Khmer is the only official document

Unofficial Translation by Department of Legislation of MLMUPC

May 24, 2010

LAW
ON

PROVIDING FOREIGNERS WITH OWNERSHIP RIGHTS IN PRIVATE UNITS OF CO-OWNED BUILDINGS

Promulgated : May 24, 2010

CHAPTER 1

GENERAL PROVISIONS

Article 1.

This law provides ownership rights in private units and rights to use and enjoy benefits in the common areas of a co-owned building.

Article 2.

This law aims to:

– determine general principles, rights and obligations of foreigners who have ownership rights in private units of co-owned buildings and other rights relating to the common areas, and procedures for registration of these rights.

– facilitate foreigners' investing in the Kingdom of Cambodia.

– facilitate investors' businesses in the field of construction as well as respond to the expansion of the land market in the Kingdom of Cambodia.

Article 3.

This law applies to foreigners and Khmer citizens who have ownership of private units in co-owned buildings in the Kingdom of Cambodia.

Article 4.

The key terms used with specific meaning under this law have the following definitions:

– **Foreigners** refers to foreign natural or legal persons having no Khmer nationality, without any discrimination regarding nationality, belief, religion or origin.

– **Legally qualified foreigners** refers to foreign nationals who enjoy legal capacity according to Cambodian laws and who have legally entered Cambodia.

– **Co-owned building** refers to a building or construction in which several owners reside. A co-owned building consists of some parts which are the exclusive ownership of each co-owner, called 'private units', and some other parts which are common spaces for common use of the co-owners, called 'common areas'.

– **Private units** refers to the parts of the co-owned buildings which are privately and exclusively occupied and used.

– **Co-owners of private units** refers to persons who have ownership rights in private units.

– **Common areas** refers to all parts of the co-owned building which are subject to the use or benefit of all co-owners such as the ground, the courtyard, the stairs, the roof, parks and gardens, access ways, joint walls, and areas for common service.

– **Special co-ownership** refers to the rights of several persons, who are foreigners and Khmer citizens, in a co-owned building in which they have ownership rights in private units and special undivided ownership rights over common areas of the co-owned building.

– **Special co-owners** refers to foreigners who enjoy special co-ownership rights.

– **Special undivided ownership** refers to the rights of several persons over common areas of the co-owned building in which foreigners have the right to use and enjoy benefits of the common areas, and Khmer citizens have

undivided ownership rights over the common areas, as they all enjoy ownership of private units.

– **Lot** refers to a private unit that is attached to the common areas of a co-owned building. Each lot has a different value according to whether the private unit is large or small; a calculation of value shall be made according to each co-owner's private unit's surface.

CHAPTER 2

GENERAL PRINCIPLES

Article 5.

Legally qualified foreigners have ownership rights in private units of co-owned buildings and rights to use and enjoy benefits of the common areas, and they have obligations to comply with the provisions of this law and other related regulations in force.

Article 6.

Foreigners have ownership rights in private units of co-owned buildings only from the first (1st) floor up. The ground floors and underground floors cannot be owned by foreigners.

A Sub-decree shall determine the proportion and percentage of private units that can be owned by foreigners in a co-owned building..

"Lot" as used here is a French word that means in this context exactly what is written here. Its use in this law is derived from 2001 Land Law articles 175, 181 and 184 on co-ownership. "Lot" as used here should not be confused with the English word "lot" which, when speaking of land, generally means "parcel of land".

This ownership right only provides private units of co-owned buildings for foreigners. As far as the common areas of co-owned buildings are concerned, they shall be kept for the common use of all co-owners of the co-owned buildings.

In any case, the land parcel where the co-owned building is located cannot be subject to the ownership of special co-owners.

Foreigners are not authorized to acquire ownership rights in private units of co-owned buildings located within 30 (thirty) kilometers of the land borders of Cambodia and in other areas determined by the Royal Government, except for the co-owned buildings located in Special Economic Zones, in important urban areas and in other areas determined by the Royal Government.

In case the co-owned buildings are constructed on land leased from a third party, foreigners enjoy perpetual lease rights in private units similar to how Khmer citizens do.

CHAPTER 3

ACQUISITION OF SPECIAL CO-OWNERSHIP

Article 7.

The creation, transfer and modification of special co-ownership can be done as follows:

– Through agreement among parties in accordance with the laws and regulations in force;

– Through succession.

Article 8.

A transfer of special co-ownership by agreement shall not be effective unless it has been registered in accordance with the legal provisions and regulations regarding registration.

Article 9.

When a Cambodian co-owner of a private unit has transferred ownership of a private unit to a foreigner, the special co-owner shall acquire an ownership right to the private unit and only the right to use and enjoy the common areas. In this case, the former Cambodian co-owner of the private unit shall lose his/her undivided ownership of the common areas.

In case the co-owner of the private unit is a foreigner and has transferred

the private unit to a Cambodian, the Cambodian co-owner shall acquire an ownership right in the private unit and undivided ownership of the common areas.

Article 10:

Successors of special co-owners shall receive the rights and obligations of the deceased in accordance with the laws and regulations in effect.

In case the inheritance is unoccupied because there is no successor or the successor abandons it, or if the inheritance is not designated to any person in accordance with the legal provisions, such inheritance shall become the property of the State.

Article 11:

In the event that, after this law becomes effective, any foreigner receives the transfer of or purchases any private unit of a co-owned building in violation of Article 6 of this law, the transaction shall be null and void and the parties to the transaction shall make a restitution.

CHAPTER 4

RIGHTS AND OBLIGATIONS OF SPECIAL CO-OWNERS

Part 1.

Rights and obligations of special co-owners concerning private units

Article 12

Special co-owners of private units shall have the right to freely use, enjoy, and dispose of the ownership of their private units to the extent determined by law.

Article 13.

Special co-owners of private units cannot use their private units to hurt, infringe, or hinder the use, or to disturb the livelihood, of the other co-owners of private units.

Special co-owners of private units shall not take any action that could harm the maintenance of the co-owned building or take any other action against

the common interests of the co-owners of private units in relation to the management or use of the co-owned building.

Article 14.

Special co-owners of private units of co-owned buildings shall have the same obligations and burdens as Cambodian co-owners. Special co-owners shall comply with all obligations and/or burdens stipulated in the internal rules of the co-owned building and/or the laws in effect.

Part 2.

Rights and obligations of special co-owners concerning common areas

Article 15.

Common areas shall be under the regime of special undivided ownership of all co-owners of private units.

Special co-owners shall have only the right to use and enjoy the common areas.

Article 16.

Special undivided ownership and other marginal rights recognized by law shall not be subject to division, disposal, and forced sale separate from the private unit.

Article 17.

Special co-owners shall participate in the maintenance of the common areas. The burdens of such maintenance shall be divided in proportion to the value of each lot except as otherwise agreed to or as stipulated to the contrary by the internal rules.

Article 18.

The right to use and enjoy the common areas, including the land on which the co-owned building is situated or the land developed as courtyard that has been determined as a common area, shall not cease although the building or the private unit ceases to exist.

In the event that a co-owned building becomes dilapidated, impossible to reside in, or destroyed in any way including by a forced measure by the competent authorities to dismantle it for the safety of the residents, all co-owners may agree on repairing or reconstructing by taking charge of the expenses according to the proportion of the value of each lot or according to a previously-made agreement or the internal rules. The repair or reconstruction shall be undertaken in compliance with the effective legal procedures regarding construction permits and shall maintain the original structure of the building unless there is an agreement to the contrary or provided otherwise by the internal rules of the co-owned building.

In the event that a co-owned building gets totally destroyed by a human act or by force majeure and the Cambodian co-owners agree to sell the land on which the co-owned building is situated, special co-owners shall be entitled to receive sale proceeds based on their right to use and enjoy the common areas according to the proportion of the surface area of their private units or according to a previously-made agreement or the internal rules.

CHAPTER 5

PROCEDURE FOR REGISTRATION AND ISSUANCE OF CERTIFICATE

Article 19.

The legal provisions and other regulations relevant to procedural mechanisms of registration and issuance of certificates shall likewise apply to the procedure for registration and issuance of certificates for special co-ownership of co-owned buildings.

A sample of the certificate of ownership of a private unit of a special co-owner, with wording regarding rights, shall be determined by Prakas of the Minister of Land Management, Urban Planning, and Construction.

CHAPTER 6

PENALTIES

Article 20.

Special co-owners who infringe on the common areas of a building or the land by altering it for private use or for sale shall be forced to make restitution. Such co-owners shall be penalized as stated in Article 257 of the Land Law.

Special co-owners who refuse to participate in taking charge of the maintenance of the common areas or fail to comply with the requirements of public order shall be penalized as stated in Article 258 of the Land Law.

Article 21.

A violation committed by the cadastral authority against the provisions of this law concerning registration or issuance to a special co-owner of a certificate of ownership of a private unit of a co-owned building, shall be penalized as stated in Article 264 of the Land Law.

CHAPTER 7

TRANSITIONAL PROVISIONS

Article 22.

Any foreigner who purchased or received the transfer of a private unit of a co-owned building before this law came into effect and in conflict with the provisions of Article 6 of this law, shall be allowed to rectify himself and obey this law within a period of 2 (two) years.

In case of failure to comply with the first paragraph, the competent authority shall file a complaint to the competent court in order to force-sell the private unit of the co-owned building.

CHAPTER 8

FINAL PROVISIONS

Article 23.

Any provisions that are contrary to this law shall be null and void.

Article 24.

This law shall be declared urgent.

Royal Palace, Phnom Penh, May 24,

2010

(royal signature and seal)

NORODOM SIHAMONI

កម្មសិទ្ធិដីធ្លីនៅកម្ពុជា

១. សេចក្តីផ្តើម

ច្បាប់ភូមិបាល២០០១ របស់ប្រទេសកម្ពុជាមិនផ្តល់និយមន័យអំពីដី ឬប្រភេទដីធ្លីទេ ប៉ុន្តែច្បាប់នេះនិយាយយោងទៅរកពាក្យ"***កម្មសិទ្ធិដី***" និង "***ប្រភេទនៃកម្មសិទ្ធិដី***" ដែលគ្របដណ្តប់លើរាល់ប្រភេទដី ឬស្ថានភាពដីទាំងអស់អាចធ្លាក់ចូលក្នុង "***កម្មសិទ្ធិ***"។

ប្រភេទដី ជាធម្មតាសំដៅដល់ស្រទាប់ខាងលើនៃផែនដី ដែលកើតពីសំណល់សរីរាង្គចម្រុះ ដីស្អិត ភក់ និងបំណែកថ្មតូចៗ ដែលអំណោយឲ្យមានការដុះលូតលាស់នៃធម្មជាតិ និងដែលអាចបង្កបង្កើនផលដំណាំ និងអាចទ្រទ្រង់ទឹកក្នុងទំហំធំតូចអាស្រ័យតាមស្ថានភាពរបស់ដីដែលកំណត់ជាឈ្មោះថាទន្លេ បឹង ត្រពាំង។ល។ ថ្មគឺជាប្រភេទរ៉ែដ៏រឹងដែលកប់នៅក្រោមដី និងដុះផុតខ្ពស់លើផ្ទៃដីបង្កើតជាភ្នំ។ រាល់ប្រភេទដី និងវត្ថុតាំងភ្ជាប់នឹងដីត្រូវបានកំណត់ជាអចលនវត្ថុ[1] និងរៀបចំដាក់ជាកម្មសិទ្ធិ ឬកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុទាំងនេះដែលកំណត់ដោយច្បាប់ដូចច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា ២០០១ ជាដើម។

តើកម្មសិទ្ធិជាអ្វី? តើកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមានប៉ុន្មានប្រភេទ ហើយតើយើងធ្វើការចាត់ចែងលើប្រភេទនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយរបៀបណា?

២. គម្រូបដីធ្លី

នៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ មាននិយាយយោងទៅរកគម្របដីធ្លីជាច្រើន។ គម្របដីធ្លីជាស្រទាប់នៅលើផែនដី ដែលមានជាអាទិ៍ ***ដីជាយប្រជុំជនរាជធានី និងដីប្រជុំជនភូមិ ស្រុក ខេត្ត និងរាជធានី*** ដែលគ្របដណ្តប់ដោយហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធនិងអាគារពាណិជ្ជកម្មចម្រុះ មណ្ឌលទំនាក់ទំនង អាគារស្ថាប័ន មន្ទីរពេទ្យ។ល។ ***ដីលំនៅដ្ឋាន*** ជាដីដែលគ្របដណ្តប់ដោយរចនាសម្ពនចម្រុះ និងសម្បូរដោយអាគារស្នាក់នៅធំតូចដែលស្ថិតនៅមួយផ្នែកធំនៃជនបទ ឬជាយក្រុង មានជាប់ជាមួយដីស្រែនិងវត្ថុកសាងផ្សេងៗ។ ***ដីតំបន់ពាណិជ្ជកម្ម និងសេវាកម្ម*** ជាដីដែលគ្របដណ្តប់យ៉ាងលើសលប់ដោយកន្លែងផលិត កន្លែងលក់ផលិតផល និងសេវាកម្មផ្សេងៗ។ ជាធម្មតា ដីតំបន់ពាណិជ្ជកម្មនិងសេវា កម្មត្រូវបានហ៊ុមព័ទ្ធដោយដីលំនៅដ្ឋាន ដីកសិកម្ម ។ល។ ***ដីកសិកម្ម*** ជាដីដែលគ្របដណ្តប់ដោយចំការដំណាំអាហារ ដំណាំ ឧស្សាហកម្ម ផ្សេងៗ ។ល។ ***ដីព្រៃ*** ជាដីដែលគ្របដណ្តប់ដោយព្រៃឈើធម្មជាតិជាជម្រកសត្វព្រៃធំតូច និង ដែលអាចផ្តល់អនុផលព្រៃឈើ និង ផលិតផលឈើសម្រាប់សំណង់អាគារ ឬគ្រឿងសង្ហារឹម។ ***តំបន់ ទឹក*** សំដៅ ដល់តំបន់ដែលគ្រប ដណ្តប់ដោយទឹក និងសម្រាប់រក្សាទុកនិងផ្គត់ផ្គង់ទឹក។ គម្របដី ដទៃទៀតរួមមានអាងស្តុកទឹក បឹង ទន្លេ ព្រែក សមុទ្រ ឆ្នេរសមុទ្រ ដីព្រៃរេចរឹល ភ្នំ ។ល។

[1] អចលនវត្ថុ: ជាដីនិងរាល់វត្ថុដែលតាំងភ្ជាប់ទៅនឹងដី រួមទាំងសំណង់អាគារ។

រាល់គម្របដីទាំងអស់ត្រូវបានកំណត់ជា "អចលនវត្ថុ" ដែលយករៀបចំជា "កម្មសិទ្ធិ" ដែលកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិពេញលេញក្នុងការប្រើប្រាស់សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែងលើគម្របដីទាំងនោះ។

៣. អចលនវត្ថុ

អចលនវត្ថុមាន ៣ ប្រភេទ ៖

- ***អចលនវត្ថុពីកំណើត*** មានជាអាទិ៍ ៖ ដីព្រៃឈើ ដីកាប់រាន ដីដាំដុះ ដីទុកទំនេរ ដីមិនអាចដាំដុះ ដីលិចទឹក ដីសំណង់ ដីរៀបចំផ្សេងទៀត។
- ***អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា***មានជាអាទិ៍៖ វត្ថុដែលយកទៅដាំជាប់នឹងដី ឬដាំជាប់ជាមួយសំណង់ និងមិនអាចបំបែកចេញបាន។
- ***អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់***មានជាអាទិ៍ ៖ សិទ្ធិភណ្ឌិក[2]លើអចលនទ្រព្យនិងចលនវត្ថុដែលច្បាប់កំណត់ថាជាអចលនវត្ថុ។

៤. កម្មសិទ្ធិ

កម្មសិទ្ធិសំដៅដល់សិទ្ធិពេញលេញជាម្ចាស់លើទ្រព្យដែលមិនមែនសំដៅតែដីធ្លីប៉ុណ្ណោះទេ។ កម្មសិទ្ធិអាចរាប់បញ្ចូលទាំងសិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែងលើ ទ្រព្យនេះ។ តាមផ្លូវច្បាប់កម្មសិទ្ធិកើតពីការកាន់កាប់ស្របច្បាប់ ឬការបានមកតាមផ្លូវច្បាប់ដូចជាតាមរយៈការទិញ ការដូរ ឬការឲ្យដែលស្របតាមច្បាប់។ ការបានមកនូវទ្រព្យណាមួយដែលមិនស្របតាមច្បាប់គឺមិនអាចកើតជាកម្មសិទ្ធិទេ។ ជាទូទៅ ច្បាប់កំណត់ការផលិត ការទិញ ការដូរឬការឲ្យដែលស្របច្បាប់ក្នុងបំណងរក្សាការពារអ្នកផលិត អ្នកទិញ អ្នកដូរ ឬអ្នកឲ្យ។ ឧទាហរណ៍ អ្នកបានទិញដីពីគ្រួសារដែលមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិលើដីស្របច្បាប់។

៥. សិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ និងទម្រង់នៃកម្មសិទ្ធិ

សិទ្ធិ គឺជាអំណាចតាមផ្លូវច្បាប់ ដើម្បីធ្វើសកម្មភាព ប្រើប្រាស់អាស្រ័យផល និង ចាត់ចែងទ្រព្យ។ ឧទាហរណ៍ សិទ្ធិកាន់កាប់ដី គឺជាអំណាចតាមផ្លូវច្បាប់លើការប្រើប្រាស់អាស្រ័យផល និងការចាត់ចែងដីត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ប៉ុន្តែការកាន់កាប់ផ្ទុយពីច្បាប់កំណត់នឹងមិនមែនជាសិទ្ធិកាន់កាប់ទេ។ សិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុគឺជាសិទ្ធិពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់ជាម្ចាស់លើទ្រព្យ។

សិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ[3] គឺជាសិទ្ធិដែលទទួលស្គាល់ក្នុងមាត្រា ៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលជាច្បាប់កំពូលរបស់ប្រទេស។ មាត្រា ៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញចែងថា ៖

---

[2] សិទ្ធិភណ្ឌិក = សិទ្ធិជាម្ចាស់ទ្រព្យ

[3] មាត្រា ៤ នៃច្បាប់ភូមិបាល

> *ជនណាក៏ដោយ ទោះជាបុគ្គលក្តី ជាសមូហភាពក្តី មានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ។ មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទេ ទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី។*
>
> *កម្មសិទ្ធិឯកជនស្របច្បាប់ ស្ថិតនៅក្រោមការគាំពារនៃច្បាប់។*
>
> *ដែលនឹងដកហូតកម្មសិទ្ធិពីជនណាមួយបាននោះ លុះត្រាតែប្រយោជន៍សាធារណៈតម្រូវឲ្យធ្វើក្នុងករណីដែលច្បាប់បានបញ្ញត្តិទុកហើយត្រូវផ្តល់សំណងជាមុនដោយសមរម្យនិងយុត្តិធម៌។*

សិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុត្រូវបានបញ្ជាក់ទទួលស្គាល់នៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជាឆ្នាំ២០០១ ។ អ្នកដែលមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុអាចជាបុគ្គលម្នាក់ ជាគ្រួសារ ជាក្រុម ជាអង្គការ ជាសហាគមន៍ និងជារដ្ឋ។ កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ត្រូវបានបែងចែកជា ៦ ប្រភេទ មានដូចជា ៖

- កម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ
- កម្មសិទ្ធិសមូហភាព
- កម្មសិទ្ធិអវិភាគ
- សហាកម្មសិទ្ធិ
- កម្មសិទ្ធិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និង
- កម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់រដ្ឋ

៥.១ កម្មសិទ្ធិឯកជនលើអចលនវត្ថុរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ

ប្រជាពលរដ្ឋគ្រប់រូប ដែលមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ គឺជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់ (ឬហៅថាកម្មសិទ្ធិករ) ។ កម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងទ្រព្យរបស់ខ្លួនផ្តាច់មុខនិងទូលំទូលាយ[4] លើកលែងតែកម្មសិទ្ធិករប្រើប្រាស់ទ្រព្យដើម្បីព្យាបាទ[5] ឬរំខានតតិយជន[6] និងអ្នកជិតខាង ប៉ុន្តែការប្រើប្រាស់ទ្រព្យមានចរិតជាធម្មានុរូប[7] មិនចាត់ទុកជាការរំខានទេ។[8]

កម្មសិទ្ធិករអាចដាំដុះ សាងសង់ រៀបចំឬកែប្រែ គាស់កកាយ កាប់ព្រៃ ជីករូង ចាក់បំពេញដីឈូសឆាយរៀបចំដីធ្វើកសិកម្ម ឧស្សាហកម្ម និងរោងចក្រ។

[4] មាត្រា ៨៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[5] ចេតនាបង្កឲ្យអ្នកដទៃឈឺចាប់ របួស ឬភ័យព្រួយ

[6] ជនទីបី ឬភាគីទីបីក្នុងរឿង។ អ្នកដទៃឬអ្នកក្រៅ។ ឧទាហរណ៍ អ្នកលក់និងអ្នកទិញជាភាគីទី១និងទី២ ឯអ្នកផ្សេងពីនេះគឺជាតតិយជន។

[7] ធម្មានុរូបមានន័យថាដែលមានគុណភាពតាមផ្លូវច្បាប់។

[8] មាត្រា៨៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល

៤.២ កម្មសិទ្ធិសម្ភារាព

កម្មសិទ្ធិសម្ភារាពត្រូវបានចែកចេញជា ២ ផ្នែកគឺអចលនវត្ថុរបស់វត្តដូចជាដី ឬ សំណង់ទាំងក្នុងនិងក្រៅបរិវេណវត្តអារាមនៃព្រះពុទ្ធសាសនា[9] និងអចលនវត្ថុរបស់សហគមន៍ ជនជាតិដើមភាគតិចដូចជាដីធ្លី និវេសនដ្ឋាន ដីដាំដុះជាប្រពៃណី និងដីដូរវេនដំណាំរបស់សហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិច[10]។ កម្មសិទ្ធិសម្ភារាពទាំងពីរផ្នែកគឺ ៖

១. អចលនវត្ថុរបស់វត្ត

២. អចលនវត្ថុរបស់សហគមន៍

៤.២.១ អចលនវត្ថុរបស់វត្ត

អចលនាវត្ថុរបស់វត្ត គឺជាដីវត្ត កុដិ ព្រះវិហារ និងសាលាឆាន់ដែលអាចស្ថិតនៅក្នុងនិងក្រៅបរិវេណវត្តអារាមនៃព្រះពុទ្ធសាសនាដែលជាធម្មតាត្រូវតែមានចុះបញ្ជីទ្រព្យដោយវត្ត ដោយគណៈកម្មាធិការវត្ត និងទទួលស្គាល់ដោយក្រសួងធម្មការនិងសាសនា។ ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ជួយដល់វត្តក្នុងការធ្វើអត្តសញ្ញាណកម្មទ្រព្យ កសាងប្លង់សុរិយោដីចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិចុះបញ្ជីដីវត្ត និងផ្តល់ព័ត៌មានដល់គណៈកម្មាធិការអាចារ្យវត្តនិងព្រះចៅអធិការវត្តអំពីក្បាលដីប្រភេទ ទំហំ កម្មសិទ្ធិករ និងបន្ទុកផ្សេងៗទៀត។

អចលនវត្ថុរបស់វត្តមិនអាចលក់ដូរ ឬ ធ្វើអំណោយទៅអ្នកណាម្នាក់បានឡើយនិងគ្មានអាជ្ញាយុកាលទេ ក៏ប៉ុន្តែអាចយកទៅជួលឬប្រវាស់បានដើម្បីរកចំណូលទ្រទ្រង់កិច្ចការក្នុងព្រះពុទ្ធសាសនា ។[11] ទីសក្ការបូជានិងទ្រព្យនៃជំនឿសាសនាមិនចាត់ជាអចលនាវត្ថុរបស់វត្តទេ ហើយអាចលក់ដូរ ឬធ្វើអំណោយបាន។

៤.២.២ អចលនវត្ថុរបស់សហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិច

ច្បាប់ភូមិបាល២០០១ កំណត់ថាដីសហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិចមានជាអាទិ៍ ដីសង់និវេសនដ្ឋាននិងដីប្រកបរបរជាប្រពៃណី រួមមានដីកំពុងដាំដុះជាក់ស្តែងនិងដីបម្រុងផ្សេងទៀតសម្រាប់ដំណាំដូរវេន។ ច្បាប់ភូមិបាល បានតម្រូវឲ្យក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ធ្វើអត្តសញ្ញាណកម្មទ្រព្យ កសាងប្លង់សុរិយោដី ចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិចុះបញ្ជីដី និងផ្តល់ព័ត៌មានដល់សហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិចអំពីក្បាលដី ប្រភេទ ទំហំ កម្មសិទ្ធិករ និងបន្ទុកផ្សេងៗទៀត។

ដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋដែលរដ្ឋចែកឲ្យសហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិចមិនអាចយកទៅចែកឲ្យទៅបុគ្គលឬក្រុមណាមួយបានឡើយ[12] ក៏ប៉ុន្តែច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា២០០១ផ្តល់សិទ្ធិឲ្យ

---

[9] មាត្រា ២០ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[10] មាត្រា ២៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[11] មាត្រា ២១ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[12] មាត្រា ២៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល

សមាជិកនៃសហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិចទទួលបានកម្មសិទ្ធិឯកជនលើអចលនវត្ថុ តាមរយៈការផ្ទេរអចលនវត្ថុរបស់សហគមន៍ដែលមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ។ អាជ្ញាធរមិនអាចទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនាវត្ថុរបស់សហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិចទេ[13]។

៦. កម្មសិទ្ធិអវិភាគ

កម្មសិទ្ធិអវិភាគ គឺជាកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យតែមួយដែលជារបស់បុគ្គលច្រើននាក់ ដោយម្នាក់ៗមានចំណែករបស់ខ្លួនក្នុងទ្រព្យមួយដែលមិនអាចពុះចែកគ្នាបាន។ បុគ្គលទាំងនោះត្រូវបានគេហៅថា***កម្មសិទ្ធិករអវិភាគ***។ ការជួសជុលធំៗ ឬប្តូរដំណាំ ត្រូវផ្អែកលើការយល់ព្រមដោយកម្មសិទ្ធិករអវិភាគដែលមានចំណែករួមគ្នាច្រើនជាងពាក់កណ្តាល ប៉ុន្តែការបង់ពន្ធថ្លៃភ្លើង និងទឹកជាដើមគឺត្រូវផ្អែកតាមសមាមាត្រ។[14] កម្មសិទ្ធិអវិភាគនឹងចប់ បន្ទាប់ពីពួកគេលក់ចែកថ្លៃគ្នា ឬទទួលចំណែកអ្នកដទៃៗពីគ្នា [15]។

ឧទាហរណ៍ ម៉ន ប្រុក និងកុសលទាំងបីនាក់នេះ ចូលប្រាក់គ្នាទិញលំនៅដ្ឋានមួយ ដែលម្នាក់ៗចូលប្រាក់តិចច្រើនមិនស្មើគ្នាទេ ឬស្មើគ្នាក៏បាន។ ពួកគេទិញបានផ្ទះមួយ។ ពេលនេះ ម្នាក់ៗនៃអ្នកទាំងបីមានចំណែករបស់ខ្លួនក្នុងផ្ទះនេះ ដែលមិនអាចពុះចែកគ្នាបានទេ ហើយ ពួក គេ ក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករអវិភាគ។ ត្រង់ចំណុចនេះ គឺមិនខុសគ្នាពីការទិញដីចូលលុយគ្នាដោយមនុស្ស ច្រើននាក់នោះទេ។

ក្នុងករណីជួសជុលផ្ទះ អ្នកទាំងបីត្រូវតែឯកភាពគ្នាទើបអាចធ្វើបាន ប៉ុន្តែបើម៉ុកអត់មានប្រាក់ចូលរួមជួសជុលផ្ទះ ឬជំទាស់ការជួសជុល នោះប្រុកនិងកុសលដែលមានចំណែករួមគ្នាច្រើនជាងពាក់កណ្តាលមានសិទ្ធិសម្រេចចាត់ចែងជួសជុលផ្ទះនេះបាន ដោយអ្នកទាំងពីរជាអ្នកចេញថ្លៃជួសជុល ហើយសំណងនិងទូទាត់វិញតាមការឯកភាពគ្នា។ ប៉ុន្តែ បើមានការបង់ពន្ធថ្លៃភ្លើងនិងទឹកដែលច្បាប់តម្រូវឲ្យចេញ អ្នកទាំងបីត្រូវតែចេញថ្លៃតាមសមាសមាត្រនៃប្រាក់របស់ខ្លួន។

៧. សហកម្មសិទ្ធិ

សហកម្មសិទ្ធិ គឺជាកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យជាអចលនវត្ថុរបស់បុគ្គលច្រើននាក់ បែងចែកតាមឡូត៍ដែលម្នាក់ៗ បានមួយចំណែកជាឯកជន ហើយមួយចំណែកទៀតជាផ្នែកនៃទ្រព្យរួម។ ចំណែកផ្តាច់មុខរបស់សហកម្មសិទ្ធិករគឺជាចំណែកឯកជនចំពោះផ្នែកដែលប្រើរួមដោយសហកម្មសិទ្ធិករគឺជាចំណែករួមមាន ដី ទីធ្លាឧទ្យាន និងសួនច្បារ ផ្លូវច្រកចេញចូលជញ្ជាំងសសរ ទ្រទ្រង់

[13] មាត្រា ២៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[14] មាត្រា ១៧០ និង ១៧២ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[15] មាត្រា ១៧៤ នៃច្បាប់ភូមិបាល

សំខាន់ៗនៃអាគារ បណ្តាញឧស្ម័នដែលអាចឆ្លងកាត់ចំណែកឯកជន ទូរូម បំពង់ និងក្បាលបំពង់ផ្សែង ទីកន្លែងនៃសេវារូម។

ឧទាហរណ៍ សាន សុន និងសៅ ទាំងបីនាក់នេះ ដើរកទិញលំនៅដ្ឋានរៀងខ្លួន។ ប៉ុន្តែមានផ្ទះនិងដីព័ទ្ធរបងជុំវិញដែលទាំងមូលលក់តម្លៃ ៣០០ដុល្លារ។ សានទិញយកជាន់ទី១ តម្លៃ ១៤០ដុល្លារ សុនទិញជាន់ទី ២ តម្លៃ ៩០ ដុល្លារ និងសៅទិញជាន់ទី៣ តម្លៃ ៧០ ដុល្លារ ដែលជាជាន់មានដំបូលប្រក់ក្បឿង។ អ្នកទាំងបីមានចំណែកជាឯកជនរៀងខ្លួន។ សុននិងសៅមានជណ្តើរខាងក្រៅឡើងរួមគ្នាដែលនេះជាសហកម្មសិទ្ធិរបស់សុននិងសៅ និងសានផងដែរ។ លំនៅដ្ឋាននេះមានរបងព័ទ្ធជុំវិញដែលសល់ដី ៤ ម៉ែត្រជុំវិញក្នុងរបងនិងនៅខាងមុខផ្ទះ មានដី ៧ ម៉ែត្រទៅមុខ បង្កើតជាទីធ្លាធំមានសួនច្បារ ផ្លូវចេញចូលនិងកន្លែងចតរថយន្ត ដែលទាំងនេះគឺជាសហកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកទាំងបី។ ដំបូលក្បឿងខាងលើក៏មានចំណែកជាសហកម្មសិទ្ធិដែរ ព្រោះចំណែកឯកជនរបស់អ្នកទាំងបីបានចែកអាស្រ័យចំណែករួមនៃដំបូលផ្ទះនេះពីក្បឿង។ ស្រដៀងគ្នានេះដែរ លំនៅដ្ឋានក្នុងបុរីនីមួយៗមានបំណែកជាសហកម្មសិទ្ធិជាច្រើន ហើយផ្ទះល្វែងដែលសង់លក់សព្វថ្ងៃក៏មានបំណែកជាសហកម្មសិទ្ធិផងដែរ។

៨. កម្មសិទ្ធិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ

កម្មសិទ្ធិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ[16] គឺជាទ្រព្យសាធារណៈដែលត្រូវរក្សារូបភាពធម្មជាតិរបស់វាឱ្យគង់វង្សដើម្បីទុកឲ្យអ្នករួមសង្គមប្រើប្រាស់ជាអង្វែងទៅ។ ទ្រព្យនេះមិនអាចលក់ដូរបានឡើយ ហើយកម្មសិទ្ធិនៃទ្រព្យទាំងនេះមិនអាចកំណត់អាជ្ញាយុកាលបានទេ។ ទ្រព្យជាកម្មសិទ្ធិសាធារណៈរបស់រដ្ឋមិនអាចក្លាយជាការកាន់កាប់ដោយលទ្ធកម្មពិសេសក្រោមជំពូក ៤ នៃច្បាប់ភូមិបាលទេ ប៉ុន្តែទ្រព្យនេះអាចកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់ជាបណ្តោះអាសន្នបាន[17]។ ទ្រព្យជាកម្មសិទ្ធិសាធារណៈរបស់រដ្ឋមានជាអាទិ៍ ៖

- ***ទ្រព្យកើតឡើងពីធម្មជាតិ*** មានដូចជា ព្រៃឈើ ផ្លូវទឹក ដែលនាវាឬក្បូនចេញចូលបានបណ្តែតបាន បឹងធម្មជាតិ ច្រាំងទន្លេដែលនាវា ឬក្បូនចេញចូលបាន បណ្តែតបាន និងត្រើយសមុទ្រ។
- ***ទ្រព្យទាំងឡាយដែលជាកម្មវត្ថុនៃការរៀបចំពិសេសសម្រាប់ប្រយោជន៍ទូទៅ*** មានដូចជា តំរហាន កំពង់ផែ ផ្លូវដែក ស្ថានីយរថភ្លើង និងព្រលានយន្តហោះ។

---
[16] មាត្រា ១៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[17] មាត្រា ១៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល

- ***ទ្រព្យទាំងឡាយដែលត្រូវបានដាក់ឲ្យប្រើប្រាស់ជាសាធារណៈតាមស្ថានភាពពីកំណើត ឬក្រោយពីបានរៀបចំ*** មានដូចជា ផ្លូវថ្នល់ ផ្លូវលំ ផ្លូវរទេះ ផ្លូវដើរ សួនច្បារ និងឧទ្យានសាធារណៈ និង ដីចំណី។
- ***ទ្រព្យទាំងឡាយដែលត្រូវបានដាក់ឲ្យដំណើរការសម្រាប់សេវាសាធារណៈ*** មានដូចជាសាលារៀន ឬអាគារសិក្សាសាធារណៈ អាគាររដ្ឋបាល មន្ទីរពេទ្យសាធារណៈទាំងឡាយ។
- ទ្រព្យទាំងឡាយដែលបង្កើតជាដែនបម្រុងធម្មជាតិការពារដោយច្បាប់។
- បេតិកភណ្ឌបុរាណវិទ្យា វប្បធម៌ និងប្រវត្តិសាស្ត្រ
- អចលនវត្ថុជាព្រះរាជទ្រព្យដែលមិនមែនជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់ព្រះរាជវង្ស។ អចលនវត្ថុជាព្រះរាជទ្រព្យត្រូវបានចាត់ចែងដោយព្រះមហាក្សត្រកំពុងគ្រងរាជ្យ។

៩. កម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់រដ្ឋ

កម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់រដ្ឋមានជាអាទិ៍ (១) ទ្រព្យដែលកើតចេញពីទ្រព្យសាធារណៈ[18]របស់រដ្ឋដែលត្រូវបានគេធ្វើឲ្យបាត់បង់ប្រយោជន៍សាធារណៈ និង (២) ជាទ្រព្យឯកជនរបស់រដ្ឋនិងនីតិបុគ្គលសាធារណៈដែលអាចលក់ដូរបែងចែក ឬផ្ទេរសិទ្ធិតាមការ កំណត់ដោយច្បាប់។

ច្បាប់ភូមិបាល២០០១ កំណត់ថាការលក់ និងការគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ និងនីតិបុគ្គលសាធារណៈ ត្រូវធ្វើ***តាមរយៈអនុក្រឹត្យ***។ ដូច្នេះការលក់ និងការគ្រប់គ្រងទ្រព្យ សម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋនិងនីតិបុគ្គលណាមួយ ដោយគ្មានអនុក្រឹត្យគឺជាការរំលោភច្បាប់។ ច្បាប់ភូមិ បាល ២០០១ អនុញ្ញាតឲ្យរដ្ឋយកដីដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋទៅធ្វើសម្បទានដូចមាន លក្ខខណ្ឌចែងក្នុងជំពូកទី ៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល។[19] ត្រូវទុកជាមោឃៈ និងគ្មានអនុភាពហើយមិនអាចត្រូវបានធ្វើនិយ័តកម្ម ទោះតាមរូបភាពណាក៏ដោយនូវ ៖

១. ការចូលកាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋនិងនីតិបុគ្គលសាធារណៈ
២. ការបំប្លែងការកាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋទៅជាសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ
៣. ការបំលែងទៅជាសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនៃដីសម្បទាន
៤. សម្បទានមិនស្របនឹងបញ្ញត្តិទាំងឡាយក្រោមជំពូកទី ៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល[20]
៥. ការចូលកាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋក្រោយច្បាប់ភូមិបាលចូលជាធរមាន

[18] មាត្រា១៦ កថាខណ្ឌ៤ នៃច្បាប់ភូមិបាល
[19] មាត្រា១៧ កថាខណ្ឌ២ នៃច្បាប់ភូមិបាល
[20] មាត្រា១៧ កថាខណ្ឌ២ នៃច្បាប់ភូមិបាល

ឯកសារយោង

ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១

សូមស្វែងយល់បន្ថែមអំពីសិទ្ធិដីធ្លីតាមរយៈ: www.sithi.org/landrights

លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ

១. សេចក្តីផ្តើម

រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា១៩៩៣ និងច្បាប់ភូមិបាល២០០១ បានទទួលស្គាល់ ធានា និងការពារសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីសម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋដែលមានសញ្ជាតិជាខ្មែរ។ ទាំងរដ្ឋធម្មនុញ្ញកម្ពុជានិងច្បាប់ភូមិបាលមិនអនុញ្ញាតឲ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិជាភោគី និងជាកម្មសិទ្ធិករលើដីធ្លីនៅកម្ពុជាទេ។ ភោគី កម្មសិទ្ធិករ និងមន្ត្រីរដ្ឋាភិបាលដែលធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិឲ្យទៅជនបរទេសនឹងទទួលការផ្តន្ទាទោស។

លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិគឺជាដំណើរការផ្ទេរភោគៈស្របច្បាប់របស់បុគ្គលឯកជនទៅបុគ្គលឯកជនដទៃ តាមរយៈការលក់ ការដូរ ការធ្វើអំណោយ ឬការធ្វើសន្តតិកម្ម[1]។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយរាល់លទ្ធកម្ម[2]នៃកម្មសិទ្ធិនេះត្រូវតែអនុវត្តតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់។

ដើម្បីឈានដល់ការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ បុគ្គលឯកជនត្រូវតែមានភោគៈស្របច្បាប់។ តើភោគៈជាអ្វី? តើយើងផ្ទេរភោគៈ និងធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិបានដោយរបៀបណា?

២. តើភោគៈជាអ្វី?

ភោគៈគឺសិទ្ធិរបស់ជនម្នាក់ៗ លើទ្រព្យណាមួយជាបណ្តោះអាសន្ន មិនទាន់ស៊ប់ជារបស់ខ្លួនមែនទែនទេ។ ***ភោគៈ*** ជាពាក្យផ្ទុយនិង***កម្មសិទ្ធិ*** ត្រង់ថាភោគៈជាសិទ្ធិកាន់កាប់ឬសិទ្ធិជាម្ចាស់បណ្តោះអាសន្ន ចំណែកឯកម្មសិទ្ធិជាសិទ្ធិពេញបរិបូណ៌របស់ជនម្នាក់លើទ្រព្យណាមួយ។ ឧទាហរណ៍ ដីមានប្លង់សុរិយោដីជា***ដីកម្មសិទ្ធិ*** និងដីមិនទាន់មានប្លង់សុរិយោដីគឺជា***ដីភោគៈ***[3]។

ជនម្នាក់អាចទទួលបាន ***កម្មសិទ្ធិ*** លុះត្រាតែបានកាន់កាប់ដីត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់[4]។ ដី ផ្ទះសម្បែងដែលកាន់កាប់មុនថ្ងៃទី ៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១[5] ដែលជាកាលបរិច្ឆេទនៃច្បាប់ភូមិបាលថ្មីចូលជាធរមាននិងក្រោយឆ្នាំ១៩៧៩ ឬដីផ្ទះសម្បែងដែលបានអាស្រ័យផលដោយសន្តិវិធីដោយពុំមានជំទាស់ពី ៥ ឆ្នាំយ៉ាងតិចគឺជាភោគៈត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់និងអាចនាំឲ្យបាន ***កម្មសិទ្ធិ***។[6]

៣. លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈភោគៈ

លទ្ធកម្ម ជាដំណើរការបានក្លាយជាភោគី (អ្នកកាន់កាប់) ឬកម្មសិទ្ធិករ (ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ) លើអចលនវត្ថុដូចជាដីធ្លី និងវត្ថុតាំងភ្ជាប់លើដីដទៃទៀតមានជាអាទិ៍ផ្ទះសម្បែង និងគ្រឿងតុបតែង

[1] សន្តតិកម្មមានន័យថាការបន្តមរតក ឬការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុទៅអ្នកស្នងមរតក

[2] ដំណើរទទួលបានសិទ្ធិជាភោគីលើដីធ្លីមួយ តាមរយៈការងាររបស់ខ្លួន ឬការទិញ ដូរ ឬផ្ទេរមរតក

[3] ដីភោគៈជាដីកាន់កាប់បណ្តោះអាសន្នរបស់ជនម្នាក់

[4] មាត្រា ៦ កថាខណ្ឌ១ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[5] មាត្រា ២៩ កថាខណ្ឌ២ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[6] មាត្រា ៣០ នៃច្បាប់ភូមិបាល

ដែលដាក់ជាប់មិនអាចបំបែកបាន។ល។ ដើម្បីក្លាយជាភោគី ឬកម្មសិទ្ធិករលើអចលនវត្ថុតាមរយៈភោគៈ លុះត្រាតែបុគ្គលបានកាន់កាប់អចលនវត្ថុស្របតាមលក្ខខណ្ឌនៃច្បាប់ភូមិបាល។[7]

៣.១ លក្ខខណ្ឌច្បាប់នាំឲ្យបានកម្មសិទ្ធិ

មានលក្ខខណ្ឌច្បាប់មួយចំនួនដែលនាំឲ្យអ្នកកាន់កាប់ដី អាចទទួលបាននូវ ***កម្មសិទ្ធិ*** ។ ជនម្នាក់អាចទទួលបាននូវ***កម្មសិទ្ធិ*** លុះត្រាតែជនម្នាក់នោះបាន ៖

១. កាន់កាប់ពិតប្រាកដ

២. កាន់កាប់គ្មានហិង្សា

៣. កាន់កាប់ដោយគេដឹងឮជាសាធារណៈ

៤. កាន់កាប់ដោយគ្មានអាក់ខាន និង

៥. កាន់កាប់ដោយសុចរិត[8]

៣.២ ការកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់លើអចលនវត្ថុ

មានលក្ខខណ្ឌច្បាប់មួយចំនួនដែលនាំឲ្យអ្នកកាន់កាប់ដី មិនអាចទទួលបាននូវ***កម្មសិទ្ធិ*** ព្រោះតែការកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់លើអចលនវត្ថុ។ លក្ខខណ្ឌមួយចំនួននេះមានជាអាទិ៍ ៖

១. ការកាន់កាប់ដោយការកេងបន្លំយកទ្រព្យអ្នកដទៃ

២. ការកាន់កាប់ដោយការលួចលាក់នឹងច្បាប់

៣. ការកាន់កាប់ដោយមិនចេញមុខ និង

៤. ការកាន់កាប់ដោយប្រើអំពើហិង្សា[9]

អាចបញ្ចូលជាការកាន់កាប់ខុសច្បាប់លើអចលនវត្ថុ ចំពោះការកាន់កាប់ថ្មីក្រោយថ្ងៃទី ៣០ សីហា ២០០១ ដោយគ្មានប័ណ្ណ។ បន្ថែមលើសនេះទៀត ការកាន់កាប់លើទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ គឺជាការកាន់កាប់ខុសច្បាប់។

៤. ការផ្ទេរសិទ្ធិភោគៈ

ភោគៈស្របតាមបញ្ញត្តិច្បាប់ភូមិបាល អាចជាកម្មវត្ថុនៃការផ្លាស់ប្តូរ ផ្ទេរសិទ្ធិ ឬជា កម្មវត្ថុនៃកិច្ចការជំនួញ។[10] ក្នុងករណីរងចាំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិពេញលេញ បន្ទាប់ពីបានបំពេញការកាន់កាប់ដោយស្របច្បាប់ដូចជាការកាន់កាប់មុនថ្ងៃ៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ការកាន់កាប់បាន ៥ ឆ្នាំយ៉ាងតិចនិងការកាន់កាប់ពិតប្រាកដ គ្មានហិង្សា គេដឹងឮជាសាធារណៈ គ្មានអាក់ខាន និងដោយសុចរិត អ្នកកាន់កាប់អាចផ្លាស់ប្តូរ ផ្ទេរសិទ្ធិឬលក់ ទិញ ជួល ជួសជុល និងកែលំអបាន។

[7] មាត្រា ៣៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[8] មាត្រា ៣៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[9] មាត្រា ៣២ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[10] មាត្រា ៣៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល

ជនបរទេសមិនអាចក្លាយជាភោគីស្របច្បាប់ ឬជាកម្មសិទ្ធិករលើដីធ្លីនៅកម្ពុជាទេ[11] លើកលែងតែបានសញ្ញាតិជាខ្មែរ។ ជនបរទេសដែលបានក្លែងបន្លំប័ណ្ណសញ្ញាតិដើម្បីឲ្យបានក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៅកម្ពុជានឹងត្រូវផ្តន្ទាទោសតាមមាត្រា២៥១នៃច្បាប់ភូមិបាល ហើយដីធ្លីត្រូវរឹបអូសជាសម្បត្តិរដ្ឋដោយឥតសំណង[12] ប៉ុន្តែជនបរទេសអាចជួលសម្រាប់កិច្ចការវិនិយោគ។

៥. របៀបលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ

របៀបលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិគឺជាដំណើរការនៃការក្លាយមកជាភោគី ឬកម្មសិទ្ធិករលើអចលនវត្ថុតាមរយៈការលក់ ការដូរ ការធ្វើអំណោយ ឬតាមរយៈសន្តតិកម្មស្របទៅតាមបញ្ញត្តិច្បាប់។ របៀបលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិមាន ៤ ផ្នែកសំខាន់ៗមានជាអាទិ៍ ៖

(១) លទ្ធកម្មដោយការលក់អចលនវត្ថុ

(២) លទ្ធកម្មដោយការដូរអចលនវត្ថុ

(៣) លទ្ធកម្មដោយសន្តតិកម្ម និង

(៤) លទ្ធកម្មដោយប្រទានកម្ម ។

៥.១ ***លទ្ធកម្មដោយការលក់អចលនវត្ថុ*** ៖ គឺជាការផ្ទេរសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិនៃអចលនទ្រព្យតាមរយៈកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សររវាងអ្នកលក់និងអ្នកទិញ ដែលអ្នកលក់ជាកម្មសិទ្ធិករពិតប្រាកដនិងមានសញ្ញាតិជាខ្មែរ។ ការទិញនិងលក់រវាងប្តីនិងប្រពន្ធត្រូវចាត់ជាមោឃៈ។ បុគ្គលដែលមិនអាចលក់អចលនវត្ថុគឺ (១) បុគ្គលមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករ (២) បុគ្គលមានអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុនៃការរឹបអូស (៣) កម្មសិទ្ធិករអវិភាគដែលគ្មានការយល់ព្រមពីកម្មសិទ្ធិករអវិភាគផ្សេងទៀត។

ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទិញលក់ត្រូវតែចុះបញ្ជីកិច្ចសន្យានៅអង្គភាពសុរិយោដី ប៉ុន្តែការចុះបញ្ជីអាចធ្វើទៅបានលុះត្រាតែភ្ជាប់រាល់ឯកសារបង់ពន្ធដារលើអចលនវត្ថុពីការិយាល័យពន្ធដារ។[13] ការទិញលក់អាចធ្វើនៅឃុំសង្កាត់ ប៉ុន្តែត្រូវទៅចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុកខណ្ឌ ដើម្បី កាត់ឈ្មោះពីកម្មសិទ្ធិករចាស់មកជាកម្មសិទ្ធិករថ្មី ឬដើម្បីធ្វើបច្ចុប្បន្នភាពម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពេញលេញលើអចលនវត្ថុ។

៥.២ ***លទ្ធកម្មដោយការដូរអចលនវត្ថុ*** ៖ គឺជាដំណើរការនៃការដូររវាងអចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុហើយរបៀបនៃការដូរស្របច្បាប់ គឺត្រូវធ្វើដោយមានកិច្ចសន្យាដូរនៅឃុំ-សង្កាត់ រួមទាំងលិខិតផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃទ្រព្យជាអចលនវត្ថុ[14]។ ចំពោះនីតិវិធីកាត់ឈ្មោះពីកម្មសិទ្ធិករចាស់ មកកម្មសិទ្ធិករថ្មី ភាគីទាំងពីរត្រូវទៅចុះបញ្ជីរដ្ឋបាលសុរិយោដីនិងបង់ពន្ធនៅការិយាល័យពន្ធដាដែល

---

[11] មាត្រា ៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញ និងមាត្រា ៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[12] មាត្រា ៨ កថាខណ្ឌ ៣ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[13] មាត្រា ៦៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[14] មាត្រា ៧០ នៃច្បាប់ភូមិបាល

នឹងចេញរាល់ឯកសារបង់ពន្ធដារលើអចលនវត្ថុ សម្រាប់ជាប្រយោជន៍នៃការទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិថ្មីពីរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុកខណ្ឌ។

៥.៣ ***លទ្ធកម្មដោយសន្តតិកម្ម***[15] ៖ គឺជាការផ្ទេរពីអ្នកស្លាប់ទៅអ្នកដែលនៅរស់ មានជាអាទ៍ (១)ការផ្ទេរឥតបណ្តាំអាចធ្វើផ្អែកលើប័ណ្ណគ្រួសារ ឬឯកសារគតិយុត្តិឬភស្តុតាងផ្សេងទៀតដែលបញ្ជាក់ពីទាយាទ[16]របស់អ្នកស្លាប់ (២)ការផ្ទេរដោយមានបណ្តាំ អាចដោយផ្ទាល់មាត់ ឬជាអក្សរផ្ទាល់ដៃរបស់អ្នកស្លាប់នៅមុនពេលស្លាប់ និង(៣) តាមអច្ច័យទាន ដែលជាការផ្ទេរមានសំបុត្របណ្តាំមរតកដែលអ្នកស្លាប់បានធ្វើនៅសាលាឃុំសង្កាត់ និង/ឬនៅចំពោះមុខមេធាវីមុនពេលដែលខ្លួនស្លាប់។ ក្នុងករណីដែលស្លាប់ មិនបន្សល់ទុកទាយាទឬអច្ច័យលាភី[17] នោះទ្រព្យជាអចលនវត្ថុនឹងទៅជាកម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់រដ្ឋ។[18]

៥.៤ ***លទ្ធកម្មដោយប្រទានកម្ម*** ៖ គឺជាការឲ្យជាលាយលក្ខណ៍អក្សរតាមទម្រង់លិខិតយថាភូត[19]នូវទ្រព្យជាអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីទៅអ្នកព្រមទទួល។ លទ្ធកម្មដោយប្រទានអាចភ្ជាប់ដោយលក្ខខណ្ឌនៃការប្រទានហើយបើព្រមទទួលអ្នកទទួលត្រូវគោរពលក្ខខណ្ឌនៃការប្រទាន។ ឧទាហរណ៍រដ្ឋាភិបាលអាចធ្វើលទ្ធកម្មដោយប្រទានកម្មទៅអ្នកព្រមទទួលដូចជាការឲ្យស្នាក់នៅ ឬដាំដំណាំចិញ្ចឹមជីវិតប៉ុន្តែអ្នកទទួលមិនអាចយកទៅជួលបន្ត លក់ ឬធ្វើមានបានហួសពីកម្រិតជីវភាពរបស់អ្នកទទួលនោះទេ។ កូនរបស់មរណជនដែលមានចំការរាប់រយហិចតាបានធ្វើប្រទានកម្មជាច្រើនហិចតាឲ្យសាលារៀន ឬអង្គការដើម្បីជាប្រយោជន៍ដល់កិច្ចការសង្គម ហើយសាលាឬអង្គការមិនអាចលក់ទេ តាមបណ្តាំក្នុងប្រទានកម្ម។

ឯកសារយោង

ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១

សូមស្វែងយល់បន្ថែមអំពីសិទ្ធិដីធ្លីតាមរយៈ: www.sithi.org/landrights

[15] សន្តតិកម្ម មានន័យថាការផ្ទេរតាមផ្លូវច្បាប់នូវទ្រព្យរបស់អ្នកស្លាប់ឲ្យទៅអ្នករស់ (អ្នកបន្តមរតក)

[16] ទាយាទ មានន័យថាអ្នកទទួលមរតក ឬទ្រព្យជាចលននិង/ឬអចលនវត្ថុ

[17] អច្ច័យលាភីមានន័យថាអ្នកមានសំបុត្របណ្តាំមរតក

[18] មាត្រា ៧៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល និងមាត្រា ១៦១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

[19] លិខិតយថាភូត = លិខិតធ្វើតាមរូបមន្តនៃច្បាប់ ដូចជាលិខិតបញ្ជាក់ជាដើម

ដំណើរការក្នុងការទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា

១. សេចក្តីផ្តើម

មាត្រា ៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញកម្ពុជា ធានាសិទ្ធិរបស់ប្រជាពលរដ្ឋក្នុងការមានកម្មសិទ្ធិដីធ្លី។ កម្ពុជាជារដ្ឋភាគីនៃសន្ធិសញ្ញាសិទ្ធិមនុស្សអន្តរជាតិជាច្រើនក្នុងឆ្នាំ១៩៩៣ ដែលសន្ធិសញ្ញាទាំងនោះក៏ក្លាយជាច្បាប់កំពូលក្នុងប្រទេសកម្ពុជាផងដែរ តាមរយៈការទទួលស្គាល់ក្នុងមាត្រា ៣១ កថាខណ្ឌ ១ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញកម្ពុជា។ ក្នុងសន្ធិសញ្ញាសិទ្ធិមនុស្សទាំងនោះ កម្ពុជាបានសន្យាថាខ្លួនយល់ព្រមទទួលយកនិងគោរពសិទ្ធិមនុស្សរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ដូចមានចែងក្នុងសន្ធិសញ្ញាសិទ្ធិមនុស្សទាំងនោះមានជាអាទ៍សិទ្ធិប្រជាពលរដ្ឋមានលំនៅដ្ឋានសមរម្យ ដីធ្លី និងអាហារហូបចុកគ្រប់គ្រាន់។

នៅឆ្នាំ២០០១ អង្គនីតិបញ្ញត្តិបានអនុម័តច្បាប់ភូមិបាលដែលតម្រូវឲ្យបង្កើតរដ្ឋបាលសុរិយោដីដែលស្ថិតក្រោមក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ មានអនុក្រឹត្យ សេចក្តីប្រកាសនិងសេចក្តីជូនដំណឹងជាច្រើនទាក់ទងនឹងដីធ្លីត្រូវបានចេញដោយរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា។ ខ្លះនៃអនុក្រឹត្យពាក់ព័ន្ធដីធ្លីមានជាអាទ៍ ៖

- អនុក្រឹត្យលេខ ៤៦ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដីនិងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី (២០០២)
- អនុក្រឹត្យលេខ ៤៧ ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈកម្មការសុរិយោដី
- អនុក្រឹត្យលេខ ៤៨ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ (២០០២) និងសារាចរលេខ០១ ណែនាំអនុវត្តនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ (២០០៤)

តើប្រជាពលរដ្ឋអាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិដោយរបៀបណា? តើប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុជាអ្វី? តើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិជាអ្វី? តើយើងចុះបញ្ជីដីធ្លីនៅឯណា និងដោយរបៀបណា?

២. ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ

មុនច្បាប់ភូមិបាលចូលជាធរមាន ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាទទួលបាន *"ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី"* ដែលប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរនៅពេលនោះហៅថា*ប័ណ្ណស្វាបមាន់* ឬ*ចុងសន្លឹក* ដែលចេញដោយអាជ្ញាធរខេត្ត/ក្រុង មុនច្បាប់ភូមិបាលចូលជាធរមាន។ ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់នេះជាវត្ថុតាងនៃសិទ្ធិកាន់កាប់ ប៉ុន្តែមិនមែនជាប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនោះទេ ហើយក៏មិនមែនជាលិខិតដែលតវ៉ាមិនបាននោះដែរ។[1] អ្នកមានប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ មិនអាចយកប័ណ្ណនេះធ្វើជាភស្តុ

[1] មាត្រា ៤០ កថាខណ្ឌ១ និង២ នៃច្បាប់ភូមិបាល

តាងតែឯកឯងទេ ប្រសិនបើមានការជំទាស់នៅពេលបង្កើតគោលបញ្ជីដី។ ប៉ុន្តែ ច្បាប់តម្រូវឲ្យបង្កើតការស៊ើបអង្កេតបន្ថែមលើរាល់ភស្តុតាងទាំងអស់ទាក់ទងការជំទាស់ការចុះគោលបញ្ជីដី។

ទោះជាគ្មានប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ក៏ដោយ អ្នកកាន់កាប់ដីត្រូវតែទទួលបានសិទ្ធិកាន់កាប់ស្របច្បាប់ ប្រសិនបើកាន់កាប់បាន ៥ ឆ្នាំមុនថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ដែលជាកាលបរិច្ឆេទនៃច្បាប់ភូមិបាលចូលជាធរមាន ប៉ុន្តែការកាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋមិនអាចទទួលបានលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិទេ ទោះកាន់កាប់មុនថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ក៏ដោយ[2]លើកលែងតែរដ្ឋផ្តល់សម្បទានតាមរយៈសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ដែលកាត់ចេញពីដីឯកជនរបស់រដ្ឋ។ មានតែរដ្ឋបាលសុរិយោដីទេ ដែលអាចចេញប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ដល់ អ្នកកាន់កាប់ស្របច្បាប់លើអចលនវត្ថុ[3]។ ប៉ុន្តែបញ្ហានៅត្រង់ថា តើដីធ្លីនៅកម្ពុជាត្រូវបានចុះបញ្ជីដីធ្លីកំណត់ព្រំប្រទល់***កម្មសិទ្ធិសាធារណៈ*** និង***កម្មសិទ្ធិឯកជន*** មុនពេលច្បាប់ភូមិបាល២០០១ ចូលជាធរមានបានដោយរបៀបណា?

៣. វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ គឺជា ***ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ*** ដែលប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរនិយមហៅខ្លីថា***ប្លង់រឹង***។ មានតែអ្នកកាន់កាប់ដីស្របច្បាប់ទេ ដែលមានសិទ្ធិស្នើសុំវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុដែលចេញដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក-ខណ្ឌ ឬខេត្ត-រាជធានី។

ដើម្បីបាននូវ***ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិឯកជន*** ប្រជាពលរដ្ឋត្រូវតែកាន់កាប់ដីធ្លីស្របច្បាប់ជាមុននិងត្រូវស្ថិតក្នុងប្លង់សុរិយោដីនៃកម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ និងដែលមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិសាធារណៈរបស់រដ្ឋនិងមិនមែនជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋ ឬកម្មសិទ្ធិសមូហភាព ដូចជាអចលនវត្ថុរបស់វត្តនិងរបស់សហគមន៍ជាដើម។[4] រដ្ឋបាលសុរិយោដី នឹងបដិសេធការចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ប្រសិនបើក្បាលដីដែលស្នើសុំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិមិនត្រឹមត្រូវស្របតាមច្បាប់។ ឧទាហរណ៍ថា គោលបញ្ជីដីធ្លីនៃរដ្ឋបាលសុរិយោដី បង្ហាញថាក្បាលដីនោះស្ថិតក្នុងអចលនវត្ថុរបស់វត្ត ក្នុងករណីនេះ ការស្នើសុំបណ្ណកម្មសិទ្ធិនឹងមិនត្រូវបានពិចារណាដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដីទេ។

៤. ការចុះបញ្ជីដីធ្លី

ការចុះបញ្ជីដីធ្លីគឺជាប្រព័ន្ធចុះបញ្ជីមួយ ពាក់ព័ន្ធនឹងបែបបទនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី។ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីជាដំណើរមួយនៃការកំណត់ព្រំប្រទល់ ***កម្មសិទ្ធិសាធារណៈ*** និង***កម្មសិទ្ធិឯកជន***រួមទាំងការបញ្ជាក់ពីប្រភេទដីមានជាអាទិ៍ ដីដាំដុះ ដីព្រៃ ដីលិចទឹក

[2] មាត្រា ៤៣ កថាខណ្ឌ១ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[3] មាត្រា ២៤១ និង២៤២ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[4] មាត្រា ២៣៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល

ដីសម្រាប់សំណង់ឧស្សាហកម្មនិងប្រភេទដីដទៃទៀត។ រដ្ឋបាលសុរិយោដីមានកាតព្វកិច្ចកសាងប្លង់សុរិយោដីនិងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី។

ដើម្បីទទួលបានវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ អ្នកកាន់កាប់ដីធ្លីអាចស្នើសុំសេវាចុះបញ្ជីដីធ្លីឯកជនរបស់ខ្លួនពីរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក-ខណ្ឌ ឬខេត្ត-ក្រុង។ អ្នកកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់មានវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុអាចស្វែងរកឬអាចនឹងទទួលបានសេវាចុះបញ្ជីដីធ្លីតាមរយៈប្រព័ន្ធសេវា ២ ដាច់ដោយឡែកពីគ្នាដូចជា ៖

- សេវាចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ
- សេវាចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ

៤.១ សេវាចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ

សេវាចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ គឺជាសេវាមួយដែលតម្រូវឲ្យអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះវាស់វែងនិងធ្វើបញ្ជីដីធ្លីជូនប្រជាពលរដ្ឋ។ ក្រសួងដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ផ្តួចផ្តើមគម្រោងនិងធ្វើផែនការចុះវាស់ដីធ្លីនិងចេញសេចក្តីជូនដំណឹងដល់ប្រជាពលរដ្ឋអំពីផែនការចុះវាស់វែងនិងចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យមានជាអាទិ៍ ៖

១. ដីកសិកម្មជនបទ

២. ដីលំនៅដ្ឋានជនបទ

៣. ដីទីប្រជុំជនស្រុកឬដីជាយទីប្រជុំជនខេត្ត

៤. ដីទីប្រជុំជនខេត្ត ឬដីជាយទីប្រជុំជនក្រុងភ្នំពេញ និង

៥. ដីទីប្រជុំជនក្រុងភ្នំពេញ

ក្រសួងដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ដាក់ស្នើសុំគោលការណ៍តម្លៃសេវាចុះបញ្ជីដីធ្លីទៅក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ដែលនឹងផ្តល់ការឆ្លើយតបឯកភាពជាគោលការណ៍ជាមួយការកំណត់តម្លៃសេវា។ បន្ទាប់មក ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ត្រូវធ្វើការប្រកាសជូនសាធារណជនអំពីតម្លៃសេវាចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ[5]។

៤.១ ការចុះបញ្ជីតាមលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ

សេវាចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ គឺជាសេវាមួយដែលផ្តល់ឱកាសឲ្យប្រជាពលរដ្ឋអាចដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីដីធ្លីទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក-ខណ្ឌ ក្នុងតំបន់របស់ខ្លួនដែលពុំទាន់បានចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធនៅឡើយ។ ប្រជាពលរដ្ឋដែលដាក់ពាក្យសុំសេវាចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំត្រូវបង់ថ្លៃសេវាវាស់វែងលើដីផលិតកម្មឬដីភោគៈ ដីលំនៅដ្ឋាននិងដីសម្រាប់សំណង់ទូទៅ។

[5] សេចក្តីជូនដំណឹងរបស់ក្រសួងដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ លេខ០១សជណ ចុះថ្ងៃទី១៦ កុម្ភៈ ២០០៦

ឧទាហរណ៍ ៖ តាសំមិនទាន់មាន "វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ" ឬ "ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ" ទេ។ គាត់មានដីលំនៅដ្ឋាននិងដីចំការ និងចង់បានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ។ គាត់បានទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក (ខណ្ឌ) និងស្នើទម្រង់ពាក្យសុំនៅទីនោះ។ គាត់បានបំពេញទម្រង់ទៅតាមសំណួរដែលមានក្នុងទម្រង់ពាក្យសុំមានជាអាទ៍ឈ្មោះរបស់គាត់ ស្នាមមេដៃរបស់គាត់ និងសរសេរលំអិតអំពីក្បាលដីស្នើសុំទីតាំងរបស់ក្បាលដី ការពិពណ៌នាអំពីសិទ្ធិលើក្បាលដី និងបានភ្ជាប់ឯកសារផ្សេង ដូចជាលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិ អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ សៀវភៅគ្រួសារ លិខិតបញ្ជាក់ពីមេឃុំអំពីអ្នកដាក់ពាក្យសុំ និងវិក័យបត្របង់ពន្ធអចលនទ្រព្យរបស់ការិយាល័យពន្ធដារស្រុក។ តាសំ បានយកសំណុំពាក្យសុំមេឃុំ (ចៅសង្កាត់) ដើម្បីបញ្ជាក់ មុននឹងបញ្ជូនទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក (ខណ្ឌ)។ គាត់ក៏ត្រូវបង់ប្រាក់សោហ៊ុយសេវាសុរិយោដី ថ្លៃវាស់វែងដីគិតជាម៉ែត្រការ៉េ និងថ្លៃចេញប័ណ្ណ តាមតារាងកំណត់របស់អន្តរក្រសួង។ តាសំ បានទទួលលិខិតជូនដំណឹងអំពីការចុះវាស់វែងចំនួន ១៤ ថ្ងៃមុនពេលដែលមន្ត្រីសុរិយោដីស្រុកនឹងចុះមកវាស់វែងដីឲ្យគាត់។

ប្រជាពលរដ្ឋទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ឬ***វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ*** ពីមន្ទីររៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ នៅតាមខេត្តក្រុងនីមួយៗដែលមានការិយាល័យរដ្ឋបាលសុរិយោដីដែលត្រូវចេញវិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ វិញ្ញាបនប័ត្របញ្ជាក់ហ៊ីប៉ូតែក សាលាកប័ត្រពត៌មាននិងលិខិតបញ្ជាក់សុរិយោដីអំពីប្រភេទស្ថានភាពគតិយុត្តិលក្ខណៈរូបនិងបន្ទុកនៃក្បាលដី ដោយផ្អែកលើឯកសារនិងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី។

ឯកសារយោង

ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១

សូមស្វែងយល់បន្ថែមអំពីសិទ្ធិដីធ្លីតាមរយៈ: www.sithi.org/landrights

សម្បទានដី

១. សេចក្តីផ្តើម

រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក្រៅពីធានាអំពីសិទ្ធិមានកម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរនិងការទទួលស្គាល់សិទ្ធិមនុស្សរបស់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរ តាមរយៈមាត្រា៣១នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញនិងតាមរយៈសន្យាក្រោមកាតព្វកិច្ចនៃសន្ធិសញ្ញាសិទ្ធិមនុស្សអន្តរជាតិ រដ្ឋធម្មនុញ្ញក៏បានធានាតាមរយៈមាត្រា៣២ នូវសិទ្ធិរស់រានមានជីវិត សេរីភាព និងសន្តិសុខបុគ្គលដែលមិនអាចចែកដាច់គ្នានៃសិទ្ធិដីធ្លី។

មាត្រា ៣៥ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញធានាសិទ្ធិប្រជាពលរដ្ឋក្នុងការចូលរួមសកម្មក្នុងជីវភាពនយោបាយ សេដ្ឋកិច្ច សង្គមកិច្ច និងវប្បធម៌របស់ប្រទេស និងធានាថាអង្គការរដ្ឋនឹងពិនិត្យយ៉ាងហ្មត់ចត់លើសេចក្តីស្នើទាំងឡាយរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ។ មាត្រា៤១ កថាខណ្ឌ១ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញធានាសេរីភាពបញ្ចេញមតិ សេរីភាពសារព័ត៌មាន បោះពុម្ព និងសេរីភាពខាងការប្រជុំ។ មាត្រា៤២ កថាខណ្ឌ២ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញ ធានាសិទ្ធិចូលរួមក្នុងអង្គការមហាជនជួយគ្នាទៅវិញទៅមកការពារសមិទ្ធិផលជាតិ និងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ។

មាត្រា ៥១ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញទទួលស្គាល់ថាកម្ពុជាប្រកាន់របបប្រជាធិបតេយ្យសេរីពហុបក្ស។ ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរជាម្ចាស់វាសនានៃប្រទេសជាតិ។ ដូច្នេះ ទោះជាច្បាប់ភូមិបាលផ្តល់ឲ្យអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចនូវអំណាចឆន្ទានុសិទ្ធិឲ្យសម្បទានដីទៅរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ឬក្រុមមនុស្សក្តី ក៏រាល់ការធ្វើសម្បទានដីត្រូវតែភ្ជាប់ទៅនឹងការគោរពសិទ្ធិមនុស្សរបស់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរ ដូចមានចែងក្នុងរដ្ឋធម្មនុញ្ញនិងសន្ធិសញ្ញាសិទ្ធិមនុស្សអន្តរជាតិ។

២. សម្បទានដី

សម្បទានដីគឺជាការប្រគល់ដីជាកម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់រដ្ឋ ដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចរបស់រដ្ឋទៅឲ្យរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ឬក្រុមមនុស្ស ដើម្បីកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់តាមការកំណត់នៃច្បាប់ ។ រដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានដាក់ចេញនូវអនុក្រឹត្យចំនួន២ មានជាអាទិ៍ (១) អនុក្រឹត្យលេខ១១៩ ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច និង(២) អនុក្រឹត្យលេខ១៤៦ ស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ។

ការប្រគល់ដីរបស់រដ្ឋ ដើម្បីឆ្លើយតបនឹងប្រយោជន៍សង្គមគឺជាការឲ្យដីរដ្ឋសម្រាប់ការសង់លំនៅដ្ឋាននិង/ឬសម្រាប់ការបង្កបង្កើនផលដោះស្រាយជីវភាព ក្នុងទំហំដីសមស្របមួយ[1]។ ការប្រគល់ដីដ៏ធំទូលាយទៅឲ្យអ្នកវិនិយោគទុនតាមរយៈកិច្ចសន្យាផ្តល់សម្បទានដីគឺជាការឲ្យដីជាប្រយោជន៍ខាងសេដ្ឋកិច្ចដែលការឲ្យនេះភ្ជាប់និងកាតព្វកិច្ចឲ្យអ្នកវិនិយោគទុននោះបង់ប្រាក់ជូន

[1] មាត្រា៤៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល

រដ្ឋ។ អ្នកទទួលបានសម្បទានដីពីរដ្ឋាភិបាលបែបនេះ មានសិទ្ធិដាំដុះ និងធ្វើអាជីវកម្មកសិឧស្សាហកម្ម។

មានសម្បទានជាច្រើនទៀត ដែលមិនស្ថិតក្រោមបទប្បញ្ញត្តិនៃច្បាប់ភូមិបាល និងអនុក្រឹត្យទាំងពីរខាងលើ ដែលមានជាអាទិ៍ សម្បទានរ៉ែ សម្បទានកំពង់ផែ សម្បទានប្រលានយន្តហោះ សម្បទានរៀបចំតំបន់ឧស្សាហកម្ម និងសម្បទាននេសាទ[2]។

៣. សម្បទានដីសង្គមកិច្ច

សម្បទានដីសង្គមកិច្ចគឺជាការផ្តល់ដីជាកម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់រដ្ឋ ដោយឥតគិតថ្លៃទៅឲ្យគ្រួសារក្រីក្រគ្រួសារផ្លាស់ទីលំនៅដោយការអភិវឌ្ឍហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសាធារណៈគ្រួសាររងគ្រោះដោយគ្រោះធម្មជាតិគ្រួសារមាតុភូមិនិវត្តន៍ យោធិនរំសាយនិងគ្រួសារយុទ្ធជនពលីពិការ សម្រាប់សាងសង់លំនៅដ្ឋាននិង/ឬដាំដំណាំដើម្បីធានាជីវភាពរបស់ខ្លួន។[3] សម្បទានដីសង្គមកិច្ចចែកចេញជាពីផ្នែកសំខាន់ៗគឺ ៖

- សម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋាន
- សម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ

៣.១ សម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋាន

សម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋានគឺជាការផ្តួចផ្តើមធ្វើផែនការសម្បទានដីដោយប្រជាពលរដ្ឋម្នាក់ឬច្រើននាក់ ឬអង្គការ ឬតំណាងប្រជាពលរដ្ឋ ដើម្បីប្រជាពលរដ្ឋដែលគ្មានដីសាងសង់លំនៅដ្ឋាន និង/ឬដីដាំដុះធានាជីវភាព ដោយដាក់ផែនការនោះទៅក្រុមប្រឹក្សាឃុំ-សង្កាត់ ដើម្បីស្នើសុំដីនោះមកប្រើប្រាស់។ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ-សង្កាត់ក៏អាចផ្តួចផ្តើមធ្វើផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចឲ្យទៅប្រជាពលរដ្ឋក្រីក្របានផងដែរ[4]។

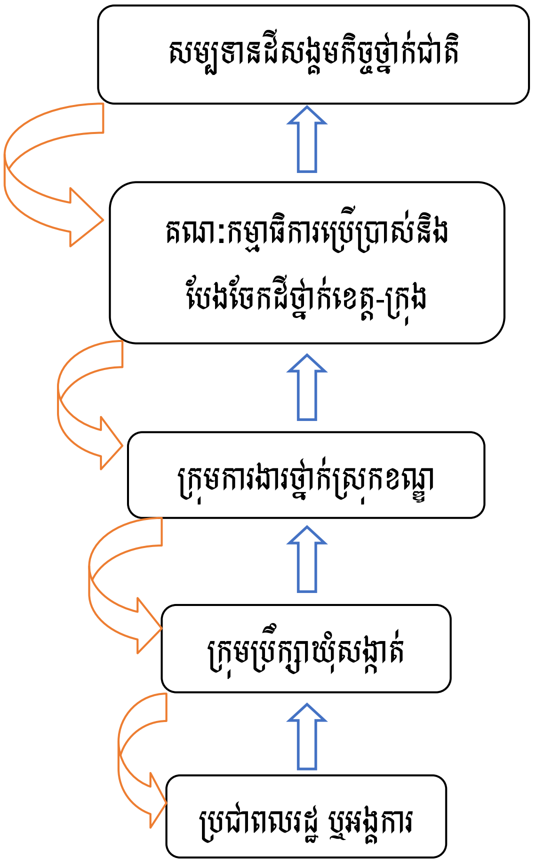
ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ-សង្កាត់ដែលធ្វើផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ត្រូវបញ្ជូនរាល់ផែនការសម្បទានដីដែលបានផ្តួចផ្តើមនេះទៅក្រុមការងារថ្នាក់ស្រុក-ខណ្ឌ ដែលនឹងត្រូវបញ្ជូនបន្តទៅគណៈកម្មាធិការប្រើប្រាស់និងបែងចែកដីថ្នាក់ខេត្ត-ក្រុងដើម្បីសម្រេចយល់ព្រម ប៉ុន្តែត្រូវជូនដំណឹងទៅគណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិដែលគណៈកម្មាធិការនេះ អាចលុបចោលការយល់ព្រមក្នុងរង្វង់ ៦០ ថ្ងៃ គិតពីថ្ងៃទទួលដំណឹង បើគណៈកម្មការឃើញមានកំហុស ឬឃើញថាមិនស្របតាមអនុក្រឹត្យឬច្បាប់[5]។ គំរូពាក្យសុំត្រូវកំណត់ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់និងដែលអាចរកបាននៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក-ខណ្ឌ។

[2] មាត្រា ៥០ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[3] មាត្រា ៥១ នៃច្បាប់ភូមិបាល និងមាត្រា ៣ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ថ្ងៃទី១៩ មីនា ២០០៣

[4] មាត្រា ៥ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ថ្ងៃទី១៩ មីនា ២០០៣

[5] មាត្រា ៦ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ថ្ងៃទី១៩ មីនា ២០០៣



៣.២ សម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ

សម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ គឺជាការផ្តួចផ្តើមដោយក្រសួងស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធមួយឬច្រើនក្នុងការធ្វើផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិដោយដាក់ជូនផែនការនេះទៅគណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិដើម្បីផ្តល់ឲ្យទៅប្រជាពលរដ្ឋក្រីក្រច្រើនគ្រួសារដែលមិនមានដីសាងសង់លំនៅដ្ឋាននិង/ឬដីដាំដុះក្នុងករណីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋានមិនអាចធ្វើបាន[6]។ សម្បទានដីដែលផ្តួចផ្តើមដោយក្រសួងស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធមួយ ឬច្រើន អាចធ្វើនៅ ៖

- ***តំបន់ជាប់ស្រយាល*** ៖ ប្រជាពលរដ្ឋដែលគ្មានដីលំនៅដ្ឋាននិងដីដាំដុះ អាចទទួលបានដីដែលមានចំនួនប្រជាពលរដ្ឋមិនទាន់គ្រប់គ្រាន់ ដើម្បីអភិវឌ្ឍដីនោះ។
- ***កន្លែងតាំងទីលំនៅថ្មី*** ៖ ដោយសារតែគ្រួសារត្រូវផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែង ឬត្រូវទៅរស់នៅជាប់ណ្តោះអាសន្ន រង់ចាំសំណង់នៅទីប្រជុំជន។
- ***តំបន់ជាប់ទីតាំងសម្បាទានដីសង្គមកិច្ចអាចផ្សាយភ្ជាប់នឹងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច*** ដើម្បីគ្រួសារអាចអភិវឌ្ឍកសិឧស្សាហកម្ម។
-

[6] មាត្រា ៧ និង ៨ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ថ្ងៃទី១៩ មីនា ២០០៣

- ***តំបន់អភិវឌ្ឍន៍ថ្មី*** ៖ សម្រាប់គ្រួសារដែលស្ថិតក្រោមការគាំទ្រពីម្ចាស់ជំនួយ ឬអ្នកវិនិយោគ។

យោងតាមការសន្យាក្រោមច្បាប់សិទ្ធិមនុស្សអន្តរជាតិ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១ និងរដ្ឋធម្មនុញ្ញកម្ពុជា១៩៩៣ ដែលការពារសិទ្ធិខាងលំនៅដ្ឋាន និងយោងតាមយោបល់រួមទី ៤ ស្តីពីសិទ្ធិមានលំដ្ឋានសមរម្យនិងយោបល់រួមទី៧ ទាក់ទងនឹងការបណ្តេញចេញដោយបង្ខំ ការដាក់ឲ្យប្រជាពលរដ្ឋនៅតំបន់ដាច់ស្រយាល ការតាំងលំនៅថ្មី តំបន់ជាប់ដីសម្បទាន ឬតំបន់អភិវឌ្ឍន៍ថ្មី ត្រូវតែជាសេចក្តីសម្រេចចិត្តដោយស្ម័គ្រចុងក្រោយរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ តាមរយៈការប្រឹក្សាយោបល់ដ៏ទូលំទូលាយនិងក្នុងលក្ខខណ្ឌណាក៏ដោយ ត្រូវគិតជាអាទិភាពដល់លំនៅដ្ឋានសមរម្យរបស់ប្រជាពលរដ្ឋឬត្រូវមានសំណងជាមុនដោយសមរម្យនិងយុត្តិធម៌[7]។

៤. លក្ខខណ្ឌដើម្បីទទួលបានសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

លក្ខខណ្ឌចាំដើម្បីទទួលបានសម្បទានដីសង្គមកិច្ច មានជាអាទិ៍ ៖

- គ្រួសារក្រីក្រ
- គ្រួសារផ្លាស់ទីលំនៅដោយការអភិវឌ្ឍហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសាធារណៈ
- គ្រួសាររងគ្រោះដោយគ្រោះធម្មជាតិ
- គ្រួសារមាតុភូមិនិវត្តន៍ យោធិនរំសាយ និងគ្រួសារយុទ្ធជនពលីពិការ
- គ្រួសារធំមានសមាជិកចាប់ពី៦នាក់ឡើងទៅ និង
- មេគ្រួសារជាស្ត្រី[8]

យ៉ាងណាក៏ដោយ មានលក្ខខណ្ឌជាច្រើនទៀតដើម្បីទទួលបានសម្បទានដីសង្គមកិច្ច[9] ដូចជា ៖

- ការជូនដំណឹងនិងផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈអំពីការដាក់ពាក្យសំដីការទទួលពាក្យ (គំរូពាក្យសុំនឹងត្រូវកំណត់ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់)[10]។
- អ្នកសុំត្រូវមានសញ្ជាតិជាខ្មែរ ជាមេគ្រួសារមានសមាជិក ២ នាក់ឡើង និងមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករឬភោគីនៃដីផ្សេងដែលមានទំហំស្មើ។[11]
- បញ្ជីឈ្មោះអ្នកសុំ ត្រូវបិទផ្សាយជាសាធារណៈ។[12]

៥. លក្ខខណ្ឌនៃការកាន់កាប់ដីសម្បទានសង្គមកិច្ច

[7] មាត្រា ៤៤ កថាខណ្ឌ ៣ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញ និងមាត្រា ៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[8] មាត្រា ៣ និង ១១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ថ្ងៃទី១៩ មីនា ២០០៣

[9] មាត្រា ៩ និង ១០ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

[10] មាត្រា ១២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

[11] មាត្រា ១០ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

[12] មាត្រា ១៣ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៩ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

លក្ខខណ្ឌនៃការកាន់កាប់គឺសម្រាប់តែលំនៅដ្ឋាន និង/ឬធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ។[13] ទំហំដីធំបំផុតសម្រាប់លំនៅដ្ឋានគឺ ១.២០០ ម៉ែត្រក្រឡានិងនៅជនបទអាចឡើងដល់ទំហំ ៣.៦០០ ម៉ែត្រក្រឡា[14]។ ដីកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារគឺ ២ ហិកតា និងឡើងរហូតដល់ ៥ ហិកតា[15]។

ក្នុងរង្វង់ ៣ ខែបន្ទាប់ពីការទទួលបានដី អ្នកទទួលបានដីត្រូវសង់ទីជម្រកជាអចិន្ត្រៃយ៍ និងត្រូវធ្វើការដាំដុះក្នុងរង្វង់ ១២ ខែបន្ទាប់ពីទទួលបានដី។ អ្នកកាន់កាប់នឹងទទួលបានសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិបន្ទាប់ពីកាន់កាប់បាន ៥ ឆ្នាំ។ អ្នកទទួលបានសម្បទានដីនេះ មិនអាចលក់ ដូរ ជួល ឬធ្វើអំណោយបានទេក្នុងរយៈពេល ៥ ឆ្នាំដំបូង។ ដីអាចដកហូតទៅវិញបាន នៅពេលដែលអ្នកកាន់កាប់មិនគោរពតាមលក្ខខណ្ឌនៃការកាន់កាប់[16]។

៦. សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចសំដៅដល់យន្តការសម្រាប់ផ្តល់ដីឯកជនរបស់រដ្ឋ[17]តាមរយៈកិច្ចសន្យាសម្បទានមួយជាក់លាក់ឲ្យទៅសម្បទានិកប្រើប្រាស់ធ្វើអាជីវកម្មកសិកម្ម និងកសិឧស្សាហកម្ម[18]ដែលមានទំហំច្រើនបំផុតត្រឹមតែមួយម៉ឺនហិកតា[19]។ សម្បទានដែលលើសពីមួយម៉ឺនហិតាមុនច្បាប់ភូមិបាលចូលជាធរមានត្រូវកាត់បន្ថយ ប៉ុន្តែបើការបន្ថយធ្វើឲ្យខូចប្រយោជន៍នឹងត្រូវមានការលើកលែងពិសេស។ នីតិវិធីកាត់បន្ថយ ឬលើកលែងពិសេសត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ។ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មិនអាចប៉ះពាល់ដល់ផ្លូវគមនាគមន៍ ដីចំណីផ្លូវ និងដីចាំបាច់សម្រាប់ថែទាំផ្លូវទឹក ត្រពាំង បឹង នឹងដី ដែនបម្រុង ដែលមានប្រយោជន៍ដល់ការរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋឡើយ។

៦.១ លក្ខខណ្ឌទូទៅសម្រាប់ផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច [20]

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចអាចផ្តល់ចំពោះតែដីដែលស្ថិតក្នុងលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យ ៥ យ៉ាង ដូចជា ៖

(១) ដីដែលបានចុះបញ្ជីនិងចំណាត់ថ្នាក់ថាជា*ដីឯកជនរបស់រដ្ឋ*

(២) ដីស្ថិតក្នុងផែនការប្រើប្រាស់អនុម័តដោយគណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់ខេត្ត-ក្រុង

(៣) ដីដែលបានវាយតម្លៃហេតុប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថាន និងដល់សង្គមរួចហើយ

(៤) ដីមានដំណោះស្រាយសំណាងដល់អ្នកត្រូវតាំងទីលំនៅថ្មី ស្របតាមច្បាប់រួចហើយ

(៥) ដីមានការពិគ្រោះយោបល់ជាសាធារណៈ ឬជាមួយអាជ្ញាធរនិងប្រជាពលរដ្ឋរួចហើយ

---

[13] មាត្រា ១៥ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

[14] មាត្រា ១៦ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

[15] មាត្រា ១៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

[16] មាត្រា ១៨ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩ ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

[17] មាត្រា ៥៨ កថាខណ្ឌ ២ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[18] មាត្រា ៥៩ កថាខណ្ឌ ២ នៃច្បាប់ភូមិបាល និងមាត្រា ២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១៤៦ស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

[19] មាត្រា ៥៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[20] មាត្រា ៤ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៤៦ ស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

៦.២ ការវាយតម្លៃមុនផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច[21]

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចអាចផ្តល់ចំពោះតែដីដែលបានវាយតម្លៃតាមលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យ មានជាអាទិ៍ ៖

(១) បង្កើនផលិតផលកសិកម្ម និងកសិឧស្សាហកម្មជាមួយបច្ចេកវិទ្យាទំនើប

(២) បង្កើនការងារកាន់តែច្រើន

(៣) លើកកម្ពស់ជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ

(៤) ការពារបរិស្ថាន និងគ្រប់គ្រងធនធានធម្មជាតិប្រកបដោយចីរភាព

(៥) មានផលប៉ះពាល់អវិជ្ជមានដល់សង្គមតិចបំផុត

(៦) មានផ្សារភ្ជាប់នឹងសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ប្រសិនបើមាន

សម្បទានរ៉ែ សម្បទានកំពង់ផែ សម្បទានប្រលានយន្តហោះ សម្បទានរៀបចំឧស្សាហកម្ម និងសម្បទាននេសាទ គឺជាសម្បទានដែលមានរូបភាពអនុញ្ញាតឲ្យប្រើប្រាស់ រៀបចំ និងធ្វើអាជីវកម្ម និងមិនស្ថិតក្រោមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ភូមិបាលទេ។[22]

សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចមិនអាចបង្កើតសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិបានទេ ប៉ុន្តែអាចបង្កើតសិទ្ធិលើការប្រើប្រាស់ដី[23]ក្នុងរយៈពេល ៩៩ ឆ្នាំយ៉ាងច្រើននៃកិច្ចសន្យា[24]។ អ្នកទទួលបានសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចត្រូវចាប់ផ្តើមអាជីវកម្មរបស់ខ្លួនក្នុងពេល ១២ ខែបន្ទាប់ពីទទួលបានសម្បទានដី[25] និងត្រូវបង់ថ្លៃជូនរដ្ឋ។

យោងតាមសេចក្តីប្រកាសព័ត៌មានរបស់ក្រសួងបរិស្ថានចុះថ្ងៃទី២៨ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៥ សូមបញ្ជាក់ថារាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានសម្រេចជាគោលការណ៍ក្នុងការកាត់បន្ថយពេលនៃការអនុវត្តន៍គម្រោងដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចទាំងអស់មកត្រឹមនៅយ៉ាងយូរ ៥០ ឆ្នាំតែប៉ុណ្ណោះ។

ឯកសារយោង

ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១

អនុក្រឹត្យលេខ ១៩ ស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

អនុក្រឹត្យលេខ ១៤៦ ស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

សូមស្វែងយល់បន្ថែមអំពីសិទ្ធិដីធ្លីតាមរយៈ: www.sithi.org/landrights

មជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា Cambodian Center for Human Rights

[21] មាត្រា ៥ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៤៦ ស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

[22] មាត្រា ៥០ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[23] មាត្រា ៥២ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[24] មាត្រា ៦១ កថាខណ្ឌនៃច្បាប់ភូមិបាល

[25] មាត្រា ៦២ នៃច្បាប់ភូមិបាល