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

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី០៨ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៤ ដល់ថ្ងៃទី១០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២៤

ស្រាវជ្រាវដោយ
និស្សិតឈ្មោះ **កញ្ញា លី សុខធីតា**
លោក ឯម ប៊ុនធឿន

ណែនាំដោយ
លោកគ្រូ **ឃឹម ឧត្តម**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី ២៤

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០២០
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២៤

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

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី០៨ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៤ ដល់ថ្ងៃទី១០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២៤

ស្រាវជ្រាវដោយ
និស្សិតឈ្មោះ **កញ្ញា លី សុខធីតា**
លោក ឯម ប៊ុនធឿន

ណែនាំដោយ
លោកគ្រូ **ឃឹម ឧត្តម**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី ២៤

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០២០
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២៤

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

យើងខ្ញុំឈ្មោះ **ឯម ម៉ុនធឿន** និង **លី សុខធីតា** សិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រ ជំនាន់ទី២៤ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

សូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅចំពោះ ៖

- លោកឪពុក **ឯម អយ** និងអ្នកម្តាយ **សូ គឹមឈឿន**
- លោកឪពុក **ញ៉ុច សាខុធ** និងអ្នកម្តាយ **អេង សុខា**

ដែលបានតស៊ូពុះពារលើរាល់ឧបសគ្គជាច្រើន ដើម្បីចិញ្ចឹមបីបាច់រូបយើងខ្ញុំតាំងពីនៅក្នុងផ្ទៃរហូតដល់កូនធំដឹងក្តីហើយលោកទាំងទ្វេរក៏បានចំណាយទាំងកម្លាំងកាយ និងកម្លាំងចិត្តព្យាយាមអប់រំពន្យល់ណែនាំដុះខាត់លត់ដំលើរូបយើងខ្ញុំតាមគ្រប់មធ្យោបាយ គ្រប់វិធីសាស្ត្រ គ្រប់រូបភាពក៏ព្រោះតែចង់ឱ្យកូនបានចម្រើនវ័យក្លាយជាយុវជនដែលសង្គមត្រូវការដូចជាសព្វថ្ងៃនេះឯង ។

- **សម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុនសែន** និង **សម្តេចកិត្តិព្រឹទ្ធបណ្ឌិត ប៊ុនរ៉ានី ហ៊ុនសែន** ប្រធានព្រឹទ្ធសភា ដែលបានផ្តល់អាហារូបករណ៍សិក្សាដោយឥតគិតថ្លៃរយៈពេល៤ឆ្នាំដល់រូបយើងខ្ញុំ។
- លោកគ្រូណែនាំ **ឃឹម ឧត្តម** ជាសាស្ត្រាចារ្យនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃបង្ហាត់បង្រៀន ធ្វើការពន្យល់ណែនាំសំរិតសម្រាំងបំពេញបន្ថែមនូវ ចំណុចខ្វះខាតយ៉ាងយកចិត្តទុកដាក់ក្នុងប្រធានបទមួយនេះប្រកបទៅដោយខ្លឹមសារដ៏មានអត្ថន័យសម្រាប់យកទៅសិក្សា។

ជាទីបញ្ចប់ យើងខ្ញុំសូមជូនពរ មាតាបិតា ឯកឧត្តមបណ្ឌិត សាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង លោកគ្រូ អ្នកគ្រូសាស្ត្រាចារ្យ និងនិស្សិតព្រមទាំងក្រុមគ្រួសារទទួលបាននូវសុខភាពល្អ និងជោគជ័យគ្រប់ភារកិច្ចសូមទទួលយកការជូនពរពីយើងខ្ញុំដោយក្តីអរគុណ និងដោយក្តីគោរពដ៏ខ្ពង់ខ្ពស់ ។

អារម្ភកថា

ការសរសេរសារណាប្រៀបដូចជារង្វាស់មួយសម្រាប់ វាស់ស្ទង់សមត្ថភាព និងវាយតម្លៃការយល់ដឹងរបស់និស្សិតក្នុងវិស័យច្បាប់ដែលបានឆ្លងកាត់ការសិក្សាប្រឹងប្រែងខិតខំស្រាវជ្រាវ និងធ្វើការសិក្សាអស់រយៈពេលបួនឆ្នាំនៅសាកលវិទ្យាល័យកន្លងមក និងដើម្បីជាឯកសារជំនួយស្មារតីដល់និស្សិតជំនាន់ក្រោយធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវបន្ត។

ឆ្លងកាត់ការបណ្តុះបណ្តាលអប់រំជំនាញយ៉ាងយកចិត្តទុកដាក់ពីសំណាក់ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ សាស្ត្រាចារ្យជាច្រើនបានធ្វើឱ្យយើងខ្ញុំមានការយល់ដឹងស៊ីជម្រៅវិស័យច្បាប់ និងទទួលបានពុទ្ធិល្អៗជាច្រើនដើម្បីជាគ្រឹះក្នុងការរស់នៅក៏ដូចជាប្រើប្រាស់សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍខ្លួន។ ចំណេះដឹងដែលទទួលបានការបណ្តុះបណ្តាលអប់រំយ៉ាងយកចិត្តទុកដាក់លើជំនាញនានាយើងខ្ញុំនឹងធ្វើការចែករំលែកចំណេះដឹង ដែលបានទទួលតាមរយៈសារណាមួយក្រោមប្រធានបទស្តីពី **លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ** យើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបកស្រាយប្រធានបទមួយនេះឱ្យកាន់តែស៊ីជម្រៅដើម្បីជាប្រយោជន៍ដល់សង្គមចំពោះភាគីនៃកិច្ចសន្យា ដែលមានបំណងធ្វើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុដោយស្របច្បាប់ ក៏ដូចជាឯកសារបន្ថែមសម្រាប់ជំនួយស្មារតីដល់និស្សិតជំនាន់ក្រោយ និងអ្នកសិក្សាធ្វើការស្រាវជ្រាវកាន់តែងាយស្រួលផងដែរ។ ដើម្បីធ្វើឱ្យសារណានេះលេចចេញជារូបរាងប្រកបដោយខ្លឹមសារ និងអត្ថន័យត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់តម្រូវឱ្យមានការខិតខំព្យាយាមយកចិត្តទុកដាក់លើរាល់ឯកសារ អត្ថបទ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាជាច្រើនដែលពាក់ព័ន្ធនឹងប្រធានបទខាងលើនេះ។ បើទោះបីជាសៀវភៅសារណាមួយនេះបានលេចជារូបរាងក្តី ក៏អាចកើតមានចំណុចខ្វះខាតមួយចំនួនជាក់ជាពុំខាន ទាំងអត្ថន័យ ក៏ដូចជាអក្ខរាវិរុទ្ធខ្លះៗ។ យើងខ្ញុំសង្ឃឹមជឿជាក់ថាទោះបីជាមានការខិតខំព្យាយាមពិនិត្យផ្ទៀងផ្ទាត់ក៏ដោយក៏នៅតែមានកំហុសខុសឆ្គងខ្លះៗពុំខានដូច្នេះយើងខ្ញុំ សូមខន្តីអភ័យទោសពីសំណាក់អស់លោកមិត្តអ្នកអានទុកជាមុនរាល់កំហុសឆ្គងទាំងឡាយ និងស្វាគមន៍ជានិច្ចរាល់ការរិះគន់ក្នុងន័យស្ថាបនាដើម្បីកែលំអ។

ជាចុងក្រោយនេះ យើងខ្ញុំសូមប្រសិទ្ធិពរដល់មិត្តអ្នកអានទាំងអស់ដែលជាក្រុមនិស្សិត លោកគ្រូអ្នកគ្រូក៏ដូចជាប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរគ្រប់រូប ដែលបានចំណាយពេលវេលាយកចិត្តទុកដាក់និងផ្តោតអារម្មណ៍មកលើប្រធានបទនេះសូមជួបប្រទះតែសំណាងល្អសុខភាពល្អ និងទទួលបានជោគជ័យគ្រប់ភារកិច្ច។

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម..១

ជំពូកទី១

សញ្ញាណទូទៅនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

១.១.និយមន័យនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិនិងអចលនវត្ថុ...៣

១.២.ប្រវត្តិនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ...៤

១.២.១.ការវិវត្តនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុឆ្នាំ ១៩៧៥ - ១៩៧៩ .... ៤

១.២.២.ការវិវត្តនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុឆ្នាំ១៩៨៩ - ១៩៩៣.. ៤

១.២.៣.ការវិវត្តនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុឆ្នាំ១៩៩៣ - ២០០១ .... ៧

១.២.៤.ការវិវត្តនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០០១ - ២០១០... ៨

១.២.៥.ការវិវត្តក្រោយពីក្រមរដ្ឋប្បវេណីចូលជាធរមានរហូតដល់ពេលបច្ចុប្បន្ន ១០

ជំពូកទី២

លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមឆន្ទៈ

២.១.លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ.. ១៣

២.១.១.កិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុ..១៣

២.១.១.១.លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ..១៣

២.១.១.២.លក្ខខណ្ឌទម្រង់ ១៥

២.១.២.អានុភាពអនុវត្ត ១៦

២.១.២.១.ករណីកិច្ចអ្នកលក់...១៧

២.១.២.២.ករណីកិច្ចរបស់អ្នកទិញ ១៨

២.២.លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម.. ១៩

២.២.១.ការបង្កើតកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម.. ១៩

២.២.២.ការលុបចោលកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ២០

២.២.៣.អានុភាពអនុវត្ត...២០

២.៣.លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាដូរ...២១

២.៤.នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមកិច្ចសន្យា(លក់ ទិញ ដូរ និងប្រទានកម្ម) ២១
២.៤.១.ការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី ២១
២.៤.១.១.ទម្រង់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ២២
២.៤.១.២.ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច ២៣
២.៤.១.៣.អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ២៣
២.៤.១.៤.ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើអចលនវត្ថុ ២៤
២.៥.លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈមតកសាសន៍ ២៤
២.៥.១.ការបង្កើតមតកសាសន៍ ២៤
២.៥.១.១.លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ២៥
២.៥.១.២.លក្ខខណ្ឌទម្រង់ ២៥
២.៥.២.អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ ២៦
២.៥.៣.អានុភាពអនុវត្ត ២៧
២.៥.៤.នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមមតកសាសន៍ ២៨
២.៥.៤.១.ភាគីដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី ២៨
២.៥.៤.២.ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ២៨
២.៥.៤.៣.អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ២៩
២.៥.៥.លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈអច្ច័យទាន ៣០

ជំពូកទី៣

លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់

៣.១.លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល ៣២
៣.១.១.ការកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់ ៣២
៣.១.២.ទណ្ឌកម្មពីការកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់ ៣៣
៣.១.៣.អានុភាពប្រតិសកម្មអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម ៣៣
៣.១.៣.១.ការបោះបង់ចោលផលប្រយោជន៍អាជ្ញាយុកាល ៣៣
៣.១.៣.២.បុគ្គលដែលទទួលបានអានុភាពពីការបោះបង់ផលប្រយោជន៍ ៣៤
៣.១.៣.៣.ការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម ៣៤
៣.១.៣.៤.មូលហេតុនៃការផ្អាកអាជ្ញាយុកាល ៣៤
៣.១.៤. ការកំណត់អាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម ៣៥

៣.១.៤.១. ភាពចាំបាច់នៃការលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម ៣៥
៣.១.៤.២. បុគ្គលដែលអាចលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាល....... ៣៦
៣.១.៥. ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាល....... ៣៦
៣.១.៥.១. ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលដោយការទាមទារ ៣៦
៣.១.៥.២. ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលចំពោះអនីតិជន ៣៧
៣.១.៥.៣. ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលដោយគ្រោះធម្មជាតិ ៣៧
៣.១.៦. នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិតាមអាជ្ញាយុកាល....... ៣៧
៣.១.៦.១. អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជី....... ៣៨
៣.១.៦.២. រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ....... ៣៨
៣.១.៦.៣. រដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត-ក្រុង ៣៩
៣.២. លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសន្តតិកម្មតាមច្បាប់ ៤០
៣.២.១. សន្តតិជនតាមញាតិលោហិត ៤១
៣.២.១.១. សន្តតិជនលំដាប់ទី១....... ៤១
៣.២.១.២. សន្តតិជនលំដាប់ទី២ .... ៤១
៣.២.១.៣. សន្តតិជនលំដាប់ទី៣....... ៤២
៣.២.២. សន្តតិជនជានិច្ច....... ៤២
៣.២.៣. សន្តតិជនជាជនបរទេស ៤៤
៣.២.៤. ការបោះបង់ និងការទទួលយកសន្តតិកម្ម....... ៤៤
៣.២.៥. អានុភាពអនុវត្ត ៤៥
៣.២.៦. នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសន្តតិកម្មតាមច្បាប់....... ៤៦
៣.២.៦.១. ការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី....... ៤៦
៣.២.៦.២. អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន....... ៤៦
៣.២.៦.៣ ពន្ធប្រថាប់ត្រា ៤៧
៣.២.៦.៤. រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត....... ៤៧
៣.៣.លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសម្បទានដីសង្គមកិច្ច....... ៤៧
៣.៣.១.សញ្ញាណសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ៤៧
៣.៣.២.គោលបំណងនៃសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ៤៨
៣.៣.៣.កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច....... ៤៨

៣.៣.៤.លក្ខណៈសម្បត្តិបុគ្គលស្នើសុំសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ៥០
៣.៣.៥.ទំហំ និងប្រភេទដីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ៥១
៣.៣.៦.លក្ខខណ្ឌដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដីសម្បទានសង្គមកិច្ច..... ៥២
៣.៣.៦.១.សម្បទានដីសង្គមកិច្ចសម្រាប់លំនៅឋាន..... ៥២
៣.៣.៦.២.សម្បទានដីសង្គមកិច្ចសម្រាប់ធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ ៥២
៣.៣.៧.លក្ខខណ្ឌនៃការកាន់កាប់និងការប្រើប្រាស់ដីសម្បទានសង្គមកិច្ច..... ៥៣
៣.៣.៨.នីតិវិធីនៃការទទួលបានដីសម្បទានសង្គមកិច្ច..... ៥៣
៣.៣.៨.១.ការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី..... ៥៣
៣.៣.៨.២.ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់..... ៥៤
៣.៣.៨.៣.ក្រុមប្រឹក្សាស្រុក ខណ្ឌ..... ៥៤
៣.៣.៨.៤.គណៈកម្មាធិការសម្បទានដីថ្នាក់ជាតិ..... ៥៤
៣.៣.៩.អត្ថប្រយោជន៍ក្រោយពីទទួលបានកម្មសិទ្ធិ..... ៥៥
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន..... ៥៦
អនុសាសន៍..... ៥៧
ឯកសារយោង
បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

សេចក្តីផ្តើម

ក្រោយឆ្លងកាត់សង្គ្រាម ដែលបានអូសបន្លាយអស់រយៈពេលជាច្រើនឆ្នាំមក ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាបានស្គាល់ការរស់នៅប្រកបដោយសន្តិភាព និងស្ថេរភាព ប៉ុន្តែអ្វីៗត្រូវបានចាប់ផ្តើមពីបាតដៃទទេឡើងវិញ។ ជាការពិតនារបបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ ដែលស្ថិតក្រោមការដឹកនាំរបស់របបខ្មែរក្រហម ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធស្ទើរតែទាំងស្រុងត្រូវបានរងការបំផ្លាញ សេដ្ឋកិច្ចជាតិត្រូវបានធ្លាក់ដល់ចំណុចសូន្យ ជាពិសេសប្រជាពលរដ្ឋត្រូវទទួលរងការគាបសង្កត់ ជិះជាន់ បាត់បង់សិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន និងសិទ្ធិសេរីភាពគ្រប់បែបយ៉ាង និងមានការកាប់សម្លាប់ជាតិសាសន៍ខ្លួនឯងយ៉ាងព្រៃផ្សៃ។ បន្ទាប់ពីទទួលបានជ័យជំនះលើរបបដ៏សាហាវផ្តាច់ការនេះនៅថ្ងៃទី០៧ ខែមករា ឆ្នាំ១៩៧៩ កម្ពុជាបានជួបបញ្ហាជាច្រើន និងបានចាប់ផ្តើមរៀបចំកសាង អភិវឌ្ឍន៍ ជាបន្តបន្ទាប់ដោយចាប់ផ្តើមពីចំណុចសូន្យ និងបានបង្កើតគោលនយោបាយនានា ក៏ដូចជាបង្កើតកិច្ចទំនាក់ទំនងជាមួយបណ្តាប្រទេសនានាផងដែរ។ រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា បានខិតខំរិះរកមធ្យោបាយ ដើម្បីស្តារ និងអភិវឌ្ឍប្រទេសលើគ្រប់វិស័យ ទាំងផ្នែកកសិកម្ម ឧស្សាហកម្ម និងពាណិជ្ជកម្មជាដើម ដើម្បីឱ្យមានការរីកចម្រើនទៅមុខដូចបណ្តាប្រទេសអភិវឌ្ឍនានាដែរ។

ស្របពេលនឹងបរិបទសង្គមបច្ចុប្បន្ន បានលេញចេញនូវតម្រូវការចាំបាច់មួយចំនួនរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ក៏ដូចជាដើម្បីសម្រួលដល់ការអភិវឌ្ឍប្រទេសជាតិឱ្យមានការរីកចម្រើននោះ គឺការទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ។ យើងសង្កេតឃើញថាប៉ុន្មានឆ្នាំមកនេះ លំហូរវិនិយោគទាំងក្នុង និងក្រៅស្រុក តម្រូវការនៃការប្រើប្រាស់នានាចាប់ផ្តើមមានសន្ទុះកើនឡើងជាលំដាប់។ ទន្ទឹមនឹងមានការអភិវឌ្ឍ និងតម្រូវការនានារបស់ប្រជាពលរដ្ឋនោះ ក៏មានបញ្ហាប្រឈមនានាកើតឡើងគួរឱ្យកត់សម្គាល់ ជាពិសេស គឺបញ្ហាដែលទាក់ទងនឹងសិទ្ធិដែលជាកម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ និងដោយសារមូលហេតុផ្សេងៗ គឺកំណើនប្រជាពលរដ្ឋ និងតម្រូវការនៃការអភិវឌ្ឍ។ដោយសារតែសង្កេតឃើញពីបញ្ហាទាំងនោះកើនឡើងគួរឱ្យកត់សម្គាល់រាជរដ្ឋាភិបាលបានរិះរកគ្រប់មធ្យោបាយ ក៏ដូចជាដាក់ចេញនូវគោលនយោបាយ និងវិធានគតិយុត្តដោះស្រាយរាល់វិវាទ ដែលកើតមានឡើង ក៏ដូចជាបំពេញបន្ថែមនូវចំណុចខ្វះខាតដែលកើតមានឡើង។

ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តីរាជរដ្ឋាភិបាល និងបណ្តាក្រសួងនានា ដែលពាក់ព័ន្ធបានពង្រឹងទាំងផ្នែកបច្ចេកទេស និងផ្លូវច្បាប់ ដើម្បីជួយសម្រួលដល់ការលំបាករបស់ប្រជាពលរដ្ឋ កាត់បន្ថយរាល់ជម្លោះដែលពាក់ព័ន្ធ និងបំពេញបន្ថែមរាល់តម្រូវការផ្សេងៗ។

ជាក់ស្តែង កម្រិតនៃការយល់ដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋនៅតាមមូលដ្ឋាននានា ពីបញ្ហាពាក់ព័ន្ធនឹងកម្មសិទ្ធិនៅមានកម្រិតនៅឡើយ មិនទាន់មានការយល់ដឹងច្រើនពីបញ្ហានេះនៅឡើយទេ។ ប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួន ដែលរស់នៅលើដីរបស់ខ្លួនតាំងពីយូរលង់ណាស់មកហើយ ពោលគឺចាប់ពីដែលរបបប្រល័យពូជសាសន៍ខ្មែរក្រហម

បានដួលរលំឆ្នាំ១៩៧៩ មកមានអចលនវត្ថុរបស់ប្រជាពលរដ្ឋជាច្រើន ដែលមិនទាន់បានធ្វើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដើម្បីឱ្យមានភាពត្រឹមត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់ពេញលេញ និងដើម្បីជាឧបករណ៍ក្នុងការដោះស្រាយតតាំងនៅពេលមានវិវាទណាមួយកើតឡើង។

ចំណុចទាំងអស់នេះបានក្លាយជាចំណោទបញ្ហា នៃការស្រាវជ្រាវប្រធានបទនេះ ដែលជាគោលបំណងនៃការបកស្រាយបំភ្លឺបន្ថែមរបស់ សិស្ស និស្សិត អ្នកស្រាវជ្រាវ រួមទាំងសាធារណៈជនទាំងអស់បានជាពុទ្ធិ។ ដើម្បីឆ្ពោះទៅកាន់ការបកស្រាយប្រធានបទមួយនេះ យើងគួរស្វែងយល់ថា តើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុជារបបគតិយុត្តយ៉ាងដូចម្តេច? ការបកស្រាយ និងការស្រាវជ្រាវនេះ គឺស្ថិតនៅក្នុងរង្វង់នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធប៉ុណ្ណោះ គឺផ្តោតសំខាន់តែទៅលើការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់ពលរដ្ឋកម្ពុជា។

ក្រោយពីបានធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវមក ក្រុមយើងខ្ញុំបានធ្វើការរៀបចំ និងបែងចែកអត្ថបទជា ៣ជំពូក៖

- **ជំពូកទី១ បង្ហាញពីសញ្ញាណទូទៅនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។** នៅក្នុងជំពូកទី១ នេះផងដែរ ក្រុមយើងខ្ញុំធ្វើការបង្ហាញអំពី និយមន័យ ប្រវត្តិ និងការវិវត្តនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុពីមួយសម័យកាលទៅមួយសម័យកាល។
- **ជំពូកទី២ បង្ហាញពីលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមឆន្ទៈ** ដែលជាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលកើតឡើងតាមរយៈឆន្ទៈរបស់បុគ្គល ឬភាគីមានដូចជា សន្តតិកម្ម (បណ្តាំ) កិច្ចសន្យាលក់ទិញ ប្រទានកម្ម និងដូរ ។
- **ជំពូកទី៣ បង្ហាញពីលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់** ដែលជាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុជាការកំណត់របស់ច្បាប់មានជាធរមាន។

ជំពូកទី១
សញ្ញាណទូទៅនៃ
លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើ
អចលនវត្ថុ

ជំពូកទី១

សញ្ញាណទូទៅនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

កម្មសិទ្ធិ សំដៅទៅលើសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករនោះអាចធ្វើការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយសេរីបាននៅក្នុងទំហំដែលច្បាប់បានកម្រិត។[1]កម្មសិទ្ធិជាសិទ្ធិមួយ ដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់ជាយូរមកហើយក្នុងការកាន់កាប់ ការអាស្រ័យផល និងការជម្រះចោលអ្វីមួយ។ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬអាចហៅថាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ គឺជាសិទ្ធិមួយដ៏សំខាន់ដែលម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬកម្មសិទ្ធិករគ្រប់រូបចង់បាន ពីព្រោះដើម្បីបញ្ជាក់ពីភាពជាម្ចាស់នៃអចលនវត្ថុនោះ ហើយព្រមទាំងជាលក្ខខណ្ឌជាក់លាក់មួយយ៉ាងសំខាន់ដើម្បីជាប្រយោជន៍ក្នុងការដោះស្រាយ ឬតតាំងជាមួយតតិយជនផងដែរ។ ដើម្បីឱ្យកាន់តែច្បាស់យើងគប្បីស្វែងយល់ខ្លះៗពីប្រវត្តិនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ក៏ដូចជានិយមន័យ និងប្រភេទនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុជាមុនដើម្បីជាសញ្ញាណក្នុងការស្វែងយល់ឱ្យកាន់តែស៊ីជម្រៅ។

១.១.និយមន័យនៃ លទ្ធកម្ម កម្មសិទ្ធិ និងអចលនវត្ថុ

ដើម្បីឱ្យយល់កាន់តែច្បាស់ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ យើងគប្បីយល់ពីអត្ថន័យនៃពាក្យគន្លឹះនីមួយៗជាមុនសិន។ **លទ្ធកម្ម** តាមសន្ធានុក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧បានឱ្យនិយមន័យថា ជាការទទួលបាន ឬការឡើងជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ នៃវត្ថុណាមួយដោយការងាររបស់ខ្លួនក្ដី ដោយទិញ ឬដោយដូរក្ដី។ **កម្មសិទ្ធិ** សំដៅទៅលើសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិនោះអាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដោយសេរីបាន នៅក្នុងទំហំដែលច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតបានកម្រិត។[2] មួយវិញទៀត **កម្មសិទ្ធិ** ជាសិទ្ធិពេញលេញជាម្ចាស់លើទ្រព្យ។ សិទ្ធិនេះរួមបញ្ចូលទាំងសិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែងលើទ្រព្យ។ **អចលនវត្ថុ** សំដៅទៅលើដីធ្លី និងវត្ថុជាប់នៅលើដីហើយមិនអាចប្តូរផ្លាស់ទីកន្លែងបានដូចជា អាគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិជាអាទិ៍។[3] អចលនវត្ថុ អាចជាវត្ថុដែលមានរូប ឬមិនមានរូប(សេវភាព) តែមិនរួមបញ្ចូលវត្ថុទាំងឡាយណាដែលអាចផ្ដាច់ ឬដកចេញដោយមិនបណ្ដាលឱ្យខូចខាតដល់ដីនោះទេ។ អចលនវត្ថុត្រូវបានបែងចែកជា ៣ប្រភេទគឺៈ អចលនវត្ថុពីកំណើត អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា និងអចលនវត្ថុដែលច្បាប់កំណត់។ អចលនវត្ថុដែលគ្មានម្ចាស់ គឺត្រូវជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ។[4]ដូចនេះយើងអាចកំណត់និយមន័យ **លទ្ធកម្មកម្ម**

[1] មាត្រា១៣៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[2] មាត្រា១៣៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[3] មាត្រា១២០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[4] មាត្រា១៦១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ថាជាការទទួលបាន ឬការឡើងជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុណាមួយដែលអាចជាដីធ្លី ឬផ្ទះសម្បែងជាដើម ដោយមិនមានការហាមឃាត់ ប៉ុន្តែតម្រូវឱ្យស្ថិតក្នុងទំហំនៃការកំណត់របស់ច្បាប់។

១.២.ប្រវត្តិនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

១.២.១.ការវិវត្តនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុឆ្នាំ ១៩៧៥ - ១៩៧៩

ក្នុងកំឡុងឆ្នាំ១៩៧៥ ដល់ឆ្នាំ១៩៧៩ មានការផ្លាស់ប្តូរយ៉ាងខ្លាំងនៃរបបកម្មសិទ្ធិឯកជនត្រូវបានហាមឃាត់ដែលមានតែកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋ(អង្គការ)តែប៉ុណ្ណោះហើយប្រជាពលរដ្ឋរស់នៅ និងប្រើប្រាស់លក្ខណៈសមូហភាពដោយពុំមានការបែងចែកកម្មសិទ្ធិឯកជនអ្វីទាំងអស់ពោលគឺត្រូវរស់នៅនិងធ្វើការប្រើប្រាស់រួមតែប៉ុណ្ណោះ។[5]ប៉ុន្តែនៅឆ្នាំ១៩៨៩ មានការកែប្រែទម្រង់បន្តិចបន្តួចតាមរយៈការអនុម័តអនុក្រឹត្យលេខ ២៥ ចុះថ្ងៃទី ២២ ខែមេសា ឆ្នាំ១៩៨៩ ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិលើផ្ទះសម្បែងជូនប្រជាពលរដ្ឋ។ ឆ្នាំ១៩៩២ច្បាប់ភូមិបាលបានចាប់កំណើតឡើង និងបានឱ្យនិយមន័យនៃកម្មសិទ្ធិ និងទទួលស្គាល់កម្មសិទ្ធិភោគៈដែលផ្ទេរតាមរយៈសន្តតិកម្ម កិច្ចសន្យានៃការលក់ ប្រទានកម្ម និងតាមរយៈភោគៈ។ ភាពពិបាកក្នុងការគ្រប់គ្រង និងបញ្ហាវិវាទទៅលើដីធ្លី ក៏ដូចជាទៅលើអចលនវត្ថុមួយចំនួនដែលតែងតែកើតមានឡើងជា បន្តបន្ទាប់ដោយសារការមិនអាចកំណត់បានច្បាស់លាស់នូវកម្មសិទ្ធិករ ដូចជាការចូលកាន់កាប់ដោយគ្មានការអនុញ្ញាត ឬកាន់កាប់ដោយការរំលោភលើកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដ៏ទៃជាដើម។ ដោយសារតែសង្កេតឃើញបញ្ហាទាំងនេះ មានការកើតឡើងគួរឱ្យកត់សម្គាល់ទើបរាជរដ្ឋាភិបាលបានរៀបចំរបបកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្ន ក្នុងគោលបំណងដើម្បីទប់ស្កាត់ក៏ដូចជាដោះស្រាយបញ្ហាដែលកើតមានឡើងពាក់ព័ន្ធអំពីអចលនវត្ថុនេះ។

១.២.២.ការវិវត្តនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុឆ្នាំ១៩៨៩ - ១៩៩៣

មានបញ្ញត្តិចំនួន០៣ ដែលបានបង្កើតឡើងក្នុងឆ្នាំ១៩៨៩ ដល់ឆ្នាំ១៩៩៣ក្នុងនោះមានអនុក្រឹត្យលេខ ២៥ ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិជូនប្រជាពលរដ្ឋ ចុះថ្ងៃទី២២ ខែមេសា ឆ្នាំ១៩៨៩។ រដ្ឋធម្មនុញ្ញ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែមេសា ឆ្នាំ១៩៨៩ និងច្បាប់ភូមិបាលចុះថ្ងៃទី១៣ ខែតុលា ឆ្នាំ១៩៩២ ដែលបញ្ញត្តិទាំងនោះបានចែងអំពីវិធានគ្រប់គ្រង និងការលក់ដូរដីធ្លី និងលំនៅឋាន។

នៅក្នុងបញ្ញត្តិនៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិជូនប្រជាពលរដ្ឋ តាមរយៈអនុក្រឹត្យលេខ២៥បានកំណត់ថាប្រជាពលរដ្ឋមានសិទ្ធិគ្រប់គ្រងដី លំនៅឋានស្របទៅតាមច្បាប់នៃរបបសាធារណៈរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុ

[5] មាត្រា២ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៧៥

ជា ហើយរដ្ឋបានធ្វើការបែងចែកកម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខទៅឱ្យគ្រួសារលើលំនៅឋានរបស់ខ្លួនដែលកំពុងរស់នៅក្នុងឃុំសង្កាត់ទូទាំងប្រទេសដែលត្រូវបានរដ្ឋអំណាចទទួលស្គាល់។

អនុក្រឹត្យនេះបានបើកសិទ្ធិឱ្យកម្មសិទ្ធិករ អាចធ្វើការបែងចែកទ្រព្យទាំងនោះបានឱ្យទៅទាយាទរបស់ខ្លួន តាមរយៈការធ្វើមត៌ក ឬការធ្វើអំណោយទៅឱ្យបងប្អូនសាច់ញាតិ ឬលក់ទៅឱ្យអ្នកដទៃបាន។ ប៉ុន្តែមានចំណុចមួយដែលរឹតត្បិតនោះគឺកម្មសិទ្ធិករមិនអាចលក់លំនៅឋានទៅឱ្យជនបរទេសបានឡើយ។[6]មាត្រា១៥នៃអនុក្រឹត្យដដែលនេះបានចែងបន្ថែមទៀតថា ក្រៅពីកម្មាភិបាល បុគ្គលិក កម្មករ កងកម្លាំងប្រដាប់អាវុធ និងប្រជាពលរដ្ឋដែលកំពុងរស់នៅលើលំនៅឋានណាមួយ ត្រូវសុំទិញលំនៅឋានឬដីសង់លំនៅឋាននោះផ្តាច់ពីរដ្ឋទុកជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន លើកលែងតែក្នុងករណីចេញថវិកាសង់លំនៅឋានផ្ទាល់ខ្លួន និងលំនៅឋានសង់ឡើងដោយខ្លួនឯងត្រូវចាត់ទុកជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន។ រាល់ការលក់ដូរផ្ទះ ឬធ្វើអំណោយផ្ទះត្រូវធ្វើឡើងដោយកិច្ចសន្យា ដែលអ្នកលក់ ឬអ្នកទទួលអំណោយត្រូវយកទៅចុះបញ្ជីប្រថាប់ត្រាចំនួន១០%នៃតម្លៃផ្ទះទៅតាមប្រភេទផ្ទះសម្រាប់ធ្វើអាជីវកម្ម សេវាកម្ម សិប្បកម្ម ឬឧស្សាហកម្ម។

ទន្ទឹមនឹងនេះដែរ រដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៨៩ បានចែងថាពលរដ្ឋកម្ពុជាមានសិទ្ធិពេញទីក្នុងការកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងមានសិទ្ធិតំណរមត៌កលើដីធ្លី ដែលរដ្ឋបានប្រគល់ឱ្យសម្រាប់រស់និងធ្វើអាជីវកម្ម។ តាមស្មាតីនៃមាត្រានេះ គេអាចមើលឃើញថារដ្ឋគ្រាន់តែអនុញ្ញាតឱ្យប្រជាពលរដ្ឋមានសិទ្ធិត្រឹមតែប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលតែប៉ុណ្ណោះ។ ប៉ុន្តែអ្វីដែលប្លែកនោះរដ្ឋបានធ្វើការហាមចំពោះការចាប់ដីដែលទំនេរបង់ពន្ធទុកសម្រាប់លក់ឬជួលឱ្យអ្នកដទៃ។ ក្នុងនោះជនណាក៏ដោយមិនអាចប្រើប្រាស់ដីធ្លី កសិកម្ម ដីព្រៃដោយចិត្តឯកឯងក្នុងគោលបំណងផ្សេងទៀតបានទេបើគ្មានការអនុញ្ញាតពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។[7] ហេតុនេះយើងអាចសន្និតបានថាក្រៅពីដីទំនេររដ្ឋឱ្យតែដីដែលរដ្ឋបានធ្វើការបែងចែកឱ្យប្រជាពលរដ្ឋហើយនោះ ពួកគេអាចធ្វើការលក់ ដោះដូរ ឬជួលបានទៅតាមគោលបំណងរបស់ខ្លួន។

ក្រៅពីនេះ ពាក់ព័ន្ធនឹងកិច្ចសន្យាលក់ ទិញ យើងអាចប្រើប្រាស់ក្រឹត្យច្បាប់លេខ៣៨ ដែលជាច្បាប់ទូទៅដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការអនុវត្តលើកិច្ចសន្យា និងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យា។

ចេញពីរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៨៩ យើងឃើញមានច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២។ ច្បាប់ភូមិបាលនេះ បានចែងវិធានទាក់ទងនឹងការលក់ចំនួន១២មាត្រា(មាត្រា១៧៧ដល់១៨៨)។ ច្បាប់ដដែលនេះបានចែងស្រដៀងគ្នាថាដីធ្លីជារបស់រដ្ឋ ហើយរដ្ឋបានផ្តល់ជូនប្រជាពលរដ្ឋនូវសិទ្ធិកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី។ រដ្ឋមិនទទួលស្គាល់

[6] មាត្រា២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ២៥ ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិជូនប្រជាពលរដ្ឋលេខ២៥ អនក្រ. ចុះថ្ងៃទី២២ ខែមេសា ឆ្នាំ១៩៨៩។

[7] មាត្រា១៦ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ២៤ កញ្ញា ១៩៩៣។

ឡើយ នូវសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិទាំងឡាយណាមុនឆ្នាំ១៩៧៩ពោលគឺរដ្ឋទទួលស្គាល់សិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិទាំងឡាយណាដែលរដ្ឋបានផ្តល់ឱ្យតែប៉ុណ្ណោះ។ សិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើដីធ្លីត្រូវស្ថិតនៅក្រោមអំណាចនៃច្បាប់[8] ទោះបីជាយ៉ាងណាច្បាប់ភូមិបាលនេះមិនទាន់បានបើកសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិពេញលេញសម្រាប់ពលរដ្ឋទេ ដោយយើងសង្កេតឃើញថាមាត្រា២ នៃច្បាប់នេះបានចែងថាពលរដ្ឋកម្ពុជាមានសិទ្ធិពេញលេញក្នុងការកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងមានសិទ្ធិតំណរមត៌កលើដីធ្លីដែលរដ្ឋបានប្រគល់ឱ្យសម្រាប់រស់នៅនិងធ្វើអាជីវកម្ម។ បំពេញបន្ថែមដោយមាត្រា៣ នៃច្បាប់នេះដដែលនោះ រដ្ឋធានាឱ្យប្រើប្រាស់ដីធ្លីនូវសិទ្ធិកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ និងទទួលបានផលស្របច្បាប់អំពីដីធ្លី។ ការប៉ះពាល់ដល់កម្មសិទ្ធិឯកជននៃពលរដ្ឋត្រូវហាមឃាត់មិនឱ្យមានវៀរលែងតែប្រយោជន៍សាធារណៈ តម្រូវឱ្យធ្វើក្នុងករណីដែលមានចែងក្នុងច្បាប់។ ពាក្យកម្មសិទ្ធិករ ត្រូវបានគេប្រើប្រាស់ក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ហេតុនេះយើងអាចសន្និដ្ឋានបានថារដ្ឋហាក់កំពុងបានទទួលស្គាល់ពីសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លី។ សញ្ញាណនៃការលក់អចលនវត្ថុ ក៏ត្រូវបានរំលេចឱ្យឃើញផងដែរនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបានឆ្នាំ១៩៩២។ តួយ៉ាងមាត្រា១៨៨ នៃច្បាប់នេះបានចែងអំពីនីតិវិធីនៃការលក់ ដែលបានឱ្យនិយមន័យយ៉ាងច្បាស់ថាការលក់អចលនវត្ថុជាកិច្ចសន្យាដែលមានអ្នកលក់ និងអ្នកទិញហើយអ្នកលក់ត្រូវផ្ទេរនូវសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុនោះទៅឱ្យអ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញត្រូវបង់ប្រាក់តាមតម្លៃនៃវត្ថុនោះទៅឱ្យអ្នកលក់វិញ ហើយកិច្ចសន្យាលក់អចលនវត្ថុត្រូវធ្វើឡើងតាមទម្រង់យថាភូតទើបមានលក្ខណៈស្របច្បាប់។ បន្ថែមពីនេះច្បាប់ក៏បានបើកឱ្យម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករអាចធ្វើការលក់ទ្រព្យរបស់ខ្លួន ដែលជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ទៅឱ្យអ្នកដទៃបាន។ ប៉ុន្តែក៏មានការកម្រិតសិទ្ធិក្នុងការលក់ដែរ ពោលគឺអាចលក់បានតែទ្រព្យផ្តាច់មុខរបស់ខ្លួន ហើយការលក់នេះមិនខុសច្បាប់ លើកលែងតែបទបញ្ញាណាដែលហាមឃាត់តែប៉ុណ្ណោះ។[9]ក្នុងនោះអ្វីដែលហាមឃាត់មានការលក់ទ្រព្យដែលមិនមែនជារបស់ខ្លួន ការលក់អចលនវត្ថុពីប្រពន្ធទៅប្តី ឬពីប្តីទៅប្រពន្ធ ឬការលក់ទ្រព្យដែលមិនអាចបំបែកគ្នាបានដោយមិនមានការយល់ព្រមពីសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់។[10] ក្រៅពីនេះនៅមានសញ្ញាណមួយទៀតដែរ គឺពាក់ព័ន្ធនឹងកតិការភេទ[11] ប្រសិនបើអ្នកលក់បានលក់អចលនវត្ថុដែលមានតម្លៃទាបជាងពាក់កណ្តាលនៃថ្លៃដែលត្រូវលក់ នោះអ្នកលក់អាចធ្វើការប្តឹងទាមទារតាមរយៈកតិការភេទនៃការលក់បានបន្ទាប់ពី តុលាការបានទទួលនូវពាក្យបណ្តឹង តុលាការមានសិទ្ធិកាត់សេចក្តីឱ្យមោឃៈភាពការលក់នោះបានទោះបីកិច្ចសន្យាបានចែងថា អ្នកលក់នឹងមិន

[8] មាត្រា១ នៃច្បាប់ភូមិបាលលេខ១០០ក្រ១៣ តុលា ១៩៩២។

[9] មាត្រា១៧៨ នៃច្បាប់ភូមិបាលលេខ១០០ក្រ១៣ តុលា ១៩៩២ ។

[10] មាត្រា១៨០ នៃច្បាប់ភូមិបាលលេខ១០០ក្រ១៣ តុលា ១៩៩២។

[11] សន្ធានុក្រមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១បានកំណត់អំពីអត្ថន័យនៃកតិការភេទគឺជាកិរិយាណាមួយដោយមកពីកិច្ចសន្យានោះមានវិការៈដល់ការព្រមព្រៀងគ្នា។

ទាមទារឱ្យមានការសើរើកតិការភេទក៏ដោយ។ទាំងនេះជាការវិវត្តមួយនៃបទបញ្ញត្តិស្តីពីការធ្វើលទ្ធកម្មនៃអចលនវត្ថុ ដែលយើងបានសង្កេតឃើញមាននៅក្នុងសម័យកាលនោះ។

១.២.៣.ការវិវត្តនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុឆ្នាំ១៩៩៣ - ២០០១

ស្ថិតនៅក្នុងដំណាក់កាលឆ្នាំ១៩៩៣ ដល់ឆ្នាំ២០០១នេះគេសង្កេតឃើញនូវរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣ និងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ដែលចែងពាក់ព័ន្ធនឹងកម្មសិទ្ធិឯកជននិងបញ្ញត្តិនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ។ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនៅក្នុងដំណាក់កាលនេះមានការវិវត្តមួយដែលមានលក្ខណៈល្អប្រសើរជាងមុន ពោលគឺសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិត្រូវបានផ្តល់ជូនប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរយ៉ាងពេញលេញហើយពេលវេលានៃនត្តិភាពនូវភោគៈ[12]ថ្មីៗចាប់ពីឆ្នាំ២០០១នេះ។ នៅសម័យកាលនោះ បុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិបរទេសនៅតែមិនត្រូវបានផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីដដែល។[13]

ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ បានបញ្ញត្តិស្តីពីការធ្វើលទ្ធកម្មនេះតែ៦មាត្រាតែប៉ុណ្ណោះ (មាត្រា៦៤ ដល់មាត្រា៦៩) ហើយអ្វីដែលមានការប្រែប្រួលនោះ គឺទាក់ទងទៅនឹងការទិញលក់តែប៉ុណ្ណោះ។ អ្វីដែលខុសគ្នាជាដំបូងនេះគឺនិយមន័យនៃការលក់ដែលមានចែងក្នុង មាត្រា៦៤ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ចែងថា ការលក់អចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាដែលអនុញ្ញាតឱ្យផ្ទេរសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុពីអ្នកលក់ទៅឱ្យអ្នកទិញដោយអ្នកទិញត្រូវបង់ថ្លៃប្រាក់អចលនវត្ថុនោះទៅឱ្យអ្នកលក់។[14] ចំណែកឯនិយមន័យនៃការលក់តាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ភូមិបាល១៩៩២ ដូចមានចែងនៅក្នុងមាត្រា១៧៧ ការលក់អចលនវត្ថុ ជាកិច្ចសន្យាដែលជនម្នាក់(អ្នកលក់) ត្រូវផ្ទេរនូវសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុនោះឬកម្មសិទ្ធិណាមួយជារបស់ខ្លួនទៅឱ្យអ្នកទិញ។[15]លើសពីនេះទៅទៀតច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ មានចែងពីកតិការភេទច្បាស់លាស់ជាងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១។ នៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ក៏មិនបានបញ្ញត្តិពីអ្នកទទួលបានបន្ទុកសោហ៊ុយក្នុងការធ្វើលិខិតលក់ និងបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រានោះទេ ដូចដែលច្បាប់ភូមិបាលមាត្រា១៨៨ ឆ្នាំ១៩៩២បានបញ្ញត្តិ **សោហ៊ុយអំពីការធ្វើលិខិតលក់ និងសោហ៊ុយប្រថាប់ត្រាផ្សេងៗជាបន្ទុករបស់អ្នកទិញ**។[16]ករណីនេះវាអាចមកពីការប្រែប្រួលនៅក្នុងសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារសេរី ដែលកម្ពុជាបានធ្វើការ

---

[12] ដើម្បីមានសុវត្ថិភាព និងភាពពកក់ក្តៅ **ភាគីគួរតែក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករ** ប្រសិនបើការកាន់កាប់នេះធ្វើឡើងដោយស្របច្បាប់ ដោយគោរពតាមលក្ខខណ្ឌ៥៖ ១. ការកាន់កាប់ដោយពិតប្រាកដ ២.ការកាន់កាប់ដោយគ្មានហឹង្សា ៣.ការកាន់កាប់ដោយមានការដឹងលឺជាសាធារណៈ ៤.ការកាន់កាប់ដោយគ្មានការអាក់ខាន ៥.ការកាន់កាប់ដោយសុចរិត។

[13] មាត្រា៨ រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា២៤ កញ្ញា ១៩៩៣ មាត្រា៤៤ និងច្បាប់ភូមិបាលលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤.៣០.សីហា.២០០១ ។

[14] មាត្រា៦៤ នៃច្បាប់ភូមិបាលលេខ១០០ ក្រ១៣ តុលា ១៩៩២។

[15] មាត្រា១៧៧ នៃច្បាប់ភូមិបាលលេខ១០០ ក្រ១៣ តុលា ១៩៩២។

[16] មាត្រា១៨៨ នៃច្បាប់ភូមិបាលលេខ១០០ ក្រ១៣ តុលា ១៩៩២។

ផ្លាស់ប្តូររបបសេដ្ឋកិច្ចពីផែនការទៅជារបបទីផ្សារសេរី ពោលគឺទុកលទ្ធភាពឱ្យគូភាគីអ្នកពិភាក្សា ឬចរចារហើយកំណត់តាមសេរីនៃការព្រមព្រៀងនោះកុំឱ្យតែខុសច្បាប់។

ផ្សេងពីនេះវិញ យើងឃើញថាច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១នេះ បានបញ្ញត្តិនូវបុគ្គលបីប្រភេទ ដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកលក់បានគឺ បុគ្គលដែលមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យដែលត្រូវលក់ កម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យដែលត្រូវលក់ កម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យអវិភាគដោយគ្មានការយល់ព្រមពីកម្មសិទ្ធករអវិភាគផ្សេងទៀត និងបុគ្គលដែលមានអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុនៃការរឹបអូស។ លើសពីនេះទៅទៀត មានបុគ្គលបួនប្រភេទទៀតដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញបានរួមមាន អាណាព្យាបាលមិនអាចទិញទ្រព្យរបស់បាលិត[17]ខ្លួន ហិតូបត្ថម្ភកៈមិនអាចទិញទ្រព្យដែលខ្លួនគ្រប់គ្រង ចៅក្រមឬភ្នាក់ងាររដ្ឋបាលមិនអាចទិញទ្រព្យដែលជាយុត្តាធិការរបស់ខ្លួន ឬដែលខ្លួនមានបេសកកម្មលក់បុគ្គលដែលមានទ្រព្យត្រូវរឹបអូសមិនអាចទិញទ្រព្យនោះត្រឡប់មកវិញបានទេ។[18] ហើយមានតែការលក់មួយប្រភេទដែលត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ គឺជាការលក់រវាងសហព័ទ្ធ។[19]

១.២.៤.ការវិវត្តនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុឆ្នាំ២០០១ - ២០១០

ការវិវត្តនៃការធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ មានជាលំដាប់ រហូតដល់ឆ្នាំ២០០១ យើងមានច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ដែលបានអនុម័តដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ដែលបានបញ្ញត្តិពីការទិញលក់ នៅក្នុងផ្នែកទី១ នៃជំពូកទី៦ ស្តីពីលទ្ធកម្មនៃការលក់អចលនវត្ថុ ពីមាត្រា៦៤ ដល់មាត្រា៦៩សរុបគឺ៦មាត្រា។[20] រហូតដល់ឆ្នាំ២០០៧ បញ្ញត្តិករបានបង្កើតក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលជាការវិវត្តថ្មីមួយ និងមានលក្ខណៈសំខាន់គួរឱ្យកត់សម្គាល់ដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧នេះ[21]ត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើជំនួសច្បាប់ទាំងឡាយពាក់ព័ន្ធនឹងបទប្បញ្ញត្តិនៃការធ្វើលទ្ធកម្មអចលនវត្ថុ។

លក្ខខណ្ឌទូទៅនៃកិច្ចសន្យា ត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងគន្ថីទី៤ ស្តីពីកាតព្វកិច្ចរវាងគូភាគី និងលក្ខខណ្ឌពិសេស ដែលគ្រប់កិច្ចសន្យាត្រូវយកមកអនុវត្ត ដែលមានលក្ខណៈបំពេញបន្ថែមក្នុងករណីគ្រប់បញ្ញត្តិនៃគន្ថីទី៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ដែលស្តីពីកិច្ចសន្យាសំខាន់ៗ និងអំពើអនីត្យានុកូលមិនបានលម្អិតនៅក្នុងចំណុចនៃកិច្ចសន្យាទាំងនោះ។ ដែលក្នុងនោះមានចែងអំពីការលក់ទិញ ចាប់ពីមាត្រា៥១៥ ដល់មាត្រា៥៦៥ នៃក្រមរដ្ឋ

[17] កូនកំព្រាជាអនីតិជនដែលស្ថិតនៅក្រោមអាណាព្យាបាលរបស់ជនណាម្នាក់។

[18] មាត្រា៦៦ នៃច្បាប់ភូមិបាលលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤.៣០. សីហា ២០០១។

[19] មាត្រា៦៧ នៃច្បាប់ភូមិបាលលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤.៣០. សីហា ២០០១។

[20] មាត្រា៦៤ ដល់មាត្រា៦៩ នៃច្បាប់ភូមិបាលលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤.៣០. សីហា ២០០១។

[21] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧.០៣០.០៨ ធ្នូ ២០០៧។

ប្បវេណីថ្មីនេះ ដោយក្នុងនោះមានការចែងអំពីនិយមន័យលក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតការលក់ទិញជាមុនដោយឯកតោភាគី នីតិវិធីនៃការបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ ប្រាក់កក់ និងសោហ៊ុយក្នុងការលក់ទិញ សមត្ថភាពនៃគូភាគី និងការអនុវត្តកិច្ចសន្យាដោយអនុវត្តសិទ្ធិលោះ។[22]

ជាការពិតណាស់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានអនុម័តដោយរដ្ឋសភា នៅថ្ងៃទី០៥ ខែតុលា ឆ្នាំ២០០៧ តែរហូតដល់ថ្ងៃទី២១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១ ទើបក្រមរដ្ឋប្បវេណីចាប់ផ្តើមអនុវត្ត។[23]ការបង្អង់ការអនុវត្តបែបនេះ ក្នុងគោលបំណងទុកពេលឱ្យសាធារណៈជនអាចមានឱកាសស្វែងយល់ក្រមថ្មីនេះជាមុនសិន។ តែទោះក្រមរដ្ឋប្បវេណីមិនទាន់ដាក់ឱ្យអនុវត្តក្តីយើងក៏ឃើញមានបទប្បញ្ញត្តិមួយចំនួនបានបង្កើតឡើងក្រោយពីក្រមនេះបានអនុម័តហើយដែរ ដូចជាច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស[24]និងអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ។[25]

ដោយយោងតាមរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្ន ដែលមិនបានអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី[26] ទើបមានការបង្កើតឡើងជាច្បាប់ និងអនុក្រឹត្យនេះឡើង ដើម្បីឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអគារចាប់ពីជាន់ទី១។ ប៉ុន្តែការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនេះ គឺអនុញ្ញាតតែទៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធិនិងមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិពេញលេញផ្តាច់មុខតែទៅលើអគារដែលជាចំណែកឯកជន ហើយមានការរឹតត្បិតសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលតែប៉ុណ្ណោះចំពោះចំណែករួមពោល គឺគ្មានសិទ្ធិចាត់ចែងទេ។[27] តែជាចំណែកមួយដែរ ដែលនៅពេលជនបរទេសអាចបាត់បង់សិទ្ធិចាត់ចែងរបស់ខ្លួនលើចំណែករួម តែពេលជនបរទេសដដែលធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិចំពោះកម្មសិទ្ធិលើអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះប្រសិនបើអ្នកទិញជាជនជាតិខ្មែរ នាំឱ្យគាត់មានសិទ្ធិទទួលបានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល និងចាត់ចែងពេញលេញទាំងទៅលើចំណែកឯកជន និងចំណែករួមវិញ។ បន្ថែមទៀតនោះសម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិ អាចធ្វើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិបានមិនថាអ្នកទិញទេដែលត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌនានាសូម្បីតែអ្នកលក់ក៏ត្រូវគោរពតាមបទប្បញ្ញត្តិជាធរមានស្តីពីការចុះបញ្ជីអាគារជា អគារសហកម្មសិទ្ធិថែមទៀត នោះទើបជនបរទេសអាចមាន សិទ្ធិ

[22] មាត្រា៥១៥ ដល់មាត្រា៥៦៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧.០៣០.០៨ ធ្នូ ២០០៧។

[23] មាត្រា៨៤ នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/០៥១១.០០៧.៣១. ឧសភា ២០១១។

[24] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិលើជនបរទេសលេខ នស/រកម.០៥១០/០០៦. ២៤ ឧសភា ២០១០។

[25] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ លេខ ១២៦ អនក្រ/បក. ១២ សីហា ២០០៩។

[26] មាត្រា៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ២៤ កញ្ញា ១៩៩៣។

[27] មាត្រា១ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ លើជនបរទេសលេខ នស/រកម.០៥១០/០០៦. ២៤ ឧសភា ២០១០។

ក្នុងការទទួលកម្មសិទ្ធិ។ ការកម្រិតម្យ៉ាងទៀតនោះ សម្រាប់ជនបរទេសដដែលអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន លុះត្រាតែសមាមាត្រលើចំណែកឯកជន មិនលើស៧០% សម្រាប់ជនបរទេស ដោយត្រូវកត់ត្រាបញ្ចូលសមាមាត្រនៃផ្ទៃក្រឡាចំណែកឯកជនដោយធៀបនឹងផ្ទៃក្រឡាចំណែកឯកជនទាំងមូល។[28]

តែបើតាមករណីខាងលើនេះផងដែរ ក៏នៅមានបញ្ញត្តិនានា ដែលចែងស្តីពីអគារសហកម្មសិទ្ធិតែនៅមិនទាន់មានការឯកភាព សម្រាប់ការបកស្រាយនោះដែរចំពោះករណីអគារដែលមានច្រើនជាន់ដែលបានសាងសង់តាំងពីមុនឆ្នាំ១៩៧៥ ហើយសល់រហូតមកដល់បច្ចុប្បន្ន ថាតើគួរកំណត់អគារទាំងនោះជាអគារសហកម្មសិទ្ធិតែម្តងដោយអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមាន សិទ្ធិក្នុងការក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករតាមរយៈច្បាប់និងអនុក្រឹត្យដែលមានដូចយោងខាងលើ ឬមិនអនុញ្ញាតទេលុះត្រាតែម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ឬអ្នកលក់បានចុះបញ្ជីផ្ទះ ឬអគារទាំងមូលនោះជាអគារសហកម្មសិទ្ធិថែមទៀតសិនទើបមានសិទ្ធិលក់? អាស្រ័យដោយមិនទាន់មានប្បញ្ញត្តិ ឬយុត្តិសាស្ត្រនៃប្រទេសកម្ពុជាណាមួយ ដែលមានចែងពីបញ្ហាគតិយុត្តមួយនេះនៅឡើយ ដូច្នេះចំណោទនេះនៅតែជាចំនុចស្រពិចស្រពិល ដែលតាមរយៈការអនុវត្តចំពោះការទិញ លក់ផ្ទះសម្បែងទៅឱ្យជនបរទេសមិនមានអ្វីធានាសុវត្ថិភាពគតិយុត្តសម្រាប់ពួកគេនៅឡើយ។

ពិតមែនយើងឃើញថាបទប្បញ្ញត្តិស្តីពីអគារសហកម្មសិទ្ធិមានលក្ខណៈប្រសើរឡើងហើយក្តីតែយើងក៏ឃើញដែរថា គឺមានការកែប្រែបន្តិចបន្តួចទៀត ដើម្បីឱ្យការអនុវត្តអនុក្រឹត្យកាន់តែប្រសើរផងដែរ ដោយក្នុងនោះគឺមានអនុក្រឹត្យស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា១៦ និងមាត្រា១៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១២៦ អនក្រ.បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារកម្មសិទ្ធិបន្ថែមទៀតដោយក្នុងនោះ គឺផ្តោតទៅលើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីឯកជន។[29]

១.២.៥.ការវិវត្តក្រោយពីក្រមរដ្ឋប្បវេណីចូលជាធរមានរហូតដល់ពេលបច្ចុប្បន្ន

ដោយភាពខ្វះខាតការបញ្ជាក់ឱ្យបានច្បាស់ស្តីពីអានុភាពអនុវត្ត នាំឱ្យក្រមនេះមិនអាចអនុវត្តបានតែឯងទេ ដោយក្រមនេះត្រូវបំពេញបន្ថែមដោយច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី[30]ជាបន្ថែមទៀតនោះថ្វីត្បិតតែក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានអនុម័តតាំងពីថ្ងៃទី០៥ ខែតុលា ឆ្នាំ២០០៧ក្តីតែក្រមនេះបានចូលជាធរមាន និងអនុវត្តបានគឺរាប់ពីថ្ងៃទី២១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១។[31] ដូច្នេះក្រោយពីក្រមរដ្ឋប្បវេណីចូលជាធរមាន និងមានអនុភាពអនុវត្តពេញ

---

[28] មាត្រា១ ដល់មាត្រា៣ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការកំណត់ចំនួនសមាមមាត្រ និងរបៀបគិតគូរចំណែកឯកជនដែលអាចជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសក្នុងអាគារសហកម្មសិទ្ធិលេខ ៨២ អនក្រ.បក. ២៩ កក្កដា ២០១០។

[29] អនុក្រឹត្យស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា១៦ និងមាត្រា១៧ លេខ ១២៦. ១២ សីហា ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារកម្មសិទ្ធិ លេខ ១១៤អនក្រ. បក ១៤ មីនា ២០១៤ មាត្រា១។

[30] ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/០៥១១/00៧.៣១. ឧសភា. ២០១១។

[31] មាត្រា៨៨ នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/០៥១១/00៧.៣១. ឧសភា. ២០១១។

លេញហើយនោះ ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីក៏ដល់ពេលអនុវត្តផងដែរ ដែលក្នុងនោះមាត្រានៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ស្តីពីលទ្ធកម្មនៃការលក់អចលនវត្ថុត្រូវបានលុបចោលចាប់ពីមាត្រា៦៤រហូតដល់មាត្រា៦៩ កថាខណ្ឌទី១ ដោយទុកតែបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី២នៃមាត្រា៦៩តែប៉ុណ្ណោះ។[32] ដោយក្នុងនោះបាននៅសល់តែវិធានអនុវត្ត គឺកិច្ចសន្យាលក់អចលនវត្ថុ និងអាចចុះបញ្ជីបានលុះត្រាតែភាគីទាំងអស់បានបង្ហាញភស្តុតាងថារាល់ពន្ធដារលើទ្រព្យនោះត្រូវបានបង់រួច។[33] ដូច្នេះមានន័យថាការលក់ទិញមានអានុភាពស្របច្បាប់ជាធរមានលុះត្រាតែអ្នកទិញបានគោរពកាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធដារនានារួចហើយ។ យោងតាមបញ្ញត្តិនេះដែរ យើងឃើញថាការចែងដូចចំណុចនៃកថាខណ្ឌទី២ នេះហាក់ចំឡែកដែរថាតម្រូវឱ្យបង់ពន្ធដារលើទ្រព្យដើម្បីយកកិច្ចសន្យាលក់អចលនវត្ថុនោះទៅចុះបញ្ជីបានព្រោះដោយសារការទិញលក់អចលនវត្ថុនានាកិច្ចសន្យា គឺគ្រាន់តែឯកសារភ្ជាប់យោងតែប៉ុណ្ណោះតែការចុះបញ្ជី គឺដើម្បីបញ្ជាក់កម្មសិទ្ធិ។

មួយវិញទៀត ការយកពន្ធលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ មានភាពខុសគ្នាទៅតាម ពីសម័យកាលមួយទៅសម័យកាលមួយ ហើយពន្ធប្រភេទនេះត្រូវបានគេដាក់ឈ្មោះឱ្យថាពន្ធប្រថាប់ត្រា។ ចាប់ពីថ្ងៃទី១៥ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ១៩៩១ ពន្ធប្រថាប់ត្រាចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ គឺ៦% នៃតម្លៃអចលនវត្ថុ[34] ប៉ុន្តែពន្ធប្រថាប់ត្រាចំពោះការផ្ទេរអចលនវត្ថុត្រូវបានកែប្រែមកនៅត្រឹម ៤%នៃតម្លៃអចលនវត្ថុវិញ ចាប់ពីថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៤ រហូតដល់បច្ចុប្បន្ន។[35]

លើសពីនេះពន្ធលើអចលនវត្ថុត្រូវបានបង្កើតឡើងក្នុងច្បាប់ស្តីពីហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ការគ្រប់គ្រងឆ្នាំ២០១០ មាត្រា១៣ ដោយតម្រូវឱ្យម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុទាំងអស់ ដែលមានតម្លៃលើស ពី១០០.០០០.០០០ (មួយរយលានរៀល) ត្រូវធ្វើការប្រកាសពន្ធប្រចាំឆ្នាំក្នុងអត្រាស្មើនឹង០,១% នៃតម្លៃអចលនវត្ថុរួមបញ្ចូលទាំងតម្លៃដីនិងសំណង់អគារលើដីនោះ។ មាត្រា១៤ នៃច្បាប់ដដែលបានលើកលែងការយកពន្ធលើអចលនវត្ថុមួយចំនួន ដូចជាអចលនវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋ ឬស្ថាប័នរដ្ឋ ដីកសិកម្ម អចលនវត្ថុរបស់សហគមន៍ ឬឯកជនដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងសម្រាប់សាសនា ឬសប្បុរសធម៌ដោយមិនយកប្រាក់ចំណេញ និងអចលនវត្ថុរបស់ទូត ឬកុងស៊ុល...។ ប្រសិនបើម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករលើអចលនវត្ថុមិនបានធ្វើការបង់ពន្ធលើអចលនវត្ថុចាប់ពីឆ្នាំ២០១០មក ហើយគាត់បានធ្វើការលក់អចលនវត្ថុទៅបុគ្គលដ៏ទៃទៀតក្នុងឆ្នាំ២០១៣ តើបុគ្គលណាមួយដែលទទួលខុសត្រូវក្នុងការបង់ពន្ធលើអចលនវត្ថុ? ការទទួលខុសត្រូវនេះត្រូវជាបន្ទុកជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករលើអចលន

[32] មាត្រា៨០ នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧.៣១. ឧសភា. ២០១១។

[33] មាត្រា៦៩ កថាខណ្ឌ២ នៃច្បាប់ភូមិបាលលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ៣០ សីហា ២០០១។

[34] មាត្រា២ នៃច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតពន្ធប្រថាប់ត្រាឆ្នាំ១៩៩១. ០២ កុម្ភៈ ១៩៩១។

[35] មាត្រា៤០ នៃច្បាប់ហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ការគ្រប់គ្រងឆ្នាំ១៩៩៥ លេខព្រះរាជក្រម ១១ ន. ស,៣១ ធ្នូ ១៩៩៤។

វត្ថុដែលទទួលប្រយោជន៍ចុងក្រោយ[36]មានន័យថាអ្នកទិញអចលនវត្ថុចុងក្រោយជាអ្នកទទួលបន្ទុកក្នុងការបង់ពន្ធលើអចលនវត្ថុប្រសិនបើម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករលើអចនវត្ថុដើមមិនបានធ្វើការបង់ពន្ធលើអចលនវត្ថុទេ។ ការកំណត់បែបនេះក្នុងន័យឱ្យអ្នកទិញអចលនវត្ថុមានការប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងការពិនិត្យឱ្យបានប្រាកដថា អចលនវត្ថុដែលខ្លួនបម្រុងនឹងទិញមិនមានជាប់បន្ទុកអ្វីទាំងអស់ជាពិសេសការមិនទាន់បានបង់ពន្ធលើអចលនវត្ថុ។

ជាសរុបមកចាប់ពីឆ្នាំ២០១០ រាល់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុត្រូវជាប់ពន្ធពីរប្រភេទ គឺពន្ធប្រថាប់ត្រាស្មើនឹង៤% នៃតម្លៃអចលនវត្ថុ និងពន្ធលើអចលនវត្ថុស្មើនឹង0,១% នៃតម្លៃអចលនវត្ថុរួមបញ្ចូលទាំងតម្លៃដី និងសំណង់អគារលើដីនោះ ក្នុងករណីដែលម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុមុនមិនបានបង់ពន្ធលើអចលនវត្ថុ។

[36] មាត្រា១០ កថាខណ្ឌ៤ នៃប្រកាសក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ស្តីពីការប្រមូលពន្ធលើអចលនវត្ថុលេខ ៤៩៣សហវ. ប្រក,១៩ កក្កដា ឆ្នាំ២០១០។

ជំពូកទី២

លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ
លើអចលនវត្ថុ
តាមឆន្ទៈ

ជំពូកទី២

លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមឆន្ទៈ

លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមឆន្ទៈ គឺការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយឆន្ទៈនៃការព្រមព្រៀងរវាងបុគ្គលពីរនាក់ ឬច្រើននាក់តាមរយៈរូបភាពនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាដើម្បីធ្វើការផ្ទេរ ឬប្រគល់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនោះប៉ុន្តែមិនត្រូវល្មើសគោលការណ៍ច្បាប់កំណត់ឡើយ។ ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិតាមឆន្ទៈត្រូវបានបង្ហាញតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ ទិញ ប្រទានកម្ម ដូរ និងសន្តតិកម្មតាមមតកសាសន៍ជាដើម។

២.១.លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

នៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក្នុងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ យើងឃើញថាសកម្មភាពនៃការលក់ ទិញកើតមានជារឿយៗដែលសកម្មភាពខ្លះបានបំពេញទៅតាមលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានកំណត់ ហើយខ្លះទៀតមិនបានគោរពទៅតាមការកំណត់របស់ច្បាប់នោះទេ ដែលជាហេតុនាំឱ្យកើតមានវិវាទ ក៏ដូចជាវិការៈផ្សេងៗផងដែរ។ ជាពិសេសការលក់ ទិញអចលនវត្ថុ គឺត្រូវធ្វើឡើងតាមរយៈកិច្ចសន្យាមួយត្រឹមត្រូវ ដែលគោរពតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ ព្រោះវាមានសារៈសំខាន់ណាស់ចំពោះទំនាក់ទំនងរបស់គូរភាគីក៏ដូចជាទំនាក់ទនងគតិយុត្ត។

២.១.១.កិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុ

កិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុមួយកើតមានឡើងដោយមានសុពលភាពអាចយកទៅអនុវត្តបាន និងត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់ត្រូវឆ្លងកាត់ច្រើនដំណាក់កាល និងត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដូចជា៖

២.១.១.១.លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

យោងតាមមាត្រា៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាទាំងឡាយមានសុពលភាពនឹងអាចធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុបានត្រូវតែធ្វើលទ្ធកម្មតាមលិខិតយថាភូត។

ក.ការព្រមព្រៀង

ការព្រមព្រៀង គឺជាធាតុមួយយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា។ មុននឹងកើតមានកិច្ចសន្យាភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវបង្ហាញឆន្ទៈដែលកើតឡើងដោយសេរីភាពនិងពិតប្រាកដភាគីនីមួយៗក្នុងកិច្ចសន្យានៅពេលដែលសំណើរ និងស្ទីការត្រូវគ្នានាំឱ្យកិច្ចសន្យាមានអានុភាព[37] ប្រសិនបើមានវិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈកិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុមិនអាចកើតឡើងបានទេ។ ជាពិសេសនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ អ្នកលក់ត្រូវ

[37] មាត្រា៣៣៦ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

បង្ហាញឆន្ទៈលក់អចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនហើយអ្នកទិញក៏ត្រូវបង្ហាញឆន្ទៈពិតប្រាកដក្នុងការទិញអចលនវត្ថុទៅកាន់អ្នកលក់ផងដែរ។

ខ.សមត្ថភាព

បុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាមានដូចជា រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។[38] រូបវន្តបុគ្គល សំដៅទៅលើមនុស្សដែលមានអាយុ១៨ឆ្នាំឡើងទៅដែលជានីតិជន។ ផ្ទុយមកវិញទោះបីជារូបវន្តបុគ្គលសំដៅទៅដល់អនីតិជនដែលមានអត្តាធីនភាពមានដូចជាៈ

- អនីតិជនដែលមានអាយុចាប់ពី១៦ឆ្នាំ អាចទ្រទ្រង់ជីវភាពខ្លួនឯងបានដោយឯករាជ្យ
- អនីតិជនដែលបានរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍រួចហើយ
- អនីតិជនដែលអាចទទួលអត្តាធីនភាពបាន គឺត្រូវដាក់ពាក្យសុំទៅតុលាការ ប្រសិនបើតុលាការយល់ឃើញថាអត្តាធីនភាពស្របតាមផលប្រយោជន៍របស់អនីតិជននោះ តុលាការអាចប្រកាសនូវអត្តាធីនភាពរបស់អនីតិជននោះ។ ប៉ុន្តែតុលាការត្រូវសួរយោបល់ពីអ្នកដែលមានអំណាចមេបាជាមុនសិន[39] ចំពោះអនីតិជនដែលបានរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍រួចហើយ ត្រូវទទួលអត្តាធីនភាពដោយមិនមានការចាំបាច់មានការប្រកាសពីតុលាការទេ និងទទួលបានអត្តាធីនភាពដោយស្វ័យប្រវត្តិ។[40]

គ.កម្មវត្ថុ

ក្រៅពីមានការព្រមព្រៀង និងសមត្ថភាពកម្មវត្ថុក៏ជាលក្ខខណ្ឌគ្រឹះដ៏សំខាន់ផងដែរ ក្នុងការធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យាមួយអាចកើតឡើងបាន។ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុត្រូវតែជាកម្មវត្ថុដែលស្របច្បាប់ និងមានការដាក់លាក់ព្រមទាំងមិនផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទំលាប់ល្អ។

[38] មាត្រា៥២៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[39] មាត្រា២១ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[40] មាត្រា២១ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

- **មិនផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំ**

បញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំ គឺជាបញ្ញត្តិដែលភាគីនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចព្រមព្រៀងគ្នាផ្សេងទៅនឹងអ្វីដែលបានបញ្ញត្តិនេះបានកំណត់ឡើយ។ ពោលគឺ ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុមិនគ្រាន់តែធ្វើអនុប្បទានតែវត្ថុនោះទេ គឺភាគីម្ខាងទទួលករណីកិច្ចធ្វើអនុប្បទាន កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬករណីកិច្ចធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ និងមានអានុភាពលុះត្រាតែបានធ្វើលិខិតយថាភូត។ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានបញ្ញត្តិអំពីលក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយមានការព្រមព្រៀងដែលមិនមានអានុភាពបើមិនបានចុះបញ្ជីដោយយោងតាមបញ្ញត្តិច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតស្តីពីការចុះបញ្ជី។

- **មិនត្រូវផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ទំនៀមទំលាប់ល្អ**

កម្មវត្ថុនៃ កិច្ចសន្យាលក់ទិញដែលផ្ទុយទៅនឹងបញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬផ្ទុយទៅនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទំលាប់ល្អត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ។ ទោះបីជាមានភាគីនៃកិច្ចសន្យាបានធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាដោយឆន្ទៈ ដោយសេរី និងពិតប្រាកដក៏ដោយក៏កិច្ចសន្យានោះត្រូវបានចាត់ទុកជាមោឃៈផងដែរ។

ឃ.តម្លៃតបស្នង

ភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវកំណត់ចំនួនប្រាក់នៃថ្លៃលក់ទិញ ឬវិធីកំណត់ចំនួនប្រាក់នោះនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។[41] ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីអ្នកលក់ទៅឱ្យអ្នកទិញតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុត្រូវតែផ្តល់តម្លៃតបស្នង(ត្រូវមានការបង់ប្រាក់)។ ថ្លៃលក់ត្រូវតែចុះក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ ទិញបើមិនបានកំណត់ពីចំនួនប្រាក់ទេ កិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ។ កិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុអាចចុះបញ្ជីបានលុះត្រាតែភាគីទាំងអស់បានបង្ហាញភស្តុតាងថារាល់ពន្ធលើទ្រព្យនោះត្រូវបានបង់ពន្ធរួច។ តម្លៃលក់សម្រាប់អចលនវត្ថុនោះមានសារៈសំខាន់ណាស់ដើម្បីធ្វើការកំណត់ប្រាក់ពន្ធដែលត្រូវបង់ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើការលក់ទិញនោះ។

២.១.១.២.លក្ខខណ្ឌទម្រង់

លក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃកិច្ចសន្យា ជាលក្ខខណ្ឌមួយដ៏សំខាន់ ដែលធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យានោះមានអានុភាពអាចយកទៅតតាំងជាមួយតតិយជនបាន។ ចំពោះការលក់ ទិញខ្លះមិនតម្រូវឱ្យធ្វើជាទម្រង់លាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬលិខិតស្នាមស្នាញនោះទេ។ ជាពិសេសក្នុងករណី ដូចជា ការលក់ទិញអចលនវត្ថុភាគីនៃកិច្ចសន្យា ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ មានលិខិតស្នាមត្រឹមត្រូវតៅតាមទម្រង់ដែលច្បាប់បានកំណត់ និងធ្វើការចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដីដើម្បីចៀសវាងនូវរាល់បញ្ហាផ្សេងៗដែលអាចកើតមានឡើង និងដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍ផ្សេ-ងៗនៅពេលអនាគត។

[41] មាត្រា៥២១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ក.លិខិតយថាភូត

លិខិតយថាភូត គឺជាលិខិតទាំងឡាយណាដែលរៀបចំដោយសារការី។ បើតាមន័យធម្មតា គឺជាលិខិតដែលធ្វើឡើងតាមរូបមន្តច្បាស់លាស់ ធ្វើឡើងដោយមន្ត្រីសាធារណៈដែលត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យប្រតិបត្តិមុខងារនេះដោយច្បាប់ ឬដោយលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត។ ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុនេះមានអានុភាព និងអាចតតាំងជាមួយតតិយជនបាន ភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យាត្រូវតែជាលិខិតយថាភូតដូចដែលបានកំណត់ក្នុងមាត្រា ៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ (ការបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយសំណើរ និងស្វីការ) និងមាត្រា ៥១៦នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧(ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ ទិញ)។

ខ.ការចុះបញ្ជី

ការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចការមួយដែលចាំបាច់ហើយសំខាន់បំផុតត្រូវតែធ្វើការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនោះដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ និងអាចធ្វើការអះអាងជាមួយតតិយជនបានចំពោះបញ្ហាប្រឈមនាថ្ងៃអនាគត។ ការចុះបញ្ជីជាកិច្ចការដ៏សំខាន់មួយសម្រាប់ភាគី ក៏ដូចជារដ្ឋដែលធ្វើឱ្យមានភាពច្បាស់លាស់ ពិតប្រាកដក្នុងការទទួលបានចំណូលពីការបង់ពន្ធ និងអាចវាយតម្លៃប្រមូលទិន្នន័យដីធ្លីបាន។ កម្មសិទ្ធិទាំងអស់ព្រមទាំងសិទ្ធិប្រត្យក្សផ្សេងៗលើអចលនវត្ថុត្រូវបានកត់ត្រាទុកក្នុងសៀវភៅសុរិយោដីមួយហៅថា **សៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី**។[42]សៀវភៅនេះស្ថិតក្រោមការគ្រប់គ្រងថែរក្សាទុកដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដីដែលជាភស្តុតាងបញ្ជាក់លើកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជី។

២.១.២.អានុភាពអនុវត្ត

កិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុ មានអានុភាពអនុវត្តចំពោះតែភាគីដែលបានព្រមព្រៀងគ្នាបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលចេញពីឆន្ទៈដោយផ្ទាល់របស់បុគ្គលពីរនាក់ ឬច្រើននាក់។ ចំពោះកិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតនឹងនាំឱ្យមានចំណងគតិយុត្តរវាងភាគីទាំងសងខាង និងតម្រូវឱ្យភាគីអនុវត្តជាដាច់ខាត។ ពេលដែលកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព ភាគីនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចធ្វើការកែប្រែកិច្ចសន្យានោះដោយឯកឯងបានឡើយ។ មួយវិញទៀតចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុក្នុងករណីកិច្ចសន្យាលក់ ទិញដោយឯកឯងមិនអាចចាត់ទុកជាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទេ។

អ្នកទិញត្រូវតែចុះសិទ្ធិក្នុងបញ្ជីអចលនវត្ថុទើបសិទ្ធិនោះ ត្រូវបានសន្មតថាជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដែលមានឈ្មោះក្នុងបញ្ជីនោះ។[43] មានន័យថាក្នុងករណី ដែលការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុតាមរយៈការលក់ ទិញមាន

[42] សៀវភៅគោលបញ្ជី សំដៅលើសៀវភៅដែលគេប្រើប្រាស់ដើម្បីចុះបញ្ជី កម្មសិទ្ធិ ព្រំប្រទល់ដី តម្លៃ និងព័ត៌មានផ្សេងៗពាក់ព័ន្ធនឹងក្បាលដី។

[43] មាត្រា១៣៧ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ត្រឹមតែកិច្ចសន្យារវាងអ្នកទិញ និងអ្នកលក់ នោះអ្នកទិញក៏មិនអាចធ្វើការអះអាងអំពីការធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិនោះពីអ្នកលក់បានទេ។ លុះត្រាតែអ្នកទិញបានចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនោះ។

២.១.២.១.ករណីកិច្ចអ្នកលក់

ចំពោះអ្នកលក់ករណីកិច្ចសំខាន់ៗមាន ត្រូវពន្យល់ ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងប្រគល់វត្ថុះ

ក.ករណីកិច្ចពន្យល់

អ្នកលក់មាន ករណីកិច្ចត្រូវពន្យល់ឱ្យបានច្បាស់លាស់នូវខ្លឹមសារនៃ ករណីកិច្ចដែលអ្នកលក់ទទួលបន្ទុកទំនាក់ទំនងគតិយុត្ត ដែលទាក់ទងនឹងវត្ថុ ឬសិទ្ធិជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ ទិញហើយពិសេសក្នុងករណីលក់អចលនវត្ថុត្រូវពន្យល់ដល់អ្នកទិញឱ្យបានច្បាស់នូវខ្លឹមសារនៃសិទ្ធិការទទួលបន្ទុក និងព្រំដែននៃអចលនវត្ថុជាអាទិ៍។[44]ផ្ទុយទៅវិញប្រសិនបើ អ្នកលក់ពន្យល់ហេតុផលមិនពិត ឬមានបំណងលាក់ការពិតដោយចេតនាចំពោះចំណុចដែលមានឥទ្ធិពលលើការសម្រេចរបស់អ្នកទិញក្នុងការធ្វើ ឬមិនធ្វើកិច្ចសន្យាហើយជាហេតុផលនាំឱ្យអ្នកទិញមានការភ័ន្តច្រឡំ និងធ្វើកិច្ចសន្យាដោយផ្អែកលើការភ័ន្តច្រឡំនេះអាចមានករណីដែលកិច្ចសន្យានោះត្រូវបានលុបចោលដោយជាការឆបោក ឬការភ័ន្តច្រឡំមកធ្វើជាមូលហេតុ។[45]

ខ.ករណីកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

កិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុអ្នកលក់មានករណីកិច្ច ត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលខ្លួនបានលក់ ត្រូវប្រគល់វត្ថុដែលបានលក់ ត្រូវថែរក្សាទុកវត្ថុដែលបានលក់រហូតដល់ពេលប្រគល់ព្រមទាំងប្រគល់លិខិតផ្សេងៗដែលចាំបាច់ដើម្បីបញ្ជាក់នូវសិទ្ធិចំពោះអ្នកទិញតាមកិច្ចសន្យា។[46]យើងសង្កេតឃើញថា នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមានសារៈសំខាន់ណាស់ ដែលអ្នកលក់ត្រូវមានករណីកិច្ចក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិក៏ដូចជាសិទ្ធិផ្សេងៗទៀតទៅឱ្យអ្នកទិញ។ ការបង្កើត ការផ្ទេរនិង ការកែប្រែសិទ្ធិប្រត្យក្សត្រូវមានអានុភាព តាមការព្រមព្រៀងរវាងភាគី។[47]ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុកើតមានឡើងនៅពេលដែលអចលនវត្ថុនោះត្រូវបានចុះបញ្ជីហើយអ្នកទិញអាចជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់។

[44] មាត្រា៥២៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[45] សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា៥២៩ កថាភាគ១ ករណីកិច្ចរបស់អ្នកទិញ។

[46] មាត្រា៥៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[47] មាត្រា១៣៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

គ.ករណីប្រគល់វត្ថុ

អ្នកលក់ត្រូវមានករណីកិច្ចប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុទៅឱ្យអ្នកទិញតាមកាលបរិច្ឆេទ និងតាមទីកន្លែងដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា[48]។នៅក្នុងករណីដែលភាគីទាំងសងខាងមិនបានកំណត់កាលបរិច្ឆេទដែលត្រូវប្រគល់និងបង់ថ្លៃលក់ នោះអ្នកលក់ត្រូវប្រគល់វត្ថុទៅឱ្យអ្នកទិញនៅពេលដែលអ្នកទិញទាមទារឱ្យប្រគល់។[49] ក្នុងករណីដែលកំណត់តែពេលត្រូវបង់ថ្លៃលក់តែប៉ុណ្ណោះនោះត្រូវសន្មតថា ពេលកំណត់នៃការប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុក៏ដូចជាពេលកំណត់នៃការបង់ថ្លៃលក់ដែរ។[50]ការប្រគល់អចលនវត្ថុអាចធ្វើឡើងដោយការប្រគល់ជាក់ស្តែងដោយប្រគល់ប័ណ្ណបញ្ជាក់សិទ្ធិ ឬសោរនៃអគារជាដើម។

២.១.២.២.ករណីកិច្ចរបស់អ្នកទិញ

ចំពោះអ្នកទិញករណីកិច្ចមានតិចជាងអ្នកលក់ហើយករណីកិច្ចធំបំផុតរបស់អ្នកទិញ គឺករណីកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ និងករណីកិច្ចទទួលវត្ថុៈ

ក.ករណីកិច្ចបង់ថ្លៃ

អ្នកទិញមានករណីកិច្ចបង់ថ្លៃទិញជាប្រាក់ដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាតាមកាលបរិច្ឆេទ និងទីកន្លែងដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា។[51] ក្នុងករណីកិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុមិនបានកំណត់អំពីពេលនៃការប្រគល់វត្ថុ ឬពេលដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនោះទេ ត្រូវសន្មតថាពេលកំណត់នៃការបង់ថ្លៃក៏ដូចជាពេលកំណត់ប្រគល់អចលនវត្ថុដែរ។[52] ក្នុងករណីកិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុមិនបានកំណត់អំពីទីកន្លែងដែលត្រូវបានបង់ថ្លៃទិញហើយអចលនវត្ថុនៃការលក់ ទិញត្រូវបានចុះបញ្ជីក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងប្រគល់វត្ថុទៅឱ្យអ្នកទិញនោះការបង់ថ្លៃទិញត្រូវធ្វើឡើងព្រមគ្នានឹងការប្រគល់វត្ថុផងដែរ។[53]

---

[48] មាត្រា៥៤៩ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[49] មាត្រា៥៤៩ កថាខណ្ឌ៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[50] មាត្រា៥៤៩ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[51] មាត្រា៥៥៥ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[52] មាត្រា៥៥៥ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[53] មាត្រា៥៥៥ កថាខណ្ឌ៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ខ.ករណីកិច្ចទទួលវត្ថុ

ពេលដែលទទួលបាន ការបំពេញករណីកិច្ចប្រគល់វត្ថុពីអ្នកលក់រួចហើយ អ្នកទិញមានករណីកិច្ចត្រូវទទួលវត្ថុដែលខ្លួនបានទិញ។[54]ករណីកិច្ច ទទួលបានវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានេះត្រូវបានផ្តល់ទៅឱ្យអ្នកទិញដែលបានទទួលសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុបន្ទាប់ពីចុះបញ្ជី។

ដើម្បីការពារនាពេលក្រោយកុំឱ្យតតិយជនធ្វើការជំទាស់បាន ចំពោះការធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យានេះ ហើយដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យានេះមានអានុភាពតតាំងជាមួយតតិយជនបានត្រូវធ្វើឡើងទៅតាមនីតិវិធីត្រឹមត្រូវ និងគោរពតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាដែលមានចែងត្រូវតែធ្វើការកាត់ឈ្មោះផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឱ្យបានត្រឹមត្រូវនៅមន្ទីរសុរិយោដីដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅដើម្បីឱ្យតតិយជនបានដឹងឮជាសាធារណៈថាដីនោះបានធ្វើការលក់ ទិញ ឬផ្លាស់ប្តូរអ្នកកាន់កាប់។

២.២.លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម

២.២.១.ការបង្កើតកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម

ប្រទានកម្មត្រូវបានស្តែងឡើងនៅពេល ដែលភាគីម្ខាងបង្ហាញឆន្ទៈតាមរយៈការផ្តល់ឱ្យភាគីម្ខាងទៀតនូវទ្រព្យសម្បត្តិដោយមិនយកកម្រៃហើយភាគីម្ខាងទៀតយល់ព្រមទទួល ឬបដិគ្គាហក ហើយនោះអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃប្រទានកម្មនោះមិនត្រូវបានដកហូតមកវិញបានឡើយ។ មួយវិញទៀត ប្រទានកម្មទ្រព្យសម្បត្តិជាការបង្កើតទ្រព្យសម្បត្តិរបស់បដិគ្គាហក ដោយបន្ថយនូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ទាយក ហេតុនេះបដិគ្គាហកមិនត្រូវទទួលយកប្រទានកម្មណាដែលមានកាតព្វកិច្ចធ្ងន់ធ្ងរជាងផលប្រយោជន៍នោះទេ។ ប្រទានកម្មនេះអាចធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិបានភ្លាមៗប៉ុន្តែអ្នកឱ្យ ឬទាយកអាចធ្វើការរក្សាទុកសម្រាប់ខ្លួននូវសិទ្ធិផលុបភោគនៃទ្រព្យ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនៃអចលនវត្ថុដែលត្រូវចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា និងត្រូវចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី។[55] ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ត្រូវអនុលោមតាមគោលការណ៍ទូទៅដែលកំណត់នៅក្នុងមាត្រា១១៣ (ការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស) មាត្រា១៣៤(លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស) មាត្រា១៣៥(លក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើត អានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង) និងមាត្រា១៦០(លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ)នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។[56]

---

[54] មាត្រា៥៥៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[55] មាត្រា៨៤ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១។

[56] មាត្រា៥៦៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

២.២.២.ការលុបចោលកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម

ប្រទានកម្មអាចធ្វើការលុបចោលបានដោយមូលហេតុដូចជាៈ

- ក្នុងករណីដែលបដិគ្គាហកបានធ្វើអំពើរំលោភលើទំនុកចិត្តធ្ងន់ធ្ងរចំពោះទាយក ទាយកអាចលុបចោលប្រទានកម្មបាន។[57] ការលុបចោលប្រទានកម្មនេះអាចធ្វើបានតែក្នុងកំឡុងពេល៥(ប្រាំ)ឆ្នាំគិតចាប់ពីពេលដែលមានអំពើរំលោភលើទំនុកចិត្តនោះកើតឡើង។
- ប្រសិនបើទាយក ធ្លាក់ខ្លួនក្នុងស្ថានភាពទីទ័លក្រមិនអាចរក្សាជីវភាពរស់នៅរបស់ខ្លួនផ្ទាល់ និងបុគ្គលដែលត្រូវមានអាហារកាតព្វកិច្ចក្រោយបានបង្ហាញឆន្ទៈធ្វើប្រទានកម្ម នោះទាយកអាចធ្វើការលុបចោលប្រទានកម្មនោះបាន។[58] ប្រសិនបើភាគីបានអនុវត្តនូវប្រទានកម្មនោះ រួចហើយក៏ការលុបចោលប្រទានកម្មដែលបានកំណត់ខាងលើអាចធ្វើបានដែរតែក្នុងកំឡុងពេល០៥(ប្រាំ)ឆ្នាំគិតចាប់ពីពេលដែលបានអនុវត្ត។
- ការបន្ថយការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាមានន័យថាទាយកមិនត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះវិការៈនៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃប្រទានកម្ម ឬវិការៈនៃសិទ្ធិនោះទេ។[59]

២.២.៣.អានុភាពអនុវត្ត

ដើម្បីកុំឱ្យតតិយជនធ្វើការជំទាស់បាននៅក្នុងករណីកម្មវត្ថុនៃប្រទានកម្មជាអចលនវត្ថុនោះ លុះត្រាតែប្រទានកម្មត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទៅតាមទម្រង់នៃលិខិតយថាភូតហើយជាពិសេសត្រូវការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅអង្គភាពសុរិយោដីទើបមានអានុភាពអះអាងចំពោះតតិយជន។ បើទោះបីជាប្រទានកម្មនេះចាត់ទុកដូចការធ្វើអំណោយក៏ដោយក៏មិនអាចធ្វើជាលក្ខណៈផ្ទាល់មាត់បាននោះទេទោះបីជាមានការព្រមព្រៀងគ្នាដោយការសន្យាថានឹងផ្តល់ប្រទានកម្មនោះក៏ដោយប្រសិនបើមិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរអំពីការធ្វើប្រទានកម្មទេ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចធ្វើការលុបចោលកិច្ចសន្យា ដោយដកការបង្ហាញឆន្ទៈនៃការធ្វើប្រទានកម្មវិញបានតាមឆន្ទៈរបស់គូភាគី។[60]

---

57 មាត្រា៥៧១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

58 មាត្រា៥៧២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

59 មាត្រា៥៧៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

60 មាត្រា៥៧០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

២.៣.លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាដូរ

ការដូរអចលនវត្ថុត្រូវមានអានុភាពតាមការសន្យាដែលភាគីទាំងសងខាងធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិក្រៅពីប្រាក់ទៅវិញទៅមក។[61]ភាគីទាំងសងខាងត្រូវយកអចលនវត្ថុទៅដោះដូរគ្នាទៅវិញទៅមក។ បញ្ញត្តិស្តីអំពីការលក់ទិញត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរចំពោះការដូរ។[62]

ចំពោះការដូរអចលនវត្ថុត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌ ដូចទៅនឹងការធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ ដូចការលក់ទិញអចលនវត្ថុដែរ គឺបុគ្គលទាំងពីរភេទត្រូវមានសញ្ជាតិខ្មែរ និងមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ (ជនដែលមានអាយុចាប់ពី១៨ឆ្នាំឡើងទៅនិងអនីតិជនដែលមានអាយុចាប់ពី ១៦ឆ្នាំអាចទ្រទ្រង់ជីវភាពខ្លួនឯងបានដោយឯករាជ្យ និងអនីតិជនដែលបានរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍រួចហើយ ឬអនីតិជនដែលទទួលបានអត្តាធីនភាព) ហើយក៏មានការហាមឃាត់ទៅលើ ការដូរអចលនវត្ថុមួយចំនួនដូចទៅនឹងលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយការលក់អចលនវត្ថុផងដែរ ដូចជា បុគ្គលដែលមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យសម្បត្តិអវិភាគដែលគ្មានការយល់ព្រមពីសហកម្មសិទ្ធិករ ហើយបុគ្គលដែលមានអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុនៃការរឹបអូសជាដើម។

២.៤.នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមកិច្ចសន្យា(លក់ ទិញ ដូរ និងប្រទានកម្ម)

ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ សំដៅលើមូលដ្ឋានគតិយុត្តដើម្បីឱ្យបុគ្គលណាមួយទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនដោយការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុបន្ទាប់ពីបានធ្វើកិច្ចសន្យាត្រឹមត្រូវតាមទម្រង់ដែលច្បាប់បានកំណត់ដើម្បីឱ្យលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធលើអចលនវត្ថុមានសុពលភាព និងអានុភាពអាចអនុវត្តបាន។ នីតិវិធីក្នុងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរបស់កិច្ចសន្យាលក់ ទិញ ដូរ និងប្រទានកម្មមានការប្រព្រឹត្តទៅដូចគ្នាសម្រាប់ដីដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុដូចនេះយើងនឹងធ្វើការបកស្រាយរួមគ្នាតែម្តង៖

២.៤.១.ការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី

ភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុត្រូវធ្វើការដាក់សុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ (កាត់ឈ្មោះ) ពាក្យដែលសុំត្រូវធ្វើរួមគ្នា ឬដាក់ពាក្យតែម្នាក់ឯងក៏បាន។[63]បន្ទាប់មកភ្ជាប់ជាមួយឯកសារចាំបាច់មួយចំនួនទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ។[64] ការសុំចុះបញ្ជីក៏អាចធ្វើឡើងដោយតតិយជន ដែល

[61] មាត្រា៥៦៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[62] មាត្រា៥៦៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[63] ប្រការ១០ កថាខណ្ឌ១ និង២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ ៣០ កយដនស. បក្រ /១៣ ថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

[64] ប្រការ៥ កថាខណ្ឌ១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ ៣០ កយដនស. បក្រ /១៣ ថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

មានការទទួលសិទ្ធិជាអ្នកតំណាងបានដែរ។[65]អ្នកតំណាងទាំងនោះ មានដូចជា អ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់ អ្នកតំណាងដោយអាណត្តិ និងអ្នកតំណាងដោយនីតិបុគ្គលអាចដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងចុះហត្ថលេខាលើលិខិតស្នាមដែលពាក់ព័ន្ធក្នុងការចុះបញ្ជីក្នុងនាមជាអ្នកលក់ ឬអ្នកទិញ។

២.៤.១.១.ទម្រង់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី

ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុត្រូវតែធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។[66]យោងតាមប្រកាសលេខ ២៦ និង២៨ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងទម្រង់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រូវសរសេរចំណុចមួយចំនួនដូចជា៖

- ឈ្មោះប្រទេសជាផ្លូវការ
- បាវចនាជាតិ
- រដ្ឋបាលសុរិយោដីដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ
- គោលបំណងនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី៖ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូល ឬការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតែមួយផ្នែក
- មូលហេតុនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងកាលបរិច្ឆេទ៖ ការលក់ ទិញ ឬប្រទានកម្ម និងកាលបរិច្ឆេទនៃកិច្ចសន្យានោះ
- ឈ្មោះ ឬនាមករណ៍ និងអាស័យដ្ឋានរបស់បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងបុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី៖ ឈ្មោះ ឬនាមករណ៍ ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត អាស័យដ្ឋាន និងឈ្មោះ ឬនាមករណ៍ឳពុក និងម្តាយ
- អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ៖ ទីតាំងដី និងលេខក្បាលដី ឬលេខប័ណ្ណ
- កាលបរិច្ឆេទនៃការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ហត្ថលេខា ឬស្នាមម្រាមដៃរបស់បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី
- ឯកសារភ្ជាប់៖ ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណរបស់បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ឯកសារបញ្ជាក់អំពីមូលហេតុនៃការចុះបញ្ជីប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗទៀតដែលបានកំណត់ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី និងនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។

[65] ប្រការ១០ កថាខណ្ឌ៥ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ ៣០ កយដនស. បក្រ /១៣ ថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

[66] ប្រការ៥ កថាខណ្ឌ១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ ៣០ កយដនស. បក្រ /១៣ ថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

២.៤.១.២.ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច

ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ។[67] ពេលដែលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌបានទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជីលើ អចលនវត្ថុនោះត្រូវផ្ញើពាក្យសុំ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតទៅកាន់រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្តដែល អចលនវត្ថុតាំងនៅដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ។[68] ដើម្បីឱ្យរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលជាស្ថាប័ន មានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ចុះលេខរៀងទៅតាមលំដាប់នៃការទទួលពាក្យសុំនៅលើពាក្យ សុំចុះបញ្ជីដែលទទួលបានដោយផ្ទាល់ ឬទទួលបានពីរដ្ឋបានសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ឬពីស្ថាប័នដែល មានសមត្ថកិច្ចផ្សេងទៀត។[69]

២.៤.១.៣.អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

ពេលដែលបានដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវហើយ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋានដែលជាអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំចៅសង្កាត់ជាអ្នកបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញាផ្សេងៗដូចជាលិខិតលក់ផ្តាច់ និងអំណោយផ្តាច់ជាដើម។ក្នុង ការបញ្ជាក់អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ និងទទួលខុសត្រូវលើអត្តសញ្ញាណ អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានិងអត្តសញ្ញាណគូរភាគីនៃកិច្ចសន្យា។[70]

បន្ទាប់ពីបានបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញារួចហើយ បើលិខិតនោះបញ្ជាក់នៅឃុំ សង្កាត់ មេឃុំនៅសង្កាត់ត្រូវ យកលិខិតនោះទៅចុះបញ្ជីមួយហៅថា **សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់**។ ការចុះក្នុងសៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់គឺត្រូវ ចុះលេខរៀង និងកាលបរិច្ឆេទនៃប្រតិបត្តិការ រួចស្រង់លេខរៀងនិងថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំដាក់លើលិខិតដើមគ្រប់លិខិត បញ្ជាក់ដែលត្រូវប្រគល់ទៅឱ្យភាគីម្នាក់ៗ។ បន្ទាប់មកត្រូវចុះថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំនៃលិខិតចុះឈ្មោះព្រមទាំងទីលំនៅនៃភា គីចុះប្រភេទលិខិត និងចុះកម្មវត្ថុនៃលិខិត។ បើលិខិតនោះទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុសេចក្តីនៃលិខិតត្រូវចម្លងចូល ដោយសង្ខេបដាក់ចូលក្នុងបញ្ជីការមួយទៀតហៅថា**បញ្ជីការនៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុសម្រាប់ឃុំសង្កាត់នីមួ**

[67] ប្រការ៥ កថាខណ្ឌ២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ ៣០ កយដន ស. បក្រ /១៣ ថ្ងៃ ទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

[68] ប្រការ៥ កថាខណ្ឌ១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ ៣០ កយដនស. បក្រ /១៣ ថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

[69] ប្រការ៧ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ ៣០ កយដនស. បក្រ /១៣ ថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

[70] ប្រការ៩ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីតួនាទីនិងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លីលេខ២១៥ ប្រក /ដនស មាត្រា៨ ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥។

យ។[71]ក្នុងករណីលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុដោយអភិបាលស្រុក ខណ្ឌត្រូវបញ្ជូនទៅមេឃុំ ចៅសង្កាត់ដែលអចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅដើម្បីឱ្យមេឃុំ ចៅសង្កាត់ចុះសេចក្ដីបញ្ជាក់ក្នុង **សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់**។[72]

២.៤.១.៤.ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើអចលនវត្ថុ

បន្ទាប់ពីពិនិត្យឃើញថាត្រឹមត្រូវទៅតាមនីតិវិធីហើយនោះ ម្ចាស់សំណើរត្រូវបង់ថ្លៃសោហ៊ុយសុរិយោដីតាមការកំណត់ក្នុងប្រកាសលេខ ៥០៧ សហវ.ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧ និងពន្ធប្រថាប់ត្រា៤%នៃតម្លៃអចលនវត្ថុ។[73] ក្នុងករណីការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុពីញាតិតាមរយៈប្រទានកម្មត្រូវបានអនុគ្រោះឱ្យដកចេញពីតម្លៃគិតពន្ធប្រថាប់ត្រាចំនួន១០០.០០០.០០០(មួយរយលានរៀល)។ ការលើកលែង ឬអនុគ្រោះពន្ធប្រថាប់ត្រាត្រូវមាន ឯកសារ និងភ័ស្តុតាងបញ្ជាក់ទំនាក់ទំនងអំពីញាតិដូចជា សៀវភៅគ្រួសារ សំបុត្រកំណើត សំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ និង/ឬឯកសារដ៏ទៃទៀតដែលបញ្ជាក់អំពីទំនាក់ទំនងបុគ្គល។[74]

២.៥.លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈមតកសាសន៍

សន្តតិកម្មតាមបណ្ដាំ ត្រូវបានចាប់ផ្ដើមនៅពេលដែលមតកជនបានទទួលមរណៈភាព។[75]ជនដែលជាសន្តតិជនត្រូវតែគោរពតាមឆន្ទៈរបស់មតកជនដែលបានធ្វើមតកសាសន៍នេះ។[76]ការធ្វើសន្តតិកម្មតាមរយៈមតកសាសន៍ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈផ្ទាល់របស់មតកជនក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនទៅកាន់សន្តតិជនរបស់ខ្លួន។សន្តតិកម្មតាមមតកសាសន៍ ជាមធ្យោបាយចាត់ចែងទ្រព្យតាមឆន្ទៈរបស់ម្ចាស់ទ្រព្យមុនពេលស្លាប់ ប៉ុន្តែមតកជនមិនអាចកំណត់អំពីវិធីនៃការបែងចែកដែលមានលក្ខណៈប៉ះពាល់ដល់ភាគបម្រុងបានឡើយ។

២.៥.១.ការបង្កើតមតកសាសន៍

ការបង្កើតមតកសាសន៍ត្រូវបានផ្អែកលើលក្ខខណ្ឌសំខាន់ៗដូចជា៖

[71] ប្រការ១២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្ដីពីតួនាទីនិងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លីលេខ២១៥ ប្រក /ដនសមាត្រា៨ ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥។

[72] ប្រការ១៣ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្ដីពីតួនាទីនិងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លីលេខ២១៥ ប្រក /ដនសមាត្រា៨ ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥។

[73] ប្រការ៦ នៃប្រកាសស្ដីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ៥០៧ សហវ. ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧។

[74] ប្រការ៥ នៃប្រកាសស្ដីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ៥០៧ សហវ. ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧។

[75] មាត្រា១១៤៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[76] មាត្រា១១៤៩ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

២.៥.១.១.លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

ការបង្កើតមតកសាសន៍ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដោយសេរីក្នុងការចាត់ចែងទ្រព្យត្រូវ បានច្បាប់ទទួលស្គាល់យ៉ាងទូលំទូលាយពីពេលដែលរូបវន្តបុគ្គលចាប់កំណើតរហូតដល់ទទួលមរណៈភាព។

- **ឆន្ទៈ** ៖ឆន្ទៈដោយសេរី ដោយផ្ទាល់របស់មតកជន គ្មានការបង្ខិតបង្ខំ។
- **កម្មវត្ថុនៃមតកសាសន៍**៖ ជាគោលបំណងរបស់មតកជនដែលត្រូវធ្វើការបែងចែទៅឱ្យសន្តតិជនឬបុគ្គលឬនរណាម្នាក់ ហើយមតកជនទាំងនោះត្រូវទុកជាមតកដោយផ្ទាល់របស់មតកជន
- **សមត្ថភាព**៖ បុគ្គលដែលជានីតិជន និងអនីតិជនដែលទទួលបានអត្តាធីនភាពរួចផុតពីអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ឬអំណាចមេបាអាចធ្វើមតកសាសន៍បាន។[77]

២.៥.១.២.លក្ខខណ្ឌទម្រង់

មតកសាសន៍ដែលត្រូវនឹងទម្រង់ណាមួយ ដែលបានកំណត់នៅក្នុងច្បាប់ ត្រូវចាត់ទុកថាមានសុពលភាព។[78]មតកជនអាចបង្ហាញឆន្ទៈក្នុងការកំណត់មតកសាសន៍ទៅកាន់សន្តតិជនរបស់ខ្លួនបានទៅតាមទម្រង់ណាមួយក្នុងចំណោមទម្រង់ទាំងបី៖ ទម្រង់ជាលិខិតយថាភូត តម្រង់ជាលិខិតឯកជន ទម្រង់លិខិតសម្ងាត់ដើម្បីឱ្យមតកសាន៍របស់ខ្លួនមានសុពលភាព។

ក.មតកសាសន៍ដោយលិខិតយថាភូត

មតកសាសន៍ដោយលិខិតយថាភូត ត្រូវធ្វើឡើងដោយម្ចាស់បណ្តាំនៅចំពោះមុខសារការី ត្រូវមានសាក្សីយ៉ាងតិច០២(ពីរ)នាក់ ហើយម្ចាស់បណ្តាំត្រូវប្រាប់ដោយផ្ទាល់មាត់នូវខ្លឹមសារនៃមតកសាសន៍ចំពោះសារការី។ សារការីត្រូវសរសេរនូវអត្ថន័យនៃមតកសាសន៍របស់ម្ចាស់បណ្តាំនោះជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ហើយត្រូវសូត្រឱ្យម្ចាស់បណ្តាំ និងសាក្សីនោះស្តាប់។ បន្ទាប់ពីម្ចាស់បណ្តាំ និងសាក្សីបានទទួលស្គាល់ថាកំណត់ហេតុជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនោះត្រឹមត្រូវហើយជននីមួយៗនោះត្រូវធ្វើឱ្យមានភាពច្បាស់លាស់នៅលើឯកសារអំពីឈ្មោះ អាយុ និងលំនៅឋាន ហើយត្រូវចុះហត្ថលេខារៀងៗខ្លួន។ ប៉ុន្តែបើម្ចាស់បណ្តាំមិនអាចសរសេរអក្សរ ឬមិនអាចចុះហត្ថលេខាបានទេ សារការីអាចជំនួយការសរសេរ និងហត្ថលេខាបាន ហើយត្រូវសរសេរបន្ថែមនូវហេតុនោះផង។ សារការីត្រូវសរសេរថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំហើយត្រូវចុះហត្ថលេខា។[79]

---

[77] មាត្រា១១៦៨ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[78] មាត្រា១១៧១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[79] មាត្រា១១៧៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ខ.មតកសាសន៍ដោយលិខិតឯកជន

ចំពោះមតកសាសន៍តាមទម្រង់លិខិតឯកជនគឺមានតែម្ចាស់បណ្តាំផ្ទាល់ដែលអាចធ្វើឡើងបាន ហើយត្រូវចុះថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំដោយខ្លួនឯង និងចុះហត្ថលេខាលើលិខិតនោះ។[80] មតកសាសន៍ដោយលិខិតឯកជន ដែលត្រូវបានសរសេរជំនួសដោយអ្នកដទៃ ឬដែលត្រូវបានសរសេរដោយការប្រើប្រាស់នូវបច្ចេកវិទ្យា និងមានការលុបសរសេរបន្ថែម ឬការកែប្រែផ្សេងទៀតនៅក្នុងមតកសាសន៍ដោយលិខិតឯកជនត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈដើម្បីចៀសវាងនៅពេលដែលម្ចាស់បណ្តាំទទួលមរណៈភាពកើតមានបញ្ហាអំពីសុក្រឹត្យភាពនៃមតកសាសន៍។

គ.មតកសាសន៍ដោយលិខិតសម្ងាត់

ម្ចាស់បណ្តាំត្រូវដាក់លិខិតនោះក្នុងស្រោមបិទជិត ហើយត្រូវចុះហត្ថលេខា ឬសរសេរសញ្ញាសម្គាល់ ឬមធ្យោបាយផ្សេងទៀតដែលអាចវិនិច្ឆ័យអំពីការបានបើក ឬមិនបានបើកស្រោមលិខិតនោះនៅមាត់ស្រោមលិខិត។ ម្ចាស់បណ្តាំត្រូវដាក់លិខិតដែលបានបិទជិតនោះនៅចំពោះមុខសារការីម្នាក់ និងសាក្សីពីរ(០២)នាក់ ហើយម្ចាស់បណ្តាំត្រូវប្រកាសថាលិខិតដែលបានដាក់ចូលក្នុងស្រោមនោះពិតជាលិខិតបណ្តាំរបស់ខ្លួន។ បន្ទាប់មកសារការីត្រូវចុះថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំដែលសាមីខ្លួនបានដាក់លិខិតនោះនៅក្នុងស្រោមសំបុត្រ និងប្រកាសលើលិខិតដែលបានបិទជិតនោះ ហើយត្រូវចុះហត្ថលេខាលើលិខិតនោះជាមួយនឹងសាក្សី និងម្ចាស់បណ្តាំ។[81]

២.៥.២.អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍

ម្ចាស់បណ្តាំអាចកំណត់អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ម្នាក់ ឬច្រើននាក់ ឬអាចប្រគល់អាណត្តិឱ្យតតិយជនកំណត់អ្នកប្រតិបត្តិនោះនៅក្នុងលិខិតបណ្តាំ។[82]ក្រោយពីតតិយជនបានទទួលអាណត្តិជាអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ ហើយតតិយជននោះត្រូវជូនដំណឹងទៅសន្តតិជនដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ។[83]ក្នុងករណីបើជនដែលទទួលអាណត្តិមានបំណងឈប់ពីអាណត្តិនោះ ជននោះត្រូវជូនដំណឹងអំពីមូលហេតុទៅឱ្យសន្តតិជនដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ។[84]

សន្តតិជន ឬជនដែលពាក់ព័ន្ធនឹងទទួលផលប្រយោជន៍ផ្សេងទៀតអាចកំណត់កំឡុងពេលសមស្រប ហើយដាស់តឿន ចំពោះជនដែលត្រូវបានកំណត់ជា អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ឱ្យឆ្លើយបញ្ជាក់ឱ្យបានច្បាស់លាស់ក្នុងកំឡុងពេលនោះអំពីការយល់ព្រម ឬមិនយល់ព្រមកាន់មុខងារជាអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ បើអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍មិនបានឆ្លើយតបបញ្ជាក់ឱ្យបានច្បាស់លាស់ក្នុងកំឡុងពេលនោះទេ ត្រូវបានចាត់ទុក

[80] មាត្រា១១៧៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[81] មាត្រា១១៧៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[82] មាត្រា១១៨៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[83] មាត្រា១២១៤ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[84] មាត្រា១២១៤ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ថាបានលាឈប់ពីការងារនោះ។[85]បើអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ បានយល់ព្រមកាន់មុខងារ ហើយអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍នោះត្រូវអនុវត្តភារកិច្ចនោះភ្លាមៗ។[86]ករណីបើគ្មានអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ ឬបាត់បង់អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាន៍តុលាការ អាចជ្រើសតាំងអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាន៍បានតាមការទាមទាររបស់សន្តតិជន ឬអ្នកពាក់ព័ន្ធនឹងផលប្រយោជន៍។[87] ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ អនីតិជន និងជនក្ស័យធនពុំអាចធ្វើជាអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍បានឡើយ។[88]

សិទ្ធិអំណាច និងតួនាទីនៃអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ គឺមានសិទ្ធិ និងករណីកិច្ចក្នុងការគ្រប់គ្រងមត៌ក និងធ្វើរាល់សកម្មភាពទាំងឡាយដែលចាំបាច់ ដើម្បីប្រតិបត្តិមតកសាសន៍។[89]តួនាទី របស់អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ ត្រូវធ្វើបញ្ជីសារពើភ័ណ្ឌនៃទ្រព្យសម្បត្តិ ហើយប្រគល់បញ្ជីសារពើភ័ណ្ឌនោះទៅឱ្យសន្តតិជនដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ។[90] មួយវិញទៀតបើគ្មានអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍សន្តតិជនពុំអាចចាត់ចែងមត៌ក ឬធ្វើសកម្មភាពទាំងឡាយដែលនាំឱ្យរាំងដល់ការប្រតិបត្តិមតកសាសន៍បានឡើយ។[91]

២.៥.៣.អានុភាពអនុវត្ត

សន្តតិកម្ម មានអានុភាពឡើងនៅពេលដែលម្ចាស់បណ្តាំ ឬមតកជនបានទទួលមរណៈភាព ហើយមតកសាសន៍ជាឆន្ទៈរបស់ម្ចាស់បណ្តាំក្នុងការសម្រេចកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិក្រោយពេល ដែលខ្លួនបានទទួលមរណៈភាព។ ផ្ទុយទៅវិញបើជាអចលនវត្ថុដែលទទួលបានតាមរយៈមតកសាសន៍ក៏ដោយ ក៏នៅតែជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់ត្រូវតែធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុ ដើម្បីឱ្យសន្តតិជនក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិយ៉ាងពិតប្រាកដ និងអាចតតាំងជាមួយតតិយជនបាននៅពេលក្រោយបាន។ ការចាត់ចែងអចលនវត្ថុតាមរយៈសន្តតិកម្មត្រូវតែស្ថិតនៅក្រោមការកំណត់របស់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលជាមូលហេតុអាចឱ្យយើងសន្នតបានថា ការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិចំពោះសន្តតិកម្ម ដែលមានបណ្តាំមត៌កចាំបាច់ត្រូវតែកំណត់ទៅតាមលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានកំណត់ជាធរមាន។

២.៥.៤.នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមមតកសាសន៍

[85] មាត្រា១២១៦ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[86] មាត្រា១២១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[87] មាត្រា១២១៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[88] មាត្រា១២១៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[89] មាត្រា១២២០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[90] មាត្រា១២១៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[91] មាត្រា១២២១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ដើម្បីក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពេញលេញលើអចលនវត្ថុ គឺត្រូវតែចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅតាមលក្ខខណ្ឌដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់ បើទោះបីការទទួលបានកម្មសិទ្ធិកើតឡើងស្របច្បាប់តាមរូបភាពណាក៏ដោយ។ ការស្នើសុំចុះបញ្ជីតាមមតកសាសន៍ គឺប្រព្រឹត្តទៅដូចគ្នាទៅនឹងការស្នើសុំចុះបញ្ជីតាមរយៈកិច្ចសន្យាផងដែរ។

២.៥.៤.១.នាតីដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី

សន្តតិជនអាចដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីតែម្នាក់ឯងក៏បាន។[92]ទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ។[93]ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមានទម្រង់ដូចគ្នា ទៅនឹងពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាដែរ។ ក្នុងករណីនេះ ត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយឯកសារដែលចាំបាច់មួយចំនួនដូចជា លិខិតសន្តតិកម្ម និងសេចក្តីចម្លងសំបុត្រមរណៈភាព ឬសេចក្តីចម្លងសំបុត្រកំណើត សេចក្តីចម្លងសំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍(បើជាសហព័ទ្ធរបស់មតកជន)។

២.៥.៤.២.ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុគឺ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ។[94]នៅពេលដែលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌបានទទួលពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីលើអចលនវត្ថុនោះ ត្រូវផ្ញើរពាក្យសុំ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតទៅកាន់រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានីខេត្តដែលជាស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ចុះលេខរៀងទៅតាមលំដាប់នៃការទទួលពាក្យសុំនៅលើពាក្យសុំចុះបញ្ជីដែលទទួលបានដោយផ្ទាល់ ឬទទួលបានពីរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ឬពីស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចផ្សេងទៀត។[95]

បន្ទាប់ពីពិនិត្យឃើញថាបានបំពេញត្រឹមត្រូវទៅតាមនីតិវិធីដែលបានកំណត់រួចមកម្ចាស់សំណើរត្រូវបង់ថ្លៃសោហ៊ុយសុរិយោដីតាមការកំណត់របស់ប្រកាសលេខ៥០៧សហវ. ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧ និងពន្ធប្រថាប់ត្រា៤%នៃតម្លៃអចលនវត្ថុ។[96]ក្នុងករណីទទួលបានកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុពីញាតិតាមរយៈសន្តតិកម្ម ត្រូវបានអនុគ្រោះឱ្យដកចេញពីតម្លៃគិតពន្ធប្រថាប់ត្រាចំនួន ២០០.០០០.០០០(ពីររយ

[92] ប្រការ១០ កថាខណ្ឌ២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ ៣០ កយដនស. បក្រ /១៣ ថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

[93] ប្រការ៥ កថាខណ្ឌ១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ ៣០ កយដនស. បក្រ /១៣ ថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

[94] ប្រការ៥ កថាខណ្ឌ២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ ៣០ កយដនស. បក្រ /១៣ ថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

[95] ប្រការ៧ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ ៣០ កយដនស. បក្រ /១៣ ថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

[96] ប្រការ៦ នៃប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ៥០៧ សហវ. ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧។

លានរៀល)។ ការលើកលែង ឬការអនុគ្រោះពន្ធប្រថាប់ត្រាត្រូវមានឯកសារ និងភ័ស្តុតាងបញ្ជាក់ទំនាក់ទំនងអំពីញាតិដូចជា សៀវភៅគ្រួសារ សំបុត្រកំណើត សំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ និង/ឬឯកសារដ៏ទៃទៀតដែលបញ្ជាក់អំពីទំនាក់ទំនងបុគ្គល[97]មានន័យថាបើដីនិងផ្ទះដែលជាមត៌កនោះមានតម្លៃក្រោមឬស្មើនឹង២០០.០០០.០០០ (ពីររយលានរៀល)ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមិនមានជាប់ពន្ធឡើយ។

២.៥.៤.៣.អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំ ចៅសង្កាត់ជាអ្នកបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញាផ្សេងៗដូចជាលិខិត សន្តតិកម្ម និងសេចក្តីចម្លងសំបុត្រមរណៈភាព ឬសេចក្តីចម្លងសំបុត្របញ្ជាក់មរណៈភាពរបស់មតកជន អ្នកដែលបញ្ជាក់នោះគឺសន្តតិជន។ល។ ក្នុងការបញ្ជាក់នោះអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ និងទទួលខុសត្រូវលើអត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា និងអត្តសញ្ញាណគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា។[98]

បន្ទាប់ពីបានបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញារួចហើយ បើលិខិតនោះបញ្ជាក់នៅឃុំ សង្កាត់ មេឃុំចៅសង្កាត់ត្រូវលិខិតនោះទៅចុះបញ្ជីមួយហៅថា**សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់**។ ការចុះក្នុងសៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់គឺត្រូវចុះលេខរៀង និងកាលបរិច្ឆេទនៃប្រតិបត្តិការ រួចស្រង់លេខរៀង និងថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំដាក់លើលិខិតដើមគ្រប់លិខិតបញ្ជាក់ដែលត្រូវប្រគល់ទៅឱ្យភាគីម្នាក់ៗ។ បន្ទាប់មកត្រូវចុះថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំនៃលិខិតចុះឈ្មោះព្រមទាំងទីលំនៅនៃភាគីចុះប្រភេទលិខិតនិងចុះកម្មវត្ថុនៃលិខិត។បើលិខិតនោះទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុ សេចក្តីនៃលិខិតត្រូវចម្លងចូលដោយសង្ខេបដាក់ចូលក្នុងបញ្ជីការមួយទៀតហៅថា **បញ្ជីការនៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុសម្រាប់ឃុំ សង្កាត់នីមួយៗ**។[99]ក្នុងករណីលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុដោយអភិបាលស្រុក ខណ្ឌត្រូវបញ្ជូនទៅមេឃុំ ចៅសង្កាត់ដែលអចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅដើម្បីឱ្យមេឃុំ ចៅសង្កាត់ចុះសេចក្តីបញ្ជាក់ក្នុងសៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់។[100]

---

97 ប្រការ៥ នៃប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ៥០៧ សហវ. ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧។

98 ប្រការ៩ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីតួនាទីនិងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លីលេខ២១៥ ប្រក /ដនស មាត្រា៨ ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥។

99 ប្រការ១២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីតួនាទីនិងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លីលេខ២១៥ ប្រក /ដនស មាត្រា៨ ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥។

100 ប្រការ១៣ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីតួនាទីនិងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លីលេខ២១៥ ប្រក /ដនស មាត្រា៨ ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥។

២.៥.៥.លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈអច្ច័យទាន

អច្ច័យទានគឺជាប្រទានកម្មដែលម្ចាស់បណ្តាំធ្វើទៅឱ្យមនុស្សម្នាក់ឬច្រើននាក់នូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួន។ អច្ច័យទានមានពីរប្រភេទ គឺអច្ច័យទានសកល និងអច្ច័យទានមានកំណត់។ **អច្ច័យទានសកល** គឺជាប្រទានកម្មដែលម្ចាស់បណ្តាំធ្វើទៅឱ្យមនុស្សម្នាក់ឬច្រើននាក់នូវទ្រព្យសម្បត្តិទាំងអស់ ឬមួយផ្នែកដែលកំណត់ទៅតាមភាគរីឯ **អច្ច័យទានមានកំណត់** គឺជាប្រទានកម្មដែលកំណត់ទ្រព្យសម្បត្តិជាក់លាក់ទៅឱ្យមនុស្សម្នាក់ ឬច្រើននាក់ដោយមតកសាសន៍។[101]

អច្ច័យទាន មានអានុភាពលុះត្រាតែម្ចាស់បណ្តាំទទួលមរណៈភាព ហើយមានលក្ខណៈដូចគ្នាទៅនឹងមតកសាសន៍ដែរ។ ប៉ុន្តែក្នុងករណី អច្ច័យលាភីបានទទួលមរណៈភាពមុន ឬក្នុងពេលដែលម្ចាស់បណ្តាំទទួលមរណៈភាព គឺនាំឱ្យអច្ច័យទាននោះមិនមានអានុភាពទេ។[102]

[101] មាត្រា១១៩៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[102] មាត្រា១២០០ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ជំពូកទី៣
លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើ
អចលនវត្ថុតាម
ច្បាប់

ជំពូកទី៣

លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់

លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់ គឺសំដៅទៅលើការទទួលបានអចលនវត្ថុ របស់បុគ្គលម្នាក់ៗតាមរយៈបទបញ្ញត្តិដែលកំណត់ដោយច្បាប់។ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈច្បាប់នេះ ស្តែងឡើងតាមរយៈរូបភាពនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមអាជ្ញាយុកាល លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមសម្បទានដីសង្គមកិច្ច និងតាមរយៈសន្តតិកម្មតាមច្បាប់។

៣.១.លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល

លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល គឺជាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិទៅតាមអំឡុងពេល និងឆន្ទៈនៃការកាន់កាប់របស់បុគ្គល ដែលមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវគោរពតាមគោលការណ៍នឹងការកំណត់នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

៣.១.១.ការកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់

ការកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់លើអចលនវត្ថុ ប្រសិនបើការកាន់កាប់នោះមានលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដែលបណ្តាលឱ្យអ្នកកាន់កាប់មិនទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិ។ លក្ខខណ្ឌមួយចំនួនមានដូចជា៖[103]

. ការកាន់កាប់ដោយមិនមានការកេងបន្លំយកទ្រព្យអ្នកដទៃ

. ការកាន់កាប់ដែលលួចលាក់នឹងច្បាប់

. ការកាន់កាប់ដោយមិនចេញមុខ និង

. ការកាន់កាប់ដោយមិនប្រើអំពើហិង្សា

ភ្ជាប់ទៅនឹងលក្ខខណ្ឌដែលបានកំណត់ខាងលើដែល នាំឱ្យអ្នកកាន់កាប់មិនអាចទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួននោះ គឺការកាន់កាប់អចលនវត្ថុដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិ របស់រដ្ឋទោះបីជាប្រភេទណាក៏ដោយ។[104]លើសពី

[103] មាត្រា៣៨ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១។

[104] មាត្រា១៦២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០១០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

នេះទៅទៀតចំពោះការចូលកាន់កាប់អចលនវត្ថុថ្មីក្រោយថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ដោយគ្មានប័ណ្ណ។ [105] ជាពិសេសការកាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ គឺជាការកាន់កាប់ដែលខុសច្បាប់។

៣.១.២.ទណ្ឌកម្មពីការកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់

បុគ្គលដែលបានកាន់កាប់ ដោយខុសច្បាប់ត្រូវបង្ខំឱ្យចាកចេញ ជាបន្ទាន់ហើយនិងត្រូវទណ្ឌកម្ម ដូចដែលបានកំណត់ក្នុងមាត្រា២៥៩ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ (ផ្តន្ទាទោសពិន័យជាប្រាក់ពី៥-៥០លានរៀល ឬ/និង ផ្តន្ទាទោសដាក់ពន្ធនាគារពី១-៥ឆ្នាំ) និងបុគ្គលដែលបានកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់នោះគ្មានសិទ្ធិទាមទារសំណងលើការខូចខាតដែលខ្លួនបានកែលំអលើអចលនវត្ថុឡើយ។[106]

៣.១.៣.អានុភាពប្រតិសកម្មអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម

យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបង្ហាញឱ្យឃើញថា ការបង្កើតឱ្យមានអានុភាពប្រតិសកម្មគឺដើម្បីជៀសវាងនូវការកើតមានវិវាទទៅលើសិទ្ធិចំពោះអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ ដោយរាប់គិតតាំងពីថ្ងៃចាប់ផ្តើមគិតអាជ្ញាយុកាលនេះ។ ខាងលើនេះមានន័យថា ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកកាន់កាប់នឹងមានអានុភាពចាប់ពីថ្ងៃដែលបុគ្គលនោះបានចូលកាន់កាប់ដំបូងនៃអាជ្ញាយុកាលដែលច្បាប់បានកំណត់ ឬអាចនិយាយបានថាផលដែលបានកើតឡើងក្រោយថ្ងៃដែលចាប់ផ្តើមគណនានោះ ត្រូវធ្លាក់ទៅជនដែលធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយអាជ្ញាយុកាល។[107]

៣.១.៣.១.ការបោះបង់ចោលផលប្រយោជន៍អាជ្ញាយុកាល

បុគ្គលដែលធ្វើលទ្ធកម្មដោយអាជ្ញាយុកាលអាចធ្វើ ការបោះបង់ចោលផលប្រយោជន៍នៃការទទួលបានកម្មសិទ្ធិទៅលើដីដែលខ្លួនបានកាន់កាប់នោះក្នុងករណីដែលអាជ្ញាយុកាលនោះត្រូវបានសម្រេច។ ដោយហេតុថាអាជ្ញាយុកាលគឺជា របបសម្រាប់ផលប្រយោជន៍សាធារណៈ ហេតុនេះហើយបុគ្គលឯកជនពុំអាចបង្ហាញឆន្ទៈបដិសេធចោលរបបអាជ្ញាយុកាលនេះជាមុនបានឡើយ។ ក៏ប៉ុន្តែការបោះបង់ផលប្រយោជន៍ នៃអាជ្ញាយុកាលអាចធ្វើទៅបានក្នុងករណីដែលបុគ្គលកាន់កាប់នោះទទួលបានអាជ្ញាយុកាលសម្រេចជាមុនសិន។[108]

---

[105] មាត្រា២៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

[106] មាត្រា៤៣ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

[107] មាត្រា១៦៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០/ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[108] មាត្រា១៦៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០/ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

៣.១.៣.២.បុគ្គលដែលទទួលបានអានុភាពពីការបោះបង់ផលប្រយោជន៍

ការទទួលបានផលប្រយោជន៍ នៃអាជ្ញាយុកាលលើដីធ្លីនៅតែបន្តអានុភាពចំពោះជនដែលបានបោះបង់ចោលផលប្រយោជន៍នៅអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ និងកម្មសិទ្ធិករដើម ពិតប្រាកដ ចំណែកឯតតិយជន ឬជនដែលទទួលបានការបង្កើតសិទ្ធិអាចមានសិទ្ធិត្រឹមតែការលើកឡើងនៃអាជ្ញាយុកាលតែប៉ុណ្ណោះ។

៣.១.៣.៣.ការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម

ការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម គឺជាការបង្អាក់ដំណើរការនៃអាជ្ញាយុកាលក្នុងការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលបានកាន់កាប់ដោយផ្អែកទៅតាមមូលហេតុដែលមានចែង។ ក៏ប៉ុន្តែអំឡុងពេលនៃការផ្អាក និងត្រូវគិតសារជាថ្មីម្តងទៀតបន្ទាប់ពីការផ្អាកត្រូវបានបញ្ចប់។

៣.១.៣.៤.មូលហេតុនៃការផ្អាកអាជ្ញាយុកាល

មូលហេតុនៃការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលមានចំណុច៤សំខាន់ៗ ដូចដែលបានចែងក្នុងច្បាប់៖

ក. ការបាត់បង់ការកាន់កាប់ដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ

ការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលនៃ ការបាត់បង់ការកាន់កាប់ដោយឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិគឺមិនបានសំដៅទៅលើការបោះបង់ដោយឆន្ទៈរបស់បុគ្គលនោះទេ ក៏ប៉ុន្តែក្នុងករណីនេះគឺការកាន់កាប់នោះត្រូវបានតតិយជនមកទន្ទ្រាន ឬដណ្តើមយកពីជនដែលកំពុងតែធ្វើការកាន់កាប់លើដីនោះ។ ប្រសិនបើអ្នកកាន់កាប់នោះធ្វើការបង្ហាញភស្តុតាងអំពីសុចរិតភាពទៅលើការកាន់កាប់ឡើងវិញនៅក្នុងអំឡុងពេល ១ឆ្នាំ ឬក្នុងអំឡុងពេល ១ឆ្នាំ ដែលពាក្យបណ្តឹងកំពុងដំណើរការដូចនេះអាជ្ញាយុកាលដែល អ្នកកាន់កាប់នោះបានកាន់កាប់កន្លងមកមិនត្រូវបានផ្អាកឡើយ។[109]

ខ. ការទាមទារតាមផ្លូវតុលាការ

ការទាមទារតាមផ្លូវតុលាការអាចមានដំណើរការទៅបាន លុះត្រាតែមានពាក្យបណ្តឹងទៅកាន់តុលាការនោះធ្វើឡើងដោយជនមានបំណងចង់ទាមទារកម្មសិទ្ធិ។ ពាក្យបណ្តឹងអាចមានអានុភាពបាន លុះត្រាតែគោរព ឬ ស្របទៅតាមលក្ខខណ្ឌ ដែលច្បាប់បានកំណត់ទើបធ្វើការទាមទារតាមផ្លូវតុលាការបាន។ ម៉្យាងវិញទៀត

[109] មាត្រា១៦៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០/ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ប្រសិនបើកការលើកចោលដោយសារតែខ្វះលក្ខណៈទម្រង់នៃពាក្យបណ្ដឹង ឬមានការដកពាក្យបណ្ដឹង ពីអ្នកដែលបានដាក់ពាក្យទាមទារកម្មសិទ្ធិ នោះអានុភាពនៃការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលក៏ត្រូវបានរលត់ផងដែរ។[110]

គ. សកម្មភាពអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬសកម្មភាពចាត់ចែងការរក្សាការពារ

ដើម្បីសម្រេចនូវសិទ្ធិទាមទាររបស់ខ្លួនបានលុះត្រាតែ ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករដើម ត្រូវដាក់ពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំទៅតុលាការ។ ការដាក់ពាក្យសុំនេះមានអានុភាពនៃការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលចាប់ពីពេល ដែលបានដាក់ពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ។ ក្នុងករណីពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬការចាត់ចែងរក្សាការងារនោះត្រូវបានលុបចោល តាមពាក្យសុំរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករដើម ឬដោយខ្វះលក្ខខណ្ឌតាមផ្លូវច្បាប់ ការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម ដោយសកម្មភាពអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬដោយសកម្មភាពចាត់ចែងការរក្សាការពារ ត្រូវចាត់ទុកថាមិនបានកើតឡើងឡើយ។[111]

ង. ការទទួលស្គាល់

អ្នកដែលបានចូលមកកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុ ព្រមទទួលស្គាល់កម្មសិទ្ធិរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករដើមជាហេតុដែលនាំឱ្យអាជ្ញាយុកាលនៃការកាន់កាប់នោះត្រូវបានផ្អាកផងដែរ។

៣.១.៤. ការកំណត់អាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម

អាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុអាចកើតមានឡើង លុះត្រាតែអ្នកកាន់កាប់បានគោរពតាមគោលការណ៍ ដែលច្បាប់កំណត់។[112] ផ្ទុយទៅវិញក្នុងករណី បុគ្គលនោះបានបំពេញគ្រប់គ្រាន់នូវលក្ខខណ្ឌនៃការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី ប៉ុន្តែមិនមានឆន្ទៈក្នុងការទទួលយក ផលប្រយោជន៍នៃអាជ្ញាយុកាលនោះទេ ដូច្នេះអ្នកកាន់កាប់ពុំចាំបាច់ទទួលស្គាល់នូវកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនទេ។

៣.១.៤.១. ភាពចាំបាច់នៃការលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម

តុលាការមិនអាចលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ តាមរយៈ ការសម្រេចសេចក្ដីដោយខ្លួនឯងបានទេ ទោះបីជាបានដឹងពីអាជ្ញាយុកាលនៃការកាន់កាប់របស់ជននោះក៏ដោយព្រោះដើម្បី

[110] មាត្រា១៧០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០/ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[111] មាត្រា១៧១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០/ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[112] មាត្រា១៦៤ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០/ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ជៀសវាងការបំពានគោលការណ៍ ស្វ័យភាពនៃបុគ្គលភាព។ ម៉្យាងវិញទៀតផល ប្រយោជន៍ដែលទទួលបានគឺជារបស់ភាគី។

៣.១.៤.២. បុគ្គលដែលអាចលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាល

ជាទូទៅ ជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយអាជ្ញាយុកាលជាអ្នកដែលមានសិទ្ធិលើកឡើងពីអំឡុងពេលនៃការកាន់កាប់របស់ខ្លួន។ ដោយឡែកសិទ្ធិនៃការលើកឡើងពីអាជ្ញាយុកាលនេះក៏ត្រូវបានប្រគល់ទៅឱ្យតតិយជន ឬអ្នកដែលទទួលការបង្កើតសិទ្ធិមួយចំនួនមានដូចជាសិទ្ធិ ជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យនៅសេវភាព សិទ្ធិជួល ជាដើម។[113] មូលហេតុដែលជនខាងលើនេះមានសិទ្ធិក្នុងការលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាលដែរ នោះ ព្រោះអ្នកទាំងនេះបានទទួលនូវការធានានៃសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយអាជ្ញាយកាល។ ម៉្យាងទៀតប្រសិនបើបុគ្គលដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុឬអ្នកកាន់កាប់មិនបានបង្ហាញពីអាជ្ញាយុកាលនៅពេលតុលាការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលទេនោះតតិយជនអាចលើកឡើងបានដើម្បីការពារឬរក្សាសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។

៣.១.៥. ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាល

ការបង្អង់អាជ្ញាយុកាល សំដៅលើការពន្យាពេលនូវដំណើរការនៃការសម្រេចអាជ្ញាយុកាល នៃលទ្ធកម្មមួយរយៈដោយផ្អែកទៅលើមូលហេតុនៃការលំបាកក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិ និងមិនមានសង្ឃឹមក្នុងការអនុវត្ត។ ប៉ុន្តែនៅពេលដែលហេតុនៃការរារាំងនោះបានរលត់ទៅវិញអំឡុងពេល នៃអាជ្ញាយុកាលនឹង គិតបន្តពីពេលដែលត្រូវបង្អង់។

៣.១.៥.១. ការបង្អង់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលដោយការទាមទារ

ការបង្អង់អាជ្ញាយុកាល ក្នុងករណីនេះផ្ដោតសំខាន់ លើការពន្យាពេលនៃការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលដោយសារការទាមទាររបស់កម្មសិទ្ធិករដើមដែលមានបំណង ទាមទារឱ្យអ្នកកាន់កាប់ប្រគល់ នូវអចលនវត្ថុមកខ្លួនវិញ។ តួយ៉ាងប្រសិនបើកម្មសិទ្ធិករដើមបានទាមទារនៅក្នុងអំឡុងពេល ៦ខែ មុនពេលផុតអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្ម។ ហេតុនេះអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មមិនត្រូវបានសម្រេច ចំពោះភាគីម្ខាងទៀត ដែលជាអ្នកកាន់កាប់ឡើយក្នុងអំឡុងពេល៦ខែបន្ទាប់ពីការទាមទារ។[114] ជាក់ស្ដែងការទាមទារនេះអាចធ្វើបានតែម្ដងតែប៉ុណ្ណោះ។

ឧទាហរណ៍ ៖ លោក ក ជាម្ចាស់ដីមួយកន្លែង បន្ទាប់មកលោក ខ បានមកកាន់កាប់ដីនោះអស់រយៈពេល៩ឆ្នាំ និង៧ខែ។ ប៉ុន្តែលោក ក បានមកទាមទារដីនោះពីលោក ខ វិញ។ ក្នុងករណី នេះអាជ្ញាយុកាលនៃ

[113] មាត្រា១៦៤ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០/ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[114] មាត្រា១៧៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០/ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

លទ្ធកម្មរបស់ លោក ខ ដែលត្រូវសម្រេចក្នុងអំឡុងពេល ៧ខែទៀតនោះ មិនត្រូវបានសម្រេចទេ បន្ទាប់ពីមានការទាមទារពីលោក ក ។

៣.១.៥.២. ការបន្ទច់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលចំពោះអនីតិជន

នៅពេលដែល អនីតិជនឬជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅមិនមានអ្នកតំណាងស្របច្បាប់ក្នុងអំឡុងពេល៦ខែ នៃពេលណាមួយមុនអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិផុតកាលកំណត់មានន័យថា ការពន្យាពេលនៃការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលបានកើតឡើងបន្ទាប់ពីពេលដែលជននោះបានក្លាយទៅជាសមត្ថជនឬនីតិជន ឬពេលមានអ្នកតំណាងស្របច្បាប់។

៣.១.៥.៣. ការបន្ទច់ការសម្រេចអាជ្ញាយុកាលដោយគ្រោះធម្មជាតិ

ប្រសិនបើមានការកកើតនូវគ្រោះមហន្តរាយ ឬប្រធានសក្តិផ្សេងៗ នៅពេលណាមួយក្នុង អំឡុងពេល៦ខែ មុនពេលអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិត្រូវបានផុតកំណត់ហើយកម្មសិទ្ធិករ ដើមមិនអាចធ្វើការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលនេះបាន។ មានន័យថាអាជ្ញាយុកាលនេះមិនបានសម្រេច ឡើយបន្ទាប់ពីប្រធានសក្តិនោះបានបញ្ចប់។

៣.១.៦. នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិតាមអាជ្ញាយុកាល

ក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែង លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមអាជ្ញាយុកាល អាចត្រូវធ្វើ ការចុះបញ្ជីតាមការចុះបញ្ជីដំបូង លក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ព្រមទាំងធ្វើការពិនិត្យមើលប្រភេទដដែល គាត់កំពុងកាន់កាប់ជាមុខសិនមុនពេលចុះបញ្ជី ដែលនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីនេះគ្រប់គ្រងដោយ អនុក្រឹត្យលេខ៤៨ អនក្រ.បក ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។[115] ការចុះបញ្ជីដាច់ដោយដុំជាការចុះបញ្ជីក្បាលដី តាមការស្នើសុំចុះបញ្ជីពីសំណាក់ម្ចាស់ដីផ្ទាល់ សាមីអ្នកកាន់កាប់ដីត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី ដីតាមដែលបានកំណត់មករដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ តាមរយៈ មេឃុំ/ចៅសង្កាត់ដែលក្បាលដីស្ថិតនៅ។[116]

---

115 បទសម្ភាសន៍របស់មន្ត្រីសុរិយោដី។

116 មាត្រា៧ កថាខណ្ឌ១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៨ អនក្រ.បក ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំឆ្នាំ២០០២។

៣.១.៦.១. អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជី

អ្នកកាន់កាប់អចលនវត្ថុត្រូវពាក្យស្នើសុំត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីជា២ច្បាប់ និងអាចមានឯកសារភ្ជាប់ផ្សេងៗ ភ្ជាប់មកជាមួយ ដូចជា ឯកសារ និងភស្តុតាង ទាក់ទងនឹងក្បាលដី ឬសិទ្ធិលើក្បាលដីដែលសុំចុះបញ្ជី។

ពាក្យស្នើសុំត្រូវមានៈ[117]

-ឈ្មោះ និងស្នាមមេដៃរបស់អ្នកដាក់ពាក្យ

-ការពិពណ៌នាលម្អិតអំពីក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី

-ការពិពណ៌នាអំពីអ្វីលើក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី

-ឯកសារ ឬ/និងភស្តុតាងផ្សេងៗទាក់ទងនឹងក្បាលដី ឬសិទ្ធិលើក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ។

បន្ទាប់មក មេឃុំ/ចៅសង្កាត់ត្រូវពិនិត្យពាក្យសុំ ថាតើអ្នកស្នើសុំបានបំពេញសមស្របតាម ហេតុការណ៍កើតឡើងជាក់ស្តែងដែរឬទេ ? ហើយសំខាន់បំផុតនោះគឺការចូលកាន់កាប់ដីមានប្រើ អំពើហិង្សា ឬទេ ? កាលបរិច្ឆេទចូលកាន់កាប់ដីពិតប្រាកដឬទេ ? ទីតាំងក្បាលដីមានប៉ះពាល់ដល់ទ្រព្យសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ឬទេ ? ក្បាលដីមានទំនាស់ ឬទេ ? បើមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ហើយ មេឃុំ/ ចៅសង្កាត់ត្រូវចារលើពាក្យស្នើសុំរួចធ្វើបែបបទបញ្ជូនទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុងស្រុកខណ្ឌ ។

៣.១.៦.២. រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ

ក្នុងករណី ដែលរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌពិនិត្យឃើញថា ពាក្យស្នើសុំមានលក្ខណៈ គ្រប់គ្រាន់ និងសមស្របហើយ គឺត្រូវកត់ត្រាចូលក្នុងសៀវភៅទទួលពាក្យនិងកំណត់កាលបរិច្ឆេទនៃការកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យ។ បន្ទាប់មកអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវចេញសេចក្តីជូនដំណឹងស្តីការកាលបង់ថ្លៃការកំណត់ព្រំដី ទៅអ្នកដាក់ពាក្យស្នើសុំ និងបិទផ្សាយយ៉ាងតិច ១៤(ដប់បួន) ថ្ងៃមុនកាលបរិច្ឆេទនៃការកំណត់ព្រំដី នៅសាលាស្រុក ខណ្ឌ ក្រុង សាលាឃុំ/សង្កាត់ និងនៅកន្លែងដែលងាយមើលឃើញក្នុងភូមិដែលក្បាលដីស្ថិតនៅតាមការណែនាំរបស់រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុកខណ្ឌ មន្ត្រីទទួលបន្ទុកកំណត់ព្រំដី និងវាស់វែង ត្រូវកំណត់ព្រំក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី តាមពេលវេលាដែលបានជូនដំណឹង។ នៅពេលធ្វើការកំណត់ព្រំក្បាលដីមន្ត្រីទទួលបន្ទុក

[117] មាត្រា៧ កថាខណ្ឌ២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៨ អនក្រ.បក ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំឆ្នាំ២០០២។

ត្រូវពិនិត្យឯកសារដែលមានភស្តុតាង និងព័ត៌មានជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងព័ត៌មានផ្ទាល់មាត់ផ្សេងៗដែលទាក់ទងនឹងក្បាលដី។[118]

បន្ទាប់មករដ្ឋបាលសុរិយោដី ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនសំណុំឯកសារទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង ដែលមានដូចជា៖[119]

- ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី

-ទម្រង់បែបបទនៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដី

-ផែនទីក្បាលដី និងគំនូសបង្ហាញទីតាំងដី

-បញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់ក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី

-របាយការណ៍ស្តីពីលទ្ធផលនៃការវិនិច្ឆ័យ

-ពាក្យបណ្តឹងជំទាស់តវ៉ាដែលពុំអាចដោះស្រាយបាន

-កំណត់ហេតុសម្រុះសម្រួលវិវាទដែលបានដោះស្រាយរួច។

៣.១.៦.៣. រដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត-ក្រុង

ក្នុងករណី ដែលពិនិត្យឃើញថាឯកសារគ្រប់គ្រាន់ហើយ រដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុងត្រូវចុះ ហត្ថលេខារួចបញ្ជូនទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាល។[120] ក្បាលដីត្រូវចុះបញ្ជី នៅពេលដែលអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ ឬរដ្ឋបាល សុរិយោដីខេត្តក្រុងដែលបានទទួលប្រតិភូកម្មពីក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់បានកត់ត្រារួចហើយក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី[121]បន្ទាប់ពីក្បាលដីត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចរដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុឱ្យកម្មសិទ្ធិករនៃក្បាលដីដែលបានចុះបញ្ជី ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុឱ្យភាគីដែលបានចុះបញ្ជី។ ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

[118] មាត្រា៩ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៨អនក្រ.បក ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំឆ្នាំ២០០២។

[119] មាត្រា១២ កថាខណ្ឌ១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៨អនក្រ.បក ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំឆ្នាំ២០០២។

[120] មាត្រា១៦ កថាខណ្ឌ២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៨អនក្រ.បក ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំឆ្នាំ២០០២។

[121] មាត្រា១៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៨អនក្រ.បក ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំឆ្នាំ២០០២។

អាចប្រគល់សិទ្ធិឱ្យខេត្តក្រុងណាដែលមានគ្រប់លក្ខណៈសម្បត្តិដើម្បីចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុឬប័ណ្ណសម្គាល់ សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ។[122]

សូមបញ្ជាក់ផងដែរថា ទម្រង់នៃការអនុវត្តខាងលើ ក៏យកទៅអនុវត្តផងដែរចំពោះការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុដែលមានដូចជា អគារ បុរី ភូមិគ្រឹះ ពាក់កណ្តាលភូមិគ្រឹះ និងផ្ទះល្វែងជាដើម។ ចំពោះការចុះបញ្ជីប្រភេទអចលនវត្ថុទាំងនេះ មានលក្ខណៈស្រដៀងគ្នា និងប្រហាក់ប្រហែលគ្នា ពោលគឺប្រើប្រាស់ទម្រង់តែមួយ មិនថាអចលនវត្ថុជាដី ឬជា សំណង់ អគារ។

៣.២ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសន្តតិកម្មតាមច្បាប់

សន្តតិកម្មមាន២ ប្រភេទ គឺសន្តតិកម្មតាមឆន្ទៈ និងសន្តតិកម្មតាមច្បាប់។[123] សន្តតិកម្មតាមឆន្ទៈ គឺជាទម្រង់មួយដែលមតកជនបង្ហាញឆន្ទៈមុនពេលស្លាប់ក្នុងបែងចែកទ្រព្យសម្បត្តិទៅឱ្យសន្តតិជន តាមរូបភាពជាលិខិតមតកសាសន៍ ទៅតាមទម្រង់ដែលច្បាប់បានកំណត់។ ដោយឡែក សន្តតិកម្មតាមច្បាប់ គឺជាការបែងចែកនូវមត៌ករបស់មតកជន ក្នុងករណីដែលមតកជនមិនបានបង្ហាញឆន្ទៈក្នុងការបែងចែកមត៌កទៅឱ្យសន្តតិជន ឬសហសន្តតិជនតាមមតកសាសន៍។ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ តាមរយៈសន្តតិកម្មតាមច្បាប់ គឺជាការទទួលបានផលប្រយោជន៍ ឬទ្រព្យសម្បត្តិ ដោយយោងទៅតាមបទដ្ឋានគតិយុត្តដូចដែលច្បាប់បានចែង។ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធតាមរយៈសន្តតិកម្មតាមច្បាប់មានលក្ខណៈខុសគ្នាអាស្រ័យទៅតាមប្រភេទនៃសន្តតិជនរបស់មតកជននោះ។ សន្តតិជន ត្រូវទទួលបន្តទាំងសិទ្ធិ និងករណីកិច្ច ដែលត្រូវស្ថិតនៅក្រោមការទទួលមត៌កដែលបន្សល់ទុកនោះ។[124]

សន្តតិជន រួមមាន៖

-សន្តតិជនជានិច្ច (ប្រពន្ធ ប្តី)

-សន្តិជនលំដាប់ទី១ (កូនបង្កើត និងកូនស្មុំ)

-សន្តតិជនលំដាប់ទី២ (ឪពុកម្តាយ ជីដូនជីតា)

-សន្តតិជនលំដាប់ទី៣ (បងប្អូនបង្កើត)

សន្តតិជន ត្រូវបានបែងចែកជា២ប្រភេទគឺ សន្តតិជនតាមញាតិលោហិត និងសន្តតិជនជានិច្ច។

[122] មាត្រា១៨ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៨អនក្រ.បក ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំឆ្នាំ២០០២។

[123] មាត្រា១១៤៥ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០/ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[124] មាត្រា១១៤៧ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០/ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

៣.២.១ សន្តតិជនតាមញាតិលោហិត

ការទទួលបានផលប្រយោជន៍ ឬទ្រព្យសម្បត្តិតាមរយៈសន្តតិកម្មមានលក្ខណៈប្រែប្រួលទៅតាមលំដាប់សន្តតិជននីមួយៗដូចជា៖

៣.២.១.១ សន្តតិជនលំដាប់ទី១

ដោយយោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៧ សន្តតិជនលំដាប់ទី១ គឺចង់សំដៅទៅលើ បុគ្គលដែលមានអត្ថិភាពក្នុងការទទួលបានចំណែកមត៌កមុនគេ បន្ទាប់ពីមរណៈភាពរបស់មតកជន។ ក្នុងន័យនេះ កូនបង្កើតរបស់មតកជន ដែលជាបច្ឆាញាតិថ្នាក់ទី ១ គឺជាសន្តតិជនលំដាប់ទី១ មានន័យថា កូន បង្កើត ឬ កូនសុំរបស់មតកជនដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់តាមផ្លូវច្បាប់ ឬ ដោយចំណងអាពាហ៍ពិពាហ៍ស្របច្បាប់ រវាងមតកជន និងសហព័ទ្ធ។ ករណីប្រសិនបើមតកជនពេលនៅរស់បានបង្កើតស្មុំកូនស្របច្បាប់ កូនសុំនោះត្រូវ បានច្បាប់ទទួលស្គាល់ ករណីនេះទៀតសោតទោះបីជាកូនបង្កើតក្តី ឬ កូនស្មុំក្តីត្រូវទទួលឋានៈក្នុងគ្រួសារស្មើគ្នានិងត្រូវមានចំណែកមត៌កស្មើៗគ្នា។[125]ចំពោះកូនស្មុំពេញលេញញាតិភាពតាមផ្លូវច្បាប់ជាមួយនឹងឪពុកម្តាយ បង្កើតត្រូវបានបញ្ចប់ ដូច្នេះកូនសុំពេញលេញមិនអាចក្លាយជាសន្តតិជនរបស់ឪពុកម្តាយបង្កើតទេ ពោលគឺអាច ក្លាយជាសន្តតិជនចំពោះឪពុកម្តាយចិញ្ចឹមប៉ុណ្ណោះ។ ចំពោះកូនសុំនៃសុំកូនធម្មតាវិញ អាចទទួលសន្តតិកម្មពី ឪពុកម្តាយបង្កើតផង និងពីឪពុកម្តាយចិញ្ចឹមផង។

៣.២.១.២ សន្តតិជនលំដាប់ទី២

សន្តតិជនលំដាប់ទី២ មានវត្តមានក្នុងករណីដែលគ្មានបច្ឆាញាតិផ្ទាល់ថ្នាក់ទី ១ (កូន) ជាសន្តតិជន នោះបុព្វញាតិខ្សែផ្ទាល់ថ្នាក់ទី ១ របស់មតកជន ត្រូវក្លាយជាសន្តតិជនលំដាប់ទី២។ សន្តតិជនលំដាប់ទី ២ គឺចង់សំដៅទៅលើបុព្វញាតិ រួមមានដូចជា ឪពុក ម្តាយ ឬ ជីដូនជីតារបស់មតកជន។ បុព្វញាតិខ្សែផ្ទាល់ ត្រូវទទួលបានចំណែកស្មើៗគ្នា។[126]

ក្នុងករណីមតកជន គ្មានសន្តតិជនលំដាប់ទី១ (កូន) លំដាប់បន្ទាប់ត្រូវធ្លាក់លើបុព្វញាតិដែលមានលំដាប់ជិតជាងគេរបស់មតកជន ពោលគឺករណីមតកជនមានឪពុក មានម្តាយ ព្រមទាំងជីដូនជីតាផង នោះអ្នកដែលអាចក្លាយជាសន្តតិជនលំដាប់ទី២ គឺឪពុកម្តាយ ដោយហេតុច្បាប់បានកំណត់យកបុព្វញាតិដែលមានថ្នាក់ញាតិជិតជាងគេរបស់មតកជន។ ក្នុងករណីមតកជនគ្មានឪពុកម្តាយ គឺជីដូនជីតានឹងក្លាយជាសន្តតិជនលំដាប់ទី ២។ ក្នុងនោះជីដូនជីតាអាចមានខាងឪពុក និងខាងម្តាយ នោះជីដូនជីតាទាំងខាងឪពុកនិងខាងម្តាយ

---

[125] មាត្រា១១៥៦ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០/ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[126] មាត្រា១១៥៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០/ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ក្លាយជាសហសន្តតិជន។ ការបែកចែកចំណែកមត៌កនេះ គឺត្រូវចែកចំណែកស្មើៗគ្នាទៅតាមចំនួនមនុស្ស។ ក្នុងករណីសន្តតិជនលំដាប់ទី ២នេះ បើមានវត្តមានសន្តតិជនជំនួស គឺច្បាប់មិនមានការទទួលស្គាល់ឡើយពីព្រោះថា ប្រសិនបើជាគ្មានបុព្វញាតិដែលជា ឪពុកម្តាយ ឬជីដូនជីតាទេ នោះចំណែកមត៌កនឹងត្រូវធ្លាក់ទៅលើកូនរបស់បុព្វញាតិ និងជាញាតិថ្នាក់ទី ២ របស់មតកជន(បងប្អូនបង្កើតរបស់មតកជន)ដែលច្បាប់បានទទួលស្គាល់ រួចជាស្រេចថាបងប្អូនបង្កើតជាសន្តតិជនលំដាប់ទី ៣។

៣.២.១.៣ សន្តតិជនលំដាប់ទី៣

ករណីមតកជនមិនមានបច្ឆាញាតិ និងបុព្វញាតិក្នុងការទទួលសន្តតិកម្មទេ នោះក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ ២០០៧ បានកំណត់យកបងប្អូនបង្កើតជាសន្តតិជន (សន្តតិជនលំដាប់ទី ៣)។ បើបងប្អូនបង្កើតមានចំនួនច្រើននាក់នោះចំណែកមត៌កត្រូវចែកឱ្យស្មើៗគ្នាប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលបងប្អូនបង្កើតដែល មានតែឪពុក ឬ ម្តាយរួមតែម្ខាង នោះបងប្អូនបង្កើតត្រូវទទួលបាននូវចំណែកមត៌ក ១/២ (មួយភាគពីរ) នៃ ចំណែកមត៌ករបស់បងប្អូនបង្កើតដែលមានឪពុកម្តាយរួម។[127]

ឧទាហរណ៍៖ លោក ក បានទទួលមរណភាពដោយគ្មានបច្ឆាញាតិ និងបុព្វញាតិ ប៉ុន្តែគាត់មានបងប្អូនបង្កើតចំនួន ២នាក់ គឺ ខ និង គ។ ដោយ ខ គឺជាបងប្អូនបង្កើតដែលមានឪពុកម្តាយបង្កើតរួមគ្នា ចំណែកឯ គ គឺជាបងប្អូនបង្កើតដែលមានម្តាយរួមតែម្ខាងជាមួយមតកជន ក។ នាពេលចាប់ផ្តើមសន្តតិកម្មចំណែក មត៌ករបស់ គ ដែលជាបងប្អូនបង្កើតដែលមានឪពុកខុសគ្នា ប៉ុន្តែមានម្តាយរួមគ្នាជាមួយមតកជនទទួលបាន ១/២ (មួយភាគពីរ) នៃចំណែកមត៌ករបស់បងប្អូនបង្កើតដែលមានឪពុកម្តាយដូចគ្នា។

៣.២.២ សន្តតិជនជានិច្ច

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ ២០០៧ បានបញ្ញត្តិអំពីសិទ្ធិរបស់សហព័ទ្ធក្នុងការទទួលបានសន្តតិកម្មដោយកំណត់យកសហព័ទ្ធជាសន្តតិជនជានិច្ច មានន័យថាទោះបីជាគាត់ស្ថិតនៅក្នុងកាលៈទេសៈណាក៏ដោយ គាត់នៅតែមានសិទ្ធិក្នុងការប្រកួតប្រជែងជាមួយសន្តតិជនទាំង៣លំដាប់ខាងលើ។[128] មួយវិញទៀតបើទោះបីជាគ្មានសន្តតិជនទាំង៣លំដាប់ខាងលើក៏ដោយ សហព័ទ្ធនៅតែទទួលបានចំណែកមត៌កជានិច្ចដោយចូលរួមមកទទួលចំណែកមត៌ករបស់មតកជន ពោលគឺសហព័ទ្ធគាត់ មិនស្ថិតនៅក្នុងលំដាប់សន្តតិជនណាមួយឡើយ លើកលែងតែសហព័ទ្ធនោះជា អភ័ព្វបុគ្គល ឬ ជនដែលបានផ្តាច់ចេញពីមត៌ក។ សន្តតិជនជានិច្ច ឬ សន្តតិជនអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាសហព័ទ្ធរបស់មតកជន។ សន្តតិកម្មរបស់សហព័ទ្ធ ជា សិទ្ធិដែលសហព័ទ្ធត្រូវ

[127] មាត្រា១១៦០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០/ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[128] មាត្រា១១៦១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០/ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ទទួលបាននូវចំណែកមត៌កពីសហព័ទ្ធម្ខាងទៀតរបស់ខ្លួនដែលបានស្លាប់ តាមការកំណត់ របស់ច្បាប់ សហព័ទ្ធត្រូវក្លាយជាសន្តតិជនជានិច្ច។ យោងតាមមាត្រា ១១៦២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ សន្តតិជនជានិច្ច មានលំដាប់ដូចគ្នាទៅនឹងលំដាប់នៃសន្តតិជននីមួយៗ។ ករណីសហព័ទ្ធរបស់មតកជន និង បុគ្គលផ្សេងទៀតក្រៅពីសហព័ទ្ធត្រូវក្លាយជាសន្តតិជន នោះចំណែកមត៌ករបស់សន្តតិជននឹងត្រូវបានបែងចែក តាមការកំណត់ដូចខាងក្រោម ៖[129]

-បើសហព័ទ្ធ និងបច្ឆាញាតិផ្ទាល់របស់មតកជននោះជាសន្តតិជន សហព័ទ្ធ និងកូននីមួយៗនឹង ត្រូវទទួលចំណែកម្រិតស្មើៗគ្នា។

-បើសហព័ទ្ធ និងឪពុកម្តាយរបស់មតកជនជាសន្តតិជន នោះចំណែកមត៌ករបស់សហព័ទ្ធត្រូវជា ១/៣ (មួយភាគបី) ឯចំណែកមត៌កឪពុកម្តាយត្រូវជា ២/៣ (ពីរភាគបី)។ ប៉ុន្តែបើឪពុក ឬ ម្តាយរបស់មតកជនតែម្នាក់នៅរស់ ឪពុកម្តាយនោះ និងសហព័ទ្ធត្រូវបានចំណែកមត៌កស្មើគ្នា។

-បើសហព័ទ្ធ និងបុព្វញាតិផ្ទាល់ក្រៅពីឪពុកម្តាយរបស់មតកជន ឬ បងប្អូនបង្កើតរបស់មតកជន ឬ អ្នកទទួលសន្តតិកម្មជំនួសបុគ្គលទាំងនោះជាសន្តតិជន ចំណែកមត៌ករបស់សហព័ទ្ធត្រូវជា ១/២ (មួយភាគពីរ) ឯចំណែកមត៌ករបស់បុព្វញាតិផ្ទាល់ ក្រៅពីឪពុកម្តាយរបស់មតកជន ឬ បងប្អូន បង្កើតរបស់មតកជន ឬ អ្នកទទួលសន្តតិកម្មជំនួសនោះត្រូវជា ១/២ (មួយភាគពីរ)។

ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលជននោះជាអភ័ព្វបុគ្គល ឬ ជាបុគ្គលដែលត្រូវផ្តាច់ពីសន្តតិកម្ម ជននោះមិនអាចទទួលសន្តតិកម្មបានឡើយ ទោះបីជាសហព័ទ្ធរបស់មតកជនក៏ដោយ។

៣.២.៣ សន្តតិជនជាជនបរទេស

ជនបរទេសក៏ជារូបវន្តបុគ្គលមួយរូបផងដែរដូចនេះជនបរទេសក៏អាចមានសិទ្ធិក្លាយជា សន្តតិជនតាមច្បាប់របស់ប្រទេសកម្ពុជាផងដែរ ក៏ប៉ុន្តែជនទាំងនោះមិនអនុញ្ញាតឱ្យទទួលអចលនវត្ថុ(ដីធ្លី) តាមសន្តតិកម្ម ឬ អច្ច័យទានឡើយ។ ដោយយោងតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ភូមិបាល និងច្បាប់រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មិនអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិទៅលើអចលនវត្ថុ(ដីធ្លី) នោះឡើយ។ ប៉ុន្តែជនបរទេសអាចមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិចាប់ពីជាន់ទី១ឡើងទៅ។[130] ក៏ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលសន្តតិជនជាជនបរទេស បើសិនជាសន្តតិជន ឬសហសន្តតិជននោះពុំមានសញ្ជាតិខ្មែរ អចលនវត្ថុ(ដីធ្លី) ដែលជា

[129] មាត្រា១១៦២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០/ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[130] មាត្រា៦ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស។

ចំណែកនៃមត៌កត្រូវក្លាយទៅជានីតិបុគ្គលមត៌កដោយសន្តតិជនទាំងអស់នោះអាចមានសិទ្ធិទៅលើដីធ្លី និង សន្តតិជនមានសិទ្ធិគ្រប់គ្រង និងចាត់ចែងទៅលើដីធ្លីនោះផងដែរ។ នៅក្នុងនាមជាម្ចាស់សិទ្ធិមានសិទ្ធិចាត់ចែងទៅលើមត៌កក្នុងអំឡុងពេល ៣ (បី)ខែ គិតចាប់ពីថ្ងៃដែលសន្តតិជនទាំងអស់នោះបានសម្រេចយល់ព្រម ឬ បានយល់ព្រមដោយកម្រិត ហើយថ្លៃដែលបានមកពីការលក់នោះនឹងក្លាយទៅជាមត៌ក ដែលធ្វើឱ្យនីតិបុគ្គលមត៌កនោះត្រូវរលត់។

នៅក្នុងករណីដែលមិនបានធ្វើការចាត់ចែង ក្នុងអំឡុងពេល ៣(បី)ខែ សិទ្ធិដីធ្លីនោះ ត្រូវបានធ្វើសន្តតិកម្មទៅសន្តតិជនបន្ទាប់ ដែលមានលំដាប់សន្តតិកម្មបន្ទាប់ដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ។ ករណីដែលសន្តតិជនបន្ទាប់នោះមិនមានសញ្ជាតិខ្មែរទេ គឺធ្វើឱ្យសន្តតិកម្មនោះក្លាយជាសន្តតិកម្មដែលគ្មានភាពសន្តតិជន នឹងធ្វើឱ្យដីធ្លីនោះក្លាយទៅជា ដីធ្លីដែលពុំមានម្ចាស់ចុងក្រោយអាចក្លាយទៅជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ។ លើសពីនេះទៅទៀត ប្រសិនបើអ្នកកាន់កាប់ មត៌កនោះជាអភ័ព្វបុគ្គល ច្បាប់បានចាត់ទុកថាការកាន់កាប់នោះជាការកាន់កាប់ដោយទុច្ចរិត ដែលគិតចាប់ពីសន្តតិកម្មបានចាប់ផ្ដើម។[131]

៣.២.៤ ការបោះបង់ និងការទទួលយកសន្តតិកម្ម

សន្តតិជនត្រូវធ្វើការយល់ព្រម ឬ បោះបង់សន្តតិកម្មទាំងស្រុង ឬ ដោយមានកម្រិតក្នុងអំឡុងពេល ៣ (បី) ខែ គិតចាប់ពីពេលដែលបានដឹងថាសន្តតិកម្មចំពោះខ្លួនបានចាប់ផ្តើម ដោយអំឡុងពេលនេះអាចពន្យារពេលបានតាមរយៈការពាក្យសុំទៅតុលាការ ដើម្បីទុកលទ្ធភាពឱ្យសន្តតិជនធ្វើការស្រាវជ្រាវមត៌កនៅមុនពេលបង្ហាញឆន្ទៈយល់ព្រម ឬ បោះបង់។ ចំពោះតុលាការដែលទទួលបានពាក្យសុំនេះ ត្រូវធ្វើការកំណត់អំឡុងពេលដែលត្រូវពន្យារនេះដោយវិនិច្ឆ័យទៅតាមចំនួន ឬ គុណភាពនៃមត៌ក ឬ កាតព្វកិច្ចដែលទទួលបានដោយសន្តតិកម្មជាអាទិ៍។

ដោយឡែកករណីពិសេសនៃអំឡុងពេល បើសន្តតិជនបានទទួលមរណៈភាពមុនពេលធ្វើការយល់ព្រម ឬ បោះបង់នៅក្នុងអំឡុងពេលដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់ ការគណនាអំឡុងពេលត្រូវគិតចាប់ពីពេលដែលសន្តតិជនរបស់មតកជននោះបានដឹងថាសន្តតិកម្មចាប់ផ្តើមចំពោះខ្លួន។ មួយវិញទៀតបើសន្តតិជនជាអនីតិជន ឬ ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ អំឡុងពេលដែលមានកំណត់នៅក្នុងច្បាប់ត្រូវគណនាដោយគិតចាប់ពី ពេលអ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់នោះបានដឹងថាសន្តតិកម្មចំពោះជនដែលជាអនីតិជន ឬ ជននៅក្រោម អាណាព្យាបាលទូទៅចាប់ផ្តើម មានន័យថាប្រសិនបើសន្តតិជនជាអនីតិជន ឬ ជននៅក្រោមអាណា

---

[131] មាត្រា១១៥៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០/ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ព្យាបាលទូទៅការយល់ព្រម ឬ បោះបង់សន្តតិកម្មចាំបាច់ត្រូវឱ្យអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬ អ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅធ្វើការសម្រេចដើម្បីសាមីខ្លួន។

ម្យ៉ាងវិញទៀតជាគោលការណ៍ ការយល់ព្រម ឬ ការបោះបង់សន្តតិកម្មមិនអាចលុបចោលបានឡើយ ដោយហេតុថាការបោះបង់ ឬ ការយល់ព្រមមានឥទ្ធិពលយ៉ាងខ្លាំងលើផលប្រយោជន៍របស់បុគ្គលពាក់ព័ន្ធដូចជា សន្តតិជន ឬ ម្ចាស់បំណុលរបស់មតកជនជាអាទិ៍ លើកលែងតែមានអត្ថិភាពនៃវិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ។ ប្រសិនបើមានវិការៈនៃការបង្ហាញឆន្ទៈ សិទ្ធិនេះត្រូវធ្វើឡើងនៅក្នុងអំឡុងពេល ០៦ (ប្រាំមួយ) ខែ គិតចាប់ពីពេលដែលអាចផ្តល់សច្ចានុមតិ ឬ នៅក្នុងអំឡុងពេល ០៥ (ប្រាំ) ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលចាប់ផ្តើមសន្តតិកម្មតាមរយៈការដាក់ពាក្យសុំទៅតុលាការ។ ក្នុងករណីសន្តតិជនមិនទាន់បានយល់ព្រម ឬ បោះបង់សន្តតិកម្ម ឬ អ្នកទទួលបន្តនៃសន្តតិកម្មមិនទាន់មានភាពច្បាស់លាស់ក្នុងករណីម្ចាស់បំណុលរបស់មតកជនមានឆន្ទៈធ្វើបណ្តឹងជាបឋមត្រូវទាមទារឱ្យជ្រើសតាំងអ្នកគ្រប់គ្រងមត៌កជាបណ្តោះអាសន្នសិន ទើបអាចចាប់ផ្តើម សកម្មភាពបណ្តឹងបានចំពោះអ្នកគ្រប់គ្រងនោះ។ ករណីមតកជនបានទទួលមរណភាពស្របពេលមានបណ្តឹងកំពុងចាត់ការ នោះនីតិវិធីបណ្តឹងត្រូវផ្អាករហូតដល់សន្តតិជនយល់ព្រមទទួលសន្តតិកម្មបន្ត ឬ ម្ចាស់បំណុលនៃ មតកជននោះអាចទាមទារឱ្យមានអ្នកគ្រប់គ្រងមត៌កជាបណ្តោះអាសន្នសិន ប្រសិនបើចង់ឱ្យនីតិវិធីបណ្តឹងនោះ មានភាពឆាប់រហ័ស។

៣.២.៥ អានុភាពអនុវត្ត

ដោយយោងតាមចំណុចខាងលើគឺជាការបែងចែកមត៌កក៏ពិតមែន ប៉ុន្តែដំណើរការដែលមានការពាក់ព័ន្ធទៅនឹងការបញ្ជាក់ឱ្យបានដឹងពីបុគ្គលដែលត្រូវទទួលបានសន្តតិកម្ម ឬជនដែលត្រូវបានផ្ទេលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិរបស់មតកជនតាមរយៈសន្តតិកម្ម។ មាត្រា ៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានចែងថា ចំពោះកិច្ចសន្យាដែលដែលភាគីម្ខាងទទួលករណីកិច្ចធ្វើអនុប្បទាននូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬករណីកិច្ចធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ នឹងមានអានុភាព លុះត្រាតែបានធ្វើលិខិតយថាភូត។

អចលនវត្ថុ ជាមត៌កមួយប្រភេទដែលចាំបាច់ត្រូវមានការផ្ទេរសិទ្ធិ ដើម្បីឱ្យមានគ្រប់លក្ខខណ្ឌក្នុងការតតាំងនៅពេលដែលមានវិវាទកើតឡើង។ ច្បាប់មិនបានចែងអំពីដំណើរការនៃការចុះបញ្ជី ការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈសន្តតិកម្មក៏ពិតមែន ក៏ប៉ុន្តែប្រសិនបើការផ្ទេរនោះធ្វើឡើងតាមរយៈសន្តតិកម្មដោយគ្មានបណ្តាំមត៌កនោះតុលាការនឹងចូលរួមក្នុងការបែងចែក ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់មតកជនរួមមានអចលនវត្ថុដែលជាផ្នែកមួយនៃទ្រព្យដែលត្រូវបានបែងចែក។

៣.២.៦. នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសន្តតិកម្មតាមច្បាប់

បន្ទាប់ពីទទួលបានមត៌កពីមតកជនក្រោយពីការធ្វើសន្តតិកម្មរួចមកសន្តតិជនដែលទទួលបានមត៌កនោះត្រូវតែធ្វើការចុះបញ្ជីដើម្បីទទួលបានភាពស្របច្បាប់ ដែលជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់ នៅក្នុងការការពារសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន និងជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់ក្នុងការតតាំងជាមួយតតិយជនផងដែរ។

៣.២.៦.១. ការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី

ជាបឋមសន្តតិជនត្រូវបំពេញពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅកាន់រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ ស្រុក ខណ្ឌ ឬតាមរយៈមេឃុំ ឬចៅសង្កាត់។ ចំពោះការដាក់ពាក្យស្នើសុំសន្តតិជនអាចដាក់ពាក្យស្នើសុំតែម្នាក់ឯងបាន គឺគ្រប់គ្រាន់ពីព្រោះមតកជនបានទទួលមរណៈភាពរួចទៅហើយនៅពេលដែលចុះបញ្ជី។ ចំណែកឯកសារចុះបញ្ជីរួមមាន ពាក្យសុំចុះបញ្ជី សេចក្តីចម្លងសំបុត្រមរណៈភាព ឬសេចក្តី ចម្លងបញ្ជាក់សំបុត្រមរណៈភាពរបស់មតកជនឯកសារបញ្ជាក់អំពីសន្តតិកម្មជាដើម។ ក្នុងករណី ដែលមានការព្រមព្រៀងបែងចែកមត៌ក ត្រូវមានឯកសារបញ្ជាក់ពីការព្រមព្រៀងរបស់សន្តតិជន។ ត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយផងដែរ ប្រសិនបើមានឯកសារ បញ្ជាក់ពីអភ័ព្វបុគ្គល ឬការកាត់ផ្តាច់មត៌ក។ ហើយចុះបញ្ជីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ត្រូវចុះក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីដូចនឹងករណី កិច្ចសន្យាដែរ។[132]

៣.២.៦.២. អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

ក្រោយពីមានការដាក់ពាក្យស្នើសុំ អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ជាអ្នកបញ្ជាក់ លើលិខិតស្នាមផ្សេងៗ និងធ្វើការទទួលខុសត្រូវ លើអត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃ លិខិត និងអត្តសញ្ញាណគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើលិខិតដែលបញ្ជាក់អចលនវត្ថុ ដោយអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនទៅមេឃុំ ឬចៅសង្កាត់ដែលអចលនវត្ថុនោះតាំងនៅដើម្បីឱ្យមេឃុំ ចៅសង្កាត់ចុះសេចក្តីបញ្ជាក់ក្នុងសៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់។[133]

៣.២.៦.៣ ពន្ធប្រថាប់ត្រា

ពន្ធប្រថាប់ត្រា ក្នុងករណីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុតាមរយៈសន្តតិកម្ម ត្រូវបានអនុគ្រោះពន្ធ ដោយអនុញ្ញាតឱ្យដកពីតម្លៃមូលដ្ឋានគិតពន្ធចំនួន ២០០.០០០.០០០(ពីររយលាន)រៀល ចំពោះ

---

[132] ប្រការ១០ កថាខណ្ឌ២ និងប្រការ២៧ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការបញ្ជីអពីប្រត្យក្ស ទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ ៣០ កយដនស. ប្រក/១៣, ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

[133] ប្រការ៩ និងប្រការ១៣ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លីលេខ ១៥ ប្រក/ជនស/មជ, ចុះថ្ងៃទី៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥។

ការអនុគ្រោះពន្ធនេះត្រូវមានឯកសារជាភស្តុតាងបញ្ជាក់ពីញាតិ មានដូចជា សៀវភៅគ្រួសារ សំបុត្រកំណើត សំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ និង/ឬឯកសារដែលមានការបញ្ជាក់ពីទំនាក់ ទំនងបុគ្គល។[134]

៣.២.៦.៤. រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត

យោងតាម ប្រកាសរួមលេខ៩៩៥សហវ-ប្រក ស្តីពីការផ្តល់សេវាសាធារណៈរបស់ក្រសួង រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ចុះថ្ងៃទី២៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១២ បន្ទាប់ពីមានការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រានិងបង់ថ្លៃសោហ៊ុយសេវាសុរិយោដី រួចរាល់ហើយរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត និងធ្វើការចុះ បញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី និងឯកសារពាក់ព័ន្ធ សម្រាប់តម្កល់ឯកសារទុក។

៣.៣.លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

៣.៣.១.សញ្ញាណសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

សម្បទានដីជាសិទ្ធិស្របច្បាប់ ដែលបានចែងក្នុងឯកសារគតិយុត្តចេញដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច តាមអំណាចឆន្ទានុសិទ្ធិឱ្យរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ឬក្រុមមនុស្សដើម្បីកាន់កាប់ដី និងប្រើប្រាស់សិទ្ធិលើដីនោះ តាមការកំណត់នៃច្បាប់។[135] សម្បទានដីត្រូវធ្វើឡើងក្នុងរូបភាពឆ្លើយតបទៅនឹងផលប្រយោជន៍សង្គម ឬឆ្លើយតបទៅនឹងផលប្រយោជន៍សេដ្ឋកិច្ចជាតិ។ សម្បទានដីឆ្លើយតបទៅនឹងផលប្រយោជន៍សង្គមជាតិ អនុញ្ញាតឱ្យអ្នកទទួលផលប្រយោជន៍ពីសម្បទានដីធ្វើការរៀបចំដីនោះដើម្បីសាងសង់លំនៅឋាន និងដាំដំណាំលើដីដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដែលរដ្ឋបានផ្តល់ជូនតាមរយៈសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដើម្បីធានាការចិញ្ចឹមជីវិត។[136]

ប្រជាពលរដ្ឋក្រីក្រ ជាជនដែលងាយរងគ្រោះបំផុតពីផលប៉ះពាល់ទាំងឡាយ មិនថាការរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ និងការធ្វើការអភិវឌ្ឍឱ្យមានដំណើរការទៅមុខ ដោយមិនបានគិតគូរដោយការយកចិត្តទុកដាក់ជាចាំបាច់ពីរាជរដ្ឋាភិបាល មកលើពួកគេ ដែលជាកត្តាអវិជ្ជមានដែលមិនអាចទទួលបានផលល្អឡើយ។ ប្រជាជនក្រីក្រដែលជួបផលលំបាករដ្ឋមិនអើពើពួកគេនឹងស្លាប់ ការចាប់ផ្តើមអនុវត្តគោលនយោបាយសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ដោយរដ្ឋបានផ្តល់ដីសាធារណៈមកឱ្យពលរដ្ឋក្រីក្រ គឺជាយន្តការមួយដ៏ល្អបំផុត និងមានការទទួលស្គាល់ដោយពលរដ្ឋ ក្រីក្រដែលមានភាពខ្វះខាត ហើយពួកគាត់ក៏បានខិតខំអនុវត្តតាមការណែនាំកំណត់ ដោយកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសង្គមកិច្ចអស់ពីលទ្ធភាព។

ជាគោលការណ៍សម្បទានដីត្រូវបានចែកចេញជាពីរប្រភេទគឺៈ សម្បទានដីសង្គមកិច្ច និងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ កម្មវិធីសម្បទានដីទាំងពីររូបភាពពិតជាបានផ្តល់នូវផលប្រយោជន៍យ៉ាងច្រើនចំពោះអ្នកប្រើប្រាស់ដី

---

[134] ប្រការ៥ ចំណុចខ នៃប្រកាលេខ៧៣៥សហវ-អពដ ស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ចុះថ្ងៃទី៨ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៣។

[135] មាត្រា៤៨ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១។

[136] មាត្រា៤៩ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១។

និងរដ្ឋ។ ដោយឡែកប្រធានបទដែលយើងត្រូវធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ គឺទាក់ទងទៅនឹងសម្បទានដីសង្គមកិច្ចរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា ដែលកំពុងអនុវត្តជាប្រចាំឆ្នាំ ក្នុងការជំរុញឱ្យមានការអភិវឌ្ឍលើគ្រប់វិស័យ និងនាំឱ្យមានកំណើនសេដ្ឋកិច្ចខ្ពស់ កាត់បន្ថយភាពក្រីក្រ ដែលពលរដ្ឋគ្រប់រូបត្រូវតែមានកំរិតជីវភាពធូរធារ បើធៀបទៅនឹងបណ្តាប្រទេសដទៃទៀតនៅក្នុងតំបន់ និងក្រៅតំបន់។

៣.៣.២.គោលបំណងនៃសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

សម្បទានដីសង្គមកិច្ច អាចត្រូវបានផ្តល់ឱ្យសម្រាប់គោលដៅសង្គមកិច្ច ទៅតាមគោលដៅណាមួយ ឬគោលដៅច្រើន ដូចជាផ្តល់ជាដីដល់គ្រួសារក្រីក្រ ដែលគ្មានទីលំនៅសម្រាប់សាងសង់លំនៅឋាន ឬផ្តល់ជាដីសម្រាប់ធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ ផ្តល់ដីជូនគ្រួសារមាតុភូមិនិវត្តន៍ ឬជនរងគ្រោះដោយសារគ្រោះធម្មជាតិ ឬគ្រួសារយោធិនរំសាយ យុទ្ធជនពលី និងផ្តល់ដីសម្រាប់តាំងទីលំនៅថ្មី ដែលបណ្តាលមកពីការអភិវឌ្ឍហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសាធារណៈ។ ក្រៅពីគោលដៅទាំងនេះ ការផ្តល់សម្បទានដីសង្គមកិច្ច គឺដើម្បីជួយសម្រួលដល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចផងដែរ ដោយផ្តល់ជាដីឡូត៍ដល់កម្មករចម្ការធំៗសម្រាប់សាងសង់លំនៅ ឬសម្រាប់ធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ។[137]

៣.៣.៣.កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចមានពីរប្រភេទគឺៈ កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋាន និងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ។[138]កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចទាំងពីរប្រភេទនេះ មានលក្ខណៈខុសប្លែកគ្នា ពីនីតិវិធីក្នុងការផ្តួចផ្តើមស្នើសុំ។

ក.កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋាន

ក្រុមប្រឹក្សាឃុំសង្កាត់ ឬប្រជាពលរដ្ឋម្នាក់ ឬច្រើននាក់ ឬអង្គភាពដែលធ្វើការជាមួយប្រជាពលរដ្ឋ ឬតំណាងប្រជាពលរដ្ឋនៃឃុំ សង្កាត់ ត្រូវធ្វើការស្នើសុំតាមរយៈក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ដែលជាអ្នកផ្តួចផ្តើមកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋាន។[139]

ក.១.នីតិវិធីនៃកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋាន

នៅពេលមានផែនការស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋាននេះឡើង ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ត្រូវបញ្ជូនផែនការនោះតាមរយៈក្រុមការងារថ្នាក់ ស្រុកខណ្ឌទៅគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុងដើម្បីសុំការយល់ព្រម។ គណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុងអាចផ្តល់ការសម្រេចយល់ព្រមលើផែនការសម្បទាននោះ។ ក្នុងករណីប្រសិនបើសម្បទាននោះបានគោរព ទៅតាមលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យ ដែល

---

[137] មាត្រា៣ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចឆ្នាំ២០០៣។

[138] មាត្រា៤ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចឆ្នាំ២០០៣។

[139] មាត្រា៣ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចឆ្នាំ២០០៣។

បានកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ និងពិនិត្យឃើញថា ដីនោះជាឯកជនភាពរបស់រដ្ឋដែលនៅទំនេរពិតប្រាកដ ហើយសមស្របទៅនឹងផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។ បន្ទាប់ពីគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង ត្រូវជូនដំណឹងទៅដល់គណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ អំពីផែនការនីមួយៗ ដែលបានផ្តល់ការសម្រេចយល់ព្រមពីគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង។[140]

គណៈកម្មាធិការសម្បទានដីថ្នាក់ជាតិ អាចពិនិត្យ កែសម្រួល ឬលុបចោលការសម្រេចយល់ព្រមរបស់គណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង ក្នុងរយៈពេល ៦០ថ្ងៃ ចាប់ពីថ្ងៃដែលទទួលបានផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចក្នុងករណីពីរគឺ៖[141]

ទី១ ៖ផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចនោះ មិនស្របទៅនឹងអានុភាពនៃការប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ជាតិ ឬមានកំហុសបច្ចេកទេស ឬរំលោភលើបទបញ្ញត្តិទាំងឡាយនៃអនុក្រឹត្យ ឬច្បាប់ផ្សេងៗ។

ទី២ ៖ផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចនោះ មិនស្របទៅនឹងលក្ខខណ្ឌចាំបាច់នៃកម្មវិធីដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ។

នៅពេលដែលកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋានទទួលបានការសម្រេចយល់ព្រមហើយ ត្រូវបើកចំហរជាសាធារណៈនៅឃុំ សង្កាត់ ដែលពាក់ព័ន្ធគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង និងនៅគណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិពេលម៉ោងធ្វើការ។

ខ.កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ

ក្រសួងស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធមួយ ឬច្រើនអាចផ្តួចផ្តើមឡើងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ។[142]

[140] មាត្រា៥ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចឆ្នាំ២០០៣។

[141] មាត្រា៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចឆ្នាំ២០០៣។

[142] មាត្រា៨ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចឆ្នាំ២០០៣។

ខ.១.នីតិវិធីនៃកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ

ក្រសួងស្ថាប័នដែលមានការពាក់ព័ន្ធ ត្រូវដាក់ផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដែលបានបំពេញលក្ខខណ្ឌចាំបាច់នៃផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចជូនគណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិដើម្បីពិនិត្យ[143]ប៉ុន្តែនៅពេលផ្តួចផ្តើមផែនការសម្បទានដីថ្នាក់ជាតិ ក៏ត្រូវមានការចូលរួមយោបល់ពីគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង ដែលពាក់ព័ន្ធក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ និងប្រជាពលរដ្ឋដែលរស់នៅតំបន់នោះផងដែរ។

គណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ អាចផ្តល់យោបល់យល់ព្រមលើ ផែនការដែលបានលើកឡើង ឬកែប្រែផែនការនេះដោយពិគ្រោះយោបល់ជាមួយក្រសួងស្ថាប័ន ឬម្ចាស់សំណើរតាមការកំណត់នៅក្នុងផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ ដោយមានការសម្របសម្រួលគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង ដែលពាក់ព័ន្ធក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ និងប្រជាពលរដ្ឋដែលរស់នៅតំបន់ដែលមានការពាក់ព័ន្ធ។ ចំពោះសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ ដែលទទួលបានការសម្រេចយល់ព្រមហើយត្រូវធ្វើការបើកចំហរជាសាធារណៈនៅសាលាឃុំ សង្កាត់ ដែលពាក់ព័ន្ធនៅគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង និងនៅគណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិពេលម៉ោងធ្វើការ។

៣.៣.៤.លក្ខណៈសម្បត្តិបុគ្គលស្នើសុំសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

ជាគោលការណ៍រដ្ឋ មិនអាចបែងចែកដីជូនប្រជាពលរដ្ឋ ដែលបានដាក់ពាក្យសុំដីឱ្យបានគ្រប់គ្នានោះឡើយពីព្រោះចំនួនអ្នកដែលបានដាក់ពាក្យសុំដីសម្បទានតែងតែមានចំនួនច្រើនលើសពីបរិមាណក្បាលដី ដែលបានកំណត់ទុកនៅក្នុងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។ ដោយសារតែមានចំនួនអ្នកដែលបានស្នើសុំដីសម្បទានច្រើន ទើបតម្រូវឱ្យមានការវិនិច្ឆ័យលើពាក្យស្នើសុំឱ្យបានល្អិតល្អន់ ដើម្បីឱ្យការផ្តល់ចំទិសដៅដល់គ្រួសារដែលងាយរងគ្រោះខ្លាំងជាងគេអាចទទួលបានអាទិភាពមុនគេ។ ទោះបីជាមានលក្ខខណ្ឌ អនុគ្រោះក៏គ្រួសារដែលងាយរងគ្រោះនេះចាំបាច់ត្រូវតែបំពេញលក្ខណៈសម្បត្តិតាមច្បាប់កំណត់ដែរ។

- **បុគ្គលស្នើសុំដីសម្បទានសង្គមកិច្ចត្រូវតែមានលក្ខណៈសម្បត្តិដូចតទៅ៖**[144]

ក. មានសញ្ជាតិខ្មែរ និងមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ដើម្បីក្លាយជាម្ចាស់ដី។

ខ. ជាមេគ្រួសារនៃគ្រួសារដែលមានសមាជិក០២នាក់ ឬច្រើននាក់ដែលជាប់សាច់សាលោហិតជាមួយគ្នា ឬមានចំណងអាពាហ៍ពិពាហ៍ និងរស់នៅជាមួយគ្នាក្នុងលំនៅឋានតែមួយ។

គ. បំពេញលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យខាងហិរញ្ញវត្ថុ ដែលបានកំណត់ដោយ ប្រកាសរបស់ក្រសួងសង្គមកិច្ចការងារបណ្តុះបណ្តាល និងយុវនីតិសម្បទាន ដោយផ្អែកលើយោបល់របស់គណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ។ ជាគោលការណ៍ ការណែនាំអំពីការវាយតម្លៃប្រាក់ចំណូលត្រូវពិចារណា ដោយ

[143] មាត្រា៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចឆ្នាំ២០០៣។

[144] មាត្រា១០ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីដីសសម្បទានសង្គមកិច្ចឆ្នាំ២០០៣។

ផ្អែកលើទំហំគ្រួសារ និងលក្ខខណ្ឌអាយុ និងសុខភាពសមាជិកគ្រួសារ។ គោលការណ៍ណែនាំនេះអាចកែប្រែទៅតាមតំបន់ និងពេលវេលាស្របទៅលក្ខខណ្ឌសេដ្ឋកិច្ច និងជីវភាពរស់នៅ។

ឃ. មិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករ ឬភាគីនៃដីផ្សេងទៀត ដែលមានទំហំស្មើ ឬលើសពីការកំណត់នៃសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។

ង. បានត្រៀមខ្លួនរួចជាស្រេចមានឆន្ទៈ និងមានលទ្ធភាពចូលរួមក្នុងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចស្របតាមផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។

បើមេគ្រួសារជាស្ត្រី ជនបាត់បង់សមត្ថភាព អតីតយុទ្ធជនដែលបាត់បង់សមត្ថភាព យោធិនរំសាយមានសិទ្ធចូលរួមក្នុងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ដោយគ្មានជនណាម្នាក់អាចបដិសេធសិទ្ធចូលរួមរបស់គេបានឡើយ។

៣.៣.៥.ទំហំ និងប្រភេទដីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

សម្បទានដីសង្គមកិច្ច គឺដើម្បីផ្តល់ដល់គ្រួសារក្រីក្រ សាងសង់លំនៅឋាន ធ្វើកសិកម្ម ឬក្នុងគោលបំណងទាំងពីរ។[145]

ទំហំនៃសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ដែលត្រូវផ្តល់ជូននោះមានលក្ខណៈខុសគ្នាពីករណីមួយទៅករណីមួយពោល គឺច្បាប់ភូមិបាលមិនបានកំណត់ច្បាស់លាស់ ថាដីសម្បទានត្រូវមានទំហំប៉ុណ្ណានោះទេ ប៉ុន្តែបានកំណត់គោលការណ៍ថា សម្បទានដីសង្គមកិច្ចមិនត្រូវមានទំហំធំពេកទេត្រូវមានទំហំល្មម ដែលចាំបាច់សម្រាប់ដាំដំណាំចិញ្ចឹមជីវិត និងសម្រាប់សាងសង់លំនៅឋានបានតែប៉ុណ្ណោះ។

ដីសម្បទានសង្គមកិច្ចសម្រាប់សាងសង់លំនៅឋានមិនអាចលើសពី ១២៥០ម៉ែត្រការ៉េ ប៉ុន្តែនៅតំបន់ជនបទ ដែលមានលទ្ធភាពដីទំនេរអាចឡើងរហូតដល់ ៣៦០០ម៉ែត្រការ៉េ។[146]

ដីសម្បទានសង្គមកិច្ចសម្រាប់ធ្វើកសិកម្មលក្ខណៈគ្រួសារ មានទំហំធំបំផុត ២ហិចតា ប៉ុន្តែសម្រាប់នៅតំបន់ខ្លះទំហំដីអាចមានការកើនឡើងរហូតដល់ ៥ហិចតាអាស្រ័យទៅតាមលក្ខណៈនៃដី សក្តានុពលនៃដី ឬប្រភេទដំណាំ និងកម្លាំងពលកម្មនៃគ្រួសារសម្បទានិក។[147]

[145] មាត្រា១៥ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីដីសសម្បទានសង្គមកិច្ចឆ្នាំ២០០៣។

[146] មាត្រា១៦ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីដីសសម្បទានសង្គមកិច្ចឆ្នាំ២០០៣។

[147] មាត្រា១៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីដីសសម្បទានសង្គមកិច្ចឆ្នាំ២០០៣។

៣.៣.៦.លក្ខខណ្ឌដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដីសម្បទានសង្គមកិច្ច

លក្ខខណ្ឌចាំបាច់ដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដីសម្បទានសង្គមកិច្ចមានជាអាទិ៍ៈ

- ជាគ្រួសារក្រីក្រ
- ជាគ្រួសារផ្លាស់ប្តូរទីលំនៅដោយការអភិវឌ្ឍហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសាធារណៈ
- ជាគ្រួសាររងគ្រោះដោយគ្រោះធម្មជាតិ
- ជាគ្រួសារមាតុភូមិនិវត្តន៍ យោធិនរំសាយ និងគ្រួសារយុទ្ធជនពលីពិការ
- ជាគ្រួសារធំមានសមាជិកចាប់ពី០៦នាក់ឡើងទៅ និង
- មេគ្រួសារជាស្ត្រី។[148]

យ៉ាងណាក៏ដោយ មានលក្ខខណ្ឌជាច្រើនទៀត ដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដីសម្បទានសង្គមកិច្ចដូចជាៈ[149]

- ការជូនដំណឹង និងផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈ អំពីការដាក់ពាក្យសុំដីការទទួលពាក្យ(គំរូពាក្យសុំនឹងត្រូវកំណត់ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់)។[150]
- អ្នកសុំត្រូវមានសញ្ជាតិជាខ្មែរ ជាមេគ្រួសារមានសមាជិក០២នាក់ឡើង និងមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករ ឬភោគីនៃដីផ្សេងដែលមានទំហំស្មើរ។[151]
- បញ្ជីឈ្មោះអ្នកសុំ ត្រូវបិទផ្សាយជាសាធារណៈ។[152]

៣.៣.៦.១.សម្បទានដីសង្គមកិច្ចសម្រាប់លំនៅឋាន

ចំពោះសម្បទានដីសង្គមកិច្ច សម្រាប់សង់លំនៅឋាន អ្នកទទួលបានដីចាំបាច់ត្រូវសាងសង់យ៉ាងហោចណាស់នូវចំណែកណាមួយជាជម្រកស្នាក់នៅអចិន្ត្រៃយ៍ ក្នុងរយៈពេល០៣ខែ បន្ទាប់ពីទទួលបានដី ហើយយ៉ាងហោចណាស់មានសមាជិកនៃគ្រួសារនោះរស់នៅលើសពី០៦ខែក្នុង១ឆ្នាំ។

៣.៣.៦.២.សម្បទានដីសង្គមកិច្ចសម្រាប់ធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ

អ្នកដែលទទួលបានដីសម្បទានសង្គមកិច្ចជាលក្ខណៈគ្រួសារ ត្រូវធ្វើកសិកម្មជាក់ស្តែងលើដីនោះក្នុងរយៈពេល១២ខែបន្ទាប់ពីទទួលបានដី ហើយត្រូវបន្តប្រើប្រាស់ដីនោះឱ្យសមស្របតាមលក្ខខណ្ឌចាំបាច់នៃកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។

---

[148] មាត្រា៣ និង១១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

[149] មាត្រា ៩ និង១០ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

[150] មាត្រា១២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

[151] មាត្រា១០ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

[152] មាត្រា១៣ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

៣.៣.៧.លក្ខខណ្ឌនៃការកាន់កាប់និងការប្រើប្រាស់ដីសម្បទានសង្គមកិច្ច

លក្ខខណ្ឌនៃការកាន់កាប់គឺសម្រាប់តែលំនៅឋាននិង/ធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ។[153]ទំហំដីធំបំផុតសម្រាប់លំនៅឋាន គឺ១.២០០ម៉ែត្រក្រឡា និងនៅជនបទអាចឡើងដល់ទំហំ៣.៦០០ម៉ែត្រក្រឡា។[154]ដីកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ គឺ២ហិចតា និងអាចឡើងដល់៥ហិចតា។[155]

ក្នុងរង្វង់ ៣ខែបន្ទាប់ពីការទទួលបានដី អ្នកទទួលបានដីត្រូវសង់ទីជម្រកជាអចិន្ត្រៃយ៍ និងត្រូវធ្វើការដាំដុះក្នុងរង្វង់ ១២ខែបន្ទាប់ពីទទួលបានដី។ អ្នកកាន់កាប់នឹងទទួលបានសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិបន្ទាប់ពីកាន់កាប់បាន ៥ឆ្នាំ។ អ្នកទទួលបានសម្បទានដីនេះមិនអាចលក់ ដូរ ជួល ឬធ្វើអំណោយបានទេក្នុងរយៈពេល ៥ឆ្នាំដំបូង ហើយដីសម្បទាននេះអាចដកហូតវិញបាន នៅពេលដែលអ្នកកាន់កាប់មិនគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌ។[156]

៣.៣.៨.នីតិវិធីនៃការទទួលបានដីសម្បទានសង្គមកិច្ច

សម្បទានដីសង្គមកិច្ច អាចឈានដល់ការបង្កើតសិទ្ធិលើដីធ្លី ដែលទទួលបានពីកម្មវិធីដីសង្គមកិច្ចផងដែរ។[157]នៅពេលដែលមានសម្បទានិកនៃក្បាលដីសម្បទាននោះបានបំពេញលក្ខខណ្ឌ ដែលច្បាប់បានកំណត់នៃកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ហើយនោះពួកគេនៅតែមិនទាន់ក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករពេញលេញនៅឡើយទេ។ ដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិពេញលេញ ពួកគេអាចធ្វើការស្នើសុំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ តាមរយៈនីតិវិធីដូចមានចែងក្នុងសេចក្តីណែនាំរបស់រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួង រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ជាមុនសិន។ ក្នុងករណីមុខសញ្ញាអ្នកទទួលដីទទួលមរណៈភាព នៅក្នុងកំឡុងពេលកំពុងអនុវត្តកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ទាយាទក្នុងគ្រួសារនៃមុខសញ្ញាអ្នកទទួលដីអាចបន្តអនុវត្ត កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចនេះរហូតដល់គ្រប់ការកំណត់នៃការទទួលបាន(៥ឆ្នាំ)ហើយមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីនោះ។[158]ដើម្បីទទួលបានដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ប្រជាពលរដ្ឋដែលជាមុខសញ្ញានៃកាស្នើសុំអាចធ្វើតាមនីតិវិធីដូចខាងក្រោមៈ

៣.៣.៨.១.ការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី

ការជូនដំណឹង នៃការដាក់ពាក្យសុំដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ត្រូវបើកចំហរ និងផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈក្នុងតំបន់ដីសម្បទាននោះក្នុងរយៈពេលយ៉ាងតិច ៣០ថ្ងៃ មុនកាលបរិច្ឆេទនៃការទទួលពាក្យសុំ។ ប្រជាពលរដ្ឋអាចដាក់ពាក្យសុំដីសម្បទានសង្គមកិច្ចនៅសាលាឃុំ សង្កាត់ដែលបានកំណត់តាមសេចក្តីជូនដំណឹងនោះ ។[159]

---

[153] មាត្រា១៥ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

[154] មាត្រា១៦ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

[155] មាត្រា១៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

[156] មាត្រា១៨ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

[157] មាត្រា៥២ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១។

[158] មាត្រា១៨ កថាខណ្ឌ៥ និង៦ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

[159] មាត្រា១២ កថាខណ្ឌ១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

បញ្ជីរាយនាមអ្នកសុំសម្បទានដីសង្គមកិច្ចទាំងអស់ ត្រូវបិទផ្សាយជាសាធារណៈរយៈពេលយ៉ាងតិច ៣០ថ្ងៃមុនពេលធ្វើការវាយតម្លៃ។[160]

៣.៣.៨.២.ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់

បន្ទាប់ពីមានការដាក់ពាក្យស្នើសុំពីប្រជាពលរដ្ឋ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ត្រូវបញ្ជូនផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋានតាមរយៈក្រុមការងារថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ ទៅគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ខេត្ត ក្រុងដើម្បីសុំការសម្រេចយល់ព្រម។[161]

៣.៣.៨.៣.ក្រុមប្រឹក្សាស្រុក ខណ្ឌ

ក្រុមការងារស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវផ្តល់ជំនួយបច្ចេកទេស ក្នុងការវាយតម្លៃលើគ្រប់ពាក្យសុំ ដើម្បីកំណត់ថាអ្នកសុំដីបានបំពេញលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យនៃភាពអាចជ្រើសរើសបាន ដូចជាលក្ខណៈសម្បត្តិ និងភាពអនុគ្រោះចំពោះអ្នកដែលបានដាក់ពាក្យស្នើសុំ។[162]

៣.៣.៨.៤.គណៈកម្មាធិបាលសម្បទានដីថ្នាក់ជាតិ

គណៈកម្មាធិការសម្បទានដីថ្នាក់ជាតិ អាចពិនិត្យកែសម្រួលផែនការ ឬលុបចោលសេចក្តីយល់ព្រមរបស់គណៈកម្មាធិការ ប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ ខេត្ត ក្រុង ក្នុងរយៈពេល ៦០ថ្ងៃ គិតពីថ្ងៃទទួលបានផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ប្រសិនបើមិនយល់ស្របតាមផែនការ និងលក្ខខណ្ឌចាំបាច់នៃកម្មវិធីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច។[163]

គណៈកម្មាធិការថ្នាក់ជាតិ ត្រូវធ្វើការស៊ើបអង្កេតលើបណ្តឹង និងចាត់វិធានការស្របច្បាប់ក្នុងរយៈពេល ៣០ថ្ងៃ បន្ទាប់ពីខ្លួនបានធ្វើការសម្រេចយល់ព្រមលើផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដែលពាក់ព័ន្ធ។[164]

ជាទូទៅបុគ្គល ដែលទទួលបានដីសម្បទានសង្គមកិច្ច អាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដី ដែលខ្លួនបានទទួល លុះត្រាតែសម្បទានិកនោះបានបំពេញគ្រប់លក្ខខណ្ឌនៃការអនុវត្តកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។ បន្ទាប់ពីបានបំពេញគ្រប់លក្ខខណ្ឌនៃការអនុវត្ត កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចត្រឹមត្រូវហើយនោះ សម្បទានិកមានសិទ្ធិលើដីនោះ ព្រមទាំងអាចស្នើសុំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនៅក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់បាន។

ការចុះបញ្ជីសម្បទានដី អាចត្រូវធ្វើឡើង តាមការចុះបញ្ជីលើកដំបូង ដែលមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ឬការចុះមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។[165]ដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋ ដែលត្រូវផ្តល់ឱ្យប្រជាជនក្រីក្រ ឬ

---

[160] មាត្រា១៣ កថាខណ្ឌ១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

[161] មាត្រា៦ កថាខណ្ឌ១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

[162] មាត្រា១៣ កថាខណ្ឌ២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

[163] មាត្រា៦ កថាខណ្ឌ២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

[164] មាត្រា១៤ កថាខណ្ឌ២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

[165] មាត្រា៨ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

បុគ្គលដែលបានកំណត់នៅក្នុងកម្មវិធីដីសម្បទាន ដើម្បីយកទៅប្រើប្រាស់ និងជាលំនៅឋានសម្រាប់រស់នៅ ហើយតម្រូវឱ្យមានការកាន់កាប់រយៈពេល ៥ឆ្នាំ ទើបរដ្ឋរៀបចំផែនការដើម្បីចុះបញ្ជីជូនតាមរយៈការចុះបញ្ជីដំបូងមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ។

៣.៣.៩.អត្ថប្រយោជន៍ក្រោយពីទទួលបានកម្មសិទ្ធិ

ប្រជាពលរដ្ឋ ដែលមានជីវភាពក្រីក្រសុទ្ធតែមានសិទ្ធិស្មើរៗគ្នា ក្នុងការស្នើសុំដីធ្លីនៅពេលដែលមានសេចក្តីប្រកាសស្តីពីកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។ ពួកគាត់ត្រូវបានជម្រុញ និងលើកទឹកចិត្តពីសំណាក់អាជ្ញាធរ និងអង្គការក្រៅរដ្ឋាភិបាល ដែលជាដៃគូរគម្រោងឱ្យទៅដាក់ពាក្យ ដោយហេតុថាប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួន ដែលមានជីវភាពក្រលំបាក និងមានចំណេះដឹងតិចតួចទាំងនោះ គឺជាមូលហេតុដែលធ្វើឱ្យពួកគាត់មានការភ័ន្តច្រឡំ និងមិនមានការយល់ដឹងច្បាស់លាស់អំពីយន្តការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចនេះ។ជាគោលការណ៍ប្រជាពលរដ្ឋត្រូវរស់នៅ និងកាន់កាប់ដីសម្បទានទាំងនោះ ដោយគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌ តាមការកំណត់របស់ច្បាប់ទើបទទួលសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិករពេញលេញ ដែលក្នុងដំណាក់កាលនេះពួកគាត់អាចទទួលបានអត្ថប្រយោជន៍ជាច្រើនក្នុងការកាន់កាប់ដីក្នុងរយៈពេល ៥ឆ្នាំដំបូង។[166]ក្រោយរយៈពេល ៥ឆ្នាំ បន្ទាប់ពីទទួលបានជាកម្មសិទ្ធិករលើដីប្រជាពលរដ្ឋ ដែលទទួលបានអាចយកដីនោះទៅប្រើប្រាស់ក្នុងសកម្មភាព ជំនួញខ្នាតតូច សិប្បកម្ម កសិកម្ម ឬមុខរបរផ្សេងៗទៀតទៅតាមលទ្ធភាពដែលអាចធ្វើទៅបាន។ ក្នុងករណីប្រសិនបើប្រជាពលរដ្ឋ ដែលមិនមានបំណងប្រកបមុខរបរ កសិកម្មលើដី ដែលជាកម្មសិទ្ធិខ្លួនឯង ពួកគាត់អាចធ្វើការជួលដីនោះដើម្បីទទួលបានកម្រៃផងដែរ។ មិនតែប៉ុណ្ណោះពួកគាត់អាចធ្វើការដាក់ជាកម្មវត្ថុក្នុងការធានា ឬបញ្ចាំដីនោះ ដើម្បីជាដំណោះស្រាយជីវភាព ជាពិសេសទៅទៀតនោះសម្បទានិក ដែលបានក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃដីសម្បទានក៏អាចយកដីនោះទៅធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃការលក់បានផងដែរ។[167]

[166] មាត្រា១៨ កថាខណ្ឌ៥ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

[167] មាត្រា១៨ កថាខណ្ឌ៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ អនក្រ. បក ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ២០០៣។

សេចក្ដីសន្និដ្ឋាន

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ជាទីអវសាន្តនៃប្រធានបទនេះ ដោយផ្អែកលើក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ និងបទដ្ឋានផ្សេងៗទៀត យើងសង្កេតឃើញថា ការទទួលបានលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ គឺទទួលបានតាមរយៈឆន្ទៈរបស់ភាគី និងតាមច្បាប់កំណត់។ ហើយការទទួលបានកម្មសិទ្ធិនេះទៀតសោតមានអានុភាពទៅបានលុះត្រាតែមានការចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវទៅតាមនីតិវិធី នៃការកំណត់របស់ច្បាប់ និងដើម្បីជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ សម្រាប់ តតាំងជាមួយតតិយជននាពេលក្រោយ។

ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈឆន្ទៈរបស់គូរភាគី គឺទទួលបានតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដូរ ប្រទានកម្ម និងមតកសាសន៍ដោយផ្អែកទៅតាមឆន្ទៈ ហើយការទទួលត្រូវបានគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌគតិយុត្ត តាមការអនុលោមរបស់ច្បាប់ផ្សេងៗ ដែលទាក់ទងនឹងបញ្ហាដីធ្លី។ ចំពោះការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុការទទួលបានតាមឆន្ទៈគឺ ចំពោះអចលនវត្ថុ ដែលមានវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុតែប៉ុណ្ណោះ។ ឯការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់ ដែលស្តែងឡើងតាមរយៈអាជ្ញាយុកាលសម្បទានដីសង្គមកិច្ច និងការទទួលបានតាមរយៈសន្តតិកម្មតាមច្បាប់ ដែលកំណត់ដោយច្បាប់ជាធរមាន និងមានការអនុវត្តឱ្យបានពេញលេញតាមលក្ខខណ្ឌ ទើបអាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះបាន។បន្ទាប់ពីទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើការកាន់កាប់ បុគ្គលដែលទទួលបានកម្មសិទ្ធិនោះត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ដើម្បីទទួលបានសិទ្ធិពេញលេញតាមច្បាប់ និងចៀសវាងការបង្ករទំនាស់ ឬការកេងបន្លំពីជនខិលខូចមួយចំនួនដែលមានបំណងទុច្ចរិត។

កម្រិតនៃការយល់ដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋចំពោះបញ្ហាដីធ្លី ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងច្បាប់ គឺមិនទាន់មានភាពច្បាស់លាស់នៅឡើយទេ។ដើម្បីបញ្ជាក់ថាខ្លួនជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុត្រូវតែមានភ័ស្តុតាង ឬ អំណះអំណាងមកបញ្ជាក់។

ជារួមមក លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដែលមានភាពត្រឹមត្រូវ និងស្របទៅតាមបទដ្ឋានគតិយុត្តជារឿងដ៏សំខាន់ ពីព្រោះដើម្បីធានាសិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ផ្តាច់មុខ និងការទទួលបានវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ដែលអាចប្រគល់ឱ្យចំពោះតែបុគ្គលដែលជាកម្មសិទ្ធិករតែប៉ុណ្ណោះ។ ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ ជាការចាំបាច់ដល់ការរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ និងជាកត្តាដ៏សំខាន់មួយដែលជម្រុញដល់ការយល់ដឹង និងប្រយោជន៍ដល់និស្សិត និងប្រជាពលរដ្ឋទូទាំងប្រទេសក្នុងការការពារទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួន។

ដូចនេះដើម្បីឱ្យប្រទេសទាំងមូលមានការអភិវឌ្ឍ និងរីកចម្រើន ប្រជាពលរដ្ឋគួរតែចូលរួមសហការជាមួយរដ្ឋាភិបាល ដើម្បីជាប្រយោជន៍ឱ្យមានការលូតលាស់ជឿនលឿនទៅមុខនាថ្ងៃអនាគត។

អនុសាសន៍

អនុសាសន៍

ក្រោយពីបានឆ្លងកាត់ការសិក្សាស្រាវជ្រាវអំពី យើងខ្ញុំសូមផ្តល់នៅមតិយោបល់មួយចំនួនដើម្បីយកជាគំនិតពិចារណា៖

1. រាជរដ្ឋាភិបាល គួរគប្បីសិក្សាស្វែងយល់ចំពោះសម្បទានដីសង្គមកិច្ចឱ្យបានស៊ីជម្រៅជាមុនសិនមុននឹងធ្វើការផ្តល់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដើម្បីឱ្យការផ្តល់នោះបានចំគោលដៅ។
2. នៅក្នុងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចមានសុទ្ធសឹងតែ ប្រជាពលរដ្ឋដែលមានជីវភាពខ្វះខាតដីសម្រាប់ប្រើប្រាស់ និងក្រីក្រ ដូច្នេះរាជរដ្ឋាភិបាលគួរតែមានវិធានការពន្លឿនការផ្តល់ដីសម្បទានជូនប្រជាពលរដ្ឋឱ្យបានលឿនតាមដែលអាចធ្វើទៅបាន។
3. ការទទួលបាន និងការចុះបញ្ជីលើអចលនវត្ថុ ត្រូវធ្វើការផ្សព្វផ្សាយឱ្យបានទូលំទូលាយ ដើម្បីឱ្យប្រជាពលរដ្ឋបានត្រៀមខ្លួន និងត្រៀមរៀបចំនូវឯកសារនានាឱ្យបានទាន់ពេលវេលា។
4. ត្រូវផ្សព្វផ្សាយឱ្យបានទូលំទូលាយអំពីសារប្រយោជន៍ ដែលទទួលបានពីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុស្របច្បាប់ ជាពិសេសប្រជាពលរដ្ឋនៅតំបន់ដាច់ស្រយាល និងងាយរងគ្រោះ។
5. លើកទឹកចិត្តឱ្យប្រជាពលរដ្ឋ ធ្វើការចុះបញ្ជីលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនដែលកំពុងកាន់កាប់ដើម្បីឱ្យមានភាពស្របច្បាប់ និងទទួលបានការការពារពីច្បាប់។
6. រាជរដ្ឋាភិបាល និងស្ថាប័នដែលពាក់ព័ន្ធ គប្បីពង្រឹងសមត្ថភាពបន្ថែមដល់មន្ត្រីរបស់ខ្លួនក្នុងការបំពេញមុខងារឱ្យបានឆាប់រហ័ស និងសុក្រឹត្យភាព។
7. ចំពោះការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនេះ ប្រជាពលរដ្ឋ គួរគប្បីស្វែងយល់ឱ្យបានស៊ីជម្រៅអំពីបញ្ហាច្បាប់ចៀសវាងការខាតបង់ផលប្រយោជន៍នាពេលក្រោយ។

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

១.បទដ្ឋានគតិយុត្ត

- រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ១៩៩៣។
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ២០០៧។
- ប្រកាសអន្តរក្រសួង លេខ៣០ កយដនស. ប្រក/១៣ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីប្រត្យក្ស ទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។
- ប្រកាសលេខ២១៥ ប្រក/ដនស. មផ ស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាល ឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី ចុះថ្ងៃទី៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥។
- ប្រកាសលេខ៥០៧ សហវ. ប្រក ស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ ២០១៧។
- អនុក្រឹត្យ លេខ៤៨អនក្រ.បក ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំឆ្នាំ ២០០២។
- អនុក្រឹត្យ លេខ១៩អនក្រ.មក ស្តីពីដីសម្បទានសង្គមកិច្ចឆ្នាំ២០០៣។
- សារាចរណ៍ណែនាំ លេខ០១សជន/សន ស្តីពីការអនុវត្តនីតិវិធីចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ ដោយដុំ។
- សេចក្តីសម្រេច លេខ៥១ សសរ ស្តីពីសេវាសុរិយោដី ចុះថ្ងៃទី២១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៦។
- ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសឆ្នាំ ២០១០។
- គោលនយោបាយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច នៃព្រះរាជាណាចក្រ-កម្ពុជា ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែមីនា ឆ្នាំ២០០៣។

២. សៀវភៅ

- ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជាឆ្នាំ ២០០៣។

ឧបសម្ព័ន្ធ

បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងមហាផ្ទៃ

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

លេខ:-.........ᨥ២១៥.............ប្រក/ជនសរ-សង

10 NOV 2006

ប្រកាសអន្តរក្រសួង

ស្តីពី

តួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់

ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី

សហរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងមហាផ្ទៃ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

- បានឃើញរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យ លេខ នស/រកត/0៧0៤/១២៤ ចុះថ្ងៃទី ១៥ ខែកក្កដា ឆ្នាំ ២00៤ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាល នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រម លេខ 0២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ២0 ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានឃើញព្រះរាជក្រម លេខ នស/រកម/0១៩៦/0៨ ចុះថ្ងៃទី ២៤ ខែមករា ឆ្នាំ១៩៩៦ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងមហាផ្ទៃ
- បានឃើញព្រះរាជក្រម លេខ នស/រកម/0៦៩៩/0៩ ចុះថ្ងៃទី ២៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៩៩ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រម លេខ នស/រកម/0៣0១/0៥ ចុះថ្ងៃទី ១៩ ខែមីនា ឆ្នាំ២00១ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់
- បានឃើញព្រះរាជក្រម លេខ នស/រកម/0៨0១/១៤ ចុះថ្ងៃទី ៣0 ខែសីហា ឆ្នាំ២00១ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល
- បានឃើញអនុក្រឹត្យ លេខ ៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២00២ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី
- បានឃើញអនុក្រឹត្យ លេខ ៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២00២ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ
- តាមការចាំបាច់របស់ក្រសួងមហាផ្ទៃ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

សំរេច

ប្រការ ១ .-

ត្រូវបានធ្វើប្រតិភូកម្មអំណាចដល់ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ឱ្យបំពេញ [illegible]

មូលដ្ឋានរបស់ខ្លួន សំដៅធានាការពារផលប្រយោជន៍របស់ប្រជាពលរដ្ឋ ធានាការពារសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើអចលនវត្ថុ ។

ប្រការ ២ .-

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

ផ្នែកទី ១ : អំពីការចុះបញ្ជីដីលើកដំបូង

ប្រការ ៣ .-

មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវចូលរួមនូវរាល់ប្រតិបត្តិការចុះបញ្ជីដីធ្លី តាមដំណាក់កាលនីមួយៗ ដោយទទួលខុសត្រូវលើភាពប្រាកដប្រជាក្នុងការបញ្ជាក់អំពីអត្តសញ្ញាណក្បាលដី និងម្ចាស់ដីនៅមូលដ្ឋានរបស់ខ្លួន ។

ទាក់ទងនឹងអត្តសញ្ញាណក្បាលដី មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវបញ្ជាក់ឱ្យច្បាស់ថា ក្បាលដីដែលត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីនោះ ពិតជាមានទីតាំងក្នុងឃុំ សង្កាត់របស់ខ្លួន និងមានព្រំដីច្បាស់លាស់ដូចពាក្យស្នើសុំ ឬដូចការប្រកាសរបស់សាមីខ្លួន ក្នុងទម្រង់បែបបទនៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដី ។

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

ប្រការ ៤ .-

មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការបញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃឯកសារណាប រួមមាន ការបញ្ជាក់អំពីប្រភព និងកាលបរិច្ឆេទនៃការកាន់កាប់ដី អំពីស្ថានភាពដី អំពីប្រវត្តិដី ។

ប្រការ ៥ .-

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

ប្រការ ៦ .-

ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ត្រូវកសាងគំនូសព្រាងផែនទីប្រើប្រាស់ដីក្នុងឃុំ សង្កាត់របស់ខ្លួន ដោយបែងចែកដីឯកជន ដីរដ្ឋ ដីសមស្របសំរាប់កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ... សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដើម្បីផ្តល់ទៅមូលដ្ឋានអភិវឌ្ឍ

ក្នុងឃុំ សង្កាត់ របស់ខ្លួន ស្របតាមច្បាប់ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ។

ជំពូកទី ២ : អំពីការចុះបញ្ជីដីធ្លី

ប្រការ ៧ .-

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

ប្រការ ៨ .-

ដើម្បីឱ្យការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ការធានាប្រាក់បំណុល ការបង្កើតបន្ទុកផ្សេងៗ មិនអាចជំទាស់ពីតតិយជនបាន កិច្ចសន្យាផ្ទេរ កិច្ចសន្យាធានាប្រាក់បំណុល និងកិច្ចសន្យាបង្កើតបន្ទុក ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរតាមទម្រង់លិខិតយថាភូត ដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ហើយត្រូវបានចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី ។

ប្រការ ៩ .-

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

- អត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតកិច្ចសន្យា និង
- អត្តសញ្ញាណគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា។

ប្រការ ១០ .-

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

ការចុះបញ្ជីនូវរាល់ការប្រែប្រួលសិទ្ធិ ការបង្កើតសិទ្ធិ និងការរំលត់សិទ្ធិលើក្បាលដី ក៏ដូចជាការប្រែប្រួលលក្ខណៈរូបនៃក្បាលដី នឹងនាំឱ្យតតិយជនមិនអាចជំទាស់បាន ។

ប្រការ ១១ .-

មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវផ្សព្វផ្សាយឱ្យប្រជាពលរដ្ឋក្នុងឃុំសង្កាត់របស់ខ្លួន យល់ដឹងអំពីអត្ថប្រយោជន៍នៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី អំពីភាពចាំបាច់ក្នុងការចូលរួមការចុះបញ្ជីដីធ្លី និងអំពីតម្រូវការដែលត្រូវធ្វើឡើងអំពីការចុះបញ្ជីនូវរាល់ការប្រែប្រួលសិទ្ធិតាមរយៈការលក់ ទិញ អំណោយ អច្ច័យទានកម្ម ការដូរ ការបែងចែកមត៌ក ការបង្កើតសិទ្ធិ តាមរយៈការបញ្ចាំ ការដាក់ធានា ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ការជួលរយៈពេលវែង ការបង្កើតសេវភាព និងសិទ្ធិផលុបភោគ ...

សិទ្ធិលើក្បាលដីតាមរយៈការលើកលែងបញ្ចាំ ការលើកលែងការដាក់ធានា ការលើកលែង ហ៊ីប៉ូតែក ក៏ដូចជាការប្រែប្រួលលក្ខណៈរូបនៃក្បាលដីតាមរយៈការកែតម្រូវព្រំដី ការបំបែកក្បាលដី ឬការបង្រួមក្បាលដី ។

ផ្នែកទី ៣ : នីតិវិធីការផ្តល់ព័ត៌មាន

ប្រការ ១២ .-

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

ប្រការ ១៣ .-

លិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុដោយអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនទៅមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ដែលអចលវត្ថុនោះស្ថិតនៅ ដើម្បីមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ចុះសេចក្តីបញ្ជាក់ក្នុង សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់ ។ ទន្ទឹមនេះ អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវចុះសេចក្តីនៃលិខិតបញ្ជាក់ចូលក្នុងបញ្ជិកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុថែមទៀត ។ បញ្ជិកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុត្រូវមាននៅសាលាឃុំ សង្កាត់ នៅសាលាស្រុក ខណ្ឌ និងនៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុក ខណ្ឌ ។

ប្រការ ១៤ .-

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

ប្រការ ១៥ .-

ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវផ្ញើបញ្ជីមួយនៃបញ្ជីឯកសារសុរិយោដីដល់ឃុំ សង្កាត់ ដែលពាក់ព័ន្ធ ។ សម្រង់ឯកសារសុរិយោដីទាំងនោះរួមមាន ៖

១- ចំពោះតំបន់ដែលធ្វើការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ៖

- ប្លង់សុរិយោដី

- បញ្ជីឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករ
- ព័ត៌មានពីការទប់ស្កាត់ផ្សេងៗ ប្រសិនបើមាន។

២- ចំពោះតំបន់ដែលធ្វើការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ៖

- បញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់ដី ប្រសិនបើមាន
- ផែនទីក្បាលដី ប្រសិនបើមាន
- ព័ត៌មានពីការទប់ស្កាត់ផ្សេងៗ ប្រសិនបើមាន។

ប្រការ ១៦ ..

មេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការកាន់កាប់ច្បាប់ចម្លង នៃសម្រង់សុរិយោដីដែលបានទទួល ហើយអាចធ្វើចរន្តការលើឯកសារនូវរាល់ការផ្លាស់ប្តូរ ប្រែប្រួលសិទ្ធិ ឬបន្ទុកផ្សេងៗលើក្បាលដីនីមួយៗ ដើម្បីជាការកត់សំគាល់ផ្ទាល់ខ្លួន និងជាមូលដ្ឋានបញ្ជាក់ទៅថ្ងៃក្រោយ។

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

ប្រការ ១៧ ..

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

ប្រការ ១៨ ..

ក្នុងការអនុវត្តអំណាចប្រតិភូកម្មនេះ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះរដ្ឋបាលសុរិយោដី ដែលមានសមត្ថកិច្ចទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងចំពោះដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី ។

ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ត្រូវបំពេញភារកិច្ចខាងលើនេះ ឱ្យបានសមស្របតាមច្បាប់ភូមិបាល និងលិខិតបទដ្ឋានពាក់ព័ន្ធនានា។

ប្រការ ១៩ ..

បទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយណាដែលផ្ទុយនឹងប្រកាសនេះ ត្រូវចាត់ទុកជានិរាករណ៍ ។

ប្រការ ២០ ..

អគ្គលេខាធិការនៃអគ្គលេខាធិការដ្ឋាន អគ្គនាយកស្តីទីអគ្គនាយកដ្ឋានរដ្ឋបាល គ្រប់ប្រធានអង្គភាពក្រោមឱវាទ ក្រសួងមហាផ្ទៃ នាយកខុទ្ទកាល័យ ជំនួយនាយកគ្រប់អគ្គនាយកដ្ឋាន គ្រប់ប្រធាននាយកដ្ឋាន ក្រោមឱវាទក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ គ្រប់ចៅហ្វាយខេត្ត ក្រុង គ្រប់ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី ..

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

ភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី ០៩ ខែ... ឆ្នាំ ២០០៥

ឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី ... ទេសរដ្ឋមន្ត្រី ... នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ស ខេង អ៊ឹម ឈុនលឹម

កន្លែងទទួល :

- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានព្រឹទ្ធសភា
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានរដ្ឋសភា
- ទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- គ្រប់ក្រសួង ស្ថាប័នខាងលើ
- ដូចប្រការ ៦
- ឯកសារ- កាលប្បវត្តិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

លេខ : 12010604-0005

រាជធានី/ខេត្ត	: ភ្នំពេញ	សន្លឹកផែនទីលេខ :	5932-II 94 b 4
ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ :	ចំការមន	លេខក្បាលដី	: 5
ឃុំ សង្កាត់	: ទួលស្វាយព្រៃទី ១	ទំហំ	: 107 ម៉ែ²
ភូមិ	: ៤	ប្រភេទដី	:
		រូបភាពប្រើប្រាស់ដី :	លំនៅឋាន
		លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី :	ឯកជន

មាត្រដ្ឋាន 1/600

ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ព.ស.២៥...

ធ្វើនៅភ្នំពេញ.ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ ២០...

តប.ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី

គំរូសន្លឹកប័ណ្ណថ្មី

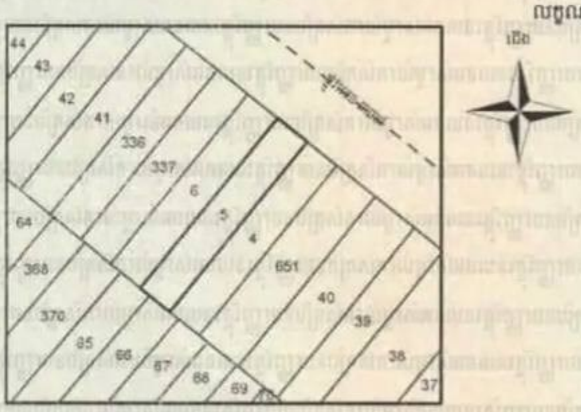
No. 04699002

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

លេខ : 12010604-0005

រាជធានី/ខេត្ត	: ភ្នំពេញ	សន្លឹកផែនទីលេខ	: 5932-II 94 b 4
ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ	: ចំការមន	លេខក្បាលដី	: 5
ឃុំ សង្កាត់	: ទួលស្វាយព្រៃទី ១	ទំហំ	: 107 ម៉ែ២
ភូមិ	: ៤	ប្រភេទដី	:
		របភាពប្រើប្រាស់ដី	: លំនៅឋាន
		លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី	: ឯកជន



មាត្រដ្ឋាន 1/600

ធ្វើនៅភ្នំពេញ,ថ្ងៃទី   ខែ   ឆ្នាំ ២០...

តប.ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

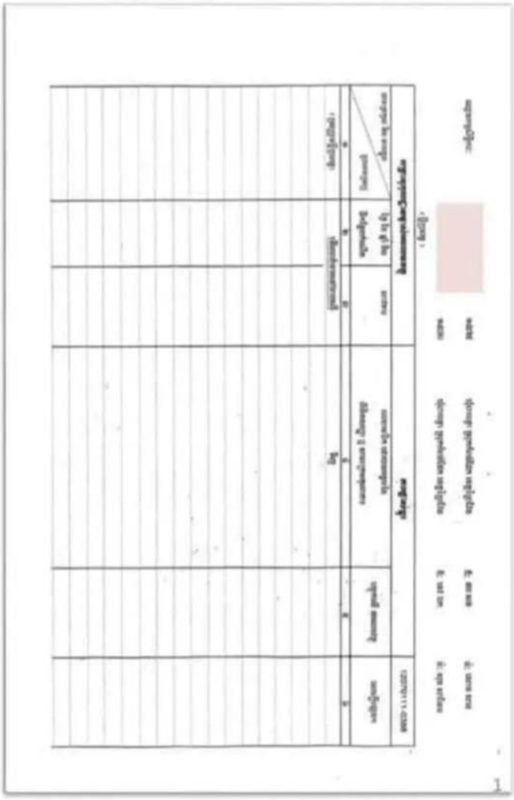
ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី

គំរូសន្លឹកប័ណ្ណចាស់

[illegible]

No. 3176097

1. ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ L-MAP (ខាងមុខ និងខាងក្រោយ)



2- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ដាច់ដោយដុំ (ខាងមុខ)

ក្រដាសពុម្ពលេខ.៥

ឈ្មោះដី :........................ ឈ្មោះភូមិ ទឹកល្អក់..........

ព្រំប្រទល់ :

ខាងជើង : [illegible]..........

ខាងត្បូង : [illegible]..........

ខាងកើត : [illegible]..........

ខាងលិច : [illegible]..........

ទួលគោក, ថ្ងៃទី 29 ខែ មីនា ឆ្នាំ 2007

ប្រធានការិយាល័យ រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល.

ប្រការ : [illegible]

DENCAM LIMITED

COPY

SL 3

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ

លេខ : ក.ណ 013807

ឃុំ-សង្កាត់ : ទឹកល្អក់..........

ស្រុក-ខ័ណ្ឌ : ទួលគោក..........

ខេត្ត-ក្រុង : ភ្នំពេញ..........

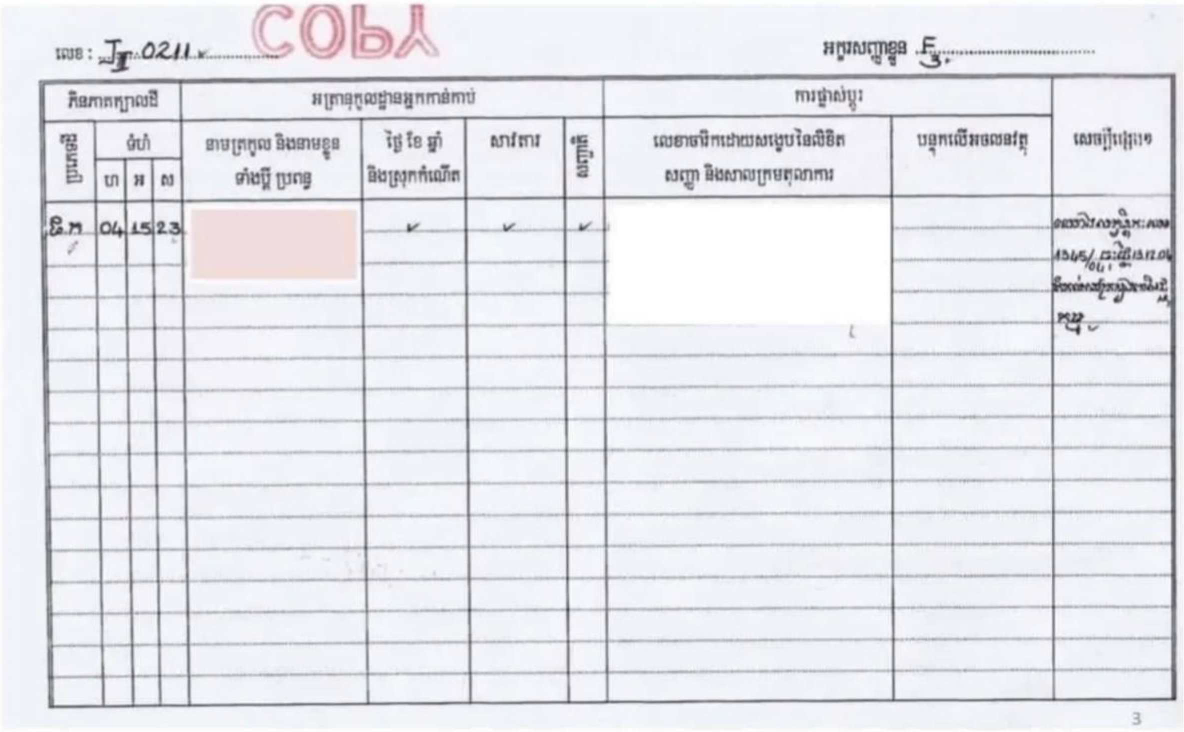
ភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី 24 ខែ ឧសភា ឆ្នាំ 2007

ក.ប រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់

ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី

2

2- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ដាច់ដោយដុំ (ខាងក្រោយ)



COPY

លេខ : [illegible] 0211

អក្សរសញ្ញាខ្ទង់ F[illegible]

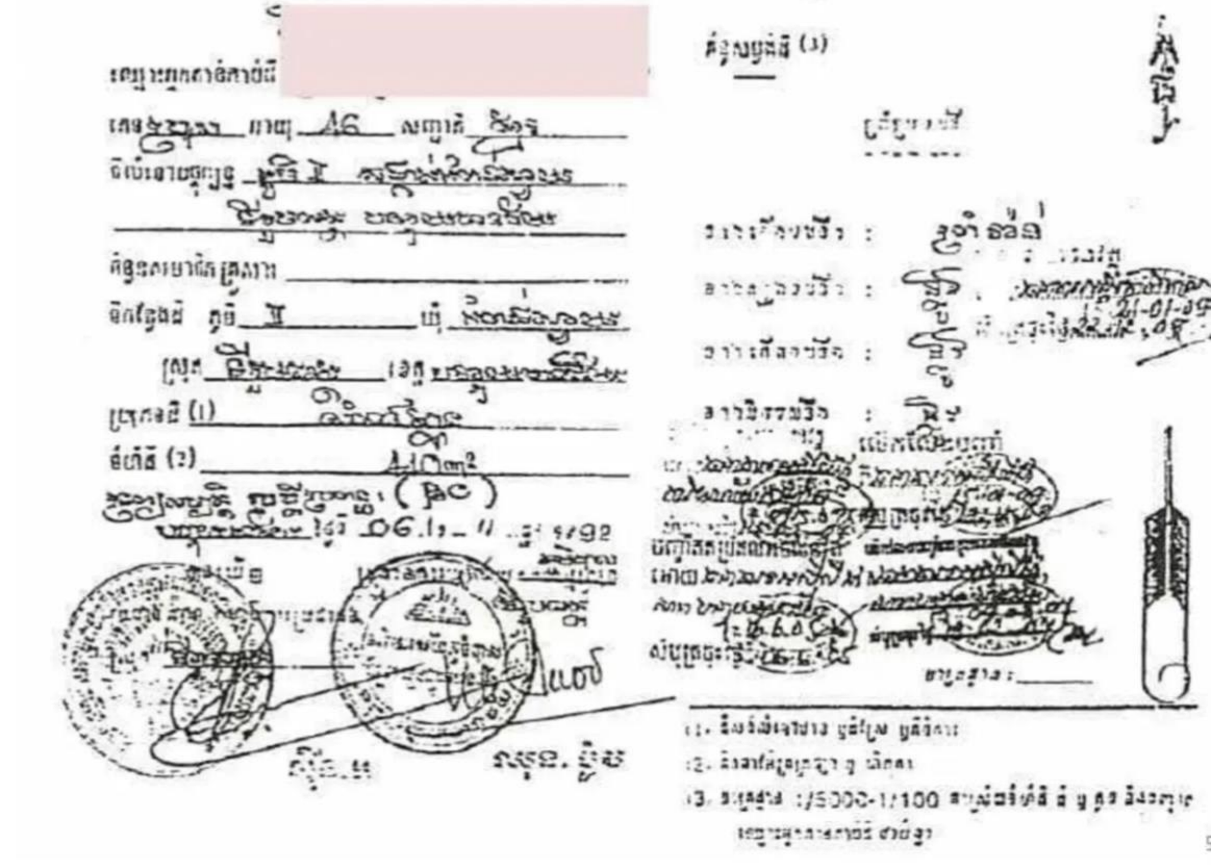
ភិនភាគក្បាលដី				អត្រានុកូលដ្ឋានអ្នកកាន់កាប់				ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
ប្រភេទដី	ទំហំ			នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន ទាំងប្តី ប្រពន្ធ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងស្រុកកំណើត	សាវតារ	សញ្ជាតិ	លេខាធិការដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា និងសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
	ហ	អ	ស							
ដ.ក	04	15	23		✓	✓	✓			[illegible] 1345/04 [illegible] 13.12.04 [illegible]

3- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ស្លាបមាន់ (ខាងមុខ)

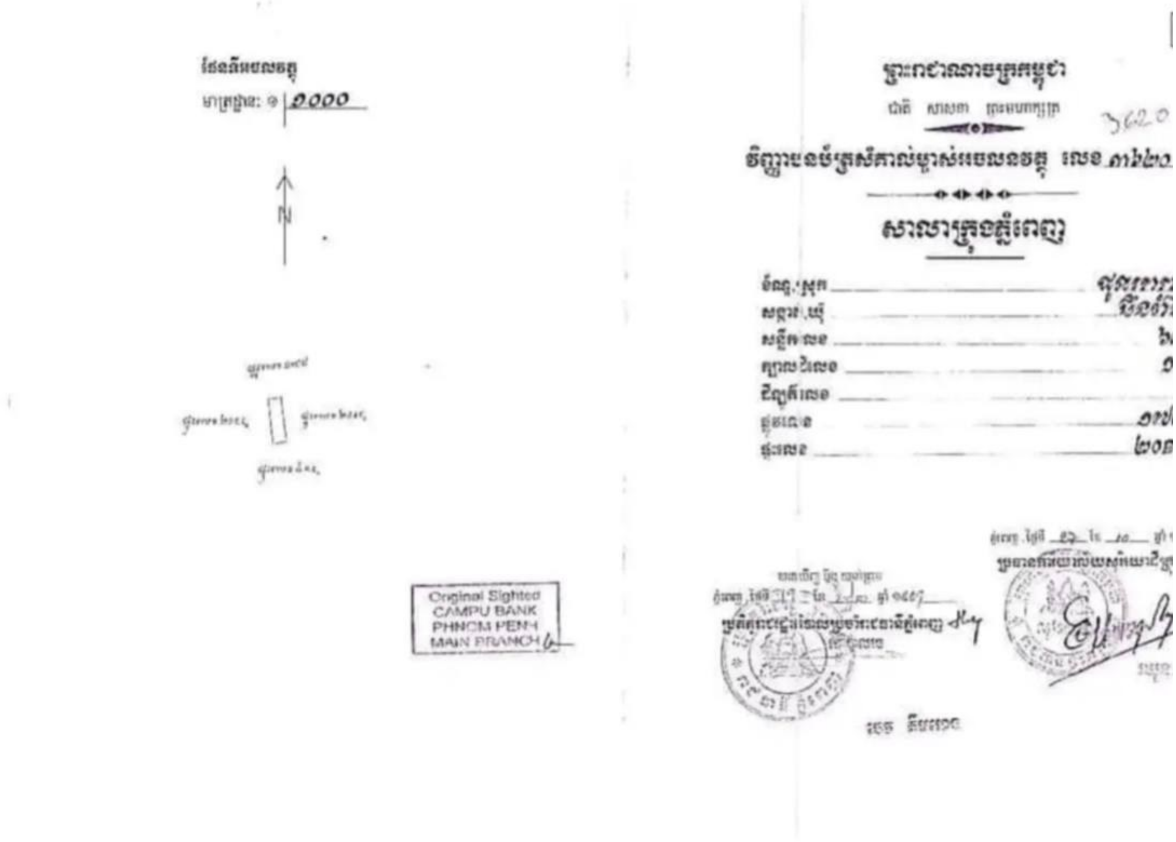
បណ្ណសំគាល់សិទ្ធិ

កាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី

3- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ស្លាបមាន់ (ខាងក្រោយ)



4- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់សំណង់ (ខាងមុខ)



ផែនទីអចលនវត្ថុ

មាត្រដ្ឋាន: ១ | ១០០០

N

Original Sighted
CAMPU BANK
PHNOM PENH
MAIN BRANCH

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ លេខ

សាលាក្រុងភ្នំពេញ

ខណ្ឌ,ស្រុក

សង្កាត់,ឃុំ

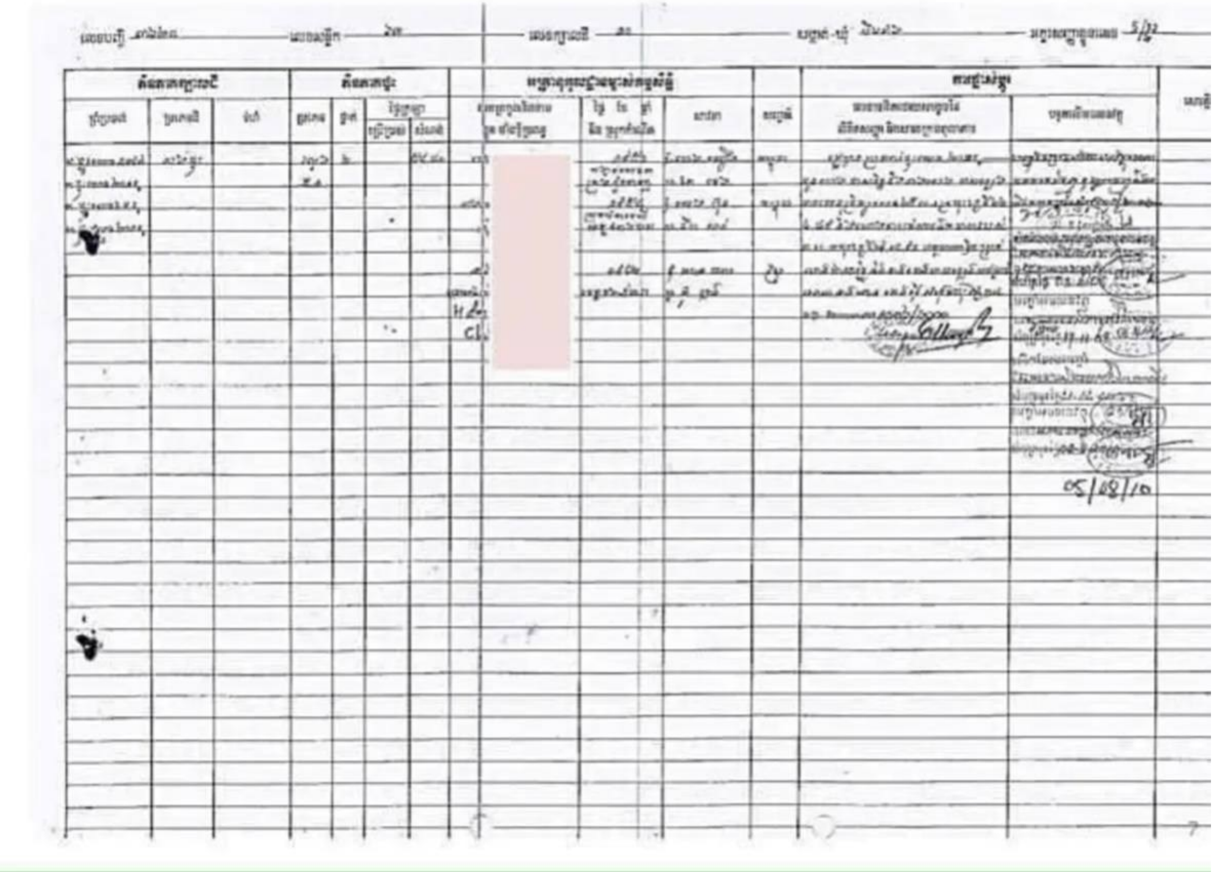
សង្កាត់លេខ

ក្បាលដីលេខ

ផ្លូវលេខ

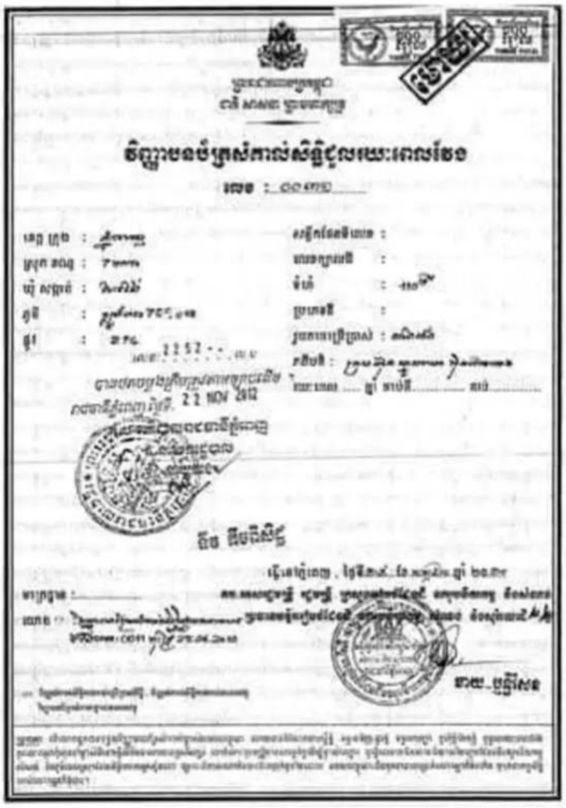
ផ្ទះលេខ

4- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់សំណង់ (ខាងក្រោយ)


05/08/10

5- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ចំណែកឯកជន (ខាងមុខ និងក្រោយ)

6- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ជួលរយៈពេលវែង (ខាងមុខ និងក្រោ



No. 0460913

7- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ទន់ (ខាងមុខ និងក្រោយ)

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សាលារាជធានីភ្នំពេញ
សាលាខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ

សាលាខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដី/ផ្ទះ

សាក្សីទី១

អ្នកទទួល អ្នកប្រគល់ អ្នកទទួល អ្នកប្រគល់

ថ្ងៃទី......ខែ......ឆ្នាំ ២០......

លេខ :......ម.ជ

បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា :

លេខ :......ព.ជ

បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា :

ថ្ងៃទី......ខែ......ឆ្នាំ ២០......

ថ្ងៃទី......ខែ......ឆ្នាំ ២០......

ចៅសង្កាត់

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សាលាសង្កាត់......
ភូមិ......
លេខ :......មភ.

លិខិតបញ្ជាក់

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ មេភូមិ......សង្កាត់...... ខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ រាជធានី

<u>សូមបញ្ជាក់ថា :</u>

ដី/ផ្ទះ......មួយកន្លែង ដែលមានទំហំ......ម៉ែត្រក្រឡា និងមានព្រំ

ដូចខាងក្រោម :

- ខាងជើងទល់នឹង : ......
- ខាងកើតទល់នឹង : ......
- ខាងត្បូងទល់នឹង : ......
- ខាងលិចទល់នឹង : ......

ស្ថិតនៅ ក្រុមទី......ភូមិ......សង្កាត់......

ដែលឈ្មោះ...... និងឈ្មោះ......

បានផ្ទេរទៅឱ្យឈ្មោះ...... និងឈ្មោះ......

សូមអះអាងចំពោះមុខច្បាប់ថា : ដី/ផ្ទះ......នេះ :

១-ពុំទាន់មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនៅឡើយទេ ។

២-ពុំមានដាក់ ជួល-បញ្ចាំ ឬ ធ្វើអំណោយទៅឱ្យជនណាមួយឡើយ ។

៣-ពុំមានជាប់ពាក់ព័ន្ធទំនាស់ ឬដីកាហាមឃាត់របស់តុលាការឡើយ ។

៤-ពុំមានពាក់ព័ន្ធនឹងសាធារណៈដែលរដ្ឋហាមឃាត់ឡើយ ។

យើងចេញលិខិតនេះ ឱ្យសាមីខ្លួនយកទៅប្រើប្រាស់ សម្រាប់បំពេញបែបបទផ្ទេរសិទ្ធិក

ដី/ផ្ទះខាងលើប៉ុណ្ណោះ ។

ធ្វើនៅ......ថ្ងៃទី......ខែ......ឆ្នាំ ២០

មេភូមិ ______

7- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ទន់ (ក្រោយ)

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

<u>កិច្ចសន្យា</u>

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ ....ភេទ........ អាយុ ....ឆ្នាំ និងឈ្មោះ.............................. ភេទ.........អាយុ............ឆ្នាំ ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិដី..............................ទំហំ.................. ម៉ែត្រក្រឡា ស្ថិតនៅភូមិ .... ឃុំ/សង្កាត់..........................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.......................ខេត្ត/រាជធានី.................. ។

<u>សូមធ្វើកិច្ចសន្យាចំពោះមុខអាជ្ញាធរខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យថា</u> :

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ បានធ្វើត្រឹមតែសង្កាត់ ក្នុងឆ្នាំ...................... ហើយធ្វើតែចំនួន............ច្បាប់ មិនបានធ្វើ..................ច្បាប់ទេ មិនមានដាក់បញ្ចាំឯកជន ឬធនាគារណា អំណោយផ្តាច់ និងពុំមានចុះបញ្ជីលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ (LMAP) ឡើយ ។

បើខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ រាយការណ៍មិនពិត ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំសុខចិត្តទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន ដោយពុំមានពាក់ព័ន្ធជាមួយអាជ្ញាធរខណ្ឌឡើយ ។

ក្រែងពុំពិតប្រាកដ ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ សូមផ្តិតស្នាមមេដៃស្តាំទុកជាភស្តុតាង ។

សូមលោកអភិបាល មេត្តាទទួលនូវការគោរពដ៏ខ្ពង់ខ្ពស់ អំពីខ្ញុំ ។

ធ្វើនៅ.ថ្ងៃទី...............ខែ..............ឆ្នាំ ២០........

ស្នាមមេដៃស្តាំ

....

បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា :

ស្នាមមេដៃខាងស្តាំនេះ ពិតជាស្នាមដៃរបស់ឈ្មោះ

....

ពិតប្រាកដមែន ។

មេភូមិ..............................

បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា:

ហត្ថលេខាខាងលើ ផ្នែកខាងឆ្វេង ពិតជាហត្ថលេខារបស់

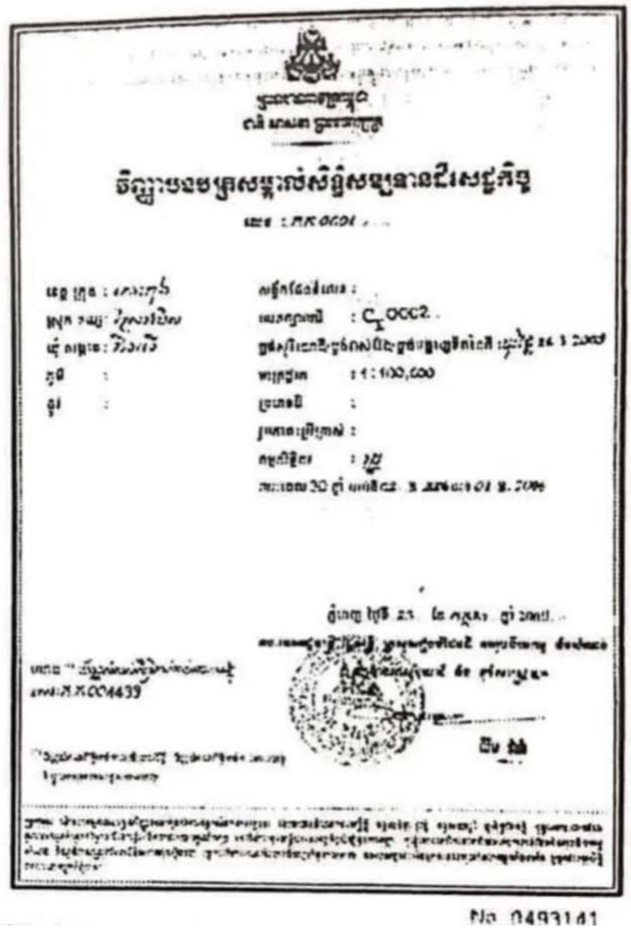
លោក..

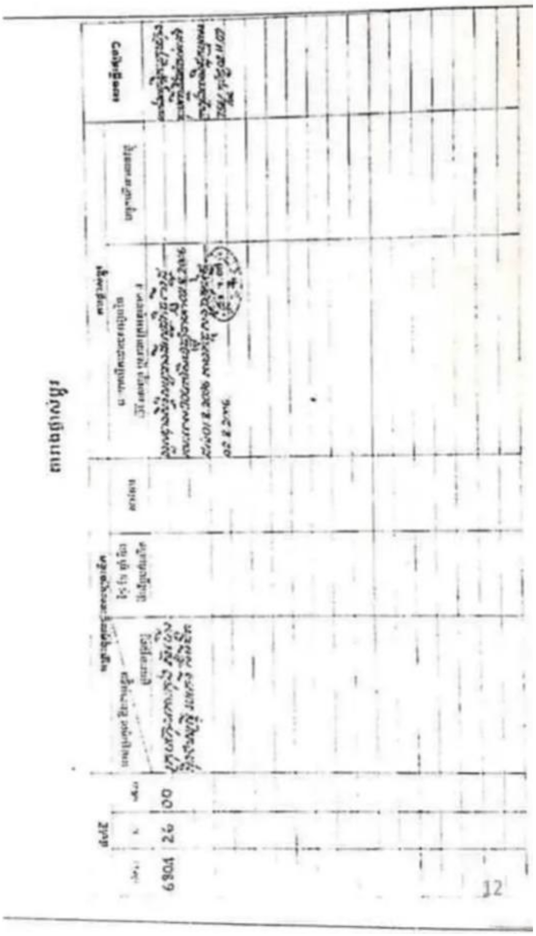
មេភូមិ..............................ពិតប្រាកដមែន ។

ភ្នំពេញ.ថ្ងៃទី.............ខែ..................ឆ្នាំ ២០........

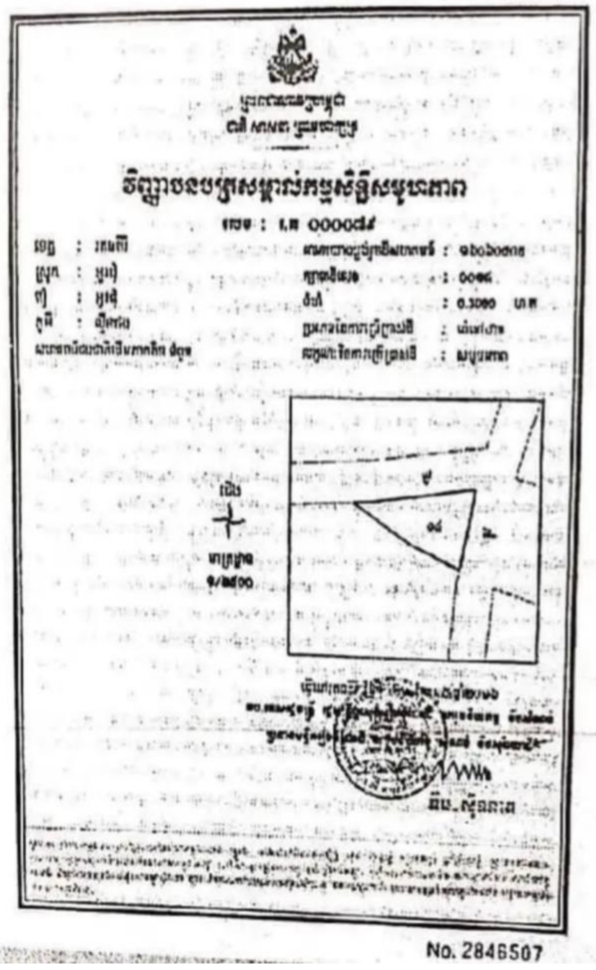
ចៅសង្កាត់..........................

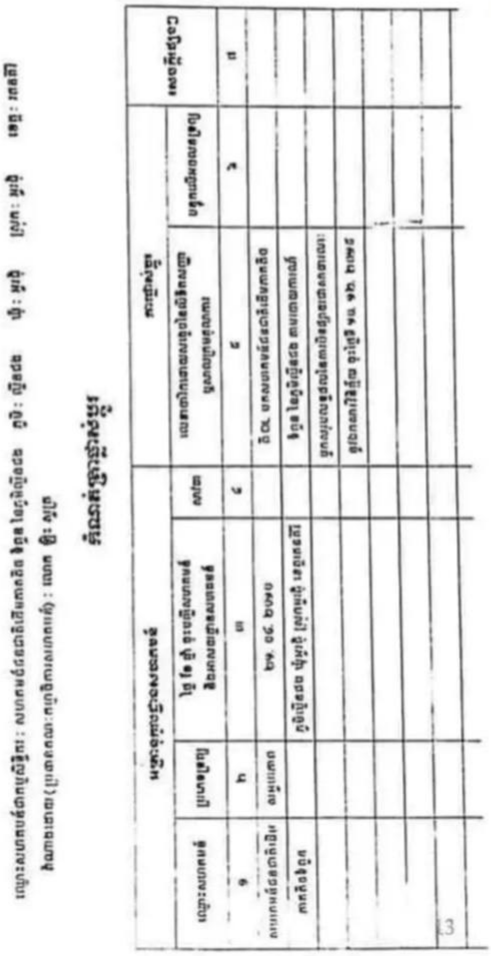
8- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ច (ខាងមុខ និងក្រោយ)



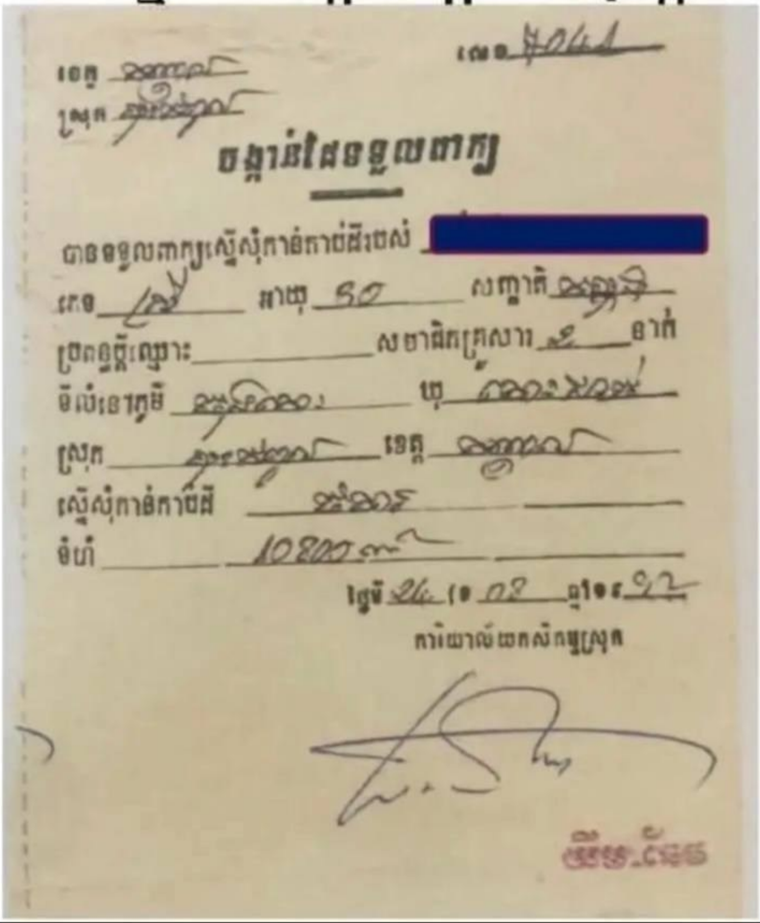


9. ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់សហកម្មសិទ្ធ (ខាងមុខ និងក្រោយ)





10. ឈ្មោះហៅក្រៅ បង្កាន់ដៃ (បង្កាន់ដៃទទួលប្លង់)



ខេត្ត ______

ស្រុក ______

លេខ ______

បង្កាន់ដៃទទួលពាក្យ

បានទទួលពាក្យស្នើសុំកាន់កាប់ដីរបស់ [redacted]

ភេទ ______ អាយុ ______ សញ្ជាតិ ______

ប្រពន្ធប្តីឈ្មោះ ______ សមាជិកគ្រួសារ ______ នាក់

ទីលំនៅភូមិ ______ ឃុំ ______

ស្រុក ______ ខេត្ត ______

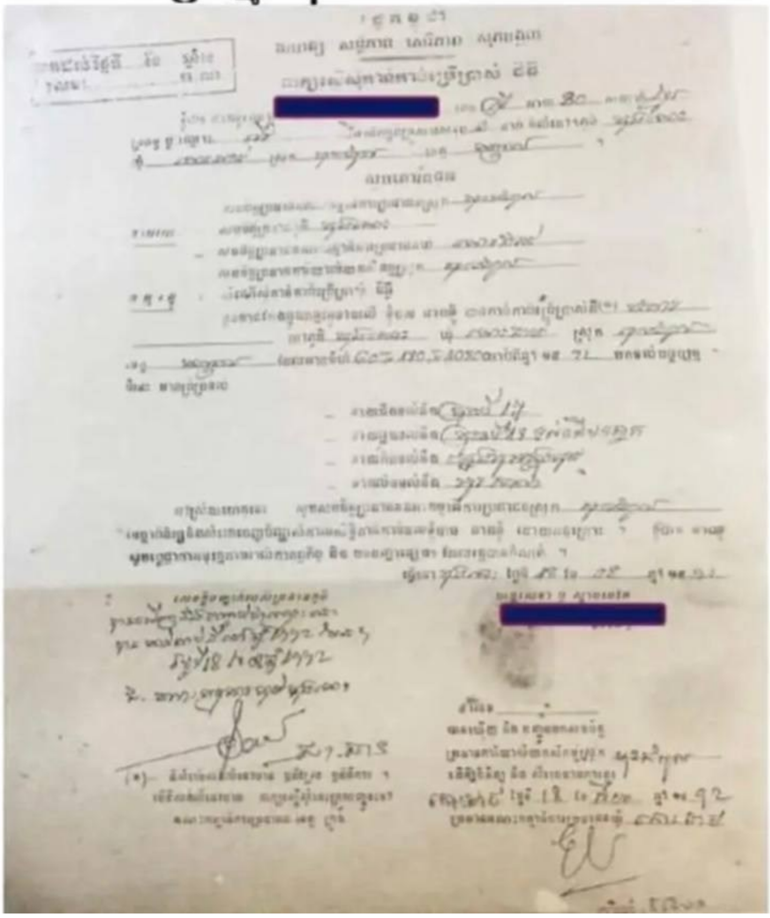
ស្នើសុំកាន់កាប់ដី ______

ទំហំ 10800 ______

ថ្ងៃទី 24 ខែ 02 ឆ្នាំ 97

ការិយាល័យកសិកម្មស្រុក

11. ពាក្យស្នើសុំកាន់កាប់ដី



ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

<u>កិច្ចសន្យាព្រមព្រៀងជួលដី</u>

កិច្ចព្រមព្រៀងជួលនេះ ត្រូវបានធ្វើឡើងរវាង:

១- លោក.......................កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ.......................និងភរិយាឈ្មោះ
.......................កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ.......................មានអាស័យដ្ឋានលេខ
..........ផ្លូវលេខ..........សង្កាត់.......................ខណ្ឌ.......................ខេត្ត.......................
ជាម្ចាស់ដី ដែលមានទីតាំង ស្ថិតនៅ..
....(ចាប់ពីពេលនេះតទៅ ហៅកាត់ថា **ភាគី "ក"**) ។

និង

២- លោក ....ភេទ..........
កើតនៅថ្ងៃទី..........ខែ..........ឆ្នាំ..........កាន់លិខិតឆ្លងដែនលេខ.......................មានអាស័យដ្ឋានលេខ
.... ផ្លូវ..........សង្កាត់.......................ខណ្ឌ....................... ខេត្ត.......................
ជាអ្នកជួលដី (ចាប់ពីពេលនេះតទៅ ហៅកាត់ថា **ភាគី "ខ"**) ។

ភាគី "ក" និងភាគី "ខ" បានព្រមព្រៀងគ្នាតាមប្រការ និងលក្ខខណ្ឌដូចតទៅ:

<u>ប្រការ១:</u> កិច្ចព្រមព្រៀងជួល

ភាគី "ក" យល់ព្រមជួលដី អោយ **ភាគី "ខ"** ក្នុងរយៈពេល..........ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី ....
.ខែ ....ឆ្នាំ ....រហូតដល់ថ្ងៃទី..........ខែ..........ឆ្នាំ..........(តទៅនេះហៅកាត់ថា
"រយៈពេលជួល") ។

<u>ប្រការ២:</u> ថ្លៃឈ្នួលប្រចាំខែ

ថ្លៃឈ្នួលប្រចាំខែគឺ ....USD (..........ដុល្លារអាមេរិកក្នុងមួយខែ) ក្នុងរយៈពេលជួល ហៅថា ប្រាក់ឈ្នួល **ភាគី "ខ"** ត្រូវបង់ប្រាក់ឈ្នួលទៅអោយ **ភាគី "ក"** នៃដើមខែនីមួយៗនៅរៀងរាល់ខែដោយចន្លោះពីថ្ងៃទី ០១ ដល់ថ្ងៃទី ០៧ នៃដើមខែនីមួយៗ ។ ប្រសិនបើ **ភាគី "ខ"** ខកខានមិនបានបង់ប្រាក់ឈ្នួលទៅតាមកិច្ចសន្យានេះទេ ប្រាក់កក់ និងត្រូវទុកជាអសារបង់ ហើយចំពោះកិច្ចសន្យាជួលដី ត្រូវទុកជាមោឃៈដោយស្វ័យប្រវត្តិ ។

ប្រការ៣: **ប្រាក់កក់**

ភាគី "ខ" បានយល់ព្រមបង់ប្រាក់កក់ជូនទៅ **ភាគី "ក"** ចំនួន ....USD (.......................ដុល្លារអាមេរិក) ស្មើនឹងប្រាក់ឈ្នួលប្រចាំខែ ......ខែ ចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅកាត់ថា ប្រាក់កក់ ប្រសិនបើ **ភាគី "ខ"** បញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលមុនកាលកំណត់ជួលនេះ ប្រាក់កក់ត្រូវទុកជាអសារបង់របស់ **ភាគី "ក"** ។ ប៉ុន្តែក្រោយពេលផុតកំណត់រយៈពេលជួល **ភាគី "ក"** ត្រូវបង្វិលប្រាក់កក់ជូន **ភាគី "ខ"** វិញគ្រប់ចំនួន ។

ប្រការ៤: **ការលក់ដី ឬផ្ទេរ**

ប្រសិនបើ **ភាគី "ក"** ធ្វើការលក់ដីខាងលើនេះទៅអោយភាគីណា ឬ ក្រុមហ៊ុនណាមួយផ្សេងនោះ **ភាគី "ក"** និងម្ចាស់កម្មសិទ្ធិថ្មីត្រូវរក្សា និងគោរពតាមគ្រប់លក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាជួលនៅដដែល រហូតដល់ពេលផុតកំណត់នៃកិច្ចសន្យាជួល ។ **ភាគី "ខ"** មិនត្រូវបានអនុញ្ញាតិអោយធ្វើការផ្ទេរ ឬ ជួលបន្តដីនេះទៅអោយភាគីទីពា បានឡើយ ។ (អាចជួលបាន) ត្រូវតែជូនដំណឹង និងមានការឯកភាពយល់ព្រមពីសំណាក់ **ភាគី "ក"** ជាមុនសិន ។

ប្រការ៥: **លើប្រាក់ពន្ធ ទឹក ភ្លើង និងសេវាកម្មផ្សេងៗ**

ភាគី "ខ" ត្រូវទទួលខុសត្រូវថ្លៃប្រើប្រាស់ ទឹក ភ្លើងអគ្គិសនី សំរាម ទូរស័ព្ទ ទូរទស្សន៍ខ្សែកាប និងការបង់ពន្ធធ្វើអាជីវកម្មនៅលើដីនេះ ។ល។ តាមច្បាប់រដ្ឋដែលបានកំណត់អោយបង់ និងតាមវិក័យប័ត្រដែលក្រុមហ៊ុននីមួយៗបានផ្តល់អោយ ក្នុងកំឡុងពេលនៅកិច្ចសន្យាជួល ។ ប្រសិនបើវិក័យប័ត្រដែលមិនបានបង់ និងត្រូវកាត់យកពីប្រាក់កក់នៅពេលផុតកំណត់រយៈពេលជួល ។

ប្រការ៦: **សុវត្ថិភាពសង្គម និងការថែទាំ**

ភាគី "ខ" ត្រូវជួយថែទាំដីនេះក្នុងលក្ខណៈល្អត្រឹមត្រូវ និងមានអនាម័យក្នុងកំឡុងពេលជួល ហើយ **ភាគី "ខ"** មិនត្រូវប្រើប្រាស់ដីនេះ ដើម្បីធ្វើសកម្មភាពផ្ទុយ និងច្បាប់ ឬខុសច្បាប់ផ្សេងៗ ឡើយ ដូចជា: ជួញដូរគ្រឿងញៀន, បើកបន, ឬផ្ទុកអាវុធ ។ល។ ហើយត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុង ចំពោះសកម្មភាពរបស់ខ្លួនផ្ទាល់ ។ ករណីអគ្គិភ័យ និងការបង្កជំលោះជាមួយអ្នកជិតខាង និងការបាត់បង់ដែលបង្កឡើងដោយការធ្វេសប្រហែសរបស់ **ភាគី "ខ"** នោះ ជាបន្ទុករបស់ **ភាគី "ខ"** ក្នុងការសងការខូចខាត ។

ប្រការ៧: **ការយល់អំពីកិច្ចសន្យាជួល**

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

<u>កិច្ចសន្យាលក់_ទិញដី_ផ្ទះ</u>

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ..............................អាយុ...........ឆ្នាំ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ............ ចុះថ្ងៃទី..........ខែ.........ឆ្នាំ.......... មានទីលំនៅផ្ទះលេខ............ផ្លូវលេខ........... ក្រុមទី............ភូមិ................. ឃុំ/សង្កាត់.....................ស្រុក/ខណ្ឌ.....................ខេត្ត/ក្រុង...................... ហៅកាត់ថា **ភាគី"ក" ជាអ្នកទិញ** .... ។

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ..............................អាយុ...........ឆ្នាំ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ............ ចុះថ្ងៃទី..........ខែ.........ឆ្នាំ.......... មានទីលំនៅផ្ទះលេខ............ផ្លូវលេខ........... ក្រុមទី............ភូមិ................. ឃុំ/សង្កាត់.....................ស្រុក/ខណ្ឌ.....................ខេត្ត/ក្រុង...................... ហៅកាត់ថា **ភាគី"ខ" ជាអ្នកលក់** ....។

ភាគី"ក" និងភាគី"ខ" បានព្រមព្រៀងចុះកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ តាមប្រការដូចខាងក្រោម:

<u>ប្រការ១:</u> អចលនទ្រព្យ ដី ឬផ្ទះ

ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យលេខ..................................ចុះថ្ងៃទី.........ខែ.........ឆ្នាំ........... ចេញ ដោយស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច.. ។

<u>ប្រការ២:</u> អំពីតម្លៃអចលនទ្រព្យ និងការទូទាត់

ភាគីទាំងពីរបានឯកភាពលើតម្លៃអចលនទ្រព្យ គឺ.....................ដុល្លារ (...) ដែលត្រូវទូទាត់តាមរយៈ តាមសាច់ប្រាក់សុទ្ធ នៅពេលដែល ភាគី"ខ" រៀបចំឯកសាររួចរាល់ផ្តល់ឱ្យភាគី"ក" ចុះថ្ងៃទី.........ខែ.............ឆ្នាំ.............. ។

<u>ប្រការ៣:</u> ការទទួលខុសត្រូវរបស់ភាគី"ខ"

ត្រូវបំពេញបែបបទលើឯកសារ (កាត់ឈ្មោះ) នៃអចលនទ្រព្យនេះប្រគល់ឱ្យភាគី"ក" ដោយថ្លៃចំណាយ នៃសេវា ក្នុងកាត់ឈ្មោះនេះជាការទទួលខុសត្រូវរបស់ភាគី"ខ" ។

<u>ប្រការ៤:</u> ការទទួលខុសត្រូវរបស់ភាគី"ក"

ភាគី"ក" មានសិទ្ធិកាន់កាប់ឯកសារទៅជំរះបញ្ជីលក់-ទិញ នៅគ្រប់ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច ។

ប្រការ៥: កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងជាភាសាខ្មែរចំនួន ០៤ច្បាប់ សម្រាប់ភាគី"ក" និងភាគី"ខ" រក្សាទុកចំនួន ០១ច្បាប់ម្នាក់ មេធាវី ០១ច្បាប់ និងតំកល់ទុកនៅឃុំ/សង្កាត់ចំនួន ០១ច្បាប់ ។

ប្រការ៦: កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងរវាងភាគី"ក" និងភាគី"ខ" ដោយគ្មានការបង្ខិតបង្ខំពីភាគីណាមួយឡើយ ហើយកិច្ចសន្យានេះមានសុពលភាពនៅពេលដែលចុះហត្ថលេខា និងផ្តិតស្នាមមេដៃស្តាំ ជាភស្តុតាង ។

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

ភាគី"ខ"	**សាក្សីភាគី"ខ"**	**សាក្សីភាគី"ក"**	**ភាគី"ក"**
ឈ្មោះ..........................	ឈ្មោះ..........................	ឈ្មោះ..........................	ឈ្មោះ..........................

លេខ:..................

បានឃើញ និង បញ្ជាក់ថា ស្នាមមេដៃស្តាំទាំងអស់
តាមឈ្មោះរៀងគ្នាខាងលើ ពិតជាបានផ្តិតនៅចំពោះ
មុខយើងជាមេឃុំ/ចៅសង្កាត់ តាមខ្លឹមសារនៃ
កិច្ចសន្យាប្រាកដមែន ។

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

មេឃុំ/ចៅសង្កាត់ ....

បានឃើញ និង បញ្ជាក់ថា
ភាគីទាំងពីរបានផ្តិតមេដៃស្តាំ ចំពោះមុខមេធាវី
ប្រាកដមែន ។

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

មេធាវី

គម្រូវលិខិតបណ្តាំមត៌ក

(លិខិតបណ្តាំតាមទម្រង់លិខិតឯកជន)

មត្រា១១៧៤

១. អត្តសញ្ញាណរបស់ម្ចាស់បណ្តាំ (មតកជន)

ឈ្មោះ... ....
....
....។

(ចំណុចនេះអាចបញ្ជាក់អំពីសមត្ថភាពរបស់បុគ្គលដែលអាចធ្វើមតកសាសន៍)

មាត្រា១១៦៨

២. ស្ថានភាពពេលកំពុងសរសេរមតកសាសន៍

ខ្ញុំសរសេរបណ្តាំមត៌កនេះ ក្នុងស្ថានភាពដែលខ្ញុំមានស្មារតី ល្អ ដឹងច្បាស់ពីអ្វីដែលខ្ញុំ កំពុងតែចាត់ចែង ហើយអ្វីដែលខ្ញុំសរសេរនៅក្នុងបណ្តាំមត៌កនេះ ជាគោលបំណងរបស់ខ្ញុំ នៅពេលដែលខ្ញុំទទួលមរណភាព ។

(ចំណុចនេះ បញ្ជាក់អំពីសមត្ថភាពរបស់ម្ចាស់បណ្តាំនាពេលធ្វើលិខិតបណ្តាំ)

មាត្រា១១៦៩

៣. បុគ្គលដែលត្រូវទទួលមត៌ក

អ្នកដែលត្រូវទទួលមត៌ករបស់ខ្ញុំ គឺ កូន... ....(បញ្ជាក់អំពីអត្តសញ្ញាណរបស់ជនដែលត្រូវទទួលមត៌ក) ។

៤. បញ្ជាក់អំពីធំហំនៃទ្រព្យសម្បត្ត

ដីទី១ ដីទី២ ដីទី៣ ដីទី៤ (អត្តសញ្ញាណនៃដី) លុយ (លេខគណនី ឈ្មោះធនាគារ.....) គ្រឿងអលង្កា សិទ្ធិលើបំណុល (ថ្លៃឈ្នួល ភាគហ៊ុន...........) សុរបទាំងអស់ ....បំណុល ....។

៥. កំណត់អំពីចំណែកមត៌ក ឬ វិធីបែងចែកមត៌ក

ដីទី១ដែលមានកំណត់នៅក្នុងចំណុចទី៤ ប្រគល់ឲ្យ កូន A

លុយចំនួន......កំណត់នៅក្នុងចំណុចទី៤ ប្រគល់ឲ្យកូន B

ធ្វើអច្ច័យទាន នូវគ្រឿងអលង្កាដែលមានកំណត់នៅក្នុងចំណុចទី៤ ឲ្យទៅកូន A

ភាគហ៊ុនដែលមានកំណត់នៅក្នុងចំណុចទី៤ ប្រគល់ឲ្យកូនA ២០ ភាគរយចំនួន កូនB ២០ភាគរយ កូនC ៦០ភាគរយ ។

ដីទី២ ដែលមានកំណត់នៅក្នុងចំណុចទី៤ ប្រគល់ឲ្យកូនD ប្រសិនបើ D រៀបការ

(មតកសាសន៍ដែលភ្ជាប់លក្ខខណ្ឌបង្គង់)

មាត្រា១១៩៤

៦. កំណត់អ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍

មេធាវី ....ជាអ្នកប្រតិបត្តិមតកសាសន៍ ដោយទទួលបានកម្រៃ ....។

៧. ផ្តាច់មតិក

កូន E មិនទទួលបានចំណែកមត៌ករបស់ខ្ញុំទេ ពីព្រោះ កូន ប្រមាថមើលងាយខ្ញុំ ធ្វើឲ្យខ្ញុំពិបាកចិត្តគ្រប់ពេល

(មាត្រា១១៥២)

៨. អច្ច័យទាន

ដីទី៣ ដែលមានកំណត់នៅក្នុងចំណុចទី៤ ខ្ញុំប្រគល់ឲ្យG ជាក្មួយរបស់ខ្ញុំ ប៉ុន្តែដីនោះ ត្រូវគ្រប់គ្រងដោយ ប្អូនស្រីរបស់ខ្ញុំ ....ហូតដល់ ក្មួយរបស់ខ្ញុំមាននីតិភាព ។

(មាត្រា១១៨៤)

៩. ចំនួន ការរក្សាទុក បើក និងប្រកាសបណ្តាំមតិក

បណ្តាំមត៌កច្បាប់ដើម ធ្វើឡើងចំនួន១ ច្បាប់

បណ្តាំមត៌កច្បាប់ដើម រក្សាទុកនៅការិយាល័យមេធាវី....................

បណ្តាំមត៌កនេះ អាចបើកបាន ២ខែ ក្រោយពេលខ្ញុំទទួលមរណភាព

បណ្តាំមត៌កនេះ ត្រូវប្រកាស នៅផ្ទះរបស់ខ្ញុំ ....

១០. បណ្តាំចុងក្រោយរបស់ម្ចាស់បណ្តាំ

ឪពុកសង្ឃឹមថាកូនចេះស្រលាញ់គ្នា មិនធ្វើបាបគ្នា មិនយកទ្រព្យជាត្រីមុខ បំភ្លេចញាតិភាព ធ្វើឲ្យគ្រួសារក្លាយជាអព្វមង្គល ក្រោយពេលឪពុកស្លាប់។

អ្វីៗដែលឪពុកធ្វើគឺដើម្បីកូន ហើយសង្ឃឹមថាកូនៗ នឹងរស់នៅប្រកបដោយ សុភមង្គល និងបានប្រើប្រាស់ទ្រព្យនេះជាដើមទុន សម្រាប់ជីវភាពទៅអនាគត តាមការចាត់ចែងរបស់ម្ដាយកូន។

(មាត្រា១១៨៧)

ម្ចាស់បណ្ដាំ

ហត្ថលេខារបស់ម្ចាស់បណ្ដាំ និងចុះកាលបរិច្ឆេទ

មាត្រា១១៧៤