សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

UNIVERSITÉ ROYALE DE DROIT ET DES SCIENCES ÉCONOMIQUES

ROYAL UNIVERSITY OF LAW AND ECONOMICS

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

សិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លី
របស់ពលរដ្ឋកម្ពុជា និងជនបរទេស

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី២៧ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២១ ដល់ថ្ងៃទី២៥ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២១

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ ៖ **កញ្ញា ឡង់ឌី យ៉ុងឃី**

កញ្ញា ម៉ាប់ សៀកលីម

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

លោកគ្រូ ឃួយ កុសល

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **រដ្ឋបាលសាធារណៈ**

ជំនាន់ទី១៤

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៧

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២១

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

នាងខ្ញុំ **ឡង់ឌី យ៉ុងយី** និងនាងខ្ញុំ **ម៉ាប់ សៀកលីម** ជានិស្សិតបរិញ្ញាបត្រ រដ្ឋបាលសាធារណៈ ឆ្នាំទី៤ ជំនាន់ទី១៤ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ២០១៧-២០២១។ សូមធ្វើការសម្តែងនូវមនោសញ្ចេតនាគោរពថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅ និងកតញ្ញូតាធម៌យ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុតចំពោះ៖

ជាបឋម យើងខ្ញុំ សូមប្រណម្យអញ្ជលីដាក់សិរសា លំឱនកាយ វាចា ចិត្ត គោរពដល់:

- **លោកពុក ជា សុខម៉ាប់**
- **អ្នកម៉ែ លាស់ សំអឿន**
- **លោកតា ឯ លាស់**
- **បងប្រុស ឡាយ តែសាន**
- **លោកពុក លីវ សុខកុល**
- **អ្នកម៉ែ ខន សម្ផស្ស**
- **លោកតា លីវ ឡង់ឌី**
- **បងប្រុស ឡង់ឌី ប៊ុនរឿន**

ដែលបានផ្តល់កំណើត ដំបូន្មាន ភាពកក់ក្តៅ ការមើលថៃ តាំងពីតូចរហូតមក ព្រមទាំងបានផ្តល់នូវឱកាសឲ្យយើងខ្ញុំបានសិក្សារៀនសូត្រក្រេបយកចំណេះវិជ្ជា ព្រមទាំងឧបត្ថម្ភគាំទ្រទាំងថវិកា និងផ្នែកប្រាជ្ញាស្មារតី តាមរយៈការលើកទឹកចិត្ត ជំរុញ និងបណ្តុះស្មារតី ខិតខំ ប្រឹងប្រែង តស៊ូព្យាយាម សង្វាត ក្នុងការរៀនសូត្រ ក្នុងបេសកកម្មក្រេបជញ្ជក់នូវចំណេះដឹង ពង្រឹងនូវពុទ្ធិ តាំងពីកម្រិតមត្តេយ្យសិក្សារហូតមកទល់ថ្នាក់ឧត្តមសិក្សានេះ។

ឯកឧត្តមបណ្ឌិត លុយ ចណ្ណា សាកលវិទ្យាធិការ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានអនុញ្ញាតឲ្យយើងខ្ញុំបានចូលសិក្សារៀនសូត្រនៅសាកលវិទ្យាល័យនេះ និងផ្តល់នូវភាពកក់ក្តៅ ទំនុកចិត្ត ព្រមទាំងបានផ្តល់នូវលក្ខណៈងាយស្រួលក្នុងការរៀនសូត្រនៅកម្រិតឧត្តមសិក្សានេះ។

លោកសាស្ត្រាចារ្យ ឃួយ កុសល ដែលជាសាស្ត្រាចារ្យណែនាំ ដែលបានឆ្លៀតឱកាសដ៏មមាញឹក ព្រមទាំងចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃផ្ទាល់ខ្លួន ដើម្បីបង្ហាត់បង្ហាញ ណែនាំ ជាពិសេសបានផ្តល់នូវការលើកទឹកចិត្ត រួមជាមួយឯកសារមួយចំនួនមកដល់យើងខ្ញុំ ក្នុងការសម្រួលដល់ដំណើការនៃការរៀបចំសរសេរសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះឡើង។

ជាទីបញ្ចប់យើងខ្ញុំ សូមគោរពប្រសិទ្ធពរបវរសួស្តីជូនដល់ **លោកពុក អ្នកម្តាយ ឯកឧត្តមបណ្ឌិត សាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរសរង សាស្ត្រចារ្យ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ បុគ្គលិកសិក្សា** ទាំងអស់ភប់ប្រសព្វតែសេចក្តីសុខ សេចក្តីចម្រើន និងជោគជ័យគ្រប់ភារកិច្ចការងារ។

អារម្ភកថា

ក្រោយរលត់ទៅនៃសង្គ្រាមស៊ីវិលនៅកម្ពុជា ពន្លកត្រួយនៃការអភិវឌ្ឍចាប់ផ្តើមលូតលាស់ដុះដាលរីកត្រសុំត្រសាយ និងចាក់ឫសយ៉ាងរឹងមាំ។ រហូតមកដល់បច្ចុប្បន្ននេះ ពន្លកនៃការអភិវឌ្ឍដែលបានធ្វើការខិតខំប្រឹងប្រែងថែទាំ និងរក្សាកាលគ្រាកន្លងនោះ បាននឹងកំពុងផ្តល់ភោគផលជាផ្លែផ្កាគួរជាទីពេញចិត្ត។ ប្រសិនបើយើងក្រឡេកមើលពីវឌ្ឍនភាពនៃការអភិវឌ្ឍវិញ ឃើញថាសន្ទុះនៃការអភិវឌ្ឍនៅកម្ពុជា មានការរីកចម្រើនលូតលាស់យ៉ាងឆាប់រហ័ស។ ដោយបច្ចុប្បន្នកម្រិតជីវភាពប្រជាពលរដ្ឋកាន់តែល្អប្រសើរនោះ ការណ៍នេះក៏ធ្វើឱ្យប្រព័ន្ធដីធ្លីនៅកម្ពុជាមានភាពរីកចម្រើន ដីធ្លីមួយកន្លែងៗមានលក្ខណៈច្បាស់លាស់ រៀបចំបានត្រឹមត្រូវទៅតាមប្រព័ន្ធច្បាប់ ការការពារសិទ្ធិជាម្ចាស់ពិតប្រាកដបាននឹងកំពុងរីកដុះដាលមិដេរដាសពីមួយថ្ងៃទៅមួយថ្ងៃ ពីមួយឆ្នាំទៅមួយឆ្នាំ។

ដោយក្រឡេកឃើញនូវភាពវិជ្ជមានរបស់វិស័យដីធ្លីមានអត្រាកើនឡើងឥតថមថយនេះ ជាពិសេសដើម្បីជាឧត្តមប្រយោជន៍ ដល់សាធារណជន វិនិយោគិន អ្នកអភិវឌ្ឍ សាធារណជនទូទៅ អ្នកស្រាវជ្រាវ ជាពិសេសបងប្អូន មិត្ត និស្សិត បានស្វែងយល់ពីវិស័យច្បាប់ក្នុងការគ្រប់គ្រងលើវិស័យដីធ្លីនេះ ទើបក្រុមយើងខ្ញុំធ្វើការស្រាវជ្រាវនូវប្រធានបទពាក់ព័ន្ធនឹង **"សិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លីរបស់ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជា និងជនបរទេស"។** វិស័យដីធ្លីនេះដែរ កំពុងតែទទួលបានការចាប់អារម្មណ៍យ៉ាងខ្លាំង ជាពិសេសរាជរដ្ឋាភិបាលដែលលោកបានយកចិត្តទុកដាក់ក្នុងការគ្រប់គ្រង ព្រមទាំងបានខិតខំបង្កើតច្បាប់ អនុក្រឹត្យ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗ ដើម្បីគ្រប់គ្រងប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាព ប្រសិទ្ធផល និងសុខដុមនីយកម្ម ដល់គ្រប់ភាគីដែលជាប់ទាក់ទងនឹងវិស័យដីធ្លី។

តាមរយៈអត្ថបទនៃការស្រាវជ្រាវ ការចងក្រងជាសារណានេះ យើងខ្ញុំសង្ឃឹម និងជឿជាក់ថាអាចជាគតិដល់សាធារណជនទូទៅ អ្នកវិនិយោគ អ្នកអភិវឌ្ឍ អ្នកបច្ចេកទេស ឬសាធារណជនដែលធ្វើការទាក់ទងទៅនឹងវិស័យដីធ្លី ជាពិសេសសម្រាប់បងប្អូន មិត្តនិស្សិតគ្រប់ជំនាន់ រួមនឹងគ្រប់ភាគីទាំងអស់ ដែលមានបំណងចង់ស្វែងយល់ សិក្សាស្រាវជ្រាវ ដើម្បីទុកជាជំនួយដល់ការដោះស្រាយនូវរាល់ចម្ងល់ដែលទាក់ទងនឹងវិស័យគ្រប់គ្រងដីធ្លី។

ជាទីអវសានកថា យើងខ្ញុំសូមគោរពជូនពរដល់ សាស្ត្រាចារ្យ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ បងប្អូនមិត្តនិស្សិតគ្រប់ជំនាន់ ព្រមទាំងសាធារណជនទាំងអស់ ដែលបានអាន និងស្រាវជ្រាវពីសារណាដែលយើងខ្ញុំបានចងក្រងនេះ សូមខន្តី អភ័យទោស និងអធ្យាស្រ័យនូវរាល់កង្វះខាតទាំងឡាយដែលបានកើតមានឡើង។ ឆ្លៀតក្នុងឱកាសនេះ យើងខ្ញុំក៏សូមជូនពរ សូមឱ្យមានសុខភាពល្អ សំណាងល្អ ជោគជ័យគ្រប់ភារកិច្ចទាំងអស់ ព្រមទាំងសមប្រកបតែនឹងពុទ្ធពរទាំង ៥ប្រការគឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ និងបដិភាណៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម

១. លំនាំបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ ---------- ០១

២. ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ ---------- ០២

៣. គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ ---------- ០២

៤. ទំហំ និងដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវ ---------- ០៣

៥. សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ ---------- ០៣

៦. វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ---------- ០៣

៧. រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ ---------- ០៤

ជំពូកទី១

ប្រវត្តិនៃការគ្រប់គ្រង និងបែងចែកដីធ្លីនៅកម្ពុជា

១.១. ប្រវត្តិនៃការបែងចែកនិងគ្រប់គ្រងដីធ្លីនៅកម្ពុជា ---------- ០៥

១.១.១. ការបែងចែកនិងការគ្រប់គ្រងដីធ្លីមុនសម័យអាណានិគម---------- **០៥**

១.១.២. ការបែងចែកនិងការគ្រប់គ្រងដីធ្លីក្នុងសម័យអាណានិគម ---------- **០៦**

១.១.៣. ការបែងចែកនិងការគ្រប់គ្រងដីធ្លីក្រោយសម័យអាណានិគម---------- **០៧**

១.២. និដ្ឋភាពច្បាប់និងគោលនយោបាយនៃការគ្រប់គ្រង និងបែងចែកដីធ្លីនៅកម្ពុជា------ ១០

១.២.១. ច្បាប់ភូមិបាល១៩៩២---------- **១០**

១.២.២. ច្បាប់ភូមិបាល២០០១ ---------- **១១**

១.២.៣. ក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧ ---------- **១៣**

១.២.៤. ការធានាសិទ្ធិដីធ្លីតាមច្បាប់អន្តរជាតិ ---------- **១៤**

១.២.៤.១. សិទ្ធិទទួលបានសុវត្ថិភាពក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លី ---------- **១៤**

១.២.៤.២. គោលការណ៍សេចក្តីណែនាំអន្តរជាតិការពារសិទ្ធិដីធ្លី---------- **១៥**

១.៣. ក្របខ័ណ្ឌគោលនយោបាយពាក់ព័ន្ធនិងវិស័យដីធ្លី ---------- ១៥

១.៣.១. ការផ្តល់ដីសម្បទាន ---------- **១៧**

១.៣.២. ប្រព័ន្ធនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីនៅកម្ពុជា---------- **១៩**

១.៣.២.១. ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ-- ២០
១.៣.២.២. ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ --- ២៣
១.៣.២.៣. ការចុះបញ្ជីដីបំពេញបន្ថែម--- ២៧
១.៣.៣. គោលនយោបាយដីធ្លី--- ៣០
១.៣.៣.១.អនុវិស័យគោលនយោបាយដីធ្លី-- ៣២
១.៣.៣.២.គោលបំណង និងគោលដៅនៃគោលនយោបាយដីធ្លី ------------------------------ ៣៣
១.៣.៣.៣.យុទ្ធសាស្ត្រនៃគោលនយោបាយដីធ្លី--- ៣៤
១.៣.៤.ការបែងចែកដីធ្លី -- ៣៥
១.៣.៤.១. ប្រភេទដីអាចសាងសង់បាន --- ៣៥
១.៣.៤.២. ប្រភេទដីកម្រិតការសាងសង់ -- ៣៧
១.៣.៥. យន្តការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី -- ៣៨
១.៣.៥.១. បញ្ហាទំនាស់ដីធ្លី --- ៣៨
១.៣.៥.២. ទិដ្ឋភាពទូទៅជុំវិញយន្តការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី ----------------------------- ៣៩
១.៣.៥.៣. គណៈកម្មការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី--- ៣៩
ក. ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ/សង្កាត់ --- ៣៩
ខ. គណៈកម្មការដ្ឋបាល-- ៤០
គ. គណៈកម្មាធិការសុរិយោដី-- ៤០
១.៣.៥.៤. ការដោះស្រាយតាមប្រព័ន្ធតុលាការ -- ៤៣

ជំពូក២

ការកាន់កាប់ដីធ្លីរបស់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរ

២.១. ការកាន់កាប់ដីធ្លីជាភោគៈ --- **៤៥**
២.១.១. ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃភោគៈ --- ៤៥
២.១.២. ភោគៈត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ -- ៤៦
២.១.៣. សិទ្ធិលើដីភោគៈ-- ៤៨
២.១.៤. ការដកហូតដីភោគៈដោយរដ្ឋ --- ៤៨
២.១.៥. ការផ្ទេរសិទ្ធិភោគៈ និងការបង់ពន្ធ-- ៤៩
២.១.៥.១. ការផ្ទេរសិទ្ធិភោគៈ--- ៤៩

២.១.៥.៣. ការបង់ពន្ធ ---------- **៤៩**
២.១.៦. ការប្រែក្លាយភោគៈមកជាកម្មសិទ្ធិស្ថាពរ ---------- **៥០**
២.១.៦.១. លក្ខខណ្ឌច្បាប់ដែលទទួលបានកម្មសិទ្ធិ ---------- **៥២**
២.១.៦.២. លក្ខខណ្ឌច្បាប់ដែលមិនអាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិ ---------- **៥២**
២.២.សិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ជាកម្មសិទ្ធិករ.......... **៥២**
២.២.១. ភាពខុសគ្នារវាងកម្មសិទ្ធិករនិងភោគៈ ---------- **៥៣**
២.២.២. ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីធ្លី និងការបង់ពន្ធ ---------- **៥៥**
២.២.២.១. ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីធ្លី ---------- **៥៥**
២.២.២.២. ការបង់ពន្ធ---------- **៥៦**
២.២.២.៣. ការផ្ទេរសិទ្ធិអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជីរួច---------- **៥៦**
២.២.២.៤. ការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមានប្លង់ទន់ ---------- **៥៩**
២.២.២.៥. ការចុះបញ្ជីបន្ត---------- **៦០**
ក. ដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីបន្ត---------- **៦០**
ខ. ការបារម្ភអំពីកម្រិតទាបនៃការចុះបញ្ជីបន្ត---------- **៦១**
២.២.៣. កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី (កម្មសិទ្ធិករ)---------- **៦១**
២.៣. ការទិញលក់ និងការធ្វើពាណិជ្ជកម្មដីធ្លី ---------- **៦២**

ជំពូកទី៣

សិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លីរបស់ជនបរទេស

៣.១. សិទ្ធិក្នុងការទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ---------- **៦៥**
៣.២. សិទ្ធិដែលទទួលបានតាមរយៈតំណាងជាជនជាតិខ្មែរ ---------- **៦៧**
៣.៣. សិទ្ធិជនបរទេសតាមរយៈជានីតិបុគ្គល---------- **៦៧**
៣.៣.១. ការទទួលបានសិទ្ធិតាមរយៈក្រុមហ៊ុនសាជីវកម្មដែលមានម្ចាស់ជាខ្មែរ---------- **៦៧**
៣.៣.២. ការទទួលបានសិទ្ធិតាមរយៈក្រុមហ៊ុនបរធនបាល ---------- **៦៨**
៣.៤. កម្មសិទ្ធិជនបរទេសតាមរយៈការចូលជាសញ្ជាតិខ្មែរ ---------- **៦៨**
៣.៥. សិទ្ធិជួលដីធ្លីរបស់ជនបរទេស---------- **៦៨**
៣.៥.១. ក្របខ័ណ្ឌគោលនយោបាយ និងច្បាប់ ---------- **៦៩**

៣.៥.២. ការវិនិយោគដីរបស់ជនបរទេសតាមរយៈការជួលរយៈពេលវែង-------------------------------- ៧០
៣.៥.៣. ការគ្រប់គ្រងដីធ្លី និងគេហដ្ឋានដែលជួលឱ្យក្រុមហ៊ុន អង្គការអន្តរជាតិ និងជនបរទេស------- ៧០
៣.៦. ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ-------------- ៧០
៣.៦.១. លក្ខខណ្ឌនៃការផ្តល់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ -------------------------------- ៧១
៣.៦.២. សិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករជាជនបរទេស --៧២
៣.៦.២.១. សិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករជនបរទេស ---------------------------- ៧៣
៣.៦.២.២. សិទ្ធិគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ--- ៧៤
៣.៦.២.៣. កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវ-- ៧៤
៣.៦.២. សិទ្ធិរបស់ជនបរទេសលើចំណែករួម -- ៧៥
៣.៦.២.១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល --- ៧៥
៣.៦.២.២. កាតព្វកិច្ចរបស់ជនបរទេសលើចំណែករួម -- ៧៦
៣.៦.៣. ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃប្លង់កម្មសិទ្ធិរួម-- ៧៦
៣.៦.៤. ប័ណ្ណសម្គាល់កម្មសិទ្ធិ(Strata title) -- ៧៦
៣.៧. វិធានការការពារសិទ្ធិចំពោះជនបរទេសនៅប្រទេសកម្ពុជា---------------------៧៧
៣.៧.១. ការការពារសិទ្ធិតាមរយៈការចុះបញ្ជី--៧៧
៣.៧.១.១. ការការពារពាក់ពន្ធ័និងប្រភេទអគារសហហកម្មសិទ្ធិ ------------------------------- ៧៨
៣.៧.២. ការការពារសិទ្ធិតាមរយៈលិខិតយថាភូត-- ៧៩
៣.៧.២.១. ការការពារទាក់ទងនិងកិច្ចសន្យា-- ៧៩

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន--៨០
អនុសាសន៍-- ៨២
ឯកសារយោង
ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

សេចក្ដីផ្ដើម

១. លំនាំបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ

ប្រទេសកម្ពុជា ជាប្រទេសមួយដែលធ្លាប់ឆ្លងកាត់នូវសង្គ្រាមជាហូហែរតាំងពីមុនសម័យអាណានិគមនិយមរហូតដល់សម័យក្រោយអាណានិគម។ ដោយហេតុថាប្រទេសកម្ពុជាទទួលរងនូវឥទ្ធិពលសង្គ្រាមឥតឈប់ឈរជាច្រើនទសវត្សបែបនេះហើយទើបមានការគាំងស្ទះសេដ្ឋកិច្ច គ្មានការអភិវឌ្ឍ ហើយប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរបាត់បង់នូវសិទ្ធិសិរីភាពទទួលរងនូវភាពភាពឈឺចាប់។ ម្យ៉ាងវិញទៀតនាសម័យខ្មែរក្រហម ឬកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យឆ្នាំ១៩៧០នោះ កម្ពុជាបានបង្អាក់នូវសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិរបស់ប្រជាពលរដ្ឋទាំងអចលនទ្រព្យ បូករួមទាំងកម្មសិទ្ធិដីធ្លីផងដែរ។ ក្នុងអំឡុងឆ្នាំ១៨៦៣ ដីធ្លីទាំងអស់ជាកម្មសិទ្ធិរបស់ព្រះមហាក្សត្រ ហើយក្នុងអំឡុងឆ្នាំក្រោយៗទៀត កម្មសិទ្ធិដីធ្លីរបស់ប្រជាពលរដ្ឋត្រូវបានលុបបំបាត់ចោលស្ទើរតែទាំងស្រុងក្នុងអំឡុងពេលសម័យកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ។ បន្ទាប់ពីបញ្ចប់សង្គ្រាមយើងឃើញថា ក្នុងប្រទេសកម្ពុជាដែលមានងារជាប្រទេសកំពុងអភិវឌ្ឍន៍បានធ្វើការបើកទំព័រថ្មីអមដោយកិច្ចព្រមព្រៀងសន្តិភាពទីក្រុងបារីសឆ្នាំ១៩៩១ បាននាំមកនូវបែបផែនថ្មីមួយនៃការកាន់កាប់ ការប្រើប្រាស់ និងការចាត់ចែងដីធ្លី។ លើសពីនេះទៅទៀតកម្ពុជាបានក្លាយជាប្រទេសដែលមានការរីកចម្រើនបន្តិចម្តងសឹងលើគ្រប់វិស័យនៅក្នុងប្រទេសទាំងមូល រួមបញ្ចូលទាំងសុខសន្តិភាព ស្ថិរភាព សន្តិសុខ សណ្តាប់ធ្នាប់ ប្រជាធិបតេយ្យ និងសិទ្ធិសេរីភាព។

ការចាប់ផ្តើមស្តារប្រទេសពីមួយវិស័យទៅមួយវិស័យបានធ្វើឱ្យមានការរីកត្រសុះត្រសាលឡើងជារូបរាងនៃប្រទេសកំពុងអភិវឌ្ឍន៍ រាជរដ្ឋាភិបាលបានយកចិត្តទុកដាក់យ៉ាងមុតមាំក្នុងការពង្រឹង អភិវឌ្ឍន៍ឱ្យលេចជារូបរាងឡើងពីមួយសម័យទៅមួយសម័យរហូតមកដល់បច្ចុប្បន្ននេះ។ ក្នុងវិស័យទាំងនោះផងដែរ រាជរដ្ឋាភិបាលក៏បានយកចិត្តទុកដាក់ទៅលើវិស័យដីធ្លីផងដែរ។ លើសពីនេះទៅទៀតរាជរដ្ឋាភិបាលក៏បានបង្កើតឱ្យមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិជូនដល់ប្រជាពលរដ្ឋឱ្យមានសិទ្ធិលើដីដែលខ្លួនជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ។ បច្ចុប្បន្នវិស័យដីធ្លីនៅកម្ពុជាកំពុងតែមានការរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំងក្លា ហើយរាជរដ្ឋាភិបាលបានកំពុងតែស្វះស្វែងក្នុងការអភិវឌ្ឍទៅលើវិស័យនេះឱ្យមានសក្តានុពលបន្ថែមទៀត។

យ៉ាងណាមិញ ប្រទេសកម្ពុជាបានបង្កើតនូវច្បាប់ស្តីពីដីធ្លីជាបន្តបន្ទាប់ និងធ្វើជាកំណែទម្រង់ច្បាប់ទាំងនោះជាបន្តបន្ទាប់ទៅតាមសម័យផងដែរ។ ជាក់ស្តែងបើយើងក្រឡេកទៅមើល ច្បាប់ភូមិបាលដែលត្រូវបានអនុម័តនៅឆ្នាំ២០០១ (មុនច្បាប់នេះ យើងមានច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ បន្ទាប់យើងមានរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣) ពោលគឺរាជរដ្ឋាភិបាលបានគោរពទៅតាមគោលការណ៍នៃច្បាប់នេះ ដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍គោលនយោបាយ បទប្បញ្ញត្តិ និងការគ្រប់គ្រងក្របខណ្ឌគតិយុត្តិសម្រាប់ការរៀបចំដែនដីឲ្យមានការរីកចម្រើន។ ម្យ៉ាងទៀតបន្ទាប់ពីឆ្នាំ២០០១

មក យើងឃើញថាវិស័យដីធ្លីមានការរីកចម្រើនជាបន្តបន្ទាប់ ហើយមិនត្រឹមតែរាជរដ្ឋាភិបាលមានភាពងាយស្រួលក្នុងការគ្រប់គ្រងអភិវឌ្ឍន៍ដីធ្លីតាមរយៈច្បាប់នេះប៉ុណ្ណោះទេ ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរក៏មានភាពងាយស្រួល និងមានសិទ្ធិសេរីភាពគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លីរបស់ខ្លួន។

ទន្ទឹមនឹងនេះផងដែរ រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានធ្វើការពង្រឹងនូវនីតិវិធីដើម្បីបង្កភាពងាយស្រួលជូនទៅដល់ប្រជាពលរដ្ឋ តាមរយៈការផ្តល់បណ្ណ័កម្មសិទ្ធិដីធ្លីជូនដល់កម្មសិទ្ធករ។ ផ្ទុយទៅវិញរាជរដ្ឋាភិបាលមិនត្រឹមតែយកចិត្តទុកដាក់តែសម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរប៉ុណ្ណោះទេ ថែមទាំងបានយកចិត្តទុកដាក់ទៅដល់ជនបរទេសទាំងសិទ្ធិការពារការរស់នៅ ការប្រកបរបប ការវិនិយោគ ឬទិញ លក់ ជាដើមដែលចូលមករស់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាថែមទៀតផង។ ជាក់ស្តែងនៅកម្ពុជាមានលំហូរចូលពីជនបរទេសជាច្រើនបន្តបន្ទាប់ជាហេតុធ្វើឱ្យរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានត្រៀមនូវយុត្តិសាស្ត្រដើម្បីគ្រប់គ្រងជនបរទេសតាមរយៈការបង្កើតនូវច្បាប់ លិខិតបទដ្ឋាន ដែលកំណត់សម្រាប់ជនបរទេសដែលចូលមករស់នៅជារយៈពេលក្នុងការទទួលបានសិទ្ធិនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។

២. ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ

នៅក្នុងការជ្រើសរើសយកប្រធានបទ (សិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លីរបស់ពលរដ្ឋខ្មែរ និងជនបរទេសនៅប្រទេសកម្ពុជា) នេះមកសិក្សាស្រាវជ្រាវគឺដើម្បីស្វែងយល់ថា

១. តើមានភាពខុសគ្នាយ៉ាងដូចម្តេចខ្លះចំពោះប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរនិងជនបរទេសក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លីនៅកម្ពុជា?

២. តើការផ្តល់សិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសមានផលប្រយោជន៍សម្រាប់ប្រទេសកម្ពុជាយ៉ាងដូចម្តេច?

៣. តើជនបរទេសនឹងទទួលបានសិទ្ធិការពារកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាយ៉ាងដូចម្តេច?

៤. តើការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ជាភោគៈត្រូវបំពេញកាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធជាយន្តការការពារសិទ្ធិកាន់កាប់ជាភោគៈយ៉ាងដូចម្តេច?

៥. តើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិប្លង់រឹង (វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ) និង ប្លង់ទន់ (លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី) ដូចគ្នាដែរឬទេ?

៣. គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ

តាមរយៈការសិក្សាស្រាវជ្រាវប្រធានបទក្នុងគោលបំណងចង់ស្វែងយល់កាន់តែច្បាស់អំពីការកាន់កាប់ដីធ្លីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ ម្យ៉ាងទៀតចង់ស្វែងយល់ឱ្យបានកាន់តែច្បាស់នូវសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លី ទាំងប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរ និងជនបរទេសដែលមករស់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ បន្ថែមពីនេះទៅទៀត ចង់ស្វែងយល់ពីការវិវត្តនៃដីធ្លីពីមួយសម័យទៅមួយសម័យ និងស្រាវជ្រាវពីការវិវត្តនៃច្បាប់ពាក់ពន្ធ័ដីធ្លី។

៤. ទំហំនិងដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវ

ការស្រាវជ្រាវប្រធានបទ "សិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លីរបស់ពលរដ្ឋខ្មែរ និងជនបរទេស" គឺជាការស្រាវជ្រាវពីសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាទាំងសម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរនិងជនបរទេស។ ទំហំនៃការស្រាវជ្រាវនេះ គឺអនុលោមទៅតាមច្បាប់ភូមិបាល ក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងបណ្តាប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយតាមប្រព័ន្ធអ៊ីនធឺណេត (Internet) ជាច្រើនផ្សេងទៀត។ វិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវសារណាមួយច្បាប់នេះឡើងគឺផ្តោតសំខាន់លើសិទ្ធិរបស់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរ និងជនបរទេសនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាទាំងការកាន់កាប់ដីធ្លី សិទ្ធិអាស្រ័យផល សិទ្ធិប្រើប្រាស់ដី និងសិទ្ធិចាត់ចែង។

៥. សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ

ក្នុងការស្រាវជ្រាវប្រធានបទនេះពិតជាមានសារៈសំខាន់ណាស់ព្រោះ បានធ្វើការស្វែងយល់កាន់តែច្បាស់អំពីសិទ្ធិដាច់ដោយឡែករវាងពលរដ្ឋដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរនិងជនបរទេសដែលចូលមករស់នៅប្រទេសកម្ពុជាក្នុងគោលបំណងវិនិយោគ ឬមកប្រកបរបររកស៊ី ដែលមានរយៈពេលវែង។ម្យ៉ាងទៀតអាចស្វែងយល់កាន់តែច្បាស់អំពីសេរីភាពរបស់ប្រជាជនក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លី និងបានយល់ដឹងពីបញ្ហាដីធ្លីជាច្រើនដែលកើតមានឡើងនៅប្រទេសកម្ពុជា។ មិនត្រឹមតែប៉ុណ្ណោះ បានយល់កាន់តែច្បាស់ពាក់ពន្ធ័និងច្បាប់ដែលបានចែងពីបញ្ហាដីធ្លី ព្រមទាំងបានយល់អំពីទំនាស់ដែលកើតមានឡើងនៅលើដីធ្លី និងស្វែងយល់ពីវិធីសាស្ត្រក្នុងការដោះស្រាយទំនាស់របស់ប្រជាពលរដ្ឋផងដែរ។ បន្ថែមពីនេះទៅទៀតបានរកនូវវិធីសាស្ត្រក្នុងការទប់ស្កាត់នូវទំនាស់ដោយអនុវត្តទៅតាមអនុលោមរបស់ច្បាប់ដែលបានចែង និងបង្ការនូវមុនពេលនិងក្រោយពេលចុះបញ្ជីដីធ្លី។

៦. វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទនេះ យើងខ្ញុំធ្វើការសិក្សាវិភាគដោយប្រើវិធីសាស្ត្រក្នុងការពន្យល់ វែកញែកទាក់ទងនឹងការទទួលបានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិដែលរាជរដ្ឋាភិបាលបានកំណត់នៅក្នុងបទដ្ឋានគតិយុត្ត ដែលមានចែងអំពីសិទ្ធិដាច់ដោយឡែករវាងពលរដ្ឋខ្មែរ និងជនបរទេស។ ការចងក្រង និងការស្រាវជ្រាវគម្រោងសារណានេះឡើងពោលគឺ ចាំបាច់ត្រូវមានការប្រមូលឯកសារគ្រប់វិធីសាស្ត្រដើម្បីទទួលបានព័ត៌មានមកធ្វើការវិភាគវែកញែកទៅលើប្រធានបទឱ្យកាន់តែស៊ីជម្រៅ។ ការសិក្សាស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទនេះគឺផ្តោតសំខាន់ទៅលើដីធ្លីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាដែលកំពុងមានសន្ទុះយ៉ាងខ្លាំងលើការអភិវឌ្ឍប្រទេសសព្វថ្ងៃនេះ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ដីធ្លីនោះផងដែលគឺផ្តោតសំខាន់ទៅលើសិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លីនៅកម្ពុជារបស់ប្រជាជនខ្មែររួមទាំងជនបរទេស។ បន្ថែមពីនេះទៅទៀតការប្រមូលទិន្នន័យចងក្រងផ្តោតសំខាន់ទៅលើប្រភពនៃច្បាប់លិខិតបទដ្ឋានដែលបានចែងសិទ្ធិដែលពាក់ពន្ធ័នឹងសិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លីដែលរួមមានទាំងច្បាប់ជាតិ ពាក់

ព័ន្ធនិងច្បាប់ភូមិបាល ១៩៩២ ក្រមរដ្ឋធម្មនុញ្ញ១៩៩៣ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧ និងច្បាប់អន្តរជាតិ ព្រមទាំងប្រភេទកម្រងសៀវភៅនានាដែលមានចងក្រងតាមប្រព័ន្ធអ៊ីនធើណេតដើម្បីធានានូវសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លីរវាងជនជាតិខ្មែរ និងជនបរទេស និងបញ្ហាដែលកើតមានឡើងពាក់ពន្ធ័នឹងសិទ្ធិកាន់កាប់នោះ។

ទិន្នន័យដែលទទួលបានគឺយកមកប្រមូលផ្តុំដើម្បីស្វែងយល់កាន់តែច្បាស់អំពីចំណុចនីមួយៗក្នុងប្រធាន និងរកនូវគន្លឹះក្នុងការចងក្រងក៏ដូចជាដំណោះស្រាយក្នុងការដោះស្រាយទៅលើប្រធានបទនេះ។ តាមរយៈការអង្កេតទៅលើប្រធានបទនេះទាក់ទងនឹងជនបរទេសមានការកម្រិតសិទ្ធិក្នុងការទទួលបានសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិដែលមានលក្ខណៈខុសពីសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេស។

៧. រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ

ពោលគឺ ដើម្បីឱ្យការស្រាវជ្រាវនេះទទួលបានជោគជ័យល្អប្រសើរ និងមានគុណភាពខ្ពស់ត្រឹមត្រូវទៅតាមលំដាប់លំដោយងាយស្រួលអាន និងងាយស្រួលយល់។ បន្ថែមពីនោះទៅទៀត កិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះបានរៀបចំនូវរចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវជាក់លាក់ពិតប្រាកដ ដើម្បីឱ្យការស្រាវជ្រាវនេះមានលក្ខណៈពេញលេញ។ កិច្ចការស្រាវជ្រាវរួមមាន ៤ផ្នែកសំខាន់ៗ។

ជំពូកទី១
ប្រវត្តិនៃការគ្រប់គ្រង និងបែងចែកដីធ្លីនៅកម្ពុជា

១.១. ប្រវត្តិនៃការបែងចែក និងគ្រប់គ្រងដីធ្លីនៅកម្ពុជា

ដី គឺជាប្រធានបទដ៏សំខាន់នៅក្នុងការជជែកពិភាក្សាអំពីការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចសង្គមនៃប្រទេសកម្ពុជា។ សម្រាប់ប្រជាកសិកររស់នៅតំបន់ដីទំនាបសំបូរជីវជាតិនេះ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដី បានធ្វើឱ្យជីវភាពរស់នៅរបស់ពួកគេល្អប្រសើរឡើង បន្ទាប់ពីសង្គ្រាមអស់ជាច្រើនទសវត្សរ៍។ ទន្ទឹមនឹងនេះដែរ ដីខ្ពង់រាបសំបូរទៅដោយធនធាន និងតំបន់ព្រំដែនបាននឹងកំពុងក្លាយជាទីកន្លែងសម្រាប់ការកាន់កាប់ដីទ្រង់ទ្រាយធំ សម្រាប់ផលិតកម្មដំណាំរកប្រាក់ និងឧស្សាហកម្មនិស្សារណកម្ម។[1]

១.១.១. ការបែងចែក និងការគ្រប់គ្រងដីធ្លីមុនសម័យអាណានិគម

នៅមុនសម័យអាណានិគម ដីធ្លីត្រូវបានកាន់កាប់តាមរយៈ ការភ្ជួររាស់ ហើយដីធ្លីទាំងនោះជាកម្មសិទ្ធិរបស់ព្រះមហាក្សត្រ។ ការកាន់កាប់ និងគ្រប់គ្រងដីធ្លីមានប្រវត្តិជាហូរហែរមក ហើយដីធ្លីមានជាស្រេចសម្រាប់អ្នកដែលនឹងទទួលបន្ត។ ដោយសារប្រជាពលរដ្ឋមានចំនួនតិច ហើយស្ទើរតែមិនមានទីផ្សារដីធ្លីនៅសម័យនោះទើបគ្រួសារប្រជាពលរដ្ឋជាច្រើនអាចផ្លាស់ប្តូរទីលំនៅរបស់ខ្លួនយ៉ាងងាយពីតំបន់មួយទៅតំបន់មួយទៀតក្នុងគោលបំណងដើម្បីធ្វើការកាប់ឆ្ការ និងធ្វើកសិកម្មលើដីដែលពួកគេត្រូវការ។ នាសម័យនោះមិនទាន់មានការកំណត់ព្រំដីជាក់លាក់នោះទេ ហើយតម្លៃដីធ្លីពោលគឺ អាស្រ័យទៅលើការប្រើប្រាស់ដីធ្លីនោះ មិនមែនដោយសារដីខ្លួនវានោះទេ ហើយគេសង្កេតឃើញថា ការធ្វើកសិកម្មមានរូបភាពជាកម្មសិទ្ធិ។ ពន្ធដាត្រូវបានកំណត់តែនៅពេលប្រមូលផលប៉ុណ្ណោះ។ ពន្ធក្នុងទម្រង់ជាសួយសាអាករត្រូវបង់ទៅលើភោគផលដំណាំដែលប្រមូលបានក្នុងឆ្នាំនីមួយៗ។ របបពន្ធដារមិនគិតទៅលើដីទេ តែគិតតាមភោគផលដំណាំ គឺតាមសកម្មភាពបង្កបង្កើនផលកសិកម្ម។ របបពន្ធដារអំឡុងពេលប្រមូលភោគផល «អាជ្ញាហ្លួង» ឬមន្ត្រីរាជវាំងចុះទៅតាមខេត្តនានា។ ក្នុងភូមិនីមួយៗគេត្រូវប្រគល់បញ្ជីឈ្មោះរបស់កសិករ និងពាណិជ្ជកម្មជូនទៅឱ្យអាជ្ញាហ្លួង ឬមន្ត្រីរាជវាំងទាំងនោះ។ តាមរយៈពេលនៃការប្រើប្រាស់បញ្ជីឈ្មោះទាំងនេះ អាជ្ញាហ្លួង វាយតម្លៃភោគផលដំណាំនៅកន្លែងរបស់កសិករ ហើយកត់ត្រាចូលក្នុងសៀវភៅពន្ធដារដែលកសិករបានជំពាក់។ សរុបមក តាមច្បាប់ខ្មែរសម័យមុន ប្រជាជនធ្វើសេចក្តីប្រកាសទៅអាជ្ញាធរជាការចាំបាច់សម្រាប់គោលបំណងនៃការប្រមូលពន្ធឱ្យរដ្ឋ ប៉ុន្តែមិនតម្រូវឱ្យធ្វើសម្រាប់ការទទួលស្គាល់សិទ្ធិរបស់ភោគីលើដីនោះទេ។

១.១.២. ការបែងចែក និងការគ្រប់គ្រងដីធ្លីក្នុងសម័យអាណានិគម

ក្នុងអំឡុងពេលបារាំងបានដាក់អាណានិគមន៍មកលើប្រទេសកម្ពុជានៅឆ្នាំ១៨៦៣។ បារាំងបានបង្កើតនូវទស្សនទានស្តីពីកម្មសិទ្ធិដីឯកជន[1] ហើយនៅសម័យនោះប្រទេសកម្ពុជាត្រូវបានគេពិពណ៌នាថា ជាប្រទេសដែលមានផ្ទៃដីភាគច្រើនគ្របដណ្តប់ទៅដោយព្រៃឈើ និងមានប្រជាជនតិចរស់នៅមិនស្មើសាច់គ្នានៅលើទឹកដី ហើយប្រជាពលរដ្ឋទាំងនោះរស់នៅផ្តុំគ្នានៅតំបន់វាលទំនាបជុំវិញបឹងទន្លេសាប។[2] នៅក្រោមការគ្រប់គ្រងនៃរបបអាណានិគម សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីអាចទទួលបានតាមរយៈការប្រកាសថា ដីគឺជាដីធ្វើកសិកម្ម ឬតាមរយៈប្រព័ន្ធសម្បទានគោលនយោបាយ និងការអនុវត្តន៍ដែលកើតមាននៅចុងសតវត្សទី១៩។ គោលបំណងនៃប្រព័ន្ធសម្បទាន គឺដើម្បីកំណត់អំពីសិទ្ធិលើដីធ្លី និងធ្វើនិយ័តកម្មនូវគំរូជាតំណរនៃការប្រើប្រាស់ដីធ្លី។ សម្បទានត្រូវបានផ្តល់ជាបណ្តោះអាសន្នតាមការស្នើសុំ ដោយត្រូវបង្ហាញភស្តុតាងថាបានប្រើប្រាស់រយៈពេលប្រាំឆ្នាំអាចមានសិទ្ធិសុំកម្មសិទ្ធិបាន ហើយច្បាប់តម្រូវឱ្យមានការបង់ពន្ធដីធ្លី។ ហេតុដូច្នេះហើយ ទើបប្រជាពលរដ្ឋនាសម័យនោះប្រកែកមិនព្រមធ្វើបណ្ណកម្មសិទ្ធិ និងចុះបញ្ជីដីធ្លី ពោលគឺដើម្បីជៀសវាងការបង់ពន្ធ។ ហើយសម្បទាននោះផងដែលនឹងត្រូវទុកជាមោឃភាព បើសិនជាដីនោះមិនបានប្រើប្រាស់។ បន្ទាប់ពីគោលការណ៍នេះបានក្លាយទៅជាច្បាប់នៅក្នុងទសវត្សឆ្នាំ ១៩២០ ជំរុញឱ្យមានការប្រកួតប្រជែងពីអ្នកជំនួញចិន[3] មានតែជនជាតិបារាំង ឬជនទាំងឡាយដែលរស់នៅក្រោមអាណាព្យាបាលបារាំងនៅឥណ្ឌូចិនទេ ដែលគេអនុញ្ញាតឱ្យកាន់កាប់ដីធ្លីតាមរយៈប្រព័ន្ធសម្បទាន។ សម្បទានត្រូវបានផ្តល់លើដីដែលមានទំហំតូច និងសម្រាប់ធ្វើជាចំការដំណាំ។[4] បារាំងបានជំរុញការលើកទឹកចិត្តដល់ការអភិវឌ្ឍន៍វិស័យកសិកម្មមានពួកអ្នកមាន និងធនាគារជាច្រើននៅអឺរ៉ុប

[1] អនុសញ្ញាចុះថ្ងៃទី១៧ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៨៨៤ ដែលបានបង្កើតអាជ្ញាធរបារាំងមកលើប្រទេសកម្ពុជា។ មាត្រា៩ នៃអនុសញ្ញានេះបានចែងថាទឹកដីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា រហូតមកដល់បច្ចុប្បន្ននេះគឺជាកម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខរបស់ព្រះមហាក្សត្រ ដែលមិនអាចលក់ដូរ ឬផ្ទេរសិទ្ធិបានឡើយ។ទឹកដីនេះនឹងត្រូវបានចាត់ចែងគ្រប់គ្រងអោយអាជ្ញាធរបារាំង និងអាជ្ញាធរកម្ពុជា ដូចមានចែងក្នុងរដ្ឋធម្មនុញ្ញថាជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ប្រទេសកម្ពុជា។

[2] តំបន់ឧត្តរ ព្រៀសាន និងនិរតី គ្របដណ្តប់ទៅដោយព្រៃឈើយ៉ាងក្រាស់។ មានភូមិតូចៗ ខ្លះតាំងនៅត្រង់នេះមួយដុំ ត្រង់នោះមួយដុំ រ៉ាយប៉ាយពាសពេញក្នុងតំបន់ព្រៃទាំងនោះ ហើយមានប្រជាពលរដ្ឋតិចតួច(Jean Delvert (1884)/ Branda(1884)។

[3] ជនជាតិចិនសកម្មក្នុងកិច្ចការជំនួញនៅក្នុងសតវត្សទី១៩។ ពួកគេបានគ្រប់គ្រងទីផ្សារ និង បានផ្តល់ប្រាក់កម្ចី។ ពួកគេបានដាំដំណាំកប្បាស និងការដាំដំណាំគ្រប់ប្រភេទដូចជា ដំណាំឆ្លះ ស្លា ពោត សណ្តែក ថ្នាំជក់ និងម្លូ ព្រមទាំងបានប្រើប្រាស់ដីសម្បទានទៀតផង។ ពួកគេគេចវេសពីការហាមប្រាមថ្មីៗ នៃច្បាប់ដោយយប្រើប្រាស់ពលរដ្ឋកម្ពុជា ធ្វើជាប្រធានក្រុមហ៊ុននានារបស់ខ្លួន។

[4] មាត្រា៤ ចែងថាបញ្ឈប់ការចេញបទបញ្ញាទាំងឡាយទៅលើទម្រង់ និងលក្ខខណ្ឌ ក្នុងការចុះបញ្ជីដីសម្បទានបារាំងនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែសីហា ឆ្នាំ១៨៩៩។ (ដកស្រង់ចេញពីរាជកិច្ច បារាំងឥណ្ឌូចិន ១៨៩៩ ទំព័រ១០៥៣)

បានសម្តែងការចាប់អារម្មណ៍ខ្លាំងចំពោះដីដែល (មានទំហំធំ) ហើយដែល(នៅទំនេរ) ដើម្បីបង្កើនហើយបង្កើនទៀតនូវភោគទ្រព្យ និងភាពសម្បូររុងរឿងនៃប្រទេស។

១.១.៣. ការបែងចែក និងការគ្រប់គ្រងដីធ្លីក្រោយសម័យអាណានិគម ចាប់ពីសង្គ្រាមស៊ីវិល រហូតដល់មានកិច្ចព្រមព្រៀងសន្តិភាពទីក្រុងប៉ារីសឆ្នាំ ១៩៩១

ជាទូទៅមានដីធ្លីនៅទំនេរច្រើន រីឯការប្រើប្រាស់ដីធ្លីទៀតសោតក៏មិនចោទជាបញ្ហាអ្វីដែរ។ ក្រោយរដ្ឋប្រហារឆ្នាំ ១៩៧០ នៅក្នុងសម័យ លន់ នល់ ចាប់ពីឆ្នាំ ១៩៧០ ដល់ឆ្នាំ ១៩៧៥ មានអ្នកមានជនជាតិខ្មែរខ្លះបានបង្កើតចំការតូចៗ សំរាប់ដាំដើមឈើហូបផ្លែ។ នៅក្នុងរយៈពេលប៉ុន្មានឆ្នាំនៃជម្លោះ និងសង្គ្រាមស៊ីវិល គឺចាប់ពីឆ្នាំ១៩៧២ មកទឹកដីដ៏ធំនៃប្រទេសកម្ពុជាបានស្ថិតក្រោមការត្រួតត្រារបស់ខ្មែរក្រហមបន្តិចម្តងៗ ហើយប្រព័ន្ធគ្រប់គ្រងដីធ្លីត្រូវបានផ្លាស់ប្តូរទាំងស្រុងនៅក្នុងតំបន់ទាំងនោះ។ នៅដើមឆ្នាំ ១៩៧៥ ខ្មែរក្រហមបានត្រួតត្រាទឹកដីមួយភាគធំនៃប្រទេសកម្ពុជា លើកលែងតែទីរួមខេត្ត និងតំបន់ជិតខាងទីនោះ។ ខ្មែរក្រហមបានបង្កើតសង្គមអាស្រ័យកសិកម្ម ហើយដើម្បីសម្រេចគោលដៅនេះ ខ្មែរក្រហមបានលុបបំបាត់ចោលនូវរូបិយវត្ថុ និងជម្លៀសប្រជាពលរដ្ឋដោយបង្ខំចេញពីទីក្រុង ព្រមទាំងបញ្ញវន្ត និងអ្នកចេះដឹងផ្សេងៗត្រូវបានសម្លាប់យ៉ាងសាហាវ។ របបខ្មែរក្រហមបានអនុវត្តភ្លាមៗ នូវការផ្លាស់ប្តូរជ្រុលហួសហេតុ ហើយតំបន់ទីក្រុងសឹងតែទាំងស្រុងត្រូវបានបោះបង់ចោល ដោយសារតែមនុស្សទាំងអស់ត្រូវបានជម្លៀសចេញទាំងបង្ខំឱ្យទៅនៅជនបទដើម្បីធ្វើការបង្កបង្កើនផលលើដីធ្លី។ ការបង្កបង្កើនផលស្រូវត្រូវបានចាត់ទុកជាអាទិភាពខ្ពស់បំផុតខ្ពស់បំផុត ហើយដីស្រែត្រូវបានកែទម្រង់ និងកសិកម្មជាការងារសមូហភាព។ របបនេះបានលុបបំបាត់ចោលទាំងស្រុងជាលក្ខណៈប្រព័ន្ធនូវរាល់កំណត់ហេតុកាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិ និងលុបចោលនូវសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ។ រាល់ផ្ទះសម្បែង ទ្រព្យសម្បត្តិ និងដីធ្លីទាំងអស់ ជាកម្មសិទ្ធិរបស់អង្គការ (រដ្ឋដឹកនាំ)។ ជនទាំងឡាយណាដែលជាអ្នកជំនាញខាងច្បាប់ភូមិបាល ការគ្រប់គ្រងដីធ្លី ឬរដ្ឋបាលដីធ្លីត្រូវបានផ្លាស់ទីលំនៅ ឬស្រដៀងនឹងអ្នកដទៃដែលមានចំណេះដឹងខ្ពង់ខ្ពស់នោះគឺ ត្រូវបានយកទៅសម្លាប់ចោល។

នៅពេលដែលខ្មែរក្រហមកាន់កាប់អំណាចទាំងស្រុងនៅក្នុងខែមេសា ឆ្នាំ១៩៧៥ ពួកគេបានដាក់ដីធ្លីទាំងអស់ជាកម្មសិទ្ធិសមូហភាព ដកហូតទ្រព្យសម្បត្តិ បំផ្លិចបំផ្លាញឯកសារដីធ្លី និងបំបាត់ចោលសិទ្ធិដីធ្លីដែលជាប្រពៃណីរបស់ប្រជាពលរដ្ឋទូទៅ។

ចាប់ពីឆ្នាំ១៩៧៥ រហូតដល់ឆ្នាំ១៩៨៩ ច្បាប់មិនបានចែងពីដីកម្មសិទ្ធិឯកជនទេ។ ក្នុងអំឡុងពេលប៉ុន្មានឆ្នាំនៃការកសាងជាតិឡើងវិញ មានក្រុមរណសិរ្សសង្គ្រោះជាតិកម្ពុជា បានទៅពឹងពាក់វៀតណាមមកផ្តួលរលំខ្មែរក្រហមនៅដើមឆ្នាំ១៩៧៩ ឃើញថាដីធ្លីទាំងអស់ត្រូវបានប្រកាសថាជាដីរបស់រដ្ឋ។ ការប្រើប្រាស់ដីធ្លីជាលក្ខណៈឯកជនត្រូវបានអនុញ្ញាត តាមរយៈការបែងចែកជាដីឡូត៍ទៅឱ្យគ្រួសារនីមួយៗ។ ចំការកៅស៊ូស្ថិត

ក្រោមការគ្រប់គ្រងដោយផ្ទាល់ពីរដ្ឋ តាមរយៈអគ្គនាយកដ្ឋានចំការកៅស៊ូ។ ការកាប់ឈើទ្រង់ទាយធំកើតមាននៅចន្លោះឆ្នាំ១៩៧៩ និងឆ្នាំ១៩៨៩ ដើម្បីផ្គត់ផ្គង់ហិរញ្ញវត្ថុដល់ការបន្តធ្វើសង្គ្រាម និងដើម្បីការពារទឹកដីបានបង្កើតជាឧបករណ៍។[5]

បន្ទាប់ពីការធ្វើមាតុភូមិនិវត្តន៍របស់កងទ័ពវៀតណាម នៅក្នុងឆ្នាំ១៩៨៩ រដ្ឋកម្ពុជាបានធ្វើមោឃៈភាពនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិទាំងអស់ដែលមាននៅមុនឆ្នាំ១៩៧៥ ប៉ុន្តែបានបង្កើតឱ្យមានជាថ្មីនូវទស្សនៈទានស្តីពី សិទ្ធិឯកជនរួមទាំងសិទ្ធិលើសម្បទានដីផងដែរ។[6] វិសោធនកម្មរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៨៩ បានកត់សម្គាល់ពីការចាប់ផ្តើមនៃប្រព័ន្ធដីធ្លីឯកជនដែលមាត្រា ១៥ ចែងថា "ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាមានសិទ្ធិពេញលេញក្នុងការធ្វើជាម្ចាស់ ប្រើប្រាស់ដីធ្លីដែលរដ្ឋបានផ្តល់ឱ្យសម្រាប់ជីវភាពរស់នៅ និងធ្វើអាជីវកម្ម"។ វិនិយោគិនបរទេសត្រូវបានទទួលស្វាគមន៍យ៉ាងខ្លាំង ហើយសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនត្រូវបានទទួលស្គាល់ និងដាក់ឱ្យប្រើប្រាស់ឡើងវិញ។ បិតក្រោមការដឹកនាំរបស់រដ្ឋកម្ពុជា ដីធ្លីនៅតែជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋដដែល ហើយមូលដ្ឋានច្បាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីត្រូវបានគេធ្វើឲ្យជឿនលឿន តាមរយៈការដាក់ចេញនូវច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ១៩៩២។ ទោះជាច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ បានអនុញ្ញាតឲ្យមានសិទ្ធិលើដីឯកជនក្តីក៏មានប្រជាពលរដ្ឋភាគច្រើនមិនបានទទួលការបែងចែកដីធ្លី ឬប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិជាផ្លូវការនៅឡើយទេ។ ទោះជាមានការព្យាយាមយ៉ាងច្រើន ដើម្បីធ្វើនិយ័តកម្មដីធ្លីនៅចន្លោះឆ្នាំ១៨៨៤ និងឆ្នាំ១៩៨៩ ក៏ដោយក៏ការចុះបញ្ជី និងការចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លី មិនទាន់អនុវត្តបានជោគជ័យនៅឡើយទេ។ ការប្រើប្រាស់ដីធ្លីជាតំណរ បានអនុញ្ញាតឲ្យមានវិធីក្នុងការបន្តកាន់កាប់ដីជាប្រពៃណី ហើយកសិករភាគច្រើនបានទទួលសិទ្ធិលើដីធ្លីក្នុងមូលដ្ឋាន ទោះជាមិនមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិក៏ដោយ។

នៅទសវត្សឆ្នាំ១៩៩០

រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បានអនុម័តនៅឆ្នាំ១៩៩៣ បានកត់សម្គាល់ពីការវិវឌ្ឍន៍ទៅរកសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារ។ រដ្ឋធម្មនុញ្ញចែងអំពី "កម្មសិទ្ធិឯកជនស្របច្បាប់" និងអំពីដីរដ្ឋ មាត្រា៥៨ ចែងពី "ការគ្រប់គ្រងការប្រើប្រាស់ និងការចាត់ចែង" ដីរដ្ឋត្រូវបានការពារដោយច្បាប់។

នៅក្នុងទសវត្សឆ្នាំ១៩៩០ រដ្ឋាភិបាលបានប្រកាសពីរបៀបវារៈស្តីពីកំណែទម្រង់ ដើម្បីលើកស្ទួយដល់ការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច និងសង្គមកិច្ចប្រកបដោយចីរភាព និងបានជំរុញលើកទឹកចិត្តដល់វិនិយោគិនជាបន្តបន្ទាប់។

---

[5] រឹងផែនការ ក៥ ដែលមានប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជារាប់ពាន់នាក់ត្រូវបានបញ្ជូនទៅកាន់ព្រំដែនថៃ ដើម្បីកាប់ព្រៃ និងធ្វើជាចំការម៉ីន ដែលគេហៅថា "ដីដែលគ្មានម្ចាស់"ដើម្បីទប់ស្កាត់ការវិលត្រលប់មកវិញនៃរបបខ្មែរក្រហម។

[6] ការធ្វើដូច្នេះ ដោយបទបញ្ជារបស់អង្គនីតិប្រតិបត្តិ។ សេចក្តីណែនាំលេខ៣ ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើផ្ទះសម្បែងជូនប្រជាពលរដ្ឋនៃរដ្ឋកម្ពុជា។នីត្យានុកូលភាពនៃអនុក្រឹតនេះបានចោទជាបញ្ហា ដោយអនុក្រឹតនេះចេញមួយសប្តាហ៍មុនការអនុម័តនៃវិសោធនកម្មរដ្ឋធម្មនុញ្ញ ដែលចែងផ្តល់សិទ្ធិលើដីធ្លីឯកជនឡើងវិញជាលើកដំបូង។

ការអភិវឌ្ឍន៍វិស័យកសិកម្ម គឺជាបញ្ហាអាទិភាពមួយ ដើម្បីធានាសន្តិសុខស្បៀង និងពន្លឿនដល់ការរីកលូតលាស់នៃវិស័យដទៃទៀត ជាពិសេសតាមរយៈការផ្គត់ផ្គង់វត្ថុធាតុដើមសំរាប់ឧស្សាហកម្មកែច្នៃ បង្កើនការនាំទំនិញចេញ និងបង្កើតការងារ។ សនិទានកម្មសម្រាប់ការផ្តល់ព្រៃឈើ និងដីរដ្ឋដទៃទៀតទៅឲ្យក្រុមហ៊ុនឯកជនសម្រាប់ធ្វើអាជីវកម្មគឺដើម្បីជំរុញលើកទឹកចិត្តសហគ្រាសឯកជន ដើម្បីរួមវិភាគទានដល់ប្រាក់ចំណូលរដ្ឋ និងកាត់បន្ថយភាពក្រីក្រនៅតំបន់ជនបទ។[7] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ១៩៩២ ត្រូវបានគេចាត់ទុកថាជាសៀវភៅណែនាំអំពីការឈានទៅរក "មានបានឆាប់រហ័ស" មិនបានធ្វើនិយ័តកម្មដល់ការផ្តល់សម្បទានដីនេះទេ។

នៅថ្ងៃទី២៤ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ១៩៩៣ រដ្ឋកម្ពុជាត្រូវបានប្រែឈ្មោះទៅជាព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដោយមានទាំងរដ្ឋធម្មនុញ្ញថ្មីមួយពោលគឺ រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ត្រូវបានអនុម័តក្នុងគោលដៅកំណត់ឲ្យបានជាក់លាក់លើការទទួលស្គាល់កម្មសិទ្ធិដីធ្លីឯកជន។ ទោះជាយ៉ាងនេះក្តី រហូតដល់ឆ្លងសហវត្សរ៍ហើយក៏ដោយ ស្ថានភាពសិទ្ធិដីធ្លីនៅកម្ពុជានៅតែមិនមានសុវត្ថិភាពក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លីនៅឡើយ។[8] មាត្រា៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញបានបញ្ជាក់សារជាថ្មីស្តីពីសិទ្ធិក្នុងធ្វើជាម្ចាស់លើដីធ្លីប៉ុន្តែការកំណត់សិទ្ធិនេះចំពោះតែប្រជាជនកម្ពុជាតែប៉ុណ្ណោះ។[9] ក្រោយពីការប្រកាសឱ្យប្រើរដ្ឋធម្មនុញ្ញ ច្បាប់ថ្មីដើម្បីជំនួសច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ ក៏បានប្រកាសឱ្យប្រើនៅឆ្នាំ២០០១ គឺច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១។ ចំពោះច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ទទួលស្គាល់ភោគៈដែលបានចូលកាន់កាប់មុនច្បាប់ភូមិបាលនេះចូលជាធរមានតែប៉ុណ្ណោះចំពោះការចូលកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុក្រោយពីការចូលជាធរមានត្រូវបានចាត់ទុកថាជាការចូលកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់។ ជាចុងក្រោយនៃបទបញ្ញត្តិច្បាប់ដែលទាក់ទងទៅនឹងសិទ្ធិកាន់កាប់ គឺក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ដែលបានអនុម័តឡើងនៅថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ នឹងអាចអនុវត្តបានពេញលេញនៅថ្ងៃទី២១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០១។

---

[7] សេចក្តីណែនាំលេខ៣ សេចក្តីណែនាំអនុវត្តគោលការណ៍ស្តីពីកម្មសិទ្ធិ និងការប្រើប្រាស់ដី របស់ក្រុមប្រឹក្សារដ្ឋមន្ត្រី ចុះថ្ងៃទី៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៨៩ មាត្រា១(គ)។ ចំពោះសិទ្ធិ "ភោគៈ"និងសិទ្ធិ "ប្រើប្រាស់"រហូតដល់៥ ហិកតានៃផ្ទៃដីកសិកម្ម នឹងត្រូវបានផ្តល់ឲ្យគ្រួសារទាំងឡាយណាដែលមានប្រវត្តិធ្វើស្រែចំការនៅក្នុងមូលដ្ឋានសម្រាប់រយៈពេលយ៉ាងហោចណាស់មួយឆ្នាំមុនការចេញសេចក្តីណែនាំនេះ។

[8] រដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣, វិសោធនកម្ម ១៣ កក្កដា ២០១៤ មាត្រា១១៩

[9] រដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣ មាត្រា៤៤។

១.២. ទិដ្ឋភាពច្បាប់និងគោលនយោបាយនៃការគ្រប់គ្រង និងបែងចែកដីធ្លីនៅកម្ពុជា

១.២.១. ច្បាប់ភូមិបាល១៩៩២

ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ ត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើក្នុងគោលដៅ ដើម្បីកំណត់អំពីអចលនវត្ថុទាំងអស់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា និងក្នុងគោលដៅកំណត់នូវសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លី។ ជាពិសេសទៅទៀត ច្បាប់នេះត្រូវបានចាត់ទុកថាជាច្បាប់ពិសេសនៅក្នុងសម័យកាលនោះ។ សិទ្ធិរបស់ប្រជាពលរដ្ឋក្នុងការលក់ដូរដីធ្លីត្រូវបានផ្តល់អោយ។ ប៉ុន្តែសិទ្ធិក្នុងការលក់ដូរ ឬចាត់ចែងនូវអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនមាន និងកំពុងកាន់កាប់ដោយសេរីបាន តែកុំឱ្យតែការលក់នោះខុសនឹងបញ្ញត្តិច្បាប់ហាមឃាត់។

ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ បានឆ្លុះបញ្ចាំងលើការវិវត្តយ៉ាងទូលំទូលាយលើការលក់អចលនទ្រព្យមានដីធ្លី ឬលំនៅឋានជាដើម។ ក្នុងនោះដើម្បីឱ្យការលក់អចលនវត្ថុមានសុពលភាព លុះត្រាតែធ្វើតាមទម្រង់លិខិតយថាភូត[10] ពោលគឺ មានកិច្ចសន្យាលក់អចលនវត្ថុ គោរពតាមបទដ្ឋានដែលច្បាប់ទទួលស្គាល់ និងមានការដឹងឮពីអាជ្ញាធរសាធារណៈ។ ច្បាប់ភូមិបាលនេះបានចែងវិធានទាក់ទងនឹងការលក់មានចំនួន១២មាត្រា (មាត្រា ១៧៧ ដល់១៨៨)។ ច្បាប់ភូមិបាល១៩៩២នេះ បានចែងថា ដីធ្លីជារបស់រដ្ឋ ហើយរដ្ឋផ្តល់ជូនប្រជាពលរដ្ឋនូវសិទ្ធិកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី។ រដ្ឋទទួលស្គាល់តែសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិទាំងឡាយណាដែលរដ្ឋបានផ្តល់ឱ្យតែប៉ុណ្ណោះ។ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើដីធ្លីត្រូវស្ថិតនៅក្រោមអំណាចនៃច្បាប់នេះ។ ទោះបីជាយ៉ាងណាច្បាប់ភូមិបាលនេះ មិនទាន់បានបើកសិទ្ធិពេញលេញសម្រាប់ពលរដ្ឋទេ ដោយយើងសង្កេតឃើញថាមាត្រា ២ នៃច្បាប់នេះបានចែងថា "ពលរដ្ឋកម្ពុជាមានសិទ្ធិពេញទីក្នុងការកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងមានសិទ្ធិតំណរមរតកលើដីធ្លីដែលរដ្ឋប្រគល់ឱ្យសម្រាប់រស់នៅ និងធ្វើអាជីវកម្ម"។ បំពេញបន្ថែមដោយមាត្រា ៣ នៃច្បាប់នេះដដែលនោះចែងថា "រដ្ឋធានាឱ្យប្រើប្រាស់ដីធ្លីនូវសិទ្ធិកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ និងទទួលផលស្របច្បាប់អំពីដីធ្លី។ ការប៉ះពាល់ដល់កម្មសិទ្ធិឯកជននៃពលរដ្ឋត្រូវហាមឃាត់មិនឱ្យមាន វៀរលែងតែប្រយោជន៍សាធារណៈតម្រូវឱ្យធ្វើក្នុងករណីដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់"។ ពាក្យកម្មសិទ្ធិករ ត្រូវបានគេប្រើប្រាស់ក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ ហេតុនេះយើងអាចសន្និដ្ឋានបានថា រដ្ឋហាក់កំពុងបានទទួលស្គាល់លើសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លី។ សញ្ញាណនៃការលក់អចលនវត្ថុក៏ត្រូវបានរំលេចឱ្យឃើញផងដែរនៅក្នុងច្បាប់នេះ។ តួយ៉ាងមាត្រា ១៨៨ នៃច្បាប់នេះបានចែងអំពីនីតិវិធីនៃការលក់ ដែលបានឱ្យនិយមន័យយ៉ាងច្បាស់ថា "ការលក់អចលនវត្ថុ ជាកិច្ចសន្យាដែលមានអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ ហើយអ្នកលក់ត្រូវផ្ទេរនូវសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុនោះទៅឱ្យអ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញត្រូវបង់ប្រាក់តាមតម្លៃនៃវត្ថុនោះឱ្យទៅអ្នកលក់វិញ ហើយកិច្ចសន្យាលក់អចលនវត្ថុត្រូវធ្វើឡើងក្រោមទម្រង់យថាភូតទើបមាន

[10] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ១០០ក្រ, ១៣ តុលា ១៩៩២, មាត្រា១៧៩។

លក្ខណៈស្របច្បាប់”។ បន្ថែមពីនេះ ច្បាប់ក៏បានបើកឱ្យម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករអាចធ្វើការលក់ទ្រព្យរបស់ខ្លួន ដែលជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ឱ្យទៅអ្នកដទៃបាន។ ប៉ុន្តែក៏មានកម្រិតសិទ្ធិក្នុងការលក់ដែរ ពោលគឺអាចលក់បានតែទ្រព្យផ្តាច់មុខរបស់ខ្លួន ហើយការលក់នេះមិនខុសច្បាប់ ឬបទបញ្ញាណាដែលហាមឃាត់តែប៉ុណ្ណោះ។[11] ក្នុងនោះអ្វីដែលហាមឃាត់មានការលក់ទ្រព្យ ដែលមិនមែនជារបស់ខ្លួន ការលក់អចលនវត្ថុពីប្តីទៅប្រពន្ធ ឬពីប្រពន្ធទៅប្តី ឬការលក់ដូរដែលបំបែកគ្នាពុំបាន ដោយមិនមានការយល់ព្រមគ្នាពីសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់។

១.២.២. ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១

ស្ថិតក្នុងដំណាក់កាលពីឆ្នាំ១៩៩៣ ដល់ឆ្នាំ២០០១នេះ គេសង្កេតឃើញមានរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣ និងច្បាប់ភូមិបាល២០០១ ដែលចែងពាក់ព័ន្ធ និងកម្មសិទ្ធិឯកជន និងបញ្ញត្តិនៃការលក់។ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិករនៅក្នុងដំណាក់កាលនេះមានការវិវត្តមួយ ដែលមានលក្ខណៈល្អប្រសើរជាងមុន ពោលគឺសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិត្រូវបានផ្តល់ជូនប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរយ៉ាងពេញលេញ។ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១ បានអនុម័តកាលពីថ្ងៃទី ២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០០១ ដោយរដ្ឋសភានាសម័យប្រជុំពេញអង្គលើកទី ៦ នីតិកាលទី ២ ហើយដែលព្រឹទ្ធសភាបានអនុម័តយល់ព្រមតាមទម្រង់ និងគតិនៃច្បាប់នេះទាំងស្រុង កាលពីថ្ងៃទី១៣ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ នាសម័យប្រជុំពេញអង្គលើកទី ៥ នីតិកាលទី ១។ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១ប្រកាសឱ្យប្រើនៅថ្ងៃទី ៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១[12] មានគោលដៅកំណត់អំពីរបបកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុទាំងឡាយនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាក្នុងគោលបំណងធានាការពារសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិផ្សេងៗទៀតលើអចលនវត្ថុស្របតាមបទបញ្ញត្តិនៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ ១៩៩៣ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១បានចែងកំណត់ពីអចលនវត្ថុដែលចែកចេញជាបីប្រភេទ គឺអចលនវត្ថុពីកំណើត អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា និងអចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់[13]។ អចលនវត្ថុពីកំណើតមានដីធម្មជាតិដូចជា ដីព្រៃឈើ ដីកាប់រាន ដីដាំដុះ ដីទុកទំនេរ ឬមិនអាចដាំដុះ ដីលិចទឹកដោយទឹកនៅនឹងឬទឹកហូរ និងសំណង់ ឬការរៀបចំទាំងឡាយដែលស្ថិតនៅជាប់មួយកន្លែង កើតឡើងដោយអំពើរបស់មនុស្ស ហើយមិនអាចរំកិល ឬផ្លាស់ប្តូរកន្លែងបាន។ អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនាមានវត្ថុដែលជាប់នឹងដី ឬបញ្ចូលជាមួយសំណង់ទាំងឡាយដែលមិនអាចបែកចេញបានដោយមិនធ្វើឲ្យមានការខូចខាត ឬមិនដូរសភាពដើមដូចជា ដើមឈើ ឧបករណ៍តែងលំអជាដើម។ អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់មានសិទ្ធិភណ្ឌិកទាំងឡាយលើអចលនវត្ថុនិងចលនវត្ថុទាំងឡាយដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់ជាអចលនវត្ថុ។នៅក្នុងសម័យកាលនោះ បុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិបរទេស

[11] ច្បាប់ភូមិបាល ១៩៩២ មាត្រា១៧៨

[12] មាត្រា ១ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[13] មាត្រា ២ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

នៅតែមិនបានផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីដដែល[14]។ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១បានបង្កើតប្រព័ន្ធចុះបញ្ជីដីដែលធានាសិទ្ធិរបស់ប្រជាពលរដ្ឋក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លីផងដែរ។ [15]ជនគ្រប់រូបត្រូវគោរពទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ និងកម្មសិទ្ធិឯកជនស្របច្បាប់លើអចលនវត្ថុ។ការគ្រប់គ្រងផ្នែករដ្ឋបាលសុរិយោដីលើអចលនវត្ថុដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ និងការចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុទូទាំងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ជាសមត្ថកិច្ចរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។យ៉ាងណាមិញ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ នេះបានចែងអំពីប្រព័ន្ធមួយដែលមានលក្ខណៈទូទៅស្តីអំពីការធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ដីធ្លី និងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី ធ្វើការប្រៀបធៀបជាមូលដ្ឋានរវាងដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋដូចជាព្រៃឈើ និងដីធ្លីត្រូវបានការពារដែលរដ្ឋធ្វើការអភិរក្សធនធាន និងដីឯកជនរបស់រដ្ឋ ដែលបានផ្តល់ដីធ្លីសំរាប់ការអភិវឌ្ឍន៍សេដ្ឋកិច្ច និងសង្គម។[16] សិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិដែលចែងក្នុងមាត្រា ៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣ អនុវត្តទៅលើអចលនវត្ថុទាំងអស់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា តាមលក្ខខណ្ឌដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់នេះ។[17] គ្មានបុគ្គលណាមួយត្រូវបានដកហូតកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបានទេ ប្រសិនបើការដកហូតនេះមិនមែនដើម្បីប្រយោជន៍សាធារណៈ។ ការដកហូតត្រូវបានធ្វើទៅតាមទម្រង់ និងនីតិវិធីបញ្ញត្តិដោយច្បាប់ និងបទបញ្ជា បន្ទាប់ពីបានផ្តល់សំណងជាមុនដោយសមរម្យ និងយុត្តិធម៌។[18] មានតែភោគៈត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ប៉ុណ្ណោះដែលអាចនាំឱ្យបានកម្មសិទ្ធិ។ រដ្ឋក៏អាចផ្តល់កម្មសិទ្ធិនៃទ្រព្យជាអចលនវត្ថុដែលជារបស់រដ្ឋក្នុងព្រំដែនជាក់លាក់ដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់នេះដល់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ។ រាល់ការផ្ទេរ ឬផ្លាស់ប្តូរសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិត្រូវធ្វើឡើងតាមវិធាននៃនីតិរួមនៃការលក់ ការបន្តមរតក ការលក់ដូរ ឬប្រទានកម្ម ឬតាមសេចក្តីសំរេចរបស់តុលាការ។[19] របបកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមុនឆ្នាំ ១៩៧៩ មិនត្រូវបានទទួលស្គាល់។[20] មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទេ ដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទេទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីកម្ពុជា។ អ្នកមានឧបនិស្ស័យជាកម្មសិទ្ធិករលើដីនៅកម្ពុជា គឺពលរដ្ឋខ្មែរទាំងអស់ សមូហភាពដែនដីសាធារណៈ គ្រឹះស្ថានសាធារណៈ សហគមន៍ ឬសមាគមកម្ពុជា សហគ្រាសសាធារណៈ និងក្រុមហ៊ុនស៊ីវិល ឬពាណិជ្ជកម្មកម្ពុជា និង

---

[14] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា,២៤ កញ្ញា ១៩៩៣ មាត្រា៤៤ និងច្បាប់ភូមិបាល,លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ,៣០ សីហា ២០០១,មាត្រា៨។

[15] មាត្រា៣ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[16] មាតិការទី១ អំពីកម្មសិទ្ធិឯកជន និងកម្មសិទ្ធិសាធារណៈ ជំពូក១ អំពីគោលការណ៍នៃសិទ្ធិ មាត្រា៤ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[17] មាតិការទី១ អំពីកម្មសិទ្ធិឯកជននិងកម្មសិទ្ធិសាធារណៈ ជំពូក១ អំពីគោលការណ៍នៃសិទ្ធិ មាត្រា៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[18] មាតិការទី១ អំពីកម្មសិទ្ធិឯកជននិងកម្មសិទ្ធិសាធារណៈ ជំពូក១ អំពីគោលការណ៍នៃសិទ្ធិ មាត្រា៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[19] មាតិការទី១ អំពីកម្មសិទ្ធិឯកជននិងកម្មសិទ្ធិសាធារណៈ ជំពូក១ អំពីគោលការណ៍នៃសិទ្ធិ មាត្រា៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[20] មាតិការទី១ អំពីកម្មសិទ្ធិឯកជននិងកម្មសិទ្ធិសាធារណៈ ជំពូក១ អំពីគោលការណ៍នៃសិទ្ធិ មាត្រា៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

គ្រប់អង្គការកម្ពុជាដែលបានទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ថាជានីតិបុគ្គល។ ជនបរទេសដែលត្រូវបានក្លែងបន្លំប័ណ្ណសញ្ជាតិដើម្បីឱ្យក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករលើដីនៅកម្ពុជានឹងត្រូវផ្តន្ទាទោសដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ២៥១ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១។ ទ្រព្យដែលបានមកក្នុងលក្ខខណ្ឌក្លែងបន្លំនេះត្រូវរឹបអូសយកទុកជាសម្បត្តិរដ្ឋដោយរដ្ឋមិនចេញសំណងឡើយ។[21] ក្រុមហ៊ុនដែលបានចុះបញ្ជីនៅកម្ពុជា ហើយដែលមានភាគហ៊ុនចាប់ពី៥១% ឡើងទៅកាន់កាប់ដោយរូបវន្តបុគ្គលមានសញ្ជាតិខ្មែរ ឬនីតិបុគ្គលនៃច្បាប់កម្ពុជាអាចក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យជាដីបាន។ មានតែចំនួនភាគរយនៃប្រាក់ហ៊ុនដែលមានចែងលក្ខន្តិកៈក្រុមហ៊ុនប៉ុណ្ណោះទេដែលទទួលយកជាការបាន។ រាល់ការព្រមព្រៀងដែលបានចុះហត្ថលេខាជាលក្ខណៈឯកជនរវាងអ្នកចូលហ៊ុនទាំងឡាយដែលមានន័យផ្ទុយពីនេះត្រូវទុកជាមោឃៈនិងគ្មានអនុភាព។ ប្រសិនបើចំនួនភាគរយដែលមានចែងក្នុងលក្ខន្តិកៈបានប្រែប្រួលបណ្តាលឲ្យក្រុមហ៊ុនលែងមានសញ្ជាតិជាខ្មែរ ក្រុមហ៊ុនមានកាតព្វកិច្ចធ្វើការផ្លាស់ប្តូរលក្ខន្តិកៈឲ្យបានសមស្របតាមស្ថានភាពជាក់ស្តែងហើយត្រូវផ្តល់ព័ត៌មានទៅស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចអំពីការប្រែប្រួលនេះដោយអនុវត្តឲ្យបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ជាធរមាន។ ម៉្យាងវិញទៀតច្បាប់ភូមិបាល២០០១ នេះបានចែងពីទំហំនៃកម្មសិទ្ធជាច្រើនទាំងកម្មសិទ្ធិឯកជន កម្មសិទ្ធិសាធារណៈ របៀបលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ (ការលក់ផ្ទេរ ឬសន្តតិកម្ម) សម្បទានដី អចលនទ្រព្យ និងសិទ្ធិដទៃទៀតទាក់ទងនិងកម្មសិទ្ធិ។ លើសពីនេះទៅទៀតយើងឃើញថាច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១នេះ បានបញ្ញត្តិនូវបុគ្គលបីប្រភេទ ដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកលក់បានគឺ បុគ្គលដែលមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យដែលត្រូវលក់ កម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យអវិភាគដោយគ្មានការយល់ព្រមពីកម្មសិទ្ធិករអវិភាគដោយគ្មានការយល់ព្រមពីកម្មសិទ្ធិករអវិភាគផ្សេងទៀត និងបុគ្គលដែលមានអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុនៃការរឹបអូស។

១.២.៣. ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

នៅឆ្នាំ២០០៧ បញ្ញត្តិករបានបង្កើតក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលនេះជាការវិវត្តមួយថ្មី និងមានលក្ខណៈសំខាន់គួរឱ្យកត់សម្គាល់នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនេះ[22] ត្រូវបានប្រកាសឲ្យប្រើចំនួសច្បាប់ទាំងឡាយពាក់ព័ន្ធនឹងបទបញ្ញត្តិនៃការលក់អចលនវត្ថុ។ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីត្រូវបានអនុម័តដោយរដ្ឋសភានាថ្ងៃទី០៥ ខែតុលា ឆ្នាំ២០០៧ តែរហូតដល់ថ្ងៃទី២១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១ ទើបក្រមរដ្ឋប្បវេណីចាប់អនុវត្ត។ ដូច្នេះផ្នែកពាក់ព័ន្ធនឹងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់បុគ្គលលើអចលនវត្ថុដែលមានចែងក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១ ត្រូវអនុវត្តទៅតាមបញ្ញត្តិដែលមានចែងលម្អិតក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីវិញ។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ច្បាប់ទាំងពីរនេះរក្សាអានុភាពនៃការគ្រប់គ្រងអចលនវត្ថុដែលធ្លាប់បានអនុវត្តពីមុនមក ដោយកំណត់ឱ្យមានការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី។[23] ការបង្អង់ការអនុ

---

[21] មាតិកាទី១ អំពីកម្មសិទ្ធិឯកជននិងកម្មសិទ្ធិសាធារណៈ ជំពូក១ អំពីគោលការណ៍នៃសិទ្ធិ មាត្រា៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[22] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០,០៨ ធ្នូ ២០០៧

[23] ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧, ៣១ ឧសភា ២០១១, មាត្រា៨៤។

វត្តបែបនេះ ក្នុងគោលបំណងទុកពេលឱ្យសាធារណៈជនអាចមានឱកាសស្វែងយល់ពីក្រមថ្មីនេះជាមុនសិន។ មានបទបញ្ញត្តិមួយចំនួនបានបង្កើតឡើងក្រោយពីក្រមនេះបានអនុម័ត ដូចជាច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃ អគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស[24] និងអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ប៉ុន្តែការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនេះ គឺអនុញ្ញាតតែទៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិពេញលេញ ផ្តាច់មុខតែទៅលើអគារដែលជាចំណែកឯកជន ហើយមានការរឹតត្បិតសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសទទួលបានតែសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលប៉ុណ្ណោះចំពោះចំណែករួម ពោលគឺគ្មានសិទ្ធិចាត់ចែងទេ។

នៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា គ្រប់គ្រងដីធ្លី ឬរដ្ឋបាលដីធ្លីត្រូវបានអនុវត្តតាមប្រព័ន្ធចុះបញ្ជីក្បាលដីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីនិងប្លង់សុរិយោដី នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ ច្បាប់នេះបានចែងអំពីការចុះបញ្ជីជាកម្មសិទ្ធិ ការផ្ទេរការលក់ និងពាក់ព័ន្ធនិងកិច្ចសន្យា។

១.២.៤. ការធានាសិទ្ធិដីធ្លីតាមច្បាប់អន្តរជាតិ

សេចក្តីប្រកាសជាសកលស្តីពីសិទ្ធិមនុស្ស ដែលជាឯកសារគន្លឹះក្នុងប្រវត្តិសាស្ត្រសិទ្ធិមនុស្សនោះបានចែងក្នុងមាត្រា ១៧ថា "បុគ្គលគ្រប់រូប ទោះតែម្នាក់ឯងក្តី ឬដោយរួមជាមួយអ្នកដទៃ មានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ហើយគ្មានជនណាម្នាក់ត្រូវបានដកហូតកម្មសិទ្ធិតាមអំពើចិត្តឡើយ"។ សិទ្ធិក្នុងការមានលំនៅដ្ឋានគ្រប់គ្រាន់ក៏ត្រូវបានធានាក្នុងមាត្រា ២៥ ដែលនេះភ្ជាប់ដល់សិទ្ធិមានសុវត្ថិភាពក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លី និងការទទួលបានបានការពារពីការបណ្តេញចេញដោយបង្ខំ។

១.២.៤.១. សិទ្ធិទទួលបានសុវត្ថិភាពក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លី

ធាតុផ្សំដំបូងនៃសិទ្ធិមានលំនៅដ្ឋានគ្រប់គ្រាន់ គឺសុវត្ថិភាពក្នុងការកាន់កាប់។ ពាក់ព័ន្ធនឹងសុវត្ថិភាពក្នុងការកាន់កាប់នោះបានចែងថា "បុគ្គលគ្រប់រូបគួរទទួលបាននូវសុវត្ថិភាពក្នុងការកាន់កាប់ ដែលជាខែលច្បាប់ការពារប្រឆាំង និងការបណ្តេញចេញ ការយាយី និងការគំរាមកំហែងផ្សេងៗទៀត។ រដ្ឋភាគីត្រូវតែចាត់វិធានការឱ្យបានទាន់ពេលវេលា សំដៅផ្តល់នូវសុវត្ថិភាពស្របច្បាប់ដល់បុគ្គល និងគ្រួសារទាំងឡាយដែលកំពុងតែខ្វះនូវខែលការពារនោះ ក្នុងន័យត្រូវពិគ្រោះយោបល់ជាមួយភាគី និងក្រុមពាក់ព័ន្ធ"។

ម្យ៉ាងវិញទៀត ជនគ្រប់រូបត្រូវឋិតក្រោមការការពារដោយច្បាប់ ដែលមិនមានជនណាម្នាក់ត្រូវបានបង្ខំឱ្យចាកចេញពីផ្ទះ និងដីធ្លីរបស់ខ្លួននោះឡើយ បើមិនដូច្នេះទេ ពលរដ្ឋនឹងរស់នៅក្នុងភាពភ័យខ្លាចពីការបណ្តេញចេញគ្រប់ពេលវេលា។ ដូចនេះ សិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លីនជាមធ្យោបាយមួយក្នុងការការពារគ្រួសារ និងពលរដ្ឋ

---

[24] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃ អគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស,លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦,២៤ ឧសភា ២០១០

ទាំងអស់ពីការបណ្តេញចេញដោយបង្ខំ។ គ្រួសារទាំងអស់មិនមានបណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លីនោះឡើយ ហើយប្រការធ្វើឱ្យខ្វះនូវខែលការពារដោយច្បាប់ចំពោះមុខការបណ្តេញចេញយ៉ាងខ្លាំង។

១.២.៤.២. គោលការណ៍សេចក្តីណែនាំអន្តរជាតិការពារសិទ្ធិដីធ្លី

បន្ថែមលើសិទ្ធិនានាដែលបានចែងក្នុងច្បាប់សិទ្ធិមនុស្សអន្តរជាតិ អ្នកជំនាញអង្គការសហប្រជាជាតិដែលគេបានស្គាល់ថាជាអ្នករាយការណ៍ពិសេសនោះ បានបង្កើតនូវកម្រងគោលការណ៍ និងសេចក្តីណែនាំជាច្រើនដែលដាក់ជាក្របខ័ណ្ឌក្នុងការអនុវត្តន៍លើការបណ្តេញចេញ និងណែនាំដល់រដ្ឋភាគីឲ្យគោរព និងការពារសិទ្ធិមនុស្ស៖

- គោលការណ៍ណែនាំរបស់អង្គការសហប្រជាជាតិ ស្តីពីការបណ្តេញចេញ និងការចាកចេញដោយបង្ខំចិត្តផ្អែកលើការអភិវឌ្ឍន៍ឆ្នាំ២០០៧ ត្រូវបានអ្នករាយការណ៍ពិសេសអង្គការសហប្រជាជាតិ ស្តីពីលំនៅដ្ឋានគ្រប់គ្រាន់បានតាក់តែងឡើងដើម្បីកំណត់នូវបទដ្ឋានអប្បបរមាសម្រាប់ការផ្លាស់ទីលំនៅ។
- គោលការណ៍សិទ្ធិមនុស្សអប្បបរមាពាក់ព័ន្ធនឹងការទទួលបានដីធ្លី ឬផ្ទេរសិទ្ធិដីធ្លីក្នុងទ្រង់ទ្រាយធំ ត្រូវបានអ្នករាយការណ៍ពិសេសអង្គការសហប្រជាជាតិស្តីពីសិទ្ធិទទួលបានស្បៀងអាហារបានតាក់តែងឡើងដើម្បីកំណត់តម្រូវការមួយចំនួនក្នុងការឆ្លើយតបនឹងការប្រឈមផ្នែកសិទ្ធិមនុស្សដោយសារតែការទទួលបានដីទ្រង់ទ្រាយធំ។
- គោលការណ៍ស្តីពីការដោះស្រាយមានប្រសិទ្ធភាពចំពោះលំនៅដ្ឋាន និងទ្រព្យសម្បត្តិសម្រាប់ជនភៀសខ្លួន និងជនភៀសសឹក "Pinheiro Principles" ត្រូវបានអ្នករាយការណ៍ពិសេសអង្គការសហប្រជាជាតិស្តីពីការដោះស្រាយមានប្រសិទ្ធភាពចំពោះលំនៅដ្ឋាននិងទ្រព្យសម្បត្តិបានតាក់តែងឡើង ដែលទាក់ទងនឹងបរិបទនៅកម្ពុជានៅពេលដែលជនភៀសខ្លួនត្រលប់ចូលមកក្នុងប្រទេសវិញ។
- គោលការណ៍ណែនាំស្តីពីធុរកិច្ចនិងសិទ្ធិមនុស្សរាប់បញ្ចូលនូវ ៖
  ១. កាតព្វកិច្ចរបស់រដ្ឋក្នុងការការពារប្រឆាំងនឹងការបំពានលើសិទ្ធិមនុស្សពីសំណាក់សាជីវកម្ម
  ២. ទំនួលខុសត្រូវរបស់សាជីវកម្មក្នុងការ។

១.៣. ក្របខ័ណ្ឌគោលនយោបាយពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យដីធ្លី

សិទ្ធិទទួលបានអចលនវត្ថុឯកជនត្រូវធានាក្នុងរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣។ ក្នុងគោលបំណងចុះបញ្ជីដីធ្លីទាំងអស់ជាវិញ្ញាបនប័ត្រដែលបញ្ជាក់អំពីសិទ្ធិកាន់កាប់ និងកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី ដែលចេញដោយអាជ្ញាធរ ឬរដ្ឋបាលសុរិយោដី ដែលគេហៅជាភាសាសាមញ្ញថាជា ប្លង់រឹងដែលមានការទទួលស្គាល់ថ្នាក់ជាតិ ជាលទ្ធផលកម្ពុជា

មានប្រព័ន្ធកម្មសិទ្ធិដីធ្លីពីរដែលមានទាំងវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់កម្មសិទ្ធិជាប្លង់ " ទន់ " និងប្លង់ " រឹង " ។ ប្លង់ទន់គឺសម្រាប់សិទ្ធិដីធ្លីដែលត្រូវបានចុះបញ្ជីជាមួយ ឬ ទទួលស្គាល់ដោយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានឬស្រុក។ នៅក្រោមក្របខណ្ឌច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១ ប្លង់ទន់មិនផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ឡើយ។ ប៉ុន្តែវាជាការទទួលស្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ។[25] អ្នកកាន់កាប់ដីដែលមិនមានប្លង់រឹងអាចមានសិទ្ធិលើដីធ្លីនោះក្នុងនាមជាភោគីស្របច្បាប់។ ភោគៈស្របច្បាប់ គឺគ្រាន់តែជាសិទ្ធិបណ្តោះអាសន្នដែលភោគីមានសិទ្ធិស្រដៀងគ្នានឹងម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករដែរ។[26] ភោគីអាចផាត់ចេញ ផ្ទេរ សាងសង់ កែលម្អ រចនាសម្ព័ន្ធ និងប្រើប្រាស់ដីធ្លីសម្រាប់ដាក់ធានា។ យោងតាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ បុគ្គលទាំងឡាយណាដែលចាប់កាន់កាប់ដីមុនការអនុម័តលើច្បាប់នេះអាចមានសិទ្ធិកាន់កាប់ស្របច្បាប់ដរាបណា ការកាន់កាប់នោះបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌមួយចំនួន។ ម្ចាស់ដីត្រូវបញ្ជាក់ថាការកាន់កាប់នោះគឺ ពិតប្រាកដ គ្មានហិង្សា ដឹងឮជាសាធារណៈគ្មានអាក់ខាន និងដោយសុចរិត។[27] យ៉ាងនេះក្តីរាល់ការកាន់កាប់ដែលចាប់ផ្តើមបន្ទាប់ពីច្បាប់ភូមិបាលត្រូវបានអនុម័តនៅខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ គឺមិនស្របច្បាប់ឡើយ។[28] អ្នកទិញបន្តបន្ទាប់មានសិទ្ធិកាន់កាប់ដូចភោគីដើម ប្រសិនបើពួកគេអាចបង្ហាញឯកសារបញ្ជាក់ពីការកាន់កាប់មុនពេលច្បាប់នេះចូលជាធរមាន។[29] សិទ្ធិកាន់កាប់ស្របច្បាប់មិនរាប់បញ្ចូលដីសាធារណៈរដ្ឋឡើយ[30] ប្រសិនបើការកាន់កាប់បំពេញតាមលក្ខខណ្ឌខាងលើម្ចាស់ដីមានសិទ្ធិស្នើសុំប្លង់រឹង។

ការមានប្លង់រឹងជាវិធីតែមួយគត់ដែលម្ចាស់ដីអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។ ដីដែលមានប្លង់រឹង ត្រូវបានចុះបញ្ជីនៅថ្នាក់ជាតិតាមរយៈយន្តការចុះបញ្ជីមួយក្នុងចំណោមយន្តការបី។ ការទទួលបានការទទួលស្គាល់ជាផ្លូវការលើកម្មសិទ្ធិជាប្រការសំខាន់ ព្រោះវាអាចកាត់បន្ថយហានិភ័យជម្លោះដីធ្លី និងការពារម្ចាស់ដីពីការបាត់បង់ អចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន ហើយឯកសារនេះក៏អាចយកទៅប្រើក្នុងតុលាការជាភស្តុតាងក្នុងពេលមានជម្លោះ។ ក្រៅពីនេះ ឯកសារប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លីផ្តល់ឱ្យម្ចាស់ដីនូវលទ្ធភាពទទួលបានមូលធនតាមរយៈការដាក់ធានាសម្រាប់កម្ចីប្រាក់ពីធនាគារ។

---

[25] CBRE Cambodia (ឆ្នាំ២០១២). "ស្វែងយល់អំពីកម្មសិទ្ធិដីធ្លីនៅកម្ពុជា." ភ្នំពេញ ប៉ុស្តិ៍ ថ្ងៃទី ៩ ខែសីហា http://www.pHnompenhpost.com/real-eState/understanding-land-ownership-cambodia

[26] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា ៤៤។ ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ មាត្រា ៣៩។

[27] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា ៤៤។ ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ មាត្រា ៣៨។

[28] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា ៤៤។ ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ មាត្រា ៣៤។

[29] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា ៤៤។ ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ មាត្រា ៣០។

[30] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា ៤៤។ ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ មាត្រា ៤៣។

១.៣.១. ការផ្តល់ដីសម្បទាន

សម្បទានដីធ្លី គឺជាការផ្តល់សិទ្ធិកាន់កាប់លើទីតាំងដីណាមួយសម្រាប់គោលបំណងជាក់លាក់។ នៅកម្ពុជាសម្បទានដី ត្រូវបានផ្តល់ឱ្យក្នុងមុខងារផ្សេងៗដូចជា កសិអាជីវកម្ម និងការបែងចែកដីធ្លីឡើងវិញដល់ប្រជាជនដែលគ្មានដីធ្លី និងខ្វះខាតដី។[31] សម្បទានដីធ្លីចែកជាពីរប្រភេទគឺសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺជាការជួលដីរយៈពេលវែងដែលអនុញ្ញាតឱ្យក្រុមហ៊ុនសម្បទានឈូសឆាយដីដើម្បីអភិវឌ្ឍកសិឧស្សាកម្ម និងអាចត្រូវបានផ្តល់ឱ្យសម្រាប់សកម្មភាពផ្សេងៗដូចជា ចំការខ្នាតធំ ការចិញ្ចឹមសត្វ និងការសាងសង់រោងចក្រ សម្រាប់កែច្នៃផលិតផលកសិកម្មជាដើម។ ក្រោយពីត្រូវបានកំណត់ជាផ្លូវការក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចគឺជាការជួលដីរយៈពេលវែងដែលអាចឱ្យក្រុមហ៊ុនសម្បទានកាប់ឆ្ការដីដើម្បីអភិវឌ្ឍកសិឧស្សាហកម្ម។[32]គោលបំណងរួមនៃសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺសំដៅជម្រុញការវិនិយោគរយៈពេលវែងក្នុងសកម្មភាពកសិកម្ម-ឧស្សាហកម្មដែលមានមូលធនខ្ពស់ បង្កើនការងារនៅទីជនបទ និងឱកាសចិញ្ចឹមជីវិត ជំរុញការវិនិយោគក្នុងដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ច និងបង្កើតប្រាក់ចំណូលរដ្ឋ។[33]សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចអាចត្រូវបានផ្តល់ឱ្យសម្រាប់រយៈពេលមិនលើសពី ៩៩ឆ្នាំ ហើយក្រុមហ៊ុនសម្បទានត្រូវចាប់ផ្តើមប្រតិបត្តិការក្នុងរយៈពេល ១ឆ្នាំ លើដីសម្បទាននោះ។សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចទាំងអស់ ត្រូវមានកិច្ចសន្យារវាងក្រុមហ៊ុនសម្បទាន និងក្រសួងកសិកម្មរុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ ដោយចែងពីគោលបំណងនៃសម្បទានរយៈពេល និងថ្លៃក្រឡា[34]។ ក្រុមហ៊ុនសម្បទានមិនអាចលក់ដីនោះ និងមិនអាចផ្ទេរដីនោះឱ្យអ្នកផ្សេងបានឡើយ លុះត្រាតែអាជ្ញាធរបានបង្កើតកិច្ចសន្យាដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចថ្មី[35]។

សម្បទានដីសង្គមកិច្ច គឺជាសម្បទានដី ដែលបម្រើឱ្យផលប្រយោជន៍សង្គមដែលអាចឱ្យអ្នកទទួលផលសាងសង់លំនៅដ្ឋាន ឬដាំដំណាំដើម្បីចិញ្ចឹមជីវិត។[36] សម្បទានដីសង្គមកិច្ចក៏មានទម្រង់ផ្សេងទៀតផងដែរដូចជា សម្បទានទេសចរណ៍ ប៉ុន្តែក្របខ័ណ្ឌគតិយុត្តិសម្រាប់សម្បទានទាំងនេះមិនទាន់បានបង្កើតឡើងគ្រប់គ្រាន់នៅឡើយទេ។ សម្បទានដីសង្គមកិច្ចគឺជាយន្តការផ្ទេរដីឯកជនរបស់រដ្ឋតាមផ្លូវច្បាប់សម្រាប់គោលបំណងសង្គម

[31] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១,មាត្រា ៤៨-៥០

[32] អនុក្រឹត្យលេខ ១៤៦ ស្តីពីដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ច. មាត្រា ៣. ២៧ ធ្នូ ២០០៥.

[33] ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១ មាត្រា ៥៩

[34] ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១ មាត្រា ៥៤

[35] ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១ មាត្រា ៥៧

[36] អនុក្រឹត្យលេខ ១៩ ស្តីពីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ឆ្នាំ ២០០៣.

កិច្ចដល់ជនក្រីក្រដែលគ្មាន ឬខ្វះខាតដីសម្រាប់សង់លំនៅឋាន ឬធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ។ ចាប់តាំងពីទសវត្សរ៍ឆ្នាំ១៩៩០ មក ដីសម្បទានត្រូវបានផ្ដល់ឱ្យក្នុងប្រទេសកម្ពុជាសម្រាប់គោលបំណងជាច្រើន។ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ បានបង្កើតជាមូលដ្ឋានផ្លូវច្បាប់សម្រាប់ការផ្ដល់ដីសម្បទានសម្រាប់វិស័យកសិកម្ម និងសង្គមកិច្ច។ លើសពីនេះ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១ចែងពីអត្ថិភាពនៃសម្បទានសម្រាប់ប្រើប្រាស់ការអភិវឌ្ឍ និងការធ្វើអាជីវកម្មលើដីរដ្ឋដូចជា រ៉ែ កំពង់ផែព្រលានយន្តហោះ ការអភិវឌ្ឍឧស្សាហកម្ម និងសម្បទានផលនេសាទ។ សម្បទានដីសង្គមកិច្ច ត្រូវចេញដោយអនុក្រឹត្យមុនពេលកាន់កាប់ ឬ ដាំដំណាំលើដីនោះ និងត្រូវចុះបញ្ជីជាមួយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគររូបនីយកម្ម និងសំណង់[37]។ ច្បាប់ភូមិបាល និងអនុក្រឹត្យបានបញ្ជាក់ថា សម្បទានដីសង្គមកិច្ច អាចត្រូវបានផ្ដល់ឱ្យតែលើអចលនវត្ថុឯកជនរបស់រដ្ឋប៉ុណ្ណោះ[38]។អនុក្រឹត្យលេខ ១៩ បានកំណត់យន្តការជាក់លាក់សម្រាប់ការផ្ដល់ដីសម្បទានសង្គមកិច្ច។ ក្រៅពីប្រជាជនគ្មានដីធ្លី និងយោធិនពិការ ដីសម្បទានសង្គមកិច្ចអាចត្រូវបានផ្ដល់ឲ្យគ្រួសារដែលត្រូវបានបណ្ដេញចេញដោយការអភិវឌ្ឍហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសាធាណៈ ឬរងផលប៉ះពាល់ពីគ្រោះមហន្តរាយធម្មជាតិ យោធិនរំសាយ និងគ្រួសារកងទ័ពពិការ ឬស្លាប់ក្នុងពេលបំពេញភារកិច្ច ការសម្របសម្រួលការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច និងការសម្របសម្រួលសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ដោយផ្ដល់ដីធ្លីដល់កម្មករចម្ការ[39]។

ដើម្បីមានសិទ្ធិទទួលបានសម្បទានដីសង្គមកិច្ច បុគ្គលត្រូវតែ ៖

- មានសញ្ជាតិខ្មែរដែលមានសមត្ថភាពផ្លូវច្បាប់ក្នុងការកាន់កាប់ដី
- បំពេញលក្ខខណ្ឌហិរញ្ញវត្ថុដែលកំណត់ដោយប្រកាសរបស់ក្រសួងសង្គមកិច្ច ការងារ បណ្ដុះបណ្ដាលវិជ្ជាជីវៈ និងយុវនីតិសម្បទា
- មិនកាន់កាប់ ឬមានដីផ្សេងទៀតដែលសមមូលនឹងធំជាងទំហំដែលកំណត់សម្រាប់សម្បទានដីសង្គមកិច្ច
- ត្រៀមខ្លួន មានឆន្ទៈ និងអាចចូលរួមក្នុងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ដោយយោងតាមផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដែលបានអនុម័ត។

លក្ខខណ្ឌស្នើសុំសម្បទានដីសង្គមកិច្ចសម្រាប់អ្នកដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរះ

- ជន/គ្រួសារក្រីក្រ ឬខ្វះខាតដី
- គ្រួសារផ្លាស់ទីលំនៅដោយគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសាធារណៈ

[37] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ មាត្រា៥៣

[38] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ មាត្រា៥៨

[39] រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា ២០០៣ "អនុក្រឹតលេខ១៩ ស្ដីពីសម្បទានសង្គមកិច្ច" ១៩ មិនា ២០០៣ មាត្រា៣

- គ្រួសាររងគ្រោះដោយសារគ្រោះធម្មជាតិ
- គ្រួសារមាតុភូមិនិវត្តន៍ យោធិនរំសាយ និងគ្រួសារយុវជនពលីពិការ
- កម្មករធ្វើការក្នុងចំការសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចធំៗ

សម្បទានដីសង្គមកិច្ចអាចត្រូវបានផ្តល់ឲ្យជាដីសង់លំនៅដ្ឋាន ឬដីកសិកម្ម ឬការរួមបញ្ចូលទាំងពីរ។ អ្នកទទួលបានសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ត្រូវចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចព្រមព្រៀងជាមួយអាជ្ញាធរផ្តល់សិទ្ធិ។ ដោយសារកង្វះលំនៅដ្ឋាន អ្នកទទួលបានដីសង់លំនៅដ្ឋានត្រូវសង់ជម្រកអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងរយៈពេល ៣ខែ ហើយសមាជិកគ្រួសារ ត្រូវរស់នៅអចិន្ត្រៃយ៍លើដីនោះក្នុងរយៈពេលយ៉ាងតិច ៦ខែក្នុងមួយឆ្នាំ។ អ្នកទទួលបានសម្បទានដីសង្គមកិច្ចកសិកម្មគួរចាប់ផ្តើមដាំដុះលើដីនោះក្នុងរយៈពេល ១២ខែនៃការទទួលបានដី និងបន្តប្រើប្រាស់ដីនោះ។ បន្ទាប់ពីការរស់នៅ ឬប្រើប្រាស់ជាបន្តបន្ទាប់រយៈពេល ៥ឆ្នាំ អ្នកទទួលបានសម្បទានដីសង្គមកិច្ច មានសិទ្ធិស្នើសុំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លី។ ក្នុងអំឡុងពេល ៥ឆ្នាំ អ្នកទទួលបានដីមិនអាចផ្ទេរសម្បទានដីសង្គមកិច្ចទៅអ្នកផ្សេង ឬនីតិបុគ្គលផ្សេងបានឡើយ ហើយប្រសិនបើអ្នកទទួលបានដី មិនបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌនេះ ដីនោះអាចត្រូវបានដកហូតជាដីរដ្ឋវិញ ឬបែងចែកឡើងវិញ។

១.៣.២. ប្រព័ន្ធនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីនៅកម្ពុជា

ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ មាត្រា ៣ បានចែងថា "ជនគ្រប់រូបត្រូវគោរពទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ រដ្ឋ និងកម្មសិទ្ធិឯកជនស្របច្បាប់លើអចលនវត្ថុ។ ការគ្រប់គ្រងផ្នែករដ្ឋបាលសុរិយោដីលើ អចលនវត្ថុដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ និងការចេញបណ្ណកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុទូទាំង ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ជាសមត្ថកិច្ចរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ ជាមួយនេះមាត្រា ២២៦ ក៏បានកំណត់ថា "កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុត្រូវបានធានាដោយរដ្ឋ។ រដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ជាស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការធ្វើអត្តសញ្ញាណកម្មទ្រព្យ កសាងប្លង់សុរិយោដី ចេញបណ្ណកម្មសិទ្ធិ ចុះបញ្ជីដី និងផ្តល់ព័ត៌មានដល់ជនទាំងឡាយអំពីស្ថានភាពក្បាលដីទាក់ទងទៅនឹងប្រភេទទំហំ កម្មសិទ្ធិករ និងបន្ទុកផ្សេងៗដែលអាចមានលើក្បាលដីនោះ។

ការគ្រប់គ្រងដី ឬរដ្ឋបាលដីធ្លីនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាត្រូវអនុវត្តតាមប្រព័ន្ធចុះបញ្ជីដីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីនិងប្លង់សុរិយោដី នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់។ ប្រព័ន្ធនេះមានភាពខុសប្លែកពីប្រទេសមួយចំនួនដែលគ្រប់គ្រងដីធ្លីដោយប្រើប្រព័ន្ធកត់ត្រាដែលក្នុងនោះ ការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សធ្វើឡើងទៅតាមការព្រមព្រៀងរវាងភាគីពាក់ព័ន្ធ។ ផ្អែកលើគោលការណ៍នេះ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាក៏បានចែងបញ្ជាក់ក្នុងមាត្រា ១៣៤ និងមាត្រា ១៣៥ ថា

ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀងមិនអាចតតាំងនឹងតតិយជនបាន និងមិនមានអានុភាពឡើយ បើមិនបានចុះបញ្ជីដោយយោងតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតស្តីពី ការចុះបញ្ជី។

ការចុះបញ្ជីអចលនទ្រព្យ គឺជាបញ្ហាគន្លឹះក្នុងការគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ប្រជាជាតិមួយ ទាំងទ្រព្យរបស់រដ្ឋទាំងទ្រព្យរបស់បុគ្គលឯកជន។ បច្ចុប្បន្នការចុះបញ្ជីដីផ្អែកទៅលើសិទ្ធិភោគៈស្របច្បាប់ដែលប្រជាពលរដ្ឋបានកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ជាក់ស្តែងដោយអនុវត្តទៅតាមស្មារតីនៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ឬហៅថាការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ឬទៅតាមស្មារតីនៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ តាមការស្នើសុំពីបុគ្គលម្ចាស់សិទ្ធិ។ នីតិវិធី និងដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីទាំងនេះជានីតិវិធីមានតម្លាភាព ដោយតម្រូវឱ្យមានការចូលរួម កំណត់ទីតាំង និងព្រំប្រទល់ក្បាលដីពីអ្នកអះអាងថា ជាម្ចាស់លើអចលនទ្រព្យ មានការព្រមព្រៀងពីអ្នកជាប់ព្រំ និងឆ្លងកាត់ការបិទផ្សាយជាសាធារណៈរយៈពេល៣០ថ្ងៃ នូវទិន្នន័យដែលប្រមូលបានសម្រាប់ការតវ៉ាផ្សេងៗ។ ការចុះបញ្ជី គឺផ្អែកទៅលើព័ត៌មានរបស់អ្នកអះអាងថាជាម្ចាស់ទ្រព្យដែលអាចជាទ្រព្យរួមប្តីប្រពន្ធ ទ្រព្យកូន(នីតិជន) ជាទ្រព្យដោយឡែករបស់ប្តី ឬរបស់ប្រពន្ធ ទ្រព្យលីវ ទ្រព្យសម្ហូហភាព ទ្រព្យរបស់នីតិបុគ្គលដែលមាននីតិបុគ្គលឯកជននិង នីតិបុគ្គលសាធារណៈ។

ទន្ទឹមនឹងនេះ ទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជីក៏មានប្រកាសអន្តរក្រសួងរវាងក្រសួងយុត្តិធម៌ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ លេខ៥៩ ប្រក.ដ.ន.ស/១១ ចុះថ្ងៃទី៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០១១ ស្តីពី ការ ចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី និង លេខ៣០ ក.យ.ដ.ន.ស.ប្រក/១៣ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣ ស្តីពី "នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី"។

១.៣.២.១. ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ

ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ គឺជាការចុះបញ្ជីដីធ្លីដែលកើតចេញពីគំនិតផ្តួចផ្តើមរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលដោយមិនចាំបាច់មានការស្នើសុំពីម្ចាស់ដីឡើយ។ រដ្ឋាភិបាលជាអ្នកកំណត់ជ្រើសរើសភូមិ ឬឃុំណាមួយដែលត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីដីធ្លី។ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ កាលពីដំបូងត្រូវបានអនុវត្តក្រោមគម្រោងរៀបចំដែនដី និងរដ្ឋបាលដីធ្លីដែលផ្តល់មូលនិធិដោយដៃគូអភិវឌ្ឍន៍ ពីដំបូងគម្រោងនេះ ផ្តោតការងាររបស់ខ្លួនលើខេត្តចំនួន១០ រួមទាំងរាជធានីភ្នំពេញផង។ គម្រោងនេះ បានបញ្ចប់តាំងពីពេលនោះ ប៉ុន្តែដំណើរការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធនៅតែបន្ត ហើយរហូតមកដល់ពេលនេះកំពុងដំណើរការនៅតាមខេត្តក្រុងចំនួន ១៥ ទៀត ក្នុងចំណោមខេត្តក្រុងទាំង២៤ រួមទាំងរាជធានីភ្នំពេញ។ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធនេះ មានពាក់ព័ន្ធក្នុងការកំណត់អត្តសញ្ញាណ តំបន់ជាក់លាក់សម្រាប់ការចុះបញ្ជីដីធ្លី ហើយក្រោយពីបានកំណត់អត្ត

សញ្ញាណតំបន់សម្រាប់ចុះបញ្ជីដីធ្លីរួចហើយ ក្រុមចុះបញ្ជីដីធ្លីនឹងចូលទៅអង្កេតវាស់វែង និងកំណត់ព្រំដីធ្វើការអះអាង និងវិនិច្ឆ័យ ហើយទីបំផុតប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លីត្រូវបានចេញជូនម្ចាស់កម្មសិទ្ធិជាផ្លូវការ។

មូលដ្ឋានសម្រាប់ដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធនៅកម្ពុជា ត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ហើយបន្តពីច្បាប់ភូមិបាលនេះ អនុក្រឹត្យលេខ៤៦ ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីចែងយ៉ាងលម្អិតអំពីដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ដែលមានប្រាំដំណាក់កាលសំខាន់ៗដូចខាងក្រោម៖

១. ដំណាក់កាល ត្រៀមរៀបចំ

២. ដំណាក់កាលប្រតិបត្តិការបច្ចេកទេស

៣. ដំណាក់កាលបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ

៤. ដំណាក់កាលសម្រេចលើឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ

៥. ដំណាក់កាលចុះបញ្ជី ចេញប័ណ្ណ និងចែកប័ណ្ណ

១. ដំណាក់កាល ត្រៀមរៀបចំ

ដំណាក់កាលត្រៀមរៀបចំ គឺជាដំណាក់កាលដំបូងក្នុងការកំណត់នូវលក្ខខណ្ឌនានាដែលពាក់ព័ន្ធដូចខាងក្រោម៖

- ការជ្រើសរើស និងការប្រកាសអំពីតំបន់នៃការវិនិច្ឆ័យ
- ការតែងតាំងគណៈកម្មការរដ្ឋបាល
- ការប្រជុំសាធារណៈដើម្បីជូនដំណឹងទៅសាធារណជនអំពីដំណើរការនៃការ ចុះបញ្ជីដីធ្លីជាលក្ខណៈប្រព័ន្ធ

២. ដំណាក់កាលប្រតិបត្តិការបច្ចេកទេស

ដំណាក់កាលប្រតិបត្តិការបច្ចេកទេស គឺជាការប្រើជំនាញបច្ចេកទេសដើម្បីកំណត់នូវ៖

- ការកំណត់ព្រំដី ការអង្កេតវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យដីឡូត៍ទាំងអស់នៅក្នុងតំបន់នៃការវិនិច្ឆ័យ
- ការដោះស្រាយវិវាទជំហានដំបូងដោយគណៈកម្មការរដ្ឋបាលក្នុងករណីមានវិវាទកើតឡើង (វិវាទទាំងឡាយណាដែលមិនអាចដោះស្រាយបាន ត្រូវបញ្ជូនទៅគណៈកម្មការសុរិយោដី)

៣. ដំណាក់កាលបិទផ្សាយជាសាធារណៈ នូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ

ដំណាក់កាលបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ គឺជា៖

- ការបិទផ្សាយឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យជាសាធារណៈ ភាគីពាក់ព័ន្ធអាចស្នើសុំកែប្រែ ប្រសិនបើ ពួកគាត់យល់ថា ទិន្នន័យណាមួយមិនត្រឹមត្រូវ

- ការដោះស្រាយវិវាទដោយគណៈកម្មការរដ្ឋបាល ប្រសិនបើមានវិវាទណាមួយមិនត្រឹមត្រូវកើតឡើង (វិវាទទាំងឡាយណាដែលមិនអាចដោះស្រាយបាន ត្រូវបញ្ជូនទៅគណៈកម្មការសុរិយោដី)

៤. ដំណាក់កាលសម្រេចលើឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ

ការផ្តល់ការយល់ព្រមលើឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យរយៈពេល៣០ថ្ងៃក្រោយពី បានបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យនេះរួចមក គណៈកម្មការរដ្ឋបាលគប្បីត្រូវផ្តល់ការយល់ព្រមលើឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យចំពោះក្បាលដីទាំងឡាយ ណាដែលមិនមានទំនាស់។ បន្ទាប់ពីបានផ្តល់ការយល់ព្រមហើយ គណៈកម្មការរដ្ឋបាល ត្រូវបញ្ជូនឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យទៅមន្ទីររៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្មសំណង់ និងសុរិយោដី ដើម្បីពិនិត្យលើលក្ខណៈបច្ចេកទេសនិងចុះហត្ថលេខា ហើយបញ្ជូន ទៅអភិបាលខេត្ត-ក្រុងដើម្បីចុះហត្ថលេខា។ ពេលនោះ ឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យនេះ ត្រូវបានចាត់ទុកថា បានបញ្ចប់ជាស្ថាពរចំពោះក្បាលដីដែលមិនមានទំនាស់។ ចំពោះឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យដែលនៅមានវិវាទ នឹងត្រូវបញ្ចប់ជាស្ថាពរបានលុះត្រាតែមានការដោះស្រាយវិវាទបានចប់សព្វគ្រប់។

៥. ដំណាក់កាលចុះបញ្ជីចេញប័ណ្ណ និងចែកប័ណ្ណ

ការចុះបញ្ជីឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ នៅពេលដែលឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យត្រូវ បានបញ្ចប់ជាស្ថាពរហើយ ត្រូវបញ្ចូលទៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី។ការផ្តល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ក្រោយពីក្បាលដីដែលមានក្នុងឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ ត្រូវបានចុះបញ្ជីហើយ វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិ ៧៨ កាន់កាប់អចលនវត្ថុគប្បីត្រូវផ្តល់ជូនម្ចាស់អចលនវត្ថុ។ ជាទូទៅប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លី ត្រូវធ្វើឡើងក្នុងពិធីប្រគល់ជាសាធារណៈ ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលម្ចាស់អចលនវត្ថុមិន អាចចូលរួមទទួលប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លីក្នុងពីធីប្រគល់នេះទេ ដូច្នេះម្ចាស់អចលនវត្ថុអាចមកយកនៅពេលក្រោយក៏បាន។ អ្នកទទួលត្រូវបង់ប្រាក់សម្រាប់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនេះ ដែលថ្លៃបង់នេះត្រូវបានកំណត់ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ទៅតាមតំបន់ក្រុង ឬតំបន់ជនបទ និងអាស្រ័យលើប្រភេទ និងតម្លៃនៃដីនៅតំបន់នោះ។

ការប្រគល់ប័ណ្ណត្រូវមានសៀវភៅសម្រាប់កត់ឈ្មោះ និងចុះហត្ថលេខា មន្ត្រីអ្នកប្រគល់នឹងកត់ឈ្មោះរួចផ្តិតមេដៃអ្នកទទួលទុកជាភ័ស្តុតាង។ ការប្រគល់ប័ណ្ណត្រូវ ប្រព្រឹត្តិទៅនៅអង្គភាពសុរិយោដីដែលមានសមត្ថកិច្ចមន្ត្រីសុរិយោដី មិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យប្រគល់ប័ណ្ណជូនបុគ្គលក្រៅពីម្ចាស់សិទ្ធិពិតប្រាកដបានឡើយ លើកលែងតែម្ចាស់សិទ្ធិទទួលមរណៈភាពអវត្តមាន ឬត្រូវបាត់ខ្លួន ឬបាត់បង់សមត្ថភាពដែលច្បាប់ទទួលស្គាល់ ពេលនោះអ្នកតំណាងស្របច្បាប់មានសិទ្ធិទទួលជំនួស។

ករណីពិសេស និងចាំបាច់ម្ចាស់សិទ្ធិ អាចដាក់ពាក្យសុំប័ណ្ណបានតែត្រូវបញ្ជាក់ពីហេតុដែលមិនអាចមកទទួលប័ណ្ណនៅការិយាល័យ ទើបអនុញ្ញាតឱ្យ ប្រគល់នៅគេហដ្ឋានរបស់កម្មសិទ្ធិករភោគីដោយមន្ត្រីសុរិយោដីយ៉ាងតិចពីរនាក់។

នៅពេលទទួលប័ណ្ណថ្មីម្ចាស់ដី ឬអចលនវត្ថុត្រូវប្រគល់ប័ណ្ណចាស់ទាក់ទងនឹងសិទ្ធិលើដី ឬអចលនវត្ថុជូនមន្ត្រីសុរិយោដីប្រសិនបើមាន។ ចំពោះនីតិបុគ្គល ប័ណ្ណត្រូវចុះឈ្មោះអង្គភាពមិនត្រូវចុះឈ្មោះរូបវន្តបុគ្គលជាដាច់ខាត។ ចំពោះដីធ្លី សមូហភាពដូចជា ដីវត្តអារាម ឬសហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិចនៅក្នុងប័ណ្ណក៏ត្រូវមានការចុះឈ្មោះរបស់វត្ត ឬសហគមន៍ផងដែរ ដែលមិនអាចធ្វើការចុះឈ្មោះរបស់នរណាម្នាក់ឱ្យមកធ្វើជាតំណាង ឬអ្នកទទួលបន្ទុកក្នុងការគ្រប់គ្រងនូវអចលនវត្ថុនោះបានឡើយ។

១.៣.២.២. ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ

ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាដុំបានចាប់ផ្តើមពីឆ្នាំ១៩៨៩ តាមរយៈប្រកាសឲ្យដាក់ពាក្យសុំកាន់កាប់នៅថ្ងៃទី៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៨៩ ដល់ថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩០។ ការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំការជាការចេញប្លង់កម្មសិទ្ធិ (ប្លង់រឹង) ដែលត្រូវធ្វើឡើងតាមរយៈការស្នើសុំរបស់ម្ចាស់ដីផ្ទាល់ទៅកាន់រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌតាមរយៈមេឃុំ ចៅសង្កាត់ដែលក្បាលដីនោះស្ថិតនៅ។ នីតិវិធីនៃការស្នើសុំការចុះបញ្ជីដីធ្លីនេះមាន ៥ ដំណាក់កាលៈ

១. ការដាក់ពាក្យស្នើសុំ

២. ការវាស់វែងដី

៣. ការផ្សព្វផ្សាញជាសាធារណៈ

៤. ការវិនិច្ឆ័យ និងសម្រេច

៥. ការប្រគល់ប័ណ្ណ

១. ការដាក់ពាក្យស្នើសុំ

ក្នុងការដាក់ពាក្យម្ចាស់ដីត្រូវដាក់ពាក្យសុំទៅការិយាល័យសុរិយោដីស្រុក/ខណ្ឌដែលដីនេះតាំងនៅ។ ប៉ុន្តែមុននឹងសុំដល់ថ្នាក់ស្រុក/ខណ្ឌ ម្ចាស់ដីត្រូវធ្វើលិខិតបញ្ជាក់ចេញពីមេឃុំ/ចៅសង្កាត់ ដើម្បីបញ្ជាក់អំពីអត្តសញ្ញាណនៃការប្រើប្រាស់ដី និងការទទួលស្គាល់ពីថ្នាក់មូលដ្ឋានជាមុនសិន។

ការដាក់ពាក្យសុំតាមរយៈមេឃុំ ចៅសង្កាត់៖ ការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីដូចបានលើកឡើងខាងលើស្រាប់ម្ចាស់ដីជាអ្នកស្នើសុំធ្វើប្លង់កម្មសិទ្ធិនេះដោយផ្ទាល់។ សាមីអ្នកកាន់កាប់ដី ដែលមានបំណងចង់ដាក់ពាក្យស្នើសុំធ្វើការចុះបញ្ជីដីរបស់ខ្លួន ត្រូវតែបំពេញគំរូពាក្យតាមការចាត់ចែង និងរៀបចំដាក់ជូនរដ្ឋបាលសុរិយោដី ស្រុក ក្រុង ខណ្ឌ។ ក្នុងការដាក់ពាក្យម្ចាស់ដីត្រូវដាក់ពាក្យសុំទៅការិយាល័យសុរិយោដី ស្រុក/ខណ្ឌ ដែលដីនេះតាំងនៅ។

ប៉ុន្តែមុននឹងសុំដល់ថ្នាក់ស្រុក/ខណ្ឌ ម្ចាស់ដីត្រូវធ្វើលិខិតបញ្ជាក់ចេញពីមេឃុំ/ចៅសង្កាត់ ដើម្បីបញ្ជាក់អំពីអត្តសញ្ញាណនៃការប្រើប្រាស់ដី និងការទទួលស្គាល់ពីថ្នាក់មូលដ្ឋានជាមុនសិន។ ពាក្យសុំត្រូវធ្វើជាពីរច្បាប់ និងអាចមានឯកសារដែលពាក់ព័ន្ធភ្ជាប់មួយចំនួនទៀតផងដែរ ដូចជាឯកសារ និងភ័ស្តុតាងដែលទាក់ទងនិងក្បាលដី ឬសិទ្ធិក្បាលដែលស្នើសុំធ្វើការចុះបញ្ជី។

ការដាក់ពាក្យស្នើសុំធ្វើការចុះបញ្ជីដីធ្លី ដែលបានដាក់ដោយសាមីអ្នកកាន់កាប់ដីមេឃុំ ឬចៅសង្កាត់ត្រូវមានភារកិច្ចក្នុងការត្រួតពិនិត្យ និងណែនាំដល់សាមីខ្លួនអ្នកកាន់កាប់ដីបំពេញឱ្យបានច្បាស់លាស់ និងត្រឹមត្រូវនៃខ្លឹមសារនៃពាក្យស្នើសុំនោះ ព្រមទាំងលក្ខណៈសមស្របតាមហេតុការណ៍ដែលបានកើតឡើងនោះ មានភាពជាក់ស្តែងដែរឬទេ។ ក្នុងនោះចំណុចដែលត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ជាងគេគឺ លក្ខណៈសមស្របនៃការកាន់កាប់គ្មានហិង្សា។

ការដាក់ពាក្យរដ្ឋបាលសុរិយោដី ស្រុក ក្រុង ខណ្ឌ៖ ជាគោលការណ៍ នៅពេលដែលទទួលបានពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីរួចពីមេឃុំ ឬចៅសង្កាត់ រដ្ឋបាលសុរិយោ ដី ស្រុក ក្រុង ខណ្ឌ ត្រូវពិនិត្យពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដោយផ្អែកលើគោលការណ៍ជំនាញ និងច្បាប់។ ផ្អែកលើគោល ការណ៍នេះយើងនឹងសង្កេតឃើញមានរូបភាពពីរយ៉ាង ដែលនឹងកើតឡើងក្រោយពីការពិនិត្យយ៉ាងហ្មត់ចត់របស់រដ្ឋបាលសុរិយោដីគឺ ករណីដែលពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវ សមស្រប និងករណីពាក្យសុំចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈមិនត្រឹមត្រូវ ឬមិនទាន់គ្រប់ជ្រុងជ្រោយនៅឡើយ។

ករណីដែលពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវ ឬសមស្រប៖ រដ្ឋបាលសុរិយោដី ស្រុក ក្រុង ខណ្ឌ ត្រូវកត់ត្រាពាក្យស្នើសុំទាំងអស់នោះចូលក្នុងសៀវភៅទទួលពាក្យ ចុះលេខ រួចចារលើពាក្យនោះកំណត់កាលបរិច្ឆេទ និងទីកន្លែងដែលត្រូវអនុវត្តកំណត់ព្រំប្រទល់ ការវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យហើយត្រូវប្រគល់ពាក្យនោះមួយ ច្បាប់ជូនទៅអ្នកធ្វើការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីនោះ។ ការប្រមូលពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីក្បាលដីទាំងនោះ ត្រូវបានអនុញ្ញាតតាមលទ្ធភាពក្នុងការអនុវត្តការងារ ដែលក្រុមការងារវាលអាចអនុវត្តបានក្នុងមួយថ្ងៃ ដើម្បីបង្កើតបញ្ជីឈ្មោះរបស់អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជីដី និងធ្វើសេចក្តីជូនដំណឹងតែមួយដាក់ជូនទៅអភិបាលស្រុក ក្រុង ខណ្ឌ លើកសំណើរដើម្បីកំណត់ជាផ្លូវការនូវការបរិច្ឆេទ និងទីកន្លែងត្រូវបានអនុវត្ត។ សេចក្តីជូនដំណឹងត្រូវប្រគល់ជូនអ្នកដាក់ពាក្យស្នើសុំ និងធ្វើការបិទផ្សាយជាសាធារណៈយ៉ាងតិច១៤ថ្ងៃ មុនកាលកំណត់ព្រំដីនៅតាមស្រុក ក្រុង ខណ្ឌ សាលាឃុំ សង្កាត់ និងទីកន្លែងដែលអាចមើលឃើញច្បាស់នៃដីដែលត្រូវចុះបញ្ជី។

ករណីដែលពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈមិនត្រឹមត្រូវ៖ ក្នុងករណីដែលរដ្ឋបាលសុរិយោដី ស្រុក ក្រុង ខណ្ឌពិនិត្យឃើញថា ពាក្យស្នើសុំមានលក្ខណៈមិនសមស្រប រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ក្រុង ខណ្ឌ ត្រូវតែ

ចរចារលើពាក្យដោយបញ្ជាក់ពីមូលហេតុដែលមិនអាចអនុវត្តន៍ចំពោះការចុះបញ្ជីដីធ្លីបាន។ ការពិនិត្យលើពាក្យសុំត្រូវអនុវត្តន៍តាមរូបភាពប្លែកៗពីគ្នាអាចកើតមានឡើងដូចក្នុងករណី៖

កាលបរិច្ឆេទនៃការចូលកាន់កាប់ដីក្រោយថ្ងៃទី ៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ក្រុង ខណ្ឌ ត្រូវចារលើពាក្យស្នើសុំឱ្យបានច្បាស់លាស់ ភាពខុសច្បាប់នៃការចូលកាន់កាប់ដីហើយប្រគល់ពាក្យនោះទៅសាមីអ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជីវិញ។

ការកាន់កាប់ដីដែលមានលក្ខណៈមិនសមស្របពោលគឺ ការចូលកាន់កាប់ដោយប្រើប្រាស់អំពើទុច្ចរិត (បោកបញ្ឆោត លួងលោម...) រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ក្រុង ខណ្ឌ ត្រូវចារលើពាក្យស្នើសុំឲ្យបានច្បាស់លាស់ពីមូលហេតុហើយប្រគល់ពាក្យនោះទៅសាមីអ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជីវិញ។ ដីដែលធ្វើការស្នើសុំចុះបញ្ជីនោះ ជាដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ក្រុង ខណ្ឌ ត្រូវចារលើពាក្យសុំឱ្យកាន់តែច្បាស់លាស់អំពីមូលហេតុដែលមិនអាចធ្វើដំណើរការប្រព្រឹត្តទៅបាននៃនីតិវិធីហើយប្រគល់ពាក្យនោះទៅសាមីអ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជីវិញ។ មានវិវាទដែលពាក់ព័ន្ធ និងក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជីនោះ រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ក្រុង ខណ្ឌត្រូវបញ្ជូនសំណុំរឿងនោះទៅកាន់គណៈកម្មការសុរិយោដីដើម្បីធ្វើការដោះស្រាយទៅតាមនីតិវិធីរបស់គណៈកម្មការ។

២. ការវាស់វែងដី

បន្ទាប់ពីទទួលបានពាក្យស្នើសុំ និងពិនិត្យឃើញថាមានភាពត្រឹមត្រូវហើយ មន្ត្រីជំនាញសុរិយោដីនឹងធ្វើការចុះវាស់វែង និងកំណត់ព្រំដីដោយមានការចូលរួមពីម្ចាស់ដីដោយផ្ទាល់។ ទោះយ៉ាងណា ការវាស់វែងអាចធ្វើទៅបានប្រសិនបើមិនមានការជំទាស់តវ៉ាពីម្ចាស់ដីដែលមានព្រំប្រទល់ជាប់គ្នា។ ក្នុងករណីមានវិវាទកើតឡើងភាគីទាំងសងខាងអាចដោះស្រាយគ្នាបាននៅត្រឹមថ្នាក់មូលដ្ឋានដោយមានគណៈកម្មឃុំ/សង្កាត់ ជាអ្នកសម្របសម្រួល។

៣. ការផ្សព្វផ្សាញជាសាធារណៈ

បន្ទាប់ពីបានកំណត់ និងកសាងប្លង់រួចរាល់ អាជ្ញាធរនឹងធ្វើការបិទផ្សាយជាសាធារណៈអំពីព័ត៌មាននៃដី (ដូចជាឈ្មោះម្ចាស់ដី ទំហំ ទីតាំង និងព្រំដីជាដើម) ក្នុងរយៈពេល៣០ថ្ងៃ ដើម្បីឱ្យម្ចាស់ដី ឬអ្នកពាក់ព័ន្ធអាចធ្វើការត្រួតពិនិត្យ និងតវ៉ាសុំធ្វើការកែប្រែក្នុងករណីមានភាពមិនត្រឹមត្រូវ។

៤. ការវិនិច្ឆ័យ និងសម្រេច

ក្រោយពីផុតរយៈពេលនៃកាលបរិច្ឆេទបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យរបស់មន្ត្រីជំនាញទទួលបន្ទុកការងារវិនិច្ឆ័យត្រូវធ្វើរបាយការណ៍ស្តីពីលទ្ធផលនៃការវិនិច្ឆ័យតាមខ្លឹមសារដូចជា លទ្ធផលនៃសម្រេចបានមន្ត្រីជំនាញដែលទទួលបន្ទុកការងារវិនិច្ឆ័យត្រូវធ្វើការវាយតម្លៃលើកសំណើរផ្តល់សិទ្ធិលើដីធ្លីជូនអ្នកកាន់កាប់ដែលបានស្នើសុំ និងត្រូវគូសក្បាលដីដែលមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវនឹងគ្មានទំនាស់ចូលក្នុងផែនទី

មានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។ មន្ត្រីជំនាញដែលទទួលបន្ទុកការងារវិនិច្ឆ័យ ត្រូវវាយតម្លៃ និងលើកសំណើរផ្តល់សិទ្ធិលើដី ឬអចលនវត្ថុជូនអ្នកកាន់កាប់ដីដែលបានស្នើសុំ។ អាជ្ញាធរទទួលខុសត្រូវលើការគ្រប់គ្រងតាមប្រភេទនីមួយៗមាន ភោគៈ សម្បទាន មិនត្រូវផ្តល់ប័ណ្ណជាលក្ខណៈឯកជន ឬរក្សាទុកជាទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋដោយយោងតាមច្បាប់ ឬលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធ។ មន្ត្រីជំនាញទទួលបន្ទុកការងារវិនិច្ឆ័យត្រូវគូសក្បាលដីដែលមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវ និងគ្មានទំនាស់ចូលក្នុងផែនទីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។

ក្រោយពីផែនទីក្បាលដី និងបញ្ជីឈ្មោះអ្នកកាន់កាប់ដីត្រូវបានកែតម្រូវរួចរាល់ហើយ មន្ត្រីជំនាញការងារវិនិច្ឆ័យត្រូវរៀបចំឯកសារដាក់ជូនរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង ស្រុក ខណ្ឌដើម្បីពិនិត្យ និងចុះហត្ថលេខាបញ្ជូនសំណុំរឿងទាំងមូលទៅអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ពិនិត្យនិងធ្វើការបញ្ជូនបន្តទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត។

ប្រសិនមិនមានការជំទាស់ណាមួយទេ មន្ត្រីជំនាញនឹងចុះឈ្មោះម្ចាស់ដីទៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី និងរៀបចំធ្វើរបាយការណ៍សម្រាប់សុរិយោដីថ្នាក់ ខេត្ត/ក្រុង។ បន្ទាប់ពីពិនិត្យឃើញថា មានភាពត្រឹមត្រូវប្រធានមន្ទីរសុរិយោដី ខេត្ត/ក្រុង នឹងចុះហត្ថលេខាលើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិជាស្ថាពរ។

៥. ការប្រគល់ប័ណ្ណ

នេះជាដំណាក់កាលចុងក្រោយនៃការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។ អាជ្ញាធរនឹងធ្វើការប្រគល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិជូលដល់ពលរដ្ឋដែលជាម្ចាស់ដីដោយផ្ទាល់ទៅតាមការបរិច្ឆេទណាមួយដែលបានកំណត់។ សិទ្ធិសម្រេចលើទម្រង់ឯកសារបែបបទនៃទិន្នន័យក្បាលដី និងការចេញប័ណ្ណជាសមត្ថកិច្ចរបស់រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត។ រីឯសមត្ថកិច្ចវាស់វែង អាស្រ័យលើសមត្ថភាពបច្ចេកទេសរបស់មន្ត្រីមូលដ្ឋាន និងឧបករណ៍ប្រើប្រាស់ដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ) ជូនម្ចាស់ដីដែលបានចូលកាន់កាប់មុនថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ឬបានកាន់កាប់បន្តពីភាគីដើមមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ មិន មានការជំទាស់ មានរយៈពេលយ៉ាងតិចប្រាំឆ្នាំ (គិតដល់ថ្ងៃចូលកាន់កាប់ដល់ថ្ងៃចេញប័ណ្ណ) និងចំណុចព្រំក្បាលដីបានកសាងផែនទីក្បាលដីដែលមាននិយាមការច្បាស់លាស់។ ការចេញប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ (ប័ណ្ណភោគៈ) ជូនម្ចាស់ដីដែលបានចូលកាន់កាប់មុនថ្ងៃទី៣០ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០១ ឬកាន់កាប់បន្តពីភាគីដើមមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់មិនមានការជំទាស់មានរយៈពេលតិចជាងប្រាំឆ្នាំ (៥ឆ្នាំ) ឬបានកាន់កាប់ចាប់ពី៥ឆ្នាំឡើង តែចំណុចព្រំក្បាលដីមិនទាន់បានកសាង ផែនទីក្បាលដីដែលមាននិយាមការច្បាស់លាស់។

សរុបមក ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ គឺជាដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមួយប្រភេទដែលរដ្ឋផ្តល់អាទិភាពដល់ប្រជាពលរដ្ឋ ឬកម្មសិទ្ធិករដែលជាម្ចាស់នៃដីស្របច្បាប់ដែលបានកាន់កាប់មុនពេលដែលច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ចូលជាធរមាន មានសិទ្ធិក្នុងការស្នើសុំចុះបញ្ជីដីធ្លីរបស់ខ្លួនដើម្បីឱ្យច្បាប់ទទួលស្គាល់ និងការពារដីធ្លីរបស់ពួកគាត់។

តើការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំត្រូវបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាដែរឬទេ?

ពន្ធប្រថាប់ត្រាចំនួន៤% ត្រូវអនុវត្តចំពោះការស្នើសុំចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។ ហើយពន្ធ៤% នេះ ត្រូវបានអនុវត្តរាល់ប្រតិបត្តិការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីម្ចាស់មួយទៅម្ចាស់មួយផ្សេងទៀត។ ទោះយ៉ាងណាជាក់ស្តែង គេមើលឃើញថា ការទិញលក់មួយចំនួនត្រូវធ្វើឡើងត្រឹមថ្នាក់មូលដ្ឋាន (ភូមិ/ស្រុក) ហើយម្ចាស់ដីមួយចំនួនមិនទាន់ចុះបញ្ជីដីនៅឡើយ។ តាមច្បាប់រាល់ការទិញលក់ច្រើនដងពីម្ចាស់ដីមួយទៅកាន់ម្ចាស់ដីមួយផ្សេងទៀត ហើយមិនមានការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា នោះម្ចាស់ចុងក្រោយជាអ្នកទទួលខុសត្រូវបង់ពន្ធទាំងអស់។ ប៉ុន្តែដោយពិនិត្យឃើញថាប្រជាពលរដ្ឋ ដែលជាអ្នកទទួលសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យចុងក្រោយ (អ្នកទិញ) ដែលត្រូវតម្រូវឲ្យមានការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាច្រើនតំណរនៅមានចំនួនច្រើននៅឡើយ។ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុបានសម្រេចបន្តអនុវត្តន៍គោលការណ៍បង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាចំនួនមួយដង នៅក្នុងឆ្នាំ២០១៩ ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬកម្មសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យពុំបានចុះបញ្ជី (គ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ) និងកម្មសិទ្ធិបានចុះបញ្ជី (មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ)។ រំលឹកផងដែរថា នៅពេលបច្ចុប្បន្ននេះក្រសួងបានប្រកាសផ្លាស់ប្តូរប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុថ្មី និងបន្ថែម QR កូដនៅលើសន្លឹកវិញ្ញាបនបត្រម្ចាស់អចលនវត្ថុ ដែលអាចចូលទៅ មើលព័ត៌មានទាំងស្រុងនៃអចលនវត្ថុបានពោលគឺព័ត៌មានដែលទាក់ទងនឹងម្ចាស់ដី ក្បាលដី ផែនទីនៃដី និងអត្តសញ្ញាណនៃម្ចាស់អចលនវត្ថុនោះ។

១.៣.២.៣. ការចុះបញ្ជីដីបំពេញបន្ថែម

ការចុះបញ្ជីបំពេញបន្ថែម ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយ សារាចរណែនាំលេខ០៦ ចុះថ្ងៃទី០៥ ឧសភា ឆ្នាំ២០០៦ ស្តីពីគោលការណ៍ និងនីតិវិធីចុះបញ្ជីដីបំពេញបន្ថែម (បន្ទាប់ពីនេះហៅថាសារាចរណែនាំ លេខ០៦) យោងតាមខ្លឹមសារនៃសារាចរណែនាំនេះ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីបំពេញបន្ថែមបានបែងចែក និងញែកចេញនូវលក្ខខណ្ឌដំណាក់កាលនឹងគោលការណ៍មួយចំនួន។

គោលបំណង និងភាពចាំបាច់

ដោយពិនិត្យមើលឃើញពីការគ្រប់គ្រង និងការកាន់កាប់ឯកសារនៅមិនទាន់មានការឯកភាពគ្នានៅឡើយ ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បានចេញនូវសារាចរណែនាំស្តីពីការចុះបញ្ជីដីបំពេញបន្ថែមក្នុងគោលបំណងពង្រឹងនូវការកាន់កាប់ឯកសារទាំងនេះឱ្យកាន់តែមានភាពសុក្រឹត្យថែមទៀត។ ការចុះបញ្ជីដីបំពេញបន្ថែម ជាការចុះបញ្ជីដីធ្លីមួយប្រភេទដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដើម្បីបំពេញនូវភាពខ្វះចន្លោះ ដែលក្រោយពីបានបញ្ចប់នីតិវិធីចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ និងការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ម្ចាស់នៃក្បាលដីមួយចំនួនដែលមិនទាន់ចូលរួមមកបំពេញបែបបទតាមការកំណត់ និងក្បាលដីមួយចំនួនបានកាន់ កាប់

ត្រឹមត្រូវតែមិនទាន់ត្រូវបានផ្តល់ប័ណ្ណសម្គាល់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៅឡើយ[40]។ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីបំពេញបន្ថែម បានបង្ករជាភាពងាយស្រួលដល់ប្រជាពលរដ្ឋដែលជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករនៃដី ដើម្បីធ្វើការស្នើសុំការចុះបញ្ជីដីធ្លីរបស់ខ្លួនស្របច្បាប់ និងអាចការពារបាននូវកម្មសិទ្ធិដីធ្លីរបស់តាមការកំណត់របស់ច្បាប់។

លក្ខខណ្ឌដែលតម្រូវឲ្យមានការចុះបញ្ជីដីធ្លីបំពេញបន្ថែ

ដោយមានស្ថានភាពនៃក្បាលដីខ្លះស្ថិតនៅតំបន់នៃការវិនិច្ឆ័យ ម្ចាស់ដីបានចូលរួមសហការចុះបញ្ជីដីធ្លីដើម្បីទទួលបានសិទ្ធិពេញលេញតាមការកំណត់ការចុះបញ្ជីដីធ្លីបំពេញបន្ថែមត្រូវបានបង្កើតឡើងដើម្បីឱ្យម្ចាស់ក្បាលដីនៅតំបន់វិនិច្ឆ័យ ដែលអាចចូលរួមដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីបំពេញបន្ថែមទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិស្រប ច្បាប់។ ដើម្បីឱ្យការចុះបញ្ជីដីបំពេញបន្ថែមអាចដំណើរការ ឬប្រព្រឹត្តិទៅបាននោះតម្រូវឱ្យបុគ្គលជាម្ចាស់នៃអចលនវត្ថុ ឬដីធ្លីត្រូវបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដូចជា ៖

- **ប្រភេទក្បាលដី៖** ក្បាលដីដែលអាចអនុញ្ញាតឲ្យមានការចុះបញ្ជីបំពេញបន្ថែមបាន គឺជាក្បាលដីដែលស្ថិតនៅក្នុងតំបន់នៃការវិនិច្ឆ័យ ដែលភាគីម្ចាស់នៃក្បាលដីមិនបានចូលរួមក្នុងពេលនៃការអនុវត្តគម្រោង រៀបចំដែនដី និងរដ្ឋបាលដីធ្លី (LMAP) ឬកម្មវិធីអនុវិស័យរដ្ឋបាលដីធ្លី (LASSP) ដោយសារអវត្តមាន ឬមានការ អាក់ខានដោយសារមូលហេតុសំខាន់ផ្សេងៗ ដែលជាហេតុធ្វើឲ្យមិនបានចូលរួមក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លីរបស់ខ្លួនខណៈពេលដែលការចុះបញ្ជីជាប្រព័ន្ធកំពុងតែអនុវត្តន៍ស្ថិតនៅក្នុងតំបន់ដែលខ្លួនរស់នៅ។
- **ការដាក់ពាក្យ៖** ម្ចាស់អចលនវត្ថុដែលមិនបានចូលរួមបំពេញបែបបទតាមការកំណត់ក្នុងពេលមានការប្រកាសតំបន់វិនិច្ឆ័យ និងកិច្ចដំណើរការអនុវត្តនីតិវិធីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ដោយសារមានមូលហេតុសមស្រប ត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី មកការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល តាមរយៈ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ នៃឃុំ សង្កាត់ដែលជាទីតាំងនៃដីស្ថិតនៅ។ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីបំពេញបន្ថែមមាន៥ ដំណាក់កាល៖

  -ការដាក់ពាក្យស្នើសុំ

  -កិច្ចការបច្ចេកទេស

  -ការបិទផ្សាយជាសាធារណៈ

  -ការសម្រេចលើឯកសារ

  -ការចុះបញ្ជីនិងការផ្តល់ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់

[40] កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនិងដីធ្លី(ភ្នំពេញ ២០១០)៨២៥ បណ្ឌិត ហាប់ ផល្វី

- **ការដាក់ពាក្យស្នើសុំ៖** ក្នុងការដាក់ពាក្យម្ចាស់ដីត្រូវដាក់ពាក្យសុំទៅការិយាល័យសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ដែលទីតាំងនោះ ស្ថិតនៅ។ ប៉ុន្តែមុនស្នើសុំដល់ថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ ម្ចាស់ដីត្រូវធ្វើលិខិតបញ្ជាក់ចេញពីមេឃុំ ចៅសង្កាត់ដើម្បីបញ្ជាក់ អំពីអត្តសញ្ញាណនៃការប្រើប្រាស់ដី និងការទទួលស្គាល់ពីថ្នាក់មូលដ្ឋានជាមុនសិន។ ពេលដែលមានការដាក់ ពាក្យស្នើសុំធ្វើការចុះបញ្ជី មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវពិនិត្យលក្ខណៈសមស្រប និងផ្តល់យោបល់ (អនុវត្តដូចគ្នាទៅ នឹងការចុះបញ្ជីដីមាន លក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ) រួចបញ្ជូនសំណុំរឿងទៅកាន់រដ្ឋបាលសុរិយោដី ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ។
- **កិច្ចការបច្ចេកទេស៖** ក្រោយពេលទទួលបានការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីបំពេញបន្ថែមពីមេឃុំ ចៅសង្កាត់រួច រដ្ឋបាលសុរិយោដី ស្រុក ក្រុង ខណ្ឌ ត្រូវចាត់ការត្រួតពិនិត្យលក្ខណៈសមស្រប ក្នុងករណីដែលពាក្យសុំ មានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ ឬសមស្របហើយរដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវរាយការណ៍ជូនអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ដើម្បីផ្តល់ជាយោបល់ និងសហការចុះត្រួតពិនិត្យទិដ្ឋភាពបច្ចេកទេសហើយកំណត់ព្រំដីវាស់វែងនឹងកសាងទម្រង់បែបបទនៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដីដែលបានស្នើសុំ[41]។ ទោះបីជាយ៉ាងណា ការវាស់វែងអាចធ្វើទៅបានប្រសិនបើមិនមានការជំទាស់តវ៉ាពីម្ចាស់ដីដែលមានព្រំប្រទល់ជាប់គ្នា។ ក្នុងករណីមានវិវាទកើតឡើង ភាគីទាំងសងខាង អាចដោះស្រាយគ្នាបាននៅត្រឹមថ្នាក់មូលដ្ឋានដោយមានគណៈកម្មការឃុំ សង្កាត់ ជាអ្នកសម្របសម្រួល។
- **ការបិទផ្សាយជាសាធារណៈ៖** ក្រោយពីរៀបចំសំណុំឯកសារគ្រប់គ្រាន់ហើយ ត្រូវធ្វើការបិទផ្សាយ ជាសាធារណៈនូវទិន្នន័យដែលប្រមូលបានក្នុងរយៈពេល៣០ថ្ងៃ នៅសាលាឃុំសង្កាត់ និងការិយាល័យរៀបចំដែនដី
- នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ស្រុក ខណ្ឌ។ រាល់អ្នកដែលមានប្រយោជន៍ទាក់ទងនឹងដីធ្លីអាចធ្វើការទាស់ ឬតវ៉ាបាននៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ស្រុក ខណ្ឌ។ ក្នុងករណី ដែលមានកំហុសខុសឆ្គងរបស់មន្ត្រីជំនាញ ការកែតម្រូវត្រូវអនុវត្តន៍តាមសមត្ថកិច្ច និងគោលការណ៍ដែលមានចែងនឹងកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធ។
- **ការសម្រេចលើឯកសារ៖** ក្រោយពីទទួលបានការបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ ត្រូវបានបញ្ចប់ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ត្រូវធ្វើរបាយការណ៍បូកសរុប ផ្តល់យោបល់នឹងបញ្ជូនសំណុំរឿងមកអភិបាលស្រុក ខណ្ឌដើម្បីសុំយោបល់ ហើយបញ្ជូនបន្តម

[41] សារាចរណែនាំលេខ០៦ សណន ស្តីពីគោលការណ៍ និងនីតិវិធីចុះបញ្ជីដីបំពេញបន្ថែម ចុះថ្ងៃទី០៥ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០៦,កថាខណ្ឌ ១,ចំណុច៤។

កមន្ទីររៀបចំ ដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ដើម្បីពិនិត្យបន្ថែមលើលក្ខណៈបច្ចេកទេសរួចទើបបញ្ជូនទៅអាជ្ញាធររាជធានី ខេត្ត វិញដើម្បីធ្វើការសុំយោបល់សម្រេច ហើយបញ្ជូនត្រឡប់មកការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលវិញដើម្បីធ្វើការចុះបញ្ជី និងចេញប័ណ្ណសម្គាល់កម្មសិទ្ធិជូនអ្នកស្នើសុំ។

- **ការចុះបញ្ជីនិងការផ្តល់ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់៖** ការចុះបញ្ជី និងផ្តល់ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់គឺជាសមត្ថកិច្ចរបស់រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ដោយអនុវត្តតាមគោលការណ៍ដែលបានកំណត់ (អនុវត្តន៍ដូចគ្នានឹងការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ) ហើយធ្វើការបោះពុម្ពផ្តល់ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធកាន់កាប់ ជូនម្ចាស់ក្បាលដីដែលបានដាក់ពាក្យស្នើសុំនោះ។ ចំពោះដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីបំពេញបន្ថែមត្រូវអនុវត្ត ដោយមានការសហការគ្នារវាងមន្ត្រីរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ និងមន្ត្រីគ្រប់គ្រងទិន្នន័យឌីជីថលរាជធានី ខេត្ត ព្រោះថារាល់ឯកសារមួយចំនួនត្រូវស្រង់ចេញពីលទ្ធផលនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធលើកមុនដើម្បីធ្វើការកំណត់ព្រំហើយក៏ត្រូវប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដីថ្មីដែលស្នើសុំនោះ ដើម្បីធ្វើការចុះបញ្ជីដីធ្លីនិងចេញប័ណ្ណផងដែរ។

១.៣.៣. គោលនយោបាយដីធ្លី

ចាប់តាំងពីឆ្នាំ២០០១ មកនៅពេលដែលច្បាប់ភូមិបាលត្រូវបានអនុម័ត រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានធ្វើឱ្យមានការរីកចម្រើនក្នុងការអភិវឌ្ឍគោលនយោបាយ បទប្បញ្ញត្តិ និងការគ្រប់គ្រងក្របខណ្ឌគតិយុត្តិសម្រាប់ការរៀបចំដែនដី។ ឯកសារបឋមនៃគោលនយោបាយដីធ្លីរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលឆ្នាំ២០០២ ឬហៅថា "ក្របខ័ណ្ឌ យុទ្ធសាស្ត្រនៃគោលនយោបាយដីធ្លី បានឆ្លុះបញ្ចាំងនូវបញ្ហាជាច្រើនពាក់ព័ន្ធនឹងផ្នែកទាំង៣ នៃការងារដីធ្លី គឺរដ្ឋបាលដីធ្លី ការរៀបចំដែនដី និងការបែងចែកដីធ្លី ហើយបានគូសបញ្ជាក់ឱ្យបង្កើតក្រុមការងារសម្រាប់សិក្សា និងតាក់តែងគោលនយោបាយ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តមួយចំនួន ដែលច្បាប់ភូមិបាលបានចែងតម្រូវ។ ក្នុងបរិបទនេះ ការតាក់តែងគោលនយោបាយតាមផ្នែក ការរៀបចំសេចក្តីព្រាងច្បាប់ អនុក្រឹត្យ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តនានា ត្រូវបានដំណើរការយ៉ាងសកម្មដោយអនុវត្តនីតិវិធីពិគ្រោះយោបល់ជាមួយស្ថាប័ននានានិងអ្នកពាក់ព័ន្ធ។ ជាលទ្ធផលគោលនយោបាយ អនុក្រឹត្យ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តជាមូលដ្ឋានបានសម្រេច និងដាក់ឱ្យដំណើរការជាអាទិ៍ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ការដោះស្រាយវិវាទដីធ្លីក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ ការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ ការផ្តល់សម្បទានដីសង្គមកិច្ច ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ការចុះបញ្ជីដីរបស់សហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិច ការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ការគ្រប់គ្រងបុរី ការដាក់ប្រាតិភោគ ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ការផ្តល់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯក

ជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស នីតិវិធីនៃការធ្វើផែនការប្រើប្រាស់ដីក្នុងឃុំ សង្កាត់ ការរៀបចំដែនដីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ការរៀបចំនិងអភិវឌ្ឍន៍តំបន់ឆ្នេរ ការដោះស្រាយ ការកាន់កាប់ដីរដ្ឋដោយខុសច្បាប់ ការដោះស្រាយសំណង់បណ្តោះអាសន្នលើដីរបស់រដ្ឋ ដែលត្រូវបានទន្ទ្រានកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់តាមរាជធានី ទីក្រុង និងទីប្រជុំជន គោលនយោបាយជាតិស្តីពីលំនៅឋាន គោលនយោបាយជាតិស្តីពី ប្រព័ន្ធវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យ។

ទន្ទឹមនឹងនេះ ច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តមួយចំនួនទៀតក៏កំពុងត្រូវបានអភិវឌ្ឍន៍ឬ ធ្វើវិសោធនកម្មឲ្យស្របទៅតាមការវិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច និងសង្គមជាអាទិ៍ ច្បាប់ស្តីពីការគ្រប់គ្រង ការវាស់វែងនិងការផលិតផែនទី ច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ និងឯកសារ "ក្របខ័ណ្ឌយុទ្ធសាស្រ្តនៃគោលនយោបាយដីធ្លីឆ្នាំ២០០២ ឱ្យក្លាយទៅជាគោលនយោបាយដីធ្លីដែលមានលក្ខណៈគ្រប់ជ្រុងជ្រោយ ឬហៅថា "សៀវភៅសដីធ្លី"។

គោលនយោបាយដីធ្លី ឬហៅថា "សៀវភៅសដីធ្លី គឺជាឯកសារវិភាគនូវស្ថានភាពនៃការកាន់កាប់ ការប្រើប្រាស់ និងការគ្រប់គ្រងដីធ្លីនិងធនធានធម្មជាតិដែលត្រូវឆ្លើយតបទៅនឹងការកាន់កាប់ ការប្រើប្រាស់ និងការគ្រប់គ្រងដីធ្លីនិងធនធានធម្មជាតិដែលត្រូវឆ្លើយតបទៅនឹងការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចនិងសង្គមចំពោះមុខ តាមរយៈការអនុវត្តច្បាប់ លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត និងវិធាននានាជាធរមាន និងយុទ្ធសាស្រ្តនៃការអភិវឌ្ឍតាមដំណាក់កាល ដើម្បីគ្រប់គ្រងដីធ្លីនិង ធនធានធម្មជាតិឱ្យមានប្រសិទ្ធភាព ផលិតភាព និងនិរន្តរភាពសម្រាប់មនុស្សជំនាន់នេះ និង ជំនាន់ក្រោយៗទៀត។

គោលនយោបាយដីធ្លី គឺជាក្របខណ្ឌកំណែទម្រង់ដីធ្លីរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលក្នុងការពង្រឹងការគ្រប់គ្រងដីធ្លីនិងធនធានធម្មជាតិ ដែលជាប្រភពសម្រាប់ជីវភាពរស់នៅនិងរកប្រាក់ចំណូលរបស់ប្រជាពលរដ្ឋទូទៅ។យុទ្ធសាស្រ្តនៃគោលនយោបាយដីធ្លីនឹងទទួលបានលទ្ធផលល្អនៅពេលដែលធ្វើសមាហរណកម្មវិស័យពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតនៃសេដ្ឋកិច្ចនិងសង្គមឱ្យបានរលូនជាមួយគ្នា។ ដូច្នេះការសម្របសម្រួលស្ថាប័នរវាងអាជ្ញាធរដែលមានអាណត្តិគ្រប់គ្រង ការកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងធនធានធម្មជាតិ ជាកត្តាគន្លឹះក្នុងការអនុវត្តគោលនយោបាយដីធ្លីដែលគ្របដណ្តប់លើទិដ្ឋភាពសង្គមសេដ្ឋកិច្ច វប្បធម៌ បរិស្ថាន ព្រមទាំងផ្នែកពាក់ព័ន្ធនឹង៖

- សមធម៌និងយុត្តិធម៌ដល់គ្រប់ប្រជាជននៅទូទាំងប្រទេស
- ការរក្សាការពារសេចក្តីថ្លៃថ្នូរនិងសិទ្ធិមនុស្ស
- ការកាត់បន្ថយភាពក្រីក្រនិងវិសមភាពយេនឌ័រ
- ការលើកកម្ពស់ការអនុវត្តវិធានការដើម្បីធានានិរន្តរភាពនៃការអភិវឌ្ឍប្រកបដោយចីរភាព
- អភិបាលកិច្ចល្អលើការកាន់កាប់ដីធ្លី ការគ្រប់គ្រងព្រៃឈើ ដែននេសាទ

- ការធានាសុវត្ថិភាពនៃការកាន់កាប់ដីធ្លី
- ការលើកកម្ពស់កិច្ចសហការអន្តរវិស័យនិងទំនាក់ទំនងអន្តរជំនាញ
- ការពង្រឹងការអនុវត្តច្បាប់និងបទដ្ឋានគតិយុត្ត
- ការគោរពប្រពៃណី វប្បធម៌ និងការរក្សាការពារបេតិកភណ្ឌវប្បធម៌និងប្រវត្តិសាស្ត្រ
- ការបង្កើនការចូលរួមនិងតម្លាភាពនៃដំណើរការអនុវត្តក្របខ័ណ្ឌការងារដីធ្លី ជាអាទិ៍
- ផែនការប្រើប្រាស់ដីនិងរដ្ឋបាលដីធ្លី ការវាយតម្លៃថ្លៃដីនិងការកំណត់ពន្ធផ្សេងៗលើដីធ្លី ទីផ្សារដី ការត្រៀមបម្រុងដីសម្រាប់តម្រូវការនាពេលខាងមុខ
- ការរៀបចំប្រព័ន្ធទិន្នន័យភូមិសាស្ត្រជាតិ
- ការត្រៀមលក្ខណៈចំពោះនិន្នាការនៃការប្រែប្រួលអាកាសធាតុ កំណើនប្រជាជននិង ការធ្វើសមាហរណកម្មប្រទេសទៅក្នុងតំបន់និងក្នុងសកលលោក
- ការតាមដាននិងការវាយតម្លៃការអនុវត្តគោលនយោបាយ ច្បាប់ បទដ្ឋានគតិយុត្តនិងការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈនូវព័ត៌មានពាក់ព័ន្ធនឹងការងារដីធ្លី
- ការពង្រឹងគោលការណ៍អភិបាលកិច្ចល្អ និងការអនុវត្តដោយតម្លាភាព គណនេយ្យភាព និងការទទួលខុសត្រូវតាមគោលការណ៍វិមជ្ឈការ/វិសហមជ្ឈការ រួមទាំងកិច្ចសហការ ជាមួយដៃគូអភិវឌ្ឍ វិស័យឯកជន សង្គមស៊ីវិល និងសហគមន៍ក្នុងមូលដ្ឋាន និង ការកសាងសមត្ថភាពជំនាញ វិជ្ជាជីវៈ និងក្រមសីលធម៌ក្នុងការអនុវត្តការងារដីធ្លី។

១.៣.៣.១.អនុចស័យគោលនយោបាយដីធ្លី

តាមចក្ខុវិស័យវែងឆ្ងាយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាទើបឈានចូលជាប្រទេសមានចំណូលមធ្យមកម្រិតទាប ហើយបន្តឡើងទៅជាប្រទេសមានចំណូលមធ្យមកម្រិតខ្ពស់នៅឆ្នាំ២០៣០ និងជាប្រទេសអភិវឌ្ឍនៅឆ្នាំ២០៥០។ ឆ្លើយតបនឹងចក្ខុវិស័យនេះ គោលនយោបាយដីធ្លីត្រូវមានវិធានការរៀបចំការគ្រប់គ្រង ការប្រើប្រាស់ និងការបែងចែកដីធ្លី ប្រកបដោយសមធម៌ តម្លាភាព ប្រសិទ្ធភាព និងចីរភាព តាមគោលដៅជាតិនៃការកាត់បន្ថយនឹងការលុបបំបាត់ភាពក្រីក្រ ការធានាសន្តិសុខស្បៀង ការការពារបរិស្ថាន និងធនធានធម្មជាតិ កិច្ចការពារជាតិ និងការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច សង្គមកិច្ចក្នុងបរិបទនៃសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារ។ ការចូលរួមរបស់វិស័យដីធ្លីតាមស្មារតីនៃសៀវភៅសដីធ្លី និងរួមចំណែកដល់ការពន្លឿនការអនុវត្តគោលដៅអភិវឌ្ឍន៍សហស្សវត្ស និងរបៀបវារៈនៃគោលដៅអភិវឌ្ឍន៍ដោយនិរន្តរភាពក្រោយឆ្នាំ២០១៥ ដើម្បីលើកកម្ពស់ជីវភាពរបស់ប្រជាពលរដ្ឋដែលជាកត្តាសំខាន់ក្នុងការរក្សាស្ថិរភាព សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ សុវត្ថិភាពសង្គមនិងនយោបាយ។ ក្នុងទស្សនៈនេះក្រសួង

ស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធនឹងការគ្រប់គ្រង ការប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងធនធានធម្មជាតិត្រូវរៀបចំផែនការសកម្មភាពតាមវិស័យរៀងៗខ្លួនដើម្បីចូលរួមឱ្យបានសកម្មក្នុងកម្មវិធីកាត់បន្ថយនិងលុបបំបាត់ភាពក្រីក្រ។

១.៣.៣.២.គោលបំណង និងគោលដៅនៃគោលនយោបាយដីធ្លី

ចក្ខុវិស័យនៃគោលនយោបាយដីធ្លីរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល គឺជាវិស័យសម្រាប់កំណត់គោលបំណង និងគោលដៅនៃការគ្រប់គ្រង ការប្រើប្រាស់ និងការបែងចែកដី ដែលចាំបាច់ត្រូវធ្វើការសម្របសម្រួលការគ្រប់គ្រងការប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងធនធានធម្មជាតិ ដើម្បីអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច និងសង្គមឲ្យមានសមធម៌និងនិរន្តភាព។

គោលបំណង

គោលបំណងនៃគោលនយោបាយដីធ្លីគឺ៖

- ពង្រឹងសុវត្ថិភាពនៃការកាន់កាប់ដីធ្លីនិងប្រសិទ្ធភាពនៃអភិបាលកិច្ចលើការងារដីធ្លីដើម្បី ធានានូវទំនុកចិត្តនឹងប្រសិទ្ធភាពនៃទីផ្សារដីធ្លី
- ផ្តល់ទិសដៅច្បាស់លាស់ប្រកបដោយតម្លាភាពនិងសមធម៌ក្នុងការបែងចែកនិងការប្រើប្រាស់ដីរបស់រដ្ឋសម្រាប់គោលដៅឯកជន និងសាធារណៈ
- តម្រង់ទិសនៃការប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងធនធានធម្មជាតិក្នុងគោលដៅអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច ការពារ និងឆ្លើយតបទៅនឹងឥទ្ធិពលនៃការប្រែប្រួលអាកាសធាតុ គ្រោះធម្មជាតិឬគ្រោះមហន្តរាយផ្សេងៗ។

គោលដៅ

គោលដៅនៃគោលនយោបាយដីធ្លី គឺ៖

- ធ្វើការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិនិងសិទ្ធិផ្សេងៗទៀតលើអចលនវត្ថុទាំងអស់ ទាំងដីរបស់រដ្ឋ ទាំងដីឯកជនរបស់បុគ្គលឯកជនឱ្យបានច្បាស់លាស់និងឆាប់រហ័ស និងសហការអនុវត្ត ការផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យទាំងនោះក្នុងប្រព័ន្ធផ្លូវការ
- ទប់ស្កាត់និងដោះស្រាយវិវាទដីធ្លីក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការចំពោះដីដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី នៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី
- បង្កើតបញ្ជីសារពើភណ្ឌអចលនវត្ថុរបស់រដ្ឋដែលភ្ជាប់ទៅនឹងផែនទីនៃទីតាំងអចលនវត្ថុ នីមួយៗដើម្បីចងក្រងជាប្រព័ន្ធទិន្នន័យដីរដ្ឋ
- កសាងប្រព័ន្ធព័ត៌មានដីធ្លីសម្រាប់ជាមូលដ្ឋាននៃការរៀបចំប្រព័ន្ធហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធទិន្នន័យភូមិសាស្ត្រជាតិ បម្រើពហុគោលបំណង
- រៀបចំប្រព័ន្ធព័ត៌មានវាយតម្លៃថ្លៃអចលនទ្រព្យដែលមានលក្ខណៈចូលរួមនិងមានតម្លាភាពសម្រាប់ប្រើប្រាស់ជាផ្លូវការទាំងផ្នែកសាធារណៈ ទាំងផ្នែកឯកជន

- សិក្សាបង្កើតប្រព័ន្ធព័ត៌មានធរណីសាស្ត្រនិងធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ប្រភេទដីតាមលក្ខណៈពីធម្មជាតិនៃដី ដើម្បីប្រើប្រាស់សក្តានុពលដីឱ្យបានសមស្រប មានប្រសិទ្ធភាព និងនិរន្តរភាព
- កសាងគោលនយោបាយ ក្របខណ្ឌគតិយុត្ត និងនីតិវិធីសម្រាប់គ្រប់គ្រងការអភិវឌ្ឍដីទាំងដីបង្កបង្កើនផល ទាំងដីបម្រើការសាងសង់និងការតាំងទីលំនៅថ្មី
- ជំរុញការធ្វើផែនការរៀបចំដែនដីថ្នាក់ជាតិនិងផែនការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ក្រោមជាតិនៅតំបន់អាទិភាព ដើម្បីកំណត់តំបន់ប្រើប្រាស់ដី ទប់ស្កាត់ការកែប្រែប្រភេទប្រើប្រាស់ដី ខុសពីផែនការកំណត់ ឬការប្រើប្រាស់ដីដែលធ្វើឱ្យបាត់បង់សក្តានុពលដី
- បង្កើតនិងអនុវត្តយុទ្ធសាស្ត្រនិងក្របខណ្ឌនៃការបែងចែកដី សម្រាប់រយៈពេលមធ្យម និងវែង ក្នុងគោលដៅសង្គមកិច្ចនិងសេដ្ឋកិច្ច
- ជំរុញការអនុវត្តភាពជាដៃគូរវាងកសិដ្ឋានខ្នាតធំ សហគ្រាសកសិកម្ម និងកសិករម្ចាស់ចម្ការតូចៗ តាមរយៈផលិតកម្មកសិកម្មតាមកិច្ចសន្យានិងជម្រើសផ្សេងៗទៀត
- ពង្រឹងការអនុវត្តច្បាប់ លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តជាធរមានពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យដីធ្លី និងអភិវឌ្ឍ គោលនយោបាយ ក្របខណ្ឌគតិយុត្តសម្រាប់គ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់ដីធ្លី ស្របតាមការវិវឌ្ឍនៃសភាពការណ៍ប្រទេសជាតិ
- លើកកម្ពស់ដល់ការឆ្លើយតបឱ្យបានសមស្រប ទៅនឹងការប្រែប្រួលអាកាសធាតុគ្រោះធម្មជាតិ ឬគ្រោះមហន្តរាយផ្សេងៗជាយថាហេតុ។

១.៣.៣.៣. យុទ្ធសាស្ត្រនៃគោលនយោបាយដីធ្លី

យុទ្ធសាស្ត្រនៃគោលនយោបាយដីធ្លីគឺ៖

- តាមដាននិងពង្រឹងការអនុវត្តច្បាប់និងលិខិតបទដ្ឋានជាធរមានពាក់ព័ន្ធនឹងការងារដីធ្លី នៅតាមក្រសួងស្ថាប័ននិងនៅថ្នាក់ក្រោមជាតិ
- អនុវត្តគោលការណ៍វិមជ្ឈការនិងវិសហមជ្ឈការដល់ថ្នាក់ក្រោមជាតិក្នុងការធ្វើចរន្តការទិន្នន័យក្បាលដីទាំងអស់ក្នុងដែនយុត្តាធិការរបស់ខ្លួន និងការពិគ្រោះយោបល់លើគម្រោងប្រើប្រាស់ដីធ្លីក្នុងគោលដៅអភិវឌ្ឍន៍សេដ្ឋកិច្ចសង្គមកិច្ចរបស់មូលដ្ឋាន
- រៀបចំគោលនយោបាយតាមវិស័យជំនាញ ដើម្បីកសាងច្បាប់និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត ពាក់ព័ន្ធនឹងការងារដីធ្លី ឬបំពេញបន្ថែមតាមសេចក្តីត្រូវការជាក់ស្តែង ឱ្យឆ្លើយតបទៅ នឹងការវិវឌ្ឍផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចនិងសង្គម សម្រាប់រយៈពេលខ្លី មធ្យម និងវែង

- ដកពិសោធន៍និងសិក្សាកែលម្អឬធ្វើវិសោធនកម្មច្បាប់ បទប្បញ្ញត្តិនានាឱ្យបានរលូននិងស៊ីចង្វាក់គ្នា។

១.៣.៤. ការបែងចែកដីធ្លី

ក្នុងការរៀបចំទីក្រុង ឬទីប្រជុំជនមួយ រាជរដ្ឋាភិបាលបានបែងចែកប្រភេទដីសម្រាប់ប្រើប្រាស់ ដើម្បីឱ្យមានសណ្តាប់ធ្នាប់ និងធានានូវសមធម៌នគរូបនីយកម្ម។ តាមរយៈអនុក្រឹត្យលេខ៤២ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៥ ស្តីពីនគរូបនីយកម្ម រាជធានី ក្រុង និងទីប្រជុំជន រាជរដ្ឋាភិបាល បានកំណត់ប្រព័ន្ធផែនការប្រើប្រាស់ដីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាជា ២ ប្រភេទសំខាន់ៗ គឺ ១.៣.២.១.ប្រភេទដីអាចសាងសង់បាន និង ១.៣.២.២. ប្រភេទដីកម្រិតការសាងសង់។

១.៣.៤.១. ប្រភេទដីអាចសាងសង់បាន

ប្រភេទដីអាចសាងសង់បាន គឺប្រភេទដីដែលជំរុញឱ្យមានការអភិវឌ្ឍនិងការសាងសង់លើគ្រប់វិស័យ។ ប្រភេទដីអាចសាងសង់បាន ត្រូវបានបែកចែកជា ១០ តំបន់ធំៗ ដូចជា៖

១. តំបន់លំនៅឋាន

- តំបន់លំនៅឋានដាច់ពីគ្នាកម្ពស់ទាប៖ សម្រាប់សាងសង់អគារលំនៅឋានដែលមានទំហំតូចជាង ឬស្មើនឹង៥០% នៃដីឡូតិ៍ ហើយមានកម្ពស់ចាប់ពីជាន់ផ្ទាល់ដី ដល់ជាន់ទី២។
- តំបន់លំនៅឋានជាប់គ្នាកម្ពស់ទាប៖ សម្រាប់សាងសង់អគារលំនៅឋាន ឬផ្ទះល្វែងដែល មានជញ្ជាំងជាប់គ្នា និងមានកម្ពស់ជាអតិបរមា១២ ម៉ែត្រ។
- តំបន់លំនៅឋានកំពស់មធ្យម៖ សម្រាប់សាងសង់អគារលំនៅឋាន ផ្ទះល្វែង លំនៅឋានជាប់គ្នា អគារលំនៅឋានសហកម្មសិទ្ធិ ដែលមានកម្ពស់ជាអតិបរមាទាបជាង១១ ជាន់។
- តំបន់លំនៅឋានកំពស់ខ្ពស់៖ សម្រាប់សាងសង់ លំនៅឋានដែលមានកម្ពស់ខ្ពស់ ចាប់ពី១១ ជាន់ឡើងទៅ។
- តំបន់លំនៅឋានចម្រុះ៖ សម្រាប់សាងសង់អគារលំនៅឋានច្រើនប្រភេទ ដូចជា លំនៅឋានជាប់គ្នា លំនៅឋានពាក់កណ្តាលជាប់គ្នា លំនៅឋានដាច់ពីគ្នា អគារស្នាក់នៅ និងអគារលំនៅឋានសហកម្មសិទ្ធិជាដើម។

២. តំបន់ពាណិជ្ជកម្ម

- តំបន់ពាណិជ្ជកម្មៈ សម្រាប់សាងសង់សំណង់ដែលបម្រើដល់វិស័យពាណិជ្ជកម្ម ធុរកិច្ច និងសេវាកម្មនានា ដូចជាអគារការិយាល័យ ធនាគារ រោងកុន រោងល្ខោន ភោជនីយដ្ឋាន សណ្ឋាគារ ហាងលក់ដូរ ទីផ្សារ និងដេប៉ូចែកចាយទំនិញ។ល។
- តំបន់ពាណិជ្ជកម្មចម្រុះៈ សំដៅដល់តំបន់ដែលមានមុខងារពាណិជ្ជកម្ម សម្រាប់បម្រើដល់លំនៅឋាន និងការស្នាក់នៅ មានដូចជាហាងលក់ដូរ ឬទីផ្សារតូចៗ និងសេវាកម្មដើម្បីផ្គត់ផ្គង់ ការរស់នៅរបស់អ្នកស្នាក់នៅ។

៣. តំបន់ឧស្សាហកម្ម

- តំបន់ឧស្សាហកម្មៈ សម្រាប់សាងសង់សំណង់ដែលបម្រើដល់វិស័យឧស្សាហកម្មខ្នាតធំដែលមានជាតិពុលខ្ពស់ ដូចជារោងចក្រ រោងសិប្បកម្មខ្នាតធំ ឃ្លាំង យានដ្ឋាន ។ល។ ហើយមិនអនុញ្ញាតឱ្យសាងសង់លំនៅឋាននៅតំបន់នេះឡើយ។
- តំបន់ឧស្សាហកម្មស្រាលៈ សម្រាប់សាងសង់សំណង់ ដែលបម្រើដល់វិស័យឧស្សាហកម្មខ្នាតតូចដែលមានជាតិពុលតិច ឬ មធ្យម ដូចជារោងចក្រ រោងសិប្បកម្មខ្នាតតូច ឃ្លាំង យានដ្ឋាន។ល។ ហើយអាចអនុញ្ញាតឱ្យសាងសង់លំនៅឋាននៅតំបន់នេះបាន។
- តំបន់ឧស្សាហកម្មចម្រុះៈ សម្រាប់សាងសង់សំណង់ដែលបម្រើដល់វិស័យឧស្សាហកម្ម និងសេវាកម្មដែលមិនប៉ះពាល់បរិស្ថានខ្ពស់។ តំបន់នេះអាចអនុញ្ញាតឱ្យមានលំនៅឋាន និង អគារពាណិជ្ជកម្ម ដូចជា សាលារៀន មន្ទីរពេទ្យ សាកលវិទ្យាល័យ ភោជនីយដ្ឋាន រោងកុន ឃ្លាំង និងយានដ្ឋានជាដើម។

៤. តំបន់ចម្រុះ៖ សំដៅដល់តំបន់ដែលអាចប្រើប្រាស់ពហុមុខងារ សម្រាប់លំនៅឋាន ពាណិជ្ជកម្ម និងសេវាកម្ម។

៥. តំបន់ដឹកជញ្ជូនៈ សម្រាប់សាងសង់អគារ ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ និងសេវាកម្មបម្រើដល់វិស័យដឹកជញ្ជូន និងគមនាគមន៍ជាអាទិ៍ ស្ថានីយរថភ្លើង ព្រលានយន្តហោះ កំពង់ចម្លង កំពង់ផែ ផែស្ងួត ឃ្លាំងមជ្ឈមណ្ឌលចែកចាយទំនិញ ភស្តុភារកម្ម និងមជ្ឈមណ្ឌលទូរគមនាគមន៍ជាដើម។

៦.តំបន់ទេសចរណ៍ៈ សំដៅតំបន់សម្រាប់សាងសង់អគារបម្រើដល់វិស័យទេសចរណ៍រួមមាន សណ្ឋាគារ ផ្ទះសំណាក់ ភោជនីយដ្ឋាន កន្លែងកម្សាន្ត។ល។

៧. តំបន់រដ្ឋបាល និងសេវាសាធារណៈ៖ សម្រាប់សាងសង់សំណង់ដែលបម្រើដល់វិស័យរដ្ឋបាលនិងសេវាសាធារណៈដូចជាទីស្តីការក្រសួង ស្ថាប័ន មន្ទីរ អង្គភាពរបស់រដ្ឋ សាលារៀន មន្ទីរពេទ្យ បណ្ណាល័យ មណ្ឌលសុខភាព ប្រៃសណីយ៍ ។ល។

៨. តំបន់លំហសាធារណៈ និងផ្ទៃបៃតង៖ សម្រាប់បម្រើដល់ការសម្រាក ការលំហែ ការកម្សាន្ត និងពិធីសាធារណៈនានា ដូចជាឧទ្យាន សួនច្បារ សួនសត្វ សួនកុមារ កន្លែងក្មេងលេង សួនយុវជន សួនមនុស្សចាស់។

៩. តំបន់វប្បធម៌និងសាសនា៖ សម្រាប់សាងសង់សំណង់ ដែលបម្រើដល់វិស័យប្រវត្តិសាស្ត្រ សិល្បៈ វប្បធម៌ និងសាសនា ដូចជា ប្រាសាទ វត្តអារាម វិហារសាសនា សាលារៀន សារមន្ទីរ ទីលានកីឡា កន្លែងសិប្បកម្មចម្លាក់ សាលាឆទាន ពុទ្ធិកសាកលវិទ្យាល័យ។ល។

១០.តំបន់ផ្សេងៗ៖ មួយចំនួនទៀតស្របតាមភូមិសាស្ត្រជាក់ស្តែង។

១.៣.៤.២. ប្រភេទដីកម្រិតការសាងសង់

ប្រភេទដីកម្រិតការសាងសង់៖ សំដៅប្រភេទដីដែលគ្រប់គ្រងពិសេសចំពោះការសាងសង់។ ប្រភេទដីកម្រិតការសាងសង់ ត្រូវបានបែកចែកជា ៥តំបន់ធំៗដូចជា៖

១.តំបន់កសិកម្ម៖ សម្រាប់វិស័យកសិកម្ម ដូចជាវាលស្រែ ចម្ការ សួនបន្លែ កសិដ្ឋានចិញ្ចឹមសត្វ ថ្នាលបណ្តុះកូនឈើ កន្លែងចិញ្ចឹមត្រី បង្គារ ក្តាម សិប្បកម្មបម្រើដល់កសិកម្ម ។ តំបន់នេះ អាចសាងសង់លំនៅឋានរបស់កសិករបាន។

២.តំបន់ព្រៃឈើ៖ សំដៅដល់តំបន់ផ្ទៃព្រៃឈើ និងគម្របព្រៃឈើ ដែលត្រូវការពារ ថែរក្សា និងដាំបន្ថែម ដូចជាព្រៃស្រោង ព្រៃរបោះ ព្រៃការពារ ព្រៃអភិរក្ស ព្រៃលិចទឹក។

៣.តំបន់ធនធានទឹក៖ សំដៅដល់តំបន់ផ្ទៃទឹក និងប្រភពទឹកដែលត្រូវថែរក្សា និងការពារ ដូចជាសមុទ្រ ទន្លេ ព្រែក ស្ទឹង អូរ ប្រឡាយ បឹង ទំនប់ សំណង់ធារាសាស្ត្រ។

៤.តំបន់ការពារ៖ សំដៅដល់តំបន់ធម្មជាតិ និងទស្សនីយភាពដែលត្រូវការពារ ដើម្បីបម្រើឲ្យវិស័យបរិស្ថាន សេដ្ឋកិច្ច សង្គមកិច្ច វិទ្យាសាស្ត្រ ការអប់រំ និងការកម្សាន្ត ដូចជាឆ្នេរសមុទ្រ ចំណើទន្លេ ភ្នំឧទ្យានជាតិ តំបន់ដី សើម តំបន់ជីវចម្រុះធម្មជាតិ។ល។

៥.តំបន់ផ្សេងៗ៖ មួយចំនួនទៀត ស្របតាមភូមិសាស្ត្រជាក់ស្តែង។

គម្រោងអភិវឌ្ឍ និងការសាងសង់នៅក្នុងតំបន់មានប្រភេទដីកម្រិតការសាងសង់ទាំងនេះ ត្រូវគោរពតាមនីតិវិធី ច្បាប់ និងតម្រូវឱ្យមានលិខិតអនុញ្ញាតប្តូរប្រភេទនៃការប្រើប្រាស់ដី ឱ្យទៅជាប្រភេទដីអាចសាងសង់បានជាមុនសិន។

ម្យ៉ាងវិញទៀត មានតែតំបន់កសិកម្មប៉ុណ្ណោះ ដែលមិនចាំបាច់ធ្វើការកែប្រែអោយទៅជាប្រភេទដីអាចសាងសង់បាន លើកលែងតែតំបន់ណាដែលមានអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចបានកំណត់ដោយឡែក។

ជារួមការបែងចែកប្រភេទដីសម្រាប់ប្រើប្រាស់នេះ នឹងជួយឱ្យប្រជាពលរដ្ឋ និងវិនិយោគិន យល់កាន់តែច្បាស់ពីប្រភេទដីដែលត្រូវអភិវឌ្ឍឱ្យចំគោលដៅ ប្រកបដោយគុណភាព ប្រសិទ្ធិភាព ចីរភាព និងសុខសុវត្ថិភាពសាធារណៈ។ ដូច្នេះមុននឹងសម្រេចចិត្តអភិវឌ្ឍដី អ្នកត្រូវសិក្សាឱ្យបានច្បាស់ថាការអភិវឌ្ឍត្រូវតាមតំបន់ឬទេ ដើម្បីជៀងវាងបញ្ហានៅពេលក្រោយ។

១.៣.៥. យន្តការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី

អនុលោមតាមស្មារតីប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ០២ ប្រកច.០៣ ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០០៣ រវាងក្រសួងយុត្តិធម៌ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ស្តីពីការកំណត់ភារកិច្ចរបស់តុលាការ និងគណៈកម្មការសុរិយោដីពាក់ព័ន្ធនឹងវិវាទដីធ្លី បានបែងចែកជាវិវាទដីធ្លីជា ០២ (ពីរ) ប្រភេទគឺ

១. វិវាទដីធ្លីដែលបានចុះបញ្ជីរួចហើយ គឺដីធ្លីដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ (ប័ណ្ណដីធ្លី) កាន់កាប់គ្រប់ប្រភេទដែលចេញដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវស្ថិតក្រោមសមត្ថកិច្ចរបស់តុលាការ

២. វិវាទដីធ្លីដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជីសុរិយោដី គឺដីធ្លីដែលពុំទាន់មានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ កាន់កាប់គ្រប់ប្រភេទដែលចេញដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដី ត្រូវស្ថិតក្រោមដែនសមត្ថកិច្ចរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដីជាអ្នកធ្វើការសម្រុះសម្រួល និងដោះស្រាយវិវាទ។

១.៣.៥.១. បញ្ហាទំនាស់ដីធ្លី

ក្រោមរដ្ឋធម្មនុញ្ញកម្ពុជា និងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ រដ្ឋទទួលខុសត្រូវលើការការពារ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឯកជន។ បុគ្គលម្នាក់អាចនឹងត្រូវដកហូតសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ លុះត្រាណាតែការដកហូតនោះត្រូវបានធ្វើឡើងដើម្បីជាប្រយោជន៍សាធារណៈ និងបន្ទាប់ពីការទទួលសំណងដោយសមរម្យ និងយុត្តិធម៌។ ភស្តុតាងជាក់ស្តែងបំផុតនៃកម្មសិទ្ធិ គឺប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លី ប៉ុន្តែប្រជាជនកម្ពុជាជាច្រើនជាម្ចាស់ដី នៅតែមិនមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិផ្លូវការ និងពឹងផ្អែកលើប្លង់ទន់ជំនួសវិញ។ នៅពេលគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិផ្លូវការ ម្ចាស់ដីប្រឈមនឹងហានិភ័យជាច្រើនបានពាក់ព័ន្ធក្នុងវិវាទដីធ្លី។ បញ្ហាដីធ្លីដែលកើតឡើង ភាគច្រើនបណ្តាលមកពីដីនោះមិនទាន់បានបញ្ជាក់ពីកម្មសិទ្ធិដែលច្បាប់ទទួលស្គាល់ មានន័យថា ដីធ្លីមិនទាន់បានចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវ។ វិវាទដីធ្លីកើតឡើងនៅពេលដែលមនុស្សពីរនាក់ ឬច្រើននាក់មិនយល់ស្របគ្នាអំពីការគិត ការប្រព្រឹត្ត ឬការបែងចែកភោគៈ។ វិវាទដែលកើតមានចំពោះដីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីត្រូវធ្វើការ សម្រុះសម្រួលនៅគណៈកម្មការរដ្ឋបាល ឬគណៈកម្មការសុរិយោដី។ បើគូភាគីនៅតែមិនទាន់ស្រុះស្រួលគ្នា ឬមិនពេញចិត្តលើសេចក្តីសំរេចរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិទេ ពួកគេអាចបន្តប្តឹងទៅតុលាការបាន។

១.៣.៥.២. ទិដ្ឋភាពទូទៅជុំវិញយន្តការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី

គ្មាននរណាម្នាក់អាចដឹងជាមុនថា វិវាទនឹងកើតមានឡើងនៅពេលណានោះទេ ដោយគ្រាន់តែអាចប៉ាន់ប្រមាណបានថា វិវាទអាចកើតឡើងក្នុងករណីពីរយ៉ាងគឺ នៅពេលចុះបញ្ជីសុរិយោដី និងក្រោយពីពេលចុះបញ្ជីសុរិយោដី។ វិវាទទាក់ទងនឹងដីធ្លីដែលកើតឡើងនៅក្រៅពេលចុះបញ្ជីសុរិយោដី ត្រូវនាំយកទៅសម្រុះសម្រួលដោះស្រាយជាមួយគណៈកម្មការសុរិយោដី ចាប់តាំងពីគណៈកម្មការ សុរិយោដីថ្នាក់ស្រុក-ខ័ណ្ឌ ថ្នាក់ខេត្ត-ក្រុង និងថ្នាក់ជាតិ ដូចគ្នានឹងវិវាទ ឬការតវ៉ាដែលកើតឡើងនៅពេលចុះបញ្ជីសុរិយោដីតាមលក្ខណៈដាច់ដោយដុំដែរ។ ចំពោះវិវាទ ឬការតវ៉ាផ្សេងៗដែលកើតឡើងនៅពេលចុះបញ្ជីសុរិយោដីតាមលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ភាគីវិវាទ ឬអ្នកតវ៉ាត្រូវនាំយកទៅដោះស្រាយតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីនៅគណៈកម្មការរដ្ឋបាលដែលទទួលខុសត្រូវនៅក្នុងតំបន់វិនិច្ឆ័យនីមួយៗក្នុងករណីដែលមិនអាចស្រុះស្រួលគ្នាបាននៅគណៈកម្មការរដ្ឋបាលទេ ភាគីវិវាទត្រូវនាំយកទៅដោះស្រាយនៅគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិតែម្តង។ រាល់វិវាទដែលមិនអាចបញ្ចប់បាននៅគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ ត្រូវដោះស្រាយដោយតុលាការ។

១.៣.៥.៣. គណៈកម្មការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី

ការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី អាស្រ័យទៅតាមប្រភេទដីនោះជាប្រភេទដីដែលបានចុះបញ្ជី ឬជាដីមិនទាន់បានចុះបញ្ជី។ ដោយយោងទៅតាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ និងអនុក្រឹត្យលេខ៤៦ ស្តីពី នីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី២០០២ និងអនុក្រឹត្យលេខ៤៧ ស្តីពី ការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈកម្មការសុរិយោដីមានយន្តការមួយចំនួនសម្រាប់ការដោះស្រាយទំនាស់ក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ និងក្នុងប្រព័ន្ធតុលាការ។

ក. ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ/សង្កាត់

នៅពេលដែរមានវិវាទកើតឡើងទៅលើដីក្នុងឃុំ សង្កាត់ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ជាអ្នក សម្របសម្រួល និងធ្វើការផ្សះផ្សារគំនិតយោបល់ដែលមានទំនាស់ខ្វែងគំនិតគ្នារបស់ប្រជាពលរដ្ឋក្នុងឃុំ សង្កាត់របស់ខ្លួន[42]។ ប៉ុន្តែគ្មានសិទ្ធិអំណាចធ្វើការសម្រេចចិត្តនោះទេ ករណីភាគច្រើនគ្រាន់តែធ្វើសវនកម្មនៅមុខក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ មុនពេលបញ្ជូនទៅថ្នាក់លើ។ នៅពេលគ្មានសេចក្តីសម្រេចជាមុន តាមការអនុវត្តជាក់ស្តែង ករណីភាគច្រើនគ្រាន់តែធ្វើសវនកម្មនៅក្រុមប្រឹក្សាឃុំ/សង្កាត់ មុនពេលបញ្ជូនបន្តទៅថ្នាក់លើ។[43] ក្រុមប្រឹក្សារដ្ឋបាលធ្វើប្រតិបត្តិការនៅគ្រប់តំបន់នានា ហើយករណីដំបូងកើតឡើងក្នុងអំឡុងពេលយុទ្ធនាការចុះបញ្ជីដីធ្លីឧបត្ថម្ភដោយ

[42] អនុក្រឹត្យស្តីពីការធ្វើវិមជ្ឈការអំណាច តួនាទី និងភារកិច្ចទៅឲ្យក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់, លេខ២២,២៥ ខែមិនា ឆ្នាំ២០០២,មាត្រា៦១។

[43] របាយការណ៍របស់អ្នកតំណាងពិសេស ឆ្នាំ២០១២។

រដ្ឋាភិបាល។[44] ទោះបីជាក្រុមប្រឹក្សារដ្ឋបាលពុំមានអំណាចចេញសេចក្តីសម្រេចចងកាតព្វកិច្ចក្តីក៏អាចជួយភាគមានជម្លោះក្នុងការដោះស្រាយទំនាស់នោះបានផងដែរ។[45]

ខ. គណៈកម្មការរដ្ឋបាល

គណៈកម្មការរដ្ឋបាល ត្រូវបានបង្កើតឡើងដើម្បីដឹកនាំការចុះបញ្ជីជាប្រព័ន្ធនៅក្នុងតំបន់វិនិច្ឆ័យ។ គណៈកម្មការនេះ គឺជាកន្លែងដោះស្រាយជម្លោះដំបូងសម្រាប់ជម្លោះណាដែលកើតឡើងអំឡុងពេលដំណើរការចុះបញ្ជីដី។[46] អំណាចចេញសេចក្តីសម្រេចរបស់គណៈកម្មការរដ្ឋបាល គឺគ្រាន់តែជាការផ្តល់ជាជំនួយដល់ភាគីវិវាទក្នុងការដោះស្រាយជម្លោះប៉ុណ្ណោះ។

គណៈកម្មការសុរិយោដីជាអ្នកធ្វើការស៊ើបអង្កេត និងដោះស្រាយជម្លោះដីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីដែលជាបញ្ហាគណៈកម្មការរដ្ឋបាលមិនអាចដោះស្រាយបាន ប៉ុន្តែបើភាគីជម្លោះនៅតែមិនពេញចិត្តគេត្រូវបញ្ជូនសំណុំរឿងនេះទៅកាន់គណៈកម្មការសុរិយោដីដើម្បីធ្វើការដោះស្រាយ និងសម្រុះសម្រួលបន្ត។

គ. គណៈកម្មាធិការសុរិយោដី

កម្មវិធីគ្រប់គ្រង និងរៀបចំដីធ្លី ដែលបានចាប់ផ្តើមឡើងនៅឆ្នាំ២០០២ គឺជាដំណាក់កាលដំបូងនៃការរៀបចំ ការគ្រប់គ្រង និងការបែងចែកដីធ្លីរបស់រដ្ឋាភិបាល។ កម្មវិធីនេះដំបូងឡើយមានគម្រោងអនុវត្តរយៈពេល ១៥ឆ្នាំ និងបានដាក់ចេញនូវទិសដៅសំខាន់ៗមួយចំនួនរួមទាំងការទប់ស្កាត់ និងដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លីនានាផង។ ប៉ុន្តែធនាគារពិភពលោកជាដៃគូរអភិវឌ្ឍដ៏សំខាន់មួយជាមួយកម្មវិធីនេះ បានចេញសេចក្តីថ្លែងការណ៍មួយនៅឆ្នាំ២០០៩ ថាកម្មវិធីគ្រប់គ្រង និងរៀបចំដីធ្លីមិនបានសម្រេចលទ្ធផលតាមការគ្រោងទុកនោះទេ ជាពិសេសសំដៅដល់កិច្ចការពារផ្នែកសង្គម និងបរិស្ថាននៅតាមតំបន់ទំនាស់នានាក្នុងទីក្រុង។[47] ហេតុដូច្នេះ រដ្ឋាភិបាលបានសម្រេចបញ្ចប់ភាពជាដៃគូរក្នុងកម្មវិធីគ្រប់គ្រង និងរៀបចំដីធ្លីជាមួយធនាគារពិភពលោកដែលនាំអោយមានការបញ្ចប់ការផ្តល់ថវិការបស់ធនាគារពិភពលោកដល់គម្រោងនេះ។ ការគួរកត់សម្គាល់ គឺសមាសភាគចំនួនបួន

---

[44] រដ្ឋាភិបាលបង្កើតកម្មវិធីចុះបញ្ជីដីធ្លីចំនួនពីរគឺ៖ ១) កម្មវិធីចុះបញ្ជីដីធ្លីជាលក្ខណៈប្រព័ន្ធ និង ២) កម្មវិធីចុះបញ្ជីដីធ្លីម្តងម្កាល។

[45] សមាសភាព និងតួនាទីរបស់គណៈកម្មការគ្រប់គ្រងដីធ្លីមានចែងនៅក្នុងអនុក្រឹត្យលេខ ៤៦ កណដ/ ខដ ស្តីពីនីតិវិធីបង្កើតផែនទីឧបសម្ព័ន្ធសុរិយោដី និងបញ្ជីដីធ្លី ថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា
ឆ្នាំ២០០២។

[46] វិទ្យាស្ថានសភាកម្ពុជា ខែកុម្ភៈ យន្តការដោះស្រាយវិវាទដីធ្លីនៅកម្ពុជា។

[47] ធនាគារពិភពលោក «សេចក្តីថ្លែងការណ៍របស់ធនាគារពិភពលោកស្តីពី ការបញ្ចប់គម្រោងគ្រប់គ្រង និងរៀបចំដីធ្លីរបស់រដ្ឋាភិបាល» (ចេញផ្សាយនៅថ្ងៃទី ០៦ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៩) អាចរកបានតាមរយៈ ៖ http://bit.ly/1bm0pQk

នៃកម្មវិធីគ្រប់គ្រង និងរៀបចំដីធ្លីផ្តោតសំខាន់លើការបង្កើនសមត្ថភាពស្ថាប័នរដ្ឋាភិបាលក្នុងការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី ពោលគឺ តាមរយៈការបង្កើនយន្តការដោះស្រាយទំនាស់បីថ្នាក់នៃគណៈកម្មាធីការសុរិយោដី។ ច្បាប់ភូមិបាលណែនាំថា ជម្លោះកើតឡើងលើដីធ្លីដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជីត្រូវបញ្ជូនទៅគណៈកម្មាធិការសុរិយោដីដើម្បីធ្វើការស៊ើបអង្កេត និងដោះស្រាយ។[48] គណៈកម្មាធិការសុរិយោដីត្រូវបានគេរំពឹងថានឹងផ្តល់នូវមធ្យោបាយដោះស្រាយករណីវិវាទនោះទាន់ពេលវេលា ដោយពុំមានការចំណាយ និងមានការជំទាស់តិចតួច។

យន្តការដោះស្រាយទំនាស់ថ្នាក់ក្រោមចំនួនបី បានបង្កើតឡើងនៅតាមគណៈកម្មាធិការសុរិយោដីដើម្បីធ្វើសវនកម្មទំនាស់នានាពាក់ព័ន្ធទៅនឹងដីធ្លីដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី និងទំនាស់ដែលមិនទាន់បានដោះស្រាយនៅមុនក្រុមប្រឹក្សារដ្ឋបាល យន្តការទាំងនោះមាន ៖

១. នៅថ្នាក់ស្រុក/ខណ្ឌ

២. នៅថ្នាក់ខេត្ត/ក្រុង

៣. នៅថ្នាក់ជាតិ ។

ទំនាស់ដីធ្លីជាដំបូងត្រូវដោះស្រាយនៅថ្នាក់ស្រុក/ខណ្ឌ ដែលមានសមត្ថកិច្ចត្រឹមតែផ្តល់ការគាំទ្រអោយមានការផ្សះផ្សា។[49] ប្រសិនបើមិនអាចឈានដល់ការព្រមព្រៀងគ្នានៅថ្នាក់ស្រុក/ខណ្ឌទេ ករណីនោះត្រូវបញ្ជូនទៅថ្នាក់ខេត្ត/ក្រុង ដើម្បីផ្សះផ្សាថែមទៀត។[50] ដោយហេតុនៅឆ្នាំ២០០៩ គណៈកម្មាធិការសុរិយោដីខេត្តទទួលបានប្រតិភូកម្មអំណាចអោយចេញសេចក្តីសម្រេចក្នុងករណីនានានៅពេលដែលដំណោះស្រាយមិនអាចទៅរួច។[51] នៅថ្នាក់ស្រុក/ខណ្ឌ និងថ្នាក់រាជធានី/ខេត្ត គណៈកម្មាធិការសុរិយោដីដឹកនាំដោយអភិបាលស្រុក/ខណ្ឌ

[48] ច្បាប់ភូមិបាល អនុក្រឹត្យលេខ ៤៧ ស្តីពី ការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈកម្មាធិការសុរិយោដី ឆ្នាំ២០០២។

[49] មាត្រា ៦ នៃច្បាប់ដីធ្លី

[50] មាត្រ ១៥ នៃច្បាប់ដីធ្លី

[51] ប្រកាសរបស់ MLMUPC ស្តីពីការធ្វើប្រតិភូកម្មអំណាចដល់អភិបាលនៃគណៈអភិបាលខេត្ត/ក្រុង ប្រធាន PMCC តាមការចេញសេចក្តីសម្រេចលើទំនាស់ដីធ្លីតាមយន្តការដោះស្រាយរបស់
គណៈកម្មាធិការសុរិយោដី ថ្ងៃទី២១ ខែមករា ឆ្នាំ២០១០ សារាចរណែនាំរបស់ MLMUPC លេខ១ ស្តីពីការអនុវត្តន៍នីតិវិធីសម្រេចលើករណីវិវាទដីធ្លីនៅគណៈកម្មាធិការសុរិយោដីថ្នាក់ខេត្ត/ក្រុង ថ្ងៃទី២១ ខែមករា ឆ្នាំ២០១១។

និងថ្នាក់ខេត្តក្រុង។[52] ប្រសិនបើករណីនោះមិនអាចដោះស្រាយបាននៅថ្នាក់ស្រុក/ខណ្ឌ និងខេត្ត/ក្រុងនោះទេ ករណីវិវាទនោះនឹងត្រូវបញ្ជូនទៅកាន់គណៈកម្មាធិការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិដើម្បីធ្វើការវិនិច្ឆ័យ។[53]

១. នៅថ្នាក់ស្រុក/ខណ្ឌ៖ អភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ជាប្រធាន និងប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ជាអនុប្រធាន។ ចំពោះសមាជិកគណៈកម្មការនេះរួមមាន មន្ត្រី ដែលបម្រើការងារនៅការិយាល័យ រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ជាសមាជិកអចិន្ត្រៃយ៍ និងតំណាងអាជ្ញាធរភូមិ ឃុំ និង ចាស់ព្រឹទ្ធាចារ្យជាសមាជិកចំពោះកិច្ច។[54] ការទទួលពាក្យបណ្តឹង និងឆ្លើយតបពាក្យបណ្តឹងបុគ្គលគ្រប់រូបដែលមានវិវាទពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លីមិនទាន់ចុះបញ្ជីសុរិយោដីមានសិទ្ធិដាក់ពាក្យបណ្តឹងដោយផ្ទាល់ទៅគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ។ បន្ទាប់មកគណៈកម្មការនិងជូនដំណឹងអំពីបណ្តឹងទៅភាគីចុងបណ្តឹង ឬបុគ្គលដែលមានផលប្រយោជន៍ពាក់ព័ន្ធនឹងដីវិវាទដើម្បីឆ្លើយតបក្នុងរយៈពេល៣០ថ្ងៃបន្ទាប់ពីទទួលបានសេចក្តីជូនដំណឹង។

បន្ទាប់មក គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ ស្រុក/ខណ្ឌ ចាត់មន្ត្រីឱ្យចុះស៊ើបអង្កេត ដើម្បីជួបជាមួយគូភាគីវិវាទ សាក្សី អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន និងធ្វើការវាស់វែងកំណត់ទំហំដី និងព្រំប្រទល់ដីវិវាទឱ្យបានច្បាស់លាស់។ ក្នុងករណីមិនស្ថិតក្នុងសមត្ថកិច្ចដោះស្រាយរបស់ខ្លួនបណ្តឹងនោះត្រូវបានច្រានចោល ហើយត្រូវជូនដំណឹងដល់ភាគីវិវាទជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។ ករណីភាគីវិវាទមិនពេញចិត្តចំពោះការច្រានចោលនោះ ភាគីវិវាទនោះអាចប្តឹងទៅគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់លើបន្ទាប់ក្នុងរយៈពេល ៣០ថ្ងៃ បន្ទាប់ពីភាគីទទួលបានសេចក្តីជូនដំណឹង ឬទម្រង់បែបបទច្រានចោលពាក្យបណ្តឹងនោះ។ ទន្ទឹមនោះគូភាគីត្រូវកំណត់ពេលវេលា ទីកន្លែងដោះស្រាយជាមួយនឹងអ្នកសម្រុះសម្រួល ឬ គូភាគីអាចជូនដំណឹងអំពីការសុំដំទាស់ពីវិវាទផលប្រយោជន៍ រវាងភាគីណាមួយជាមួយគណៈកម្មការសុរិយោដី។ ប្រសិនបើការដោះស្រាយទទួលបានជោគជ័យភាគីទាំងពីរត្រូវផ្តិតមេដៃលើទម្រង់ បែបបទបញ្ចប់វិវាទតាមខ្លឹមសារដែលបានព្រមព្រៀង។ ប្រសិនបើករណីវិវាទមិនអាចធ្វើការដោះស្រាយដោយការសម្រុះសម្រួលបានទេនោះ គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ នឹងបញ្ជូនករណីវិវាទ

---

[52] ធនាគារពិភពលោក មជ្ឈមណ្ឌលសម្រាប់ការសិក្សាស្រាវជ្រាវជាន់ខ្ពស់ និងជីអាយហ្សេត «តើឆ្ពោះទៅរកស្ថាប័នយុត្តិធម៌? ការត្រួតពិនិត្យទៅលើការងាររបស់គណៈកម្មាធិការសុរិយោដីនៅកម្ពុជាពាក់ព័ន្ធទៅនឹងដំណោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី» ទំព័រ ១២ (ខែតុលា ឆ្នាំ២០០៦) អាចរកបានតាមរយៈ ៖ http://bit.ly/1n30yAW

[53] ច្បាប់ភូមិបាល មាត្រា ១៦

[54] ប្រកាសស្តីពីគោលការណ៍ណែនាំ និងនីតិវិធីរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដី, លេខ១១២ ដនស/ប្រក,រាជធានីភ្នំពេញ,២១ សីហា ២០០២។

នោះទៅគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដើម្បីធ្វើការដោះស្រាយបន្ត។ ប្រសិនបើការដោះស្រាយអាចសម្រេចបានដោយមានការព្រមព្រៀងជាឯកច្ឆ័ន្ទពីភាគីវិវាទ គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវធ្វើរបាយការណ៍ជូនគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ខេត្ត ក្រុង ហើយត្រូវចម្លងជូនការិយាល័យរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុក ខណ្ឌ មួយច្បាប់ដើម្បីចាប់ផ្តើមដំណើរការអនុវត្តនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីក្បាលដីដែលបានដោះស្រាយរួច។

២. នៅថ្នាក់ខេត្ត/ក្រុង៖ គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត នឹងព្យាយាមធ្វើការសម្រុះសម្រួលបន្តទៀតតាម នីតិវិធីដែលបានកំណត់ ប៉ុន្តែបើការសម្រុះសម្រួលមិនអាចទទួលបានជោគជ័យទេនោះ គណៈកម្មការ សុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត នឹងមាននីតិវិធីដោយឡែកផ្សេងទៀត គឺការធ្វើសេចក្តីសម្រេច។ ផ្ទុយទៅវិញ បើភាគីវិវាទណាម្នាក់មិនសុខចិត្តចំពោះការសម្រេចរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានីខេត្ត ក្នុងរយៈពេល ៣០ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការបន្ទាប់ពីទទួលបានសេចក្តីសម្រេច ឬទទួលបានព័ត៌មានអំពីសេចក្តីសម្រេចភាគី វិវាទនោះមានសិទ្ធិប្តឹងស្នើសុំគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិឱ្យធ្វើសវនាការ។

៣. នៅថ្នាក់ជាតិ៖ គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិនឹងព្យាយាមធ្វើការសម្រុះសម្រួលបន្តនូវវិវាទ។ តែបើការសម្រុះសម្រួលមិនអាចទទួលបានជោគជ័យ។
គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិនឹងបើកសវនាការសម្រេច។ ទោះបីជាគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិបើកសវនាសម្រេចលើវិវាទបែបនោះក៏ដោយ ក៏នៅតែបើកផ្លូវឱ្យគូរភាគីប្តឹងតវ៉ានឹងសេចក្តីសម្រេចនេះទៅតុលាការក្នុងរយៈពេល៣០ថ្ងៃ ក្រោយពីបានទទួលសេចក្តីសម្រេច ការវាស់វែងត្រៀមចេញប័ណ្ណក្រោយពេលវិវាទត្រូវបានដោះស្រាយបញ្ចប់ដោយជោគជ័យទាំងការសម្រុះសម្រួល ឬសម្រេចដោះស្រាយនឹងចុះធ្វើការវាស់វែងកំណត់ទំហំដីនិងព្រំប្រទល់តាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី ឬតាមសេចក្តីសម្រេចចូលជាស្ថាពរ។ បន្ទាប់មកការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ និងចាប់ផ្តើមនីតិវិធីចុះបញ្ជីក្បាលដីតាមការស្នើសុំរបស់ភាគីវិវាទ។

១.៣.៥.៤. ការដោះស្រាយតាមប្រព័ន្ធតុលាការ

តុលាការកម្ពុជាមានយុត្តាធិការទៅលើទំនាស់ដីណាដែលបានចុះបញ្ជី និងដីដែលបានផ្តល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិរួចហើយ។[55] ប្រសិនបើភាគីមិនពេញចិត្តអាចប្តឹងទៅសាលាឧទ្ធរណ៍បាន។ ភាគីដែលមិនពេញចិត្តនឹងសេចក្តីសម្រេចរបស់គណៈកម្មាធិការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិអាចប្តឹងទៅសាលាឧទ្ធរណ៍បាន។[56] តុលាការក៏មានយុត្តា

---

[55] អនុក្រឹត្យលេខ ៤៧ ថ្ងៃទី២១ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០២ និងប្រកាសស្តីពី ការណែនាំ និងនីតិវិធីរបស់គណៈកម្មាធិការសុរិយោដី ករណីលេខ១១២ ឃណដ/ខទដ មាត្រា ៣

[56] ច្បាប់ភូមិបាល មាត្រា ២៣

ធិការចំពោះវិវាទអំពីកិច្ចសន្យា ពាក់ព័ន្ធនិងដីមិនទាន់ចុះបញ្ជីសុរិយោដី ដូចជាវិវាទអំពីការបែងចែកមរតក និង អំពីកិច្ចសន្យាទិញ ជួល លក់ បញ្ចាំជាដើម។ ប្រសិនបើករណីនោះពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី ភាគី ត្រូវតែបញ្ជូនករណីនោះជាដំបូងទៅកាន់គណៈកម្មាធិការសុរិយោដី។

ជំពូកទី ២

ការកាន់កាប់ដីធ្លីរបស់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរ

២.១. ការកាន់កាប់ដីធ្លីជាភោគៈ

២.១.១. ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃភោគៈ

មុននឹងយល់ពីអត្ថន័យនៃពាក្យថា "ភោគៈ" យើងត្រូវពិនិត្យមើលស្ថានភាពដែលភោគៈកើតឡើងសិន ពីព្រោះសិទ្ធិនេះកើតឡើងតាមរយៈអំពើដែលពលរដ្ឋចូលកាន់កាប់លើទ្រព្យឯកជនរបស់រដ្ឋ បន្ទាប់មកការកាន់កាប់នោះក៏ក្លាយទៅជាសិទ្ធិ។

ដូចយើងបានដឹងឮជាទូទៅ ប្រទេសកម្ពុជាមានការប្រែប្រួលរបបនយោបាយជាញឹកញាប់ក្នុងទសវត្សឆ្នាំ១៩៧០ និងឆ្នាំ១៩៨០ រហូតដល់ប្រើសង្គ្រាមស៊ីវិល ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហាទៀតផង។ ការប្រែប្រួលនេះបណ្តាលឱ្យប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាដែលមានកម្មសិទ្ធិពីពេលមុនសង្គ្រាម ត្រូវបាត់បង់អស់នូវសិទ្ធិលើទ្រព្យរបស់ខ្លួន ហើយពួកគេត្រូវបានរដ្ឋបែងចែកដី ឬផ្ទះឱ្យសារជាថ្មីឡើងវិញ។ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ មាត្រា ៧ ក៏បានបញ្ញត្តិបដិសេធរបបកម្មសិទ្ធិមុនឆ្នាំ ១៩៧៩ ផងដែរ។ ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាមួយចំនួនធំ បច្ចុប្បន្នកំពុងរស់នៅ និងកាន់កាប់ផ្ទះសម្បែង ដីស្រែចំការដែលមិនមែនជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ពួកគេ មុនពេលសង្គ្រាមចាប់ផ្តើមក្នុងទស្សវត្សឆ្នាំ១៩៧០ នោះឡើយ។ ក៏ប៉ុន្តែ ប្រសិនបើសួរពួកគេអំពីការកាន់កាប់លើអចលវត្ថុដែលពួកគេកំពុងមាន ពួកគេភាគច្រើនដ៏លើសលប់នឹងអះអាងថា ផ្ទះសម្បែង និងដីស្រែចំការទាំងនោះ ឥឡូវនេះជារបស់ពួកគេ។

ដោយសារសេចក្តីត្រូវការដីធ្លីសំរាប់ការធ្វើកសិកម្ម ឬសង់លំនៅដ្ឋាន ប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនបានចូលកាន់កាប់ ឬរានដីថ្មីដើម្បីប្រើប្រាស់ និងយកធ្វើជាកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៅតំបន់ខ្លះដែលនៅទំនេរគ្មានការប្រើប្រាស់។ យោងតាមអត្ថន័យនៃច្បាប់ភូមិបាល ស្ថានភាពនៃការចូលកាន់កាប់ដូចបានរៀបរាប់ពីខាងលើហៅថា ភោគៈ ។

ភោគៈ តាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ គឺសំដៅចំពោះអំពើរបស់ប្រជាពលរដ្ឋក្នុងការចូលកាន់កាប់លើដីឯកជនរបស់រដ្ឋ ឬដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ដើម្បីយកធ្វើជាកម្មសិទ្ធិពិតប្រាកដរបស់ខ្លួន។ ហេតុនេះ ដែលហៅថា ភោគៈ គឺជាសភាពការណ៍មួយដែលមានន័យថា កិរិយាកាន់កាប់នូវវត្ថុអ្វីមួយយ៉ាងផ្តាច់មុខតែឯង និងបំពេញចំពោះវត្ថុនោះនូវកិច្ចការទាំងឡាយដូចដែលកម្មសិទ្ធិករបានបំពេញដែរ។

ភោគៈ តាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ បានហាមឃាត់ ឬលុបបំបាត់ការចូលកាន់កាប់ ដើម្បីបានកម្មសិទ្ធិតាមរយៈភោគៈ ក្រោយពេលច្បាប់នេះចូលជាធរមានក្តី ក៏ច្បាប់ភូមិបាលនេះទទួលស្គាល់ និងផ្តល់សិទ្ធិលើទ្រព្យឯកជនផងដែលដល់អ្នកដែលបានកាន់កាប់អចលវត្ថុក្រោយសម័យកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ។ ច្បាប់ភូមិបា

លឆ្នាំ ២០០១ មិនបានបដិសេធគោលការណ៍ដែលបានចែងនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលរដ្ឋកម្ពុជាទាំងស្រុងទេ ប៉ុន្តែថែមទាំងបានចែងអំពីលក្ខណៈនៃភោគៈដែលត្រូវតែការពារ និងឈានទៅទទួលបានជាកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ទៀតផងទៅតាមលក្ខខណ្ឌទាំងឡាយដែលបានកំណត់នៅក្នុងច្បាប់នេះ។

២.១.២. ភោគៈត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់

មានតែភោគៈត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ប៉ុណ្ណោះ ដែលអាចនាំឱ្យបានកម្មសិទ្ធិ មានន័យថា មានតែការកាន់កាប់ដីធ្លីដោយស្របច្បាប់ប៉ុណ្ណោះ ដែលអាចឈានទៅទទួលបានកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់នៃអចលនវត្ថុដែលខ្លួនកាន់កាប់បាន។ តាមរយៈច្បាប់ភូមិបាលនេះ ពាក្យថា «ភោគៈត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់» លុះត្រាតែការកាន់កាប់អចលនវត្ថុនោះបានរយៈពេលគ្រប់ ៥ឆ្នាំ ដោយបានបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌដើម្បីទទួលបានភោគៈស្របច្បាប់ដូចជា៖

លក្ខខណ្ឌដើម្បីទទួលបានភោគៈស្របច្បាប់៖

- ការកាន់កាប់ដោយគ្មានហិង្សា (សន្តិវិធី ឬសន្តិភាព) គឺជាភោគៈដែលបានមកដោយហិង្សាមិនចាត់ទុកជាភោគៈត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ឡើយ។ ប៉ុន្តែបើកាលណាគេប្រើហិង្សាក្នុងពេលមានតតិយជនឥតសិទ្ធិសោះមកដណ្តើមនោះ ហិង្សានេះគ្មានឥទ្ធិពលអ្វីទៅលើភោគៈដែលគេបានដោយសន្តិភាពតាំងពីដើមមកនោះទេ។
- ការកាន់កាប់ដោយសុចរិត គឺជាភោគីមិនដឹងពីសិទ្ធិជាយថាហេតុរបស់តតិយជនលើវត្ថុដែលខ្លួនកំពុងកាន់កាប់នោះសោះ។
- ការកាន់កាប់ដោយពិតប្រាកដ (ច្បាប់ប្រើពាក្យ "ឥតព្រលាំ") គឺភោគីនោះកាន់កាប់ដោយខ្លួនឯងក្តី ឱ្យអ្នកដទៃធ្វើឱ្យក្តី ត្រូវកាន់កាប់ឱ្យឃើញថាការនោះប្រាកដជាធ្វើដើម្បីខ្លួនក្នុងគោលបំណងខ្លួនជាភោគីយ៉ាងផ្តាច់មុខ កុំឱ្យឃើញថាការដែលធ្វើនោះ គឺធ្វើដោយសារសិទ្ធិណាមួយផ្សេងទៅវិញ។ ប្រសិនបើភោគីពិតប្រាកដមិនចេញមុខ មានន័យថាគាត់នៅពីក្រោយភោគីមិនពិតប្រាកដ ភោគីនោះមិនអាចទាមទារប័ណ្ណភោគៈដើម្បីធ្វើលទ្ធកម្មទៅជាកម្មសិទ្ធិបានឡើយ (ភោគៈនោះត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ)។
- ការកាន់កាប់ដោយការដឹងឮជាសាធារណៈ គឺភោគីត្រូវកាន់កាប់ដោយឥតលាក់បិតបាំងអ្នកទាំងពួងដែលចង់តវ៉ាអំពីសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើវត្ថុនោះនឹងបានដឹងឮឃើញមិនខាន។
- ការកាន់កាប់ដោយគ្មានការអាក់ខាន (ច្បាប់ពីដើមប្រើពាក្យ "និរន្តរ") គឺភោគីត្រូវធ្វើនូវកិច្ចការផងទាំងពួងតាមធម្មតាជាប្រក្រតីក្នុងរយៈពេលចាំបាច់នៃការទាមទារលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ។ ការអាក់ខានក្នុងរយៈពេលខ្លី ឬបោះបង់ទុកឱ្យនៅទំនេរ ដើម្បីឱ្យមានជីវជាតិឡើងវិញមិនមែនជាឧបសគ្គដល់លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិនោះទេ។

ទាំងនេះជាគោលការណ៍ទូទៅ នៃការកាន់កាប់អចលនវត្ថុដោយស្របច្បាប់។ ទោះជាយ៉ាងណា ច្បាប់នេះបានកំណត់យ៉ាងច្បាស់ថា ចាប់ពីថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ តទៅ មិនអនុញ្ញាតឱ្យមានការចូលកាន់កាប់អចលនវត្ថុណាមួយបានទៀតឡើយ។

ភោគៈខ្លះបានកើតឡើង និងទទួលស្គាល់ចាប់តាំងពីឆ្នាំ១៩៨៩ ភោគៈខ្លះបានកើតឡើងក្រោយឆ្នាំ១៩៨៩ ប៉ុន្តែប្រជាពលរដ្ឋបានកាន់កាប់ចំនួន ៥ឆ្នាំ ឬលើសពី ៥ឆ្នាំទៀតផង។ រីឯភោគៈខ្លះទៀត ប្រជាពលរដ្ឋបានកាន់កាប់មុនពេលច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១ ចូលជាធរមាន ប៉ុន្តែពុំទាន់គ្រប់រយៈពេល ៥ឆ្នាំនៅឡើយហើយច្បាប់អនុញ្ញាតឱ្យបន្តការកាន់កាប់រហូតដល់គ្រប់រយៈពេលស្របច្បាប់ ៥ឆ្នាំ ដើម្បីបានជាកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់។

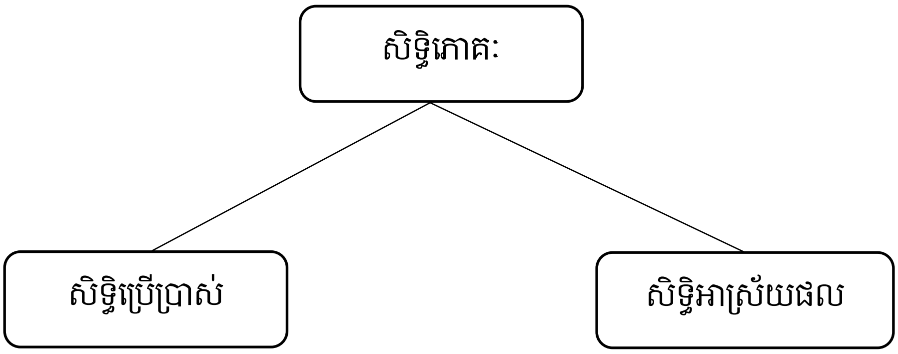
ភោគៈដែលច្បាប់ទទួលស្គាល់តាំងពីឆ្នាំ១៩៨៩ មាត្រា ២៩ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១ បានចែងថា ភោគៈនៃអចលនវត្ថុដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់ចាប់ពីឆ្នាំ១៩៨៩ អាចបង្កើតជាពិសេសនូវសិទ្ធិភណ្ឌិកលើអចលនវត្ថុ និងនាំទៅដល់លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ (ការបានជាកម្មសិទ្ធិ) ដោយអ្នកកាន់កាប់ទ្រព្យ ក្នុងលក្ខខណ្ឌដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់ភូមិបាល។ តាមន័យនេះ ប្រជាពលរដ្ឋទាំងឡាយដែលមានភោគៈ ហើយដែលត្រូវបានច្បាប់ទទួលស្គាល់រួចហើយនោះ នឹងទទួលបានជាកម្មសិទ្ធពេញលេញលើទ្រព្យរបស់ពួកគេ។

ភោគៈដែលកាន់កាប់យ៉ាងតិច ៥ឆ្នាំ ដោយសារច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ បានអនុញ្ញាតឱ្យប្រជាពលរដ្ឋចូលកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីឯកជនរបស់រដ្ឋ ដើម្បីធ្វើជាភោគៈរបស់ខ្លួន ទើបមានប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនបានចូលកាន់កាប់ដី ក្រោយឆ្នាំ១៩៨៩ រហូតមក ហើយបើគិតមកទល់ពេលនេះ ដីឯកជនរបស់រដ្ឋទាំងនោះបានក្លាយជាភោគៈស្របច្បាប់របស់ពួកគាត់ទៅហើយ គ្រាន់តែពួកគាត់ពុំទាន់បានទៅស្នើសុំប័ណ្ណកាន់កាប់នៅឡើយ។ ទោះជាយ៉ាងណាក្តីច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ក៏បានទទួល ស្គាល់ភោគៈប្រភេទនេះផងដែរ ព្រមទាំងបានផ្តល់សិទ្ធិដល់បុគ្គលទាំងឡាយដែលបានអាស្រ័យផលនៃភោគៈដោយសន្តិវិធី និងមិនមានការជំទាស់ដើម្បីស្នើសុំប័ណ្ណកម្ម សិទ្ធិស្ថាពរ ។

ភោគៈដែលកាន់កាប់តិចជាង ៥ឆ្នាំស្រដៀងគ្នានឹងចំណុចខាងលើដែរ ប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនបានកាន់កាប់ភោគៈរបស់ខ្លួនមិនទាន់គ្រប់រយៈពេល៥ឆ្នាំនៅឡើយ ប៉ុន្តែពួកគាត់បានចូលកាន់កាប់មុនពេលច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ចូលជាធរមាន។ ភោគៈ ប្រភេទនេះត្រូវបានច្បាប់អនុញ្ញាតឱ្យបន្តការកាន់កាប់រហូតគ្រប់រយៈពេលស្របច្បាប់ ៥ឆ្នាំ ដើម្បីបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិស្ថាពរលើទ្រព្យរបស់គេ។

២.១.៣. សិទ្ធិលើដីភោគៈ

ភោគីមានសិទ្ធិលើដីប្រហែលនឹងកម្មសិទ្ធិករដែលគឺះ



ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២បានផ្តល់សិទ្ធិពេញលេញដល់ប្រជាពលរដ្ឋទាំងអស់ក្នុងការអនុវត្តន៍សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ និងសិទ្ធិការពារ ប្រឆាំងនិងការប៉ះពាល់ ឬការប្រើអំណាចរំលោភ ដកហូតអចលនវត្ថុរបស់ពួកគេ។

២.១.៤. ការដកហូតដីភោគៈដោយរដ្ឋ

លក្ខខណ្ឌនៃការដកហូតសិទ្ធិភោគៈ

យោងតាមច្បាប់ភូមិបាលល២០០១ ក្នុងករណីអ្នកកាន់កាប់មិនបំពេញបាននូវលក្ខខណ្ឌនៃភោគៈទេ រដ្ឋត្រូវធ្វើការប្រកាសដកហូតភោគៈនោះទុកជាសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋវិញ[57]។ ក្នុងករណីមានការដកហូតអចលនវត្ថុដោយហឹង្សា ឬ ដោយប្រើអំណាចរំលោភរបស់អាជ្ញាធរ អចលនវត្ថុនោះត្រូវបានបង្វិលមករដ្ឋវិញ ហើយមិនអាចជាកម្មវត្ថុ នៃការកាន់កាប់ថ្មីបានឡើយ ប្រសិនបើគ្មានពាក្យបណ្តឹងទាមទារពីភោគីស្របច្បាប់នៃអចលនវត្ថុ ដែលត្រូវបានដកហូត ។ បណ្តឹងទាមទារនេះមានរយៈពេល ៣ (បី) ឆ្នាំ ចាប់ពីថ្ងៃ ដែលរដ្ឋប្រកាសដកហូត [58]។

អ្នកដែលមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការដកហូត

មានតែអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចក្នុងនាមរដ្ឋ និងនីតិបុគ្គលសាធារណៈប៉ុណ្ណោះដែលអាចឱ្យអ្នកកាន់កាប់អចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណ ឬមានប័ណ្ណមិនគ្រប់គ្រាន់ចាកចេញពីទីតាំងអចលនវត្ថុនោះ។ សាមញ្ញជន ឬអាជ្ញាធរដែលមិនតាំងនាមរដ្ឋ ឬនីតិបុគ្គលសាធារណៈគ្មានសមត្ថកិច្ចដេញអ្នកកាន់កាប់ដោយសន្តិភាព មានប័ណ្ណត្រឹមត្រូវដោយប្រើកម្លាំងបានឡើយ។ ការដេញអាចធ្វើបានតែតាមការបង្គាប់របស់តុលាការ យោងតាមបណ្តឹងរបស់

[57] មាត្រា៣២ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[58] មាត្រា៣៣ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

បុគ្គលដែលបានប្តឹងទាមទារទ្រព្យ។ តុលាការត្រូវពិនិត្យបញ្ជាក់រូបភាពប្រភព កាលបរិច្ឆេទ និងលក្ខខណ្ឌទាំងឡាយនៃប័ណ្ណដែលបានបង្ហាញ។ តុលាការមិនអាចប្រកែកក្នុងការបង្គាប់ឱ្យចាកចេញដើម្បីជាប្រយោជន៍ដល់បុគ្គលដែលបង្ហាញប័ណ្ណត្រឹមត្រូវ និងពេញលេញរបស់សុរិយោដីបានឡើយ។ ប្រសិនបើអាជ្ញាធរធ្វើការដកហូតដោយស្វាត់ៗ ដោយគ្មានការប្រកាសដកហូតត្រឹមត្រូវទេនោះ ការដកហូតនោះអាចចាត់ទុកថាជាអំពើខុសច្បាប់ ហើយប្រសិនបើការដកហូតនោះធ្វើឡើងដើម្បីយកធ្វើជារបស់ផ្ទាល់ខ្លួន នឹងត្រូវផ្តន្ទាទោសរដ្ឋបាលបន្ថែមលើទោសព្រហ្មទណ្ឌ និងសំណងរដ្ឋប្បវេណី (មាត្រា ២៥០ និង ២៦១)។

២.១.៥. ការផ្ទេរសិទ្ធិភោគៈ និងការបង់ពន្ធ

២.១.៥.១. ការផ្ទេរសិទ្ធិភោគៈ

ភោគៈស្របច្បាប់តាមបញ្ញត្តិច្បាប់ភូមិបាល អាចជាកម្មវត្ថុនៃការផ្លាស់ប្តូរ ផ្ទេរសិទ្ធិ ឬជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចការជំនួញ។[59] ក្នុងករណីរងចាំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិពេញលេញ បន្ទាប់ពីបានបំពេញការកាន់កាប់ដោយស្របច្បាប់ដូចជាការកាន់កាប់មុនថ្ងៃ៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ការកាន់កាប់បាន ៥ឆ្នាំយ៉ាងតិច និងការកាន់កាប់ពិតប្រាកដ គ្មានហិង្សា គេដឹងឮជាសាធារណៈ គ្មានអាក់ខាន និងដោយសុចរិត អ្នកកាន់កាប់អាចផ្លាស់ប្តូរ ផ្ទេរសិទ្ធិ ឬលក់ ទិញ ជួល ជួសជុល និងកែលំអបាន។

ជនបរទេសមិនអាចក្លាយជាភោគីស្របច្បាប់ ឬជាកម្មសិទ្ធិករលើដីធ្លីនៅកម្ពុជាទេ[60] លើកលែងតែបានសញ្ជាតិជាខ្មែរ។ ជនបរទេសដែលបានក្លែងបន្លំប័ណ្ណសញ្ជាតិដើម្បីឱ្យក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៅកម្ពុជា និងត្រូវផ្តន្ទាទោសតាមមាត្រា ២៥១ នៃច្បាប់ភូមិបាល ហើយដីធ្លីត្រូវរឹបអូសជាសម្បត្តិរដ្ឋដោយឥតសំណង[61] ប៉ុន្តែជនបរទេសអាចជួលសម្រាប់កិច្ចការវិនិយោគ។

នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ភោគៈស្របច្បាប់អាចធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចការជំនួញបាន។ រាល់ការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ត្រូវបានធ្វើឡើងដោយអនុលោមទៅតាមច្បាប់។

២.១.៥.២. ការបង់ពន្ធ

ការបង់ពន្ធលើអចលនវត្ថុមិនទាន់ចុះបញ្ជី (ភោគៈ) ពោលគឺ ជាលក្ខខណ្ឌតម្រូវតាមគោលការណ៍នៃសេចក្តីណែនាំលេខ ៨៧២៦ របស់អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ ស្តីពីការអនុវត្តប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រាចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ ចុះថ្ងៃទី១៤ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៦ ដោយបានចែងថា ចំពោះអចលនទ្រព្យ

[59] មាត្រា ៣៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[60] មាត្រា ៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញ និងមាត្រា ៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[61] មាត្រា ៣ កថាខណ្ឌ ៣ នៃច្បាប់ភូមិបាល

ដែលពុំទាន់បានចុះបញ្ជី (គ្មានប័ណ្ណ កម្មសិទ្ធិ) នៅពេលអចលនទ្រព្យនោះ ត្រូវបានផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់នូវចំណែកទាំងស្រុង ឬចំណែក ណាមួយនៃអចលនទ្រព្យ (ការពុះជាឡូត៍ ឬការបំបែកក្បាលដី) អ្នកទទួលសិទ្ធិកាន់កាប់មានកាតព្វកិច្ចត្រូវបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា តាមអត្រា ៤% ស្របតាមច្បាប់ជាធរមាន ដូចអចលនទ្រព្យដែលបានចុះបញ្ជី (មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ) ដែរ។ ក្រោយពីបានបង់ពន្ធរួចរាល់ហើយ អ្នកស្នើសុំត្រូវយកបង្កាន់ដៃបង់ពន្ធរួចរាល់នោះទៅស្រុក-ខណ្ឌវិញ ដើម្បីដាក់អោយស្រុក-ខណ្ឌ ពិនិត្យ និងសំរេច ដើម្បីបញ្ចប់ការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យជូនអ្នកទិញត្រឹមថ្នាក់ស្រុក-ខណ្ឌ។ ពេលនោះ ភាគីនឹងទទួលសំណុំឯកសារនៃការផ្ទេរសិទ្ធិអចលនទ្រព្យដែលបានផ្ទេរសិទ្ធិត្រឹមត្រូវឱ្យទៅឈ្មោះអ្នកទិញ ដោយមានទាំងឯកសារបញ្ជាក់ពីការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា ៤% ។

ម្យ៉ាងទៀតភោគៈក៏ត្រូវមានការបង់ពន្ធពន្ធលើអចលនវត្ថុទៅតាមច្បាប់បានកំណត់។ ពន្ធលើអចលនវត្ថុគឺជាពន្ធប្រចាំឆ្នាំ (មួយឆ្នាំបង់ម្តង)។ពន្ធលើអចលនទ្រព្យសំដៅទៅលើពន្ធលើ ដី ផ្ទះ អគារ និងសំណង់ទាំងឡាយណាដែលសង់ភ្ជាប់នឹងដីនោះ។ ពន្ធនេះគឺម្ចាស់អចលនទ្រព្យទាំងអស់ ត្រូវតែបង់ជូនរដ្ឋរៀងរាល់ឆ្នាំស្របតាមគោលការណ៍ច្បាប់ ដែលមានចែងជាធរមានស្រាប់ ។ពន្ធលើអចលនទ្រព្យត្រូវប្រមូលប្រចាំឆ្នាំតាមអត្រាពន្ធ = 0,១% (សូន្យក្បៀសមួយភាគរយ) ក្នុងមួយឆ្នាំ លើមូលដ្ឋានគិតពន្ធ។ ហើយពន្ធនេះ ត្រូវប្រមូលចំពោះអចលនទ្រព្យដែលមានតម្លៃលើសពី ១០០,000,000 (មួយរយលានរៀល) ហៅថា "មូលដ្ឋានគិតពន្ធ"។ ឯកសារដែលត្រូវភ្ជាប់ក្នុងការចុះបញ្ជីបង់ពន្ធអចលនវត្ថុមានដូចជា៖ ឯកសារថតចម្លងដែលបញ្ជាក់ពីអត្តសញ្ញាណរួមមាន អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណខ្មែរ សំបុត្របញ្ជាក់កំណើត ឬលិខិតឆ្លងដែនសម្រាប់ជនបរទេស លិខិតបញ្ជាក់ពីទីលំនៅដូចជាសៀវភៅគ្រួសារ ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិលើ អចលនទ្រព្យ ប្លង់រឹង ឬឯកសារផ្សេងទៀត ដែលបញ្ជាក់ពីកម្មសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ ចេញដោយអជ្ញាធរឃុំ/សង្កាត់ស្របច្បាប់។

២.១.៦. ការប្រែក្លាយភោគៈមកជាកម្មសិទ្ធិស្ថាពរ

ភោគៈ ដែលបានកាន់កាប់យ៉ាងតិច ៥ឆ្នាំ ដោយសារច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ១៩៩២ បានអនុញ្ញាតឱ្យប្រជាពលរដ្ឋចូលកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ដីឯកជនរបស់រដ្ឋ ដើម្បីធ្វើជាភោគៈរបស់ខ្លួន ទើបមានប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនបានចូលកាន់កាប់ដីក្រោយឆ្នាំ ១៩៨៩ រហូតមក ហើយបើគិតមកទល់ពេលនេះ ដីឯកជនរបស់រដ្ឋទាំងនោះបានក្លាយជាភោគៈស្របច្បាប់របស់ពួកគាត់ទៅហើយ គ្រាន់តែពួកគាត់ពុំទាន់បានទៅស្នើសុំប័ណ្ណកាន់កាប់នៅឡើយ។ ទោះជាយ៉ាងណាក្តី ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ក៏បានទទួលស្គាល់ភោគៈប្រភេទនេះផងដែរ ព្រមទាំងបានផ្តល់សិទ្ធិដល់បុគ្គលទាំងឡាយដែលបានអាស្រ័យផលនៃភោគៈ ដោយសន្តិវិធី និងមិនមានការជំទាស់ដើម្បីស្នើសុំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិស្ថាពរ។

ភោគៈ ដែលមានរយៈពេលតិចជាង ៥ឆ្នាំ គឺមានលក្ខណៈស្រដៀងគ្នានឹងចំណុចខាងលើដែរ ប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនបានកាន់កាប់ភោគៈរបស់ខ្លួនមិនទាន់គ្រប់

រយៈពេល ៥ឆ្នាំនៅឡើយ ប៉ុន្តែពួកគាត់បានចូលកាន់កាប់មុនពេលច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ចូលជាធរមាន។ ភោគៈប្រភេទនេះ ត្រូវបានច្បាប់អនុញ្ញាតឱ្យបន្តការកាន់កាប់រហូតគ្រប់រយៈពេលស្របច្បាប់ ៥ឆ្នាំ ដើម្បីបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិស្ថាពរលើទ្រព្យរបស់ពួកគេ។

ការប្រែក្លាយភោគៈមកជាកម្មសិទ្ធិករជាទម្រង់នៃការចុះបញ្ជីដាច់ដោយដុំដោយហេតុថាការចុះបញ្ជីនេះជាការចុះបញ្ជីដែលធ្វើឡើងតាមរយៈការដាក់ពាក្យស្នើសុំពោលគឺភោគៈដែលមានវិញ្ញាបនប័ត្របណ្តោះអាសន្ន...

អាចមានសិទ្ធិស្នើសុំប្តូរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈការចុះបញ្ជីដាច់ដោយដុំបាន។[62] សាមីអ្នកកាន់កាប់ដីត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីមករដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ តាមរយៈមេឃុំ ចៅសង្កាត់ដែលក្បាលដីស្នើសុំនោះស្ថិតនៅ។[63]

លក្ខខណ្ឌដែលអាចទទួលបានការចុះបញ្ជី

ក. ដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ត្រូវតែបានកាន់កាប់មុនថ្ងៃទី៣០ ខែ សីហា ឆ្នាំ២០០១

ខ. ដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ត្រូវបានកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី និងមិនមានទំនាស់៖

- ក្នុងករណីកាន់កាប់យ៉ាងតិចប្រាំឆ្នាំ ហើយចំណុចព្រំក្បាលដី មាននិយាមការច្បាស់លាស់ អាចត្រូវបានស្នើផ្តល់សិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិលើក្បាលដីនោះ
- ក្នុងករណីកាន់កាប់យ៉ាងតិចប្រាំឆ្នាំ ប៉ុន្តែចំណុចព្រំក្បាលដី មិនទាន់មាននិយាមការច្បាស់លាស់ អាចត្រូវបានស្នើផ្តល់សិទ្ធិជាភោគៈបន្តលើក្បាលដីនោះ។
- ក្នុងករណីកាន់កាប់តិចជាងប្រាំឆ្នាំ អាចត្រូវបានស្នើផ្តល់សិទ្ធិជាភោគៈបន្តលើក្បាលដីនោះ។

បន្ទាប់ពីក្បាលដីត្រូវបានចុះបញ្ជីរួច រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវចេញវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុឱ្យកម្មសិទ្ធករនៃក្បាលដីដែលបានចុះបញ្ជី ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុឲ្យភោគីដែលបានចុះបញ្ជី។ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម ននិងសំណង់អាចប្រគល់សិទ្ធិអោយ ខេត្ត ក្រុងណា ដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិ ដើម្បីចេញវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់លើអចលនវត្ថុ ឬប័ណ្ណសម្គាល់កម្មសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ។

[62] មាត្រា៧ នៃ អនុក្រឹត្យស្តីពី ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ

[63] មាត្រា១១ នៃ អនុក្រឹត្យស្តីពី ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ

២.១.៦.១. លក្ខខណ្ឌច្បាប់ដែលទទួលបានកម្មសិទ្ធិ

មានលក្ខខណ្ឌច្បាប់មួយចំនួនដែលនាំឱ្យអ្នកកាន់កាប់ដី អាចទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិ។ ជនម្នាក់អាចទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិ លុះត្រាតែជនម្នាក់នោះបានគោរពនូវលក្ខខណ្ឌទូទៅដូចជា៖

១. កាន់កាប់ដោយពិតប្រាកដ

២. កាន់កាប់គ្មានហិង្សា

៣. កាន់កាប់ដោយគេដឹងឮជាសាធារណៈ

៤. កាន់កាប់ដោយគ្មានអាក់ខាន និង

៥. កាន់កាប់ដោយសុចរិត[64]។

២.១.៦.២. លក្ខខណ្ឌច្បាប់ដែលមិនអាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិ

មានលក្ខខណ្ឌច្បាប់មួយចំនួនដែលនាំឱ្យអ្នកកាន់កាប់ដីមិនអាចទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិ ព្រោះតែការកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់លើអចលនវត្ថុ។ លក្ខខណ្ឌមួយចំនួននេះមានជាអាទិ៍៖

១. ការកាន់កាប់ដោយការកេងបន្លំយកទ្រព្យអ្នកដទៃ

២. ការកាន់កាប់ដោយការលួចលាក់នឹងច្បាប់

៣. ការកាន់កាប់ដោយមិនចេញមុខ និង

៤. ការកាន់កាប់ដោយប្រើអំពើហិង្សា[65]

អាចបញ្ចូលជាការកាន់កាប់ខុសច្បាប់លើអចលនវត្ថុ ចំពោះការកាន់កាប់ថ្មីក្រោយថ្ងៃទី ៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ដោយគ្មានប័ណ្ណ។ បន្ថែមលើនេះទៀត ការកាន់កាប់លើទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ គឺជាការកាន់កាប់ខុសច្បាប់។

២.២. សិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ជាកម្មសិទ្ធិករ

ក្នុងឋានៈជាភោគីមានសិទ្ធិប្រហាក់ប្រហែលនឹងម្ចាស់កម្មសិទ្ធិដែរ ពោលគឺមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យនៅ ដាំដុះ ប្រវាស់ ជួល បញ្ចាំ លក់ ឬផ្ទេរទៅឱ្យកូនចៅបន្ត។ នៅក្នុងករណីមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនេះ អ្នកទទួលអចលនវត្ថុពីភោគី គឺទទួលបានត្រឹមតែសិទ្ធិជាភោគីដដែល មិនមែនជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនោះទេ។ ភោគី និងកម្ម

---

[64] មាត្រា ៣៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[65] មាត្រា ៣២ នៃច្បាប់ភូមិបាល

សិទ្ធិករ មានទំហំសិទ្ធិដូចគ្នា។ សិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិករ គឺជាសិទ្ធិស្ថាពរហើយអាចទទួលបានការគាំពារពីច្បាប់ដោយពេញលេញ។ កម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិ ប្រើបប្រាស់ អាស្រ័យនៅ និងសិទ្ធិចាត់ចែង។

សិទ្ធិប្រើប្រាស់ គឺជាសិទ្ធិទទួលយកពីដីនូវបរិមាណផលចាំបាច់សំរាប់សេចក្តីត្រូវការរបស់អត្តគាហកៈ និងគ្រួសាររបស់ខ្លួន។

សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ គឺជាសិទ្ធិកាន់កាប់ផ្ទះនូវចំណែកចាំបាច់សំរាប់រស់នៅរបស់អត្តគាហកៈ និងគ្រួសាររបស់ខ្លួន។

សិទ្ធិចាត់ចែង គឺជាសិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករ តាមនោះរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលជាម្ចាស់សិទ្ធិមានសិទ្ធិសេរីភាពពេញលេញ ក្នុងការចាត់ចែងផ្ទេរប្រគល់ទ្រព្យរបស់ខ្លួនទៅឲ្យបុគ្គលដទៃផ្សេងទៀតឲ្យចាត់ចែង ឬគ្រប់គ្រងជំនួសយ៉ាងណាកុំឲ្យបំពានទៅលើសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ ឬប៉ះពាល់ទៅដល់សណ្តាប់ធ្នាក់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ដ៏ល្អប្រពៃ ។

ទោះបីថ្ងៃក្រោយមក អត្តគាហកៈនោះមានប្តី ប្រពន្ធក្តី ឬមានកូនក្តី ក៏សិទ្ធិទាំងពីរនេះនៅតែមានដល់អត្តគាហកៈដដែល។ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសអាស្រ័យនៅ កើតឡើង និងបាត់បង់ទៅវិញតាមបែបនៃផលុបភោគដែរ។ សិទ្ធិនៃអ្នកប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅកំណត់ដោយខចែងក្នុងកិច្ចសន្យាតាមរូបមន្តលិខិតយថាភូត ឬដោយបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ដែលចែងអំពីសិទ្ធិនេះ។

អត្តគាហកៈនៃសិទ្ធិប្រើប្រាស់ ឬសិទ្ធិអាស្រ័យនៅ មិនអាចផ្ទេរ ឬជួលសិទ្ធិរបស់ខ្លួនទៅអ្នកផ្សេងទៀតបានឡើយ។ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅជាសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនរបស់បុគ្គល។ សិទ្ធិនេះបញ្ចប់នៅពេលមរណភាពនៃអត្តគាហកៈ ឬដោយអនុវត្តតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យា។

ប្រសិនបើអត្តគាហកៈនៃសិទ្ធិប្រើប្រាស់ប្រមូលយកផលទាំងអស់នៃដី ឬប្រសិនបើអត្តគាហកៈនៃសិទ្ធិអាស្រ័យនៅកាន់កាប់គេហដ្ឋានទាំងមូល អ្នកនោះត្រូវទទួលបន្ទុកចំណាយសោហ៊ុយក្នុងការដាំដុះ ឬការជួសជុលថែទាំ និងបង់ពន្ធអាករ និងសោហ៊ុយធានារ៉ាប់រងដូចផលុបភោគីដែរ។

ប្រសិនបើអត្តគាហកៈ យកតែចំណែកណាមួយនៃផល ឬកាន់កាប់តែមួយចំណែកនៃគេហដ្ឋាន អ្នកនោះត្រូវចូលរួមចំណាយទៅតាមសមាមាត្រដែលខ្លួនអាស្រ័យផលនោះ។

២.២.១. ភាពខុសគ្នារវាងកម្មសិទ្ធិករ និងភោគៈ

ភោគៈ

ភោគៈ គឺជាសិទ្ធិរបស់ជនម្នាក់ៗលើទ្រព្យណាមួយជាបណ្តោះអាសន្ន និងមិនទាន់ស៊ប់ជារបស់ខ្លួនមែនទែននៅឡើយទេ។ ឧទាហរណ៍៖ ដីមិនទាន់មានប្លង់សុរិយោដី គឺជាដីភោគៈ។ចំណែកសិទ្ធិជាភោគីវិញ គឺជាសិទ្ធិដែលមានលក្ខណៈបណ្តោះអាសន្ន ដែលអាចមានការជំទាស់តវ៉ាបានទៅថ្ងៃក្រោយ។ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិភោគៈ

ស្របច្បាប់អាចធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃការផ្លាស់ប្តូរឬជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចការជំនួញបាន។ភោគៈ ជាពាក្យផ្ទុយនឹងកម្មសិទ្ធិ ដែលជាសិទ្ធិពេញបរិបូណ៍របស់ជនម្នាក់ៗ លើទ្រព្យណាមួយ ។

ភោគៈមានការកម្រិតសិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ពេលគឺមានលក្ខខណ្ឌជាច្រើនដើម្បីមានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលខ្លួនអាស្រ័យនៅដូចដែលបានរៀបរាប់ក្នុងចំណុចខាងលើ។

កម្មសិទ្ធិករ

កម្មសិទ្ធិករ គឺជាបុគ្គលដែលមានសិទ្ធិពេញបរិបូណ៌របស់ជនម្នាក់លើទ្រព្យណាមួយ។ ឧទាហរណ៍៖ ដីមានប្លង់សុរិយោដី គឺជាដីកម្មសិទ្ធិ ដែលកម្មសិទ្ធិករអាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលបាន។សិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិករ គឺជាសិទ្ធិស្ថាពរហើយអាចទទួលបានការគាំពារពីច្បាប់ដោយពេញលេញ។ រាល់ការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ត្រូវធ្វើឡើងដោយអនុលោមតាមច្បាប់។សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដី គឺជាអំណាចតាមផ្លូវច្បាប់ ក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល ចាត់ចែងលើដីដែលជាកម្មសិទ្ធិ នោះពេញលេញស្របតាមច្បាប់ ឬអាចនិយាយថា ជាសិទ្ធិពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់ជាម្ចាស់នៃទ្រព្យ។ ម្យ៉ាងទៀតសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមួយ ត្រូវបានទទួលស្គាល់ក្នុងមាត្រា៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលជាច្បាប់កំពូលរបស់ប្រទេស។

ជាទូទៅទម្រង់នៃកម្មសិទ្ធិត្រូវបានបែងចែកជាច្រើនប្រភេទ ដែលមានដូចខាងក្រោម៖

១. កម្មសិទ្ធិឯកជន៖ សំដៅលើសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុទូទៅ ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពេញលេញ តាមផ្លូវច្បាប់ (កម្មសិទ្ធិករ) ដែលស្តែងឡើងតាមរយៈប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះ។ កម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងទ្រព្យរបស់ខ្លួនផ្តាច់មុខ និងទូលំទូលាយ លើកលែងតែកម្មសិទ្ធិករប្រើប្រាស់ទ្រព្យដើម្បីព្យាបាទ ឬខានតតិយជន និងអ្នកជិតខាង។ កម្មសិទ្ធិករអាចដាំដុះ សាងសង់ រៀបចំឬកែប្រែ គាស់កកាយ កាប់ព្រៃ ជីករូង ចាក់បំពេញដី ឈូសឆាយ រៀបចំដីធ្វើកសិកម្ម ឧស្សាហកម្ម និងរោងចក្រ។

២. កម្មសិទ្ធិសមូហភាព៖ ត្រូវបានបែងចែកជាពីរ៖ ទីមួយសំដៅលើអចលនវត្ថុរបស់វត្ត ដែលមានដូចជាដី និងសំណង់ផ្សេងៗទាំងក្នុង និងក្រៅបរិវេនវត្តអារាមនៃព្រះពុទ្ធសាសនា ដែលជាធម្មតាត្រូវតែមានចុះបញ្ជីទ្រព្យដោយវត្ត ដោយគណៈកម្មការវត្ត និងទទួលស្គាល់ដោយក្រសួងធម្មការ និងសាសនា។ ជាទូទៅអចលនវត្ថុរបស់វត្តមិនអាចលក់ដូរ ឬធ្វើអំណោយទៅអ្នកណាម្នាក់បានឡើយ ហើយក៏គ្មានអាយុកាលដែរ ក៏ប៉ុន្តែអាចយកទៅជួល ឬប្រវាស់បានដើម្បីរកចំណូលទ្រទ្រង់កិច្ចការក្នុងព្រះពុទ្ធសាសនា។ ចំណែកឯទី២នោះ គឺអចលនវត្ថុរបស់សហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិច ដែលសំដៅលើដីសង់និវេសដ្ឋាន និងដីប្រកបរបរជាប្រពៃណី ដែលជាទូទៅរដ្ឋក៏បានផ្តល់ជូននូវ ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដល់ពួកគាត់ផងដែរ។ ដីប្រភេទនេះមិនអាចយក ទៅចែកឲ្យទៅបុគ្គល ឬក្រុមណាមួយបានឡើយ គឺសំរាប់តែ សមាជិកនៃសហគមន៍នោះប៉ុណ្ណោះទើប អាចទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះ។

៣. កម្មសិទ្ធិអវិភាគ៖ សំដៅដល់កម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យមួយ ដែលជារបស់បុគ្គលច្រើននាក់ ដោយម្នាក់ៗមានចំណែក របស់ខ្លួននៅក្នុងទ្រព្យនោះ ដោយមិនអាចពុះចែកគ្នាបានដែលបុគ្គលទាំងនោះត្រូវបានគេហៅថា កម្មសិទ្ធិករអវិភាគ ។ នៅក្នុងកំឡុងពេលនៃការគ្រប់គ្រង ទ្រព្យរបស់កម្មសិទ្ធិករអវិភាគទាំងអស់ រាល់ការចំណាយការជួសជុលលើទ្រព្យ គឺជាបន្ទុករបស់កម្មសិទ្ធិករអវិភាគនីមួយៗ ដែលត្រូវចំណាយទៅតាមសមាមាត្រនៃចំណែករបស់ខ្លួនលើទ្រព្យ ឬតាមការព្រមព្រៀងជាក់ស្តែង។ កម្មសិទ្ធិអវិភាគ នឹងត្រូវបានបញ្ចប់នៅពេលដែលទ្រព្យនោះត្រូវបានលក់ ហើយបែងចែកគ្នា។

៤. សហកម្មសិទ្ធិ៖ គឺជាកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យជាអចលនវត្ថុ របស់បុគ្គលច្រើននាក់ បែងចែកតាមឡូត៍ ដែលម្នាក់ៗទទួលបានចំណែកពីរ មួយជាចំណែកឯកជនរៀងៗខ្លួនដែលត្រូវមានសិទ្ធិពេញលេញជាម្ចាស់ចំណែក និងមួយទៀតជាចំណែករួមដែលត្រូវមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ជាសមូហភាព ។

៥. កម្មសិទ្ធិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ៖ សំដៅលើទ្រព្យសាធារណៈដែលត្រូវ រក្សារូបភាពធម្មជាតិរបស់វាឲ្យបានគង់វង្ស ដើម្បីរក្សាទុកឲ្យអ្នករួមសង្គមប្រើប្រាស់បានជាយូរអង្វែងតទៅ។ ទ្រព្យនេះមិនអាចលក់ដូរបានឡើយ ហើយ កម្មសិទ្ធិនៃទ្រព្យនេះក៏មិនអាចកំណត់អាយុកាលបានដែរ។ ទ្រព្យទាំងនោះមានដូចជា៖ ព្រៃឈើ ទន្លេ កំពង់ផែ ផ្លូវដែក ព្រលានយន្តហោះ ផ្លូវថ្នល់ សួនច្បារ ឧទ្យាន សាលារៀន មន្ទីរពេទ្យ ....។

៦. កម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់រដ្ឋ៖ ជាទ្រព្យឯកជនរបស់រដ្ឋ ឬទ្រព្យរបស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ ឬជាទ្រព្យដែលបានបំលែងចេញមកពីទ្រព្យសាធារណៈរបស់រដ្ឋ។ ទ្រព្យឯកជនរបស់រដ្ឋអាចយកទៅលក់ដូរ បែងចែក ឬផ្ទេរសិទ្ធិតាមការកំណត់ដោយច្បាប់ ហើយចាំបាច់ត្រូវតែធ្វើឡើងតាមរយៈអនុក្រឹត្យ បើពុំនោះទេនឹងត្រូវចាត់ទុកថារំលោភច្បាប់។ លើសពីនេះ រដ្ឋអាចយកទ្រព្យឯកជនរបស់រដ្ឋនោះ ទៅធ្វើសម្បទានបានផងដែរ ។

២.២.២. ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីធ្លី និងការបង់ពន្ធ

២.២.២.១. ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីធ្លី

ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុគឺជានីតិវិធីដ៏សំខាន់ និងចាំបាច់បំផុតក្នុងការទិញលក់អចលនទ្រព្យ។ ដូច្នេះទាំងអ្នកលក់ និងអ្នកទិញត្រូវយល់ដឹងទាក់ទងនឹងនីតិវិធីនិងរបៀបនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនេះ ដើម្បីជៀសវាងបញ្ហាប្រឈមក្នុងពេលទិញលក់អចលនវត្ថុ។ សិទ្ធិផ្ទេរអចលនវត្ថុទៅអ្នកផ្សេង និងទទួលបានការការពារពីការផ្ទេរដោយបង្ខំជាប្រការសំខាន់នៃសន្តិសុខកម្មសិទ្ធិដីធ្លី។ ពិសេសលទ្ធភាពផ្ទេរដីជាប្រភពមួយនៃគុណតម្លៃសម្រាប់ម្ចាស់ដីប្រើប្រាស់សិទ្ធិនោះ ដើម្បីទទួលបានការផ្គត់ផ្គង់ជាឥណទាន ឬការប្រើប្រាស់ជាគុណតម្លៃកាន់តែខ្ពស់។ ទោះជាយ៉ាងនេះក្តី ចំណុចនេះអាចជាមូលហេតុនៃភាពគ្មានដីធ្លី និងភាពក្រីក្រសម្រាប់ប្រជាជនកម្ពុជាជាច្រើន។ អ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវបានរាយការណ៍ថា អវត្តមាននៃកិច្ចការពាររឹងមាំ និងមានប្រសិទ្ធិភាពអាច

បញ្ជាក់ថា សុវត្ថិភាពដីធ្លីនៅតែផុយស្រួយដែលធ្វើឱ្យអ្នកកាន់កាប់ដីតូចតាចងាយប្រឈមនឹងហានិភ័យនៃការលក់ដីដោយបង្ខំ ឬគ្មានអត្ថប្រយោជន៍ និងការបណ្តេញចេញពីដីដោយបង្ខំ។

២.២.២.២. ការបង់ពន្ធ

ចំពោះអចលនទ្រព្យដែលបានចុះបញ្ជីដោយមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ (ប្លង់រឹង) រួចរាល់ នៅពេលអចលនវត្ថុត្រូវបានផ្ទេរ នោះអ្នកទទួលកម្មសិទ្ធិត្រូវមានកាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរនោះតាមអត្រា ៤% (បួនភាគរយ) ស្របតាមច្បាប់ជាធរមាន ។

ដើម្បីបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ នៅពេលដាក់ពាក្យស្នើសុំផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី នោះកម្មសិទ្ធិករ និងអ្នកទទួលកម្មសិទ្ធិ ត្រូវមកបំពេញពាក្យស្នើសុំលើការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាតាមទម្រង់ដែលចេញដោយអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ ដោយត្រូវភ្ជាប់ជាមួយនូវសំណុំឯកសារផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ គំនូសបង្ហាញទីតាំងអចលនទ្រព្យ និងកំណត់បង្ហាញដែលបញ្ជាក់ពីទំហំពិតប្រាកដនៃអចលនទ្រព្យដែលចេញដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដី ។

ក្រោយពីបានមកបំពេញពាក្យស្នើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា តាមទម្រង់របស់អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដាររួចហើយកម្មសិទ្ធិករ ឬអ្នកទទួលបន្តនូវសិទ្ធិត្រូវបញ្ជូនឯកសារទាំងនោះមករដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ដើម្បីធ្វើការវាយតម្លៃជាក់ស្តែង និងកំណត់ប្រាក់ពន្ធដែលត្រូវបង់ចូលជាថវិការដ្ឋ ។

ការផ្តល់ការអនុគ្រោះឱ្យដកចេញនូវមូលដ្ឋានគិតពន្ធប្រថាប់ត្រាខាងលើ គឺមានសុពលភាពអនុវត្តសម្រាប់តែអចលនទ្រព្យដែលបានស្នើសុំចុះបញ្ជីដំបូងនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រឹមថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៨ ។ ដោយឡែក សម្រាប់អចលនទ្រព្យដែលពុំបានចុះបញ្ជី ដែលបានផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់បន្តដៃគ្នាជាច្រើនដងមុនថ្ងៃទី០១ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៧ ត្រូវបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាមួយដងលើកចុងក្រោយ ដោយមិនអនុញ្ញាតឱ្យដកនូវមូលដ្ឋានគិតពន្ធ ៦០០ ០០០ ០០០ (ប្រាំមួយរយលាន) រៀល ដូចអចលនទ្រព្យដែលបានស្នើសុំចុះបញ្ជីឡើយ ។

ម្យ៉ាងវិញទៀតកម្មសិទ្ធិករក៏ត្រូវមានការបង់ពន្ធលើអចលនវត្ថុទៅតាមច្បាប់បានកំណត់ដូចភោគៈដែរ។

២.២.២.៣. ការផ្ទេរសិទ្ធិអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជីរួច

ទម្រង់នៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ សំដៅលើកិច្ចសន្យា ឬលិខិតគតិយុត្តនានា ដែលបញ្ជាក់ពីការផ្ទេរសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុពីម្ចាស់ដីដើម ទៅម្ចាស់អចលនទ្រព្យថ្មី ដោយមានការទទួលស្គាល់តាមផ្លូវច្បាប់។ ការផ្ទេរសិទ្ធិនេះធ្វើឡើងក្រោមទម្រង់ជាៈ

- កិច្ចសន្យាទិញ-លក់អចលនវត្ថុ

- ការធ្វើអំណោយ ឬប្រទានកម្ម (កិច្ចសន្យា ដែលភាគីម្ខាងផ្តល់នូវទ្រព្យសម្បត្តិ ដោយមិនយកថ្លៃដល់ភាគីម្ខាងទៀតយល់ព្រមទទួល)
- សន្តតិកម្ម (ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិ ឬករណីកិច្ច ពីជនណាម្នាក់ ទៅឱ្យជនម្នាក់ ឬច្រើននាក់តាមច្បាប់)
- ការបែងចែកមរតកតាមការព្រមព្រៀង ជាដើម។

នីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ

នីតិវិធីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុមាន ៥ ដំណាក់កាលធំៗរួមមាន

១. បំពេញឯកសារនៅការិយាល័យភូមិបាល

ភាគីទាំងសងខាង ឬអ្នកទទួលបានសិទ្ធិ ត្រូវមកការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ (ដែលជាទូទៅគេហៅថា ការិយាល័យភូមិបាល) ដែលអចលនទ្រព្យនោះស្ថិតនៅ ដើម្បីបំពេញឯកសារនានា នៅមុខមន្ត្រីភូមិបាល ដោយមានសាក្សីមកជាមួយផង។

២. ប្រថាប់ត្រាដោយអាជ្ញាធរឃុំ-សង្កាត់

បន្ទាប់ពីបំពេញឯកសារនៅការិយាល័យភូមិបាលរួចរាល់ហើយ ម្ចាស់ដី ត្រូវយកឯកសារនោះ ទៅឱ្យអាជ្ញាធរឃុំ-សង្កាត់ ដែលអចលនទ្រព្យនោះស្ថិតនៅ ដើម្បីត្រួតពិនិត្យនូវភាពស្របច្បាប់ និងប្រថាប់ត្រាលើឯកសារទាំងអស់នោះ។

៣. កសាងសាលាកបត្រក្បាលដី និងពិនិត្យទីតាំង

បន្ទាប់ពីប្រថាប់ត្រារួចហើយ ម្ចាស់ដី ត្រូវបន្តយកឯកសារនោះទៅការិយាល័យភូមិបាលវិញ ដើម្បីមន្ត្រីអនុវត្តនីតិវិធីបន្ត។ មន្ត្រីភូមិបាល នឹងធ្វើការងារផ្ទេរសិទ្ធិអចលនទ្រព្យនោះ ដោយចុះទៅពិនិត្យទីតាំង កសាងសាលកបត្រក្បាលដី សម្រង់ពត៌មានក្បាលដី កសាងកំណត់ហេតុចុះវាស់វែង និងកសាងឯកសារណបផ្សេងៗទៀតដែលពាក់ព័ន្ធ។

៤. សុំការអនុម័តមន្ទីរសុរិយោដី និងបង់ពន្ធ

ចំពោះដីដែលចុះបញ្ជីរួច (ប្លង់រឹង) ម្ចាស់ដីត្រូវយកឯកសារទាំងអស់នោះ ទៅច្រកចេញចូលតែមួយនៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី (ឬហៅថាមន្ទីរសុរិយោដី) ដែលអចលនទ្រព្យនោះស្ថិតនៅ។ មន្ត្រីសុរិយោដីនៅទីនោះ នឹងធ្វើការត្រួតពិនិត្យឯកសារទាំងនោះ។ ក្នុងករណីដែលឯកសារគ្រប់គ្រាន់តាមច្បាប់ហើយនោះ មន្ត្រីនឹងហៅម្ចាស់មកបង់សេវាសុរិយោដី និងយកឯកសារទៅបង់ពន្ធនៅសាខាពន្ធដារដែលអចលនទ្រព្យនោះស្ថិតនៅ។

៥. ចារឹកឈ្មោះលើប្លង់ដី

ជំហានចុងក្រោយ បន្ទាប់ពីបង់ពន្ធរួចហើយ សម្រាប់ដីដែលបានចុះបញ្ជីរួច (ប្លង់រឹង) ម្ចាស់ដី ត្រូវកាន់ឯកសារទាំងអស់មកមន្ទីរសុរិយោដីម្ដងទៀត ដើម្បីមន្ត្រីធ្វើបច្ចុប្បន្នភាពអំពីម្ចាស់ដី នៅក្នុងប្រព័ន្ធកុំព្យូទ័រ និងធ្វើលេខាចារឹកលើប្លង់ដីនោះ។ ម្ចាស់ដីថ្មី នឹងទទួលបានប្លង់កម្មសិទ្ធិនោះ នៅពេលនីតិវិធីទាំងអស់នេះបានបញ្ចប់។

ឯកសារតម្រូវសម្រាប់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

សម្រាប់ការផ្ទេរសិទ្ធិកាត់ឈ្មោះអចលនទ្រព្យដែលមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ (គឺដីដែលមាន ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ និងវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ ម្ចាស់អចលនទ្រព្យ) ត្រូវធ្វើតាមការណែនាំដូចខាងក្រោម៖

- កិច្ចសន្យាទិញ-លក់ (លិខិតលក់ផ្ដាច់ សម្រាប់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិក្នុងករណីទិញ-លក់)
- លិខិតធ្វើអំណោយផ្ដាច់ (ក្នុងករណីដីនោះ ត្រូវបានធ្វើអំណោយដល់នរណាម្នាក់)
- អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ (មានបញ្ជាក់ពីសាលាក្រុង ស្រុក/ ខណ្ឌ)
- សេចក្ដីចម្លងសំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ (ប្រសិនបើជាទ្រព្យប្ដីប្រពន្ធ)
- ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណ (នៅលីវ រៀបការ និង លែងលះ....) និង
- ឯកសារផ្សេងៗទៀត ទៅតាមតម្រូវការជាក់ស្ដែងនៃអចលនទ្រព្យនោះ។

អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច

បន្ទាប់ពីមានកិច្ចព្រមព្រៀងលក់-ទិញរវាងអ្នកលក់ និងអ្នកទិញហើយ ភាគីត្រូវចុះហត្ថលេខា និងផ្ដិតមេដៃនៅលើ លិខិតលក់ផ្ដាច់ (Vente Definitive) ដោយមានវត្តមានរបស់មន្ត្រីសុរិយោដីនៅកន្លែង បន្ទាប់មកអ្នកលក់និងអ្នកទិញត្រូវដាក់ឯកសារចាំបាច់ដទៃទៀត (ដូចខាងក្រោម) ទៅមន្ទីររៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី ("អាជ្ញាធរសុរិយោដី")។

- ប្រសិនបើអ្នកទិញ/អ្នកលក់ជាក្រុមហ៊ុន នោះត្រូវមានសេចក្ដីសម្រេចរបស់ម្ចាស់ភាគហ៊ុន និងអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណថតចម្លងដែលមានបញ្ជាក់ត្រឹមត្រូវរបស់អ្នកតំណាងដែលមានសិទ្ធិ (សញ្ជាតិខ្មែរ) ចំនួនបី (៣) ច្បាប់។ ម្ចាស់ភាគហ៊ុនបរទេសត្រូវផ្ដល់លិខិតឆ្លងដែនថតចម្លងដែលមានបញ្ជាក់ត្រឹមត្រូវចំនួនបី (៣) ច្បាប់។
- ប្រសិនបើអ្នកទិញ/អ្នកលក់ ជារូបវន្តបុគ្គលនោះត្រូវមានអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណថតចម្លងដែលមានបញ្ជាក់ត្រឹមត្រូវចំនួនបី (៣) ច្បាប់។

- ប្រសិនបើអ្នកទិញ/អ្នកលក់ ជាជនបរទេសដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ នោះត្រូវមានអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណថតចម្លងដែលមានបញ្ជាក់ត្រឹមត្រូវចំនួនបី (៣) ច្បាប់ និងព្រះរាជក្រឹត្យផ្តល់សញ្ជាតិច្បាប់ថតចម្លងដែលមានបញ្ជាក់ត្រឹមត្រូវមួយច្បាប់។

២.២.២.៤. ការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមានប្លង់ទន់

រាល់ការទិញ-លក់អចលនទ្រព្យដែលមានត្រឹមប្លង់ទន់ ហើយចង់ផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យនោះត្រឹមប្លង់ទន់ទៅឱ្យអ្នកទិញវិញត្រូវធ្វើតាមការណែនាំដូចខាងក្រោមនេះ៖

សំណុំឯកសារត្រូវរៀបចំ និងមានជាស្រេចមានដូចជា៖ ពាក្យស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ (ថតចំលង) សេចក្តីចម្លងសំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ (ប្រសិនបើជាទ្រព្យប្តីប្រពន្ធ) ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណ (នៅលីវ រៀបការ និង លែងលះ....) កិច្ចសន្យាទិញ-លក់ ឯកសារបញ្ជាក់ប្រវត្តិដី និងបង្កាន់ដៃបង់ពន្ធជាដើម ។

នីតិវិធីនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីមានដូចខាងក្រោម៖

ត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ នៅការិយាល័យច្រកចេញចូលតែមួយនៃ សាលាស្រុក-ខណ្ឌ ដែលក្បាលដីស្ថិតនៅ។ បន្ទាប់ពីបានដាក់ពាក្យត្រឹមត្រូវហើយ ខាងស្រុក-ខណ្ឌ នឹងជូនដំណឹងដល់អ្នកស្នើសុំអំពីការចុះវាស់វែងដីធ្លី និងធ្វើកំណត់ហេតុអំពីការចុះវាស់វែង។ ក្រោយពីមន្ត្រីចុះវាស់វែង និងធ្វើកំណត់ហេតុរួចរាល់ហើយ ខាងស្រុក-ខណ្ឌ នឹងរៀបចំឯកសារ ដើម្បីអោយអ្នកស្នើសុំយកឯកសារទៅបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា ៤% នៃតម្លៃលក់អចលនទ្រព្យ (យោងតាមតារាងតម្លៃអចលនទ្រព្យដែលបានវាយតម្លៃដោយគណៈកម្មការវាយតម្លៃអចលនទ្រព្យ) ។

បញ្ជាក់៖ ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាសម្រាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី គឺជាលក្ខខណ្ឌតម្រូវតាមគោលការណ៍នៃសេចក្តីណែនាំលេខ ៨៧២៦ របស់អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ ស្តីពីការអនុវត្តប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រាចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ ចុះថ្ងៃទី១៤ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៦ ដោយបានចែងថា ចំពោះអចលនទ្រព្យដែលពុំទាន់បានចុះបញ្ជី (គ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ) នៅពេលអចលនទ្រព្យនោះត្រូវបានផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់នូវចំណែកទាំងស្រុង ឬចំណែកណាមួយនៃអចលនទ្រព្យ (ការពុះជាឡូត៍ ឬការបំបែកក្បាលដី) អ្នកទទួលសិទ្ធិកាន់កាប់មានកាតព្វកិច្ចត្រូវបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាតាមអត្រា ៤% ស្របតាមច្បាប់ជាធរមានដូចអចលនទ្រព្យដែលបានចុះបញ្ជី (មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ) ដែរ ។

ក្រោយពីបានបង់ពន្ធរួចរាល់ហើយ អ្នកស្នើសុំត្រូវយកបង្កាន់ដៃបង់ពន្ធរួចរាល់នោះ ទៅស្រុក-ខណ្ឌវិញដើម្បីដាក់អោយស្រុក-ខណ្ឌ ពិនិត្យ និងសំរេច ដើម្បីបញ្ចប់ការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យជូនអ្នកទិញត្រឹម

ថ្នាក់ស្រុក-ខណ្ឌ។ ពេលនោះ លោក-អ្នកនឹងទទួលសំណុំឯកសារនៃការផ្ទេរសិទ្ធិ អចលនទ្រព្យដែលបានផ្ទេរសិទ្ធិត្រឹមត្រូវអោយទៅឈ្មោះអ្នកទិញ ដោយមានទាំងឯកសារបញ្ជាក់ពីការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា ៤% ។

២.២.២.៥. ការចុះបញ្ជីបន្ត

- **ការចុះបញ្ជីដីបន្តទាក់ទងនឹងការផ្ទេរសិទ្ធិះ** ក្នុងរឿងអចលនវត្ថុ ការផ្ទេរសិទ្ធិអាចប្រព្រឹត្តទៅបាន ហើយតតីយជនមិនអាចជំទាស់បាន លុះត្រាតែលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិនោះធ្វើឡើងតាមរូបមន្តយថាភូត ដោយបុគ្គលដែលមាននីតិសម្បទា និងត្រូវបានចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី។ កិច្ចសន្យាដែលនាំទៅដល់ការផ្ទេរសិទ្ធិមានកិច្ចសន្យាលក់ កិច្ចសន្យាដូរ កិច្ចសន្យាឱ្យ និងកិច្ចសន្យាជំរះមរតក។

ក្នុងការតាក់តែងលិខិតសញ្ញាខាងលើ មន្ត្រីទទួលបន្ទុក (ប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុក ខណ្ឌ) ត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ និងទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់លើអត្តសញ្ញាណគូភាគី គឺភាគីអ្នកលក់ត្រូវតែជាម្ចាស់អចលនវត្ថុដែលត្រូវលក់ពិតប្រាកដ ឬតំណាងស្របច្បាប់របស់ជននេះ ហើយភាគីអ្នកទិញត្រូវមានសញ្ញាតិជាខ្មែរ និងមានសមត្ថភាពចុះកិច្ចសន្យា។

ចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិ (Condominium) សហកម្មសិទ្ធិករម្នាក់ៗ អាចធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិបង្កើតសិទ្ធិ ឬកែសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនបានដោយសេរី លើកលែងតែការបង្កើតសេវភាព ហើយម្ចាស់បំណុលរបស់គេម្នាក់ៗអាចប្តឹងរឹបអូសចំណែកឯកជននោះបាន។ ក្រៅពីកិច្ចសន្យា សេចក្តីសំរេចរបស់តុលាការក៏នាំឱ្យទៅដល់ការផ្ទេរសិទ្ធិដែរ។

- **ការចុះបញ្ជីដីបន្តទាក់ទងនឹងការបង្កើតសិទ្ធិថ្មីលើក្បាលដីះ** កិច្ចសន្យាបង្កើតសិទ្ធិថ្មីលើក្បាលដី (ដាក់បន្ទុក ឬធានាសងបំណុល) មានកិច្ចសន្យាផលុបភោគ, កិច្ចសន្យាបង្កើតសេវភាព, កិច្ចសន្យាបង្កើតសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅ, កិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក, កិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុ, កិច្ចសន្យាដាក់ធានា និងកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែង។ កិច្ចសន្យាទាំងនេះ មិននាំឱ្យទៅដល់ការផ្ទេរសិទ្ធិឡើយ។
- **ការចុះបញ្ជីដីបន្តទាក់ទងនឹងការប្រែប្រួលលក្ខណៈរូបនៃក្បាលដីះ** ការប្រែប្រួលលក្ខណៈរូបនៃក្បាលដីអាចកើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងខាងឆន្ទៈ ឬដោយសេចក្តីសំរេចរបស់តុលាការ ឬដោយធម្មជាតិ។

ក. ដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីបន្ត

មន្ត្រីទទួលបន្ទុក បន្ទាប់ពីពិនិត្យឃើញថាឯកសារត្រឹមត្រូវ និងគ្រប់គ្រាន់ហើយត្រូវធ្វើលេខាចារឹកនៅក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ឬសៀវភៅគោលបញ្ជីដី និងចុះចរន្តការក្នុងប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬក្នុងវិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ តាមរូបមន្តកំណត់។

មន្ត្រីទទួលបន្ទុកអនុវត្ត ត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ និងទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ ក្នុងការវាស់វែង និងការកសាងឯកសារ (សលាកប័ត្របំបែកក្បាលដី, សលាកប័ត្របង្រួមក្បាលដី)។ លើការវាស់វែង ត្រូវយកចិត្តទុកដាក់លើភាពទៀងទាត់ និងច្បាប់ ឬលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗ ដូចជាការកំណត់ចំណីផ្លូវ ការបំរុងទុក ការហាមឃាត់ ជាដើម។ លើការងារកសាងឯកសារ ត្រូវប្រុងប្រយ័ត្នអំពីអត្តសញ្ញាណម្ចាស់ក្បាលដីជាប់ព្រំ ដែលត្រូវផ្ដិតមេដៃឯកភាពអំពីព្រំដីលើឯកសារ។

បន្ទាប់ពីពិនិត្យឃើញថាឯកសារត្រឹមត្រូវ និងគ្រប់គ្រាន់ហើយ មន្ត្រីទទួលបន្ទុកត្រូវធ្វើលេខាចារឹកក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ឬសៀវភៅគោលបញ្ជីដី និងក្នុងប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ។ ដោយឡែក ចំពោះវិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ដែលបានចេញក្នុងតំបន់ធ្វើការវិនិច្ឆ័យត្រូវប្រមូលវិញ្ញាបនប័ត្រចាស់ រួចចេញវិញ្ញាបនប័ត្រថ្មីជូនម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃក្បាលដីដែលត្រូវបានបំបែក ឬបង្រួមវិញ។

ខ. ការបារម្ភអំពីកម្រិតទាបនៃការចុះបញ្ជីបន្ត

ចំណុចខ្វះខាតក្នុងការចុះបញ្ជីបន្តត្រូវបានលើកឡើងនៅក្នុងរបាយការណ៍នានាជាច្រើនថា ជាហេតុនាំឱ្យមានក្ដីបារម្ភ។ ការចុះបញ្ជីបន្តកម្មសិទ្ធិសំខាន់ណាស់ក្នុងការធ្វើឱ្យប្រាកដអំពីនិរន្តរភាពនៃប្រព័ន្ធចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ព្រោះវាអាចបង្កើនប្រាក់ចំណូលពីការបង់ពន្ធដែលអាចត្រូវបានដាក់បញ្ចូលទៅក្នុងប្រព័ន្ធនេះវិញ ធ្វើបច្ចុប្បន្នភាពឈ្មោះម្ចាស់ដីដែលមាននៅក្នុងបញ្ជីប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ព្រមទាំងធានាថា សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិត្រូវផ្ទេរទាំងស្រុង។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្ដី មានសេចក្ដីរាយការណ៍ជាច្រើនប្រកពថា អត្រានៃការចុះបញ្ជីបន្តមានចំនួនតិចតួចណាស់។ ការវាយតម្លៃសំណៅដើមអំពីគម្រោងរៀបចំដែនដី និងរដ្ឋបាលដីធ្លី បានដាក់ចេញ "សូចនាករបំពេញការងារយ៉ាងសំខាន់" ថា រហូតដល់ចុងបញ្ចប់នៃគម្រោងនេះនៅឆ្នាំ២០០៧ ការចុះបញ្ជីបន្ត និងបានប្រព្រឹត្តទៅក្នុងអត្រា ៧៥% ក្នុងចំណោមដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីបន្តទាំងអស់។[66] ទោះបីជាគ្មានតួលេខគួរឱ្យយកជាការបានសម្រាប់ចំនួនពិតប្រាកដនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដែលត្រូវបានចុះបញ្ជីបន្តក៏ដោយក៏មានការព្យាករណ៍ថា នៅឆ្នាំ២០១២ តួលេខនៅក្រោម ៧៥% ឆ្ងាយណាស់។

២.២.៣. ភាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី(កម្មសិទ្ធិករ)

សាមីអ្នកកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លីគ្រប់រូបភាព ត្រូវអនុវត្តអោយបានដាច់ខាតកាតព្វកិច្ចដែលមានចែងក្នុងសេចក្ដីសម្រេចស្ដីពីគោលនយោបាយគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី។ រដ្ឋនឹងមានវិធានការដកហូតសិទ្ធិក្នុងករណីមិនអនុវត្តតាមរាល់កាតព្វកិច្ចខាងលើ។

---

[66] ធនាគារពិភពលោក ៖ ឯកសារវាយតម្លៃគម្រោងស្ដីពីសំណើរឥណទានមួយដែលមានទឹកប្រាក់ស្មើនឹង ២៤,៣ លានដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក ផ្ដល់ជូនព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា សម្រាប់គម្រោងរៀបចំដែនដី និងរដ្ឋបាលដីធ្លីចុះកាលបរិច្ឆេទ ថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០០២ (ទំព័រ ២៩)។

ជារៀងរាល់ឆ្នាំ សាមីអ្នកប្រើប្រាស់ដីធ្លីត្រូវមានកាតព្វកិច្ចដូចតទៅ៖

- ទាញយកអត្ថប្រយោជន៍ពីដីអោយអស់ពីលទ្ធភាពដោយប្រើប្រាស់គ្រប់មធ្យោបាយ
- ធានាប្រើប្រាស់ ថែរក្សាដីធ្លីអោយមានការគង់វង្ស និងមានការរីកចម្រើន
- បង់ពន្ធ ឬបង់ឈ្នួលដីជូនរដ្ឋអោយបានទៀងទាត់បំផុតតាមអត្រា និងកាលកំណត់របស់រដ្ឋ
- ហាមឃាត់ការចាប់ដីទំនេរគ្រប់ប្រភេទ បង់ពន្ធទុកសម្រាប់លក់ និងជួលអោយអ្នកដទៃ
- គោរពតាមរាល់គោលការណ៍របស់រដ្ឋអំពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី
- ក្នុងករណីពិសេសដែលរដ្ឋត្រូវការដីដើម្បីសង់ ឬពង្រីកតំបន់សេដ្ឋកិច្ចសំខាន់ៗ ប្រជាជនជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ភោគី ឬសម្បទាននិកនូវដីតំបន់នេះត្រូវបង្គគ្រប់លក្ខណសម្បត្តិ បំពេញតាមសំណូមរបស់រដ្ឋ ដោយរដ្ឋគិតគូរគោលនយោបាយអោយបានសមស្រប និងឈរលើផលប្រយោជន៍ជាចម្បង
- មិនអោយកេណ្ឌពលករធ្វើដីបម្រើផលប្រយោជន៍ឯកជន ប៉ុន្តែមានសិទ្ធិជួលពលកម្មមួយចំនួនទៀតបាននៅក្នុងពេលដែលផលិតកម្មមានភាពតឹងតែងតាមរដូវកាល និងមានសិទ្ធិជួលអ្នកណែនាំបង្ហាញខាងបច្ចេកទេសទៀតដែរ
- មិនអោយមានសិទ្ធិជាឯកជនក្នុងដែនបម្រុងរុក្ខា នេសាទ អាងតម្កល់ទឹកស្រោចស្រពបរិវេណរ៉ែ មណ្ឌលបេតិកភណ្ឌវប្បធម៌ ប្រវត្តិសាស្ត្រជាតិ វត្តអារាម ទីស្មសាន សួន និងទួលសាធារណៈ ដីសម្រាប់ថ្នល់ សំណង់ផ្សេងៗ បឹង អូរ ព្រែក ស្ទឹង ទន្លេ សមុទ្រ។

២.៣. ការទិញលក់ និងការធ្វើពាណិជ្ជកម្មដីធ្លី

ព័ត៌មានពាក់ព័ន្ធនឹងការលក់ និងការជួញដូរដីនៅកម្ពុជាមិនទាន់មានគ្រប់គ្រាន់នៅឡើយ។ ទោះបីជាក្របខ័ណ្ឌផ្លូវការសម្រាប់ការលក់ និងការជួញដូរដីត្រូវបានតាក់តែងឡើងក្រោមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ប៉ុន្តែច្បាប់ស្តីពី ការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០១១ បានលុបចោលផ្នែកជាច្រើននៃក្របខ័ណ្ឌនោះ។

ការលក់ដីធ្លីតាមរយៈកិច្ចសន្យានាំឱ្យមានការផ្ទេរសិទ្ធិនៃភាពជាម្ចាស់ទៅលើដី។ យ៉ាងនេះក្តី ដើម្បីអាចអនុវត្តបានកិច្ចសន្យានេះត្រូវតែចុះបញ្ជី។[67] ម្យ៉ាងទៀត អចលនវត្ថុអាចត្រូវផ្ទេរដោយសន្តតិកម្ម។[68] អចលនវត្ថុដែលត្រូវបានកាន់កាប់ដោយស្របច្បាប់ ប៉ុន្តែមិនមានកម្មសិទ្ធិអាចនឹងផ្ទេរបាន[69] ដូចដែលច្បាប់ភូមិបាល

[67] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១, មាត្រា ៦៩។

[68] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១, មាត្រា ៧២-២២។

[69] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១, ជំពូក ៤។

ឆ្នាំ២០០១ បានចែងពីសិទ្ធិបណ្ដោះអាសន្នលើអចលនវត្ថុ ដែលក្នុងនោះពួកគេមានសិទ្ធិដូចគ្នាទៅនឹងម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករដែរ។

ការខកខានមិនបានចុះបញ្ជីការផ្ទេរសិទ្ធិមានទៅលើដីជាបន្តបន្ទាប់ បង្ហាញពីការប្រឈមសំខាន់ៗ ជាច្រើនចំពោះសន្តិសុខកម្មសិទ្ធិដីធ្លី និងប្រព័ន្ធផ្ដល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លី។[70] ដីធ្លីចុះបញ្ជីរួច ត្រូវចុះបញ្ជីឡើងវិញជាមួយអាជ្ញាធរសុរិយោដី នៅពេលដីនោះត្រូវបានផ្ទេរទៅម្ចាស់ថ្មី។[71] ដំណើរការនេះធានាថា ការចុះបញ្ជីដីធ្លីត្រូវបានធ្វើបច្ចុប្បន្នភាព ហើយប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិថ្មីត្រូវបានផ្ដល់ជូន និងផ្ដល់លទ្ធភាពឱ្យរដ្ឋាភិបាលប្រមូលពន្ធផងដែរ។ ក៏ប៉ុន្តែ ជាក់ស្ដែងរាល់ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិមួយក្នុងចំណោមបួនករណី មិនត្រូវបានចុះបញ្ជីផ្លូវការទេ។ ប្រសិនបើស្ថានភាពនេះពិតជាមានមែន ការចុះបញ្ជីនៅកម្ពុជា អាចមិនជាក់លាក់ និងមិនមានបច្ចុប្បន្នភាពនៅឡើយ។ ព័ត៌មានមិនត្រឹមត្រូវ និងមិនអាចជឿទុកចិត្តបាន អាចនាំឱ្យកើតមានការដោះស្រាយជម្លោះមិនយុត្តិធម៌ ខណៈដែលម្ចាស់កម្មសិទ្ធិចុះបញ្ជីចុងក្រោយនឹងមានសិទ្ធិទាមទារតាមផ្លូវច្បាប់ ច្រើនជាង។ ហេតុផលជាទូទៅ សម្រាប់ការមិនចុះបញ្ជីការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី គឺតម្លៃខ្ពស់ (ទាំងតម្លៃផ្លូវការ និងមិនផ្លូវការ) សម្រាប់សេវានេះ និងកង្វះខាតការយល់ដល់ពីបញ្ហាចុះបញ្ជី។[72]

បញ្ហានេះ បានលេចចេញជារូបរៀងកាន់តែច្បាស់ឡើងៗដែលថា ការលក់ដីដោយបង្ខំ និងដោះទាល់ គឺជាមូលហេតុចម្បងនៃអសន្តិសុខកម្មសិទ្ធិដីធ្លី។[73] ការលក់ដោះទាល់ អាចកើតមាននៅពេលដែលគ្រួសារប្រឈមនឹងបំណុល ឬបញ្ហាលំបាកដូចជា ឈឺធ្ងន់។[74] ការសិក្សានៅឆ្នាំ២០១៥ ទៅលើភាពគ្មានដីធ្លី រាយការណ៍ថា គ្រួសារជិត ៣១ភាគរយ ដែលស្ថិតក្នុងការសិក្សានេះ គឺជាអ្នកគ្មានដីធ្លី ដោយសារពួកគេបានលក់ដី

[70] ម៉ាក ហ្គ្រីមឌីដ. ឆ្នាំ២០១២. "សិទ្ធិទទួលបានកម្មសិទ្ធិដីធ្លី នៅកម្ពុជា៖ ការសិក្សាលើការចុះបញ្ជីជាប្រព័ន្ធ នៅខេត្តចំនួនបី និងរាជធានីនៃប្រទេសកម្ពុជា." រាជធានីភ្នំពេញ: វេទិកានៃអង្គការមិនមែនរដ្ឋាភិបាលស្តីពីកម្ពុជា។

[71] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, មាត្រា ១៣៣-៣៥។

[72] ហ្គ្រីមឌីដ. ឆ្នាំ២០១២. ទំព័រ ៩៣។

[73] អាលីស ប៊ីប៉ែន និង ពូ សុវច្ចនា. ឆ្នាំ២០១៥. "សន្តិសុខមនុស្ស និងសិទ្ធិដីធ្លីនៅកម្ពុជា." រាជធានីភ្នំពេញ: វិទ្យាស្ថានខ្មែរសម្រាប់សហប្រតិបត្តិការ និងសន្តិភាព. http://www.cicp.org.kh/userfiles/file/Publications/Human-Security-executive-summary-eg-2.pdf

[74] អាល់ហ្វូន យូលែនប៊ឹក. ឆ្នាំ២០០៩. "វិនិយោគផ្ទាល់ពីបរទេស (FDI) លើវិស័យដីធ្លីនៅកម្ពុជា." អង្គការ ជីធីហ្សែត. http://www2.gtz.de/dokumente/bib-2010/gtz2010-0061en-foreign-direct-investment-cambodia.pdf

ទាំងនោះ។[75] ការសិក្សាស្រាវជ្រាវផ្សេងទៀតរកឃើញថា ការលក់ដីដោយបង្ខំ ទំនងជាកើតមានឡើងនៅក្នុងតំបន់ដែលដីមានតម្លៃខ្ពស់ ឬកន្លែងដែលក្រុមហ៊ុនឯកជនចង់បង្កើនទំហំដីកាន់តែធំឡើងសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍ។[76] នៅក្នុងប្រទេសដែលមានប្រជាជន ៨០ភាគរយ រស់នៅទីជនបទ និង ៧៣ភាគរយ ពឹងផ្អែកលើវិស័យកសិកម្មសម្រាប់ចិញ្ចឹមជីវិត ការលក់ដីបែបនេះអាចជះឥទ្ធិពលខ្លាំង និងមានផលប៉ះពាល់សម្រាប់រយៈពេលវែងលើជីវភាពរស់នៅ និងសុខុមាលភាពរបស់ប្រជាជននៅជនបទ។[77]

[75] អាលីស ប៊ីប៉ែន និង ពូ សុវច្ឆនា. ឆ្នាំ២០១៥. "សន្តិសុខមនុស្ស និងសិទ្ធិដីធ្លីនៅកម្ពុជា." រាជធានីភ្នំពេញ: វិទ្យាស្ថានខ្មែរសម្រាប់សហប្រតិបត្តិការ និងសន្តិភាព. ទំព័រ២៨. http://www.cicp.org.kh/userfiles/file/Publications/Human-Security-executive-summary-eg-2.pdf

[76] សែន ដេវីឌ. ឆ្នាំ២០១៥. "គ្រួសារខ្លះនិយាយថា ការលក់ដីត្រូវធ្វើដោយបង្ខំ." ភ្នំពេញ ប៉ុស្តិ៍ ថ្ងៃទី ១៣ ខែមីនា . www.phnompenhpost.com/land-sales-forced-say-families

[77] អាលីស ប៊ីប៉ែន និង ពូ សុវច្ឆនា. ឆ្នាំ២០១៥។ តំណាងរបស់អង្គការកសិកម្ម និង ស្បៀងអាហារ (FAO) ប្រចាំនៅកម្ពុជា. ឆ្នាំ២០១១. ប្រទេសកម្ពុជា និង ដំណើររឿងអំពីសមិទ្ធិផលសម្រេចបាន និងជោគជ័យរបស់អង្គការកសិកម្ម និង ស្បៀងអាហារ (FAO). http://www.fao.org/3/a-at004e.pdf

ជំពូកទី៣
សិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លីរបស់ជនបរទេស

៣.១. សិទ្ធិក្នុងការទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

បច្ចុប្បន្ន មានជនបរទេសស្ទើរចម្រុះជាតិសាសន៍បានមករស់នៅ ធ្វើការ និងប្រកបរបររកស៊ីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ ពួកគេទាំងនោះមួយចំនួនបានមករស់នៅរយៈពេលខ្លី និងខ្លះទៀតបានទិញលំនៅលំនៅឋានរស់នៅជួបជុំគ្រួសារក្នុងសង្គមកម្ពុជា ដោយមានទាំងកូនពូនជាចៅយ៉ាងសុខសាន្ត។ តើជនបរទេសទាំងនោះមានសិទ្ធិទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាធ្វើជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបានដែរឬទេ? បើតាមមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់បានឱ្យដឹងថា ជនបរទេសពិតជាមានសិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិ ប៉ុន្តែទៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធិតែប៉ុណ្ណោះ មិនអាចទិញលំនៅឋានជាន់ផ្ទាល់ដីបានជាដាច់ខាត ។

អគ្គនាយកនៃអគ្គនាយកដ្ឋានរដ្ឋបាល និងជាអ្នកនាំពាក្យក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ លោក សេង ឡូត បានមានប្រសាសន៍ ថា៖ «ជនបរទេសមានសិទ្ធិទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាតែនៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ ចាប់ពីជាន់ទី១ឡើងទៅ» ។

លោកបន្តថា៖ «ការអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិនេះ វាបានផ្តល់ប្រយោជន៍ដល់ការអភិវឌ្ឍនៃវិស័យសំណង់ជាពិសេស លើការសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា»។

យោងតាមច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសដែលមាន៨ជំពូក និង២៤មាត្រា បានកំណត់ថា អគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺសំដៅដល់អគារ ឬសំណង់ដែលមានកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់រស់នៅ។ អគារសហកម្មសិទ្ធិមានចំណែកខ្លះជាកម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗហៅថា «ចំណែកឯកជន» និងមានចំណែកខ្លះជាលំហរួមសម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ហៅថា «ចំណែករួម»។ ការបង្កើតច្បាប់នេះឡើងសំដៅទាក់ទាញ និងសម្រួលដល់ធុរកិច្ចរបស់វិនិយោគិនលើវិស័យសំណង់ព្រមទាំងជួយដល់ទីផ្សារអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា។

យោងតាមមាត្រា៦ នៃច្បាប់នេះបានចែងថា ជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិចាប់ពីជាន់ទី១ (មួយ) ឡើងទៅ។ ជាន់ផ្ទាល់ដី និងជាន់ក្រោមដី មិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឡើយ ។

ក្នុងមាត្រា២២ នៃច្បាប់នេះក៏បានចែងដែរថា ជនបរទេសណាដែលបានទទួលទិញ ឬទទួលផ្ទេរចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមុនច្បាប់នេះចូលជាធរមាន ហើយមិនស្របតាមបញ្ញត្តិទាំងឡាយដូចមានចែងក្នុង

មាត្រា៦នៃច្បាប់នេះ ត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យធ្វើការដោះស្រាយដើម្បីឱ្យស្របតាមច្បាប់នេះឡើងវិញ ក្នុងរយៈពេល២ (ពីរ) ឆ្នាំ។

ក្នុងករណីដែលមិនគោរពតាមកថាខណ្ឌទី១នោះ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចត្រូវប្ដឹងទៅតុលាការ ដើម្បីលក់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះដោយបង្ខំ។

លោក ឡៅ ទិព្វសីហា មន្ត្រីជាន់ខ្ពស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ មានប្រសាសន៍ថា បន្ទាប់ពីច្បាប់កម្ពុជាអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិទិញអចលនវត្ថុធ្វើជាកម្មសិទ្ធិមកឃើញថា កំណើនចំនួនជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិកើនឡើង។

ជាក់ស្ដែង នៅឆ្នាំ២០១៦ កន្លងទៅ ជនបរទេសប្រមាណ៧៧៨នាក់ បានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិចំណែកឯកជនលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ មិនមែនដីធ្លី ។

លោកបន្តថា៖ «ក្នុងឆ្នាំ២០១៧នេះ យើងមិនទាន់ធ្វើការប្រៀបធៀបនៃចំនួនជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនៅឡើយទេ ជារួមការទិញលក់អគារសហកម្មសិទ្ធិសម្រាប់ជនបរទេសនេះនៅតែមានសកម្មភាពខ្លាំងក្លានៅឡើយ ហើយនៅដំណាច់ឆ្នាំនេះចំនួនជនបរទេសបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនឹងបន្តកើនឡើងថែមទៀត»។

⇒ **បរទេសអាចទិញដីនៅកម្ពុជាបាន! តើទិញតាមរយៈមធ្យោបាយបែបណាខ្លះ?**

រដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ ១៩៩៣ បានចែងថា មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬ នីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរប៉ុណ្ណោះ ទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី។ ប៉ុន្តែច្បាប់កំពូលនេះ មិនបានចែងហាមឃាត់ជនបរទេសមិនឱ្យទិញ ឬ វិនិយោគដីនៅកម្ពុជានោះទេ។

⇒ **តើជនបរទេសអាចទិញដីនៅស្រុកខ្មែរតាមរយៈមធ្យោបាយបែបណាខ្លះ?**

តាមការអនុវត្តជាក់ស្ដែង ច្បាប់កម្ពុជាក៏បានទុកលទ្ធភាពឱ្យជនបរទេសអាចទិញដីធ្លីនៅស្រុកខ្មែរបានដែរ ពោលគឺ ត្រូវធ្វើឡើងតាមរយៈ ៤ វិធីសំខាន់ៗ រួមមាន៖

១. កម្មសិទ្ធិជនបរទេសតាមរយៈតំណាងជាជនជាតិខ្មែរ

២. កម្មសិទ្ធិជនបរទេសតាមរយៈក្រុមហ៊ុនសាជីវកម្មដែលមានម្ចាស់ខ្មែរ (Land Holding Company)

៣. កម្មសិទ្ធិជនបរទេសតាមរយៈក្រុមហ៊ុនបរធនបាល (Trust Company)

៤. កម្មសិទ្ធិជនបរទេសតាមរយៈការចូលជាសញ្ជាតិខ្មែរ។

៣.២. សិទ្ធិដែលទទួលបានតាមរយៈតំណាងជាជនជាតិខ្មែរ

ជនបរទេសអាចទិញដីបានតាមរយៈតំណាងជនជាតិខ្មែរ ប៉ុន្តែនៅលើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិត្រូវដាក់ឈ្មោះអ្នកតំណាងជាជនជាតិខ្មែរ។ ដើម្បីការពារដល់អ្នកវិនិយោគបរទេសទាំងនោះ ពួកគេត្រូវតែមានកិច្ចសន្យាធានាជាមួយអ្នកតំណាងរបស់ខ្លួន។

កិច្ចសន្យាធានា អាចធ្វើឡើងជាច្រើនប្រភេទដូចជា កិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក កិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែង ឬកិច្ចសន្យាកម្ចីជាដើម។ ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យាដែលពេញនិយម និងមានសុវត្ថិភាពជាងគេ គឺកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក មានន័យថា ជនជាតិខ្មែរម្នាក់នោះសុំកម្ចីពីបរទេសមកទិញដី ដូច្នេះប្លង់ដីត្រូវជាប់ហ៊ីប៉ូតែក ដូចក្នុងករណីដែលយើងខ្ចីលុយធនាគារទិញដីដូច្នោះដែរ។ និយាយឱ្យងាយយល់ អ្នកតំណាងខ្មែរមានឈ្មោះលើប្លង់មែនតែគ្មានសិទ្ធិលក់ឬផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដោយគ្មានការអនុញ្ញាតពីម្ចាស់ហ៊ីប៉ូតែកដែលជាជនបរទេសឡើយ។ ដូច្នេះ ភាគីទាំងពីរត្រូវយកប្លង់ដីនោះទៅដាក់ហ៊ីប៉ូតែកជាមួយនឹងសុរិយោដីឱ្យបានត្រឹមត្រូវ។

៣.៣. កម្មសិទ្ធិជនបរទេសតាមរយៈជានីតិបុគ្គល

៣.៣.១. ការទទួលបានសិទ្ធិតាមរយៈក្រុមហ៊ុនសាជីវកម្មដែលមានម្ចាស់ជាខ្មែរ (Land Holding Company)

វិធីនេះ ជនបរទេសអាចកាន់កាប់ដីក្នុងនាមជាក្រុមហ៊ុនដែលមានសញ្ជាតិជាខ្មែរកាន់កាប់ភាគហ៊ុនយ៉ាងហោច ៥១% ហើយជនបរទេសកាន់កាប់៤៩%។ តាមរយៈវិធីនេះ ជនបរទេសត្រូវបានការពារសិទ្ធិដោយកិច្ចសន្យាភាគហ៊ុន។

វិធីនេះទៀតសោត គឺមានការចំណាយខ្ពស់។ បើជនបរទេសនោះមានគោលបំណងបើកក្រុមហ៊ុនថ្មី ត្រូវចំណាយយ៉ាងហោចណាស់ ៤០០០ ដុល្លា ទៅ ១២០០០ ដុល្លារ អាស្រ័យលើសេវាកម្មមេធាវី។ លើសពីនេះ ការបើកជាក្រុមហ៊ុនដើម្បីទិញដីបែបនេះ ជនបរទេសត្រូវមានកាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធតាមផ្លូវច្បាប់ ដូចជាពន្ធលើប្រាក់ចំណូល ២០% ឬពន្ធប៉ាតង់ប្រចាំឆ្នាំជាដើម។ ដូច្នេះ វិធីនេះគួរប្រើក្នុងករណីមានការវិនិយោគទ្រង់ទ្រាយធំ។ ប៉ុន្តែករណីបរទេសមិនចង់បើកក្រុមហ៊ុនដោយខ្លួនឯង បរទេសក៏អាចប្រើក្រុមហ៊ុនសាជីវកម្ម ជាអ្នកតំណាងទិញតាមរយៈកិច្ចកិច្ចសន្យាចងផ្សេងៗ ដូចជាកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក កិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែង ឬកិច្ចសន្យាកម្ចីដូចគ្នានឹងវិធីទី១ដូច្នោះដែរ។

៣.៣.២. ការទទួលបានសិទ្ធិតាមរយៈក្រុមហ៊ុនបរធនបាល (Trust Company)

ច្បាប់ស្តីពីបរធនបាលកិច្ចឆ្នាំ២០១៩ បរទេសអាចទិញដីនៅកម្ពុជាបានតាមរយៈក្រុមហ៊ុនបរធនបាល ដែលបានចុះបញ្ជីបរធនបាលកិច្ចនៅក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុត្រឹមត្រូវ។ ការទិញនេះក៏ត្រូវធ្វើលិខិតបរធនកិច្ច ឬកិច្ចព្រមព្រៀងឈរឈ្មោះអនុលោមទៅតាមលក្ខខណ្ឌនៃច្បាប់ផងដែរ។

ក្រុមហ៊ុនប្រភេទនេះ ជាក្រុមហ៊ុនកាន់កាប់ ឬគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិ ដែលអ្នកបង្កើតធនបាលកិច្ច (ហៅថាអនុប្បទានយី អាណត្តិទាយក ឬបរធនបាលទាយក) ផ្ទេរទ្រព្យសម្បត្តិនោះទៅកាន់បរធនបាល ដែលជាអ្នកគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិ ដើម្បីប្រយោជន៍អ្នកដទៃ (ហៅថា អត្ថាគាហក)។ និយាយឱ្យងាយយល់ គឺទិញតាមរយៈក្រុមហ៊ុនដែលមានកេរ្តិ៍ឈ្មោះនឹងមានទំនួលខុសត្រូវខ្ពស់ ដោយក្រុមហ៊ុនបរធនបាលដើរតួជាអ្នកគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិឱ្យជនបរទេស ដោយគ្មានសិទ្ធិយកទៅលក់បន្តឡើយ ទោះជាដីនោះជាឈ្មោះកម្មសិទ្ធិរបស់ក្រុមហ៊ុនក៏ដោយ។ ការទិញដោយវិធីនេះ ជនបរទេសនឹងទទួលបានទំនុកចិត្តខ្ពស់ ហើយមិនបាច់ខាតបង់ចំណាយបើកក្រុមហ៊ុនដោយខ្លួនឯង។

៣.៤. កម្មសិទ្ធិជនបរទេសតាមរយៈការចូលជាសញ្ជាតិខ្មែរ

មធ្យោបាយមួយទៀតនោះ គឺតាមច្បាប់ចូលសញ្ជាតិកាលពីឆ្នាំ១៩៩៦ របស់កម្ពុជាបានចែងថា ជនបរទេសទាំងឡាយដែលទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរពីព្រះមហាក្សត្រមានសិទ្ធិទិញដី និងក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីដូចពលរដ្ឋកម្ពុជាស្របច្បាប់ដែរ។

យ៉ាងណាក្តីសម្រាប់ជនបរទេសដែលមិនចង់ស្មុគស្មាញក្នុងការទិញដី ពួកគេអាចក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអគារសហកម្មសិទ្ធិចាប់ពីជាន់ទី១ ឡើងទៅបានដោយងាយស្រួល និងស្រប់ច្បាប់ ឧទាហរណ៍អគារខុនដូចជាដើម។

ដើម្បីជួយសម្រួលបរិយាកាសធុរកិច្ច និងការវិនិយោគរបស់ជនបរទេសនៅកម្ពុជា ពិសេសក្នុងវិស័យសំណង់ និងអចលនទ្រព្យ រដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានបង្កើត "ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស"។

៣.៥. សិទ្ធិជួលដីធ្លីរបស់ជនបរទេស

ការជួលដីសាធារណៈ គឺជាការផ្តល់ដីរដ្ឋដល់នីតិបុគ្គលឯកជនក្នុងទម្រង់ជាកិច្ចព្រមព្រៀងជួលដែលមានកិច្ចសន្យា។ ច្បាប់កម្ពុជាបានផ្តល់ឱកាសដល់ការជួលដីរដ្ឋរយៈពេលខ្លី និងរយៈពេលវែងទៅតាមគោលបំណង និងភតិកៈ។ ការជួលដីសាធារណៈភាគច្រើនត្រូវបានអនុញ្ញាតលើដីឯកជនរបស់រដ្ឋ ដែលមិនមានផល

ប្រយោជន៍សាធារណៈ ឬមិនផ្តល់សេវា ឬមុខងារសាធារណៈ។ យ៉ាងនេះក្តី ការជួលដីដែលមានលក្ខណៈរឹតត្បិតខ្លាំង អាចត្រូវបានធ្វើឡើងសម្រាប់ដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ[78] ដែលបម្រើឲ្យផលប្រយោជន៍សាធារណៈ។ ការជួលដីសាធារណៈ ជាពិសេស សម្បទានដីធ្លី តែងតែពាក់ព័ន្ធនឹងជម្លោះដីធ្លី ដូចដែលត្រូវបានរាយការណ៍ដោយអង្គការមិនមែនរដ្ឋាភិបាល ប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយ និងអង្គការសហប្រជាជាតិ។[79]

៣.៥.១. ក្របខ័ណ្ឌគោលនយោបាយ និងច្បាប់

ក្របខ័ណ្ឌគតិយុត្តិពាក់ព័ន្ធនឹងការជួលដីសាធារណៈ មានលក្ខណៈទូលាយខ្លាំង និងស្មុគស្មាញ។ ភាគច្រើននៃក្របខ័ណ្ឌ និងនីតិវិធីទាំងនេះ បើទោះជាមិនទាំងអស់មានចែងក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ និងអនុក្រឹត្យជាច្រើនផ្សេងទៀត ដែលគ្រប់គ្រងការជួលដោយឡែកៗពីគ្នា។ ក្រៅពីនេះ ការជួលជាច្រើនត្រូវអនុលោមតាមបទប្បញ្ញត្តិសំខាន់ៗក្នុងច្បាប់ស្តីពីព្រៃឈើ ច្បាប់ស្តីពីបរិស្ថាន និងច្បាប់ស្តីពីតំបន់ការពារ ដែលបានកំណត់សិទ្ធិរបស់ប្រភេទដីធ្លីមួយចំនួន និងក្រុមមនុស្សមួយចំនួន ព្រមទាំងច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគផងដែរ។

រដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានព្យាយាមប្រើប្រាស់ការជួលដីសាធារណៈ ជាមធ្យោបាយក្នុងការជំរុញការវិនិយោគលើវិស័យកសិឧស្សាហកម្ម ពាណិជ្ជកម្ម និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ។ ការណ៍នេះ មានគោលបំណងបង្កើនការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច និងសមាហរណកម្មទៅក្នុងសេដ្ឋកិច្ចតំបន់ តាមរយៈកំណើនផលិតភាព ឱកាសការងារ និងឱកាសបង្កើតប្រាក់ចំណូល។[80] យ៉ាងនេះក្តី គោលនយោបាយថ្មីៗរបស់រដ្ឋាភិបាលបានងាកមកផ្តោតលើការផ្តល់ដីធ្លីដល់ប្រជាជនគ្មានដី សម្រាប់ជាមធ្យោបាយនៃការកាត់បន្ថយភាពក្រីក្រ។[81]

---

[78] ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១, មាត្រា១៦-១៨។

[79] មើល អង្គការ អាដហុក (ឆ្នាំ២០១៤). "ស្ថានភាពដីធ្លី ឆ្នាំ ២០១៣." https://opendevelopmentcambodia.net/dataset/?id=land-situation-in-cambodia-2013-1 ម៉េ ទិត្យថារ៉ា. ឆ្នាំ ២០១៥. "សហគមន៍ជម្រុញឱ្យរដ្ឋាភិបាលលុបចោលសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច." ភ្នំពេញ ប៉ុស្តិ៍ ថ្ងៃទី ៥ ខែកុម្ភៈ . http://www.phnompenhpost.com/communities-urge-govt-rescind-elcs ។ ការិយាល័យឧត្តមស្នងការអង្គការសហប្រជាជាតិទទួលបន្ទុកសិទ្ធិមនុស្ស. ឆ្នាំ២០១២. "ការបណ្តេញចេញ និងការតាំងលំនៅជាថ្មី នៅកម្ពុជា៖ "តម្លៃមនុស្ស ផលប៉ះពាល់ និងដំណោះស្រាយ." អង្គការសហប្រជាជាតិ.http://cambodia.ohchr.org/WebDOCs/DocProgrammes/Resettlement_Study-28_Feb_2012_Eng.pdf

[80] ផែនការយុទ្ធសាស្ត្រអភិវឌ្ឍន៍ជាតិ: ឆ្នាំ២០០៩-ឆ្នាំ ២០១៣. http://www.hacccambodia.org/download_pub.php?file=NSDP%202009-2013.pdf

[81] ផែនការយុទ្ធសាស្ត្រអភិវឌ្ឍន៍ជាតិ: ឆ្នាំ២០១៤-ឆ្នាំ២០១៨. http://countryoffice.unfpa.org/cambodia/drive/NSDP2014-2018.pdf

៣.៥.២. ការវិនិយោគដីរបស់ជនបរទេសតាមរយៈការជួលរយៈពេលវែង

ការជួលដីមានភាពងាយស្រួល និងចំណាយតិចជាងជម្រើសនៃភាពជាម្ចាស់ផ្សេងទៀត ដែលមានសម្រាប់ជនបរទេស។ ទោះយ៉ាងណា ជម្រើសនេះពាក់ព័ន្ធនឹងដីដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ពលរដ្ឋកម្ពុជា ហើយមិនអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសអាចលក់អចលនទ្រព្យសម្រាប់យកផលចំណេញបានឡើយ។

រាល់ការជួលរយៈពេលយូរជាង ១៥ឆ្នាំ ត្រូវចុះបញ្ជីនៅការិយាល័យដីធ្លីពាក់ព័ន្ធ ហើយត្រូវធ្វើកិច្ចព្រមព្រៀងជួលរយៈពេលវែងមានរយៈពេលរហូតដល់៥០ឆ្នាំ ការជួលរយៈពេលវែងអាចរួមបញ្ចូលទាំងសិទ្ធិក្នុងការអភិវឌ្ឍដី។

៣.៥.៣. ការគ្រប់គ្រងដីធ្លី និងគេហដ្ឋានដែលជួលឱ្យក្រុមហ៊ុនអង្គការអន្តរជាតិ និងជនបរទេស

ក្នុងទិសព្រងឹកកិច្ចសហប្រត្តិបត្តិការលើគ្រប់វិស័យ ជាមួយបណ្តាប្រទេសសង្គមនិយមជាបងប្អូន និងអង្គការអន្តរជាតិនានាដើម្បីជំរុញការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច-សង្គមកិច្ចអោយមានប្រសិទ្ធភាព និងបង្កលក្ខណសម្បត្តិអោយក្រុមហ៊ុន ឬភ្ញៀវបរទេសចូលមកធ្វើអាជីវកម្ម ផលិតកម្មដើម្បីរួមចំណែកស្តារសេដ្ឋកិច្ច សង្គមកិច្ចរបស់ប្រទេសជាតិ បញ្ហាដោះស្រាយគេហដ្ឋាន ដីធ្លីសម្រាប់បណ្តាអង្គការអន្តរជាតិ ក្រុមហ៊ុន ឬភ្ញៀវបរទេសនៅទីក្រុងភ្នំពេញ និងតាមទីរួមខេត្តនានា គឺជាការចាំបាច់សំខាន់មួយផ្នែកដែរ។

ផ្អែកតាមសភាពការណ៍នេះ ក្រុមប្រឹក្សារដ្ឋមន្ត្រីបានកំណត់នូវវិធានការចាំបាច់ចំពោះមុខដូចខាងក្រោមនេះៈ

- ជនបរទេសដែលបានទទួលការអនុញ្ញាតអោយស្នាក់នៅក្នុងរដ្ឋកម្ពុជា មានសិទ្ធិជួលគេហដ្ឋានដីធ្លីបាន។
- ក្រសួងការបរទេស ក្រសួងមហាផ្ទៃ និងគណៈកម្មាធិការប្រជាជនខេត្ត-ក្រុងត្រូវរួមគ្នាទទួលខុសត្រូវក្នុងការរៀបចំគេហដ្ឋាន ដីធ្លីដល់បណ្តាអង្គការអន្តរជាតិ ក្រុមហ៊ុន ឬភ្ញៀវបរទេសដែលធ្វើសកម្មភាពនៅតាមខេត្ត-ក្រុងនីមួយៗ ដោយត្រូវយកចិត្តទុកដាក់សំខាន់បំផុតដល់បញ្ហាថែរក្សា ការពារសន្តិសុខជូនភ្ញៀវអោយបានល្អ។

៣.៦. ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ជនបរទេសមានសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដូចជនជាតិខ្មែរដែរ។ ក្រោយពីជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិហើយ គាត់ក៏អាចទទួលបានសិទ្ធិមួយចំនួនទៀត ដោយផ្អែកទៅលើសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិផងដែរ។ វិធានច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស បានផ្តល់សិទ្ធិដល់ជនបរទេសក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងលើចំណែកឯកជនដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន

បានដោយសេរីក្នុងទំហំដែលច្បាប់បានកម្រិត។ សហកម្មសិទ្ធិករដែលជាជនបរទេសអាចប្រើប្រាស់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិយ៉ាងពេញលេញលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ប៉ុន្តែសិទ្ធិនេះអនុវត្តបានត្រឹមកម្រិតដែលច្បាប់បានអនុញ្ញាតប៉ុណ្ណោះ។ ការប្រើប្រាស់ គឺជាការប្រើវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។ យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ការអាស្រ័យផលសំដៅដល់ផលស៊ីវិល និងផលធម្មជាតិដែលផលស៊ីវិលសំដៅដល់កម្មសិទ្ធិករជួលអចលនវត្ថុទៅឱ្យអ្នកដទៃហើយទទួលបានថ្លៃឈ្នួល។ ចំណែកឯការអាស្រ័យផលធម្មជាតិ គឺសំដៅដល់ការទទួលបានផ្លែផ្កា ហើយកម្មសិទ្ធិករអាចយកផ្លែផ្កានោះមកធ្វើជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន។ កម្មសិទ្ធិករបរទេស មានសិទ្ធិក្នុងការចាត់ចែងនូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួនតាមគោលការណ៍ដាច់ខាតនៃកម្មសិទ្ធិដែលមិនត្រឹមតែអ្នកដទៃនោះទេ សូម្បីតែរដ្ឋក៏មិនអាចបំពាននូវសិទ្ធិនេះបានដែរ ដែលច្បាប់ហៅថា គោលការណ៍មិនបំពានលើទ្រព្យសម្បត្តិ ក៏ប៉ុន្តែទោះជាក្រោមគោលការណ៍ដាច់ខាតនៃកម្មសិទ្ធិក៏ដោយក៏គេមិនអនុញ្ញាតឱ្យប្រើសិទ្ធិនោះដោយបំពានដែរ មានន័យថានៅពេលដែលប្រើសិទ្ធិនោះដោយបំពានហួសពីទំហំនៃការការពារដែលត្រូវបានបញ្ញត្តិទុកមិនអាចទទួលស្គាល់អានុភាពនៃការប្រើសិទ្ធិនោះឡើយ។ គួរគូសបញ្ជាក់ផងដែរថា សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងអស់ទទួលបាននូវសិទ្ធិក្នុងការចាត់ចែងលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនដោយធ្វើយ៉ាងណាកុំឱ្យបំពានទៅលើចំណែករួម និងមិនធ្វើឱ្យរំខាន ឬរាំងស្ទះដល់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀតក្នុងការប្រើប្រាស់ចំណែករួមឬ ធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់សោភ័ណ្ឌភាព និងភាពរឹងមាំនៃសំណង់អគារ។

៣.៦.១. លក្ខខណ្ឌនៃការផ្តល់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ដើម្បីជួយសម្រួលបរិយាកាសធុរកិច្ច និងការវិនិយោគរបស់ជនបរទេសនៅកម្ពុជា ពិសេសក្នុងវិស័យសំណង់ និងអចលនទ្រព្យ រដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានបង្កើត "ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស"។ អគារសហកម្មសិទ្ធិ សំដៅលើសំណង់ ឬអគារដែលមានកម្មសិទ្ធិករ ឬអ្នកកាន់កាប់ច្រើននាក់រស់នៅ ដូចជាខុនដូ ផ្ទះល្វែង ភូមិគ្រឹះ ពាក់កណ្តាលភូមិគ្រឹះ និងប្រភេទផ្ទះផ្សេងទៀតដែលមានរចនាសម្ព័ន្ធជាប់គ្នា។

ជាទូទៅ អគារសហកម្មសិទ្ធិ មានចំណែកខ្លះជាកម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខរបស់សហកម្មសិទ្ធិករហៅថា «ចំណែកឯកជន» និងមានចំណែកខ្លះជាលំហរួមសម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួមរបស់កម្មសិទ្ធិករ ហៅថា «ចំណែករួម»។

ចំណែកឯកជន សំដៅដល់ចំណែកដែលស្ថិតក្រោមការកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ជាឯកជនផ្តាច់មុខ។ រីឯចំណែករួម គឺសំដៅដល់រាល់ចំណែករួមដូចជា ដី ទីធ្លា ជណ្តើរ ដំបូល ឧទ្យាន និងសួនច្បារ ផ្លូវ ច្រកចេញចូល ជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ និងទីកន្លែងនៃសេវាកម្មរួមជាដើម។ ដោយសារអគារសហកម្មសិទ្ធិមានច្រើនចំណែក ដូច្នេះការកម្រិតសិទ្ធិជារឿងចាំបាច់ ជាពិសេសសម្រាប់ជនបរទេស។

ជនបរទេសដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់ អាចមានកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិបាន ពោលគឺ អាចកាន់កាប់ ទិញ ឬលក់យូនីតណាមួយនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិបាន។ ជនបរទេសទាំងនោះ អាចកាន់កាប់លើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ចាប់ពីជាន់ទី១ ឡើងទៅ។ ជាន់ផ្ទាល់ដី និងជាន់ក្រោមដី ជនបរទេសមិនមានសិទ្ធិកាន់កាប់ឡើយ។ ដោយឡែក ពួកគេមិនអាចកាន់កាប់ចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិបានទេ តែមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ ដោយត្រូវគោរពតាមបទបញ្ញត្តិផងដែរ។

ចំណុចសំខាន់មួយទៀតគឺ ជនបរទេសមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យកាន់កាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិក្នុងតំបន់មួយចំនួនដែលកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល ដូចជាតំបន់ដែលស្ថិតនៅចម្ងាយ ៣០ គីឡូម៉ែត្រពីព្រំដែនគោកជាដើម។ ប៉ុន្តែជនបរទេសអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលស្ថិតនៅក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ទីប្រជុំសំខាន់ៗ និងតំបន់ផ្សេងៗទៀតដែលកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល។ លើសពីនេះជនបរទេស គឺមិនមានសិទ្ធិកាន់កាប់ក្បាលដីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះតាំងនៅនោះទេ។ ដោយឡែកសម្រាប់ការជួលវិញ ជនបរទេសអាចជួលជាអចិន្ត្រៃយ៍ដូចពលរដ្ឋខ្មែរដែរ ចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលសាងសង់នៅលើដីជួលពីបុគ្គលទីបី។

៣.៦.២. សិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករជាជនបរទេស

ជនបរទេសសំដៅដល់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលបរទេសដែលមិនមានសញ្ជាតិខ្មែរ ទោះបីជាបុគ្គលនោះមានសញ្ជាតិ ជំនឿ សាសនា ឬមានដើមកំណើតពីពូជសាសន៍ណាមួយក៏ដោយ ដោយគ្មានការរើសអើង។ តាមគោលការណ៍នៃនីតិអន្តរជាតិគេបានកម្រិតនូវការកាន់កាប់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់ជនបរទេស ដើម្បីធានានូវអធិបតេយ្យភាពរបស់ប្រទេសនីមួយៗ ហើយគោលការណ៍នេះក៏ត្រូវបានអនុវត្តនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាដែរ។ ជាក់ស្តែងមាត្រា ៤៤ កថាខណ្ឌ១ វាក្យខណ្ឌ២ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ១៩៩៣ បានចែងថាមានតែរូបវន្តបុគ្គល ដែលមានសញ្ជាតិជាខ្មែរទេ ទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិដីធ្លី។ ដើម្បីក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបាន លុះត្រាតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលនោះមានសញ្ជាតិខ្មែរ។ ជនបរទេសបានអនុវត្ត សិទ្ធិកាន់កាប់ដីធ្លី និងអគារផ្សេងៗរបស់ខ្លួនតាមរយៈអ្នកតំណាងដែលចំណុចនេះបានបង្កវិវាទជាច្រើនករណី ហើយឈានដល់ការដោះស្រាយពីអំណាចតុលាការផងដែរ ស្របពេលដែលជនបរទេសមួយចំនួនធំបានគោរពតាមលក្ខខណ្ឌច្បាប់បានត្រឹមត្រូវល្អ។ ហេតុនេះហើយបានជាច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស បានលេចរូបរាងឡើង ក្នុងគោលដៅផ្តល់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់។

៣.៦.២.១. សិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករជនបរទេស

សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករជាជនបរទេស ក៏មានលក្ខណៈប្រហាក់ប្រហែលទៅនឹងចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសដែរ គ្រាន់តែសិទ្ធិទាំងនោះត្រូវបានកម្រិតនៅក្នុងករណីមួយចំនួនប៉ុណ្ណោះ។ ជាក់ស្តែងមាត្រា៦ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើជនបរទេសរបស់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស គឺមានការកម្រិតសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនទាំងនោះមានដូចជា ៖

- អាចមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិចាប់ពីជាន់ទីមួយឡើងទៅ ដោយមិនអនុញ្ញាតឱ្យមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនៅជាន់ផ្ទាល់ដី និងជាន់ក្រោមដីទេ ជាធម្មតាជនបរទេសមិនមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាទេ នេះជាបញ្ញត្តិដែលចែងដើម្បីធានានូវអធិបតេយ្យភាពរបស់រដ្ឋ។ ហេតុនេះបានជាច្បាប់អនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកាន់កាប់លើអគារ ប៉ុន្តែសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនោះត្រូវបានកម្រិត គឺជនបរទេសអាចកាន់កាប់ចាប់ពីជាន់ទីមួយតែប៉ុណ្ណោះ ព្រោះបើអនុញ្ញាតឱ្យគាត់កាន់កាប់ជាន់ផ្ទាល់ដី ឬជាន់ក្រោមដី គឺដូចជាឱ្យគាត់កាន់កាប់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីដែរ។
- ចំពោះសមាមាត្រ និងរបៀបគិតគូរនៃចំណែកឯកជនដែលអាចជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេស គឺត្រូវបានកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យដោយឡែក ដែលបានកំណត់ផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនដល់ជនបរទេសនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមួយកន្លែង ដោយមិនឱ្យលើសពី៧០ភាគរយ នៃទំហំផ្ទៃក្រឡានៃចំណែកឯកជនទាំងអស់នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះទេ។ ច្បាប់បានកំណត់ដូចនេះក្នុងគោលបំណងជួយអភិវឌ្ឍន៍ទីផ្សារអចលនវត្ថុក្នុងពេលបច្ចុប្បន្នដែលកំពុងកើនឡើងយ៉ាងឆាប់រហ័ស និងដើម្បីទាក់ទាញអ្នកវិនិយោគពីខាងក្រៅមកកាន់តែច្រើន។
- ត្រូវបានផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិតែលើចំណែកឯកជននៃអគារតែប៉ុណ្ណោះ ឯចំណែករួមត្រូវបានរក្សាទុកសម្រាប់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ប្រើប្រាស់ជារួម។
- គ្មានករណីណាដែលសហកម្មសិទ្ធិករជាជនបរទេសអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើក្បាលដីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិតាំងនៅនោះទេ។
- មិនអនុញ្ញាតសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលស្ថិតនៅចម្ងាយពីព្រំដែនគោក ៣០គីឡូម៉ែត្រ និងតំបន់មួយចំនួនទៀតដែលកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល លើកលែងតែនៅក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស និងទីប្រជុំជនសំខាន់ៗ និងតំបន់មួយចំនួនទៀតដែលកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល។
- ក្នុងករណីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិសាងសង់នៅលើដីជួលពីបុគ្គលទីនោះ ជនបរទេសនឹងមានតែសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើចំណែកឯកជនដូចពលរដ្ឋខ្មែរដែរ។ ដូចគ្នានឹងសហកម្មសិទ្ធិករជាពលរដ្ឋខ្មែរដែរ ដើម្បីអាចក្លាយជាសហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិបាន លុះត្រាតែបុគ្គលនោះមានសមត្ថ

ភាពពេញលក្ខណៈច្បាប់ពោលគឺ រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលជានីតិជន និងមានសមត្ថភាពយល់ដឹងខាងឆន្ទៈ។

សហកម្មសិទ្ធិករគ្រប់រូបទាំងជនបរទេស និងពលរដ្ឋខ្មែរនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងអស់ត្រូវតែប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិក្នុងគោលបំណងស្របច្បាប់ មានន័យថា គាត់មិនអាចប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនក្នុងគោលបំណងព្យាបាទ បំពាន ឬរាំងស្ទះដល់ការប្រើប្រាស់ ឬរំខានដល់ជីវភាពរស់នៅរបស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនផ្សេងទៀតឡើយ។

ការផ្ទេរសហកម្មសិទ្ធិពិសេសដោយការព្រមព្រៀងមិនមានអានុភាពទេ ប្រសិនបើមិនបានចុះបញ្ជីដោយយោងតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ ឬបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតស្តីពីការចុះបញ្ជី។

៣.៦.២.២. សិទ្ធិគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ

សិទ្ធិគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករជាជនបរទេសមិនមានឯកសារណាមួយបញ្ជាក់ឱ្យបានច្បាស់នៅឡើយទេ តែបើយោងតាមមាត្រា ១៥ នៃច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស បានកំណត់ថាជនបរទេសដែលជាសហកម្មសិទ្ធិករគ្មានសិទ្ធិចាត់ចែងលើចំណែករួមទេ គឺគាត់មិនអាចចូលរួមសម្រេចលើកិច្ចព្រមព្រៀងផ្សេងៗស្តីពី ការគ្រប់គ្រងលើអគារសហកម្មសិទ្ធិទេ។ បន្ថែមពីនេះទៀត ច្បាប់ដដែលក៏បានកម្រិតសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនទាក់ទងនឹងការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិផងដែរ។

៣.៦.២.៣. កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវ

សិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករជាជនបរទេសនៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបានច្បាប់កម្រិតក៏ដោយក៏សហកម្មសិទ្ធិករជាជនបរទេសត្រូវមានកាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវដូចគ្នាទៅនឹងសហកម្មសិទ្ធិករជាពលរដ្ឋខ្មែរដែរលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ជាក់ស្តែងមាត្រា ១៤ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហមានកាតព្វកិច្ច និងបន្ទុកផ្សេងៗដូចសហកម្មសិទ្ធិករខ្មែរដែរ។ សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ត្រូវគោរពរាល់កាតព្វកិច្ច និងបន្ទុកដែលមានចែងនៅក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងច្បាប់ជាធរមាន។

ចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិករជាជនបរទេស ឬសហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ត្រូវចូលរួមថែទាំចំណែករួមដោយការចំណាយទៅលើការថែទាំទាំងឡាយត្រូវគិត តាមសមាមាត្រនៃតម្លៃឡូត៍នីមួយៗ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងណាមួយ ឬមានចែងដោយឡែកនៅក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង។ សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ត្រូវទទួលខុសត្រូវរួមជាមួយសហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀតក្នុងករណីមានវិការៈណាមួយកើតឡើងដល់តតិយជន។

៣.៦.២.សិទ្ធិរបស់ជនបរទេសលើចំណែករួម

ចំណែករួម គឺជាចំណែកទាំងឡាយណាក្រៅពីចំណែកឯកជន។ ចំណែករួមមានដូចជា ដី ជណ្តើរ ច្រកចេញចូល ទីធ្លាក្នុងរបង សួនច្បារ ផ្លូវ ចំណតរថយន្ត សួនច្បារ កន្លែងកីឡា ជញ្ជាំងអឡសិទ្ធិ ជញ្ជាំងទ្រទ្រង់ អាគារ បណ្តាញទឹក ភ្លើង ឧស្ម័ន ទីកន្លែងនៃសេវារួមផ្សេងៗ ទូរួម បំពង់ និងក្បាលបំពង់ផ្សេង និងដំបូល។[82] ចំណែករួម ត្រូវស្ថិតនៅក្នុងរបបកម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេសរបស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនទាំងអស់។ កម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេស ជាសិទ្ធិរបស់បុគ្គលច្រើនរូបដែលអាចជាជនជាតិខ្មែរ និងជនបរទេសលើចំណែករួមនៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិតែមួយ ដែលក្នុងនោះជនបរទេសមានតែសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួម។ ឯជនជាតិខ្មែរមិនត្រឹមមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល តែមានទាំងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិអវិភាគលើចំណែករួមទៀតផង។ ដូច្នេះសិទ្ធិដែលជនបរទេសទទួលបានមានលក្ខណៈខុសពីជនជាតិខ្មែរពីព្រោះជនបរទេសត្រូវបានកម្រិតសិទ្ធិទៅលើចំណែករួម។ ជាមួយនឹងការទទួលបានសិទ្ធិខាងលើសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ក៏ត្រូវបំពេញនូវកាតព្វកិច្ចមួយចំនួនដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ និងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងផងដែរ។

៣.៦.២.១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល

សិទ្ធិប្រើប្រាស់ ជាសិទ្ធិអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុត្រឹមកម្រិតនៃសេចក្តីត្រូវការរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងគ្រួសាររបស់ខ្លួន។ ជនបរទេសដែលមានចំណែកឯកជនលើអគារសហកម្មសិទ្ធិមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់នឹងអាស្រ័យផលលើចំណែករួមនៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានដូចជា ដីធ្លី ទីធ្លា ជណ្តើរ ដំបូល ឧទ្យាននិងសួនច្បារ ច្រកចេញចូល ជញ្ជាំងអឡសិទ្ធិ ទីកន្លែងនៃសេវាកម្មរួម។ ទោះបីជាច្បាប់បានអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួមមែន តែគាត់ក៏មានកាតព្វកិច្ចក្នុងការចូលរួមសហការជាមួយសហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀតក្នុងការការពារ និងថែទាំចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ចំណាយក្នុងការថែទាំត្រូវទទួលខុសត្រូវតាមសមាមាត្រដោយស្របទៅនឹងតម្លៃឡូត៍នីមួយៗ ឬតាមការព្រមព្រៀងផ្សេងពីនេះ ឬមានចែងក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងរបស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ទោះបីជាជនបរទេសមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួមមែន តែជនបរទេសមិនអាចប្រើសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់ខ្លួនដោយរំលោភបំពាន ឬប៉ះពាល់ទៅលើផលប្រយោជន៍របស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនដទៃទៀតបានទេ។ គាត់ត្រូវប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់គាត់ក្នុងទំហំដែលច្បាប់បានកំណត់។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ក្នុងករណីដែលចំណែកឯកជនរបស់ជនបរទេសស្ថិតនៅជាន់លើបំផុតនៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ គាត់មិនអាចលើកបន្តសម្រាប់តែខ្លួនឯងផ្ទាល់ ឬលក់សិទ្ធិនៃការ

[82] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ,លេខ១២៦អនក្រ/បក, ២៣ សីហា ២០០៩, មាត្រា១២។

លើកបន្តនេះបានឡើយ ពីព្រោះវាជាទម្រង់នៃកេងចំណេញទៅលើសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍នៃសហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត។

៣.៦.២.២. ភាគពុកិច្ចរបស់ជនបរទេសលើចំណែករួម

ច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស បានកំណត់អំពីការអនុញ្ញាតឱ្យអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចមានសិទ្ធិក្នុងការអន្តរាគមន៍លើកាតព្វកិច្ច ជួសជុល ឬថែទាំចំណែករួម។ ក្នុងករណីមួយចំនួន ដូចជាករណីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិទ្រុឌទ្រោមនោះអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចអាចចេញវិធានការបង្ខំឱ្យសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់រុះរើ ជួសជុល ឬសាងសង់ឡើងសារជាថ្មី ដើម្បីរក្សាសុវត្ថិភាពដល់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ក្នុងអគារនោះ។ ទោះបីជាអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពល្អប្រសើរក៏ដោយ សមត្ថកិច្ចក៏អាចដាក់វិធានការឱ្យសហកម្មសិទ្ធិករទទួលខុសត្រូវក្នុងការថែទាំឱ្យមានភាពប្រសើរលើចំណែករួមដែរ។ ទោះបីជាវិធាននោះមិនបានបញ្ជាក់ច្បាស់ពីអាជ្ញាធរនៃស្ថាប័នណាមានសមត្ថកិច្ចក៏ដោយ ប៉ុន្តែនៅក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែង គេសង្កេតឃើញថា ការអន្តរាគមន៍ពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចកើតឡើងនៅពេលមានជម្លោះប៉ុណ្ណោះ ហើយការអន្តរាគមន៍ច្រើនជាការសម្របសម្រួលជាជាងការបង្ខំ។ កាតព្វកិច្ចនៃការថែទាំ និងជួសជុលចំណែករួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករមិនត្រឹមតែមានដូចបានបញ្ជាក់ខាងលើនោះទេ ព្រោះពួកគាត់ត្រូវទទួលខុសត្រូវបន្ថែមលើចំណាយនៃការថែទាំ និងជួសជុលផងដែរ ដោយការចំណាយនោះធ្វើឡើងទៅតាមទំហំនៃចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន។

៣.៦.៣. ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃប្លង់កម្មសិទ្ធិរួម

ក្នុងឆ្នាំ២០០៩ ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិត្រូវបានណែនាំ និងអនុញ្ញាតឱ្យជនជាតិបរទេសកាន់កាប់អគារឯកជនដែលមានកម្មសិទ្ធិរួមគ្នានៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាដោយអនុលោមតាមនីតិវិធី និងលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យជាក់លាក់។ ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិត្រូវបានអនុវត្ត ដើម្បីជំរុញការវិនិយោគបរទេសនៅក្នុងទីផ្សារអចលនទ្រព្យក្នុងស្រុក និងព្រមទាំងទទួលយកជនបរទេសដែលកំពុងស្វែងរកកម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យលំនៅដ្ឋាន និងពាណិជ្ជកម្មនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។

៣.៦.៤. ប័ណ្ណសម្គាល់កម្មសិទ្ធិ (Strata title)

ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិ (strata title) គឺសំដៅលើវិញ្ញាបនប័ត្របញ្ជាក់ពីកម្មសិទ្ធិរបស់បុគ្គលនីមួយៗក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ប្លង់កម្មសិទ្ធិរួមអាចអនុវត្តបានទាំងអចលនទ្រព្យលំនៅដ្ឋាន និងពាណិជ្ជកម្ម។ ឧទាហរណ៍ អគារការិយាល័យសម្រាប់គោលបំណងពាណិជ្ជកម្ម ឬអគារលំនៅដ្ឋាន អគារខុនដូ ឬកន្លែងប្រើប្រាស់ចម្រុះនៅក្នុងអគារខ្ពស់សហកម្មសិទ្ធិ ដែលអាចត្រូវបានកាន់កាប់ដោយប្លង់កម្មសិទ្ធិរួម។

អគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺជាសំណង់អគារ ឬសំណង់ដែលម្ចាស់ជាច្រើនរស់នៅរួមគ្នា។ ក្នុងអគារមានតំបន់ឯកជនដែលកាន់កាប់ផ្តាច់មុខដោយសហម្ចាស់ និងកន្លែងផ្សេងទៀតដែលជាកម្មសិទ្ធិទូទៅ។

ប្លង់កម្មសិទ្ធិរួមអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកាន់កាប់ហូតដល់ ៧០% នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលផ្តល់ជូនជនបរទេសអាចទិញអចលនទ្រព្យនៅជាន់ខាងលើជាន់ទី១ ឬខ្ពស់ជាងនេះ។ ជនបរទេសមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតិឱ្យធ្វើជាម្ចាស់យូនីតជាន់ផ្ទាល់ដីនៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិទេ។ យ៉ាងហោចណាស់ ៣០% នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវតែជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនជាតិខ្មែរ។ លក្ខខ័ណ្ឌទាំងនេះត្រូវបានអនុវត្តចំពោះអាគារដែលមានប្លង់កម្មសិទ្ធិរួម ដែលបានចុះឈ្មោះក្រោយឆ្នាំ២០០៩ ។

៣.៧. វិធានការការពារសិទ្ធិចំពោះជនបរទេសនៅប្រទេសកម្ពុជា

ច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសមានគោលដៅសំខាន់ គឺចង់សម្រួល និងផ្តល់សិទ្ធិដល់ជនបរទេសដើម្បីអាចមានសិទ្ធិកាន់កាប់អគារនៅកម្ពុជា។ លើសពីនេះទៅទៀត ច្បាប់នេះមានគោលបំណងដើម្បីសម្រួលដល់ជនបរទេសដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់ ជាពិសេសសម្រាប់ជនបរទេសដែលរាជរដ្ឋាភិបាលយល់ថា អាចផ្តល់ផលប្រយោជន៍ចំពោះព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ពិតណាស់ ដោយសារតែមូលហេតុនេះហើយ ទើបក្នុងនាមជាអ្នកច្បាប់ត្រូវព្យាយាមឱ្យអស់ពីលទ្ធភាពក្នុងការការពារនូវកូនក្តីរបស់ខ្លួនដែលជាអ្នកទិញជនជាតិបរទេស ធ្វើយ៉ាងណាឱ្យដំណើរការនៃការលក់ទិញប្រព្រឹត្តទៅយ៉ាងរលូនមិនមានវិការៈផ្សេងៗដែលនឹងត្រូវកើតឡើង ឬអាចនឹងកើតឡើងក្នុងអំឡុងពេលនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា ព្រោះជនបរទេសជាជនដែលងាយនឹងរងគ្រោះដោយសារការឆបោក និងការផ្សព្វផ្សាយព័ត៌មានមិនពិតពីសំណាក់អ្នកលក់ដែលជាជនជាតិកម្ពុជាអំពីព័ត៌មានផ្សេងៗដែលទាក់ទងនឹងអគារ។ មួយវិញទៀត ថា តើក្នុងនាមជាអ្នកច្បាប់ ត្រូវការពារជនបរទេសបែបណានៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា ដើម្បីអាចតតាំងជាមួយតតិយជនបាន។

៣.៧.១. ការការពារសិទ្ធិតាមរយៈការចុះបញ្ជី

ការការពារក្នុងករណីនេះ នៅពេលដែលជនបរទេសបានធ្វើលទ្ធកម្មតាមរយៈការលក់ ទិញ ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិរួចហើយ ។ ក្នុងនាមជាអ្នកច្បាប់ តើត្រូវការពារគាត់ដោយរបៀបណា? ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ជាប្រភេទអចលនវត្ថុដែលមានអត្តសញ្ញាណ ដែលឯកសារបញ្ជាក់អំពីកម្មសិទ្ធរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិហៅថា "វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ" មានន័យថា ដើម្បីអាចបង្ហាញ ឬបញ្ជាក់ថា អ្នកណាម្នាក់ជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុណាមួយ គឺបុគ្គលនោះត្រូវមានឈ្មោះនៅលើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ។ ម៉្យាងទៀត សម្រាប់អចលនវត្ថុមួយអាចមានម្ចាស់កម្មសិទ្ធិតែម្នាក់ ឬច្រើននាក់ ដែលស្ថិតក្នុង

ទម្រង់ដូចជា កម្មសិទ្ធិឯកត្តបុគ្គល ឬកម្មសិទ្ធិអវិភាគជាអាទិ៍។ ជាគោលការណ៍ ការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ត្រូវមានការអានុភាពតាមការព្រមព្រៀងរវាងភាគី។ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់មានសមត្ថកិច្ចធ្វើការចុះបញ្ជី និងចេញវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជូនសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់តាមនីតិវិធី។ អគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានសាងសង់រួចចប់សព្វគ្រប់តាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមានប៉ុណ្ណោះ ទើបអាចជាកម្មវត្ថុនៃការ ចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនបាន។ ផ្នែកនេះនឹងធ្វើការបកស្រាយជាពីរ ពោលគឺ ប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលសាង សង់មុនឆ្នាំ១៩៩៧ និងប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលសាងសង់ក្រោយឆ្នាំ១៩៩៧។

៣.៧.១.១. ការការពារពាក់ពន្ធ័នឹងប្រភេទអគារសហហកម្មសិទ្ធិ

ប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិសាងសង់មុនឆ្នាំ១៩៩៧

ចំពោះប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលបានសាងសង់មុនថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ ហើយដែលមានសហកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់រស់នៅ ការស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនពុំតម្រូវឱ្យមានវិញ្ញាបនប័ត្របញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃសំណង់ ឬលិខិតបិទការដ្ឋានសំណង់ និងឯកសារប្លង់ស្ថាបត្យកម្មលម្អិតនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឡើយ។ ពិតមែនហើយតាមរយៈការសាកសួរពីបណ្តាសំណាក់មន្ត្រីជំនាញសុរិយោដីដែលបានចុះបញ្ជីអគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺមានផលវិបាកខ្លាំងចំពោះអគារចាស់ៗដែលនៅពេលដែលសហកម្មសិទ្ធិករនៃចំណែកឯកជនចង់យកចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនមកចុះបញ្ជី។ បញ្ហាត្រង់ថា នៅពេលដែលមានការស្នើសុំចុះបញ្ជីមន្ត្រីជំនាញត្រូវចុះមកសិក្សាផ្ទាល់ដើម្បីរៀបចំឡើងវិញនូវប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម និងលក្ខន្តិកៈសម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិនោះ ព្រមទាំងចុះមកវាស់វែងសារជាថ្មីម្តងទៀតដើម្បីផ្ទៀងផ្ទាត់ក្នុងការងាយស្រួលចេញប្លង់កម្មសិទ្ធិជូន។ អគារប្រភេទនេះភាគច្រើនជាអគារដែលសល់ពីសម័យសង្គមរាស្ត្រ និងសម័យខ្មែរក្រហមមកដែលភាគច្រើនជាសំណង់អគារចាស់ៗទ្រុឌទ្រោមខទាហរណ៍ ជាក់ស្តែងដូចជា អគារបូឌីញជាដើម។ អគារមួយចំនួន ទោះបីជាមានចំណែកឯកជនត្រឹមត្រូវក៏ពិតមែនក៏មិនអាចចាត់ទុកជាអគារសហកម្មសិទ្ធិបានដែរទោះបីជាគាត់មានកម្មសិទ្ធិលើចំណែកនោះស្របតាមលក្ខខណ្ឌនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិក៏ដោយ។ ក្នុងករណីនេះ កម្មសិទ្ធិនៃអគារនោះត្រូវបានមន្ត្រីជំនាញចេញប័ណ្ណមួយប្រភេទដែលគេហៅថា ប័ណ្ណលំនៅឋាន ឬប័ណ្ណពណ៌លឿង ព្រោះអគារទាំងអស់នោះចំណែកឯកជនមានស្រាប់តែម្តង ហើយប្រជាជនបានកាន់កាប់រួចហើយ។

ប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលសាងសង់ក្រោយ១៩៩៧

ចំពោះប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលបានសាងសង់ក្រោយថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ រហូតដល់អនុក្រឹត្យស្តីពី ការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិចូលជាធរមាន ហើយដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះពុំមានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ការស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនតម្រូវឱ្យធ្វើនិយតកម្មលើប្លង់ស្ថាបត្យកម្មអគារ

សហកម្មសិទ្ធិជាមុនសិន។ ម្យ៉ាងទៀត ចំពោះប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានសាងសង់មុនអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិចូលជាធរមាន ការស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនតម្រូវឱ្យសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់រៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងជាមុនសិន។ ប៉ុន្តែអ្វីដែលពិបាកនោះគឺត្រង់ថា ក្នុងករណីដែលសហកម្មសិទ្ធិករមិនអាចស្រុះស្រួលគ្នាក្នុងការរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងការស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន និងត្រូវកំណត់ដោយបទដ្ឋានដោយឡែក។

៣.៧.២. ការការពារសិទ្ធិតាមរយៈលិខិតយថាភូត

៣.៧.២.១. ការការពារទាក់ទងនឹងកិច្ចសន្យា

កម្មវត្ថុ ត្រូវបានកំណត់ជាលក្ខខណ្ឌតម្រូវសម្រាប់សុពលភាពក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា។ ពិតណាស់ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា សំដៅដល់កាតព្វកិច្ចគតិយុត្ត ដែលស្វែងរក ឬដែលចង់បានដោយភាគី។ ឧទាហរណ៍ ក្នុងទំនាក់ទំនងបុគ្គលឯកជនក្នុងកិច្ចសន្យាលក់អគារ ដែលអគារជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា។

អគារសហកម្មសិទ្ធិបច្ចុប្បន្ន មានប្រភេទប័ណ្ណ ២ប្រភេទដែលទីមួយ ជាប្រភេទវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ដែលគេហៅថាប្លង់រឹង ឬប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ និងប្រភេទទីពីរ គេហៅថា ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ដែលគេហៅថាប្លង់ទន់។ ជាក់ស្តែងអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ គឺត្រូវបានទទួលបានការចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវស្របតាមបញ្ញត្តិរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ ការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺទាមទារឱ្យមានការយកប័ណ្ណសម្គាល់អចលនវត្ថុទៅតម្កល់នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ដើម្បីជាថ្នូរដែលទទួលបានមកវិញនូវវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន។ បើសិនជាក្បាលដីមិនមានប័ណ្ណសម្គាល់ទេ គឺមិនអាចធ្វើការសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិបានឡើយ ហើយក៏មិនអាចទទួលបាននូវវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជនបានដែរ។

ចំពោះសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចតែងតែនៅជាប់គ្នាជានិច្ច ទាំងពីរនេះគឺមិនអាចខ្វះមួយណាបានឡើយ បើសិនជាមានតែសិទ្ធិតែគ្មានកាតព្វកិច្ចទេ នឹងធ្វើឱ្យមនុស្សនៅក្នុងសង្គមយើងប្រើប្រាស់សិទ្ធិដោយគ្មានព្រំដែន ហេតុអាចបង្កឱ្យមានផលប៉ះពាល់ទៅដល់អ្នកដទៃ។ ហេតុដូច្នេះហើយ សិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចចាំបាច់ត្រូវដើរទន្ទឹមគ្នាជានិច្ច។ យើងដឹងហើយថា សហកម្មសិទ្ធិសំដៅដល់សិទ្ធិរបស់បុគ្គលច្រើនរូបដែលក្នុងនោះមានទាំងបុគ្គលជាពលរដ្ឋខ្មែរ និងបុគ្គលជាជនបរទេសនៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធិតែមួយ ហើយជនបរទេស និងពលរដ្ឋខ្មែរមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន និងមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេសលើចំណែករួមរបស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ។ បន្ថែមពីនេះ សហកម្មសិទ្ធិដែលមិនមែនជាពលរដ្ឋខ្មែរត្រូវបានហៅថា សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសដែលទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិពិសេស។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

តាមរយៈការបកស្រាយខាងលើទាក់ទងនឹងការទទួលបានកម្មសិទ្ធិរបស់ជនជាតិខ្មែរ និងជនបរទេស មានភាពប្រទាក់ក្រឡាគ្នាក៏ពិតមែន ក៏ប៉ុន្តែសិទ្ធិកាន់កាប់ដីធ្លីមានលក្ខណៈខុសគ្នាទៅតាមច្បាប់ដែលមានចែងកំណត់ទាក់ទងនឹងច្បាប់ជាតិ និងច្បាប់អន្តរជាតិ។ យើងក្រឡេកឃើញថា នៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាសព្វថ្ងៃ មានជនបរទេសជាច្រើនមករស់នៅក្នុងគោលបំណងវិនិយោគ និងមករស់នៅសាងគ្រួសារក្នុងរយៈពេលយូរ។ ដើម្បីជួយសម្រួលដល់អ្នកវិនិយោគបរទេសដែលមានបំណង់ចង់មកបណ្តាក់ទុននៅកម្ពុជា ច្បាប់កម្ពុជាក៏អនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសអាចបង្កើតនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ (ក្រុមហ៊ុន) តាមរយៈការសហប្រតិបត្តិការជាមួយអ្នកវិយោគដែលជាជនជាតិខ្មែរ ដោយភាគហ៊ុន ៥១% នៃដើមទុនត្រូវស្ថិតក្រោមការកាន់កាប់របស់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ។ លើសពីនេះទៅទៀត ដើម្បីអាចមានសិទ្ធិត្រឹមត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់ ជនបរទេសត្រូវគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌដែលកំណត់នៅក្នុងបញ្ញត្តិច្បាប់។

ដើម្បីជួយសម្រួលបរិយាកាសធុរកិច្ច និងការវិនិយោគរបស់ជនបរទេសនៅកម្ពុជា ជាពិសេសក្នុងវិស័យសំណង់ និងអចលនទ្រព្យ រដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានបង្កើត "ច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស"។ ការផ្តល់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស គឺជាយន្តការមួយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលក្នុងការទាក់ទាញអ្នកវិនិយោគឱ្យចូលមកវិនិយោគទុននៅកម្ពុជា។ សិទ្ធិរបស់ជនបរទេសនៅប្រទេសកម្ពុជាពោលគឺ មានការកម្រិតសិទ្ធិក្នុងការទទួលបានសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ រីឯជនជាតិខ្មែរគឺ មិនមានការកម្រិតសិទ្ធិឡើយ។ ជនបរទេសមានសិទ្ធិទិញផ្ទះចាប់ពីជាន់ទីមួយឡើងទៅ ជាន់ផ្ទាល់ដី និងជាន់ក្រោមដីមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឡើយ។ ទោះបីជាច្បាប់បានអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិលើចំណេកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដូចប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរក៏ពិតមែន តែច្បាប់បានរឹតត្បិតនូវសិទ្ធិមួយចំនួនរបស់ជនបរទេសនៅលើចំណែករួម។ ចំពោះចំណែករួមជនបរទេសមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលប៉ុណ្ណោះ ពោលគឺ គ្មានកម្មសិទ្ធិអវិភាគលើចំណែករួមដូចជនជាតិខ្មែរទេ។ ច្បាប់នៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្យកម្ពុជាមិនថាជាច្បាប់ជាតិ និងអន្តរជាតិបានចែងបង្ការនាពេលមានទំនាស់កើតឡើងទាក់ទងនឹងការកាន់កាប់ដីធ្លីដែលមានទាំងជនបរទេស និងជនជាតិខ្មែរ។ ការចែងបែបនេះ គឺដើម្បីងាយស្រួលក្នុងការដោះស្រាយទំនាស់ដែលកើតមានឡើង និងដើម្បីបង្កើនជាយន្តការដោះស្រាយដើម្បីឱ្យមានតុល្យភាពក្នុងការកាន់កាប់ និងគ្រប់គ្រង។ សិទ្ធិរបស់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរទៀតសោត គឺមានទាំងសិទ្ធិភោគៈ ដែលបានកាន់កាប់

ស្របច្បាប់ក៏អាចក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិបានដែរ ក៏ប៉ុន្តែការក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអាចនឹងពេញលេញដូចជាកម្មសិទ្ធិករដែលមានប្លង់រឹង។

បើទោះបីជាមានការកម្រិតសិទ្ធិក៏ពិតមែន ក៏រាជរដ្ឋាភិបាលនៅតែធ្វើការយកចិត្តទុកដាក់លើសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសដូចជនជាតិខ្មែរដែរ។ រាជរដ្ឋាភិបាលក៏បានចាត់នូវវិធានការក្នុងការការពារសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសមិនឱ្យមានការរំលោភបំពាន និងមានសិទ្ធិក្នុងការចុះបញ្ជី និងវិនិយោគទុននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាបានដោយសេរី និងសុខដុមផងដែរ។ រាជរដ្ឋាភិបាលបានបង្កើតឱ្យមានទាំងការចុះបញ្ជីដីធ្លីដែលមានប្លង់កម្មសិទ្ធិត្រឹមត្រូវទៅតាមច្បាប់ មានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងបណ្តុះស្មារតីប្រជាពលរដ្ឋឱ្យយល់ដឹងពីប្លង់កម្មសិទ្ធិដែលជាខាលគ្រឹះដ៏សំខាន់នៅក្នុងការធ្វើជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។

អនុសាសន៍

រាជរដ្ឋាភិបាលគួរតែផ្សព្វផ្សាយឱ្យបានទូលំទូលាយអំពីការចុះបញ្ជីដីធ្លី និងជំរុញស្មារតីពលរដ្ឋខ្មែរទទួលនូវការចុះបញ្ជីដីធ្លី ដើម្បីទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិចៀសវាងការមានជម្លោះទាក់ទងនឹងដីធ្លីដោយប្រការណាមួយ។ រាជរដ្ឋាភិបាលបានដាក់នូវយន្តការច្បាស់លាស់ទាក់ទិននឹងការផ្ទេរអចលនវត្ថុរបស់ពលរដ្ឋខ្មែរ ជាពិសេសគឺការផ្ទេរអចលនវត្ថុដែលជាភោគៈពោលគឺ ប្លង់ទន់។ ការផ្ទេរជាលក្ខណៈភោគៈដែលមិនមានប័ណ្ណសម្គាល់កម្មសិទ្ធិច្បាស់លាស់អាចបង្កឱ្យមានវិវាទដីធ្លីកើតឡើង ដូច្នេះគួរតែធ្វើការណែនាំ និងពង្រឹងនូវការផ្ទេរ ការលក់ ឱ្យសមស្របទៅតាមច្បាប់នីតិវិធីនៃការផ្ទេរ ឬលក់។ បច្ចុប្បន្ន មានជនបរទេសស្ទើរចម្រុះជាតិសាសន៍បានមករស់នៅ ធ្វើការ និងវិនិយោគទុននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ ជនបរទេសដែលមករស់នៅរយៈពេលវែង និងមានបំណងទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាគួរតែសិក្សាឱ្យកាន់តែស៊ីជម្រៅទាក់ទងប្លង់កម្មសិទ្ធិដីធ្លីនៅកម្ពុជា និងភាពជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិដែលកម្រិតចំពោះជនបរទេស និងអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងប្រវត្តិនៃអគារនោះជាមុនសិន។ បើទោះបីជាច្បាប់នៅប្រទេសកម្ពុជាអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិក៏ដោយក៏ជនបរទេសត្រូវមានការប្រុងប្រយ័ត្ន និងសិក្សាពីអគារនោះជាមុនសិនមុននឹងធ្វើការទិញចៀសវាងមានទំនាស់ដែលកើតមានឡើងដោយប្រការណាមួយរវាងជនជាតិខ្មែរ និងជនបរទេស។ ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរគួរតែមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់មុននឹងលក់ ឬផ្ទេរឱ្យជនបរទេស ឬជនជាតិខ្មែរគ្នាឯង។

❖❖❖❖❖❖❖❖❖❖

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

រដ្ឋធម្មនុញ្ញ

- រដ្ឋធម្មនុញ្ញព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ១៩៩៣

ក្រម និង ច្បាប់

- ក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧
- ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២
- ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១
- ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦/ ២៤ ឧសភា ២០១០

អនុក្រឹត្យ

- អនុក្រឹត្យលេខ៤៦ អនក្រ.បក ស្តីពីតួនាទីនិងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំសង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជី ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥
- អនុក្រឹត្យលេខ៤៨ អនក្រ.បក ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២
- អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ លេខ១២៦អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩

សារាចរ

- សេចក្តីណែនាំ លេខ០៣សណន ស្តីពីការអនុវត្តគោលនយោបាយគ្រប់គ្រាងនិងប្រើប្រាស់ដីធ្លី ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៨៩

ប្រកាស

- ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ២១៥ ប្រក/ដនស/មជ ស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំសង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី

ឯកសារបន្ថែម

- ឯកសារក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូនីយកម្ម សំណង់២០១៧
- ឯកសារទាក់ទងនិងជនបរទេសនិងអគារសហកម្មសិទ្ធិ
- ឯកសារស្តីពីការអបរំច្បាប់ភូមិបាល
- ឯកសារស្តីពីច្បាប់គ្រប់គ្រង អង្គការសមាគមមិនមែនរដ្ឋាភិបាលស្ថិតក្នុងកញ្ចប់រដ្ឋាភិបាល
- ឯកសារស្តីពីដីមានជម្លោះ ទិដ្ឋភាពនៃស្ថានភាពដី
- ឯកសារស្តីពីការទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លីនៅកម្ពុជា
- ឯកសារស្តីពីច្បាប់ដីធ្លីនៅកម្ពុជា
- ឯកសារបណ្ឌិត ហាប់ ផល្វី ពាក់ពន្ធ័និងកម្រេងច្បាប់ពាក់ព័ន្ធបទដ្ឋានគតិយុត្តដីធ្លី
- ឯកសារស្តីពីយន្តការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី

ឯកសារយោងពីប្រព័ន្ធអ៊ីនធឺណេត

គេហទំព័រ

១. ស្វែងយល់ពីគោលការណ៍គ្រឹះ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ របស់កម្ពុជា (thmeythmey.com)

២. យល់ដឹងផ្នែកច្បាប់៖ ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ (ciclg.com)

៣. យល់ដឹងពីច្បាប់ - #ស្វែងយល់ពីសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសនិងក... | Facebook

៤. https://www.realestate.com.kh/km/news/process-register-property-title/

៥. https://www.realestate.com.kh/km/guides/land-title-in-cambodia/

៦. https://opendevelopmentcambodia.net/km/topics/land/

៧. https://www.rfi.fr/km/procedure-collective-registration-land-property

៨.https://cchrcambodia.org/admin/media/report/report/khmer/CCHR_Handout_on_2001_Land_Law.pdf

៩. https://opendevelopmentcambodia.net/km/topics/land-tenure-and-titling/

១០. https://opendevelopmentcambodia.net/km/topics/land-sales-and-trades/

១១. https://sithi.org/medias/files/projects/lts/section_2.pdf

១២. https://web.facebook.com/KrobKhann/photos/pcb.455175195246128/455174905246157

១៣. file:///C:/Users/USER/Downloads/Telegram%20Desktop/h4_land_law_.pdf

១៤. https://construction-property.com/km/to-what-extent-can-foreigners-acquire-ownership-of-co-owned-property/

១៥. https://www.tax.gov.kh/u6rhf7ogbi6/gdtstream/f0f92b8d-1fa8-4cf8-85ef-a80f78a2eccc

១៦. https://www.realestate.com.kh/km/guides/Cambodia-land-Ownership-Law/

១៧. https://cchrcambodia.org/admin/media/newsletter/newsletter/khmer/05_cchr_land_right_Land-Dispute-Resolution-Mechanisms.pdf

ឧបសម្ព័ន្ធ

ឧបសម្ព័ន្ធទី១

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជធានីភ្នំពេញ
រដ្ឋបាលខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ
លេខ:......................................

សេចក្តីជូនដំណឹង
ស្តីពី
ការចុះវាស់វែងអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

ដោយផ្អែកតាមសំណើរបស់ឈ្មោះ..................................... ភេទ........... អាយុ............ ឆ្នាំ សញ្ជាតិ................ មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ............. ភូមិ..................... ឃុំ/សង្កាត់............................ ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ........................... រាជធានី/ខេត្ត............................. អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ................................ និងឈ្មោះ.......................... ភេទ.......... អាយុ.......... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ............. ត្រូវជា....................... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ............ ផ្លូវ........... ភូមិ................... ឃុំ/សង្កាត់................. ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ...................... រាជធានី/ខេត្ត................... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..................... សុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្រភេទ... ស្ថិតនៅភូមិ..................... ឃុំ/សង្កាត់......................... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ........................ រាជធានី/ខេត្ត.............................. ដែលមានព្រំប្រទល់:

-ខាងជើងទល់នឹង.. ខាងត្បូងទល់នឹង..

-ខាងកើតទល់នឹង.. ខាងលិចទល់នឹង..

រដ្ឋបាលខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ សូមជូនដំណឹងដល់សាធារណជនឲ្យបានជ្រាបថា រដ្ឋបាលខណ្ឌ នឹងចាត់ក្រុមការងារដើម្បីចុះពិនិត្យវាស់វែងនៅទីតាំងអចលនទ្រព្យខាងលើ នៅថ្ងៃទី............ ខែ.............. ឆ្នាំ២០.......... វេលាម៉ោង.. ។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមអញ្ជើញសាមីអ្នកស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ អ្នកជាប់ព្រំ និងអ្នកដែលមានការពាក់ព័ន្ធនឹងអចលនទ្រព្យនេះ ចូលរួមក្នុងការពិនិត្យវាស់វែង និងផ្តល់ព័ត៌មានតាមការចាំបាច់តាមកាលបរិច្ឆេទ ខាងលើ។

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

អភិបាលខណ្ឌ

<u>សេចក្តីជូនដំណឹងនេះបិទនៅ៖</u>

សាលាខណ្ឌ ពោធិ៍សែនជ័យ ០១ច្បាប់

សាលាសង្កាត់... ០១ច្បាប់

ទីស្នាក់ការភូមិ(ទីកន្លែងដី) ០១ច្បាប់

ឧបសម្ព័ន្ធទី២

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជធានីភ្នំពេញ
រដ្ឋបាលខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ
លេខ :

ថ្ងៃ......................ខែ....................ឆ្នាំ....................ពស.............
ធ្វើនៅពោធិ៍សែនជ័យ ថ្ងៃទី............ខែ..............ឆ្នាំ................

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ............................ ភេទ........ អាយុ........ ឆ្នាំ សញ្ជាតិ........ មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.......... ផ្លូវ............. ភូមិ.................. ឃុំ/សង្កាត់......................... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..................... រាជធានី/ខេត្ត......................... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ............................. និងឈ្មោះ............................ ភេទ.......... អាយុ.......... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ............ ត្រូវជា...................... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ............. ផ្លូវ................. ភូមិ.................... ឃុំ/សង្កាត់......................... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ........................... រាជធានី/ខេត្ត............................ អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.................................

បានព្រមព្រៀង

ផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្រភេទ................................ ដោយ ៖ (១) ការលក់ ឬការដោះដូរ ឬការទទួលអំណោយ ☐ (២) សន្តតិកម្ម ☐ (៣) ប្រទានកម្ម ☐ លិខិតលេខ.................... ចុះថ្ងៃទី....... ខែ....... ឆ្នាំ.......... ដែលមានផ្ទៃសរុប.............................. ម៉ែត្រក្រឡា ជាអក្សរ... (មានទទឹងប្រវែង...................... ម៉ែត្រ និងបណ្តោយប្រវែង..................... ម៉ែត្រ) ស្ថិតនៅក្នុងភូមិ..................................... សង្កាត់..................................... ខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ រាជធានីភ្នំពេញ ដែលមានព្រំប្រទល់ ៖

-ខាងជើងទល់នឹង.. ខាងត្បូងទល់នឹង...

-ខាងកើតទល់នឹង.. ខាងលិចទល់នឹង...

ទៅឲ្យឈ្មោះ................................ ភេទ....... អាយុ....... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ.......... មានទីលំនៅផ្ទះលេខ......... ផ្លូវ.............. ភូមិ........................ ឃុំ/សង្កាត់............................ ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.......................... រាជធានី/ខេត្ត............................ អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ........................ និងឈ្មោះ...................... ភេទ....... អាយុ......... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ........... ត្រូវជា........ មានទីលំនៅផ្ទះលេខ........... ផ្លូវ............ ភូមិ................ ឃុំ/សង្កាត់........................ ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ............................ រាជធានី/ខេត្ត...................... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.......................... ជាប្រភេទទ្រព្យរួមប្តី-ប្រពន្ធ ☐ ទ្រព្យផ្ទាល់ខ្លួន ☐ ទ្រព្យអវិភាគ ☐ ដើម្បីកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់បន្ត។

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់នេះត្រូវបានធ្វើឡើង និងផ្តិតស្នាមមេដៃនៅចំពោះមុខ ចៅសង្កាត់.......................................។

ប្រសិនបើថ្ងៃក្រោយមានជនណាមកទាមទារតវ៉ាថា អចលនទ្រព្យខាងលើនេះ មិនមែនជាអចលនទ្រព្យរបស់ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំនោះទេ ខ្ញុំដែលជាភាគីផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់នេះ សូមទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន។

សាក្សីអ្នកទទួលសិទ្ធិ	អ្នកទទួលសិទ្ធិ	ថ្ងៃ....................ខែ...................ឆ្នាំ................ពស...........
ស្នាមមេដៃ	ស្នាមមេដៃ	..........................ថ្ងៃទី.............ខែ...............ឆ្នាំ................

សាក្សីអ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ	អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ
ស្នាមមេដៃ	ស្នាមមេដៃ

បានឃើញ និងឯកភាព
លើការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យខាងលើនេះ
និងតាមកំណត់ហេតុស្តីពីការចុះពិនិត្យវាស់វែង
អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី ។
អភិបាល នៃគណៈអភិបាលខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ

មេឃុំ/ចៅសង្កាត់ប្រធានភូមិ

ឧបសម្ព័ន្ធទី៣

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

លេខ : 17100602-6553

រាជធានី/ខេត្ត	: សៀមរាប	សន្លឹកផែនទីលេខ	: 5735-I 80
ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ	: សៀមរាប	លេខក្បាលដី	: 6553
ឃុំ/សង្កាត់	: ជ្រាវ	ទំហំ	: 305 ម៉ែ២
ភូមិ	: ខ្នារ	ប្រភេទដី	:
		រូបភាពប្រើប្រាស់ដី	: លំនៅឋាន
		លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី	: ឯកជន

មាត្រដ្ឋាន 1/600

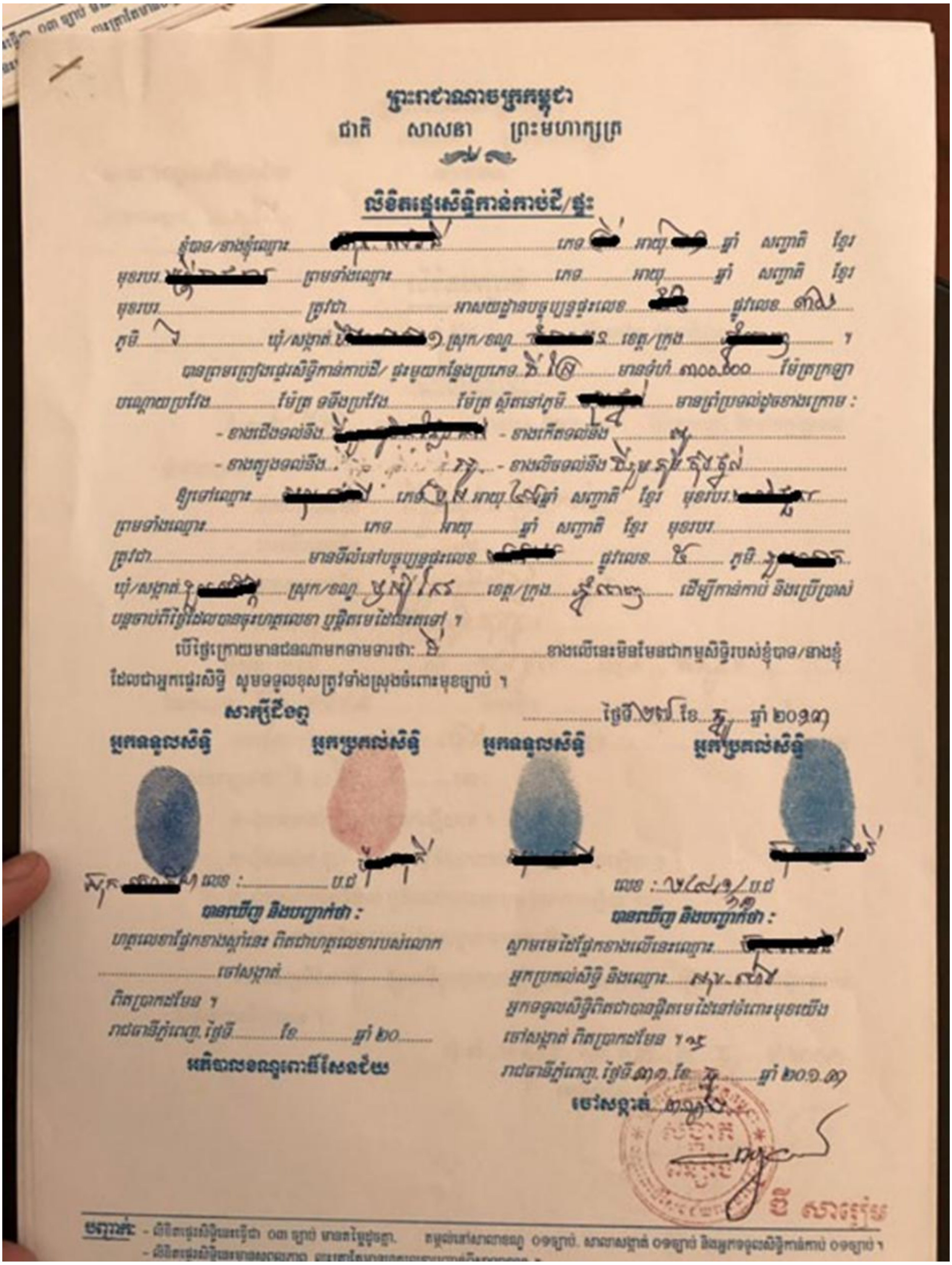
ថ្ងៃ សុក្រ ៩ កើត ខែ កត្តិក ឆ្នាំ ច សំរឹទ្ធិស័ក ព.ស.២៥៦២
ធ្វើនៅសៀមរាប.ថ្ងៃទី ១៦ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០១៨

តប.រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី

ហ៊ុំ សាយ

No. 05352141

ឧបសម្ព័ន្ធទី៤


ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដី/ផ្ទះ

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

បានព្រមព្រៀងផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដី/ផ្ទះមួយកន្លែងប្រភេទ ដីស្រែ មានទំហំ ៣០០.០០ ម៉ែត្រក្រឡា បណ្តោយប្រវែង .... ម៉ែត្រ ទទឹងប្រវែង .... ម៉ែត្រ ស្ថិតនៅភូមិ [redacted] មានព្រំប្រទល់ដូចខាងក្រោម :

- ខាងជើងទល់នឹង [redacted] - ខាងកើតទល់នឹង ....
- ខាងត្បូងទល់នឹង .... - ខាងលិចទល់នឹង ....

ឲ្យទៅឈ្មោះ [redacted] ភេទ ...... អាយុ ...... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ ខ្មែរ មុខរបរ [redacted] ព្រមទាំងឈ្មោះ .... ភេទ ...... អាយុ ...... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ ខ្មែរ មុខរបរ .... ត្រូវជា .... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ [redacted] ផ្លូវលេខ .... ភូមិ [redacted] ឃុំ/សង្កាត់ [redacted] ស្រុក/ខណ្ឌ .... ខេត្ត/ក្រុង .... ដើម្បីកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ បន្តទាប់ពីថ្ងៃដែលបានចុះហត្ថលេខា ឬផ្តិតមេដៃនេះតទៅ ។

បើថ្ងៃក្រោយមានជនណាមកទាមទារថា: ដី .... ខាងលើនេះមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ ដែលជាអ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ សូមទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងចំពោះមុខច្បាប់ ។

សាក្សីដឹងឮ .... ថ្ងៃទី ២៧ ខែ ...... ឆ្នាំ ២០១៧

អ្នកទទួលសិទ្ធិ **អ្នកប្រគល់សិទ្ធិ** **អ្នកទទួលសិទ្ធិ** **អ្នកប្រគល់សិទ្ធិ**

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

[redacted] លេខ : .... ប.ជ

លេខ : .... ប.ជ

បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា :

ហត្ថលេខាផ្តិតខាងស្តាំនេះ ពិតជាហត្ថលេខារបស់លោក .... ចៅសង្កាត់ .... ពិតប្រាកដមែន ។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ...... ខែ ...... ឆ្នាំ ២០......

អភិបាលខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ

បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា :

ស្នាមមេដៃផ្តិតខាងលើនេះឈ្មោះ [redacted] អ្នកប្រគល់សិទ្ធិ និងឈ្មោះ .... អ្នកទទួលសិទ្ធិពិតជាបានផ្តិតមេដៃនៅចំពោះមុខយើង ចៅសង្កាត់ ពិតប្រាកដមែន ។

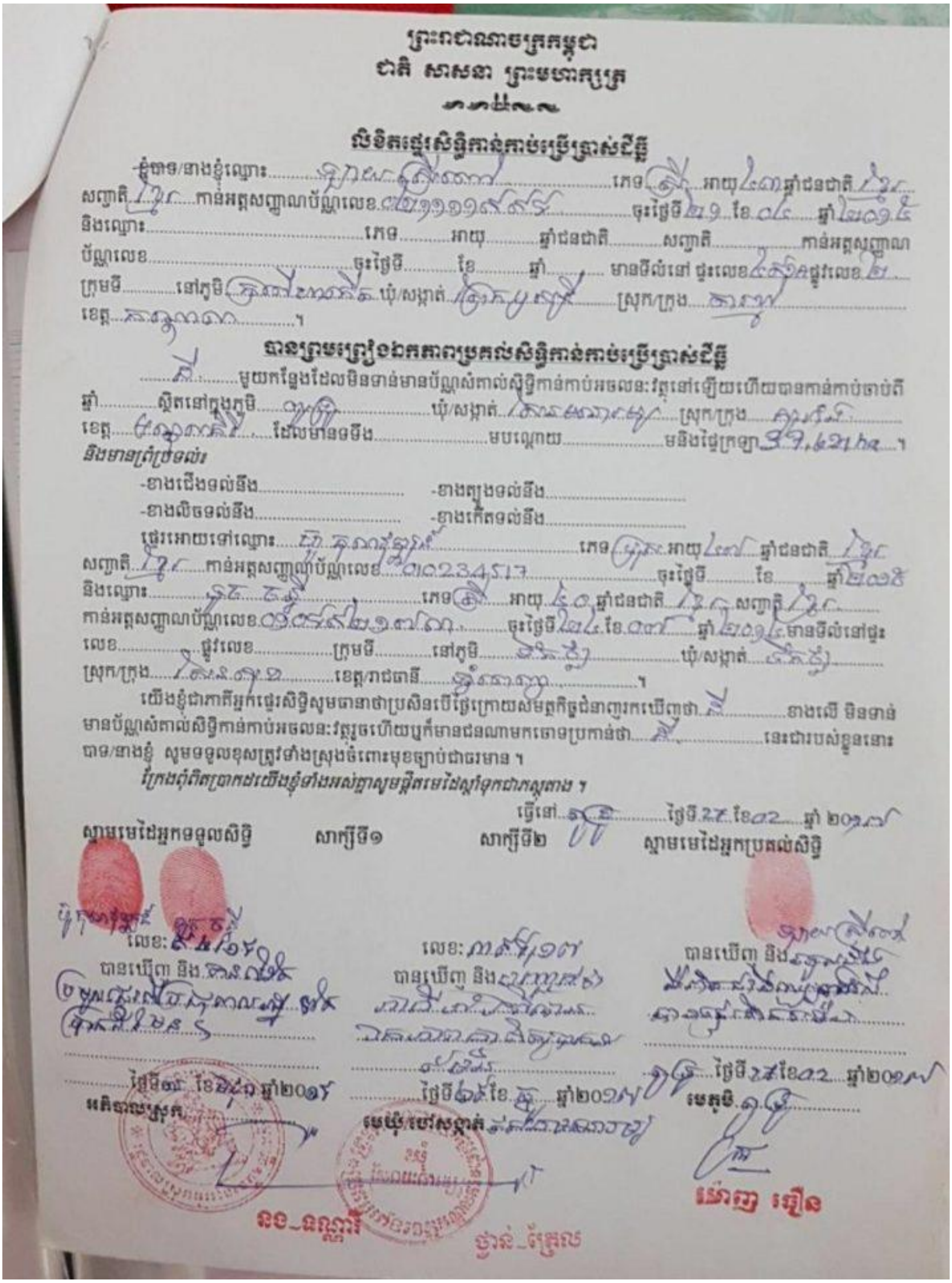
រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ៣១ ខែ ...... ឆ្នាំ ២០១៧

ចៅសង្កាត់ ....

ឌី សារឿន

បញ្ជាក់: - លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិនេះធ្វើជា ០៣ ច្បាប់ មានតម្លៃដូចគ្នា. តម្កល់នៅសាលាខណ្ឌ ០១ច្បាប់, សាលាសង្កាត់ ០១ច្បាប់ និងអ្នកទទួលសិទ្ធិកាន់កាប់ ០១ច្បាប់ ។

ឧបសម្ព័ន្ធទី៥



ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ.................... ភេទ.......... អាយុ.......... ឆ្នាំជនជាតិ.......... សញ្ជាតិ.......... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.................... ចុះថ្ងៃទី.......... ខែ.......... ឆ្នាំ.......... និងឈ្មោះ.................... ភេទ.......... អាយុ.......... ឆ្នាំជនជាតិ.......... សញ្ជាតិ.......... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.................... ចុះថ្ងៃទី.......... ខែ.......... ឆ្នាំ.......... មានទីលំនៅ ផ្ទះលេខ.......... ផ្លូវលេខ.......... ក្រុមទី.......... នៅភូមិ.................... ឃុំ/សង្កាត់.................... ស្រុក/ក្រុង.................... ខេត្ត.................... ។

បានព្រមព្រៀងឯកភាពប្រគល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី

.... មួយកន្លែងដែលមិនទាន់មានប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនៈវត្ថុនៅឡើយហើយបានកាន់កាប់ចាប់ពីឆ្នាំ.......... ស្ថិតនៅក្នុងភូមិ.................... ឃុំ/សង្កាត់.................... ស្រុក/ក្រុង.................... ខេត្ត.................... ដែលមានទទឹង.................... មបណ្តោយ.................... មនិងផ្ទៃក្រឡា.................... ។

និងមានព្រំប្រទល់៖

-ខាងជើងទល់នឹង.................... -ខាងត្បូងទល់នឹង....................

-ខាងលិចទល់នឹង.................... -ខាងកើតទល់នឹង....................

ផ្ទេរអោយទៅឈ្មោះ.................... ភេទ.......... អាយុ.......... ឆ្នាំជនជាតិ.......... សញ្ជាតិ.......... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ 010234517 ចុះថ្ងៃទី.......... ខែ.......... ឆ្នាំ.......... និងឈ្មោះ.................... ភេទ.......... អាយុ.......... ឆ្នាំជនជាតិ.......... សញ្ជាតិ.......... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.................... ចុះថ្ងៃទី.......... ខែ.......... ឆ្នាំ.......... មានទីលំនៅផ្ទះលេខ.......... ផ្លូវលេខ.......... ក្រុមទី.......... នៅភូមិ.................... ឃុំ/សង្កាត់.................... ស្រុក/ក្រុង.................... ខេត្ត/រាជធានី.................... ។

យើងខ្ញុំជាភាគីអ្នកផ្ទេរសិទ្ធិសូមធានាថាប្រសិនបើថ្ងៃក្រោយសមត្ថកិច្ចជំនាញរកឃើញថា.......... ខាងលើ មិនទាន់មានប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនៈវត្ថុចហើយឬក៏មានជនណាមកចោទប្រកាន់ថា.......... នេះជារបស់ខ្លួននោះ បាទ/នាងខ្ញុំ សូមទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន ។

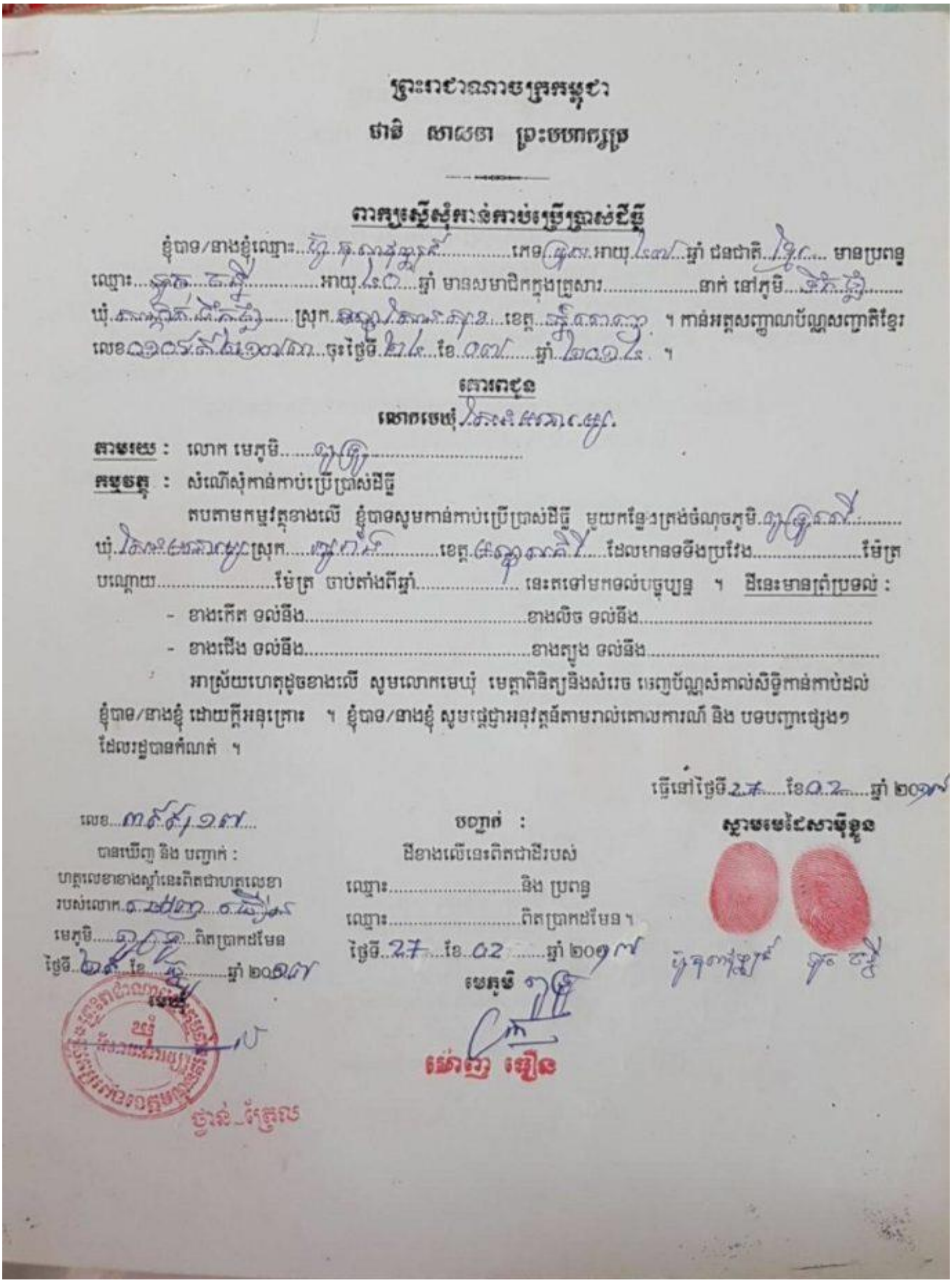
ក្រោយពីពិតប្រាកដយើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នាសូមផ្តិតមេដៃស្តាំទុកជាភស្តុតាង ។

ធ្វើនៅ.......... ថ្ងៃទី 27 ខែ 02 ឆ្នាំ ២០១៥

ស្នាមមេដៃអ្នកទទួលសិទ្ធិ	សាក្សីទី១	សាក្សីទី២	ស្នាមមេដៃអ្នកប្រគល់សិទ្ធិ

លេខ:..........	លេខ:..........	
បានឃើញ និង..........	បានឃើញ និង..........	បានឃើញ និង..........
ថ្ងៃទី.......... ខែ.......... ឆ្នាំ២០១៥	ថ្ងៃទី.......... ខែ.......... ឆ្នាំ២០១៥	ថ្ងៃទី 27 ខែ 02 ឆ្នាំ២០១៥
អភិបាលស្រុក	មេឃុំ/ចៅសង្កាត់	មេភូមិ

ឧបសម្ព័ន្ធទី៦



ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ពាក្យស្នើសុំកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ.......... ភេទ.......... អាយុ.......... ឆ្នាំ ជនជាតិ.......... មានប្រពន្ធ ឈ្មោះ.......... អាយុ.......... ឆ្នាំ មានសមាជិកក្នុងគ្រួសារ.......... នាក់ នៅភូមិ.......... ឃុំ.......... ស្រុក.......... ខេត្ត.......... ។ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរ លេខ.......... ចុះថ្ងៃទី.......... ខែ.......... ឆ្នាំ.......... ។

គោរពជូន

លោកមេឃុំ..........

តាមរយៈ : លោក មេភូមិ..........

កម្មវត្ថុ : សំណើសុំកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី

តបតាមកម្មវត្ថុខាងលើ ខ្ញុំបាទសូមកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី មួយកន្លែងត្រង់ចំណុចភូមិ.......... ឃុំ.......... ស្រុក.......... ខេត្ត.......... ដែលមានទទឹងប្រវែង.......... ម៉ែត្រ បណ្តោយ.......... ម៉ែត្រ ចាប់តាំងពីឆ្នាំ.......... នេះតទៅមកទល់បច្ចុប្បន្ន ។ ដីនេះមានព្រំប្រទល់ :

- ខាងកើត ទល់នឹង.......... ខាងលិច ទល់នឹង..........
- ខាងជើង ទល់នឹង.......... ខាងត្បូង ទល់នឹង..........

អាស្រ័យហេតុដូចខាងលើ សូមលោកមេឃុំ មេត្តាពិនិត្យនិងសំរេច ចេញប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ដល់ ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ ដោយក្តីអនុគ្រោះ ។ ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ សូមថ្លែងថាអនុវត្តន៍តាមរាល់គោលការណ៍ និង បទបញ្ជាផ្សេងៗ ដែលរដ្ឋបានកំណត់ ។

ធ្វើនៅថ្ងៃទី 27 ខែ 02 ឆ្នាំ ២០១៧

លេខ..........

បានឃើញ និង បញ្ជាក់ :

ហត្ថលេខាខាងស្តាំនេះពិតជាហត្ថលេខា របស់លោក.......... មេភូមិ.......... ពិតប្រាកដមែន

ថ្ងៃទី.......... ខែ.......... ឆ្នាំ ២០១៧

មេឃុំ

បញ្ជាក់ :

ដីខាងលើនេះពិតជាដីរបស់

ឈ្មោះ.......... និង ប្រពន្ធ

ឈ្មោះ.......... ពិតប្រាកដមែន ។

ថ្ងៃទី 27 ខែ 02 ឆ្នាំ ២០១៧

មេភូមិ

ស្នាមមេដៃសាមីខ្លួន

ឧបសម្ព័ន្ធទី៧

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ខេត្តកំពង់ស្ពឺ
ស្រុកភ្នំស្រួច
រដ្ឋបាលឃុំត្រែងត្រយឹង
លេខ ៖ ០០១/២១ពឃ

លិខិតបដិសេធ

នាងខ្ញុំ កែវ សុផាត មេឃុំត្រែងត្រយឹង ស្រុកភ្នំស្រួច ខេត្តកំពង់ស្ពឺ

យោង ៖ - លិខិតលេខ ៦០៩ សណ.បស្ក ចុះថ្ងៃទី១០ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២១ របស់ក្រសួងបរិស្ថាន
- ចំណាររបស់ឯកឧត្តមអភិបាលខេត្តកំពង់ស្ពឺ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២១

សូមធ្វើការបដិសេធ

នាងខ្ញុំសូមធ្វើការបមោឃភាពលើការចុះហត្ថលេខារបស់នាងខ្ញុំកន្លងមក ទៅលើឯកសារលិខិតស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដីធ្លី លិខិតពាក្យស្នើសុំប្រើប្រាស់ដីធ្លី លិខិតលក់ទិញ ប្លង់បង្ហាញទីតាំងគ្រប់ប្រភេទ ស្ថិតនៅក្នុងតំបន់ការពារធនធានធម្មជាតិ និងក្នុងរបៀងអភិរក្សជីវៈចម្រុះនៃតំបន់ឧទ្យានជាតិមុនីវង្សបូកគោ និង ឧទ្យានជាតិព្រះសុរាម្រិតកុសុមៈគិរីរម្យ ។ មូលហេតុ ៖ នាងខ្ញុំពុំសូវយល់ដឹងពីច្បាប់ទំលាប់ច្រើន ឃើញតែពួកគាត់អាស្រ័យផលជាក់ស្តែង។

អាស្រ័យហេតុនេះ នាងខ្ញុំសូមធ្វើការបដិសេធទុកជាមោឃៈរាល់ឯកសារ ដូចបានបញ្ជាក់ខាលើចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខានេះតទៅ។

ត្រែងត្រយឹងថ្ងៃទី ២៨ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០២១

កែវ_សុផាត

ចម្លងជូន
- រដ្ឋបាលខេត្តកំពង់ស្ពឺ
- រដ្ឋបាលស្រុកភ្នំស្រួច "ដើម្បីជូនជ្រាប"
- ឯកសារ-កាលប្បវត្តិ

ឧបសម្ព័ន្ធទី៨

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រដ្ឋបាលខេត្តកោះកុង
លេខ...១៥៤/២១ រ.ក.ក

ថ្ងៃព្រហស្បតិ៍ ១៥កើត ខែបឋមាសាឍ ឆ្នាំឆ្លូវ ត្រីស័ក..... ព.ស. ២៥៦៥
ខេត្តកោះកុង ថ្ងៃទី...២៤..... ខែ...មិថុនា..... ឆ្នាំ ២០២១

ជម្រាបជូន

លោក អភិបាល នៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក

កម្មវត្ថុ៖ ស្តីពីការបញ្ឈប់ជាបន្ទាន់ និងមោឃភាព នូវរាល់ការចុះហត្ថលេខា ឬការបញ្ជាក់ទទួលស្គាល់ លើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិ ពាក្យស្នើសុំកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ដីធ្លី លិខិតទិញលក់ដីរដ្ឋ និងការបញ្ជាក់លើប្លង់បង្ហាញទីតាំងដី ដែលធ្វើឡើងនៅលើដីក្នុងតំបន់ការពារធម្មជាតិ និងរបៀងអភិរក្សជីវៈចម្រុះ ក្នុងភូមិសាស្ត្រខេត្តកោះកុង។

យោង៖ លិខិតលេខ៦០៥ ស.ណ.ប.ស្ល ចុះថ្ងៃទី១០ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២១ របស់ក្រសួងបរិស្ថាន។

តាមកម្មវត្ថុ និងយោងខាងលើ ខ្ញុំសូមជម្រាបជូន លោកអភិបាល នៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ជ្រាបថា៖ ការចុះហត្ថលេខាបញ្ជាក់ទទួលស្គាល់លើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិ ពាក្យស្នើសុំកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ដី លិខិតទិញលក់ដីរដ្ឋ ឬការបញ្ជាក់លើប្លង់បង្ហាញទីតាំងដី នៃដីស្ថិតក្នុងតំបន់ការពារធម្មជាតិ និងរបៀងអភិរក្សជីវៈចម្រុះ គឺជាទង្វើខុសច្បាប់។ ដូច្នេះ ដើម្បីចូលរួមទប់ស្កាត់ និងបដិសេធចោលនូវអានុភាពនានារបស់ឯកសារខាងលើនេះដែលចុះហត្ថលេខាដោយរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់, រដ្ឋបាលខេត្តស្នើឱ្យលោកអភិបាល នៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ចាត់វិធានការឱ្យបានម៉ឺងម៉ាត់ក្នុងដែនសមត្ថកិច្ចគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលរបស់ខ្លួនដូចខាងក្រោម៖

១. ត្រូវបដិសេធ និងមោឃភាព រាល់លិខិត និងឯកសារទាំងឡាយណាដែលមានពាក់ព័ន្ធនឹងការកាន់កាប់ និងការផ្ទេរសិទ្ធិទាំងឡាយលើដីធ្លី ដែលស្ថិតក្នុងតំបន់ការពារធម្មជាតិ និងរបៀងអភិរក្សជីវៈចម្រុះ ដែលរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ បានចុះហត្ថលេខាបញ្ជាក់នាពេលកន្លងមក

២. ត្រូវណែនាំដល់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ឱ្យបញ្ឈប់ជាបន្ទាន់នូវរាល់ការចុះហត្ថលេខាបញ្ជាក់លើលិខិតស្នើសុំកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ដីធ្លី លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិ លិខិតទិញលក់ ឬការបញ្ជាក់លើប្លង់បង្ហាញទីតាំងដី ជាដើម នៅក្នុងតំបន់ការពារធម្មជាតិ និងរបៀងអភិរក្សជីវៈចម្រុះ

៣. ត្រូវផ្តល់កិច្ចសហការ និងចាត់វិធានការតាមផ្លូវច្បាប់ ចំពោះរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ណាដែលនៅតែបន្តចុះហត្ថលេខាបញ្ជាក់លើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិ ពាក្យស្នើសុំកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ដីធ្លី លិខិតទិញលក់ ឬការបញ្ជាក់លើប្លង់បង្ហាញទីតាំងដី ជាដើម នៅក្នុងតំបន់ការពារធម្មជាតិ និងរបៀងអភិរក្សជីវៈចម្រុះ។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូម លោក អភិបាល នៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ចាត់ចែងអនុវត្តឱ្យមានប្រសិទ្ធភាព ។
សូម លោកអភិបាលក្រុង ស្រុក ទទួលនូវការគោរពអំពីខ្ញុំ ។

អភិបាល

មិថុនា ភូថង

កន្លែងទទួល៖
- ក្រសួងមហាផ្ទៃ
- ក្រសួងបរិស្ថាន
  «ដើម្បីជូនជ្រាប»
- ឯកសារ-កាលប្បវត្តិ

អគារលេខ ៦៧៧ ផ្លូវលេខ ៩០០ ភូមិ១ សង្កាត់ស្មាច់មានជ័យ ក្រុងខេមរភូមិន្ទ ខេត្តកោះកុង ទូរស័ព្ទ : ០១២ ២០០ ៨៥៨ / ០១៦ ៨៤២ ២២៨
www.kohkong.gov.kh Facebook Page : រដ្ឋបាលខេត្តកោះកុង Email : kohkongprovincialadm@gmail.com

ឧបសម្ព័ន្ធទី៩

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់
មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់
និង សុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ

លេខ ៥៣៧ ដសសស-សណ

ថ្ងៃពុធ ៥ រោច ខែអាសាឍ ឆ្នាំវក ពស ២៥៦០
រាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី២៤ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៦

ជម្រាបជូន
លោកអភិបាល នៃគណៈអភិបាលខណ្ឌទាំង ១២

កម្មវត្ថុ ៖ - ការចុះហត្ថលេខាលើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ផ្ទះដល់ជនបរទេសចាប់ពីជាន់ទី១ ឡើងទៅ ។

យោង ៖ - ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦ ចុះថ្ងៃទី ២៤-០៥-២០១០ ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដល់ជនបរទេស ។

- អនុក្រឹត្យលេខ ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ១២-០៨-២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ។

សេចក្តីដូចមានចែងក្នុងកម្មវត្ថុ និង យោងខាងលើ ខ្ញុំសូមជម្រាបជូន **លោកអភិបាល នៃគណៈអភិបាលខណ្ឌ** ជ្រាបថា ៖ យោងច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស និងអនុក្រឹត្យលេខ ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ១២-០៨-២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រង់មាត្រា៣បានចែងថា " អនុក្រឹត្យនេះមានវិសាលភាពអនុវត្តចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិគ្រប់ប្រភេទទូទាំងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលបានសាងសង់ដោយស្របច្បាប់ " ។

ដូចនេះចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលពុំមានលិខិតអនុញ្ញាតឲ្យសាងសង់ ពុំអាចយកមកអនុវត្តក្នុងការចុះហត្ថលេខាផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ផ្ទះដល់ជនបរទេសបានឡើយ។

អាស្រ័យហេតុនេះសូមលោក **អភិបាលខណ្ឌ** ជ្រាបជាព័ត៌មាន និងអនុវត្តឲ្យបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ដែលនៅមានជាធរមាន។

សូមលោក **អភិបាលខណ្ឌ** ទទួលនូវការគោរពរាប់អានពីខ្ញុំ ។

ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់
និង សុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ

សាវិន ទណ្ណា

ចម្លងជូន
- ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់
- សាលារាជធានីភ្នំពេញ
  " ដើម្បីជូនជ្រាបជាសេចក្តីរាយការណ៍ "
- ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល ខណ្ឌទាំង១២ "ដើម្បីមុខការ "
- ឯកសារ-កាលប្បវត្តិ

សូមអរគុណ

THANKS YOU