សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដោយការលក់

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី១៨ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៩ ដល់ថ្ងៃទី១៦ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៩

តាក់តែងឡើងដោយ

និស្សិតឈ្មោះ **ក. យឹម សាវិន**

ក. អេង លីណា

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

លោក **ហ៊ីង គីមឡេង**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី ២៤ (អាហារូបករណ៍)

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៥

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០១៩

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

យើងខ្ញុំ **យឹម សាទិន** និង **អន់ លីណា** ជានិស្សិតបរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។ សូមថ្លែងនូវការដឹងគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅ និង មិនអាចបំភ្លេចបានចំពោះ ៖

អ្នកមានគុណទាំងពីររបស់យើងខ្ញុំ ដែលបានផ្តល់កំណើតចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សា តាំងពីតូចរហូតដល់ធំព្រមទាំងផ្តល់នូវការស្រឡាញ់ និង អប់រំទូន្មានកូនប្រកបដោយព្រហ្មវិហារធម៌ ព្រមទាំងបានផ្តល់ការអប់រំ និង ផ្គត់ផ្គង់គ្រប់បែបយ៉ាងទាំងខាងសម្ភារៈ និង ខាងស្មារតី រហូតដល់នាងខ្ញុំទាំងពីរបានបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រនេះ ។

រាជរដ្ឋាភិបាល ក្រសួងអប់រំ និង ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការរង ព្រមទាំងសាស្ត្រាចារ្យគ្រប់ៗរូប នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានខិតខំក្នុងការពង្រឹងវិស័យអប់រំ ផ្តល់ការអប់រំ ព្រមទាំងឱកាសក្នុងការទទួលការអប់រំ និង បង្ហាត់បង្រៀនដោយស្មោះអស់ពីកម្លាំងកាយចិត្ត ក្នុងការផ្តល់ និង ផ្ទេរនូវពុទ្ធិ ដើម្បីឲ្យយើងខ្ញុំក្រេបយកចំណេះដឹង។

លោកសាស្ត្រាចារ្យ **ហ៊ីខ គឹមឡេខ** ដែលជាសាស្ត្រាចារ្យដឹកនាំការស្រាវជ្រាវ និង រៀបចំរបាយការណ៍នេះឲ្យចេញជារូបរាងឡើង ជាពិសេស ចំពោះការខិតខំប្រឹងប្រែង ជួយពន្យល់ណែនាំយ៉ាងយកចិត្តទុកដាក់អស់ពីកម្លាំងកាយចិត្ត ដល់យើងខ្ញុំដោយផ្តល់នូវចំណេះដឹង និង បទពិសោធន៍ដ៏មានតម្លៃមិនអាចកាត់ថ្លៃបាន។

បងប្រុស ចុល តូម៉ា ដែលបានស្វះស្វែងរកជំនួយផ្សេងៗ ព្រមទាំងអាហាររូបករណ៍ និងបានចូលរួមចំណាយថវិកាផ្ទាល់ខ្លួនមួយចំនួន ក្នុងការជួយឧបត្ថម្ភដល់រូបនាងខ្ញុំ ដើម្បីអោយនាងខ្ញុំមានឱកាសក្នុងការទទួលបានការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រនេះ។

ជាទីបញ្ចប់នាងខ្ញុំទាំងពីរ សូមថ្លែងអំណរគុណដល់សិស្សច្បង និង មិត្តភក្តិ ដែលបានជួយនាងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ តាមរយៈការផ្តល់ជាឯកសារ មតិយោបល់រិៈគន់ដើម្បីស្ថាបនា រហូតដល់សារណានេះត្រូវបញ្ចប់ដោយមានអត្ថន័យ និងខ្លឹមសារ ។ នាងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ សូមគោរពជូនពរដល់ លោកឪពុក អ្នកម្តាយ ឯកឧត្តម ព្រមទាំងសាស្ត្រាចារ្យ និង សិស្សច្បង មិត្តភក្តិទាំងអស់ ឲ្យជួបតែពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការ គឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

សៀវភៅសារណាស្តីពី "**លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់**" ដែលយើងខ្ញុំបានរៀបចំចងក្រងសៀវភៅនេះឡើង ដើម្បីវាស់ស្ទង់សមត្ថភាពរបស់យើងខ្ញុំ ក្រោយពីការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រផ្នែកនីតិសាស្ត្រ អស់រយៈពេល៤ឆ្នាំ នៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចកន្លងមកនេះ។

មូលហេតុ ដែលយើងខ្ញុំបង្កើតសារណានេះឡើងដោយហេតុថា នាងខ្ញុំទាំងពីរបានសំឡឹងឃើញថាមានបញ្ហាចោទឡើង ចំពោះការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនេះ ដោយកិច្ចសន្យាលក់ទិញត្រូវបានបង្កើតឡើង តែខាងភាគីអ្នកលក់ និង អ្នកទិញ ដោយពុំមានការចុះបញ្ជី និង ផ្ទេរសិទ្ធិអោយបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ឬ ពុំបានយល់ដឹងអំពីនីតិវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬ ការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិឲ្យបានត្រឹមត្រូវ និង មានសុពលភាពផងដែរ ដែលវាអាចនឹងផ្តល់ផលប៉ះពាល់ដល់ផលប្រយោជន៍របស់ភាគីអ្នកទិញយ៉ាងខ្លាំង ព្រោះតែភាគីអ្នកទិញពុំមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដែលផ្តល់ដោយក្រសួងសុរិយោដី ហើយពួកគាត់ គ្មាន ឬ មានត្រឹមតែលិខិតបញ្ជាក់ពីការទិញលក់ ថ្នាក់ឃុំសង្កាត់តែប៉ុណ្ណោះ ឬ មានការទិញលក់អចលនវត្ថុដែរ តែមិនបានយកទៅចុះបញ្ជីឲ្យបានត្រឹមត្រូវ ដែលជាឱកាសដល់ជនខិលខូចមួយចំនួនធ្វើការ លួចកាន់កាប់ ឬ ក្លែងបន្លំនូវប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិថ្មីមួយទៀត ឬ អាចលក់ម្តងទៀតដែលអាចបណ្តាលឲ្យមានវិវាទដីធ្លីខាតទាំងពេលវេលា និង ថវិកា។ បញ្ហានេះវាកំពុងតែប្រឈមយ៉ាងខ្លាំងនៅក្នុងសង្គមខ្មែរបច្ចុប្បន្ន ដោយសម្លឹងឃើញនូវបញ្ហាខាងលើនេះហើយ ទើបនាងខ្ញុំទាំងពីរនាក់សម្រេចចិត្តជ្រើសរើសយកប្រធានបទខាងលើ មកសិក្សាស្រាវជ្រាវ ដើម្បីយកស្នាដៃនេះទុកជាឯកសារជំនួយស្មារតីដល់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរ និង ជំនួយដល់ការសិក្សាស្រាវជ្រាវរបស់ សិស្សច្បង សិស្សប្អូន និង និស្សិតជំនាន់ក្រោយៗទៀត។

ទន្ទឹមនឹងនេះ នាងខ្ញុំទាំងពីរនាក់នៅតែមានការជឿជាក់ថា ទោះបីជាមានការខិតខំរៀបរៀង និង ពិនិត្យយ៉ាងលំអិត ប្រកបដោយភាពយកចិត្តទុកដាក់ទៅលើសារណាមួយក្បាលនេះ យ៉ាងណាក៏ដោយ ក៏ច្បាស់ជានៅតែមានការខ្វះចន្លោះទាំងផ្នែកអត្ថរស និង ផ្នែកអក្ខរាវិរុទ្ធដោយអចេតនាជាក់ជាពុំខាន ។ នាងខ្ញុំទាំងពីរនាក់សូមខន្តីអភ័យទោសទុកជាមុននូវរាល់កំហុសឆ្គងដែលកើតមានឡើងដោយអចេតនា ព្រមទាំង រងចាំការកែតម្រូវ និង រិះគន់ដើម្បីស្ថាបនា ពីសំណាក់លោកសាស្ត្រាចារ្យ និង សិស្សនិស្សិតទាំងអស់។

ទីបញ្ចប់នាងខ្ញុំទាំងពីរនាក់សូមជូនពរដល់អស់លោក លោកស្រី លោកសាស្ត្រាចារ្យ និងសិស្សនិស្សិតទាំងអស់អោយជួបតែពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការគឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

មាតិកា

សេចក្តីផ្តើម ១

ជំពូកទី ១សញ្ញាណទូទៅនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់ ៣

ផ្នែកទី១៖ ប្រវត្តិនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ៣

១.១ សម័យមុនអាណានិគមបារាំង ៣

១.២ សម័យអាណានិគមបារាំង(១៨៦៣-១៩៥៣) ៤

១.៣ របបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ (១៩៧៥-១៩៧៩) ៤

១.៤ របបសាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជា (១៩៧៩-១៩៨៩) ៤

១.៥ សម័យរដ្ឋកម្ពុជា (១៩៨៩-១៩៩៣) ៥

១.៦ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា (១៩៩៣-បច្ចុប្បន្ន) ៦

ផ្នែកទី២៖ សញ្ញាណនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់ ៦

កថាខណ្ឌទី១៖ អត្ថន័យ ៦

១.១ ការលក់ ៦

១.២ លទ្ធកម្ម ៦

១.៣ អចលនវត្ថុ ៦

១.៤ កម្មសិទ្ធិ ៧

កថាខណ្ឌទី២៖ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់ ៧

ផ្នែកទី៣៖ គោលការណ៍លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់ ៧

ជំពូកទី២៖ អានុភាពនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់ ៨

ផ្នែកទី១៖ លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់ ៨

កថាខណ្ឌទី១៖ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ៨

១.១ ការព្រមព្រៀង ៨

១.១.១ ការព្រមព្រៀងពិតប្រាកដ ៨

១.១.២ ការព្រមព្រៀងដោយសេរី និង គ្មានវិការៈនៃកិច្ចសន្យា ១០
១.២ សមត្ថភាពគូភាគី ១៣
១.២.១ សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ ១៤
១.២.២ សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ ១៤
១.២.៣ សមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព ១៤
១.២.៣.១ បុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពចុះកិច្ចសន្យា ១៤
១.២.៣.២ បុគ្គលដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព ១៥
១.៣. កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ១៧
កថាខណ្ឌទី២៖ លក្ខខណ្ឌទម្រង់ ១៨
ផ្នែកទី២៖ បុគ្គលដែលមិនអាចធ្វើសកម្មភាពលក់ទិញអចលនវត្ថុបាន ១៩
១.១ បុគ្គលដែលមិនអាចលក់អចលនវត្ថុបាន ១៩
១.២ បុគ្គលដែលមិនអាចទិញអចលនវត្ថុបាន ១៩
ផ្នែកទី៣៖ ករណីកិច្ចរបស់អ្នកលក់ ២០
១.១. ករណីយកិច្ចទូទៅ ២០
១.២ ករណីយកិច្ចពន្យល់ ២២
១.៣ ករណីយកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ២២
១.៤ ករណីយកិច្ចធានា ២៣
ផ្នែកទី៤៖ ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកទិញ ២៣
២.១ ករណីកិច្ចបង់ថ្លៃ ២៣
២.២ ករណីយកិច្ចទទួលវត្ថុ និង ផ្តល់ពត៌មានក្នុងការបំពេញបែបបទផ្សេងៗ ២៤
ជំពូកទី៣៖ នីតិវិធីនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់ ២៥
ផ្នែកទី១៖ ដីភោគៈ ២៥
១.១.នីតិវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រឹមអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ២៥
១.២.ការគ្រប់គ្រងត្រឹមអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ២៦

១.៣.លិខិតដែលត្រូវបំពេញ ២៦
១.៤.លេខាចារឹកដោយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ២៨
១.៥ នីតិវិធីស្នើសុំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិរបស់ភោគី ២៩
១.៥.១ ដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ២៩
១.៥.២ ដំណើរការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ: ៣០
ផ្នែកទី២៖ ដីកម្មសិទ្ធិ ៣១
១.១. នីតិវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដោយអង្គភាពសុរិយោដី ៣២
១.២.ការចុះក្នុងសៀវភៅត្រួតពិនិត្យ ៣៤
១.៣.លេខាចារឹកដោយប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី ៣៥
១.៤.ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា ៣៦
ផ្នែកទី៣:ការលក់ដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុដោយតុលាការ ៣៦
កថាខណ្ឌទី១៖ករណីដីមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ៣៧
១.១ រចនាសម្ព័ន្ធនៃនីតិវិធី ៣៧
១.២ អានុភាពនៃការលក់ដោយបង្ខំ ៣៧
១.៣ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ៣៨
១.៤ ការផ្ទុកផ្ដាក់ឲ្យចុះបញ្ជីដោយការបង់ថ្លៃលក់ដោយអ្នកទិញ ៣៨
កថាខណ្ឌទី២៖ ករណីដីដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី ឬ ដីភោគៈ ៣៩
១.១ ការចេញលិខិតផ្ទុកផ្ដាក់របស់ក្រឡាបញ្ជីទៅសមត្ថកិច្ចពាក់ព័ន្ធ ៤០
១.២ ការលើកចោលលិខិតផ្ទុកផ្ដាក់ឲ្យចុះបញ្ជី ៤១
សេចក្ដីសន្និដ្ឋាន ៤២
អនុសាសន៍ ៤៤
ឯកសារយោង
ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

បច្ចុប្បន្ននេះប្រទេសកម្ពុជា គឺជាប្រទេសមួយដែលកំពុងអភិវឌ្ឍន៍លើគ្រប់វិស័យទាំងអស់ ក្នុងនោះដែរ វិស័យសេដ្ឋកិច្ច ក៏កំពុងរីកលូតលាស់ធំធាត់គួរឲ្យកត់សម្គាល់ រួមទាំងការវិនិយោគក្នុងស្រុក និង ក្រៅស្រុកផងដែរ។ ការរីកចម្រើនគ្រប់ផ្នែក និង សុខសន្តិភាពរបស់ប្រទេស ព្រមទាំងការរស់នៅប្រកបដោយសុមាលភាពរបស់ប្រជាជននេះវាបានជះឥទ្ធិពលទៅលើ កំណើនប្រជាជន រួមទាំងកំណើនអ្នកវិនិយោគផងដែរ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ វិស័យអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ក៏បាននឹងកំពុងរីកដូចផ្សិត ដោយមានតម្រូវការដីធ្លី ក្នុងការសាងសង់លំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាជនកម្ពុជា ក៏ដូចជាតម្រូវការក្នុងការសាងសង់កន្លែងវិនិយោគ មានដូចជា ការសាងសង់រោងចក្រ ផ្ទះល្វែង ផ្សារទំនើប សហគ្រាសរមនីយដ្ឋាន និង កន្លែងកំសាន្តផ្សេងៗ ជាដើម ។

ក្នុងពេលដែលតម្រូវការទាំងនេះបានកើនឡើងជាលំដាប់នោះ វាបណ្តាលឲ្យមាននូវវិវាទដីធ្លី រួម ទាំងមាននូវជនទុច្ចរិតមួយចំនួន បានធ្វើការ ភូតភរ ឆបោក លួចលក់នូវអចលនវត្ថុរបស់អ្នកដទៃ រួមទាំងមាននូវការលួចទន្រ្ទានដី ឬ លួចលក់ដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និង ដីឯកជនរបស់រដ្ឋ យកជាកម្មសិទ្ធិផងដែរ ដែលជាហេតុធ្វើឲ្យមានការខូចខាតបង់ប្រយោជន៍ របស់អ្នកទិញយ៉ាងច្រើន។ លើសពីនេះ ក៏មានការផ្ទេរដែលមិនត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ឬ ការផ្ទេរដោយមានវិការៈ ឬ ពេលដែលបានទិញហើយ តែមិនអាចយកមកធ្វើជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបានផងដែរ ឬ អាចហៅតាមភាសាច្បាប់បានថា "លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ" មួយដែលគ្មានសុពលភាពតាមច្បាប់ ដែលជាហេតុធ្វើអោយវិវាទលើអចលនវត្ថុនេះបានកើនឡើង រួមទាំងជាបញ្ហាក្តៅគគុក នៅក្នុងសង្គមបច្ចុប្បន្ននេះផងដែរ។ បញ្ហាទាំងនេះ វាជាបញ្ហាដែលស្មុគស្មាញ យ៉ាងខ្លាំង បើទោះជាមានវិធានច្បាប់ជាច្រើនបានចែង និង បានអនុវត្តអំពីការធ្វើនូវលទ្ធកម្មនេះក៏ដោយ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ដោយសារតែចំណេះដឹងទាក់ទងនឹងផ្លូវច្បាប់របស់ប្រជាពលរដ្ឋនៅមានកម្រិតនៅឡើយនោះ ពួកគាត់អាចនឹងត្រូវជនខិលខូច បោកប្រាស់ បន្លំ និង កេងចំណេញលើផលប្រយោជន៍ របស់ពួកគាត់បានយ៉ាងងាយ។

ហេតុដូចនេះ ដើម្បីឲ្យដំណើរការនៃការទិញលក់ និង ធ្វើលទ្ធកម្មលើអចលនវត្ថុ ទទួលបាននូវប្រសិទ្ធិភាព សុពលភាព និង បញ្ចៀសនូវវិវាទផ្សេងៗនោះ គួរសិក្សាស្វែងយល់ពីអត្ថន័យ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ និង ការលក់ទិញអចលនវត្ថុឲ្យបានច្បាស់លាស់ រួមទាំង ស្ថានភាពនៃអចលនវត្ថុនោះឲ្យបានជាក់លាក់ ហើយនៅពេលមានដំណើរការ លក់ទិញអចលនវត្ថុ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ទាមទារឲ្យគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា ត្រូវតែគោរព ព្រមទាំងបំពេញនូវសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចមួយចំនួនជាចាំបាច់ ព្រមទាំងស្វែងយល់ឲ្យបានស៊ីជម្រៅអំពី ការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

អចលនវត្ថុ និង ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិចំពោះដីភោគៈ និង ដីកម្មសិទ្ធិដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ព្រមទាំងការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះ តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ និង ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០១១ ព្រមទាំងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តិ មួយចំនួនទៀតដែលជាប់ពាក់ពន្ធ័ផងដែរ។ នៅពេលដែលប្រជាពលរដ្ឋ បានយល់ដឹងអំពីការចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ រួមទាំងការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនេះ បានស៊ីជម្រៅនោះ ពួកគាត់នឹងមិនងាយចាញ់នូវ ការបោកប្រាស់ ឬ បោកបញ្ឆោត ការបន្លំ ពីសំណាក់ជនខិលខូចទាំងនោះទៀតឡើយ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ការយល់ដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ក៏បានចូលរួមចំណែកផងដែរ ចំពោះការរក្សាបាននូវរបៀបរៀបរយសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និង សន្តិសុខសង្គម ព្រមទាំងបានអនុវត្តតាមច្បាប់ និង គោលការណ៍នីតិរដ្ឋផងដែរ។ ម៉្យាងវិញទៀត ខ្លឹមសារក្នុងសារណានេះ ផ្តោតសំខាន់ទៅលើ ការលក់អចលនវត្ថុ និង ការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ (ដីធ្លី) ដែលកើតមានរវាងឯកជន និង ឯកជន ដែលអាចជារូបវន្តបុគ្គល ឬ ជានីតិបុគ្គល ដែលជាកម្មសិទ្ធិឯកជន ក្នុងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ព្រមទាំង ការលក់ដោយបង្ខំ ឬ លក់លៃឡុងអចលនវត្ថុដោយតុលាការផងដែរ។ លើសពីនេះទៅទៀត យើងគួរគប្បីស្វែងយល់ជាមុនថា តើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់មានលក្ខណៈបែបណា? ហើយដើម្បីឲ្យមានសុពលភាពក្នុងការ លក់ទិញ និង ការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុត្រូវ គោរពនូវលក្ខខណ្ឌ និង នីតិវិធី អ្វីខ្លះ?

ដូចនេះ ដើម្បីឲ្យការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់ មានសុពលភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់នោះ ភាគីទាំងសងខាង ទាំងអ្នកលក់ និង អ្នកទិញ ត្រូវអនុវត្តទៅតាមនីតិវិធីដែលច្បាប់បានកំណត់។ យើងខ្ញុំបានធ្វើការបែងចែកជាបីជំពូកធំៗ ហើយនឹងបកស្រាយជាពិស្តារទៅលើជំពូកនីមួយៗជាបន្តបន្ទាប់ដូចតទៅ៖

- ជំពូកទី១ សញ្ញាណទូទៅនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់
- ជំពូកទី២ អានុភាពនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់
- ជំពូកទី៣ នីតិវិធីនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់

ជំពូកទី ១

សញ្ញាណទូទៅនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់

កម្មសិទ្ធិជាសិទ្ធិមួយដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់ជាយូរណាស់មកហើយ ដែលបានផ្តល់ជូនសម្រាប់ធ្វើការសង់លំនៅឋាន។ ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ ឬ អាចហៅបានថាជា "លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ" ជាសិទ្ធិមួយដ៏សំខាន់ដែលម្ចាស់ដី ឬ កម្មសិទ្ធិករគ្រប់រូបចង់បាន ព្រោះដើម្បីជាការបញ្ជាក់ពីភាពជាម្ចាស់នៃទ្រព្យសម្បត្តិនោះ ព្រមទាំងជាលក្ខខណ្ឌសម្រាប់តតាំងជាមួយតតិយជននាថ្ងៃអនាគតផងដែរ។ ដើម្បីឲ្យកាន់តែច្បាស់យើងគួរស្វែងយល់ខ្លះៗពី ប្រវត្តិនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ (ផ្នែកទី១) ក៏ដូចជា(ផ្នែកទី២) សញ្ញាណនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់ និង (ផ្នែកទី៣)គោលការណ៍នៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់ ខ្លះៗ ជាមុនសិន។

ផ្នែកទី១៖ ប្រវត្តិនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

បញ្ហាជម្លោះដីធ្លីនៅកម្ពុជាតែងតែកើតមានឥតឈប់ឈរ ជាហេតុធ្វើឲ្យមានការប្តឹងផ្តល់គ្នា ជាបន្តបន្ទាប់ ដោយសារតែសង្កេតឃើញមានបញ្ហាច្រើនគួរឲ្យកត់សម្គាល់ផងនោះរាជរដ្ឋាភិបាល បានរៀបចំបង្កើតឲ្យមាន របបកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្នដើម្បីដោះស្រាយនូវបញ្ហាផ្សេងៗ ដែលកើតមានពាក់ព័ន្ធជាមួយនឹងទំនាស់អំពីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុព្រមទាំងផ្តល់នូវសិទ្ធិពេញលេញ ក្នុងការគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ការពារមិនឲ្យអ្នកដទៃរំលោភបំពានបាន។ យ៉ាងណាមិញ មុននឹងមានការកកើតនូវរបបលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិនេះឡើង សូមស្វែងយល់ពីប្រវត្តិខ្លះៗរបស់ប្រទេសកម្ពុជា ពាក់ព័ន្ធនឹងរបបនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិពីមួយសម័យកាលទៅមួយសម័យកាល។

១.១ សម័យមុនអាណានិគមបារាំង

កាលពីសម័យដើមប្រទេសកម្ពុជា ជាប្រទេសដែលកាន់របបរាជានិយមដែលព្រះមហាក្សត្រគឺជាម្ចាស់នៃទឹកដីទាំងអស់របស់ប្រទេស។ សិទ្ធិអំណាចទាំងអស់ស្ថិតលើព្រះមហាក្សត្រតែមួយអង្គប៉ុណ្ណោះ។ នៅសម័យកាលនោះយើងឃើញថាក៏មានការចែកវណ្ណៈផ្សេងៗផងដែរ ជាហេតុនាំឲ្យប្រជាជនមានសិទ្ធិខុសៗគ្នា អាស្រ័យតាមវណ្ណៈរបស់ពួកគេ។ បើក្រឡេកទៅមើលសិទ្ធិរបស់បុគ្គលម្នាក់ៗក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លីផ្ទះសម្បែង យើងមិនអាចធ្វើការសន្និដ្ឋានបានច្បាស់លាស់ថា បុគ្គលទាំងនោះមានសិទ្ធិដូចគ្នាទាំងអស់នោះទេ។ ប៉ុន្តែនៅពេលដែលដីមួយកន្លែងត្រូវបានបង្កបង្កើនផល សិទ្ធិ

ភោគៈនៅលើដីនោះត្រូវបានគេទទួលស្គាល់ដោយគ្មានការរាំងស្ទះ និង ដឹងឮជាសាធារណៈ។ សិទ្ធិភោគៈនេះអាចធ្វើការផ្ទេរតាមរយៈសន្តតិកម្ម ឬ មតកសាសន៍ហើយអាចក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញផងដែរ។ មួយវិញទៀតបុគ្គលម្នាក់ៗ មិនចាំបាច់ដាក់ពាក្យ ឬ ធ្វើសេចក្តីប្រកាស ទៅអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានក្នុងការទទួលស្គាល់ទេ តែត្រូវធ្វើសេចក្តីប្រកាស ដើម្បីបង់ពន្ធថ្វាយព្រះមហាក្សត្រ[1]។

១.២ សម័យអាណានិគមបារាំង(១៨៦៣-១៩៥៣)

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាផ្ទេរ និង ប្រគល់អំណាចផ្នែករដ្ឋបាលរបស់រដ្ឋទៅឲ្យបារាំងដើម្បីគ្រប់គ្រងក្រោមអនុសញ្ញាឆ្នាំ១៨៨៤។ នាឆ្នាំ១៩២០ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីរបស់កម្ពុជាត្រូវបានបង្កើត និង ប្រកាសឲ្យប្រើ ហើយបទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនេះគឺចែងទាក់ទងទៅនឹងទ្រព្យសម្បត្តិ និង ភាពខុសគ្នារវាងអចលនវត្ថុ និង ចលនវត្ថុ និយមន័យនៃកម្មសិទ្ធិ និង សិទ្ធិភោគៈ ដែលអាចជាអចលនវត្ថុ ឬ ចលនវត្ថុ ប៉ុន្តែមិនមែនសំដៅលើបុគ្គលទេ ដែលភាគច្រើនយកតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីរបស់បារាំង។ ការអនុម័តក្រមរដ្ឋប្បវេណីនេះ បានធ្វើឲ្យច្បាប់របស់ប្រទេសកម្ពុជាសម័យមុនៗដែលចែង ស្តីពីទ្រព្យសម្បត្តិផ្សេងៗត្រូវបានកែប្រែជាច្រើន ជាហេតុធ្វើឲ្យព្រះមហាក្សត្រទ្រង់លែងមានសិទ្ធិជាម្ចាស់ដីនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដូចសម័យមុនឡើយ[2]។ មួយវិញទៀតកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លី ត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ និង ត្រូវកំណត់ថាជាសិទ្ធិអាស្រ័យផល និង សិទ្ធិលក់ទ្រព្យសម្បត្តិ ហើយសិទ្ធិទាំងនេះជាសិទ្ធិផ្តាច់មុខ តែត្រូវអនុវត្តក្នុងព្រំដែនកំណត់ និង លក្ខខណ្ឌច្បាប់។

១.៣ របបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ (១៩៧៥-១៩៧៩)

អំឡុងឆ្នាំ១៩៧៥-១៩៧៩ មានការផ្លាស់ប្តូរយ៉ាងខ្លាំងទៅលើរបបកម្មសិទ្ធិ ដីធ្លីឯកជនត្រូវបានហាមឃាត់ ព្រមទាំងលែងមានច្បាប់ស្តីពីទ្រព្យសម្បត្តិទៀតឡើយ ហើយឯកសារនានាត្រូវបានដុតបំផ្លាញចោល។ ទ្រព្យសម្បត្តិទាំងអស់ និង អចលនវត្ថុត្រូវបានដាក់ជាទ្រព្យសម្បហាភាព[3] ។

១.៤ របបសាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជា (១៩៧៩-១៩៨៩)

របបសាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជាឆ្នាំ១៩៧៩ - ១៩៨៩ សិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនមិនត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់នោះទេនៅក្នុងអំឡុងពេលនៃរបបនេះ។ ប៉ុន្តែក្នុងឆ្នាំ១៩៨៩ មានកែប្រែទម្រង់បន្តិចបន្តួចតាមរយៈការអនុម័តអនុក្រឹត្យលេខ២៥ ចុះថ្ងៃទី២២ ខែមេសា ឆ្នាំ១៩៨៩ ការផ្តល់

[1] East-West Management Institute, Inc. ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា សៀវភៅសិក្សានិងស្រាវជ្រាវ, ឆ្នាំ២០០៣ទំព័រ២២-២៣។
[2] East-West Management Institute, Inc. ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា សៀវភៅសិក្សា និង ស្រាវជ្រាវ, ឆ្នាំ២០០៣ ទំព័រ២៤។
[3] មាត្រា២ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យឆ្នាំ១៩៧៥។

សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើផ្ទះសម្បែងជូនប្រជាជន។ ហើយតាមរយៈអនុក្រឹត្យនេះ បានអនុញ្ញាតឲ្យមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើផ្ទះសម្បែង និង ការចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិជូនបុគ្គលម្នាក់ៗព្រមទាំងអាចធ្វើការផ្ទេរប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិតាមរយៈមតកសាសន៍ ឬ ការលក់។ ក្រោយមកទៀតសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដែលនៅមាន បានទទួលស្គាល់ និង អនុម័តតាមរយៈសេចក្តីណែនាំលេខ០៣ សណន ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៨៩ ស្តីពីការអនុវត្តគោលនយោបាយប្រើប្រាស់ និង គ្រប់គ្រងដីធ្លី។ ម៉្យាងវិញទៀត ចំពោះសិទ្ធិភោគៈសំរាប់ដីស្រែ និង ដីកសិកម្មបានទទួលស្គាល់ ប៉ុន្តែកំណត់តិចជាង៥ហិកតា។ ចំពោះដីដែលមានទំហំធំជាង៥ហិកតា ត្រូវបានផ្តល់ឲ្យក្នុងទម្រង់ជាដីសម្បទាន។ ការទទួលបានសិទ្ធិភោគៈទាមទារឲ្យធ្វើការចុះបញ្ជីភោគៈផងដែរ[4]។

១.៥ សម័យរដ្ឋកម្ពុជា (១៩៨៩-១៩៩៣)

ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ បានចាប់កំណើតឡើងនៅក្នុងសម័យនេះនិយមន័យនៃកម្មសិទ្ធិត្រូវបានអនុលោមទៅតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ១៩២០។ ប៉ុន្តែការកើតមានឡើងវិញ នូវកម្មសិទ្ធិឯកជនមានតែចំពោះដីលំនៅដ្ឋានមួយគត់ដែលអាចយកជាកម្មសិទ្ធិឯកជនបាន។ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២នេះបានទទួលស្គាល់កម្មសិទ្ធិភោគៈដែលផ្ទេរតាមរយៈសន្តតិកម្ម កិច្ចសន្យានៃការលក់ ប្រទានកម្ម និង តាមរយៈភោគៈ។ ហើយដើម្បីក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៃដី ភោគីត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌនៃភោគៈមួយចំនួនដូចជាកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី ដោយសុចរិតដោយមានការដឹងឮជាសាធារណៈ ដោយមិនមានការអាក់ខាន ដោយគ្មានការបន្លំ[5]។ មួយវិញទៀតភោគៈដែលកាន់កាប់រយៈពេល៥ឆ្នាំ អាចនាំឲ្យទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិតែចាំបាច់ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីភោគៈ ព្រមទាំងបង់ពន្ធឲ្យបានទៀងទាត់[6]។ ទន្ទឹមនឹងមានការទទួលស្គាល់ ក៏មានបញ្ហាមួយចំនួនចោទផងដែរដូចជាកម្រមានការចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ជូនប្រជាជនដែលធ្វើឲ្យប្រជាជនគ្រាន់តែចូលកាន់កាប់ភោគៈនៃដីតែប៉ុណ្ណោះ។ ជាងនេះទៅទៀត មានការផ្លាស់ប្តូរទីលំនៅច្រើនដងហើយពិបាកក្នុងការចូលទៅកាន់តំបន់មួយចំនួនដើម្បីធ្វើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ បង្កឲ្យមានការប៉ះពាល់ដល់លទ្ធភាពអនុវត្តច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២។ ហើយមួយទៀតគឺការពិបាកក្នុងការផ្តល់ពត៌មានអំពីកាតព្វកិច្ចតាមផ្លូវច្បាប់ថ្មីស្តីពីការប្រកាសជូនដំណឹងពីភោគៈរបស់ខ្លួន និង ការបង់ពន្ធជូនប្រជាជន។ ប្រសិនបើពួកគាត់មិនបានទទួលពត៌មាន ពួកគាត់មិនអាច

[4] East-West Management Institute, Inc. ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា សៀវភៅសិក្សានិងស្រាវជ្រាវ, ឆ្នាំ២០០៣ទំព័រទី២៦-២៧។

[5] មាត្រា៦៥ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ១៩៩២។

[6] មាត្រា៦៦ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ១៩៩២។

អនុវត្តកាតព្វកិច្ច ដូច្នេះគាត់មិនអាចទាមទារកម្មសិទ្ធិដីដោយផ្អែកលើភោគៈបានទេ។ បញ្ហាចោទទាំងនេះហើយ ដែលជាហេតុនាំឲ្យមានសំណើកែប្រែជាច្រើនបន្តបន្ទាប់។

១.៦ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា (១៩៩៣-បច្ចុប្បន្ន)

យោងតាមរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣ មាត្រា៤៤ បានចែងស្តីពីសិទ្ធិក្នុងការធ្វើជាម្ចាស់លើដីធ្លី ប៉ុន្តែកំណត់សិទ្ធិនេះចំពោះតែប្រជាជនកម្ពុជាប៉ុណ្ណោះ។ មានន័យថាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិនៅតែកើតមានឡើងដដែល ប៉ុន្តែគ្រាន់តែកំណត់យ៉ាងច្បាស់លាស់ថា មានតែជនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរតែប៉ុណ្ណោះដែលអាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី។ការចូលជាធរមានរបស់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ឃើញថាមានបញ្ញត្តិអំពីសិទ្ធិលើដីធ្លី ព្រមទាំងលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមួយចំនួនផងដែរ។ ស្របពេលជាមួយគ្នានេះ ក៏មានមាត្រាមួយចំនួននៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីត្រូវបាននិរាករណ៍ ឬ ត្រូវបានលុបចោលដោយច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ផ្នែកទី២៖ សញ្ញាណនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់

កថាខណ្ឌទី១៖ អត្ថន័យ

១.១ ការលក់

ការលក់គឺជាកិច្ចសន្យាដែលអនុញ្ញាតអោយផ្ទេរសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញដោយអ្នកទិញ ត្រូវបង់ថ្លៃទៅអោយអ្នកលក់[7]។

១.២ លទ្ធកម្ម

លទ្ធកម្ម ៖ យោងតាមសន្ទានុក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានឲ្យនិយមន័យ លទ្ធកម្មថាជាការទទួលបាន ឬ ការបានឡើងជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃវត្ថុណាមួយដោយការងាររបស់ខ្លួនក្តី ដោយទិញ ឬ ដោយដូរក្តី។

១.៣ អចលនវត្ថុ

អចលនវត្ថុៈ សំដៅទៅលើដីធ្លី និង វត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន ដូចជាអគារសំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិ ជាអាទិ៍[8] ។ អចលនវត្ថុសំដៅទៅលើវត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយជាវត្ថុដែលតាំងភ្ជាប់យ៉ាងមាំទៅនឹងដីដែលគេចាត់ទុកជាផ្នែកមួយនៃ**ដី។** អចលនវត្ថុ គឺជាវត្ថុដែលមានរូប

[7] មាត្រា៦៤ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១

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

(ដីនិងអគារ)តែមិនរួមបញ្ចូលវត្ថុទាំងឡាយដែលអាចផ្តាច់ ឬដកចេញមិនបណ្តាលឲ្យខូចខាតដល់ដីនោះទេ។

១.៤ កម្មសិទ្ធិ

យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា១៣៨បានបញ្ញត្តិថាៈ កម្មសិទ្ធិសំដៅទៅលើសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករនោះអាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និង ចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយសេរីបាននៅក្នុងទំហំដែលច្បាប់បានកម្រិត[9]។

កថាខណ្ឌទី២ៈ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់

លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់ គឺជាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយឆន្ទៈនៃការព្រមព្រៀងរវាងបុគ្គលពីរ ឬ ច្រើននាក់តាមរូបភាពនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ហើយធ្វើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនោះដោយស្របតាមគោលការណ៍នៃច្បាប់។

ផ្នែកទី៣ៈ គោលការណ៍លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់

ជាទូទៅលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ គឺជាដំណើរនៃនីតិវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិវត្ថុជាអចលនវត្ថុ ពីបុគ្គលមួយទៅបុគ្គលមួយទៀត អាចជារូបវន្តបុគ្គល និង អាចជានីតិបុគ្គល ដោយមានការចូលរួមពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។ នីតិវិធីនេះ បានធ្វើឲ្យកម្មសិទ្ធិករដំបូងនៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការផ្ទេរសិទ្ធិ ត្រូវបាត់បង់សិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃវត្ថុនោះ ហើយបង្កើតបាននូវកម្មសិទ្ធិករថ្មី នៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាស្របទៅតាមគោលបំណង ដែលគូភាគីបានព្រមព្រៀងគ្នា។ បន្ទាប់ពីការធ្វើលទ្ធកម្មបានរួចរាល់ជាស្ថាពរ ជាទូទៅកម្មសិទ្ធិករថ្មីនៃអចលនវត្ថុដែលទទួលបានពីការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកិច្ចសន្យាបានទទួលនូវសិទ្ធិពេញលេញបី គឺ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និង សិទ្ធិចាត់ចែងដោយសេរីតាមទំហំដែលច្បាប់បានកំណត់។

[9] មាត្រា១៣៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ជំពូកទី២

អានុភាពនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់

ផ្នែកទី១៖ លក្ខខណ្ឌសុពលភាព នៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដោយការលក់

ជាការពិតណាស់ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមួយ កើតមានឡើងវាបានឆ្លងកាត់នូវដំណាក់កាលជាច្រើនរបស់វា ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យានោះមានសុពលភាពពេញលេញអាចយកទៅអនុវត្តបាន និង មានអានុភាពគតិយុត្តតាមផ្លូវច្បាប់។ ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមួយមានសុពលភាពពេញលេញគូភាគីត្រូវតាមលក្ខខណ្ឌដ៏សំខាន់កិច្ចសន្យាមួយចំនួនដូចជាខាងក្រោមនេះ៖

កថាខណ្ឌទី១៖ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះជាលក្ខខណ្ឌដ៏សំខាន់ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពពេញលេញត្រូវមានលក្ខខណ្ឌដូចជា:

- ការព្រមព្រៀង
- សមត្ថភាព
- កម្មវត្ថុ

១.១ ការព្រមព្រៀង

១.១.១ ការព្រមព្រៀងពិតប្រាកដ

ការព្រមព្រៀង គឺជាការសម្តែងនៅឆន្ទៈរបស់ភាគីនីមួយៗក្នុងកិច្ចសន្យា ដើម្បីបង្ហាញនូវគោលបំណងដ៏ពិតប្រាកដក្នុងការបង្កើតនៅកិច្ចសន្យាមួយនោះ។ ជាពិសេសក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដូចគ្នានេះផងដែរ ដែលអ្នកលក់ត្រូវតែបង្ហាញនូវឆន្ទៈរបស់ខ្លួនក្នុងការលក់អចលនវត្ថុនោះ ហើយអ្នកទិញក៏ត្រូវតែបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួនដ៏ពិតប្រាកដក្នុងការទិញអចលនវត្ថុទៅកាន់អ្នកលក់។ លើសពីនេះទៅទៀត ការព្រមព្រៀងមិនអាចកើតចេញដោយបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានវិការៈបានទេវាត្រូវតែជាការព្រមព្រៀងដោយសេរី និង ពិតប្រាកដហើយកិច្ចសន្យាមានអានុភាពដោយសារសំណើ និង ស្វីការត្រូវគ្នា[10]។

[10] មាត្រា៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ក. សំណើ

សំណើ គឺជាការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យា ដែលធ្វើឡើងដោយឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួន ជាមួយនឹងចំណងគតិយុត្ត ក្នុងករណីដែលមានស្វីការរបស់ភាគីម្ខាងទៀតចំពោះសំណើនេះ។ សំណើត្រូវមានអានុភាពនៅពេលដែលសំណើនោះទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត[11]។ សំណើ ត្រូវជូនដំណឹងពីអ្នកធ្វើសំណើ ទៅអ្នកធ្វើស្វីការ។ សំណើអាចធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ ឬ ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។ ក្នុងនោះសំណើធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់ ជាមួយអ្នកធ្វើស្វីការ ឬ តាមរយៈទូរស័ព្ទដៃជាដើមពីអ្នកធ្វើសំណើទៅកាន់អ្នកធ្វើស្វីការ។ មួយវិញទៀត សំណើរជាលាយលក្ខណ៍ជាអក្សរ អាចធ្វើបានតាមរយៈការសរសេរជាលិខិតផ្សព្វផ្សាយតាមកាសែត ទស្សនាវដ្តី ទូរទស្សន៍ សំរាប់ការជូនដំណឹងនៃសំណើទៅកាន់អ្នកធ្វើស្វីការជាដើម។

ផ្ទុយទៅវិញ ក្នុងករណីដែលអ្នកធ្វើសំណើមានបំណងចង់ដកសំណើនោះមកវិញ អ្នកធ្វើសំណើអាចជូនដំណឹងអំពីការដកសំណើ ទៅកាន់ភាគីម្ខាងទៀតដែលជាអ្នកទទួលសំណើ ស្របពេលដែលសំណើទៅដល់ ឬ មុនពេលសំណើទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត។ មានន័យថា ការដកសំណើត្រូវមានអានុភាព លុះត្រាតែការជូនដំណឹងអំពីការដកសំណើរនោះបានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀតមុនពេលដែលភាគីម្ខាងនោះជូនដំណឹងអំពីស្វីការ។

➢ សំណើមានកំណត់អំឡុងពេល

សំណើមានកំណត់អំឡុងពេល គឺជាសំណើដែលមានកំណត់អំឡុងពេលច្បាស់លាស់នៅក្នុងសំណើសម្រាប់ឲ្យភាគីម្ខាងទៀតធ្វើស្វីការត្រឡប់មកវិញក្នុងកាលបរិច្ឆេទនោះ។ការកំណត់រយៈពេលអំពីការធ្វើស្វីការ ត្រូវបានកំណត់នៅរយៈពេលជាក់លាក់មួយ គេគិតចាប់ពីពេលជូនដំណឹងអំពីសំណើ នៅក្នុងថេរវេលាកំណត់នោះ បើមិនច្បាស់ថាអ្នកស្នើកំណត់ពេលវេលាផ្សេង។ ចំពោះសំណើដែលមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ អ្នកធ្វើសំណើមិនអាចដកសំណើវិញបានទេ[12]។ អ្នកធ្វើសំណើត្រូវរងចាំរហូតដល់ការបរិច្ឆេទនៃការធ្វើស្វីការកន្លងផុត ក្នុងការបដិសេដចំពោះការដកសំណើបាន។ ម៉្យាងទៀតសំណើនោះអាចនឹងបាត់បង់អានុភាពព្រមគ្នាដែរ ប្រសិនបើអ្នកធ្វើស្វីការមិនឆ្លើយតបចំពោះសំណើនោះ ឬ បដិសេធមិនទិញអចលនវត្ថុនោះក្នុងអំឡុងពេលកំណត់សម្រាប់ធ្វើស្វីការ។

[11] មាត្រា៣៣៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[12] មាត្រា៣៣៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

➢ **សំណើគ្មានកំណត់អំឡុងពេល**

សំណើគ្មានកំណត់អំឡុងពេល គឺជាសំណើដែលមិនបានបញ្ជាក់ពីការបរិច្ឆេទឲ្យបានជាក់លាក់នៅក្នុងសំណើ សម្រាប់អ្នកធ្វើស្វីការក្នុងការឆ្លើយតបចំពោះសំណើនោះ។ ក្នុងករណីដែលការធ្វើសំណើដោយផ្ទាល់មាត់ ដែលអ្នកធ្វើសំណើកំពុងនិយាយតទល់គ្នា ឬ កំពុងឆ្លើយតបតាមខ្សែទូរស័ព្ទរវាងគូភាគី ដែលក្នុងស្ថានភាពអ្នកធ្វើស្វីការអាចឆ្លើយភ្លាមៗបានសម្រាប់អ្នកធ្វើសំណើ ប៉ុន្តែមិនអាចឆ្លើយតបភ្លាមៗចំពោះសំណើនោះទេ សំណើនោះត្រូវបានបាត់បង់អានុភាព[13]។ផ្ទុយទៅវិញ សំណើមិនត្រូវបានដកក្នុងអំឡុងពេលសមរម្យមួយ ចំពោះសំណើគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ធ្វើស្វីការ[14]។ ក្នុងន័យនេះពាក្យថា "អំឡុងពេលសមរម្យ" មិនកំណត់ពីរយៈពេលជាក់លាក់ថាក្នុងថេរវេលាណាមួយពិតប្រាកដនោះទេ វាអាស្រ័យទៅលើកម្មវត្ថុនៃសំណើនោះដែលអាចឲ្យអ្នកធ្វើស្វីការអាចឆ្លើយចំពោះសំណើនោះ ដោយមានភាពច្បាស់លាស់ក្នុងការទទួលយក ឬ បដិសេធ ។ ដូចនេះ សំណើគ្មានកំណត់អំឡុងពេល អំឡុងពេលសមរម្យដកសំណើវាអាស្រ័យទៅលើខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា និង ទំហំនៃកម្មវត្ថុមានតម្លៃតិច ឬ ច្រើនទៅតាមស្ថានភាពជាក់ស្តែង។ ការកំណត់អំពីអំឡុងពេលសមរម្យសម្រាប់ដកសំណើគឺដើម្បីការពារការខូចខាតប្រយោជន៍ចំពោះអ្នកធ្វើស្វីការ។

ខ.ស្វីការ

ស្វីការ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលអ្នកទទួលសំណើយល់ព្រមចំពោះសំណើនោះ[15]។ ស្វីការមួយដែលមានអានុភាពត្រូវតែធ្វើឡើងដោយអ្នកធ្វើស្វីការ ព្រមទាំងមានភាពជាក់លាក់ និង ពេញលេញ ហើយត្រូវជូនដំណឹងទៅកាន់អ្នកធ្វើសំណើ តាមពេលកំណត់។ ម្យ៉ាងទៀត ស្វីការមិនត្រូវមានលក្ខខណ្ឌលើសំណើ ឬ បន្ថែមការកែប្រែផ្សេងៗលើសំណើទេ។

១.១.២ ការព្រមព្រៀងដោយសេរី និង គ្មានវិការៈនៃកិច្ចសន្យា

ជាទូទៅ កិច្ចសន្យាដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី មានកម្មវត្ថុស្របច្បាប់ ហើយធ្វើឡើងដោយសមត្ថជន នោះកិច្ចសន្យានឹងមានអានុភាព។ ប៉ុន្តែនៅក្នុងករណីមួយចំនួន កិច្ចសន្យាដែលបានបំពេញគ្រប់លក្ខខណ្ឌខាងលើ នៅតែត្រូវបានគេលុបចោលដោយសារមានវិការៈតាមរូបភាពមួយចំនួនដូចជាៈ ការភាន់ច្រឡំ ការឆបោក ការគំរាមកំហែង អំពើកេងយក

[13] មាត្រា៣៣៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[14] មាត្រា៣៣៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[15] មាត្រា៣៣៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ចំណេញហួសហេតុជាដើម [16] ។ សកម្មភាពដែលមានវិការៈទាំងនេះត្រូវបានគេហៅថាសកម្មភាពដែលអាចលុបចោលបាន[17]។

ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ក៏បានបញ្ញត្តិអំពីឋបនីយផ្លូវចិត្ត និង ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតផងដែរ។ នៅក្នុងករណីនៃការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត និង ឋបនីយផ្លូវចិត្ត ការបង្ហាញឆន្ទៈគឺអាចនិយាយបានថាមានវិការៈ ព្រោះវាមិនឆ្លុះបញ្ចាំងពីឆន្ទៈពិតប្រាកដ។ ជាការពិត អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមិនអាចលើកឡើងថាការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួន គឺមានវិការៈ និង ត្រូវបានទុកជាមោឃៈ ព្រោះគាត់បានដឹងថាការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួន គឺមិនពិត។ ដូច្នេះ ប្រសិនបើជនណាម្នាក់បានបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួន ទោះបីជាគាត់ដឹងថាវាមិនមែនឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ខ្លួននោះ ជាគោលការណ៍ គាត់មិនអាចលើកឡើងពីមោឃភាពបានទេ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ នៅក្នុងករណីដែលជននោះ បានឃុបឃិតជាមួយភាគីម្ខាងទៀត និង បង្កើតកិច្ចសន្យាមិនពិត នោះពួកគេមិនអាចអះអាងពីសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាបានទេ។

ក. ការភាន់ច្រឡំ

ការភាន់ច្រឡំមានន័យថា នៅក្នុងករណីដែលអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ បានធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានលក្ខណៈខុសគ្នា ទៅនឹងឆន្ទៈពិតរបស់ខ្លួន ហើយគេក៏មិនបានដឹងអំពីភាពខុសនេះ នៅពេលគេធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈឡើយ[18]។ ទន្ទឹមនឹងនេះការភាន់ច្រឡំអាចជាៈ ការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់នៃកិច្ចសន្យា ការភាន់ច្រឡំទៅលើចំណុចនៃកិច្ចសន្យាដែលភាគីយល់ថាសំខាន់ និង ការភាន់ច្រឡំដោយភាគីទាំងសងខាង។

ខ. ការឆបោក

ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយការឆបោក មានន័យថា បុគ្គលណាម្នាក់ ឬ តតិយជនបានធ្វើឲ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ មានការភាន់ច្រឡំ ដោយសារមធ្យោបាយឆបោក ហើយអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ បានបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួន ដោយខុសពីឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ខ្លួន និង គាត់មិនបានដឹងពីភាពខុសគ្នានេះ នៅពេលដែលគាត់ធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈ។ ការឆបោកមានលក្ខណៈស្រដៀងគ្នាទៅនឹងការភាន់ច្រឡំ ត្រង់ចំណុចដែលឆន្ទៈពិតប្រាកដ និង ការបង្ហាញឆន្ទៈមកក្រៅមិនត្រូវគ្នា។ ក៏ប៉ុន្តែភាពខុសគ្នានេះកើត

[16]មាត្រា៣៩៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[17]មាត្រា៣៥៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[18] មាត្រា៣៤៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ឡើងពីសកម្មភាពឆបោករបស់ភាគីម្ខាងទៀត ឬ តតិយជននៅក្នុងករណីនៃការឆបោកដែលមានលក្ខណៈខុសគ្នាពីការភាន់ច្រឡំ ។

បុគ្គលដែលបានធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈ ដោយសារការឆបោករបស់ភាគីម្ខាងទៀតអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាដោយហេតុថា ការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ[19]។

គ. ការគម្រាមកំហែង

ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានការគម្រាមកំហែង សំដៅទៅលើករណីដែលអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបានបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួន ដែលផ្ទុយនឹងបំណងរបស់ខ្លួន ដោយសារមានការភ័យខ្លាចភាគីម្ខាងទៀត ឬ តតិយជន។ ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានការគម្រាមកំហែងនេះ អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈនេះ អាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យានេះបាន[20]។

ឃ.ការផ្ដល់ពត៌មានមិនពិត

ពត៌មានមិនពិត សំដៅទៅលើហេតុដែលត្រូវបានលើកឡើងដោយភាគី សំរាប់ជាមូលដ្ឋានក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាគឺខុសពីការពិត។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ប្រសិនបើអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ បានដឹងថាហេតុនោះមិនមែនជាការពិតនោះ ខ្លួនមិនបង្ហាញឆន្ទៈទេ។ ដូចនេះអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន[21]។

ង. ការកេងចំណេញហួសហេតុ

ការកេងចំណេញហួសហេតុ សំដៅទៅលើករណីដែលភាគីម្ខាងបានធ្វើកិច្ចសន្យាដោយឆ្លៀតឱកាសដែលភាគីម្ខាងទៀតកំពុងជួបប្រទះការលំបាកខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ភាពល្ងង់ខ្លៅ ការខ្វះបទពិសោធន៍ ហើយបានកេងយកចំណេញយ៉ាងសន្ធឹកសន្ធាប់ពីកិច្ចសន្យានោះ ភាគីម្ខាងទៀតអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន[22]។

ច. ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព

ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពសំដៅលើករណីដែលភាគីម្ខាងបានធ្វើកិច្ចសន្យាដោយឆ្លៀតឱកាស ដែលភាគីម្ខាងទៀត កំពុងជួបប្រទះនូវការលំបាកសេដ្ឋកិច្ច ឬ សង្គម ឬ បានប្រើដោយ មិន

[19] មាត្រា៣៤៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[20] មាត្រា៣៥០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[21] មាត្រា៣៤៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[22] មាត្រា៣៥១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ត្រឹមត្រូវនូវស្ថានភាពផ្សេងទៀតដែលភាគីម្ខាងទៀតមិនអាចប្រឆាំងតបបានទេ[23]។

ឆ. បបនីយផ្លូវចិត្ត

បបនីយផ្លូវចិត្ត គឺជាករណីដែលអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ បានដឹងថាការបង្ហាញឆន្ទៈ តាមការជាក់ស្តែងរបស់ខ្លួនមានលក្ខណៈខុសគ្នានឹងឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ខ្លួន។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ភាគីដែលបង្ហាញឆន្ទៈខ្លួនឯងផ្ទាល់នោះ បានដឹងយ៉ាងពិតប្រាកដថា ការបង្ហាញឆន្ទៈដែលបានបង្ហាញនោះមិនមែនជាឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ខ្លួនឡើយ ហើយខ្លួននៅតែសម្រេចចិត្ត ធ្វើការបង្ហាញទៀតនោះ កិច្ចសន្យានេះមិនត្រូវរារាំងអានុភាពឡើយ លុះត្រាតែភាគីម្ខាងទៀតបានដឹងថាការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ ខុសពីឆន្ទៈពិតរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ ទើបអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអាចបដិសេដការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនបាន[24]។

ជ. ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត

ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត សំដៅទៅលើការបង្ហាញឆន្ទៈខុសពីការពិតដែលបានធ្វើឡើងដោយការឃុបឃិតជាមួយភាគីម្ខាងទៀត ហើយកិច្ចសន្យានេះចាត់ទុកជាមោឃៈ[25]។

១.២ សមត្ថភាពគូភាគី

បុគ្គលទាំងឡាយនៅពេលដែលមានរូបរាង ហើយបានធ្វើសកម្មភាពទំនាក់ទំនងក្នុងសង្គម បង្កើតបានជាសិទ្ធិ ករណីកិច្ច និង កាតព្វកិច្ច ត្រូវតែមានសមត្ថភាពពេញលេញជារូបវន្តបុគ្គល ឬ ជានីតិបុគ្គលដែលច្បាប់ទទួលស្គាល់ ទើបសកម្មភាពនោះអាចមានអានុភាព និង សុពលភាពស្របតាមច្បាប់ និង អាចកាត់បន្ថយវិវាទក្នុងសង្គមផងដែរ។

សមត្ថភាព គឺជាលក្ខណៈសម្បត្តិរបស់បុគ្គលម្នាក់ៗដែលអាចក្លាយជាម្ចាស់សិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចដែលអាចវិនិច្ឆ័យបាន អំពីលទ្ធផលនៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន ដែលអាចធ្វើអោយសកម្មភាពរបស់ខ្លួនមានអានុភាពត្រឹមត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់។

[23] មាត្រា៣៤៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[24] មាត្រា៣៥២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[25] មាត្រា៣៥៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

សមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់មាន៣គឺ ៖

១.២.១ សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ

សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ គឺជាស្ថានភាពដែលបុគ្គលគ្រប់រូបអាចក្លាយជាប្រធាននៃសិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ច ហើយទទួលបាននូវសិទ្ធិដោយគ្មានការលើកលែង។

រូបវន្តបុគ្គលម្នាក់ៗមានសមត្ថភាពទទួលបាននូវសិទ្ធិនៅពេលចាប់កំណើត ហើយបាត់បង់នូវសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិនៅពេលមរណភាព[26] ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬ នីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិជាខ្មែរទេ ទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី។

១.២.២ សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ

សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ គឺសំដៅលើសកម្មភាពដែលអាចយល់ដឹង និង វិនិច្ឆ័យបានអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន។ សកម្មភាពដែលភាគីបានធ្វើនៅក្នុងស្ថានភាពដែលខ្លួនមិនអាចយល់ដឹង និង វិនិច្ឆ័យបានអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនបានអាចលុបចោលបាន[27]។

១.២.៣ សមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព

សមត្ថភាព គឺជាអំណាច ឬ លទ្ធភាពចុះកិច្ចសន្យាបាន ចំពោះភាគីនៃកិច្ចសន្យា។ តាមលក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា បានកំណត់យ៉ាងច្បាស់ពីសមត្ថភាពរបស់បុគ្គលដែលអាចចុះកិច្ចសន្យាបាននាំឲ្យកិច្ចសន្យាមួយត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់ និង មានសុពលភាពពេញលេញ។ ផ្ទុយទៅវិញសមត្ថភាពរបស់បុគ្គលមួយចំនួន ត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពដែលជាហេតុនាំឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពមិនពេញលេញ ក្នុងនោះមានសមត្ថភាពជន ឬ ជនកម្រិតសមត្ថភាពដែលច្បាប់បានបញ្ញត្តិ។

១.២.៣.១ បុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពចុះកិច្ចសន្យា

បុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពក្នុងកិច្ចសន្យា មានដូចជា រូបវន្តបុគ្គល និង នីតិបុគ្គល។

***រូបវន្តបុគ្គល** គឺជាសំដៅយកមនុស្សម្នាក់ៗដែលអាយុចាប់ពីអាយុ១៨ឆ្នាំឡើងទៅដែលជានីតិជន កំណត់ដោយច្បាប់។ មួយវិញទៀត សំដៅយកអត្តាធីនភាព គឺមានសិទ្ធិនិង ករណីយកិច្ចដូច

[26] មាត្រា៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[27] មាត្រា១៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

គ្នាទៅនឹងនីតិជនដែរ ដោយយោងតាមមាត្រា២១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បានចែងអំពីលក្ខខណ្ឌនៃអត្តាធីនភាពមានដូចជា:

- អនីតិជនដែលមានអាយុ១៦ឆ្នាំគិតចាប់ពីថ្ងៃដាក់ពាក្យសុំ
- អាចទ្រទ្រង់ជីវភាពខ្លួនឯងដោយឯករាជ្យ
- ការទទួលបានអត្តាធីនភាពដោយដាក់ពាក្យសុំទៅតុលាការ បើតុលាការយល់ឃើញថាអត្តាធីនភាពស្របនឹងប្រយោជន៍អនីតិជន។ក្នុងករណីនេះតុលាការត្រូវសួរយោបល់ពីអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា។
- អនីតិជនដែលបានរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍ហើយ ត្រូវទទួលអត្តាធីនភាព ដោយមិនចាំបាច់មានការប្រកាសពីតុលាការទេ ជាអត្តាធីនភាព ដែលអនីតិជនទទួលបានដោយស្វ័យប្រវត្តិមិនបាច់ដាក់ពាក្យសុំទៅតុលាការ។ ទោះបីជាអាពាហ៍ពិពាហ៍នោះរលត់ក៏ដោយ ក៏អត្តាធីនភាពនេះមិនត្រូវរលត់ឡើយ។

***នីតិជន** គឺសំដៅទៅលើនីតិជនដែលបានចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវ និង មានការអនុញ្ញាតដើម្បីធ្វើអាជីវកម្ម ឬ ដោយច្បាប់កំណត់ជានីតិបុគ្គល ទើបអាចក្លាយទៅជានីតិបុគ្គលមានសមត្ថភាពក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមួយមានសុពលភាព និងមានអានុភាពគតិយុត្តត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់។

១.២.៣.២ បុគ្គលដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព

បុគ្គលដែលបានកម្រិតសមត្ថភាព គឺជាបុគ្គលដែលច្បាប់បានកម្រិតសមត្ថភាពមិនឲ្យធ្វើសកម្មភាពមួយចំនួន ដែលមានសុពលភាពមិនពេញលេញទេ ដូចជាសកម្មភាពចុះកិច្ចសន្យា និងសកម្មភាពឯកតោភាគី ក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់បុគ្គលតែម្នាក់ ប៉ុន្តែមានអានុភាពគតិយុត្ត។ បុគ្គលដែលមានកម្រិតសមត្ថភាព មានដូចជា អនីតិជន ជនស្ថិតក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និង ជនស្ថិតក្រោមហិតូបត្ថម្ភ[28]។

ក. អនីតិជន

អនីតិជន សំដៅលើជនដែលមានអាយុក្រោម១៨ឆ្នាំ[29]។ អនីតិជន គឺជាជនដែលមានសមត្ថភាពក្នុងការត្រិះរិះពិចារណាមិនបានគ្រប់គ្រាន់ ហើយជាគោលការណ៍ សកម្មភាពណាដែលបានធ្វើឡើងដោយអនីតិជន ដោយគ្មានការយល់ព្រមពីអ្នកមានអំណាចមេបា ឬ អ្នកអាណាព្យាបាល គឺពុំ

[28] មាត្រា១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[29] មាត្រា១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

មានសុពលភាពទេ។ អនីតិជនអាចធ្វើសកម្មភាពគតិយុត្តសុពលភាពពេញលេញបាន ចាំបាច់ត្រូវធ្វើសកម្មភាពតាមរយៈអ្នកមានអំណាចមេបា ឬ អាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ឬ អនីតិជនខ្លួនឯងអាចធ្វើសកម្មភាពគតិយុត្តបាន ក្រោយពីទទួលបានការយល់ព្រមពីអ្នកតំណាងដែលត្រូវបានកំណត់ដោយច្បាប់។ ទោះបីជាយ៉ាងណា គេអាចលុបចោលនៅសកម្មភាពដែលធ្វើដោយអនីតិជនដោយគ្មានការយល់ខ្លះៗដែរ ដែលទទួលស្គាល់នៅការធ្វើកិច្ចសន្យា ដោយមានសុពលភាពពេញលេញរបស់អនីតិជន។ សកម្មភាពដែលទទួលសិទ្ធិ ឬ ឲ្យរួចផុតពីកាតព្វកិច្ច គឺមានសុពភាពពេញលេញ។ ដោយសារតែតាមរយៈសកម្មភាពទាំងនេះ អនីតិជនពុំមានបាត់នូវផលប្រយោជន៍របស់ខ្លួនទេ។ ឧទាហរណ៍ដូចជាៈ ការបង្កើតកិច្ចសន្យា អនីតិជនបានធ្វើការចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញវត្ថុប្រើប្រាស់រាល់ថ្ងៃ ដែលជាសកម្មភាពដែលទាក់ទងនិងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ នាំឲ្យកិច្ចសន្យានោះមានសុពលភាពពេញលេញ ដោយមិនបាច់សុំការអនុញ្ញាតពីអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបានោះទេ។

ខ.ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ

ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ គឺជាជនដែលស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពជានិរន្ត៍ ដែលខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹង និង វិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់ នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនដោយសារមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី តុលាការអាចប្រកាសចាប់ផ្តើមអាណាព្យាបាលទូទៅបាន តាមពាក្យសុំរបស់សាមីខ្លួន សហព័ទ្ធ ញាតិដែលស្ថិតនៅក្នុង៤ថ្នាក់ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ហិតូបត្ថម្ភកៈ មេឃុំ ឬ ចៅសង្កាត់នៃលំនៅឋានរបស់ជននោះ ឬ តំណាងអយ្យការ[30]។

ជាឧទាហរណ៍មានដូចជាៈ ជនដែលមិនអាចទៅទិញអីវ៉ាន់ប្រចាំថ្ងៃដោយខ្លួនឯងបាន ហើយចាំបាច់ត្រូវមានអ្នកណាធ្វើជំនួស ជនដែលមិនដឹងអ្វីៗដែលបានកើតមានឡើងជារៀងរាល់ថ្ងៃ ដូចជា ឈ្មោះ គ្រួសារ ទីកន្លែងដែលខ្លួនរស់នៅជាដើម ជនដែលធ្លាក់ក្នុងស្ថានភាពជារុក្ខជាតិ (ស្ថានភាពស្លាប់ខួរក្បាល)។ ជាគោលការណ៍ ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ មិនអាចធ្វើសកម្មភាពគតិយុត្តដោយឯករាជ្យបានទេគឺត្រូវផ្ទេរឲ្យអ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់។ ប្រសិនបើអនុវត្តផ្ទុយពីគោលការណ៍នេះសកម្មភាពដែលបានអនុវត្តត្រូវបានលុបចោល។ មានន័យថាចំពោះសកម្មភាពដែលបានធ្វើឡើងដោយអ្នកនៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅដោយផ្ទាល់ លើកលែងសកម្មភាពដែលទាក់ទងនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ មិនអាចលុបចោលបានទេ [31] ។ សកម្មភាពដែលបានធ្វើ

[30] មាត្រា២៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[31] មាត្រា២៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ដោយអ្នកនៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ដោយមានការយល់ព្រមពីអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅក៏អាចលុបចោលបានដែរ។

គ.ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ

ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ គឺជាជនដែលមានសមត្ថភាពតិចតួចពេកក្នុងការយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យ ដោយការមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី ហើយដែលតុលាការ បានសម្រេចប្រកាសចាប់ផ្តើមជំនួយចំពោះជននោះ ទៅតាមពាក្យសុំរបស់បុគ្គលជាកំណត់។ ជាគោលការណ៍ ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ អាចធ្វើសកម្មភាព ដោយមិនចាំបាច់មានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈទេ ដែលសកម្មភាពទាំងនោះទាក់ទងនឹងជីវភាពប្រចាំថ្ងៃ។ លើកលែងតែសកម្មភាពមួយចំនួន ដែលបានកំណត់ក្នុងមាត្រា៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាសំខាន់ទាំងនោះ ជាពិសេសក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុក៏ត្រូវការព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈ បើមិនដូច្នេះតែកិច្ចសន្យានោះអាចលុបចោលបាន។ ជារួមហិតូបត្ថម្ភ អាចធ្វើសកម្មភាពគតិយុត្តដោយឯករាជ្យបាន ក៏ប៉ុន្តែជាករណីលើកលែងចំពោះសកម្មភាពសំខាន់ៗ ចាំបាច់ត្រូវមានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈដូចមានចែងក្នុងមាត្រា៣០នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។ ប្រសិនបើការអនុវត្តផ្ទុយពីនេះ សកម្មភាពដែលជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភបានធ្វើដោយមិនមានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈទេអាចត្រូវបានលុបចោលបាន។

១.៣. កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា

កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា គឺជាលក្ខខណ្ឌដ៏សំខាន់មួយដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមានសុពលភាព ដែលក្នុងនោះមានចំនួនបីចំនុចសំខាន់ៗដូចជា ៖

ក. កម្មវត្ថុជាក់លាក់

កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ គឺចាំបាច់ត្រូវតែមានភាពជាក់លាក់ពិតប្រាកដ ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាមួយមិនមាននូវកម្មវត្ថុជាក់លាក់ទេនោះ វាមិនអាចបង្កើតនូវសុពលភាព និង ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចបានទេ។

ខ. កម្មវត្ថុអាចធ្វើបាន

កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ត្រូវតែជាកម្មវត្ថុដែលគូភាគីអាចអនុវត្តបាន ។

ឧទាហរណ៍: គូភាគីមិនអាចចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅភពព្រះចន្ទបានទេ។

គ. កម្មវត្ថុស្របច្បាប់

កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដែលអាចយកទៅអនុវត្តបាន លុះត្រាតែកម្មវត្ថុនោះ ស្របនឹងច្បាប់បានកំណត់ ឬ ច្បាប់មិនបានហាមឃាត់ ។ ផ្ទុយទៅវិញ កម្មវត្ថុដែលផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិដោយបង្ខំ ឬ ផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និង ទំនៀមទំលាប់ល្អ ត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ[32] ។ ទោះបីកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាបានបង្ហាញឆន្ទៈ ព្រមព្រៀងបង្កើតវាដោយគ្មានវិការៈក៏ដោយ ក៏កិច្ចសន្យានោះត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈដែរ ។ ឧទាហរណ៍ កិច្ចសន្យាលក់ទិញទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ការលួច បន្លំ ឆបោក លក់ទិញទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដ៏ទៃ ហើយសកម្មភាពទាំងនេះ ជនណាក៏អាចអះអាងនូវមោឃភាពនៃកិច្ចសន្យានោះបានដែរ[33]។

កថាខណ្ឌទី២៖ លក្ខខណ្ឌទម្រង់

ចំពោះលក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ គឺជាលក្ខខណ្ឌដ៏សំខាន់មួយដែលធ្វើឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព និង អាចយកទៅតតាំងជាមួយតតិយជនបាន។ ផ្ទុយទៅវិញ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ មិនអាចធ្វើជាលិខិតឯកជន ឬ ដោយផ្ទាល់មាត់បានទេ ដែលចាំបាច់ត្រូវតែធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដោយលិខិតយថាភូត តាមរយៈអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចទៅតាមទម្រង់ច្បាប់ដែលបានកំណត់។

ក. លិខិតយថាភូត

លិខិតយថាភូត គឺជាលិខិតទាំងឡាយណាដែលបានធ្វើឡើងតាមទម្រង់ច្បាប់ដែលបានកំណត់ហើយបានធ្វើដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ក្នុងគោលបំណងដើម្បីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុទៅឲ្យបុគ្គលផ្សេងទៀត។ ម្យ៉ាងវិញទៀត កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនឹងមានអានុភាព និង ជាលក្ខខណ្ឌក្នុងការតតាំងជាមួយតតិយជនបាន លុះត្រាតែ គូភាគីត្រូវធ្វើជាលិខិតយថាភូត ដូចបានកំណត់ក្នុងមាត្រា៣៣៦(ការបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយសំណើ និង ស្វីការ) មាត្រា៥១៦ (ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ) និង មាត្រា៨៦២(អានុភាពនៃការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក)នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

ជាក់ស្តែង ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដែលភាគីម្ខាងទទួលករណីយកិច្ចធ្វើអនុប្បទាននូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬករណីកិច្ចធ្វើលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនឹងមានអានុភាព លុះ

[32] មាត្រា៣៣៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[33] មាត្រា៣៥៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ត្រាតែបានធ្វើលិខិតយថាភូត ។ ដូចនេះ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ មិនអាចធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាផ្សេងទៀត ក្រៅពីបញ្ញត្តិនេះបានឡើយ។

ផ្នែកទី២៖ បុគ្គលដែលមិនអាចធ្វើសកម្មភាពលក់ទិញអចលនវត្ថុបាន

១.១ បុគ្គលដែលមិនអាចលក់អចលនវត្ថុបាន

ដោយយោងតាម ច្បាប់ភូមិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បានចែងអំពីបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ និង មានសមត្ថភាពចុះកិច្ចសន្យាអាចលក់ ឬ ទិញទ្រព្យជាអចលនវត្ថុបាន ។ មួយវិញទៀត បានកំណត់ពីបុគ្គលដែលមិនអាចលក់បានមានដូចជា៖

- បុគ្គលដែលមិនជាកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យដែលត្រូវលក់
- កម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យអវិភាគ ដោយគ្មានការយល់ព្រមពីកម្មសិទ្ធិករអវិភាគផ្សេងទៀត ។
- បុគ្គលដែលមានអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុនៃការរឹបអូស[34]។
- សហព័ទ្ធមិនអាចលក់ទ្រព្យរួមឲ្យទៅសហព័ទ្ធរបស់ខ្លួនបានឡើយ ឬ លក់ឲ្យអ្នកដទៃ ដោយគ្មានការយល់ព្រមពីសហព័ទ្ធម្ខាងទៀត[35] ។

១.២ បុគ្គលដែលមិនអាចទិញអចលនវត្ថុបាន

បុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញបាន គឺជាបុគ្គលដែលបានកំណត់នៅក្នុងក្នុងច្បាប់ មានដូចជា៖

- អ្នកឲ្យគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិតាមច្បាប់តាមផ្លូវតុលាការ ឬ តាមកិច្ចសន្យា មិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញ ឬ ជាអ្នកលក់ដោយបង្ខំ នូវទ្រព្យសម្បត្តិដែលខ្លួនបានទទួលភារកិច្ចលក់ដោយផ្ទាល់ខ្លួន ឬ តាមរយៈអន្តរការីបានឡើយ ។ ចំពោះមន្ត្រីរាជការដែលទទួលបន្ទុកចាត់ការការលក់បង្ខំ ឬ ទទួលបន្ទុកគ្រប់គ្រងការលក់ដោយបង្ខំនេះក៏មិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញបានដែរ[36]។
- ចៅក្រម ព្រះរាជអាជ្ញា ក្រឡាបញ្ជី ឬ មន្ត្រីតុលាការផ្សេងទៀត មិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញ ឬ ជាអ្នកទិញដោយការលក់ដោយបង្ខំ ដោយផ្ទាល់ខ្លួន ឬ តាមរយៈអន្តរការីនូវវត្ថុ ឬ សិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃវិវាទដែលកំពុងចាត់ការនៅតុលាការដែលខ្លួនបំពេញភារកិច្ចបានទេ។ ចំណែក

[34] មាត្រា៦៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល លេខ នស/រកម/០៨-០១/ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១១។

[35] មាត្រា៦៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល លេខ នស/រកម/០៨-០១/ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១១។

[36] មាត្រា៥២៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ឯ មេធាវី ឬ សារការី ក៏មិនអាចក្លាយជា អ្នកទិញ ដោយការលក់ដោយបង្ខំនូវវត្ថុ ឬ សិទ្ធិ ដែលទាក់ទងនឹងរឿងក្តីដែលខ្លួនទទួលបន្ទុកនោះបានទេ[37] ។

- អាណាព្យាបាលមិនទិញរបស់កូនកំព្រាជាអនីតិជន ដែលស្ថិតនៅក្រោមអាណាព្យាបាលរបស់ខ្លួនបានទេ ។
- ហិតូបត្ថម្ភកៈមិនអាចទិញទ្រព្យដែលខ្លួនគ្រប់គ្រង។

ផ្នែកទី៣៖ ករណីកិច្ចរបស់អ្នកលក់

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ភាគីទាំងសងខាង ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមក ព្រោះ កិច្ចសន្យាលក់ទិញ គឺជាកិច្ចសន្យាទ្វេភាគី ។

១.១. ករណីយកិច្ចទូទៅ

ជាគោលការណ៍អ្នកលក់ មានករណីយកិច្ចសំខាន់ៗមួយចំនួនដែលត្រូវតែបំពេញមានដូចជា៖ ករណីយកិច្ចពន្យល់ ករណីយកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុ ករណីយកិច្ចថែរក្សាវត្ថុ និង ករណីយកិច្ចធានា ចំពោះការអនុវត្តកិច្ចសន្យានោះ។

ក.ករណីកិច្ចផ្ទេរសិទ្ធិ

អ្នកលក់ ត្រូវមានករណីកិច្ចត្រូវតែផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ទៅអោយអ្នកទិញ[38]។

ដូចនេះសិទ្ធិដែលខ្លួនបានលក់ត្រូវបានផ្ទេរ ដូចនៅក្នុងករណីខាងក្រោមៈ

- កិច្ចសន្យាលក់ទិញលើកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុ ៖ នៅពេលផ្ទេរ ការចុះបញ្ជីត្រូវបានធ្វើឡើង
- កិច្ចសន្យាលក់ទិញក្រៅពីកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុ ៖ នៅពេលព្រមព្រៀង។

ខ.ករណីកិច្ចប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ អ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចត្រូវប្រគល់វត្ថុទៅឲ្យអ្នកទិញ រីឯអ្នកទិញមានកាតព្វកិច្ចប្រគល់ប្រាក់ទៅឲ្យអ្នកលក់។ អ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ច ប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុទៅឲ្យអ្នកទិញតាមកាលបរិច្ឆេទ និង តាមទីកន្លែងដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា[39]។

[37] មាត្រា៥២៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[38] មាត្រា៥៣១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[39] មាត្រា៥៤៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ក្នុងករណីដែលកំណត់តែពេលត្រូវបង់ថ្លៃលក់ គេសន្មតថា ពេលកំណត់នៃការប្រគល់វត្ថុ ក៏ដូចពេលកំណត់នៃការបង់ថ្លៃលក់ដែរ។

ក្នុងករណីដែលភាគីសងខាងមិនកំណត់កាលបរិច្ឆេទដែលត្រូវប្រគល់វត្ថុ និង បង់ថ្លៃលក់នោះ អ្នកលក់ត្រូវប្រគល់វត្ថុ ទៅឲ្យអ្នកទិញ នៅពេលដែលអ្នកទិញទាមទារឲ្យប្រគល់វត្ថុទៅឲ្យអ្នកទិញនៅពេលដែលអ្នកទិញទាមទារឲ្យប្រគល់។

ការផ្ទេរការកាន់កាប់ ដោយការប្រគល់អចលនវត្ថុកាន់កាប់ ហើយការផ្ទេរការកាន់កាប់បែបនេះហៅថា ការប្រគល់ដោយជាក់ស្តែង។ ការប្រគល់អចលនវត្ថុអាចធ្វើឡើងបាន ដោយការប្រគល់សោនៃអគារ ឬ ប្រគល់ប័ណ្ណបញ្ជាក់សិទ្ធិ។

គ. ករណីយកិច្ចរក្សាទុកដែលជាកម្មវត្ថុ

អ្នកលក់ត្រូវមានករណីកិច្ចថែរក្សាទុកវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ដោយប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដ៏ល្អ រហូតដល់ពេលប្រគល់វត្ថុនោះទៅឲ្យអ្នកទិញ[40]។ ទោះបីជាបានកំណត់ពេល ឬ មិនបានកំណត់ពេលវេលាជាក់លាក់ ក៏អ្នកលក់ត្រូវថែរក្សាវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញឲ្យបានល្អរហូតដល់ថ្ងៃប្រគល់វត្ថុនោះទៅឲ្យអ្នកទិញ។

ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់បានធ្វើឲ្យបាត់បង់ ឬ ធ្វើឲ្យខូចខាតវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុដោយសារខ្លួនធ្វេសប្រហែស មិនបានគោរពករណីកិច្ចត្រូវប្រុងប្រយ័ត្នដែលបានកំណត់ អ្នកលក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវ ចំពោះអ្នកទិញ តាមកិច្ចសន្យា។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើការខូចខាតដោយករណីប្រធានសក្តិនោះអ្នកលក់ ត្រូវរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវ។

ឃ.ករណីកិច្ចប្រគល់លិខិតផ្សេងៗដែលចាំបាច់ដើម្បីបញ្ជាក់នូវសិទ្ធិ

អ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ច ត្រូវប្រគល់រាល់លិខិតផ្សេងៗ ដែលចាំបាច់ដើម្បីបញ្ជាក់នូវសិទ្ធិ[41]។ "លិខិតផ្សេងៗដែលចាំបាច់ដើម្បីបញ្ជាក់នូវសិទ្ធិ" គឺជាបណ្ណ័បញ្ជាក់សិទ្ធិ ដែលមានចែងនៅក្នុងមាត្រា ៥៥០ លិខិតកិច្ចសន្យា ឬ ឯកសារចាំបាច់សម្រាប់ចុះបញ្ជី។

[40] មាត្រា៥៥២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[41] មាត្រា៥៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

១.២ករណីយកិច្ចពន្យល់

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ករណីយកិច្ចពន្យល់របស់អ្នកលក់មានសារៈសំខាន់ណាស់សំរាប់អ្នកទិញ ដោយសារថា បើសិនណាអ្នកលក់មិនបានពន្យល់ទៅកាន់អ្នកទិញឲ្យបានច្បាស់លាស់ពីកម្មវត្ថុដែលត្រូវលក់ទេនោះ អ្នកទិញអាចនឹងមានការភាន់ច្រឡំទៅលើព្រំដែនរបស់វា និង សិទ្ធិផ្សេងៗទៀតដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញនោះ ។ អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវពន្យល់ឲ្យបានច្បាស់លាស់ នូវខ្លឹមសារនៃករណីយកិច្ចដែលអ្នកលក់ទទួលបន្ទុក ទំនាក់ទំនងគតិយុត្តដែលទាក់ទងនឹងវត្ថុ ឬ សិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ហើយជាពិសេសក្នុងករណីកិច្ចលក់អចលនវត្ថុត្រូវពន្យល់ដល់អ្នកទិញឲ្យបានច្បាស់លាស់នូវខ្លឹមសារនៃសិទ្ធិ ការទទួលបន្ទុក និង ព្រំដែននៃអចលនវត្ថុជាអាទិ៍[42]។ ផ្ទុយទៅវិញ ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់មិនបានពន្យល់ឲ្យបានច្បាស់លាស់អំពីកម្មវត្ថុដែលត្រូវលក់នោះ ទៅអ្នកទិញឲ្យបានយល់ច្បាស់ទេ គឺក្នុងចេតនាបិទបាំងពីការពិតដែលជាហេតុនាំឲ្យខូចផលប្រយោជន៍ទៅអ្នកទិញ។ ក្នុងករណីនេះ អ្នកលក់ត្រូវសងថ្លៃខូចខាតទៅអ្នកទិញ ឬ ក៏ជាហេតុដែលអ្នកទិញអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះបាន។

១.៣ករណីយកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ជាគោលការណ៍នៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ អ្នកលក់មានករណីយកិច្ច ត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលខ្លួនបានលក់[43]។ ចំណែកឯ មាត្រា៥៣១នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានកំណត់ថា អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញទៅឲ្យអ្នកទិញ។ ជាការពិតនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមានសារៈសំខាន់ណាស់ ដែលអ្នកលក់មានករណីយក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និង សិទ្ធិផ្សេងៗទៀតទៅឲ្យអ្នកទិញ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត កិច្ចសន្យាលក់ទិញក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃនូវអចលនវត្ថុ ការផ្ទេរសិទ្ធិកើតមាននៅពេលដែលភាគីព្រមព្រៀងគ្នាការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សដោយការព្រមព្រៀងរវាងភាគី ដែលនាំឲ្យមានអានុភាពគតិយុត្ត ។ ប៉ុន្តែ លក្ខខ័ណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុក្រៅពីសិទ្ធិកាន់កាប់ សិទ្ធិឃាត់ទុក សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ មិនអាចតតាំងនឹងតតិយជនបានឡើយ បើពុំបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិនោះ តាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងដែលទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជី ។ ក្នុងន័យនេះ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិកើតមានឡើង នៅពេលដែលអចលនវត្ថុត្រូវបានចុះបញ្ជីហើយអ្នកទិញអាចក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់បាន។

[42] មាត្រា៥២៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[43] មាត្រា៥៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

១.៤ករណីយកិច្ចធានា

អ្នកលក់មានករណីកិច្ចសំខាន់ៗជាច្រើនជាងអ្នកទិញ ហើយត្រូវតែធានាថា ខ្លួនអាចមានលទ្ធភាពក្នុងផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និង សិទ្ធិផ្សេងៗទៀតទៅឲ្យអ្នកទិញ។ ទោះបីជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញស្ថិតនៅក្នុងបន្ទុក ដូចជាត្រូវបានជួល ការដាក់ធានាក៏ដោយ អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវទទួលសិទ្ធិនោះ ហើយត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិនោះទៅឲ្យអ្នកទិញ[44]។

ករណីអ្នកលក់ មិនអាចផ្ទេរសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញទៅឲ្យអ្នកទិញបានទេ អ្នកទិញអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។ ផ្ទុយទៅវិញ បើអ្នកទិញមិនបានដឹងថាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញមិនមែនជាសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ទេ ក្នុងអំឡុងពេលចុះកិច្ចសន្យា អ្នកទិញអាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបាន។

ផ្នែកទី៤៖ ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកទិញ

ជាគោលការណ៍ អ្នកទិញត្រូវមានករណីយកិច្ចពីរសំខាន់ៗនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញមានដូចជា៖ ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃជាប្រាក់ដែលសន្យា និង ករណីយកិច្ចទទួលវត្ថុដែលខ្លួនបានទិញ[45]។

២.១ ករណីកិច្ចបង់ថ្លៃ

អ្នកទិញ មានករណីកិច្ចបង់ថ្លៃទិញជាប្រាក់ តាមកាលបរិច្ឆេទ និង នៅទីកន្លែងដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា[46]។

ក្នុងករណីកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដែលមានកំណត់ពេលដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនោះត្រូវសន្មតថាពេលកំណត់នៃការបង់ថ្លៃទិញ ក៏ដូចពេលកំណត់ប្រគល់អចលនវត្ថុដែរ។

ក្នុងករណីកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ មិនបានកំណត់ពេលប្រគល់វត្ថុ ឬ ពេលដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទេ និង មិនបានកំណត់ពេលបង់ថ្លៃទិញ អ្នកទិញមានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ នៅពេលដែលអ្នកលក់ទាមទារឲ្យបង់ថ្លៃ។

[44] មាត្រា៥៥២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[45] មាត្រា៥៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[46] មាត្រា៥៥៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

បើក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមិនបានកំណត់ពីកន្លែងដែលត្រូវបានបង់ថ្លៃទិញហើយ អចលនវត្ថុនៃការលក់ទិញត្រូវបានចុះបញ្ជីក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និង ប្រគល់វត្ថុទៅឲ្យអ្នកទិញនោះ ការបង់ថ្លៃទិញត្រូវធ្វើឡើងព្រមគ្នា នឹងការប្រគល់វត្ថុដែរ។

២.២ ករណីយកិច្ចទទួលវត្ថុ និង ផ្តល់ពត៌មានក្នុងការបំពេញបែបបទផ្សេងៗ

នៅពេលដែលអ្នកលក់បានបំពេញករណីកិច្ចប្រគល់វត្ថុរួចរាល់ហើយនោះ អ្នកទិញត្រូវមាន ករណីយកិច្ចទទួលយកវត្ថុ[47] ។ ករណីកិច្ចទទួលវត្ថុនេះ បានផ្តល់ឲ្យអ្នកទិញទទួលបាននូវសិទ្ធិកម្ម សិទ្ធិទៅលើអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញបន្ទាប់ពីចុះបញ្ជី។ ទន្ទឹមនឹងនេះ អ្នក ទិញត្រូវផ្តល់ពត៌មានផ្ទាល់ខ្លួនផ្សេងៗ ដើម្បីធ្វើការទទួលនូវសិទ្ធិកាន់កាប់ ឬ កម្មសិទ្ធិផងដែរ។

[47] មាត្រា៥៥៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ជំពូកទី៣

នីតិវិធីនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់

ប្រទេសកម្ពុជាបច្ចុប្បន្នកំពុងអនុវត្តប្រព័ន្ធចុះបញ្ជីសុរិយោដី ដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយច្បាប់ភូមិបាល២០០១។ សៀវភៅគោលបញ្ជីដីត្រូវបានគ្រប់គ្រងដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដីដែលជាវត្ថុតាងបញ្ជាក់នូវកម្មសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិផ្សេងៗលើអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជី ហើយសៀវភៅនេះគឺមានភាពទូលំទូលាយដែលគេប្រើដើម្បីចុះបញ្ជីនូវកម្មសិទ្ធិ ព្រំប្រទល់ដី តម្លៃ និង ពិតមានផ្សេងៗទៀតដែលទាក់ទងនឹងក្បាលដីជាក់លាក់នៅក្នុងប្រទេស ឬ តំបន់ណាមួយ។

ផ្នែកទី១៖ ដីភោគៈ

ដីភោគៈ គឺជាដីដែលអ្នកកាន់កាប់ បានធ្វើការកាន់កាប់យ៉ាងផ្តាច់មុខតែឯង និង បំពេញចំពោះវត្ថុនោះនូវកិច្ចការទាំងឡាយ ដូចដែលកម្មសិទ្ធិករបានបំពេញហើយដែរ[48]។

ភោគី គឺជាអ្នកកាន់កាប់ដីស្របច្បាប់តាមនីតិវិធីដែលច្បាប់បានកំណត់ តែជននោះជាភោគីដែលមិនទាន់បានក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៅឡើយ។ ក្នុងនោះផងដែលភោគីមានសិទ្ធិប្រហាក់ប្រហែលនឹងម្ចាស់កម្មសិទ្ធិដែរ ពោលគឺមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យនៅ ដាំដុះ បញ្ចាំ ប្រវាស់ ជួល លក់ ឬ ផ្ទេរ ហើយអ្នកទទួលការផ្ទេរអចលនវត្ថុពីភោគី គឺទទួលបានសិទ្ធិជាភោគីដដែលមិនមែនម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនោះទេ។ មានតែភោគៈ ត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ប៉ុណ្ណោះដែលអាចនាំអោយបានកម្មសិទ្ធិ[49]។

១.១.នីតិវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រឹមអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

ទាក់ទងនឹងនីតិវិធី ចំពោះការផ្ទេរសិទ្ធិលើដីដែលជាដីភោគៈ គឺមិនមាននីតិវិធីសម្រាប់ចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅអាជ្ញាធរសុរិយោដីនោះទេដោយសារថាដីមិនទាន់ជាដីកម្មសិទ្ធិ ដូច្នេះចំពោះការលក់ទិញដីប្រភេទនេះ ត្រូវបានធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ត្រឹមតែនៅក្នុងថ្នាក់អាជ្ញាធរមូលដ្ឋានដែលទីតាំងអចលនវត្ថុតាំងនៅតែប៉ុណ្ណោះ។

ភាគីលក់ទិញត្រូវតែទៅធ្វើការជម្រាបជូនទៅអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានដើម្បីឲ្យដឹងហើយ និង ធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិនៅចំពោះមុខអាជ្ញាធរ។ ជាទូទៅ ការផ្ទេរសិទ្ធិនេះត្រូវឆ្លងកាត់ដំណាក់កាលនៅចំពោះសាលាឃុំ

[48] មាត្រា៦១នៃច្បាប់ភូមិបាល លេខ នស/រកម/០៨-០១/ចុះថ្ងៃទី ៣០ សីហា ២០០១។

[49] មាត្រា៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល លេខ នស/រកម/០៨-០១/ចុះថ្ងៃទី ៣០ សីហា ២០០១។

សង្កាត់តែប៉ុណ្ណោះ។ ក៏ប៉ុន្តែ នៅកន្លែងខ្លះទៀតគេធ្វើនៅអាជ្ញាធរឃុំសង្កាត់ រួចបន្តទៅអាជ្ញាធរថ្នាក់កាន់តែខ្ពស់ដើម្បីឲ្យកាន់តែមានសុវត្ថិភាព។

១.២.ការគ្រប់គ្រងត្រឹមអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

ជាការពិត ការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់នៃអចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណមានលក្ខណៈខុសគ្នា ទៅនឹងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ព្រោះថាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលវត្ថុដែលមានប័ណ្ណគឺជាសមត្ថកិច្ច និង ស្ថិតក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់អង្គភាពសុរិយោដី។ យ៉ាងណាមិញចំពោះអចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណវិញ នៅពេលដែលប្រជាពលរដ្ឋ គាត់ធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិ កាន់កាប់គាត់ត្រូវ ទំនាក់ទំនងទៅអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានព្រោះថាជាសមត្ថកិច្ច និង ជាអ្នកគ្រប់គ្រងលើនីតិវិធីនោះ។

១.៣.លិខិតដែលត្រូវបំពេញ

ក្នុងដំណាក់កាលនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណ ភាគីជាអ្នកលក់ និង អ្នកទិញ ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការបង្ហាញឯកសារផ្សេងៗ និង បំពេញនូវលិខិតដែលទាក់ទងនឹងការផ្ទេរសិទ្ធិនេះនៅចំពោះមុខអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ។

***កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់:**

- ប្រគល់ឯកសារផ្ទេរសិទ្ធិ (ច្បាប់ដើម)
- បង្កាន់ដៃសុំប្រើប្រាស់ដីធ្លី
- លិខិតបញ្ជាក់ប្រវត្តិដី
- ធ្វើលិខិតធានាអះអាងថាអចលនវត្ថុមិនមានជាប់ពាក់ព័ន្ធនិងជួលដាក់បញ្ចាំឬធ្វើអំណោយទានទៅជនណាមួយទេ ពុំមានពាក់ព័ន្ធនឹងទំនាស់ ឬ ទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងចំពោះមុខច្បាប់បើសិនមានបញ្ហាអ្វីកើតឡើងនិងផ្តិតមេដៃស្តាំទុកជាការចំណាំ
- ថតចំលងអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ
- ថតចំលងសៀវភៅគ្រួសារ
- ភ្ជាប់ជាមួយនូវកិច្ចសន្យាលក់ទិញ។

***កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញ:**

- ត្រួតពិនិត្យឯកសារដែលពាក់ព័ន្ធ
- ថតចំលងអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ
- ថតចំលងសៀវភៅគ្រួសារ។

ក. ដំណាក់កាលនៅចំពោះមុខសាលាសង្កាត់

នៅដំណាក់កាលនេះ គឺតម្រូវឲ្យភាគីទាំងពីរចូលរួមហើយមានសាក្សីផងដែរ។ ជាការពិតគូភាគីទាំងពីរ ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចដូចគ្នាៗ ក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិ ដែលបានបញ្ជាក់នៅក្នុងចំណុចខាងលើ (លិខិតដែលត្រូវបំពេញ)នៅចំពោះមុខអាជ្ញាធរ។ដូចនេះបន្ទាប់ពីភាគីបានបំពេញកាតព្វកិច្ចខាងលើហើយ ភាគីទាំងពីរនេះត្រូវផ្តិតមេដៃលើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដីធ្លី និង ផ្ទះសម្បែងនៅចំពោះអាជ្ញាធរដែលមានសាក្សីដឹងលឺផងដែរ។ បន្ទាប់មក អាជ្ញាធរនឹងចុះហត្ថលេខាទៅលើលិខិតនោះដើម្បីបញ្ជាក់ស្នាមមេដៃខាងលើពិតជារបស់ភាគីខាងលើមែន។ សូមបញ្ជាក់ថា រាល់លិខិតស្នាមខាងលើមិនអាចកោសលុប ឬ សរសេរជាន់បានឡើយ ហើយរាល់លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិខាងលើនេះត្រូវតម្កល់ នៅសាលាខណ្ឌមួយដើម្បីទុកជាឯកសារ បន្ទាប់មករាល់សំណុំឯកសារខាងលើ ត្រូវបញ្ជូនទៅសាលាខណ្ឌបន្តទៀតដើម្បីបន្តនីតិវិធី។

ខ.ដំណាក់កាលនៅចំពោះមុខសាលាខណ្ឌ

ការបញ្ជូនឯកសារផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់នេះ ត្រូវឆ្លងកាត់ការិយាល័យអន្តរវិស័យ ដែលមានតួនាទីត្រួតពិនិត្យរាល់ឯកសារ និង លិខិតស្នាម។ សំណុំឯកសារផ្ទេរសិទ្ធិខាងលើត្រូវភ្ជាប់មកនូវលិខិតស្នាមផ្សេងៗ ដែលភាគីអ្នកលក់បានបង្ហាញនៅចំពោះមុខចៅសង្កាត់ដើម្បីបញ្ជាក់ និង ផ្ទៀងផ្ទាត់បន្ថែម។ ជាងនេះទៅទៀត មន្ត្រីជំនាញនឹងចុះធ្វើការវាស់វែង និង កំណត់ព្រំប្រទល់ក្បាលដីដែលមានការចូលរួមពីសំណាក់ភាគី អ្នកលក់អ្នកទិញ មេភូមិ ម្ចាស់ព្រំដីទាំងអស់ កំណត់ហេតុបង្ហាញភិនភាគដី។

របៀបនៃការចុះវាស់វែង និង កំណត់ព្រំប្រទល់ដី មន្ត្រីជំនាញត្រូវធ្វើការគូសប្លង់បង្ហាញនៃទីតាំងដី និង ទ្រង់ទ្រាយដី ។ ចំពោះការធ្វើកំណត់ហេតុនៃការចុះវាស់ដីវិញនោះគឺតម្រូវឲ្យមានការចូលរួមពីម្ចាស់ព្រំដីទាំង៤ ទិសដែលមានព្រំប្រទល់ជាប់ដី(កើត លិច ជើង ត្បូង)មកចូលរួមពិនិត្យផ្ទៀងផ្ទាត់ចង្អុលបង្ហាញពីព្រំដីរបស់ខ្លួននីមួយៗ ជៀសវាងការវាស់របស់មន្ត្រីជំនាញនោះមានភាពលើស ឬ ខ្វះ ឬ ប៉ះពាល់ដល់ព្រំដីដោយប្រការណាមួយ។ យ៉ាងណាមិញចំពោះវិធីនៃការវាស់វែងកំណត់ព្រំប្រទល់ដីវិញ មន្ត្រីជំនាញអាចប្រើប្រាស់វិធីជាច្រើនប្រភេទ ដែលពីមុនក្នុងអំឡុងពេលដែលប្រទេសកម្ពុជា មានការខ្វះខាតនូវឧបករណ៍បច្ចេកទេស ក្នុងការវាស់វែងដីនោះ មន្ត្រីជំនាញភាគច្រើនតែងតែប្រើវិធីវាស់ដីដោយការបោះជំហាន និង វាស់ដោយប្រើខ្សែគោ។ តែឈានមកដល់សម័យបច្ចុប្បន្ននេះ ស្របពេលដែលបច្ចេកវិទ្យាកាន់តែរីកចម្រើននោះ ការវាស់វែងដីក៏កាន់តែមាន

ភាពឆាប់រហ័ស និង ផ្តល់ការងាយស្រួលជាងមុននោះ មន្ត្រីជំនាញបានប្រើជាខ្សែម៉ែត ឬ ឧបករណ៍ GPS ក្នុងការវាស់វែងដីជូនទៅប្រជាពលរដ្ឋ។

ក្នុងករណីប្រសិនបើការវាស់វែងទៅលើដីនោះ វានៅជាប់នឹងបឹងប្រឡាយអាជ្ញាធរត្រូវវាស់រក្សាគំលាតយ៉ាងតិច ២ ម៉ែត្រដើម្បីជៀសវាងប៉ះពាល់ផលប្រយោជន៍របស់រដ្ឋ ដែលនេះជាគោលការណ៍របស់រដ្ឋ មិនត្រឹមតែប៉ុណ្ណោះក៏អាចកាត់បន្ថយវិវាទ រវាងរដ្ឋ និ ងប្រជាពលរដ្ឋផងដែរ។ បន្ទាប់ពីបញ្ចប់ការវាស់វែងរួច គឺតំរូវឲ្យមានការផ្តិតមេដៃទទួលស្គាល់គ្រប់ភាគីទាំងអស់។ មន្ត្រីជំនាញនឹងធ្វើការរបាយការណ៍ និង បញ្ជូនរាល់ឯកសារទាំងអស់ ទៅគណៈអភិបាលខណ្ឌដើម្បីធ្វើការពិនិត្យផ្ទៀងផ្ទាត់ ព្រមទាំងចុះហត្ថលេខាសម្រេចលើឯកសារនោះ។

១.៤.លេខាចារឹកដោយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

បន្ទាប់ពីមាន ការធ្វើរបាយការណ៍ហើយនោះ មន្ត្រីជំនាញនឹងបញ្ជូនឯកសារនោះ ទៅកាន់គណៈអភិបាលខណ្ឌដើម្បីធ្វើការពិនិត្យផ្ទៀងផ្ទាត់ និង ចុះហត្ថលេខាសម្រេចទៅលើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិនោះ ចំពោះលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិដែលបានចុះហត្ថលេខាដោយ គណៈអភិបាលរួចហើយដោយមិនមានការតវ៉ា ឬ មិនយល់ព្រមទេនោះ ត្រូវប្រគល់ជូនទៅ អ្នកទិញចំនួនមួយច្បាប់ ហើយរក្សាទុកមួយនៅគណៈអភិបាលដើម្បីទុកជាឯកសារ។

ការផ្ទេរសិទ្ធិចំពោះការទិញលក់អចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិគឺជា ការផ្ទេរសិទ្ធិតែចំពោះសិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុនោះតែប៉ុណ្ណោះ មិនមែនជាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិផ្តាច់ ដូចការលក់ទិញអចលនវត្ថុមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនោះទេ។

ការចារឹករបស់អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ដែលមានមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬ អភិបាល ស្រុក ខណ្ឌ(ក្នុងករណីដែលភាគីលក់ទិញធ្វើការបន្តនីតិវិធីដល់ថ្នាក់ស្រុកខណ្ឌ) នោះគឺគ្រាន់តែជាការចូលរួមក្នុងការជួយត្រួតពិនិត្យ និង ជួយដឹងលឺអំពីការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុតែប៉ុណ្ណោះ។ ប៉ុន្តែបើទោះជាការចារឹកលើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ មិនមានអានុភាពដូចការផ្ទេរសិទ្ធិដោយប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដីក្តី ក៏ការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដោយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាននេះមានភាពរឹងមាំ និង ទទួលបានសុវត្ថិភាពគ្រប់គ្រាន់ជាងការលក់ទិញដោយពុំមានការដឹងលឺសោះពីអាជ្ញាធររបស់ខ្លួន។

១.៥ នីតិវិធីស្នើសុំបណ្ណ័កម្មសិទ្ធិរបស់ភោគី

ដើម្បីក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពេញលេញលើដីធ្លីភោគីត្រូវបំពេញនូវពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដី និង បានគោរពនូវលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗពាក់ពន្ធ័នឹងការកាន់កាប់តាមច្បាប់ ព្រមទាំងគោរពនូវនីតិវិធីដូចខាងក្រោម។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីបែបនេះហៅថា ការចុះបញ្ជីជាលើកដំបូង ហើយការចុះបញ្ជីនេះត្រូវបានបែងចែកជា២គឺ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រពន្ធ័ និង ការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។ ហើយដំណើរការចុះបញ្ជីនេះនឹងមានរៀបរាប់ដូចខាងក្រោមៈ

១.៥.១ ដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ៖

១. ក្រសួងធ្វើការប្រកាសពីតំបន់មួយថាជាតំបន់វិនិច្ឆ័យ

២. អភិបាលខេត្តក្រុង បញ្ជូនលិខិតទៅអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ដើម្បីប្រាប់ពីតំបន់វិនិច្ឆ័យនោះ

៣. ត្រូវរៀបចំការប្រជុំជាសាធារណៈ ដើម្បីពន្យល់អំពីដំណើរការ នៃការវិនិច្ឆ័យដល់ប្រជាពលរដ្ឋនៅមូលដ្ឋាន។

៤. មន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគររូបនីយកម្ម និង សំណង់ ចុះទៅតំបន់វិនិច្ឆ័យ (បន្ទាប់ពីជូនដំណឹងរយៈពេល៧ថ្ងៃ)។

៥. មន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគររូបនីយកម្ម និង សំណង់ សំភាសន៍ប្រជាពលរដ្ឋក្នុងមូលដ្ឋាន ដើម្បីកំណត់ព្រំប្រទល់ដី និង វិនិច្ឆ័យក្បាលដី ។ ប្រជាពលរដ្ឋក្នុងមូលដ្ឋានទាំងអស់ត្រូវសហការជាមួយអាជ្ញាធរ ដោយផ្តល់ភស្តុតាងផ្ទាល់មាត់ ឯកសារពាក់ពន្ធ័ ឬ ភស្តុតាងផ្សេងទៀតដែលចាំបាច់ ចំពោះការកំណត់ព្រំប្រទល់ដី និង ដំណើរនៃការចុះបញ្ជីដី។

៦. ក្នុងករណីដែលម្ចាស់នៃក្បាលដី ជាប់ព្រំប្រទល់មានវត្តមាន ហើយបានព្រមព្រៀងគ្នា លើព្រំប្រទល់នោះ ព្រំក្បាលដីនឹងត្រូវបានកំណត់ដោយយោងតាមការព្រមព្រៀងនោះ។

៧. ក្នុងករណីដែលម្ចាស់នៃក្បាលដីជាប់ព្រំអវត្តមាន ឬ គ្មានការព្រមព្រៀងគ្នាទេនោះ ព្រំក្បាលដីនឹងត្រូវកំណត់លើដីយោងតាមឯកសារដែលមាន និងភស្តុតាងជាលក្ខណៈរូបជាលាយលក្ខណ៏អក្សរ និង ចម្លើយផ្ទាល់មាត់ទាក់ទងនឹងព្រំដី។

៨. មន្ត្រីកំណត់ព្រំដីរបស់ក្រសួងដែនដី នគររូបនីយកម្ម និង សំណង់ កំណត់ព្រំប្រទល់ដីដោយផ្អែកលើទិន្នន័យពតិមានដែលប្រមូលបាន។

៩. ប្លង់សុរិយោដី ត្រូវបានគេចងក្រង ដោយមានកំណត់ឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករ និង ភាគីត្រឹមត្រូវចំលើដីរបស់ពួកគេ (សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ និង សិទ្ធិភោគ: នឹងត្រូវបានគេកំណត់ចំពោះក្បាលដីផ្អែកលើភស្តុតាង និង ចម្លើយសាក្សីដែលគេបានកត់ត្រាទុកក្នុងរបាយការណ៍)។

១០. ប្លង់សុរិយោដីនៃតំបន់វិនិច្ឆ័យត្រូវបានបង្កើតឡើង (បញ្ចប់ដោយមានចុះឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករ ភោគី និង ព្រំប្រទល់ដីដែលគេបានកំណត់)។

១១. ប្លង់សុរិយោដី និង ឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករ (ឯកសារវិនិច្ឆ័យ)នឹងដាក់ឲ្យមានការផ្តល់យោបល់ក្នុងអំឡុងពេលបិទផ្សាយជាសាធារណ: ដែលមានរយៈពេល៣០ថ្ងៃ។

១២.ក្នុងរយៈពេលបិទផ្សាយជាសាធារណៈរាល់ភាគីដែលទាមទារផលប្រយោជន៍លើក្បាលដីណាមួយក្នុងប្លង់សុរិយោដីអាចដាក់បណ្តឹងតវ៉ាបាន។

១៣. ប្រសិនជាមានបណ្តឹងតវ៉ា ពេលនោះភាគីជំទាស់និង កម្មសិទ្ធិករ ឬ ភោគីដែលមានឈ្មោះក្នុងបញ្ជី នឹងត្រូវអនុវត្តតាមនីតិវិធីដោះស្រាយវិវាទជាធរមាន។

១៤.ប្រសិនបើគ្មានអ្នកដាក់ពាក្យបណ្តឹងតវ៉ាចំពោះប្លង់ដីក្នុងអំឡុងពេលបិទផ្សាយជាសាធារណៈទេ នោះសេចក្តីក្នុងប្លង់សុរិយោដីនឹងត្រូវចុះហត្ថលេខាបញ្ជាក់ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ និង អភិបាលខេត្តក្រុង ហើយនឹងក្លាយទៅជាបញ្ជីដែលមិនអាចជំទាស់បានសម្រាប់ការកំណត់ព្រំដី និង ស្ថានភាពនានា។

១.៥.២ ដំណើរការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ:

១. ភោគី ឬ កម្មសិទ្ធិករ ចុះបញ្ជីសិទ្ធិរបស់ខ្លួននៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី តាមរយៈការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីដែលមានបញ្ជាក់លំអិតអំពីការទាមទារសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ។

២.អ្នកដាក់ពាក្យត្រូវជូននូវរាល់ឯកសារពាក់ពន្ធ័ទាំងអស់

៣.បន្ទាប់ពីដាក់ពាក្យរួច ការិយាល័យស្រុកខណ្ឌនៃរដ្ឋបាលសុរិយោដី បញ្ជូនមន្ត្រីការងារវាលចុះទៅអង្កេត វាស់វែងដីរបស់អ្នកដាក់ពាក្យស្នើសុំ។

៤.ដីនោះត្រូវបានកំណត់ព្រំប្រទល់ និង អង្កេតវាស់វែង

៥.ដោយផ្អែកលើភស្តុតាងជាមូលដ្ឋាន ដែលប្រមូលដោយមន្ត្រីការងារវាល (ដែលក្នុងដំណើរការអង្កេតវាស់វែងនោះ ប្រជាពលរដ្ឋទាំងអស់មានភារកិច្ច ត្រូវសហការជាមួយអាជ្ញាធរ និង

ផ្តល់ពត៌មានអំពីភស្តុតាង ឬ ចំលើយសាក្សីដែលចាំបាច់ ចំពោះការកំណត់ព្រំដី និង ដំណើរការចុះបញ្ជីដីនោះ)។

៦.មន្ត្រីការងារវាលធ្វើការកំណត់ថា តើមានភាពផ្ទុយគ្នារវាងពត៌មានអំពីទំហំ ទ្រង់ទ្រាយដី និង ព្រំប្រទល់ដីដែលអ្នកដាក់ពាក្យ បានផ្តល់ឲ្យនឹងពត៌មានដែលបានមកពីការស៊ើបអង្កេត នៅតំបន់ការងារវាលនោះដែរឬទេ?

-ប្រសិនបើការងារវាល រកឃើញនូវភាពមិនស្របគ្នា មន្ត្រីនោះអាចធ្វើការបដិសេធ មិនធ្វើការចុះបញ្ជីដីនោះបាន។

-ប្រសិនបើការិយាល័យថ្នាក់ស្រុក បដិសេធមិនធ្វើការចុះបញ្ជីក្បាលដីរបស់ខ្លួន ភាគីដែលបានដាក់ពាក្យនោះ អាចប្តឹងតវ៉ាចំពោះសេចក្តីសម្រេចទាំងនោះ ទៅមន្ត្រីរៀបចំដែនដីថ្នាក់ខេត្តក្រុង។

-បើជាការស៊ើបអង្កេត បង្ហាញថាមានការទាមទារផ្ទុយគ្នាលើក្បាលដី ឬ ព្រំដីវិវាទ នឹងត្រូវបញ្ជូនទៅធ្វើការដោះស្រាយ។

៧.ប្រសិនបើគ្មានវិវាទអំពីក្បាលដី ឬ ការកំណត់ព្រំដីនោះទេ ពេលនោះការិយាល័យរៀបចំដែនដីស្រុកខណ្ឌ ត្រូវធ្វើការប្រកាសផ្សាយពត៌មានពីការកំណត់ព្រំដី និង កម្មសិទ្ធិនៅកន្លែងសាធារណៈ ដើម្បីទទួលបានការផ្តល់យោបល់សាធារណៈ។

៨.ក្នុងអំឡុងពេលបិទផ្សាយជាសាធារណៈរាល់អ្នកដាក់ពាក្យដែលទាមទារប្រយោជន៍ លើដីដែលមានក្នុងប្លង់ អាចដាក់បណ្តឹងតវ៉ាបាន។

-ប្រសិនបើមានការតវ៉ា អ្នកដាក់ពាក្យបណ្តឹងចំពោះកម្មសិទ្ធិករ ឬ ភោគីដែលត្រូវបានកត់ត្រាក្នុងបញ្ជីនឹងត្រូវចូលខ្លួនដោះស្រាយ តាមនីតិវិធីដោះស្រាយវិវាទ។

៩.ប្រសិនបើគ្មានការប្តឹងតវ៉ាទេ ក្បាលដីនោះត្រូវបានគេកត់ចូល ក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ហើយភោគីនោះនឹងត្រូវទទួលបានវិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់កម្មសិទ្ធិ ឬ បញ្ជាក់ភោគៈ។

ផ្នែកទី២៖ ដីកម្មសិទ្ធិ

កម្មសិទ្ធិ សំដៅទៅលើសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករនោះអាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និង ចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយសេរីបាន នៅក្នុងទំហំដែលច្បាប់បានកម្រិត[50]។

[50]មាត្រា១៣៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី ១៨ ធ្នូ ២០០៧។

កម្មសិទ្ធិករ នៃទ្រព្យជាអចលនវត្ថុមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និង ចាត់ចែងទ្រព្យរបស់ខ្លួនផ្តាច់មុខ និង ទូលំទូលាយកុំអោយតែយកទ្រព្យនោះទ្រព្យនោះទៅប្រើប្រាស់ក្នុងបរិបទដែលច្បាប់បានហាមឃាត់[51]។

១.១. នីតិវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដោយអង្គភាពសុរិយោដី

ក្នុងការទិញលក់អចលនវត្ថុដែលមានប័ណ្ណ គេត្រូវធ្វើតាមរូបមន្តយថាភូត និង ប្រថាប់ត្រានៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគររូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី ឬ ការិយាល័យភូមិបាលដែលគ្រប់គ្រងអចលនវត្ថុនោះ ។

នៅក្នុងនីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនេះ មន្ត្រីជំនាញសុរិយោដី ប្រើប្រាស់ជាផ្លូវការក្នុងទូទាំងប្រទេសនូវលិខិតសញ្ញាពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរអចលនវត្ថុមាន[52]៖

- លិខិតលក់ផ្តាច់
- លិខិតអំណោយផ្តាច់
- លិខិតចែកដីក្នុងចំណែកដោយព្រមព្រៀងគ្នា។

លិខិតសញ្ញាដែលពាក់ព័ន្ធការផ្ទេរអចលនវត្ថុតាមរយៈការទិញលក់គឺ ត្រូវយកលិខិតលក់ផ្តាច់យកមកប្រើប្រាស់ក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ។

ក្រោយពីភាគីទាំងពីរ អ្នកលក់ និង អ្នកទិញ បានឯកភាពគ្នារួចហើយ ភាគីទាំងសងខាងត្រូវនាំគ្នាទៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាលស្រុក-ខណ្ឌ ដែលគ្រប់គ្រងអចលនវត្ថុនោះដោយមានសាក្សីពីរនាក់ទៅនាក់ទៅជាមួយផង ដើម្បីធ្វើលិខិតសញ្ញាលក់ ទៅតាមសំណូមពររបស់ខ្លួន។

នៅពេលដែលគូភាគីបានទៅទំនាក់ទំនងជាមួយប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ឬភ្នាក់ងារ ភូមិបាលស្រុក-ខណ្ឌ ដើម្បីធ្វើលិខិតសញ្ញា ប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល ឬ ភ្នាក់ងារភូមិបាលស្រុក-ខណ្ឌត្រូវ [53]៖

---

[51] មាត្រា៨៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល លេខ នស/រកម/០៨-០១/ចុះថ្ងៃទី ៣០ សីហា ២០០១។

[52] ប្រកាសស្តីពីការអនុញ្ញាតអោយជំនាញសុរិយោដីប្រើប្រាស់លិខិតសញ្ញាណពាក់ព័ន្ធនិងការផ្ទេរអចលនវត្ថុ លេខ២៩៦ ប្រក/កសក មាត្រា៣។

[53] សេចក្តីណែនាំស្តីពីចលននៃលិខិតសញ្ញាក្នុងការផ្ទេរអចលនវត្ថុ លេខ១៧០សជ/សណន ចុះថ្ងៃទី៧ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩២។

១. ពិនិត្យ ផ្ទៀងផ្ទាត់នូវរាល់បណ្តាលិខិតស្នាមទាំងអស់ឲ្យបានសព្វគ្រប់ ត្រឹមត្រូវច្បាស់ជាមុនសិនដូចជា:

- ពិនិត្យប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិ ផ្ទៀតផ្ទាត់ជាមួយសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ តើដូចគ្នាឬទេ? ប្រភេទទ្រព្យ.......តើមានបន្ទុកអ្វីខ្លះ?
- ពិនិត្យអត្តសញ្ញាប័ណ្ណសម្គាល់ខ្លួនរបស់អ្នកទិញ ឬ ទទួលអំណោយ តើជាជនពេញវ័យមានសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់ ក្នុងការទិញដែរឬទេ?
- ត្រូវសួរបញ្ជាក់សាក្សីទាំងពីរនាក់ និង ប្រាប់ហេតុផលដល់សាក្សីឲ្យបានច្បាស់លាស់ផងដែរ។ ក្នុងករណីអ្នកលក់ អ្នកទិញគ្មានអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសម្គាល់ខ្លួនដាច់ខាតត្រូវធ្វើលិខិតរដ្ឋបាលបញ្ជាក់ពីមេឃុំ ឬ ចៅសង្កាត់ឲ្យបានច្បាស់លាស់ត្រឹមត្រូវ។

២. ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាលស្រុក-ខណ្ឌត្រូវចុះពិនិត្យអង្កេតមើលអចលនវត្ថុ ពិនិត្យព្រំប្រទល់ តើមានការផ្លាស់ប្តូរទេ? មានទំនាស់ដែរឬទេ? ព្រមទាំងពិនិត្យទំហំផង។

៣.បើពិនិត្យទៅឃើញថារាល់បណ្តាចំណុចខាងលើមានគ្រប់គ្រាន់ហើយការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាលស្រុក-ខណ្ឌ អាចតែងលិខិតសញ្ញាផ្លាស់ប្តូរទៅតាមបទដ្ឋាន និង តាមសំណូមពរជូនភាគីទាំងសងខាងបាន។ លិខិតសញ្ញាត្រូវធ្វើជាពីរច្បាប់សរសេរដោយដៃទាំងពីរច្បាប់ មិនឲ្យកោសលុប ឬ សរសេរជាន់លើគ្នា រូបមន្តហើយត្រូវ សរសេរឲ្យបានត្រឹមត្រូវ និង វាយតម្លៃដីឲ្យបានសមស្របទៅលើប្រាក់ថ្លៃប្រថាប់ត្រាដោយគិតឲ្យបានត្រឹមត្រូវតាមអត្រាកំណត់។

ក្នុងករណីមានការខុសឆ្គងពុំសមស្រប មិនគ្រប់លក្ខណៈត្រូវកែតម្រូវដោយទឹកខ្មៅក្រហមព្រមទាំងចុះហត្ថលេខា ឬ ផ្តិតមេដៃគូភាគី និង ចុះហត្ថលេខាអ្នកតែងផង។

ក្រោយតែងលិខិតសញ្ញាចប់ ការិយាល័យភូមិបាលស្រុក-ខណ្ឌ ត្រូវប្រគល់លិខិតសញ្ញាទាំងពីរច្បាប់ និង ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិឲ្យទៅគូភាគីយកទៅទីស្នាក់ការឃុំ សង្កាត់ ឬ ស្រុក-ខណ្ឌ ដោយនាំគូភាគីទៅជាមួយផង ដើម្បីឲ្យមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬ អភិបាលស្រុក-ខណ្ឌ បញ្ជាក់ ចុះហត្ថលេខា និងបោះត្រាទទួលស្គាល់មេដៃស្តាំគូភាគីទាំងសងខាង និងសាក្សីទាំងពីរនាក់នៅចំពោះមុខ។

៤. ក្រោយពីបញ្ជាក់ឃុំ សង្កាត់ ស្រុក-ខណ្ឌរួចហើយ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាលត្រូវចុះក្នុងសៀវភៅបញ្ជាក់លិខិត។

៥. ចុះក្នុងសៀវភៅកត់ត្រាលិខិតរួចប្រគល់លិខិតសញ្ញានេះឲ្យគូភាគីយកទៅយកប្រថាប់ត្រា។

៦.ក្រោយពីប្រថាប់ត្រារួច ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាលស្រុក-ខណ្ឌត្រូវៈ

- ធ្វើដីកាអម
- ចុះក្នុងសៀវភៅសំណៅចេញដំណើរលិខិត រួចបញ្ជូនលិខិតសញ្ញាទាំងពីរច្បាប់

និង ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិទៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដីខេត្ត-ក្រុង តាមរយៈសៀវភៅបញ្ជូនលិខិត។

១.២.ការចុះក្នុងសៀវភៅត្រួតពិនិត្យ

នៅពេលដែលលិខិតសញ្ញាបានទៅដល់ផ្នែកអភិរក្ស ប្រធានផ្នែកត្រូវចុះលិខិតចូលក្នុងសៀវភៅត្រួតពិនិត្យជាមុនសិន មុននឹងធ្វើការត្រួតពិនិត្យផ្ទៀងផ្ទាត់នូវលិខិតសញ្ញានោះ សៀវភៅត្រួតពិនិត្យនេះត្រូវធ្វើចរន្តការប្រចាំដៃរ។ ចំពោះការពិនិត្យនេះ គឺត្រូវពិនិត្យផ្ទៀងផ្ទាត់សព្វគ្រប់ទូទៅទាំងអស់ ៣ របៀបៈ

- អក្សរមិនឲ្យកោសលុប ឬ សរសេរជាន់លើគ្នា បើមានខុសត្រូវកែតម្រូវដោយទឹកក្រហម
- រូបមន្តឲ្យបានត្រឹមត្រូវ
- តម្លៃដីឲ្យបានសមស្របតាមតំបន់
- ប្រាក់ភាគរយថ្លៃប្រថាប់ត្រា គិតឲ្យបានត្រឹមត្រូវតាមអត្រាកំណត់។

បើពិនិត្យទៅហើយ ឃើញថាលិខិតនោះ មានការខ្វះខាតដោយប្រការណាមួយប្រធានផ្នែកត្រូវធ្វើដីកាអមបង្វិលលិខិតនោះត្រឡប់ទៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មសំណង់ និងភូមិបាលសាមីវិញ ដើម្បីធ្វើការកែតម្រូវ ឬ បំពេញបន្ថែមទៅតាមលក្ខណៈដែលបានត្រួតពិនិត្យឃើញ។

បើពិនិត្យទៅឃើញថាត្រឹមត្រូវសព្វគ្រប់អស់ហើយ អ្នកពិនិត្យផ្ទៀងផ្ទាត់ ត្រូវចុះហត្ថលេខា ថ្ងៃ ឆ្នាំ និង ឈ្មោះខ្លួននៅក្នុងលិខិតសញ្ញានោះ រួចប្រគល់ទៅឲ្យផ្នែកលេខាចារឹក។

១.៣.លេខាចារឹកដោយប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី

- មុនដំបូងត្រូវធ្វើលេខាចារឹកនៃការផ្លាស់ប្តូរនៅក្នុងប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិ ឬ សំបុត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

– បន្ទាប់មកទៀតត្រូវចុះ លិខិតសញ្ញានោះ ក្នុងតារាងផ្លាស់ប្តូរអចលនវត្ថុ របៀបដូចនឹងការធ្វើលេខាចារឹកនៅក្នុងបញ្ជីអចលនវត្ថុ១ច្បាប់ទៀត ដែលនៅតម្កល់ទុកនៅទីនោះ។

ចំណែកលិខិតសញ្ញាមួយសន្លឹក (ច្បាប់ដើម) ត្រូវដកតម្កល់ទុក ជាឯកសារនៅផ្នែកអភិរក្សសុរិយោដី ខេត្ត ក្រុង ត្រូវធ្វើដីកាអម បញ្ជូនទៅឲ្យការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ភូមិបាលស្រុក ខណ្ឌវិញ ដើម្បីប្រគល់ឲ្យអ្នកទិញ ឬ អ្នកទទួល។

ភារៈកិច្ចចុងក្រោយបង្អស់នេះ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ភូមិបាលស្រុក-ខណ្ឌ ត្រូវមានការប្រុងប្រយ័ត្ន និង មានមនសិកាជាប្រចាំដូចតទៅៈ

កាលណាឃើញលិខិតសញ្ញា ឬ សំបុត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ដែលបានធ្វើលេខាចារឹករួចហើយបាន ផ្ញើរត្រឡប់មកដល់ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាលវិញ មុននឹងប្រគល់ឲ្យទៅអ្នកទិញ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាលស្រុកត្រូវៈ

១.ត្រូវចុះចរន្តការនៅក្នុងតារាងអ្នកកាន់កាប់ដី តាមលំដាប់អក្សរ ។

២.ត្រូវចុះចរន្តការនៅក្នុងបញ្ជីចុះអចលនវត្ថុ (បញ្ជីចុះឈ្មោះអ្នកកាន់កាប់ដី បញ្ជីចុះឈ្មោះម្ចាស់កម្មសិទ្ធិដី)។

៣.ត្រូវចុះចរន្តការនៅក្នុងសលាកប័ត្រភូតពន្ធដី។

លុះត្រាតែចុះចរន្តការទាំង ៣ មុខនោះរួចសព្វគ្រប់អស់ហើយ ទើបត្រូវប្រគល់លិខិតសញ្ញានោះឲ្យទៅម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬ ប័ណ្ណសម្គាល់នោះឲ្យទៅម្ចាស់អចលនវត្ថុ (អ្នកទិញ)នោះបាន។

– បើអចលនវត្ថុជាទ្រព្យផ្ទាល់ខ្លួន (ប្តី ឬ ប្រពន្ធសាមីខ្លួនត្រូវបំពេញនូវទ្រព្យផ្ទាល់ខ្លួន) ដោយផ្តិតមេដៃស្តាំ ។
– បើអចលនវត្ថុនោះជាទ្រព្យរួមគ្នា(ប្តី ឬ ប្រពន្ធត្រូវបំពេញកិច្ចនូវទ្រព្យរួមគ្នាប្តីប្រពន្ធ) ដោយផ្តិតមេដៃស្តាំទាំងពីរនាក់។

❖ សំគាល់:

រាល់លិខិតសញ្ញាផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ត្រូវសរសេរ ឈ្មោះ និង ចុះហត្ថលេខាទទួលខុសត្រូវត្រង់កន្លែងអ្នកតែងលិខិត ដោយប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយ សំណង់ និង ភូមិបាលស្រុក-ខណ្ឌ រួចបញ្ជូនទៅតាមលំដាប់ថ្នាក់។ នៅពេលឯកសារនេះមកដល់ការិយាល័យ

រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី ខេត្តក្រុង ប្រធាន ការិយាល័យត្រូវពិនិត្យបន្ថែមទៀត។ បើពិនិត្យ ឃើញមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវ និង គ្រប់គ្រាន់ហើយ ជាពិសេសតម្លៃអចលនវត្ថុ នោះ ប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីខេត្តក្រុង ត្រូវចុះហត្ថលេខាបំព្រួញ ចុះថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង បោះត្រាលេខាចារឹក នៅពីមុខតួលេខតម្លៃអចលនវត្ថុត្រង់បន្ទាត់តម្លៃជាប្រាក់។

១.៤.ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា

យោងតាមប្រកាសឲ្យប្រើ ច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតពន្ធប្រថាប់ត្រា ដែលរដ្ឋសភានៃកម្ពុជាបានអនុម័តនៅថ្ងៃទី០១ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ១៩៩១។ គ្រប់ករណីផ្ទេរសិទ្ធិ ឬ កម្មសិទ្ធិផ្ទះ ដីសង់លំនៅដ្ឋាន រថយន្តគ្រប់ប្រភេទ ម៉ូតូគ្រប់ប្រភេទទូក កាណូត សាឡាង តាមរូបភាពទិញ លក់ ទូទាត់ជាសាច់ប្រាក់ និង ជាចំណែកភាគហ៊ុន ត្រូវមានកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងត្រូវបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាតាមការកំណត់ក្នុងច្បាប់ ស្តីពីការបង្កើតពន្ធប្រថាប់ត្រាក្នុងរយៈពេល ៣០ថ្ងៃយ៉ាងយូរគិតពីថ្ងៃ ខែ ដែលបានកត់ត្រាចុះកិច្ចសន្យាត្រូវហាមឃាត់ការផ្ទេរសិទ្ធិ ឬកម្មសិទ្ធិចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុ កាលបើការទិញនៅមិនទាន់បានបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា។

ផ្នែកទី៣:ការលក់ដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុដោយតុលាការ

ការលក់ដោយបង្ខំ ដែលជាវិធីអនុវត្តចំពោះអចលនវត្ថុ គឺជាវិធីអនុវត្តតាមរយៈនោះ តុលាការអនុវត្ត រឹបអូសអចលនវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់កូនបំណុល រួចលក់អចលនវត្ថុនោះដោយបង្ខំ ហើយទើបយកប្រាក់ដែលបានពីការលក់នោះ ទៅសម្រេចសិទ្ធទាមទារដែលមានគោលបំណងអោយសងជាប្រាក់ របស់ម្ចាស់បំណុល។ ការលក់ដោយបង្ខំ ចាប់ផ្តើមដោយដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមការលក់ដោយបង្ខំ ដែលតុលាការអនុវត្តចេញ តាមពាក្យសុំអោយអនុវត្តដោយបង្ខំ របស់ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត[54]។

[54] មាត្រា៤១៩ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា លេខ នស/រកម/០៧០៦/០២១ ឆ្នាំ២០០៦

កថាខណ្ឌទី១៖ ករណីដីមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ

១.១ រចនាសម្ព័ន្ធនៃនីតិវិធី

នីតិវិធីនៃការលក់ដោយបង្ខំ មានដំណើរលំដាប់លំដោយដូចតទៅ៖

តាមពាក្យសុំរបស់ម្ចាស់បំណុលតុលាការអនុវត្ត ដាក់កម្រិតទៅលើសិទ្ធិចាត់ចែងរបស់កូនបំណុល ចំពោះអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ដោយធ្វើការរឹបអូសអចលនវត្ថុនោះ រួចទើបធ្វើការចែកចំណែកនូវប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់នោះ។លំហូរនៃនីតិវិធី ដែលមានការរឹបអូស ការលក់ និងការចែកចំណែកគឺ ជាដំបូង តុលាការអនុវត្ត រឹបអូសអចលនវត្ថុ ដោយចេញដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមការលក់ដោយបង្ខំ តាមពាក្យសុំរបស់ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត បន្ទាប់មកតុលាការអនុវត្ត កំណត់វិធីលក់ កំណត់កាលបរិច្ឆេទ និង ទីកន្លែងលក់ ហើយអោយអាជ្ញាសាលាអនុវត្តការលក់នោះ និងកំណត់អ្នកស្នើសុំទិញ ក្នុងតម្លៃអតិបរមា[55]។ ក្រៅពីនេះតុលាការអនុវត្ត ស្តាប់ការថ្លែងយោបល់របស់បុគ្គលដែលមានការពាក់ពន្ធ័នឹងផលប្រយោជន៍ នៅក្នុងកាលបរិច្ឆេទ ដើម្បីចេញដីកាសម្រេចអនុញ្ញាតឲ្យលក់ រួចហើយប្រកាសអំពីការអនុញ្ញាត ឬ មិនអនុញ្ញាតឲ្យលក់។ ជាចុងក្រោយ នៅពេលដែលដីកាសម្រេចអនុញ្ញាតឲ្យលក់បានចូលជាស្ថាពរហើយ តុលាការអនុវត្តនឹងកំណត់ពេលដែលអ្នកទិញត្រូវបង់ប្រាក់ថ្លៃទិញ។ បន្ទាប់ពីទទួលបាន ការបង់ប្រាក់ថ្លៃទិញហើយ តុលាការអនុវត្តនឹងកំណត់កាលបរិច្ឆេទនៃការចែកចំណែក និង ធ្វើការចែកចំណែកនៅកាលបរិច្ឆេទនោះ។

១.២ អានុភាពនៃការលក់ដោយបង្ខំ

នៅពេលដែលដីកាសម្រេចអនុញ្ញាតឲ្យលក់ បានចូលជាស្ថាពរហើយ អ្នកស្នើសុំទិញក្នុងតម្លៃអតិបរមា នឹងក្លាយទៅជាអ្នកទិញ ហើយទំនាក់ទំនងគតិយុត្ត នឹងកើតឡើង រវាងអ្នកទិញ និងកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត ដូចគ្នាទៅនឹងការលក់ទិញធម្មតាដែរ ដោយយោងទៅតាមលក្ខ័ខ័ណ្ឌនៃការលក់នោះ។

ដោយមានទំនាក់ទំនងគតិយុត្តិដូចខាងលើនេះ អ្នកទិញត្រូវមានករណីកិច្ចត្រូវបង់ថ្លៃលក់ទៅឲ្យតុលាការអនុវត្ត។ នៅពេលដែលដីកាសម្រេចអនុញ្ញាតឲ្យលក់បានចូលជាស្ថាពរហើយ តុលាការអនុវត្តត្រូវកំណត់ពេលដែលអ្នកទិញត្រូវបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់។ ពេលកំណត់នេះត្រូវស្ថិតក្នុង

[55] មាត្រា៥៣៩ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា លេខ នស/រកម/០៧០៦/០២១ ឆ្នាំ២០០៦

អំឡុងពេល ១ខែ គិតចាប់ពីថ្ងៃដែលដីកាសម្រេចអនុញ្ញាតឲ្យលក់ បានចូលជាស្ថាពរ ហើយជាគោលការណ៍ ថ្លៃលក់ ត្រូវបង់ជាសាច់ប្រាក់សុទ្ធទាំងអស់[56]។

១.៣ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

នៅពេលអ្នកទិញបង់ថ្លៃលក់ កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ត្រូវផ្ទេរពីកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត ទៅឲ្យអ្នកទិញនោះ។ ពេលនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ គឺពេលបង់ថ្លៃលក់។ ក្រៅពីអចលនវត្ថុ កម្មសិទ្ធិលើវត្ថុដែលភ្ជាប់នឹងអចលនវត្ថុ ហើយក្លាយទៅជា ផ្នែកមួយនៃអចលនវត្ថុនោះ កម្មសិទ្ធិលើវត្ថុចំណុះ និង សិទ្ធិចំណុះនៃអចលនវត្ថុ ដែលបានទទួលអានុភាពនៃការរឹបអូសក៏ត្រូវផ្ទេរជាមួយគ្នាដែរ[57]។ ប្រសិនបើនៅក្រោយពេលដែលដីកាសម្រេចអនុញ្ញាតឲ្យលក់បានចូលជាស្ថាពរ ហើយថ្លៃលក់ក៏ត្រូវបង់រួច ស្រាប់តែរកឃើញថាសិទ្ធិលើបំណុល ដែលបានកំណត់នៅក្នុងលិខិតអនុវត្ត ពុំមានអត្ថិភាពទេនោះ ក៏លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយអ្នកទិញ ពុំទទួលរងការប៉ះពាល់អ្វីដែរ។ ផ្ទុយទៅវិញ ក្នុងករណីដែលអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះ មិនមែនជាកម្មសិទ្ធិរបស់កូនបំណុលតាំងពីដំបូង នោះអ្នកទិញមិនអាចធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធបានទេ។ បើទោះបីជានៅក្នុងបញ្ជី បានចុះថាកូនបំណុលនៃការអនុវត្តគឺជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុនោះ ហើយអ្នកទិញបានជឿលើខ្លឹមសារនោះក៏ដោយ ក៏អ្នកទិញមិនអាចធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិបានដែរ។ ខុសពីករណីនៃអចលនវត្ថុ ចំពោះអចលនវត្ថុ របបនៃលទ្ធកម្មដោយសុចរិត ពុំត្រូវបានទទួលស្គាល់ទេ។ ប៉ុន្តែអ្នកទិញអាចទាមទារអោយកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត ឬ ម្ចាស់បំណុលដែលបានទទួលចំណែក ទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា នៅក្នុងការលក់ដោយបង្ខំ។

១.៤ ការផ្ទុកផ្ដាក់ឲ្យចុះបញ្ជីដោយការបង់ថ្លៃលក់ដោយអ្នកទិញ

នៅពេលអ្នកទិញបានបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ហើយ នោះកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ត្រូវបានផ្ទេរទៅឲ្យអ្នកទិញនោះ។ ហេតុនេះហើយក្រឡាបញ្ជីត្រូវផ្ទុកផ្ដាក់ឲ្យស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ច ចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ពីកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត ទៅអោយអ្នកទិញ។ បន្ថែមពីនេះ ក្រឡាបញ្ជីក៏ត្រូវផ្ទុកផ្ដាក់ឲ្យស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ច លុបចោលការចុះបញ្ជីអំពីលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិផ្សេងៗ ដែលបានរលត់ដោយសារការលក់ (ការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រាតិភោគ ផលុបភោគជាអាទិ៍ ដែលបានរលត់ដោយសារការលក់) ក៏ដូចជា ការចុះបញ្ជីអំពីការចាត់ចែងជាបណ្ដោះអាសន្ន ការរឹបអូស និង ការរឹបអូសជាបណ្ដោះអាសន្ន ដែលបានបាត់បង់អានុភាព ដោយសារការលក់។ ដើម្បីផ្ទុកផ្ដាក់ឲ្យចុះបញ្ជីបែបនេះ ក្រឡាបញ្ជីត្រូវភ្ជាប់ឯកសារចម្លងយថាភូតនៃដីកាសម្រេចអនុញ្ញាតឲ្យលក់

[56] មាត្រា៥៤៧ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា លេខ នស/រកម/០៧០៦/០២១ ឆ្នាំ២០០៦

[57] មាត្រា៥២២ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា លេខ នស/រកម/០៧០៦/០២១ ឆ្នាំ២០០៦

ជាមួយនឹងលិខិតផ្ទុកផ្តាក់នោះ។ សោហ៊ុយចាំបាច់ដើម្បីផ្ទុកផ្តាក់ឲ្យចុះបញ្ជី គឺជាបន្ទុករបស់អ្នកទិញ[58]។

កថាខណ្ឌទី២៖ ករណីដីដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី ឬ ដីភោគៈ

ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចទទួលលិខិតផ្ទុកផ្តាក់អោយចុះបញ្ជី គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬ រដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ ។

ប្រសិនបើរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ខណ្ឌ បានទទួលលិខិតផ្ទុកផ្តាក់អោយចុះបញ្ជី រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌនោះត្រូវផ្ញើរច្បាប់ដើមនៃលិខិតផ្ទុកផ្តាក់អោយចុះបញ្ជីនោះ និង ឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត រួមទាំងលិខិតអនុញ្ញាតអោយចាប់ផ្តើមនីតិវិធីចុះបញ្ជីលើដំបូង ទៅកាន់រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅដើម្បីអនុវត្តនីតិវិធីចុះបញ្ជីដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ។ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជី គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត។

ចំពោះដីដែលមិនបានចុះបញ្ជី ឬដីភោគៈ ឯកសារដែលបញ្ជាក់ថា ដីនោះជាកម្មសិទ្ធិរបស់កូនបំណុលនៃការអនុវត្ត[59]។ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចទទួលលិខិតផ្ទុកផ្តាក់អោយចុះបញ្ជី គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ។

នៅពេលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ បានទទួលលិខិតផ្ទុកផ្តាក់អោយចុះបញ្ជី ត្រូវចុះលេខនៃការទទួលលិខិតផ្ទុកផ្តាក់អោយចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅ ទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ដែលបានបង្កើតឡើងដាច់ដោយឡែកពីសៀវភៅទទួលពាក្យសុំផ្សេងទៀត រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលបានទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ ដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ[60]។

នៅពេលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត បានទទួលលិខិតផ្ទុកផ្តាកអោយចុះបញ្ជី រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្តនោះ ត្រូវផ្ញើរច្បាប់ដើមនៃលិខិតផ្ទុកផ្តាក់អោយចុះបញ្ជីនោះ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត រួមទាំងលិខិតអនុញ្ញាតអោយចាប់ផ្តើមនីតិវិធីចុះបញ្ជីលើកដំបូង។

[58] មាត្រា៨៤៨ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា លេខ នស/រកម/០៧០៦/០២១ ឆ្នាំ២០០៦

[59] មាត្រា៨១៧.៣.ខ, ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បណីឆ្នាំ២០០៦

[60] ប្រការ៥, ប្រកាសអន្តរក្រសួង លេខ: ២១៤ ប្រក.ដនស, ស្តីពី "នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីទាក់ទងនឹងការចាត់ចែងរក្សាការពារ និងការរឹបអូសចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី"។

១.១ ការចេញលិខិតផ្ទុកផ្តាក់របស់ក្រឡាបញ្ជីទៅសមត្ថកិច្ចពាក់ព័ន្ធ

នៅពេលដែលបានទទួលលិខិតផ្ទុកផ្តាក់អោយចុះបញ្ជី ដោយផ្អែកលើដីកាសម្រេចរឹបអូសជាបណ្តោះអាសន្ន ឬ ដីកាសម្រេចចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្ន ដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែង ឬ ដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមលក់ដោយបង្ខំចំពោះដីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី និងទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតអោយចាប់ផ្តើមធ្វើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីលើកដំបូង រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវចាប់ផ្តើមនីតិវិធីចុះបញ្ជីដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ ដោយអនុវត្តគ្មានការយឺតយ៉ាវ ដោយអនុវត្តតាមបទដ្ឋានគតិយុត្តទាក់ទងនឹងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីលើកដំបូងដែលនៅជាធរមាន[61]។

នៅពេលចេញដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមលក់ដោយបង្ខំ ឬ ដីកាសម្រេចរឹបអូសជាបណ្តោះអាសន្ន ឬ ដីកាចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្ន ដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែងចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី ក្រឡាបញ្ជីត្រូវធ្វើលិខិតផ្ទុកផ្តាក់អោយចុះបញ្ជីទៅស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចអោយចាប់ផ្តើមនីតិវិធីចុះបញ្ជីដីលើកដំបូង និង ចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិលើកដំបូង និង ចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូស ឬរឹបអូសជាបណ្តោះអាសន្ន ឬចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្ន[62]។

នៅពេលដែលបានទទួលលិខិតផ្ទុកផ្តាកអោយចុះបញ្ជី ដោយផ្អែកលើដីកាសម្រេចរឹបអូសជាបណ្តោះអាសន្ន ឬដីកាសម្រេចចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែង ឬដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមលក់ដោយបង្ខំចំពោះដីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី និង ទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតអោយចាប់ផ្តើមធ្វើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីលើកដំបូង រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវចាប់ផ្តើមនីតិវិធីចុះបញ្ជីដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ ដោយអនុវត្តតាមបទដ្ឋានគតិយុត្តទាក់ទងនឹងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីលើកដំបូងដែលនៅជាធរមាន [63] ។ ហើយបន្ទាប់មកទៀតរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅត្រូវសរសេរនៅក្នុងខ្ទង់ត្រង់ "បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ" អំពីការចុះបញ្ជីនោះយោងតាមលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឲ្យចុះបញ្ជី[64]។

[61] ប្រការ៧,ប្រកាសអន្តរក្រសួង លេខ: ២១៤ ប្រក.ដនស ចុះថ្ងៃទី២១ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៤ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីទាក់ទងនឹងការចាត់ចែងរក្សាការពារ និងការរឹបអូសចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី។

[62] ប្រការ៦, ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ២១៤ ប្រក.ដនស ចុះថ្ងៃទី២១ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៤ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីទាក់ទងនឹងការចាត់ចែងរក្សាការពារ និងការរឹបអូសចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី។

[63] ប្រការ៧,ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ២១៤ ប្រក.ដនស ចុះថ្ងៃទី២១ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៤ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីទាក់ទងនឹងការចាត់ចែងរក្សាការពារ និងការរឹបអូសចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី។

[64] ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ៥៩ ប្រក.ដ.ន/១១ ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១ ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ។

១.២ ការលើកចោលលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឲ្យចុះបញ្ជី

រដ្ឋបាលសុរិយោដីអាចលើកចោលលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឲ្យចុះបញ្ជីបានចំពោះករណីដូចខាងក្រោម៖[65]

- ករណីដែលរកឃើញច្បាស់ថា កូនបំណុល ឬកូនបំណុលនៃការអនុវត្តមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករ ឬ ភោគីនៃដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជី នៅពេលកំពុងដំណើរការនីតិវិធីចុះបញ្ជីលើកដំបូង។
- ក្នុងករណីដែលតុលាការអនុវត្តពុំបានផ្តល់ឯកសារភ្ជាប់ (ដូចមានចែងក្នុងប្រការ៦)[66] មកជាមួយនឹងលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឲ្យចុះបញ្ជី។
- ក្នុងករណីដែលពុំបានផ្តល់ឯកសារចាំបាច់សម្រាប់នីតិវិធីចុះបញ្ជី (ដូចមានចែងក្នុងប្រការ៧)[67] នៃប្រកាសនេះក្នុងអំឡុងពេលសមរម្យដែលកំណត់ដោយមន្រ្តីចុះបញ្ជី។
- ក្នុងករណីដែលលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឲ្យចុះបញ្ជីត្រូវបានដាក់ខុសសមត្ថកិច្ច។
- ករណីចំនុចដែលមាននៅក្នុងលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឲ្យចុះបញ្ជីផ្ទុយនឹងប្រការនេះ។

ក្នុងករណីមានការលើកចោលលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឲ្យចុះបញ្ជីដោយផ្អែកតាមប្រការនេះ រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវធ្វើលិខិតលើកចោលជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដោយបញ្ជាក់អំពីមូលហេតុនៃការលើកចោល ហើយត្រូវផ្ញើលិខិតលើកចោលនេះ និងលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឲ្យចុះបញ្ជី រួមទាំងឯកសារភ្ជាប់ទៅតុលាការដែលបានចេញលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឲ្យចុះបញ្ជីនោះ។

[65] ប្រការ១០, ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ២១៤ ប្រក.ដនស ចុះថ្ងៃទី២១ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៤ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីទាក់ទងនឹងការចាត់ចែងរក្សាការពារ និងការរឹបអូសចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី។

[66] ប្រការ៦, ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ២១៤ ប្រក.ដនស ចុះថ្ងៃទី២១ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៤ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីទាក់ទងនឹងការចាត់ចែងរក្សាការពារ និងការរឹបអូសចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី។

[67] ប្រការ៧, ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ២១៤ ប្រក.ដនស ចុះថ្ងៃទី២១ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៤ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីទាក់ទងនឹងការចាត់ចែងរក្សាការពារ និងការរឹបអូសចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ដោយឆ្លងកាត់តាមរយៈការស្រាវជ្រាវ ទៅលើប្រធានបទ "លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់" ខាងលើរួចមក ក្រុមរបស់យើងខ្ញុំ បានធ្វើការកត់សម្គាល់ និង អាចធ្វើការសន្និដ្ឋានទៅលើប្រធានបទបានថា ចំណុចស្នូលសំខាន់របស់លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់ គឺជាការទទួលនូវការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ពីភាគីអ្នកលក់ ឬ កូនបំណុលនៃការអនុវត្ត តាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញមួយ ដោយមានសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា និង គោរពនូវនីតិវិធីនៃការផ្ទេរឲ្យបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់កំណត់។

ទន្ទឹមនឹងនេះ ដើម្បីឲ្យមានសុពលភាព ក្នុងការលក់ទិញ និង ធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់នោះ ត្រូវគោរពនូវលក្ខខណ្ឌ និង នីតិវិធីដូចជា ការចុះកិច្ចសន្យាដោយមានការព្រមព្រៀងដោយសេរីនិងពិតប្រាកដ ព្រមទាំងគ្មានវិការៈនៃកិច្ចសន្យាដូចជា ការភាន់ច្រលំ ការឆបោក ការគម្រាមកំហែង ការផ្តល់ពត៌មានមិនពិត ការកេងចំណេញហួសហេតុ ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព ឋបនីយផ្លូវចិត្ត និង ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត ជាមួយនឹងបុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពក្នុងការចុះកិច្ចសន្យា ដូចជានីតិជនដែលមានស្មារតីល្អ ឬ អនីតិជនដែលមានអត្តាធីនភាព ឬ អ្នកតំណាង និង កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាគឺ អចលនវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ភាគីអ្នកលក់ ព្រមទាំងធ្វើជាលិខិតយថាភូតផងដែរ។ ហើយចំពោះនីតិវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និង លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិចំពោះដីភោគៈ គឺភាគីអ្នកលក់និងអ្នកទិញ ត្រូវតែធ្វើការជម្រាបជូនទៅអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ដើម្បីឲ្យដឹង និង ធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិនៅចំពោះមុខអាជ្ញាធរ ដោយបង្ហាញឯកសារផ្សេងៗ និង បំពេញនូវលិខិតដែលទាក់ទងនឹងការផ្ទេរសិទ្ធិនេះនៅចំពោះមុខអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន និង ផ្តិតមេដៃ ដែលមានសាក្សីដឹងឮផងដែរ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ចំពោះការលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយភោគី គឺត្រូវបំពេញពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដី ជាលើកដំបូង ដោយអាចជា ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ និង ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ព្រមទាំងគោរពនូវលក្ខខណ្ឌពាក់ពន្ធ័នឹងការកាន់កាប់ និង នីតិវិធីផ្សេងៗ។ រីឯ ចំពោះដីកម្មសិទ្ធិ គឺធ្វើតាមរូបមន្តយថាភូត និង ប្រថាប់ត្រានៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគររូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី ឬ ការិយាល័យភូមិបាលដែលគ្រប់គ្រងអចលនវត្ថុនោះ។ ចំណែកឯ ដីដែលត្រូវបានលក់ដោយតុលាការវិញគឺ ជាការលក់ដោយការបង្ខំទៅលើអចលនវត្ថុ របស់កូនបំណុលនៃការអនុវត្ត ហើយនៅពេលដែលដីកាសម្រេចអនុញ្ញាតឲ្យលក់ បានចូលជាស្ថាពរហើយ អ្នកស្នើសុំទិញក្នុងតម្លៃអតិបរមា នឹងក្លាយទៅជាអ្នកទិញ ហើយទំនាក់ទំនងគតិយុត្ត នឹងកើតឡើង រវាងអ្នកទិញ និង កូន

បំណុលនៃការអនុវត្ត ដូចគ្នាទៅនឹងការលក់ទិញធម្មតាដែរ ដោយយោងទៅតាមលក្ខខ័ណ្ឌនៃការលក់នោះ។

លើសពីនេះទៅទៀត នៅក្នុងការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់ប្រកបដោយសុពលភាព និង សុវត្ថិភាពនេះ គឺពិតជាមានសារៈសំខាន់ខ្លាំងណាស់ ក្នុងការបញ្ចៀសនូវការចាញ់បោក ការបន្លំ ពីសំណាក់ជនទុច្ចរិតមួយចំនួន ក៏ដូចជាបញ្ចៀសនូវវិវាទដីធ្លីនេះ ព្រមទាំងបានចូលរួមនូវការថែរក្សាសណ្តាប់ធ្នាប់ និង របៀបរៀបរយក្នុងសង្គម ព្រមទាំងបានចូលរួមគោរពនូវច្បាប់ពីសំណាក់ប្រជាពលរដ្ឋ ស្របតាមគោលការណ៍ប្រជាធិបតេយ្យ និង គោលការណ៍នីតិរដ្ឋផងដែរ។

អនុសាសន៍

ដោយឆ្លងកាត់តាមរយៈការស្រាវជ្រាវ និង តាក់តែងអត្ថបទសារណា ទៅលើប្រធានបទ "**លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់**" រួចមក ក្រុមរបស់យើងខ្ញុំ បានយល់ឃើញថាដើម្បីឲ្យការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការលក់ មានដំណើរការទៅប្រកបដោយសុពលភាព និង សុវត្ថិភាព និង ជៀសវាងនូវវិវាទនៅពេលក្រោយនោះ ប្រជាពលរដ្ឋគួរគប្បី:

–ស្វែងយល់ និង តាមដានអំពីច្បាប់ តាមរយៈកម្មវិធីទូរទស្សន៍ វិទ្យុ សិក្ខាសាលា និង គេហទំព័រផ្លូវការផ្សេងៗ ពាក់ពន្ធ័នឹងការលក់ទិញ និង ធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។

–ការលក់ទិញលក់អចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិគួរគប្បីពិនិត្យឲ្យបានច្បាស់លាស់ ថាគួរទិញ ឬ មិនគួរទិញ និង អចលនវត្ថុនោះជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ ពិតប្រាកដដែរឬទេ ហើយស្រាវជ្រាវមើលថា អចលនវត្ថុនោះធ្លាប់មានការផ្ទេររួចម្តងហើយឬទេ ជៀសវាងមានការលក់អចលនវត្ថុ ឬ ផ្ទេរអចលនវត្ថុមួយកន្លែងទៅឲ្យភាគីច្រើននាក់ និង ពេលផ្ទេរកម្មសិទ្ធគួរតែធ្វើទៅអាជ្ញាធរជាន់កាន់តែខ្ពស់បន្ថែមទៀត ហើយគប្បីបំលែងពីលិខិតកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ទៅជាប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិឲ្យបានឆាប់រហ័សកាន់តែល្អ។

–ចំពោះដីដែលមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិត្រូវពិនិត្យមើលថា ត្រូវពិនិត្យមើលថាមានជាប់បន្ទុក ឬ គ្មានជាប់បន្ទុក ឧទាហរណ៍ដូចជា ហ៊ីប៉ូតែក ឬ ប្រទានកម្មជាដើម និង ត្រូវធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិដោយទទួលការផ្ទេរ និង កាត់ឈ្មោះថ្មី តាមនីតិវិធីច្បាប់ឲ្យបានត្រឹមត្រូវ មកជាកម្មសិទ្ធិដែលមានឈ្មោះរបស់អ្នកទិញទើបល្អ។

–ស្វែងរកអ្នកជំនាញផ្នែកច្បាប់ មេធាវី ឬ មេឃុំចៅសង្កាត់ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ គឺជាជម្រើសមួយដ៏ល្អប្រសើរ មិនថាអចលនវត្ថុមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ឬ អចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ដើម្បីឲ្យអ្នកទិញអាចទទួលបានពត៌មានច្បាស់លាស់ និង ពិតប្រាកដ ជុំវិញអចលនវត្ថុនោះ។

ឯកសារយោង

❖ ច្បាប់ និង លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត

១. រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជអាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៣។

២. ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

៣. ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/០៧០៦/០២១ ចុះថ្ងៃទី០៦ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០០៦។

៤. ច្បាប់ភូមិបាលលេខ នស/រតក/ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១១។

៥. ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧ ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០១១ ។

៦. កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាពាក់ព័ន្ធនិងដីធ្លី លេខ/ពរល.១០០៥.៤១៥។

៧. អនុក្រឹត្យស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ចុះថ្ងៃទី២១ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ១៩៩១ ។

៨.ប្រកាសស្តីពីការអនុញ្ញាតអោយមានជំនាញសុរិយោដីប្រើប្រាស់លិខិតសញ្ញាពាក់ព័ន្ធនិងការផ្ទេរអចលនវត្ថុ លេខ២៩៦ ប្រក/កសក ចុះថ្ងៃទី៧ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩២។

៩. ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ២១៥ ប្រក/ដនស/មជ ស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំសង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៥។

១០.ប្រកាសអន្តរក្រសួងចុះខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៣ ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលវត្ថុទាក់ទងនឹងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី និង ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីរៀបចំដោយ ក្រុមការងារអន្តរក្រសួង រវាងក្រសួងយុត្តិធម៌ និងក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូនីយកម្ម និង សំណង់។

១១.ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ ៣០ កយដនស ចុះថ្ងៃទី ២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

១២. ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ២១៤ ប្រក.ដនស ចុះថ្ងៃទី២១ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៤ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីទាក់ទងនិងការចាត់ចែងរក្សាការពារ និង ការរឹបអូសចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី។

១៣. អនុក្រឹត្យលេខ៤៨ អនក្រ.បក,ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ឆ្នាំ ២០០២។

១៤. សារាចរណែនាំលេខ០១ ដនស/សជ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធចុះថ្ងៃទី១៩ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០២។

១៥. សេចក្តីណែនាំស្តីពីចលននៃលិខិតសញ្ញាក្នុងការផ្ទេរអចលនវត្ថុលេខ ១៧០ សជ/សណន/ចុះថ្ងៃទី០៧ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩២។

❖ **សៀវភៅ**

១. East- West Management Institute. Inc, ២០០៣, ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជាសៀវភៅសិក្សា និងស្រាវជ្រាវភ្នំពេញ។

២. សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ គន្ថីទី១-ទី៣ និង ភាគ៣ គន្ថីទី៥ រៀបចំដោយគណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុងដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ធ្វើនៅភ្នំពេញ ឆ្នាំ២០០៩។

៣. សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១-២ រៀបរៀងដោយក្រុមការងារនៃអនាគត់គ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិថៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៣។

៤.សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី រៀបចំដោយក្រុមការងារជប៉ុងដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋវេណី និង គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧។

៤. សេចក្តីពន្យល់អំពីក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២ រៀបចំដោយក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា។

❖ **វចនានុក្រម**

១. វចនានុក្រម សម្តេចសង្ឃរាជជួនណាត។

២. សទ្ទានុក្រមនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

៣. សទ្ទានុក្រមនៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ

ឧបសម្ព័ន្ធទី១

- អនុក្រឹតលេខ៤៨ អនក្រ.បក ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំឆ្នាំ ២០០២។
- ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ២១៥ប្រក/ជនស/មផ ស្តីពីតួនាទី និង ការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាល ឃុំសង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី ចុះថ្ងៃទី ០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥។
- លំហូរនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរអចលនវត្ថុ(តាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ឬ ប្រទានកម្ម ឬ ដូរ)។

ឧបសម្ព័ន្ធទី២

- ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ២១៤ ប្រក.ជនស ចុះថ្ងៃទី២១ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៤ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីទាក់ទងនឹងការចាត់ចែងរក្សាការពារ និង ការរឹបអូសចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី។
- ប្រកាសអន្តរក្រសួងចុះខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៣ ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី និង ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យត្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី រៀបចំដោយក្រុមការងារអន្តរក្រសួងរវាងក្រសួងយុត្តិធម៌ និង ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និង សំណង់។

ឧបសម្ព័ន្ធទី៣

- អនុក្រឹត្យ ស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ចុះថ្ងៃទី២១ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ១៩៩១។
- ប្រកាស ស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា លេខ៧៣៧សហវ-ប្រក-អពជ,ចុះថ្ងៃទី ៨ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៣។

ឧបសម្ព័ន្ធទី៤

- គំរូ មិនទាន់បំពេញ និង បានបំពេញសំរាប់ការលក់ទិញអចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណ។
- ឯកសារសំគាល់អចលនវត្ថុមិនទាន់បានចុះបញ្ជី ឬ គ្មានប័ណ្ណ។

ឧបសម្ព័ន្ធទី៥

- គំរូ មិនទាន់បំពេញ និង បានបំពេញសំរាប់ការលក់ទិញអចលនវត្ថុមានប័ណ្ណ។
- ឯកសារសំគាល់អចលនវត្ថុបានចុះបញ្ជី ឬ មានប័ណ្ណ។

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា
លេខ : ៤៨ អនក្រ.បក

ចូល
លេខ
ចុះថ្ងៃទី
បញ្ជូន

អនុក្រឹត្យ

ស្តីពី

ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ

រាជរដ្ឋាភិបាល

-បានឃើញរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

-បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/១១៩៨/៧២ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ ១៩៩៨ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

-បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី

-បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦៩៩/០៩ ចុះថ្ងៃទី ២៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ ១៩៩៩ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

-បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ ២០០១ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល

Scanned with CamScanner

ជំពូកទី ៣

នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដី

មាត្រា ៧ .-

សាមីអ្នកកាន់កាប់ដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជីដី ត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដីតាមគំរូដែលបានកំណត់ មករដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ តាមរយៈមេឃុំ ចៅសង្កាត់ដែលក្បាលដីស្នើសុំចុះបញ្ជីនោះស្ថិតនៅ ។

ពាក្យស្នើសុំត្រូវមាន :

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

មាត្រា ៨ .-

ពាក្យស្នើសុំត្រូវបានពិនិត្យដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ផ្អែកតាមឯកសារដែលមាន និងទិន្នន័យផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធនឹងក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ។

ក្នុងករណីពិនិត្យឃើញថា ពាក្យស្នើសុំមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ និងសមស្រប រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវកត់ត្រាចូលក្នុងសៀវភៅទទួលពាក្យ និងកំណត់កាលបរិច្ឆេទនៃការកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យ ។

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

ក្នុងករណីពិនិត្យឃើញថា មានវិវាទពាក់ព័ន្ធនឹងក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជីនោះ រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនវិវាទនោះទៅធ្វើការសម្រុះសម្រួលនៅថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ តាមនីតិវិធី ដែលបានកំណត់ក្នុងអនុក្រឹត្យស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈកម្មការសុរិយោដី ។

មាត្រា ៩ .-

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

Scanned with CamScanner

មាត្រា ១០ .-

មន្ត្រីទទួលបន្ទុកកំណត់ព្រំដី និងវាស់វែង ត្រូវកំណត់ព្រំក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី តាមពេលវេលាដែលបានជូនដំណឹងដោយយោងតាមសេចក្តីណែនាំរបស់អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ និងការណែនាំរបស់រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ។

នៅពេលធ្វើការកំណត់ព្រំក្បាលដី មន្ត្រីទទួលបន្ទុកត្រូវពិនិត្យឯកសារដែលមាន ភស្តុតាង និងពតិមានជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងពតិមានផ្ទាល់មាត់ផ្សេងៗ ដែលទាក់ទងនឹងព្រំប្រទល់ក្បាលដី ដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ហើយត្រូវគោរពតាមគោលការណ៍ដូចខាងក្រោម :

ក-ក្នុងករណីអ្នកដាក់ពាក្យ និងម្ចាស់ដីជាប់ព្រំ មានវត្តមាន ហើយព្រមព្រៀងគ្នាអំពីព្រំប្រទល់ និងគ្មានភស្តុតាងផ្ទុយ ការកំណត់ព្រំដីត្រូវធ្វើដោយផ្អែកតាមការព្រមព្រៀង ។

ខ-ក្នុងករណីម្ចាស់ដីជាប់ព្រំ មិនមានវត្តមាន ការកំណត់ព្រំដីត្រូវធ្វើដោយផ្អែកតាមឯកសារដែលមាន និងភស្តុតាងដែលជាលក្ខណៈរូប ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងភស្តុតាងផ្ទាល់មាត់ ដែលទាក់ទងនឹងព្រំដីនោះ ។

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

វិវាទអំពីព្រំដីដែលមិនអាចដោះស្រាយបានក្នុងពេលកំណត់ព្រំដី ត្រូវបញ្ជូនទៅធ្វើការសម្រុះសម្រួលនៅថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ តាមនីតិវិធី ដែលបានកំណត់ក្នុងអនុក្រឹត្យស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈកម្មការ សុរិយោដី ។

ការវាស់វែង ត្រូវធ្វើក្រោយពីបានកំណត់ព្រំក្បាលដីរួច ។

មាត្រា ១១ .-

មន្ត្រីទទួលបន្ទុកការងារវិនិច្ឆ័យ ត្រូវអង្កេតលើឯកសារដែលមាន ភស្តុតាង និងពតិមានជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរ និងពតិមានផ្ទាល់មាត់ទាក់ទងនឹងសិទ្ធិលើក្បាលដី ដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ។

ចំពោះដីភោគៈ ការវិនិច្ឆ័យត្រូវផ្អែកលើគោលការណ៍ដូចខាងក្រោម :

ក-ដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ត្រូវតែបានកាន់កាប់មុនថ្ងៃទី ៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ ២០០១

ខ-ដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ត្រូវបានកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី និងមិនមានការជំទាស់ :

-ក្នុងករណីកាន់កាប់យ៉ាងតិចប្រាំឆ្នាំ ហើយចំណុចព្រំក្បាលដី មាននិយាមការច្បាស់លាស់ អាចត្រូវបានស្នើផ្តល់សិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិលើក្បាលដីនោះ

- ក្នុងករណីកាន់កាប់យ៉ាងតិចប្រាំឆ្នាំ ប៉ុន្តែចំណុចព្រំក្បាលដី មិនទាន់មាននិយាមការច្បាស់លាស់ អាចត្រូវបានស្នើផ្តល់សិទ្ធិជាភោគៈបន្តលើក្បាលដីនោះ

- ក្នុងករណីកាន់កាប់តិចជាងប្រាំឆ្នាំ អាចត្រូវបានស្នើផ្តល់សិទ្ធិជាភោគៈបន្តលើក្បាលដីនោះ ។

Scanned with CamScanner

អចលនវត្ថុរបស់រដ្ឋ ត្រូវបានចុះបញ្ជីជាទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈ ឬជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ ស្របតាមបទប្បញ្ញត្តិនៃជំពូកទី ២ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

មាត្រា ១២ .-

ផ្អែកតាមការកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យ រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌត្រូវរៀបចំឯកសារ នៃការវិនិច្ឆ័យ រួមមាន :

-ទម្រង់បែបបទនៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដី

-ផែនទីក្បាលដី និងគំនូសបង្ហាញទីតាំងដី

-បញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់ក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ។

ទម្រង់បែបបទនៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដី ត្រូវបង្ហាញអំពីអត្តសញ្ញាណនៃក្បាលដី កម្មសិទ្ធិករ ឬភោគីកាលបរិច្ឆេទនៃការកាន់កាប់ដី កាលបរិច្ឆេទនៃការកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យ រាល់សិទ្ធិ និងបន្ទុកដែលមានលើក្បាលដីដូចមានចែងក្នុងច្បាប់ភូមិបាល ។

ផែនទីក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ត្រូវបង្ហាញអំពីអត្តសញ្ញាណនៃក្បាលដី រួមមាន លេខក្បាលដី រូបរាងក្បាលដី លេខក្បាលដី ឬ/និងឈ្មោះម្ចាស់ក្បាលដីជាប់ព្រំ ។

បញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់ដីនៃក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី បង្ហាញអំពីឈ្មោះ សារ៉ាតា ប្រភេទទ្រព្យរបស់កម្មសិទ្ធិករ ឬភោគីនៃក្បាលដី ប្រភព និងកាលបរិច្ឆេទនៃការកាន់កាប់ ទំហំ និងរូបភាពប្រើប្រាស់ដី។

មាត្រា ១៣ .-

បន្ទាប់ពីការពិនិត្យភាពច្បាស់លាស់ខាងបច្ចេកទេស រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវចុះហត្ថលេខាលើទម្រង់បែបបទ នៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដី ។

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

អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវជូនដំណឹងអំពីការបិទផ្សាយជាសាធារណៈ នូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យនេះដល់អ្នកដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដី ។ សេចក្តីជូនដំណឹងត្រូវធ្វើឡើងយ៉ាងតិច ៧(ប្រាំពីរ)ថ្ងៃ មុនថ្ងៃបើកការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈ ហើយត្រូវបិទផ្សាយនៅកន្លែងដែលងាយមើលឃើញ នៅក្នុងភូមិ នៅសាលាឃុំ សង្កាត់ និងនៅសាលាស្រុក ខណ្ឌ ។

Scanned with CamScanner

មាត្រា ១៤ .-

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

ក្នុងករណីដែលការស៊ើបអង្កេតនោះបង្ហាញថា ការជំទាស់មានលក្ខណៈសមហេតុផល រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌអាចធ្វើការកែតម្រូវការខុសឆ្គង ឬការភ្លេចភ្លាំងដែលមិនប៉ះពាល់ដល់ផលប្រយោជន៍ស្របច្បាប់នៃជនណាមួយ ។

ការកែតម្រូវផ្សេងទៀតក្នុងឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ អាចធ្វើបានដរាបណាមានការយល់ព្រមពីជនពាក់ព័ន្ធដែលទទួលឥទ្ធិពលពីការកែតម្រូវនោះ ។

ក្នុងករណីដែលការស៊ើបអង្កេតនោះបង្ហាញថា ការជំទាស់មានលក្ខណៈមិនសមហេតុផល ការជំទាស់ត្រូវបានដាក់ឱ្យធ្វើការសម្រុះសម្រួល និងដោះស្រាយតាមនីតិវិធី ដែលមានកំណត់ក្នុងអនុក្រឹត្យស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅ នៃគណៈកម្មការសុរិយោដី ។

មាត្រា ១៥ .-

ក្រោយពីផុតកំណត់រយៈពេលនៃការបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ និងបញ្ចប់ការដោះស្រាយទំនាស់តាមនីតិវិធីដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ១៤ នៃអនុក្រឹត្យនេះ រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ចូលក្បាលដីទៅក្នុងផែនទីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ។

ផែនទីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំគឺជាប្លង់សុរិយោដីដែលបង្ហាញអំពីទីតាំង លេខ និងព្រំប្រទល់នៃក្បាលដីទាំងឡាយដែលបានចុះបញ្ជីរួច និងក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី បន្ទាប់ពីបានបិទផ្សាយជាសាធារណៈ និងបានបញ្ចប់ការសម្រុះសម្រួល និងការដោះស្រាយទំនាស់ ។

មាត្រា ១៦ .-

រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌត្រូវផ្ញើសំណុំឯកសារទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង ដូចមានខាងក្រោម :

- ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដី
- ឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យ
- សេចក្តីជូនដំណឹងស្តីពីកាលបរិច្ឆេទនៃការកំណត់ព្រំដី
- ការដកស្រង់ផែនទីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ
- សេចក្តីជូនដំណឹងពីការបិទផ្សាយជាសាធារណៈ

Scanned with CamScanner

- របាយការណ៍ស្តីពីលទ្ធផលនៃការវិនិច្ឆ័យ

- ពាក្យបណ្តឹងជំទាស់តវ៉ាដែលពុំអាចដោះស្រាយបាន ប្រសិនបើមាន

- លិខិតស្នើសុំកែតម្រូវ ប្រសិនបើមាន

- កំណត់ហេតុសម្រុះសម្រួលវិវាទដែលបានដោះស្រាយរួច ប្រសិនបើមាន ។

ក្នុងករណីដែលពិនិត្យឃើញថាឯកសារទាំងនោះគ្រប់គ្រាន់ និងត្រឹមត្រូវហើយ រដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង ត្រូវចុះហត្ថលេខា រួចបញ្ជូនទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាល ។

មាត្រា ១៧ .-

ក្បាលដីត្រូវបានចុះបញ្ជី ទៅពេលដែលអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ ឬរដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង ដែលបានទទួលប្រតិភូកម្មពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បានកត់ត្រារួចហើយក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី ។

មាត្រា ១៨ .-

បន្ទាប់ពីក្បាលដីត្រូវបានចុះបញ្ជីរួច រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុឱ្យកម្មសិទ្ធិករនៃក្បាលដីដែលបានចុះបញ្ជី ឬបណ្ណ័សំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឱ្យភោគីដែលបានចុះបញ្ជី ។

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ អាចប្រគល់សិទ្ធិអោយខេត្ត ក្រុងណា ដែលមានគ្រប់លក្ខណៈសម្បត្តិ ដើម្បីចេញវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ។

មាត្រា ១៩ .-

អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ ត្រូវបញ្ជូនតារាងសម្រង់អចលនវត្ថុទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុងដែលមិនទាន់បានទទួលប្រតិភូកម្មពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ដើម្បីចុះក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីឱ្យបានស្របគ្នា ហើយបញ្ជូនតារាងនេះបន្តទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌដើម្បីចុះក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីឱ្យបានស្របគ្នាដែរ ។

រដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង ដែលបានទទួលប្រតិភូកម្មពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ត្រូវផ្ញើតារាងសម្រង់អចលនវត្ថុទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌ និងផ្ញើមកអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ ដើម្បីចុះក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីឱ្យបានស្របគ្នា ។

ការណែនាំអំពីរបៀបរបបនៃការកាន់កាប់ឯកសារសុរិយោដី និងឯកសារផ្សេងៗ ត្រូវកំណត់ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។

Scanned with CamScanner

មាត្រា ២០ .-

សោហ៊ុយសេវាផ្សេងៗដែលទាក់ទងទៅនឹងការបំពេញភារកិច្ចក្នុងការអនុវត្តអនុក្រឹត្យនេះត្រូវកំណត់ដោយប្រកាសរួម អនុលោមតាមមាត្រា ២៣០ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

ជំពូកទី ៤

អវសានប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា ២១ .-

បទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយណាដែលផ្ទុយនឹងអនុក្រឹត្យនេះ ត្រូវទុកជានិរាករណ៍ ។

មាត្រា ២២ .-

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

រាជធានីភ្នំពេញៈ ថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០០២

នាយករដ្ឋមន្ត្រី

ហ៊ុន សែន

<u>កន្លែងទទួល</u> :

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

Scanned with CamScanner

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងមហាផ្ទៃ

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

លេខៈ ៧១៥ ប្រក/ដនស.ចដ

10 NOV 2006

ប្រកាសអន្តរក្រសួង

ស្តីពី

តួនាទី និងភារៈទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់

ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី

សហរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងមហាផ្ទៃ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

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

សំរេច

ប្រការ ១ .-

ត្រូវបានធ្វើប្រតិភូកម្មអំណាចដល់ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ឱ្យបំពេញភារកិច្ចចូលរួមក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី

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 សារ៉តា ស្ថានភាពស៊ីវិល ឬអត្រានុកូលដ្ឋាន និងទីលំនៅបច្ចុប្បន្នរបស់ម្ចាស់ដី ។ ក្នុងករណី ម្ចាស់ដីមានទីលំនៅនៅឃុំ សង្កាត់ ផ្សេង មេឃុំ ចៅសង្កាត់នៃឃុំ សង្កាត់នោះ ជាអ្នកបញ្ជាក់ ។

ប្រការ ៤ .-

មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការបញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃឯកសារវណាប រួមមាន ការបញ្ជាក់អំពីប្រភព និងកាលបរិច្ឆេទនៃការកាន់កាប់ដី អំពីស្ថានភាពដី អំពីប្រវត្តិដី ។

ប្រការ ៥ .-

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

ប្រការ ៦ -

ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ត្រូវកសាងគំនូសព្រាងផែនទីប្រើប្រាស់ដីក្នុងឃុំ សង្កាត់របស់ខ្លួន ដោយកំណត់ដីឯកជន ដីរដ្ឋ ដីសមស្របសំរាប់កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ... ម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដើម្បីធានាមូលដ្ឋានអភិវឌ្ឍ

ក្នុងឃុំ សង្កាត់ របស់ខ្លួន ស្របតាមច្បាប់ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ។

ផ្នែកទី ២ : នីតិវិធីការចុះបញ្ជីដីធ្លី

ប្រការ ៧ ..

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

ប្រការ ៨ ..

ដើម្បីឱ្យការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ការធានាប្រាក់បំណុល ការបង្កើតបន្ទុកផ្សេងៗ មិនអាចតទល់ទៅនឹងតតិយជនបាន កិច្ចសន្យាផ្ទេរ កិច្ចសន្យាធានាប្រាក់បំណុល និងកិច្ចសន្យាបង្កើតបន្ទុក ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរតាមទម្រង់ លិខិតយថាភូត ដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ហើយត្រូវបានចុះបញ្ជីនៅរង្គភាពសុរិយោដី ។

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 លុះត្រាតែ កិច្ចសន្យាទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុនោះ ត្រូវបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរតាមទម្រង់លិខិតយថាភូត ដោយអាជ្ញាធរ មានសមត្ថកិច្ច និងមានភស្តុតាងបង្ហាញថា រាល់ពន្ធដារ ឬថ្លៃសេវាផ្សេងៗត្រូវបានបង់រួច ។

ការចុះបញ្ជីនូវរាល់ការប្រែប្រួលសិទ្ធិ ការបង្កើតសិទ្ធិ និងការរំលត់សិទ្ធិលើក្បាលដី ក៏ដូចជាការប្រែប្រួល លក្ខណៈរូបនៃក្បាលដី នឹងនាំឱ្យតតិយជនមិនអាចជំទាស់បាន ។

ប្រការ ១១ ..

មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវផ្សព្វផ្សាយឱ្យប្រជាពលរដ្ឋក្នុងឃុំ សង្កាត់របស់ខ្លួន យល់ដឹងអំពីអត្ថប្រយោជន៍នៃកិច្ចចុះ បញ្ជីដីធ្លី អំពីភាពចាំបាច់ក្នុងការចូលរួមការចុះបញ្ជីដីធ្លី ទាំងការស្នើសុំចុះបញ្ជីលើកដំបូង ព្រមទាំងអំពីការស្នើសុំចុះបញ្ជីនូវ រាល់ការប្រែប្រួលសិទ្ធិតាមរយៈការលក់ ទិញ ការផ្ទេរ ឬបរិច្ចាគ ទានកម្ម ការដូរ ការដោះដូរ ការបង្កើតសិទ្ធិ តាមរយៈការបញ្ចាំ ការដាក់ធានា ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ការជួលរយៈពេលវែង ការបង្កើតសេវភាព ឬ ផលុបភោគ ព្រមទាំងការលក់ ...

Scanned with CamScanner

សិទ្ធិលើក្បាលដីតាមរយៈការលើកលែងបញ្ចាំ ការលើកលែងការដាក់ធានា ការលើកលែង ហ៊ីប៉ូតែក ក៏ដូចជាការប្រែប្រួលលក្ខណៈរូបនៃក្បាលដីតាមរយៈការកែតម្រូវព្រំដី ការបំបែកក្បាលដី ឬការបង្រួមក្បាលដី ។

ផ្នែកទី ៣ : វិធីការផ្តល់ព័ត៌មាន

ប្រការ ១២ .-

បន្ទាប់ពីបញ្ជាក់លើលិខិតសព្វគ្រប់ហើយ បើលិខិតនោះបញ្ជាក់នៅឃុំ សង្កាត់ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវយកលិខិតនោះទៅចុះក្នុងបញ្ជីមួយហៅថា សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់។ ការចុះក្នុង សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់ គឺត្រូវចុះលេខរៀង និងកាលបរិច្ឆេទនៃប្រតិបត្តិការ រួចស្រង់លេខរៀង និងថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ដាក់លើលិខិតបញ្ជាក់គ្រប់លិខិតបញ្ជាក់ដែលត្រូវប្រគល់ទៅឱ្យភាគីម្នាក់ៗ ។ បន្ទាប់មកត្រូវចុះថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំនៃលិខិត ចុះឈ្មោះ ព្រមទាំងទីលំនៅនៃភាគី ចុះប្រភេទនៃលិខិត និងចុះគម្រូគ្នានៃលិខិត ។ បើលិខិតនោះទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុ សេចក្តីនៃលិខិតត្រូវចម្លងចូលដោយសង្ខេបដាក់ក្នុងបញ្ជីកាមួយទៀត ហៅថា បញ្ជីកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុ សំរាប់ឃុំ សង្កាត់ និមួយៗ ។

ប្រការ ១៣ .-

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

ប្រការ ១៤ .-

បញ្ជីកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុ ត្រូវប្រើប្រាស់សំរាប់ការផ្សាយលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុក្នុងឃុំ សង្កាត់ និមួយៗ។ ចំពោះលិខិតបញ្ជាក់ដែលមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ជាអ្នកបញ្ជាក់ តែមិនបានចុះក្នុងបញ្ជីកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ នោះត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះភាគី ឬតតិយជនដែលមានប្រយោជន៍ក្នុងរឿងនេះ ។

ប្រការ ១៥ -

ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវផ្សព្វផ្សាយព័ត៌មាននៃឯកសារសុរិយោដីដល់ឃុំ សង្កាត់ ដែលពាក់ព័ន្ធ ។ សម្រាប់ឯកសារសុរិយោដីទាំងនោះមាន

១- ចំពោះតំបន់ដែលធ្វើការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ

- ប្លង់សុរិយោដី

- បញ្ជីឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករ
- ព័ត៌មានពីការទប់ស្កាត់ផ្សេងៗ ប្រសិនបើមាន ។

២- ចំពោះតំបន់ដែលធ្វើការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ៖

- បញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់ដី ប្រសិនបើមាន
- ផែនទីក្បាលដី ប្រសិនបើមាន
- ព័ត៌មានពីការទប់ស្កាត់ផ្សេងៗ ប្រសិនបើមាន ។

ប្រការ ១៦ ..

មេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការកាន់កាប់ច្បាប់ដើម នៃសម្រង់សុរិយោដីដែលបានទទួល ហើយអាចធ្វើបច្ចុប្បន្នភាពការលើឯកសារនូវរាល់ការផ្លាស់ប្តូរ ប្រែប្រួលសិទ្ធិ ឬបន្ទុកផ្សេងៗលើក្បាលដីនិមួយៗ ដើម្បីជាការកត់សំគាល់ផ្ទាល់ខ្លួន និងជាមូលដ្ឋានបញ្ជាក់ទៅថ្ងៃក្រោយ ។

លើមូលដ្ឋាននៃសម្រង់សុរិយោដី មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវអនុញ្ញាតឱ្យជនគ្រប់រូបពិគ្រោះយោបល់ ហើយត្រូវរាយការណ៍ទៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុក ខណ្ឌ នូវរាល់ការផ្លាស់ប្តូរ ដែលទាក់ទងទៅនឹងស្ថានភាពនៃកម្មសិទ្ធិ 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 អគ្គនាយកនៃអគ្គនាយកដ្ឋានរដ្ឋបាល ... គ្រប់ស្ថាប័នក្រោមឱវាទក្រសួងមហាផ្ទៃ នាយកខុទ្ទកាល័យ អគ្គនាយកគ្រប់អគ្គនាយកដ្ឋាន គ្រប់ប្រធាននាយកដ្ឋានក្រោមឱវាទក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ អភិបាលខេត្ត ក្រុង ... ត្រូវអនុវត្តប្រកាសនេះ ...

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

ភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី ០៩ ខែ[illegible] ឆ្នាំ ២០០៨

ស ខេង ឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី

អ៊ឹម ឈុនលឹម

កន្លែងទទួល :
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានព្រឹទ្ធសភា
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានរដ្ឋសភា
- ទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- គ្រប់ក្រសួង រដ្ឋលេខាធិការដ្ឋាន
- ដូចប្រការ ៥
- ឯកសារ- កាលប្បវត្តិ

ឧបសម្ព័ន្ធទី៣

លំហូរនៃនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរអចលនវត្ថុ (តាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ឬប្រទានកម្ម ឬដូរ)

១. អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជី (គូភាគី)

- បំពេញពាក្យសុំចុះបញ្ជី ចំនួន ០២ ច្បាប់ តាមគំរូដែលបានកំណត់
- ដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ឬនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី-ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ
- មានសាក្សី ០២ នាក់ អមមកជាមួយ ហើយអាចស្នើឱ្យរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ជួយរៀបចំឯកសារ ដើម្បីធ្វើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីបាន (ករណីពុំទាន់មានមានកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ឬប្រទានកម្ម ឬដូរ ដោយលិខិតយថាភូត)
- ភ្ជាប់មកជាមួយនូវឯកសារចាំបាច់

២. រដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ

- ពិនិត្យអត្តសញ្ញាណគូភាគី និងសាក្សី
- ពិនិត្យអត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការផ្ទេរ
- ពិនិត្យឯកសារយោង និងលិខិតរណបផ្សេងៗ
- ពិនិត្យប័ណ្ណអចលនវត្ថុ ផ្ទៀងផ្ទាត់ជាមួយបញ្ជីឯកសារអចលនវត្ថុនោះ
- ចុះពិនិត្យអចលនវត្ថុ (ករណីចាំបាច់)
- ចុះវាស់បំបែកក្បាលដី (ករណីផ្ទេរដោយបំបែកក្បាលដី)
- តាក់តែងលិខិតសញ្ញាតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី
- បញ្ជូនសំណុំឯកសារទៅមេឃុំ-ចៅសង្កាត់ ឬអភិបាលក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ដើម្បីធ្វើការបញ្ជាក់

៣. មេឃុំ-ចៅសង្កាត់ ឬ អភិបាលក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ

- ពិនិត្យអត្តសញ្ញាណរបស់គូភាគី និងសាក្សី
- ពិនិត្យខ្លឹមសារលិខិតសញ្ញា ដែលមន្ត្រីតាក់តែងលិខិតបានបំពេញ
- ធ្វើការបញ្ជាក់ និងបញ្ជូនទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ដើម្បីបញ្ជូនបន្តទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្ត-ក្រុង

៤. រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី-ខេត្ត

- ពិនិត្យផ្ទៀងផ្ទាត់ឡើងវិញ នូវភាពត្រឹមត្រូវ និងភាពគ្រប់គ្រាន់នៃឯកសារ
- ឱ្យម្ចាស់សំណើបង់ថ្លៃសេវាសុរិយោដី តាមការកំណត់ដោយប្រកាសរួមលេខ ៩៩៥ សហវ-ប្រក ចុះថ្ងៃទី ២៨ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០១២
- ឱ្យភាគីយកទៅបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា (ករណីត្រឹមត្រូវ និងគ្រប់គ្រាន់)

Scanned with CamScanner

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ | ក្រសួងយុត្តិធម៌

លេខ: ២១៤ ...ប្រក.ដនស

ប្រកាសអន្តរក្រសួង

ស្តីពី

នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដាក់ធានាចំពោះការចាត់ចែងរក្សាការពារ និងការរឹបអូស ចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី

ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួង រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ | រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងយុត្តិធម៌

- បានឃើញរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៩១៣/៩០៣ ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៣ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំនិងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០១៩៦/០៤ ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែមករា ឆ្នាំ១៩៩៦ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងយុត្តិធម៌
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦៩៩/០៩ ចុះថ្ងៃទី២៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៩៩ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៧១៤/០១៥ ចុះថ្ងៃទី១៦ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំអង្គការតុលាការ
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើក្រមរដ្ឋប្បវេណី
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៧០៦/០២១ ចុះថ្ងៃទី០៦ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០០៦ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧ ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ២៤០ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៤ ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រសួងយុត្តិធម៌

- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៦២ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៩ ស្តីពីការរៀបចំនិងការប្រព្រឹត្តទៅនៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដីនិងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ
- បានឃើញប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ៥៩ ប្រក.ដនស/១១ ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១ ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី
- បានឃើញប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី
- តាមការចាំបាច់ក្នុងការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី

សម្រេច

ជំពូកទី ១

បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ

ប្រការ ១._ គោលបំណង

ប្រកាសនេះ មានគោលបំណងធានានូវប្រសិទ្ធភាពនៃការចុះបញ្ជី ទាក់ទងនឹងការចាត់ចែងរក្សាការពារ និងការរឹបអូសចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី ឱ្យបានត្រឹមត្រូវទៅតាមក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត ។

ប្រការ ២._ គោលដៅ

ប្រកាសនេះ មានគោលដៅបញ្ញត្តអំពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីតាមរយៈលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជីរបស់តុលាការដែលបានផ្ញើមកស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជី ចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី ។

ប្រការ ៣._ វិសាលភាព

ប្រកាសនេះ មានវិសាលភាពអនុវត្តលើការចុះបញ្ជីទាក់ទងនឹងការចាត់ចែងរក្សាការពារ និងការរឹបអូសចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី ដូចខាងក្រោម ៖

ក. ដីដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី។

ខ. ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី។

ប្រការ ៤._ និយមន័យ

វាក្យស័ព្ទបច្ចេកទេសសំខាន់ៗដែលប្រើក្នុងប្រកាសនេះ មានន័យដូចតទៅ ៖

១. អចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី គឺសំដៅលើដី និងចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី ។

Scanned with CamScanner

២.ដីដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី គឺសំដៅលើដីដែលមិនទាន់បានចុះក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជី ហើយដែលតុលាការបានសន្មតថាកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត ឬកូនបំណុលជាកម្មសិទ្ធិករ ឬភោគីនៃដីនោះ ដោយផ្អែកតាមមាត្រា ៩១៧ កថាខណ្ឌទី ៣ និងមាត្រា ៥៤១ កថាខណ្ឌទី ៣ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី។

៣.ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី គឺសំដៅលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមិនទាន់បានចុះក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលតុលាការបានសន្មតថាកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត ឬកូនបំណុលជាកម្មសិទ្ធិករ ឬជាម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះ ដោយផ្អែកតាមមាត្រា ៩១៧ កថាខណ្ឌទី៣ និងមាត្រា៥៤១ កថាខណ្ឌ ទី៣ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី។

៤. នីតិវិធីចុះបញ្ជីដីលើកដំបូង គឺសំដៅលើនីតិវិធីចុះបញ្ជីដីដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជីទៅក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជី ។

៥. នីតិវិធីចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិលើកដំបូង គឺសំដៅលើនីតិវិធីចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជីទៅក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជី។

៦. លិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជី គឺសំដៅលើលិខិតរបស់តុលាការដែលបានផ្ញើមករដ្ឋបាលសុរិយោដី ដើម្បីស្នើសុំធ្វើនីតិវិធីចុះបញ្ជី។

ជំពូកទី ២

យន្តការ និងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី

ប្រការ ៥._ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច

១. ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចទទួលលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជី គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ ។

នៅពេលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ បានទទួលលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជី ត្រូវចុះលេខនៃការទទួលលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ដែលបានបង្កើតឡើងដាច់ដោយឡែកពីសៀវភៅទទួលពាក្យសុំផ្សេងទៀត តាមប្រការ ៥ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

ប្រសិនបើរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ បានទទួលលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជី រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌនោះ ត្រូវផ្ញើច្បាប់ដើមនៃលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជីនោះ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត ទៅកាន់រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ ។

នៅពេលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត បានទទួលលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជី រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្តនោះ ត្រូវផ្ញើច្បាប់ដើមនៃលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជីនោះ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត រួមទាំងលិខិតអនុញ្ញាតឱ្យចាប់ផ្តើមនីតិវិធីចុះបញ្ជីលើកដំបូង ទៅកាន់រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅដើម្បីអនុវត្តនីតិវិធីចុះបញ្ជីដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ ។

២. ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជី គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ។

៣. ចំពោះលំដាប់នៃការចុះបញ្ជី ត្រូវអនុលោមតាមប្រការ ៧ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

Scanned with CamScanner

ប្រភេទ ៦_ លិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជី

នៅពេលចេញដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមលក់ដោយបង្ខំ ឬដីកាសម្រេចរឹបអូសជាបណ្តោះអាសន្ន ឬដីកាចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែងចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី ក្រឡាបញ្ជីត្រូវធ្វើលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជីទៅស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចឱ្យចាប់ផ្តើមនីតិវិធីចុះបញ្ជីដីលើកដំបូង និង/ឬចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិលើកដំបូង និងចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូស ឬរឹបអូសជាបណ្តោះអាសន្ន ឬចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែងតាមទម្រង់និងខ្លឹមសារដូចខាងក្រោម ៖

ក. កម្មវត្ថុ: ១. ចាប់ផ្តើមនីតិវិធីចុះបញ្ជីដីលើកដំបូងនិង/ឬចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិលើកដំបូង ។

២. សរសេរអំពីខ្លឹមសារនៃការចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូសជាបណ្តោះអាសន្ន ការចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែង ឬការរឹបអូស ។

ខ. អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ: ទីតាំងដី ទំហំដី លេខក្បាលដីនៃទីតាំងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឈ្មោះអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងលេខប័ណ្ណ ។

គ. កម្មសិទ្ធិករ ឬភោគីនៃដីដែលត្រូវបានសន្មត : ឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋាន ។ ចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវសរសេរឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋានរបស់បុគ្គលដែលត្រូវបានសន្មតជាកម្មសិទ្ធិករ ឬអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ។

ឃ. គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី : ការរឹបអូសជាបណ្តោះអាសន្ន ការចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែង ឬការរឹបអូសកម្មសិទ្ធិ សិទ្ធិភោគៈ ឬសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (ចំពោះតែចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ) ។

ង. មូលហេតុ : ដីកាសម្រេចឱ្យរឹបអូសជាបណ្តោះអាសន្ន ដីកាសម្រេចអំពីការចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែង ឬដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមលក់ដោយបង្ខំលេខ....ចុះថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ ។

ច. - ចំពោះការរក្សាការពារ សរសេរឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋានរបស់ម្ចាស់បំណុល

- ចំពោះការរឹបអូស សរសេរឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋានរបស់ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត

ឆ. - ចំពោះការរក្សាការពារ សរសេរឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋានរបស់កូនបំណុល

- ចំពោះការរឹបអូស សរសេរឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋានរបស់កូនបំណុលនៃការអនុវត្ត

ឯកសារភ្ជាប់ មានដូចខាងក្រោម ៖

- ចំពោះការរក្សាការពារ :
    - ឯកសារចម្លងយថាភូតនៃដីកាសម្រេចរឹបអូសជាបណ្តោះអាសន្ន
    - ឯកសារចម្លងយថាភូតនៃដីកាសម្រេចចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្ន ដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែង
    - ឯកសារនៃសេចក្តីបញ្ជាក់ដំបូងអំពីកម្មសិទ្ធិ ជាអាទិ៍ របស់កូនបំណុលនៃការចាត់ចែងរក្សាការពារចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី ដែលមានចែងនៅក្នុងមាត្រា៥៤១ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ។
- ចំពោះការរឹបអូស :
    - ឯកសារចម្លងយថាភូតនៃដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមលក់ដោយបង្ខំ
    - ឯកសារបញ្ជាក់អំពីកម្មសិទ្ធិ ជាអាទិ៍ របស់កូនបំណុលនៃការរឹបអូសអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ៤១៧ កថាខណ្ឌទី ៣ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ។

Scanned with CamScanner

ប្រការ ៧_ ការចាប់ផ្ដើមនីតិវិធីចុះបញ្ជីលើកដំបូង

១. នៅពេលដែលបានទទួលលិខិតផ្ទុកផ្ដាក់ឱ្យចុះបញ្ជី ដោយផ្អែកលើដីកាសម្រេចរឹបអូសជាបណ្ដោះអាសន្ន ឬដីកាសម្រេចចាត់ចែងជាបណ្ដោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែង ឬដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមលក់ដោយបង្ខំចំពោះដីដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី និងទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតឱ្យចាប់ផ្ដើមធ្វើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីលើកដំបូង រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវចាប់ផ្ដើមនីតិវិធីចុះបញ្ជីដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ ដោយអនុវត្តតាមបទដ្ឋានគតិយុត្តទាក់ទងនឹងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីលើកដំបូងដែលនៅជាធរមាន ។

២. នៅពេលដែលបានទទួលលិខិតផ្ទុកផ្ដាក់ឱ្យចុះបញ្ជី ដោយផ្អែកលើដីកាសម្រេចរឹបអូសជាបណ្ដោះអាសន្ន ឬដីកាសម្រេចចាត់ចែងជាបណ្ដោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែង ឬដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមលក់ដោយបង្ខំចំពោះចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី និងទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតឱ្យចាប់ផ្ដើមធ្វើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិលើកដំបូង រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវចាប់ផ្ដើមនីតិវិធីចុះបញ្ជីដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ ដោយអនុវត្តតាមបទដ្ឋានគតិយុត្តទាក់ទងនឹងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិលើកដំបូងដែលនៅជាធរមាន ។

៣. នៅពេលធ្វើការចុះបញ្ជីដែលបានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ និងកថាខណ្ឌទី ២ ខាងលើនេះ បញ្ញត្តិនៃប្រការ ៨០ និងប្រការ ៨១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣ ស្ដីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ។

ប្រការ ៨_ ការចុះបញ្ជីអំពីការចាត់ចែងរក្សាការពារនិងការរឹបអូសតាមលិខិតផ្ទុកផ្ដាក់

១. នៅពេលដែលការចុះបញ្ជីដី ឬចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយអនុវត្តតាមនីតិវិធីដូចមានចែងក្នុងប្រការ ៧ នៃប្រកាសនេះ ត្រូវបានបញ្ចប់ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅត្រូវសរសេរនៅក្នុងខ្ទង់ត្រង់ "បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ" អំពីការចុះបញ្ជីនោះ យ៉ាងតាមលិខិតផ្ទុកផ្ដាក់ឱ្យចុះបញ្ជី និងតាមប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ៥៩ ប្រក.ដ.ន.ស/១១ ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១ ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ ។

២. នៅពេលធ្វើការចុះបញ្ជីដែលបានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌទី១ នៃប្រការនេះ បញ្ញត្តិនៃប្រការ៨៣ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣ ស្ដីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ។

ប្រការ ៩_ កាតព្វកិច្ចរបស់ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តជាអាទិ៍

ម្ចាស់បំណុល ឬម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តដែលមានក្នុងលិខិតផ្ទុកផ្ដាក់ឱ្យចុះបញ្ជី មានកាតព្វកិច្ចបង់ជាមុននូវការចំណាយក្នុងការចុះបញ្ជីដីលើកដំបូង និងការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិលើកដំបូង ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ៧ នៃប្រកាសនេះ ផ្អែកតាមមាត្រា ៣៧៤ និងមាត្រា ៥៣៧ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ។

ប្រការ ១០_ ការលើកចោលលិខិតផ្ទុកផ្ដាក់ឱ្យចុះបញ្ជី

រដ្ឋបាលសុរិយោដីដែលបានចាប់ផ្ដើមនីតិវិធីដូចមានចែងក្នុងប្រការ៧ នៃប្រកាសនេះ អាចលើកចោលលិខិតផ្ទុកផ្ដាក់ឱ្យចុះបញ្ជីបាន ចំពោះករណីដូចខាងក្រោមនេះ ៖

១. ក្នុងករណីដែលរកឃើញច្បាស់ថា កូនបំណុល ឬកូនបំណុលនៃការអនុវត្តមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករ ឬភោគីនៃដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជីនៅពេលកំពុងដំណើរការនីតិវិធីចុះបញ្ជីលើកដំបូង ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ៧ នៃប្រកាសនេះ ដោយផ្អែកតាមបទដ្ឋានគតិយុត្តទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជីដីលើកដំបូងដែលនៅជាធរមាន ។

Scanned with CamScanner

២. ក្នុងករណីដែលរកឃើញច្បាស់ថា កូនបំណុល ឬកូនបំណុលនៃការអនុវត្តមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករ ឬអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជី នៅពេលកំពុងដំណើរការនីតិវិធី ដូចមានចែងក្នុងប្រការ៧ នៃប្រកាសនេះ ដោយផ្អែកតាមបទដ្ឋានគតិយុត្តទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលនៅជាធរមាន ។

៣. ក្នុងករណីដែលតុលាការអនុវត្តពុំបានផ្តល់ឯកសារភ្ជាប់ ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ៦ នៃប្រកាសនេះ មកជាមួយនឹងលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជី ។

៤. ក្នុងករណីដែលពុំបានផ្តល់ឯកសារចាំបាច់សម្រាប់នីតិវិធីចុះបញ្ជី ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ៧ នៃប្រកាសនេះ ក្នុងអំឡុងពេលសមរម្យដែលកំណត់ដោយមន្ត្រីចុះបញ្ជី ។

៥. ក្នុងករណីដែលតុលាការអនុវត្តពុំបានផ្តល់ទៅឱ្យរដ្ឋបាលសុរិយោដីនូវសោហ៊ុយសេវាផ្សេងៗទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជីដីលើកដំបូង ឬការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិលើកដំបូង ដែលម្ចាស់បំណុល ឬម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តបានបង់តាមប្រការ ៩ នៃប្រកាសនេះរួចហើយ ។

៦. ក្នុងករណីដែលលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជីត្រូវបានដាក់ខុសសមត្ថកិច្ច ។

៧. ករណីចំណុចដែលមាននៅក្នុងលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជីផ្ទុយនឹងប្រកាសនេះ ។

ក្នុងករណីមានការលើកចោលលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជីដោយផ្អែកតាមប្រការនេះ រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវធ្វើលិខិតលើកចោលជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដោយបញ្ជាក់អំពីមូលហេតុនៃការលើកចោល ហើយត្រូវផ្ញើលិខិតលើកចោលនេះ និងលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជី រួមទាំងឯកសារភ្ជាប់ទៅតុលាការដែលបានចេញលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជីនោះ ។

ប្រការ ១១._ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីលើកដំបូង ក្រោយពីការលើកចោល

១. ទោះបីជាមានការលើកចោលនូវលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជី ដោយផ្អែកតាមប្រការ ១០ កថាខណ្ឌទី ១ ចំណុចទី ១ និងចំណុចទី២ ក៏ដោយ ក៏ការលើកចោលនេះពុំរាំងដល់ការអនុវត្តនីតិវិធីចុះបញ្ជីលើកដំបូងចំពោះដី ឬចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិតាមការស្នើសុំពីបុគ្គលដែលត្រូវជាកម្មសិទ្ធិករឬភោគីនៃដីពិតប្រាកដ ឬកម្មសិទ្ធិករឬអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិពិតប្រាកដឡើយ។

២. ម្ចាស់សិទ្ធិពិតប្រាកដដែលមានចែងនៅក្នុងកថាខណ្ឌទី១ ខាងលើ ជាអ្នកទទួលបន្ទុកលើសោហ៊ុយសម្រាប់ការចុះបញ្ជីលើកដំបូងចំពោះដី ឬចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះ។

ក្នុងករណីដែលម្ចាស់សិទ្ធិពិតប្រាកដនោះ មិនបានបង់សោហ៊ុយនោះទេ មន្ត្រីចុះបញ្ជីមានសិទ្ធិផ្អាកនីតិវិធីចុះបញ្ជីលើកដំបូងចំពោះដី ឬចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះបាន ។

ជំពូកទី៣

អន្តរប្បញ្ញត្តិ

ប្រការ ១២._ អន្តរប្បញ្ញត្តិ

ប្រកាសនេះ ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះនីតិវិធីចុះបញ្ជីតាមរយៈលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជីអំពីការចាត់ចែងរក្សាការពារ និងការរឹបអូសចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជីដែលត្រូវបានផ្ញើមករដ្ឋបាលសុរិយោដីមានសមត្ថកិច្ចមុនការអនុវត្តប្រកាសអន្តរក្រសួងនេះ។ ប៉ុន្តែបញ្ញត្តិនេះ មិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយចំពោះករណីដែលនីតិវិធីចុះបញ្ជីទាំងនោះត្រូវបានអនុវត្តរួចហើយ ។

Scanned with CamScanner

ជំពូកទី៤

អវសានប្បញ្ញត្តិ

ប្រការ ១៣._ ការលបរិច្ឆេទនៃការអនុវត្ត

ប្រកាសនេះ ត្រូវអនុវត្តចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាតទៅ ។

ប្រការ ១៤._ និរាករណ៍នៃបទប្បញ្ញត្តិដែលផ្ទុយ

បទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយណាដែលមានអានុភាពពេលប្រកាសនេះត្រូវបានអនុវត្ត ហើយផ្ទុយនឹងបទប្បញ្ញត្តិនៃប្រកាសនេះ ត្រូវចាត់ទុកថាគ្មានអានុភាពត្រឹមទំហំដែលផ្ទុយនឹងប្រកាសនេះ ចាប់ពីថ្ងៃដែលប្រកាសនេះត្រូវបានអនុវត្ត ។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី២១ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៤

ឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី
រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

អ៊ឹម ឈុនលឹម

រដ្ឋមន្ត្រី
ក្រសួងយុត្តិធម៌

អង្គ វង្សវឌ្ឍនា

ចម្លងជូន:

- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានព្រឹទ្ធសភា
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានរដ្ឋសភា
- ទីស្ដីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- អគ្គលេខាធិការរាជរដ្ឋាភិបាល
  "ដើម្បីជូនជ្រាប"
- ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ
- តុលាការគ្រប់ជាន់ថ្នាក់
- មហាអយ្យការអមតុលាការកំពូល
- មហាអយ្យការអមសាលាឧទ្ធរណ៍
- អយ្យការអមសាលាដំបូងរាជធានី ខេត្ត
- សាលារាជធានី ខេត្ត
- មន្ទីរជំនាញ "ដើម្បីមុខការ"
- ឯកសារ កាលប្បវត្តិ

Scanned with CamScanner