្រែ និងការលុបនូវសិទ្ធិតាមសាលក្រម សាលដីកា ដីកាសម្រេច ឬ លិខិតអនុវត្តដោយផ្អែកលើការផ្សះផ្សាឬ ការទទួលស្គាល់ការទាមទារ ភាគីអ្នកឈ្នះក្តី ឬ ភាគីដែលមានកំណត់ហេតុសះជា ឬ កំណត់ហេតុទទួលស្គាល់ការទាមទារត្រូវដាក់ពាក្យសុំទៅស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច ដោយភ្ជាប់ជាមួយនូវសាលក្រម សាលដីកា ដីកាសម្រេចឬលិខិតអនុវត្តដោយផ្អែកលើការ ផ្សះផ្សាឬ ការទទួលស្គាល់ការទាមទារ ព្រមទាំងឯកសារដែលចាំបាច់ផ្សេងទៀត[35]។ ឧទាហរណ៍ សាលក្រម ឬសាលដីកាដែលទទួលស្គាល់ការទាមទារចុះបញ្ជីផ្ទេរ ប្រសិនបើសាលក្រម ឬសាលដីកាស្ថាពរសម្រេចឲ្យដើមបណ្តឹងឈ្នះក្តី នោះគេចាត់ទុកថាចុងចម្លើយបានបង្ហាញឆន្ទៈដាក់ពាក្យសុំរួមគ្នា។[36]

---

[34] ប្រកាសអន្តរក្រសួង, លេខ៥៩ ប្រក.ដ.ន.ស *«ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី»*ចុះថ្ងៃទី ០៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០១១ ប្រការ២។

[35] ប្រកាសអន្តរក្រសួង,លេខ៥៩ ប្រក.ដ.ន.ស/១១ *«ស្តីពី ការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី»*ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១ ប្រការ៤០។

[36] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/0៧០៦/0២១, ០៦ កក្កដា ២០០៦, មាត្រា៥២៩។

ខ.១. ពាក្យសុំផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

ចំពោះការចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើត ការកែប្រែ និងការលុបនូវសិទ្ធិ តាមសាលក្រម សាលដីកា ដីកាសម្រេច ឬ លិខិតអនុវត្តដោយផ្អែកលើការផ្សះផ្សា ឬ ការទទួលស្គាល់នូវការទាមទារ ភាគីអ្នកឈ្នះក្តី ឬ ភាគីដែលមានកំណត់ហេតុសះជា ឬ កំណត់ហេតុទទួលស្គាល់នូវការទាមទារ ត្រូវដាក់ពាក្យសុំទៅស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច ដោយភ្ជាប់មកជាមួយនូវសាលក្រម សាលដីកា ដីកាសម្រេច ឬ លិខិតអនុវត្តដោយផ្អែកលើការផ្សះផ្សា ឬ ការទទួលស្គាល់នូវការទាមទារ ព្រមទាំងឯកសារភ្ជាប់ដែលចាំបាច់ផ្សេងទៀតដូចនៅខាងក្រោម៖

ខ.២. ឯកសារភ្ជាប់សម្រាប់ការផ្ទេរការចុះបញ្ជី

ចំពោះការផ្ទេរកាចុះបញ្ជីតាមរយៈសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការ តម្រូវឲ្យមានការបំពេញនូវបែបបទ ក៏ដូចជាឯកសារភ្ជាប់មួយចំនួនដូចជា៖

១. សេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការ ដែលចូលជាស្ថាពរ

២.សេចក្តីសម្រេចរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចផ្សេងទៀត ដែលមានអានុភាពអនុវត្ត(ច្បាប់ដើម ឬច្បាប់ចម្លងដែលបានធ្វើនីត្យានុកូលកម្ម)

៣.កំណត់ហេតុអនុវត្តសេចក្តីសម្រេចតុលាការ ឬ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចផ្សេងទៀត ប្រសិនបើមាន (ច្បាប់ដើម ឬច្បាប់ចម្លងដែលបានធ្វើនីត្យានុកូល)

៤. ឯកសារបញ្ជាក់ការព្រមព្រៀងបែងចែកទ្រព្យសម្បត្តិ ក្នុងករណីលែងលះ ប្រសិនបើមាន (ច្បាប់ដើម ឬច្បាប់ចម្លងដែលបានធ្វើនីត្យានុកូល)

៥.កិច្ចសន្យាហាមមិនឲ្យបែងចែកអចលនវត្ថុអវិភាគ ក្នុងករណីទ្រព្យអវិភាគហើយពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីកិច្ចសន្យាហាមមិនឲ្យបែងចែកអចលនវត្ថុអវិភាគត្រូវបានធ្វើឡើងដោយព្រមគ្នាជាមួយពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរ (ច្បាប់ដើម០១ និង ចម្លងដែលបានធ្វើនីត្យានុកូលកម្ម ០២ ច្បាប់)។

៦.ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណរបស់អ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី៖

- **ចំពោះរូបវន្តបុគ្គល៖**
  - ✓ អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរ ឬ
  - ✓ សេចក្តីចម្លងសំបុត្រកំណើត ឬសេចក្តីចម្លងសំបុត្របញ្ជាក់កំណើត ឬ
  - ✓ លិខិតឆ្លងដែន ឬអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណមន្ត្រីរាជការ ឬ

- ✓ ឯកសារផ្សេងៗទៀត (ច្បាប់ចម្លងដែលបានធ្វើនីត្យានុកូលកម្មលើកលែងតែសេចក្តីចម្លងសំបុត្រកំណើត ឬសេចក្តីចម្លងសំបុត្របញ្ជាក់កំណើតដែលត្រូវយកច្បាប់ដើម)។

- o **ចំពោះនីតិបុគ្គល៖**
  - ✓ លក្ខន្តិកៈក្រុមហ៊ុន និងឯកសារបញ្ជាក់ការចុះបញ្ជីនីតិបុគ្គល ឬឯកសារផ្សេងៗទៀត (ច្បាប់ចម្លងដែលបានធ្វើនីត្យានុកូលកម្ម)។
  - ✓ ឯកសារបញ្ជាក់សិទ្ធិតំណាងរបស់អភិបាល តំណាងឲ្យនីតិបុគ្គល (ច្បាប់ដើម ០១ច្បាប់ និងច្បាប់ចម្លងដែលបានធ្វើនីត្យានុកូលកម្ម០២ច្បាប់)។
  - ✓ ឯកសារប្រគល់សិទ្ធិតំណាង ក្នុងករណីពាក្យសុំចុះបញ្ជី ធ្វើឡើងដោយអ្នកតំណាងដោយអាណត្តិ (ច្បាប់ដើម ០១ច្បាប់ និងច្បាប់ចម្លងដែលបានធ្វើនីត្យានុកូលកម្ម)។

៧.ប័ណ្ណអចលនវត្ថុ (ច្បាប់ដើម)

៨.ឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត ក្នុងករណីចាំបាច់ (ច្បាប់ដើម ឬច្បាប់ចម្លងដែលបានធ្វើនីត្យានុកូលកម្ម)។

ផ្នែកទី២ យន្តការនៃការបង់ពន្ធ

ការបង់ពន្ធ ជាកាតព្វកិច្ចរបស់ប្រជាជន ដើម្បីជាចំណែកក្នុងការចូលរួមការអភិវឌ្ឍគ្រប់វិស័យ ។ ការប្រមូលពន្ធចូលរដ្ឋ ជាគោលនយោបាយដែលមិនមែនចំពោះតែប្រទេសកម្ពុជាប៉ុណ្ណោះទេ តែក៏បាននឹងកំពុងអនុវត្ត គ្រប់បណ្តាលប្រទេសនានាដ៏ទៃទៀត ក៏បានប្រើគោលនយោបាយនេះដែរ ក្នុងគោលដៅ និងគោលបំណងអភិវឌ្ឍប្រទេសរបស់ខ្លួនតាមរយៈថវិការពន្ធ។ ចំណែកឯការបង់ពន្ធនៅលើការផ្ទេរការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិវិញនោះ ច្បាប់ក៏បានកំណត់អំពីការបង់ពន្ធចូលទៅក្នុងស្ថាប័នរដ្ឋដែលមានសមត្ថកិច្ចទទួលបន្ទុកផងដែរ។ បន្ថែមពីលើនេះទៅទៀត ការបង់ពន្ធចំពោះការផ្ទេរការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិវិញនោះ គឺផ្តោតសំខាន់ចំពោះតែការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាប៉ុណ្ណោះ។

ហេតុដូច្នេះ ដើម្បីអាចឲ្យដំណើការនៃនីតិវិធីនៃការបង់ពន្ធប្រព្រឹត្តទៅបានត្រូវមាន (ក) ការទទួលឯកសារផ្ទេរការចុះបញ្ជីពីមន្ទីរដែនដី (ខ) ការចុះវាយតម្លៃអចលនវត្ថុដែលត្រូវផ្ទេរការចុះបញ្ជី (គ) អត្រាពន្ធលើការផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ និង (ឃ) ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា។

ក. ការទទួលឯកសារផ្ទេរការចុះបញ្ជីពីមន្ទីរដែនដី

ក្រោយពីបានរៀបចំឯកសារដែលតម្រូវដោយមន្ទីរដែនដី នៅក្នុងការផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរួចមក មន្ត្រីដែលមានសមត្ថកិច្ចរបស់មន្ទីររៀបចំដែនដីបានពិនិត្យរាល់គ្រប់ឯកសារ

និងគ្រប់ទម្រង់នៃលក្ខខណ្ឌរបស់មន្ទីរដែនដីរួចមក ឯកសារទាំងនោះត្រូវបានបញ្ជូនទៅអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដា។

ឯកសារដែលទទួលបានពីមន្ទីរដែនដីត្រូវបានបញ្ជូនទៅនាយកដ្ឋានពន្ធលើចលនទ្រព្យ និងអចលនទ្រព្យ។ ការិយាល័យរដ្ឋបាល របស់នាយកដ្ឋានពន្ធលើចលនទ្រព្យ និងអចលនទ្រព្យ ត្រូវត្រួតពិនិត្យលើឯកសារទាំងនោះម្តងទៀត ដើម្បីផ្ទៀងផ្ទាត់គ្រប់លក្ខខណ្ឌរបស់អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដា។ ក្រោយពីបានពិនិត្យរាល់ឯកសាររួចមក មន្ត្រីនៅក្នុងអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារដែលមានសមត្ថកិច្ចត្រូវចុះទៅវាយតម្លៃលើអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការផ្ទេរការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនោះ។

ខ. ការចុះវាយតម្លៃអចលនវត្ថុដែលត្រូវផ្ទេរការចុះបញ្ជី

អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដា នៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ជាស្ថាប័នសំខាន់ក្នុងការចាត់តាំងក្រុមការងារ ឬ បុគ្គលជំនាញ ដើម្បីបំពេញបេសកម្មវាយតម្លៃត្រួតពិនិត្យផ្សព្វផ្សាយទៅដល់សាធារណៈជន ដែលជាម្ចាស់អចលនទ្រព្យទាំងឡាយឲ្យមានភាពងាយស្រួល ក្នុងការបង់ពន្ធនៃអចលនទ្រព្យសម្រាប់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យលេខ ៩៩៤ សហវ.បក ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១០ ក៏បានកំណត់សមាសភាពក្នុងការចុះទៅវាយតម្លៃអចលនវត្ថុផងដែរ។

ការវាយតម្លៃអចលនវត្ថុនៅគ្រប់ទីតាំងនីមួយៗ គឺផ្អែកទៅលើឧបសម្ព័ន្ធស្តីពីការបែងចែកភូមិសាស្ត្រ និងតម្លៃអចលនទ្រព្យ ដោយបានកំណត់នៅក្នុងផែនទីកំណត់តម្លៃគិតពន្ធលើអចលនទ្រព្យ នៃប្រកាសលេខ៣៧១ សហវ.ប្រក ចុះថ្ងៃទី០៥ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១។ លើសពីនេះទៅទៀត នៅពេលដែលមន្ត្រីចុះទៅវាយតម្លៃទីតាំងអចលនវត្ថុនៅក្នុងភូមិ សង្កាត់ ក្រុង/ខេត្ត នោះត្រូវតែកំណត់តម្លៃអចលនវត្ថុនោះទៅតាមប្រកាសខាងលើ ដែលនៅក្នុងប្រកាសនេះបានកំណត់អំពីតម្លៃដី និងតម្លៃអគារ ឬផ្ទះជាន់ផ្ទាល់ដី ឬតាមជាន់ផ្ទះ ឬអាគារដែលមាននៅក្នុងប្រកាស។ ជាងនេះទៅទៀតនោះ គឺត្រូវធ្វើតាមសេចក្តីណែនាំ និង សម្របសម្រួល ក្នុងកិច្ចដំណើរការអនុវត្តប្រមូលពន្ធលើអចលនទ្រព្យ។

(មានភ្ជាប់នៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី១០)។

ក្រោយពីចុះទៅត្រួតពិនិត្យទីតាំង និងវាយតម្លៃលើអចលនវត្ថុដែលត្រូវផ្ទេរការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរួចមក អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដាបានកំណត់អំពីពន្ធដែលត្រូវបង់។

គ. អត្រាពន្ធលើការផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

ពន្ធប្រថាប់ត្រា ត្រូវបានធ្វើឡើងដោយច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតពន្ធប្រថាប់ត្រាដែលត្រូវបានប្រកាសឲ្យប្រើដោយអនុក្រឹត្យលេខ២១ ក្រ ចុះថ្ងៃទី១៥ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ១៩៩១ រួមនឹងច្បាប់មួយចំនួនទៀតដូចជាច្បាប់ស្តីពីហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ការគ្រប់គ្រងឆ្នាំ១៩៩៥ ច្បាប់ស្តីពីហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ការគ្រប់

គ្រងឆ្នាំ២០១៣ ស្តីពីការកំណត់បែបបទ និងនីតិវិធីប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រារបស់រដ្ឋបាលសារពើពន្ធ និងអនុក្រឹត្យលេខ២៧ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០១៧ ស្តីពីវិធាន និងនីតិវិធីនៃការលើកលែងពន្ធ និងអនុគ្រោះពន្ធប្រថាប់ត្រា និងលិខិតបទដ្ឋានផ្សេងៗទៀត។

នៅក្នុងប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា លេខ៥០៧ សហវ.ប្រក របស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧ បានកំណត់អត្រាពន្ធ និងការកំណត់ពន្ធប្រថាប់ត្រា ដែលចំនួន ៤% នៃតម្លៃអចលនទ្រព្យចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ[37] ឬ សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យជាសំណង់ ឬដី។ ជាងនេះទៅទៀតនោះ អ្នកដែលត្រូវទទួលបន្ទុកបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា ត្រូវបានប្រមូលពីអ្នកទទួលកម្មសិទ្ធ។[38]

ក្រៅពីបានកំណត់អត្រាពន្ធ និងការកំណត់អំពីពន្ធប្រថាប់ត្រា រួមជាមួយនឹងតម្លៃជាមូលដ្ឋានសម្រាប់គិតពន្ធប្រថាប់ត្រារួចមក នូវមានចំណែកនៃសំណង់មួយចំនួន ដែលមិនត្រូវគិតបញ្ចូលជាមូលដ្ឋាននៅក្នុងការគណនាពន្ធនោះទេ ដែលចំណែកនៃសំណង់នោះរួមមាន៖

- ដំបូលដែលគ្មានជញ្ជាំងជុំវិញ និងមិនធ្វើអាជីវកម្ម
- សំយាបផ្ទះ ឬអគារ
- រានហាលផ្ទះ ឬអគារ
- ឡៅតឿ
- ផ្ទះបាយ និងបន្ទប់ទឹកក្រៅផ្ទះ ឬអាគារ
- កន្លែងហាត់កីឡាមិនធ្វើអាជីវកម្មនៅក្រៅផ្ទះ ឬអាគារ
- កន្លែងដាក់ម៉ាស៊ីនភ្លើងនៅក្រៅផ្ទះ ឬអគារ
- អាងហែលទឹកមិនធ្វើអាជីវកម្មនៅក្រៅផ្ទះ ឬអាគារ
- តូប
- ជណ្តើរប្រើប្រាស់រួមគ្នា
- របង និងក្លោងទ្វា
- អាងស្តុបទឹក ឬប្រេងនៅក្រៅផ្ទះ ឬអគារ
- អង់តែនទូរស័ព្ទ ឬទូរទស្សន៍

---

[37] ប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា លេខ៥០៧ សហវ.ប្រក របស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧ ប្រការ២ ចំណុចទី១។

[38] ប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា លេខ៥០៧ សហវ.ប្រក របស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧ ប្រការ៣ ចំណុចទី១។

- ប៉ុស្តិ៍យាម
- ផ្លូវ ស្ពាន សួនច្បារក្រៅផ្ទះ ឬអគារ។[39]

ឃ. ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា

ដើម្បីបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ នៅពេលដាក់ពាក្យសុំផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ឬអាជ្ញាធរដែនដី កម្មសិទ្ធិករ និងអ្នកទទួលសិទ្ធិ ត្រូវបំពេញពាក្យស្នើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ តាមទម្រង់ FORM PT 02 ដែលចេញដោយអគ្គនាយដ្ឋានពន្ធដារ ដោយត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយនៅសំណុំឯកសារផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ គំនូសបង្ហាញទីតាំងអចលនទ្រព្យ និងកំណាត់បង្ហាញដែលបញ្ជាក់ពីទំហំពិតប្រាកដនៃអចលនទ្រព្យ ពីរដ្ឋបាលសុរិយោដី ឬអាជ្ញាធរដែនដី ដូចមានភ្ជាប់ក្នុងទម្រង់ FORM PT 02 និងឯកសារពាក់ព័ន្ធនានា ដូចមានរាយលម្អិតក្នុងបញ្ជីរាយឯកសារត្រូវសម្រាប់ភ្ជាប់មកជាមួយនឹងសំណើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ។

បន្ទាប់ពីបានបំពេញពាក្យស្នើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាតាមទម្រង់ FORM PT 02 នេះរួចហើយ កម្មសិទ្ធិករ ត្រូវបញ្ជូនឯកសារទាំងនោះមករដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ដើម្បីធ្វើការវាយតម្លៃ និងកំណត់ប្រាក់ពន្ធដែលត្រូវបង់។ កម្មសិទ្ធិករ អាចអញ្ជើញមកយកពាក្យសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាតាមទម្រង់ FORM PT 02 នៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ។ បន្ទាប់ពីរដ្ឋបាលសារពើពន្ធបានទទួលសំណុំឯកសារសម្រាប់ស្នើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិគ្រប់គ្រាន់រួចហើយ ដំណើរការនៃការធ្វើឯកសារជូនកម្មសិទ្ធិករ ត្រូវប្រើរយៈពេលពី០៤ថ្ងៃ ដល់ ០៨ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការ ដូចមានចែងនៅក្នុងប្រកាសលេខ១១៨៦ សហវ.ប្រក ចុះថ្ងៃទី១៥ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៥ របស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ។ (មានភ្ជាប់នៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី១១)។

រាល់ឯកសារដែលទទួលបាន រដ្ឋបាលសារពើពន្ធនឹងចេញលិខិតបញ្ជាក់ពីការទទួលឯកសារ មួយច្បាប់ជូនកម្មសិទ្ធិករ ដែលមានបាកូដ សម្រាប់សម្គាល់ឯកសារអចលនទ្រព្យដែលខ្លួនបានស្នើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រានេះ។

បន្ទាប់ពីវាយតម្លៃអចលនវត្ថុ និងគណនាឃើញប្រាក់ពន្ធប្រថាប់ត្រាដែលត្រូវបង់រួចហើយ រដ្ឋបាលសារពើពន្ធ នឹងជូនដំណឹងតាមលិខិតជូនដំណឹងស្តីពីការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិជូនអ្នកស្នើសុំ ក្នុងរយៈពេលកំណត់ខាងលើ។ បន្ទាប់មក កម្មសិទ្ធិករត្រូវយកលិខិតជូនដំណឹងទៅបង់ប្រាក់ពន្ធប្រថាប់ត្រានៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ដែលខ្លួនបានដាក់ពាក្យស្នើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា ឬ នៅសាខាធនាគាកាណាឌីយ៉ា ក.អ ឬ នៅសាខាធនាគារអេស៊ីលីដាភីអិលស៊ី ណាមួយ រួចយក

[39] សៀវភៅណែនាំស្តីពីពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ឆ្នាំ២០១៣ ត្រង់ទំព័រទី១១ និងទី១២។

បង្កាន់ដៃបញ្ជាក់ការបង់ប្រាក់ពន្ធនេះមករដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ដើម្បីទទួលយកឯកសារដើម្បីបន្តនីតិវិធីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី។[40]

បន្ទាប់ពីបានទទួលឯកសារពីអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដាររួចមក ឯកសារទាំងនោះត្រូវដាក់មកកាន់រដ្ឋបាលនៃមន្ទីរសុរិយោដីម្តងទៀត ដើម្បីអោយមន្ត្រីត្រួតពិនិត្យលើឯកសារ ជាពិសេសនោះគឺការបង់ពន្ធដែលមាននៅក្នុងលិខិតបញ្ជាក់។

ផ្នែកទី៣ ការចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ

ក្រោយពីបានបំពេញបែបបទដូចខាងលើរួចមក ការចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិជូនអ្នកស្នើរសុំផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិក្នុងករណីលក់-ទិញ គឺត្រូវបានការវិនិច្ឆ័យដោយមន្ត្រីដែលបានទទួលការណែនាំគ្រប់គ្រងការងារទៅតាមទីតាំង ឬតំបន់នៃអចលនទ្រព្យតាំងនៅ។ មន្ត្រីនៅតាមតំបន់នៃអចលនទ្រព្យត្រូវធ្វើការសង្កេតរាល់ឯកសារ ភស្តុតាង និងព័ត៌មានផ្សេងៗជា លាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬ ផ្ទាល់មាត់ដើម្បីបញ្ជូនរាល់ព័ត៌មានដែលទាក់ទងនឹងអចលនទ្រព្យ ទៅមន្ទីសុរិយោដីដើម្បីធ្វើការពិនិត្យ ផ្ទៀងផ្ទាត់មានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់នៃឯកសារ។

ក. ការពិនិត្យឯកសារ

ការពិនិត្យឯកសារ គឺដើម្បីអោយមានភាពច្បាស់លាស់ និងមានភាពត្រឹមត្រូវតាមនីតិវិធីច្បាប់តាមបែបបទនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងកុំអោយមានទំនាស់ទាក់ទងនិងដីធ្លីនៅថ្ងៃក្រោយ។

បន្ទាប់ពីឯកសារត្រូវបញ្ជូនពីអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធមកមន្ទីរសុរិយោដីធ្វើការពិនិត្យ និងរៀបចំឯកសារដូចខាងក្រោម៖

- ឯកសារពិនិត្យ និងវិនិច្ឆ័យត្រូវមានដូចជា៖ ប្លង់សុរិយោដី បញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់ដី
- សញ្ញាណដី អត្តសញ្ញាណម្ចាស់ដី។
- និងត្រួតពិនិត្យឯកសារដែលបានបញ្ជូនពីអគ្គនាយកដ្ឋាន (មានភ្ជាប់នៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធខាងក្រោយ)។

ខ. ការចុះលេខាចារិក និងការបោះត្រា

ក្រោយពិនិត្យឯកសារដែលទទួលត្រឡប់អគ្គនាយដ្ឋានពន្ធដាររួចហើយ មន្ត្រីសុរិយោដីត្រូវចុះលេខាចារិកនៅផ្នែកខាងក្រោយនៃប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដើម្បី បញ្ជាក់អំពីឈ្មោះម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករដែលបានលក់ និងបញ្ជាក់អំពីអត្តសញ្ញាណរបស់អ្នកទិញ ក្នុងប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ដែលមានខ្លឹមសារ ឈ្មោះ

[40] សេចក្តីណែនាំស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រាចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ លេខ៨៧២៦ អពដ ចុះថ្ងៃទី១៤ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៦ របស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ នៃអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ

.... លក់ឲ្យឈ្មោះ ....សំបុត្រចុះថ្ងៃទី...........ល.រ AC..........” ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ រួចបោះត្រា លេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទ នៃការចុះបញ្ជីជាទឹកក្រហម។[41]

បន្ទាប់ពីបានចុះលេខាចារិករួចមកមន្ត្រីសុរិយោដីដែលទទួលបន្ទុក នឹងធ្វើការបោះត្រានៅចំនុចលេខាចារិក ដោយមានបញ្ជាក់អំពីថ្ងៃខែឆ្នាំ នៅលើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដែលបានផ្ទេរពីឈ្មោះអ្នកលក់មកឲ្យអ្នកទិញនោះ។

គ. ការដកប័ណ្ណ

ក្រោយពីបានពិនិត្យផ្ទៀងផ្ទាត់ និងបានចុះលេខាចារិក និងបោះត្រារួចហើយ មន្ទីរសុរិយោដីនឹងធ្វើការជូនដំណឹងទៅម្ចាស់កម្មសិទ្ធិដើម្បីឲ្យម្ចាស់កម្មសិទ្ធិមកទទួល ឬដកប័ណ្ណដែលបានផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិពីមន្ទីរសុរិយោដី។ បន្ទាប់ពីបានជូនដំណឹងទៅម្ចាស់កម្មសិទ្ធិរួចមក ការប្រគល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិត្រូវបានធ្វើឡើងដោយមានសៀវភៅសម្រាប់កត់ត្រាឈ្មោះ និងចុះហត្ថលេខាពីមន្ត្រីប្រគល់ និងកត់ឈ្មោះរួចផ្តិតមេដៃអ្នកទទួលទុកជាភស្តុតាងផងដែរ។

ការប្រគល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ជូនដល់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិត្រូវប្រព្រឹត្តទៅនៅមន្ទីរសុរិយោដីដែលមានសមត្ថកិច្ច មន្ត្រីសុរិយោដីមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឲ្យប្រគល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិជូនបុគ្គលក្រៅពីម្ចាស់សិទ្ធិពិតប្រាកដឡើយ លើកលែងតែម្ចាស់សិទ្ធិដែលមានឈ្មោះលើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិទទួលមរណៈភាព ឬបាត់ខ្លួន ឬបាត់បង់សមត្ថភាព ហើយត្រូវបានច្បាប់ទទួលស្គាល់ថាជាអ្នកតំណាងស្របច្បាប់។ ជាងនេះទៅទៀត ម្ចាស់សិទ្ធិអាចប្រគល់សិទ្ធិឲ្យអ្នកតំណាងរបស់ខ្លួនមកទទួលយកប័ណ្ណជំនួស ម្ចាស់សិទ្ធិ តែត្រូវបញ្ជាក់ឲ្យច្បាស់លាស់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដោយធ្វើជាលិខិតប្រគល់សិទ្ធិ និងបញ្ជាក់អំពីមូលហេតុដែលមិនអាចមកទទួលយកនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី។

[41] ប្រកាសអន្តរក្រសួង,លេខ៥៩ ប្រក.ដ.ន.ស/១១ *«ស្តីពី ការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី»*ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១ ប្រការ៩០។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

សារណានេះបានបង្ហាញអោយយើងឃើញយ៉ាងច្បាស់ នូវបរិបទគតិយុត្តិ នយោបាយ នៅក្នុងប្រព័ន្ធចុះបញ្ជីនៅកម្ពុជា។ វិបត្តិនយោបាយផ្ទៃក្នុងបានបង្កើតអោយមាន សង្គ្រាមស៊ីវិលរ៉ាំរ៉ៃ ជាច្រើនទសវត្សរ៍នៅកម្ពុជា ដែលជាហេតុធ្វើអោយកម្ពុជាស្ថិតនៅលំដាប់ក្រោយគេទាំង សេដ្ឋកិច្ច នយោបាយ និងសង្គមពីប្រទេសមួយចំនួនធំនៅលើសកលលោក។ ក្រោយគេដែលថាកម្ពុជាទើបក្រោកឈរបោះជំហានដើរប្រមាណជាង៣ ទសវត្សរ៍ចុងក្រោយនេះប៉ុណ្ណោះ បើគិតចាប់តាំងពីរបបខ្មែរក្រហមត្រូវបានដួលរលំ(ថ្ងៃទី០៧ ខែមករា ឆ្នាំ១៩៧៩)។ កត្តាទាំងនេះគឺតម្រូវអោយកម្ពុជាត្រូវរៀបចំស្តារ និងអភិវឌ្ឍន៍ពីចំណុចសូន្យឡើងវិញលើគ្រប់វិស័យ។ ដោយសារតែកម្ពុជាប្រទេសពឹងផ្អែកទៅលើវិស័យកសិកម្ម ហេតុដូចនេះរបបកម្មសិទ្ធិដីធ្លីនៅកម្ពុជា គឺជាមាគ៌ាដ៏សំខាន់ដើម្បីធ្វើការអភិវឌ្ឍន៍សង្គមជាតិឡើងវិញ។

កម្ពុជាបាន និងកំពុងឆ្លងកាត់នូវរាល់ឧបសគ្គជាច្រើននៅក្នុងការរៀបចំដីធ្លីនៅទូទាំងប្រទេសអោយបានល្អប្រសើរឡើង ពោលគឺចាប់តាំងពីទសវត្សរ៍ឆ្នាំ ៨០ រហូតមកកម្ពុជាបានបោះជំហានដើរទៅមុខជានិច្ចទោះបីជាមានភាពប្រទាំងប្រទើសយ៉ាងណាក៏ដោយ។ ទំព័រប្រវត្តិសាស្ត្របានបង្ហាញអោយយើងឃើញថា ការអភិវឌ្ឍន៍ក្របខណ្ឌនយោបាយ គតិយុត្តិ និងបច្ចេកទេស នៅក្នុងវិស័យដីធ្លីមានការវិវឌ្ឍន៍ជាច្រើនដំណាក់កាលនៅកម្ពុជា។ ក្របខណ្ឌនៃការអភិវឌ្ឍន៍ទាំងនេះ គឺសំដៅរៀបចំដំណើរការចុះបញ្ជីដីអោយបានឆាប់រហ័ស មានតម្លាភាព និងយុត្តិធម៌ សម្រាប់គ្រប់គ្រងដីធ្លីដើម្បីជាប្រយោជន៍ក្នុងការអភិវឌ្ឍន៍សង្គមជាតិ។

សរុបមកវិញ យើងសង្កេតឃើញថា ការផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុករណីលក់-ទិញ កំពុងតែមានតម្រូវការយ៉ាងខ្លាំង នេះដោយសារតែប្រព័ន្ធដីធ្លីបច្ចុប្បន្នកំពុងមាការតែរីកចម្រើនដែលធ្វើអោយប្រជាពលរដ្ឋគ្រប់រូបនាំគ្នាចាប់អារម្មណ៍ ទៅលើប្រព័ន្ធនេះដែលកើតជាការលក់ទិញ ប៉ុន្តែត្រឹមតែការលក់ទិញគ្រាន់តែជាលក្ខខណ្ឌមួយសម្រាប់ជាជំហានដំបូងតែប៉ុណ្ណោះ នូវមិនទាន់ក្លាយជាកម្មសិទ្ធិពេញលេញនូវឡើយទេ ត្រូវមានការបំពេញនីតិវិធីជាច្រើនទៀត ដោយសារតែប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនមិនបានគិតពីបញ្ហាទាំងនោះ គឺពួកគាត់បានត្រឹមតែអនុវត្តកិច្ចសន្យាទិញលក់ជាមួយគ្នាដោយមិនបានគិតទៅលើនីតិវិធីរបស់មន្ត្រីដែលមានសមត្ថកិច្ចមានតួនាទីពិនិត្យ និងវិនិច្ឆ័យ ដើម្បីក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករបាននិងដើម្បីទទួលបាននូវប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិមួយស្របច្បាប់ ការដែលមិនបានធ្វើដូចនេះវានាំអោយមានបញ្ហាទំនាស់ដែលអាចឈានដល់ការប្តឹងទៅតុលាការ។

អនុសាសន៍

ដោយយោងទៅតាមការសិក្សាស្រាវជ្រាវ ក៏ដូចជាអ្វីដែលយើងខ្ញុំបានពិពណ៌នាខាងលើនេះរួចមកយើងឃើញថា រដ្ឋាភិបាលពិតជាយកចិត្តទុកដាក់យ៉ាងខ្លាំងទៅលើវិស័យដីធ្លីក្នុងការសម្រួលការរស់នៅដល់ប្រជាពលរដ្ឋ ដើម្បីឲ្យពួកគាត់រស់នៅប្រកបដោយសុខស្រួល សន្តិភាព ស្ថេរភាព និងការអភិវឌ្ឍ ប៉ុន្តែទន្ទឹមនឹងនេះក៏យើងសង្កេតឃើញនូវចំណុច បន្តិចបន្តួចដែលយើងខ្ញុំយល់ឃើញថា រដ្ឋាភិបាលគួរតែយកចិត្តទុកដាក់ ក៏ដូចជាពង្រឹងបន្ថែមដូចជា៖

-រាជរដ្ឋាភិបាល គួរតែយកចិត្តទុកដាក់បណ្តុះបណ្តាលបមន្ត្រីជំនាញបច្ចេកទេសបន្ថែម ក៏ដូចជាទៅលើបញ្ហាទាក់ទងនឹងវិស័យច្បាប់ ដើម្បីឲ្យការបំពេញការងាររបស់ពួកគាត់កាន់តែមានភាពឆ្លើយតបទៅនឹងតម្រូវការរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ។

-គួរតែបង្កើនមន្ត្រីជំនាញបន្ថែមព្រោះចំនួនមន្ត្រីរាជការ នៅក្នុងស្ថាប័នមួយនេះហាក់ ដូចជាមិនទាន់គ្រប់គ្រាន់នៅឡើយ។

-មន្ត្រីទទួលបន្ទុកលើឯកសាររបស់ស្ថាប័ន ឬមន្ទីរគ្រប់គ្រងឯកសារទាំងចេញទាំងចូលឲ្យបានល្អ និងគ្រប់ជ្រុងជ្រោយ ជៀសវាងកង្វះខាតទាក់ទងទៅនឹងការផ្តល់ពតិមានដល់ប្រជាពលរដ្ឋអ្នកប្រើប្រាស់សេវា។

-តារាងតម្លៃសេវាគួរតែធ្វើយ៉ាងណាឲ្យប្រជាពលរដ្ឋសាមញ្ញងាយយល់ ជៀសវាងមានការស្រពិចស្រពិល ព្រោះបើតាមមើលតារាងតម្លៃសេវានេះហាក់ដូចជា មានភាពសាំញ៉ាំ ស្មុគស្មាញពិបាកយល់។

-ពន្យល់ដល់ប្រជាពលរដ្ឋឲ្យពួកគាត់យល់ច្បាស់អំពីគោលបំណង នីតិវិធីនីមួយៗអោយបានច្បាស់ជូនប្រជាពលរដ្ឋ។

ឯកសារយោង

១. លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តិ

១.រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៣

២.ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៧។

៣.ក្រមនីតិវិធីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៦។

៤.ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

៥.ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១១។

៦.ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនលើអាគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសដែលរដ្ឋសភាបានអនុម័ត កាលពីថ្ងៃទី០៥ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១០។

៧.សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៩។

៨.អនុក្រឹត្យលេខ២៥ ចុះថ្ងៃទី២២ ខែមេសា ឆ្នាំ១៩៨៩ «ស្តីពីការផ្តល់កម្មសិទ្ធិលើផ្ទះជូនប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជា»។

៩.អនុក្រឹត្យលេខ៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី។

១០.ព្រះរាជប្រកាសរបស់ព្រះបាទសម្តេចស៊ីសុវត្ថិ និងលោកបូដូវាំង រេស៊ីដង់ សុប៉េរី យើរបស់បារាំង ចុះថ្ងៃទី២៥ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ១៩២០។

១១.ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទង នឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

១២.ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ៥៩ ប្រក.ដ.ន.ស«ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនិងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១។

១៣.ប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រាលេខ៥០៧ សហវ.ប្រក របស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧។

១៤.ប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រាលេខ២៧៣ សហវ.ប្រក របស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ចុះថ្ងៃទី១៧ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៦។

១៥.ប្រកាសអន្តរក្រសួង,លេខ៥៩ ប្រក.ដ.ន.ស/១១ «ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី» ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១ ប្រការ៤០។

១៦.សារាចរលេខ០៥ សរចស ចុះថ្ងៃទី០៥ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៨៩ ស្តីពីការអនុវត្តអនុក្រឹត្យលើផ្ទះជូនប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជានៅរាជធានីភ្នំពេញ។

១៧.សេចក្តីណែនាំអនុវត្តលេខ០៣ សណន ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៨៩ «ស្តីពីគោលនយោបាយគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី»។

១៨.សេចក្តីណែនាំស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រាចំពោះការផ្ទេរសិទ្ធិ ឬកាន់កាប់អចលនទ្រព្យលេខ៨៧២៦ អពដ ចុះថ្ងៃទី១៤ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៦ របស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុនៃអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដា។

១៩.គោលនយោបាយស្តីពីការរៀបចំដែនដីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក្នុងសម័យប្រជុំពេញអង្គនៅថ្ងៃទី០៨ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១១។

២. សៀវភៅសរសេរ

១.សៀវភៅណែនាំស្តីពីពន្ធលើអចលនទ្រព្យឆ្នាំ២០១៣។

២របាយការណ៍ស្តីពីលទ្ធផលស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លី។

៣.បណ្ឌិត អ៊ុន សក្កកដា នីតិនគរូបនីយកម្ម បោះពុម្ពក្នុងឆ្នាំ២០១២។

៣. គេហទំព័រ

១.www.mlmupc.gov.kh

២.htt://bizdoctors.asia/

៣.អត្ថបទព័ត៌មានចុះផ្សាយក្នុងគេហទំព័រសារព័ត៌មានវេបសាយដើមអំបិលនា ថ្ងៃទី២៩ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០១២។

បញ្ជីរាយនាមឧបសម្ព័ន្ធ

ល.រ	ឈ្មោះឯកសារ	ឧបសម្ព័ន្ធ
១	ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី	ឧបសម្ព័ន្ធទី១
២	វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ(សម័យរដ្ឋកម្ពុជា)	ឧបសម្ព័ន្ធទី២
៣	ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ	ឧបសម្ព័ន្ធទី៣
៤	វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន	ឧបសម្ព័ន្ធទី៤
៥	វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ(សម័យព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា)	ឧបសម្ព័ន្ធទី៥
៦	លិខិតយថាភូតធ្វើឡើងដោយសាការី	ឧបសម្ព័ន្ធទី៦
៧	លិខិតយថាភូតធ្វើឡើងដោយឯកជនប្រថាប់ត្រាដោយសាការី	ឧបសម្ព័ន្ធទី៧
៨	លិខិតយថាភូតធ្វើឡើងដោយមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច	ឧបសម្ព័ន្ធទី៨
៩	ពាក្យសុំផ្ទេរការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ	ឧបសម្ព័ន្ធទី៩
១០	ការបែងចែកភូមិសាស្ត្រ(ប្រកាសស្តីពីតម្លៃគិតពន្ធលើអចលទ្រព្យ)	ឧបសម្ព័ន្ធទី១០
១១	FORM PT 02	ឧបសម្ព័ន្ធទី១១

ឧបសម្ព័ន្ធទី០១

ឧបសម្ព័ន្ធទី០២

ឧបសម្ព័ន្ធទី០៣

ឧបសម្ព័ន្ធទី០៤

ឧបសម្ព័ន្ធទី០៥

ឧបសម្ព័ន្ធទី០៦

ឧបសម្ព័ន្ធទី០៧

ឧបសម្ព័ន្ធទី០៨

ឧបសម្ព័ន្ធទី០៩

ឧបសម្ព័ន្ធទី១០

ឧបសម្ព័ន្ធទី១១