សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច
Université Royale de Droit et des Sciences Économiques
Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ នៅកម្ពុជា៖ ករណីជនបរទេស

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី១៦ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២០ ដល់ថ្ងៃទី១៥ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០

ស្រាវជ្រាវដោយ
និស្សិតឈ្មោះ ក. **ឃីម លក្ស្មី**
ក. **ឈិន ឆាយអ៊ី**

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ
បណ្ឌិត **ហាប់ ផល្លី**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី ២៥ (អាហារូបករណ៍)

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៦
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២០

សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Économiques

Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ នៅកម្ពុជា៖ ករណីជនបរទេស

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី១៦ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២០ ដល់ថ្ងៃទី១៥ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ ក. **ឃីម លក្ស្មី**

ក. **ឈិន ឆាយអ៊ី**

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

បណ្ឌិត **ហាប់ ផល្លី**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី២៥ (អាហារូបករណ៍)

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៦

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២០

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ឈ្មោះ **ឃីម លក្ស្មី** និង **ឈិន ឆាយអ៊ី** ជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រផ្នែកនីតិសាស្រ្ត ជំនាន់២៥ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្រ្ត និងវិទ្យាសាស្រ្តសេដ្ឋកិច្ច។

សូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅ និងខ្ពស់បំផុតចំពោះ

- **លោកឪពុកអ្នកម្តាយ** ដែលបានផ្តល់កំណើតដល់រូបកូនៗ ព្រមទាំងលះបង់ទាំងកម្លាំងកាយចិត្ត ក្នុងការចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សាដោយពុំខ្លាចនឿយហត់ អប់រំទូន្មានប្រៀនប្រដៅប្រកបដោយព្រហ្មវិហារធម៌ ថែមទាំងបានទំនុកបម្រុងទាំងផ្នែកសម្ភារៈ ប្រាក់កាស និងការលើកទឹកចិត្ត ដើម្បីឲ្យកូនៗមានកម្លាំងចិត្តនៅក្នុងការប្រឹងប្រែងសិក្សារៀនសូត្រតាំងពីដើមរហូតមកដល់ពេលបច្ចុប្បន្ននេះ។

- **ឯកឧត្តម សាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង និងគណៈគ្រប់គ្រង ព្រមទាំង លោក លោកស្រី សាស្រ្តាចារ្យទាំងអស់**នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្រ្ត និងវិទ្យាសាស្រ្តសេដ្ឋកិច្ចទាំងអស់ ដែលបានខិតខំប្រឹងប្រែងយកចិត្តទុកដាក់អស់ពីកម្លាំងកាយចិត្តក្នុងការដឹកនាំ គ្រប់គ្រង និងបានផ្តល់ជាពុទ្ធិ ក៏ដូចជាបទពិសោធន៍ល្អៗជាច្រើន ដែលមានតម្លៃឥតគណនាសម្រាប់និស្សិតគ្រប់ៗរូប ក្នុងការយកជាប្រទីបបំភ្លឺផ្លូវនានាពេលអនាគត។

- **លោកសាស្រ្តាចារ្យបណ្ឌិត ហាប់ ផល្លី** ដែលបានចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃទាំងកម្លាំងកាយចិត្ត នៅក្នុងការព្យាយាមជួយណែនាំ បង្ហាត់បង្ហាញ កែប្រែនូវចំណុចខ្វះចន្លោះ និងបង្កលក្ខណៈងាយស្រួលដល់យើងខ្ញុំ ដើម្បីសរសេរសារណានេះឡើងតាំងពីដំបូងរហូតដល់ទីបញ្ចប់។

- **លោក ធិន ខុន្ថា** ជានាយករងខុទ្ទកាល័យក្រសួងយុត្តិធម៌ ដែលបានចំណាយពេលដ៏មានតម្លៃនៅក្នុងការជួយណែនាំ តម្រង់ផ្លូវ និងផ្តល់ជាឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗនៅក្នុងការសរសេរសារណានេះ។

ជាចុងបញ្ចប់ យើងខ្ញុំសូមបួងសួងដល់វត្ថុស័ក្តសិទ្ធិទាំងពួងនៅលើលោកនេះឲ្យជួយថែរក្សាអ្នកមានគុណទាំងឡាយឲ្យជួបតែសេចក្តីសុខសេចក្តីចម្រើន និងជួបនូវពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការគឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លាងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

អនុលោមទៅតាមរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាដែលបានអនុម័តនៅឆ្នាំ១៩៩៣ ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរគ្រប់រូបសុទ្ធតែមានសិទ្ធិនៅក្នុងការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា។ យ៉ាងណាមិញ ដោយក្រឡេកមកមើលសង្គមកម្ពុជាសព្វថ្ងៃ ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ មិនត្រឹមតែប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរប៉ុណ្ណោះទេដែលអាចមានសិទ្ធិទទួលបានជនបរទេសក៏អាចទទួលបាននូវសិទ្ធិនេះផងដែរ។ ដោយហេតុថាអចលនវត្ថុមានច្រើនប្រភេទ ដូច្នេះជនបរទេសអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុបានត្រឹមប្រភេទនៃអចលនវត្ថុដែលច្បាប់នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាអនុញ្ញាតប៉ុណ្ណោះ។

ដូច្នេះដើម្បីចូលរួមចំណែកនៅក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវបន្ថែមទាក់ទងទៅនឹងប្រភេទអចលនវត្ថុណាខ្លះដែលជនបរទេសអាចធ្វើការទទួលបាន ទើបយើងខ្ញុំជានិស្សិតបរិញ្ញាបត្រជំនាញនីតិសាស្ត្រដែលទទួលភារកិច្ចនៅក្នុងការសរសេរនូវសារណាបញ្ចប់ឆ្នាំសិក្សាបរិញ្ញាបត្រនេះបានជ្រើសរើសនូវប្រធានបទមួយដែលមានចំណងជើងថា "**ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា៖ ករណីជនបរទេស**" យកមកសិក្សាបន្ថែមដើម្បីឲ្យកាន់តែមានលក្ខណៈស៊ីជម្រៅ និងក្បោះក្បាយ។

យើងខ្ញុំជឿជាក់ថា កម្រងសារណាយើងខ្ញុំនឹងអាចចូលរួមជាផ្នែកមួយនៅក្នុងការផ្តល់ជាពុទ្ធិទៅដល់សិស្សនិស្សិតជំនាន់ក្រោយឲ្យទទួលបាននូវចំណេះដឹងថ្មីៗបន្ថែមទៀតពាក់ព័ន្ធជាមួយបញ្ហានេះ ជាពិសេសនោះគឺជនបរទេសដែលចង់មកធ្វើការវិនិយោគលើវិស័យអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា។ នៅក្នុងឱកាសនេះផងដែរ យើងខ្ញុំសូមធ្វើការខន្តីអភ័យទោសពីសំណាក់សាស្ត្រាចារ្យ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ អ្នកច្បាប់ បញ្ញវន្ត និងមិត្តនិស្សិតទាំងអស់ចំពោះកំហុសដែលបានកើតឡើងដោយអចេតនាទៅលើអក្ខរាវិរុទ្ធ ក៏ដូចជាឃ្លោងឃ្លាណាមួយ។ យើងខ្ញុំរង់ចាំដោយក្តីសោមនស្សរីករាយនូវមតិរិះគន់ដើម្បីស្ថាបនាពីគ្រប់មជ្ឈដ្ឋានទាំងអស់ ដើម្បីឲ្យស្នាដៃនេះក៏ដូចជាស្នាដៃក្រោយៗកាន់តែមានលក្ខណៈកាន់តែល្អប្រសើរឡើង។

ជាចុងក្រោយ យើងខ្ញុំមានតែប្រាមដៃដប់ក្នុងការគោរពអរគុណទៅដល់អស់លោក លោកស្រី និងប្រិយមិត្តអ្នកអានទាំងអស់ ដែលបានចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃនៅក្នុងការអាន និងសិក្សាស្រាវជ្រាវនូវស្នាដៃរបស់យើងខ្ញុំ។

សូមអរព្រះគុណ និងសូមអរគុណ!

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម ១

ជំពូកទី១

ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

១.១ ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាចំពោះជនជាតិខ្មែរ ៤

១.១.១ ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់ ៤

១.១.១.១ អាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ ៥

១.១.១.២ សន្តតិកម្មតាមច្បាប់ ៧

១.១.១.៣ សម្បទានដីសង្គមកិច្ច ១០

១.១.២ ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមការព្រមព្រៀង ១២

១.១.២.១ កិច្ចសន្យា ១២

១.១.២.២ សន្តតិកម្មតាមមតកសាសន៍ ១៤

១.២ ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុចំពោះជនបរទេស ១៦

១.២.១ ការទទួលបានតាមរយៈការបង្កើតក្រុមហ៊ុនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ ១៦

១.២.២ ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ១៩

១.២.២.១ លក្ខខណ្ឌនៃការផ្តល់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស៖ ការលក់ទិញអគារសហកម្មសិទ្ធិធ្វើឡើងដោយជនរទេស ២០

១.២.២.២ អានុភាពនៃសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ៣៣

ជំពូកទី២

សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចរបស់ជនបរទេសលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ

២.១ ចំណែកឯកជន ៣៦

២.១.១ សិទ្ធិរបស់ជនបរទេសលើចំណែកឯកជន ៣៦

២.១.១.១ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ៣៦

២.១.១.២ សិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់មកវិញ..៤០

២.១.១.៣ សិទ្ធិទាមទារឲ្យបញ្ឈប់ ឬបង្ការការរារាំង ៤១

២.១.២ កាតព្វកិច្ចរបស់ជនបរទេសលើចំណែកឯកជន ៤២

២.២ ចំណែករួម ៤៣

២.២.១ សិទ្ធិរបស់ជនបរទេសលើចំណែករួម..៤៤

២.២.១.១ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ៤៤

២.២.១.២ សិទ្ធិរបស់ជនបរទេសនៅពេលអាគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបានខូចខាត ឬបាត់បង់រូបរាង........៤៦

២.២.២ កាតព្វកិច្ចរបស់ជនបរទេសលើចំណែករួម ៤៨

ជំពូកទី៣

វិធានការការពារចំពោះជនបរទេស

៣.១ ការការពារតាមរយៈលិខិតយថាភូត...៥១

៣.១.១ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ៥១

៣.១.២ គូភាគីនៃកិច្ចសន្យា...៥៦

៣.១.៣ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចនៃគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា ៦១

៣.២ ការការពារតាមរយៈការចុះបញ្ជី.. ៦២

៣.២.១ ប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលសាងសង់មុនឆ្នាំ១៩៩៧ .... ៦២

៣.២.២ ប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលសាងសង់ក្រោយឆ្នាំ១៩៩៧ ....៦៣

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន...៦៧

អនុសាសន៍...៦៨

ឯកសារយោង

ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

សេចក្តីផ្តើម

ប្រទេសកម្ពុជាត្រូវបានចាត់ទុកជាប្រទេសគោលដៅពាណិជ្ជកម្មដ៏សំខាន់មួយក្នុងតំបន់អាស៊ីអាគ្នេយ៍។ ជាក់ស្តែង កម្ពុជាបានស្ថិតនៅក្នុងប្រទេសមួយក្នុងចំណោមប្រទេសពីរទៀត រួមមានហ្វីលីពីន និងឥណ្ឌូនេស៊ី ដែលត្រូវបានចាត់ថ្នាក់ជាប្រទេសទទួលបានការទាក់ទាញអ្នកវិនិយោគលើវិស័យអចលនវត្ថុក្នុងតំបន់។[1] មូលហេតុដែលនាំឲ្យប្រទេសកម្ពុជាអាចទទួលបានតំណែងនេះគឺ ដោយសារតែប្រទេសកម្ពុជាបានផ្តល់នូវកាលានុវត្តភាព ការលើកទឹកចិត្ត និងការការពារជាច្រើនពីសំណាក់រាជរដ្ឋាភិបាល។ លើសពីនេះទៅទៀត ការពង្រឹងច្បាប់ទាក់ទងទៅនឹងសិទ្ធិរបស់ជនបរទេស និងការកើនឡើងនូវចំនួនក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យប្រកបដោយបច្ចេកទេស[2] ក៏បានដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការជួយជម្រុញឲ្យអ្នកវិនិយោគបរទេសមានភាពជឿជាក់មួយកម្រិតទៀតក្នុងការបោះទុនវិនិយោគលើវិស័យមួយនេះ។

ការបើកឱកាសពីសំណាក់រាជរដ្ឋាភិបាល និងការសម្លឹងឃើញនូវសក្តានុពលនៃវិស័យអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា ទើបធ្វើឲ្យជនបរទេសដែលមកពីបណ្តាប្រទេសនានាងាកមកចាប់អារម្មណ៍យ៉ាងខ្លាំងក្នុងការបណ្តាក់ទុន។ តួយ៉ាង ប្រទេសមួយចំនួនដូចជា ប្រទេសជប៉ុន កូរ៉េខាងត្បូង វៀតណាម ចិន និងសិង្ហបុរី បានចាប់ផ្តើមដាក់ទុនវិនិយោគលើវិស័យអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាផងដែរ។[3] ដើម្បីឆ្លើយតបទៅនឹងការចាប់អារម្មណ៍ និងការចាប់យកឱកាសពីសំណាក់ជនបរទេសដែលចង់មកធ្វើការវិនិយោគនៅកម្ពុជា រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានយកចិត្តទុកដាក់បន្ថែមទៀតតាមរយៈការផ្តល់នូវគ្រឿងជំរុញចិត្ត ពោលគឺ ការផ្តល់សិទ្ធិបន្ថែមមួយកម្រិតទៀតដល់ជនបរទេសដោយជនបរទេសអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិផ្សេងទៀតដែលមានទំនាក់ទំនងនឹងចំណែករួមដែលតាំងនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ការលើកទឹកចិត្តនេះ បានបង្កជាលក្ខណៈងាយស្រួលដល់ជនបរទេសឲ្យកាន់តែមានភាពជឿជាក់ខ្ពស់ក្នុងការយកទុនមកវិនិយោគនៅក្នុងកម្ពុជា ហើយវាក៏បានជួយសម្រួលដល់ធុរកិច្ចរបស់វិនិយោគិនលើវិស័យសំណង់ផងដែរ។ ជាក់ស្តែងការវិនិយោគលើវិ

[1] ទួន កែវពិសី, *កម្ពុជាស្ថិតនៅក្នុងលំដាប់ប្រទេសដែលល្អបំផុតសម្រាប់ទិញអចលនទ្រព្យក្នុងអាស៊ីអាគ្នេយ៍* (ភ្នំពេញ៖ Business Cambodia, ២២ មិថុនា ២០១៩), https://www.business-cambodia.com/article/cambodia-is-among-the-best-in-the-country-to-buy-real-estate-in-southeast-asia (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី០៣ កក្កដា ២០២០)។

[2] គេហទំព័រអចលនទ្រព្យ, *ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃវិស័យអចលនទ្រព្យកម្ពុជា* (ភ្នំពេញ៖ realestate, ២០១៩), https://www.realestate.com.kh/investment-guide/property-types-market-trends/ (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី០៣ កក្កដា ឆ្នាំ ២០២០)។ ក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យរួមមាន Knight Frank, CBRE, Century 21 , ERA, Hong Kong Land, Oxley Holdings, Creed Group, HLH Group, Prince Real Estate, R&F Properties, Meridian International Holdings, Yue Tai Group, Graticity Real Estate Development(GRED), and TA Corporation។

[3] គេហទំព័រអចលនទ្រព្យ, *ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃវិស័យអចលនទ្រព្យកម្ពុជា* (ភ្នំពេញ៖ realestate, ២០១៩), https://www.realestate.com.kh/investment-guide/property-types-market-trends/ (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី០៣ កក្កដា ២០២០)។

ស័យអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាភាគច្រើនមានទម្រង់ជា សំណង់ផ្ទែកលំនៅដ្ឋានខុនដូ អាផាតមិន អាគារពាណិជ្ជកម្ម សំណង់ស្ពានថ្នល់ថ្មីៗ និងគម្រោងអភិវឌ្ឍដទៃទៀត។

ស្របពេលដែលមានលំហូរចូលនៃការវិនិយោគផ្នែកអចលនវត្ថុនេះកាន់តែច្រើន បញ្ហាទាក់ទងទៅនឹងវិស័យនេះក៏កើតមានច្រើនផងដែរ។ ហេតុនេះហើយទើបមានការចោទសួរជុំវិញប្រធានបទស្តីពី ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាករណីជនបរទេស។

ដើម្បីងាយស្រួលក្នុងការបកស្រាយប្រធានបទខាងលើ ការយល់ពីនិយមន័យនៃពាក្យគន្លឹះពិតជាមានសារៈសំខាន់ណាស់។ តួយ៉ាងពាក្យ កម្មសិទ្ធិ ជាសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករអាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងទៅលើវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយសេរី ប៉ុន្តែត្រូវស្ថិតនៅក្នុងទំហំដែលច្បាប់បានកម្រិត។[4] អចលនវត្ថុមានន័យថាជាដីធ្លី និងវត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែង ដែលរួមមាន អាគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិ ជាអាទិ៍។[5] ចំណែកជនបរទេសវិញ សំដៅទៅលើរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលបរទេសដែលគ្មានសញ្ជាតិខ្មែរ ទោះបីជាបុគ្គលនោះមានសញ្ជាតិ ជំនឿ សាសនា ឬមានដើមកំណើតពីពូជសាសន៍ណាមួយក៏ដោយ ដោយគ្មានការរើសអើង។[6] ជារួមមក ប្រធានបទខាងលើនឹងធ្វើការបកស្រាយពន្យល់ពីការទទួលបានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងលើដី សំណង់ អាគារ និងសំណង់ផ្សេងៗរបស់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលបរទេសដែលមិនមានសញ្ជាតិខ្មែរ។ ឆ្លងតាមការសង្កេតទៅលើន័យរួមនៃប្រធានបទខាងលើ បញ្ហាគតិយុត្តមួយចំនួនបានចោទសួរថា" តើជនបរទេសអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាដែរឬទេ? ដោយហេតុថាអចលនវត្ថុមានច្រើនប្រភេទ តើជនបរទេសអាចមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិទៅលើអចលនវត្ថុប្រភេទណា ហើយគ្មានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិចំពោះអចលនវត្ថុប្រភេទណាខ្លះ?

កិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះធ្វើឡើងក្នុងគោលបំណង បង្ហាញពីកាលានុវត្តភាពសម្រាប់ជនបរទេសលើវិស័យអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា។ គោលបំណងមួយទៀត គឺចង់បង្ហាញពីការលើកទឹកចិត្តរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាសម្រាប់ជនបរទេសដែលមានបំណងមកដាក់ទុនវិនិយោគលើវិស័យអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា។ លើសពីនេះទៅទៀត ប្រធានបទនេះជាប្រធានបទដែលមានការប្រតិបត្តិការជាច្រើននៅក្នុងសង្គម ប៉ុន្តែវាមិនទាន់មានការសិក្សា

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

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

[6] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា៤។

ស្រាវជ្រាវ ។ គោលបំណងចុងក្រោយ គឺប្រធានបទនេះអាចជាប្រយោជន៍ទាក់ទងទៅនឹងចំណេះដឹងជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ការប្រកបមុខរបរវិជ្ជាជីវៈផ្នែកអចលនទ្រព្យនាពេលអនាគតរបស់យើងខ្ញុំ។

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះនឹងធ្វើការបកស្រាយសំខាន់តែទៅលើអចលនវត្ថុដែលជា ដីធ្លី និងអគារសហកម្មសិទ្ធិតែប៉ុណ្ណោះ ពោលគឺមិនផ្តោតសំខាន់លើការពន្យល់ចំពោះអចលនវត្ថុប្រភេទផ្សេងៗទៀតនោះទេ។

ប្រធានបទនៃការស្រាវជ្រាវនេះ នឹងប្រើប្រាស់នូវវិធីសាស្ត្រមួយចំនួនដូចជា៖

- ចំពោះប្រភពចម្បងក្នុងការស្រាវជ្រាវ គឺផ្អែកទៅលើ រដ្ឋធម្មនុញ្ញ ច្បាប់ អនុក្រឹត្យ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗទៀតដែលទាក់ទងទៅនឹងប្រធានបទ។
- ចំពោះប្រភពបន្ទាប់បន្សំក្នុងការស្រាវជ្រាវ គឺផ្អែកទៅលើ សៀវភៅមេរៀនដែលទាក់ទងទៅនឹងប្រធានបទ និង ឯកសារក្នុងប្រព័ន្ធអ៊ីនធឺណិត។

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះចែកចេញជាបីជំពូក។ ជំពូកទី១ គឺស្តីអំពីការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ដែលក្នុងនោះនឹងធ្វើការបកស្រាយទៅលើបរិបទនៃការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់ជនជាតិខ្មែរ និងជនបរទេស។ រីឯ ជំពូកទី២ ស្តីពីសិទ្ធិលើអគារសហកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេស នឹងធ្វើការពន្យល់ទាក់ទងទៅនឹងសិទ្ធិដែលជនបរទេសទទួលបានលើចំណែកឯកជន និងចំណែករួម។ ចំណែកឯជំពូកចុងក្រោយនឹងសិក្សាទៅលើ វិធានការការពារចំពោះជនបរទេស ដែលក្នុងនោះនឹងធ្វើការបកស្រាយអំពីរបៀនៃការការពារដែលមានដូចជា លិខិតយថាភូត និងការចុះបញ្ជីជាដើម។

ជំពូកទី១

ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

ជំពូកទី១

ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាមិនត្រឹមតែផ្តល់ឲ្យប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែជនបរទេសក៏អាចទទួលបានផងដែរ។ ចំណុចដែលមានភាពខុសគ្នានោះ គឺការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុសម្រាប់ជនបរទេសត្រូវបានកម្រិតសិទ្ធិដោយស្របទៅលើប្រភេទនៃអចលនវត្ថុដែលគាត់ចង់បាន។ ជាក់ស្តែងរដ្ឋធម្មនុញ្ញបានរឹតត្បិតសិទ្ធិមួយចំនួន ពោលគឺដើម្បីធានា និងរក្សាផលប្រយោជន៍ជូនប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរជាអតិបរមា។ លើសពីនេះទៅទៀត ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរ និងជនបរទេសអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ដោយស្របទៅតាមលក្ខខណ្ឌខុសៗគ្នា។ ការយល់ដឹងអំពីលក្ខខណ្ឌនីមួយៗ គឺមានសារៈសំខាន់ណាស់សម្រាប់ជនដែលមានបំណងចង់ទទួលបាននូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។ ដូច្នេះនៅក្នុងជំពូកនេះនឹងពិភាក្សាទៅលើ ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាចំពោះជនជាតិខ្មែរ (១.១) និង ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាចំពោះជនបរទេស (១.២)។

១.១ ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាចំពោះជនជាតិខ្មែរ

ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរ អាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ តាមច្បាប់ និងតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី។ ក្រោយពីទទួលបាននូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុហើយ កម្មសិទ្ធិករអាចធ្វើការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និង ចាត់ចែងទៅលើអចលនវត្ថុនោះបានដោយសេរី កុំឲ្យតែមានការបំពានទៅដល់សិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ។[7] ផ្នែកនេះនឹងធ្វើការបកស្រាយទៅលើពីរចំណុចគឺ ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់ (១.១.១) និង ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមការព្រមព្រៀង (១.១.២)។

១.១.១ ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់

ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់ គឺជាការទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយគោរពទៅតាមគោលការណ៍ និងបទបញ្ញត្តិផ្សេងៗដែលច្បាប់បានចែង។ ដើម្បីទទួលបាននូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់ ជនដែលនឹងទទួលបានត្រូវគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗដែលតម្រូវដោយច្បាប់ជាមុនសិន។ ជាក់ស្តែងលក្ខខណ្ឌដែលត្រូវគោរពនីមួយៗ គឺអាស្រ័យទៅលើទម្រង់នៃអចលនវត្ថុដែលបុគ្គលនោះ

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

ចង់ទទួលបាន។ ដូច្នេះ ផ្នែកនេះនឹងធ្វើការសិក្សាទៅលើ ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិតាមរយៈអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ (១.១.១.១) សន្តតិកម្មតាមច្បាប់ (១.១.១.២) និងសម្បទានដីសង្គមកិច្ច (១.១.១.៣)។

១.១.១.១ អាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ

អាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ គឺជាអំឡុងពេលមួយដែលកំណត់ដោយច្បាប់ ក្នុងការអនុញ្ញាតឲ្យអ្នកកាន់កាប់ អាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។

ក.លក្ខខណ្ឌនៃការទទួលបានកម្មសិទ្ធិដោយអាជ្ញាយុកាល

ជាទូទៅជនដែលកាន់កាប់អចលនវត្ថុ នឹងទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗដែលច្បាប់បានចែង។ ជនដែលកាន់កាប់អាចធ្វើលទ្ធកម្មក្នុងអំឡុងពេល២០ឆ្នាំ បើជននោះទុច្ចរិត និង ក្នុងអំឡុងពេល១០ឆ្នាំ បើជននោះសុចរិតនិងគ្មានកំហុស។[8] លើសពីនេះទៅទៀត ជនដែលបានកាន់កាប់ ត្រូវធ្វើការកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ដោយសន្តិវិធី មានការដឹងឮជាសាធារណៈ ព្រមទាំងមានឆន្ទៈយកអចលនវត្ថុនោះមកធ្វើជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។[9]

គួរបញ្ជាក់ផងដែរថា ការកាន់កាប់ដោយសុចរិត គឺជាការកាន់កាប់ដោយមិនបានដឹងថាអចលនវត្ថុដែលខ្លួនកំពុងកាន់កាប់ជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ។[10] ចំណែកឯការកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី គឺជាការកាន់ដោយគ្មានអំពើហិង្សាកើតឡើងនៅពេលដែលខ្លួនចូលមកកាន់កាប់ជាលើកដំបូង។ រីឯ ការកាន់កាប់ដោយមានការដឹងឮជាសាធារណៈវិញ គឺជាការកាន់កាប់ដែលអ្នកកាន់កាប់ឥតលាក់បាំងអំពីការកាន់កាប់របស់ខ្លួនចំពោះជនដទៃដែលចង់តវ៉ាអំពីសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើអចលនវត្ថុនោះ។[11] ដូច្នេះជារួមមក ការកាន់កាប់ដោយសុចរិត ដោយមិនមានការដឹងពីសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃទៅលើអចលនវត្ថុ ហើយការកាន់កាប់នោះប្រព្រឹត្តទៅដោយសន្តិវិធី គ្មានអំពើហិង្សាកើតឡើង និងបានបើកចំហនូវការកាន់កាប់របស់ខ្លួនជាសាធារណៈដោយមិនមានការបិទបាំងអ្វី អ្នកកាន់កាប់អាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះ។

[8] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១៦២។
[9] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១៦២។
[10] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ១៣ សីហា ២០០១, មាត្រា៣៨។
[11] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ១៣ សីហា ២០០១, មាត្រា៣៨។

ដោយឡែកចំពោះ ការកាន់កាប់ដោយទុច្ចរិតវិញ គឺជាការកាន់កាប់ដែលមានលក្ខណៈផ្ទុយទៅនឹងការកាន់កាប់ដោយសុចរិតនៅត្រង់ចំណុចដែលជននោះបានដឹងពីសិទ្ធិរបស់តតិយជននៅលើអចលនវត្ថុហើយ តែខ្លួននៅតែចូលកាន់កាប់ដោយបំពាន។ នៅក្នុងរូបភាពនេះ គឺស្តែងឲ្យឃើញពីភាពទុច្ចរិត និងមានកំហុសរបស់ជននោះ ទោះបីជាការកាន់កាប់នោះជាការកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី និងដឹងឮជាសាធារណៈក៏ដោយ។

បន្ថែមទៅលើលក្ខខណ្ឌខាងលើ ទោះបីជាមានការកាន់កាប់ដោយសុចរិត ឬទុច្ចរិតក៏ដោយ ការកាន់កាប់អចលនវត្ថុនោះ ត្រូវតែជាការកាន់កាប់ដោយគ្មានអាក់ខាន។ ការកាន់កាប់ដោយគ្មានអាក់ខាន គឺជាកាន់កាប់យ៉ាងសកម្មតាមរយៈការធ្វើនូវសកម្មភាពផ្សេងៗជាធម្មតាក្នុងរយៈពេលនៃការទាមទារសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ លើកលែងតែ ការទុកដីឲ្យនៅទំនេរ ឬបោះបង់ដីចោលក្នុងរយៈពេលខ្លីដើម្បីបង្កើនជីជាតិលើដីជាដើម។[12]

ខ.ជនដែលមានសិទ្ធិលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាល

ជនដែលមានសិទ្ធិលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាល គឺជនដែលនឹងទទួលបាននូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈអំឡុងពេលនៃការកាន់កាប់របស់ខ្លួន។ ទោះបីជា ជននេះមិនបានលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាលដើម្បីទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុក៏ដោយ ច្បាប់ក៏អនុញ្ញាតឲ្យតតិយជនដែលមានសិទ្ធិលើកឡើងអាចលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិបានផងដែរ។ គួរបញ្ជាក់ថា ការអនុញ្ញាតឲ្យមានការលើកឡើងបែបនេះ គឺក្នុងគោលបំណងដើម្បីរក្សាសិទ្ធិនិងផលប្រយោជន៍របស់តតិយជន។ តតិយជនដែលមានសិទ្ធិលើកឡើង មានដូចជា អ្នកដែលទទួលការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យនៅ សេវភាព សិទ្ធិជួល ហ៊ីប៉ូតែក ឬសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ពីអ្នកដែលនឹងធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិ និងបុគ្គលផ្សេងទៀតដែលមានប្រយោជន៍តាមផ្លូវច្បាប់។[13]

ប្រសិនបើជនដែលនឹងទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុជាអ្នកលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាល អានុភាពនៃការលើកឡើង គឺមានចំពោះជនដែលបានលើកឡើង និងតតិយជនដែលមានសិទ្ធិទទួលបានផលប្រយោជន៍ពីការលើកឡើងនេះ។ ផ្ទុយមកវិញក្នុងករណី ជនដែលនឹងទទួលសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមិនបានលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាលទេ តតិយជនដែលមានសិទ្ធិលើកឡើង អាចធ្វើការលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាលបាន

[12] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ១៣ សីហា ២០០១, មាត្រា៣៨។

[13] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១៦៤។

ប៉ុន្តែអានុភាពនៃការលើកឡើងនេះ មានចំពោះតែកម្មសិទ្ធិករដើម និងតតិយជនតែប៉ុណ្ណោះ។[14] ដូច្នេះអានុភាពនៃការលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាល គឺប្រែប្រួលទៅតាមជនដែលបានលើកឡើងនូវអាជ្ញាយុកាល។

១.១.១.២ សន្តតិកម្មតាមច្បាប់

ជនដែលត្រូវបានចាត់ទុកជាសន្តតិជនតាមច្បាប់កំណត់ អាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។ ជាគោលការណ៍ សន្តតិជនអាចទទួលបន្តនូវចំណែកមត៌កបាន ក្នុងករណីដែលមតកជនពុំបានបន្សល់ទុកនូវមតកសាសន៍ ពោលគឺមតកជនពុំបានបន្សល់ទុកនូវលិខិតបណ្តាំអ្វីឡើយនៅមុនពេលដែលខ្លួនទទួលមរណភាព។ ពិតមែនហើយ សន្តតិកម្មជាសិទ្ធិនិងករណីយកិច្ចរបស់បុគ្គលម្នាក់ដែលបានទទួលមរណភាពទៅហើយ ត្រូវបានទទួលបន្តដោយបុគ្គលនៅក្នុងថ្នាក់នៃទំនាក់ទំនងញាតិជាកំណត់មួយ។[15] ជាក់ស្តែង ទោះបីជាសន្តតិកម្មជាការបន្តនូវសិទ្ធិនិងករណីយកិច្ចពិតមែនក៏ដោយ តែវាភាពខុសគ្នាពីករណីដែលកម្មសិទ្ធិលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញដែលត្រូវបានផ្ទេរពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញ ដោយវាត្រូវបានយល់ឃើញថាឋានៈតាមផ្លូវច្បាប់របស់មតកជនត្រូវផ្ទេរទៅឱ្យសន្តតិជន មានន័យថា នៅក្នុងទំនាក់ទំនងជាមួយតតិយជន ជាគោលការណ៍សន្តតិជនមានឋានៈស្មើគ្នានឹងមតកជនដែរ។

ជាការពិតណាស់ ការទទួលបានកម្មសិទ្ធិដោយមូលហេតុសន្តតិកម្ម នឹងមានអានុភាពបន្ទាប់ពីជនដែលសន្មតថាជាមតកជនបានទទួលមរណភាព ហើយសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចក្រោមទ្រព្យសម្បត្តិរបស់មតកជន ត្រូវធ្លាក់មកសន្តតិជនដោយស្វ័យប្រវត្តិ។ សន្តតិជន ឬសហសន្តតិជន ដែលបានទទួលបន្តនូវសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចចំពោះទ្រព្យសម្បត្តិនោះ មានសិទ្ធិពេញលេញក្នុងការគ្រប់គ្រង ចាត់ចែង ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ប៉ុន្តែចំពោះអចលនវត្ថុមានការលំបាកក្នុងការបង្ហាញជាសាធារណៈចំពោះតតិយជនណាមួយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពិតប្រាកដលើអចលនវត្ថុនោះណាស់តាមលក្ខណៈបច្ចេកទេសនាំឱ្យមានការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុដោយមូលហេតុសន្តតិកម្មនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីនៅលើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដើម្បីបញ្ជាក់អំពីអត្តសញ្ញាណនៃម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ។

គួរគូសបញ្ជាក់ថា ច្បាប់បានផ្តល់នូវសិទ្ធិក៏ដូចជាសេរីភាពដល់មតកជនក្នុងការធ្វើនូវបណ្តាំមត៌កដោយឆន្ទៈរបស់ខ្លួនមុនពេលខ្លួនបានលាចាកលោកនេះទៅ។ ពិតណាស់មតកជនអាចសម្រេចអំពីវិធីក្នុងការបែងចែក

---

[14] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១៦៤។

[15] ណូមឺរ៉ាតូយ៉ូហ៊ីរ៉ូ, *សេចក្តីផ្តើមនីតិរដ្ឋប្បវេណី*, (ភ្នំពេញ៖ កែសម្រួលទាំងស្រុងលើកចុងក្រោយ, ២០១២), ១៥៩។

ទ្រព្យសម្បត្តិក្រោយពេលខ្លួនទទួលមរណភាពដោយខ្លួនឯងបានតាមរយៈការធ្វើមតកសាសន៍។ សន្តតិជនត្រូវតែគោរពតាមមតកសាសន៍របស់មតកជន។[16] ក្នុងចំណងអាពាហ៍ពិពាហ៍ ជាគោលការណ៍ ទ្រព្យដែលបានពីសន្តតិកម្ម ត្រូវបានសន្មតថា ជាទ្រព្យដោយឡែករបស់សហព័ទ្ធ។[17] ផ្ទុយមកវិញមតកជនអាចសម្រេចនៅក្នុងបណ្តាំមត៌កប្រគល់ឱ្យទៅតតិយជនដែលជាសហព័ទ្ធរបស់សន្តតិជនបាន។ ក្នុងករណីនេះ ទ្រព្យដែលបានមកពីសន្តតិកម្មនោះ នឹងក្លាយទៅជាទ្រព្យរួមតាមចំណែកមត៌កដែលមតកជនប្រគល់ឱ្យ។ នេះបើមើលទៅលើបញ្ញត្តិទាក់ទងនឹងអច្ច័យទានដែលអច្ច័យទាននេះជាប្រទានកម្មទ្រព្យសម្បត្តិតាមរយៈមតកសាសន៍របស់មតកជន។[18]

ការពិតណាស់ ការកំណត់ចំណែកមត៌ក និងការកំណត់វិធីបែងចែកចំណែកមត៌កជាកម្មវត្ថុចំពោះសន្តតិជនប៉ុណ្ណោះ ប៉ុន្តែអច្ច័យទានអាចជាកម្មវត្ថុចំពោះតតិយជនក្រៅពីសន្តតិជនបាន។[19] ដោយសារករណីនេះហើយ ទើបអាចអនុញ្ញាតឱ្យមតកជនអាចប្រគល់នូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួនទៅកាន់តតិយជនក្រៅពីថ្នាក់ញាតិផ្ទាល់ផ្សេងបាន។ តួយ៉ាងដូចជាក្នុងករណី ចំពោះសហព័ទ្ធរបស់កូនមតកជន នៅពេលដែលមតកជនពេញចិត្ត និងយល់ឃើញថា សហព័ទ្ធរបស់កូនអាចទុកចិត្តក្នុងការគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិជាមួយស្វាមីបាន មតកជនអាចប្រគល់ទ្រព្យសម្បត្តិខ្លះដាក់ជាទ្រព្យរួមរបស់កូនទាំងពីរបានដោយស្របតាមឆន្ទៈរបស់មតកជន។ ករណីជនបរទេសក៏ដូចគ្នាទៅនឹងការអនុវត្តចំពោះសន្តតិជនជាជនជាតិខ្មែរផងដែរ។ ក្នុងករណីដែលមតកជន បានផ្ទេរមត៌កទៅឱ្យសន្តតិជនដែលជាជនបរទេស បានន័យថាជននោះមានសញ្ជាតិបរទេស អាចជាតតិយជនណាមួយដែលមានផលប្រយោជន៍ ឬញាតិពន្ធ ជនបរទេសនោះមានសិទ្ធិទទួលនូវមត៌កនោះ ដូចជនជាតិខ្មែរ ប៉ុន្តែមានការរឹតត្បិតសិទ្ធិមួយចំនួនទាក់ទងនឹងកម្មសិទ្ធិនៅលើដី ដែលរដ្ឋធម្មនុញ្ញមាត្រា ៤៤ អនុញ្ញាតឱ្យតែជនជាតិដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរប៉ុណ្ណោះដែលមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។[20]

ក.លំដាប់នៃសន្តតិជន

[16] សមិទ្ធិផលរបស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ច្បាប់និងតុលាការ, *ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនិងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីភាគទី៣*, បោះពុម្ពលើកទី១ (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១៧)។

[17] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៩៧២។

[18] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១១៩៩។

[19] សមិទ្ធិផលរបស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ច្បាប់និងតុលាការ , *ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនិងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីភាគទី៣*, បោះពុម្ពលើកទី១ (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១៧), ៥៧។

[20] រដ្ឋធម្មនុញ្ញ, ឆ្នាំ១៩៩៣, មាត្រា៤៤។

សន្តតិជនដែលអាចទទួលបាននូវទ្រព្យសម្បត្តិ មានសន្តតិជនលំដាប់ទី១ គឺបុព្វញាតិផ្ទាល់ដែលជាកូនរបស់មតកជន ដែលរួមមានទាំងកូនបង្កើតនិងកូនសុំ។[21] នៅក្នុងករណីដែលអវត្តមាននូវសន្តតិជនលំដាប់ទី១ ដោយហេតុថាសន្តតិជននោះបានទទួលមរណភាពនៅមុន ឬព្រមគ្នានឹងការចាប់ផ្តើមធ្វើសន្តតិកម្ម ឬក្លាយជាអភ័ព្វបុគ្គល ឬក៏ត្រូវបានផ្តាច់មត៌កដោយមូលហេតុណាមួយ គេអាចធ្វើសន្តតិកម្មជំនួសបាន ដោយអនុញ្ញាតឲ្យបច្ឆាញាតិផ្ទាល់របស់បុគ្គលនោះ អាចទទួលនូវចំណែកមត៌កជំនួស។[22] លើសពីនេះទៅទៀត ប្រសិនបើបុគ្គលនោះពុំមានបច្ឆាញាតិផ្ទាល់ទេ បុព្វញាតិផ្ទាល់របស់បុគ្គលនោះនឹងត្រូវបានក្លាយជាសន្តតិជនលំដាប់ទី២ ដែលត្រូវទទួលបន្តនូវចំណែកមត៌ក។[23] នៅក្នុងករណីដែលបុគ្គលនោះមិនមានទាំងបច្ឆាញាតិផ្ទាល់ ក៏ដូចជាបុព្វញាតិផ្ទាល់ បងប្អូនបង្កើតរបស់បុគ្គលនោះ នឹងក្លាយជាសន្តតិជនលំដាប់ទី៣។[24] ក្រៅពីនេះ សហព័ទ្ធរបស់មតកជនត្រូវបានក្លាយជាសន្តតិជនជានិច្ច។[25] ជារួមមក ការបែងចែកនូវចំណែកមត៌កនេះ គឺត្រូវប្រព្រឹត្តទៅតាមលំដាប់នៃសន្តតិជន មិនអាចធ្វើការបែងចែកដោយរំលងនូវលំដាប់នោះបានទេ តែអាចធ្វើបានតែក្នុងករណីដែលអវត្តមាននូវលំដាប់សន្តតិជនណាមួយប៉ុណ្ណោះ។ ដោយឡែកចំពោះសហព័ទ្ធវិញគឺជាសន្តតិជនជានិច្ច គឺមានន័យថាសហព័ទ្ធពុំមានពាក់ព័ន្ធទៅនឹងលំដាប់សន្តតិជននោះទេ។

ខ.ការផ្ទេរនូវទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាអចលនវត្ថុ

ការផ្ទេរនូវទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាអចលនវត្ថុ "សន្តតិជនអាចទទួលបន្តដោយស្វ័យប្រវត្តិនូវអចលនវត្ថុដែលជាមត៌ក នៅពេលដែលមតកជនទទួលមរណភាព ដោយមិនចាំបាច់មានការចុះបញ្ជីអំពីការណ៍ដែលបានធ្វើសន្តតិកម្មឡើយ"។[26] ដូច្នេះ នៅក្នុងករណីផ្ទេរនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលជាមត៌ករបស់មតកជន ទៅឲ្យសន្តតិជន ការចុះបញ្ជីផ្ទេរនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមិនមែនជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់ក្នុងការទទួលបានសិទ្ធិ

---

[21] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១១៥៦។

[22] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១១៥៨។

[23] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១១៥៩។

[24] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១១៦០។

[25] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១១៦១។

[26] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនិងក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ៦៖គន្ថីទី៨-ទី៩* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), ៣។

កម្មសិទ្ធិទេ ពោលគឺសន្តតិជនអាចទទួលបាននូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះដោយស្វ័យប្រវត្តិក្រោយពេលដែលមតកជនទទួលមរណភាព។

១.១.១.៣ សម្បទានដីសង្គមកិច្ច

សម្បទានដីសង្គមកិច្ច គឺជាការផ្ទេរដីឯកជនរបស់រដ្ឋទៅឲ្យប្រជាពលរដ្ឋដែលមានជីវភាពខ្វះខាត ហើយពុំមានលទ្ធភាពក្នុងការសាងសង់គេហដ្ឋាន ឬ ធ្វើកសិកម្មលក្ខណៈគ្រួសារ ដែលការផ្ទេរដីនេះត្រូវធ្វើទៅតាមនីតិវិធីច្បាប់។[27] សម្បទានដីសង្គមកិច្ច មានពីរប្រភេទ គឺសម្បទានដីសម្រាប់សាងសង់លំនៅឋាន និងសម្បទានដីសម្រាប់ធ្វើកសិកម្មលក្ខណៈគ្រួសារ។ សម្បទានដីសម្រាប់សាងសង់លំនៅឋាន គឺការផ្ទេរដីទៅឲ្យគ្រួសារដែលខ្វះលំនៅសម្រាប់សាងសង់លំនៅឋាន។ រីឯ សម្បទានដីសម្រាប់ធ្វើកសិកម្មលក្ខណៈគ្រួសារ គឺជាការផ្តល់ដីទៅឲ្យប្រជាពលរដ្ឋសម្រាប់ធ្វើការដាំដាំដុះនូវដំណាំផ្សេងៗ ដើម្បីផ្គត់ផ្គង់ជីវភាពគ្រួសារ។

មុខសញ្ញាអ្នកដែលអាចទទួលបានសិទ្ធិចូលរួមក្នុងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច មានដូចជា គ្រួសារក្រីក្រដែលគ្មានទីលំនៅ គ្រួសារក្រីក្រសម្រាប់ធ្វើកសិកម្មលក្ខណៈគ្រួសារ គ្រួសារដែលត្រូវផ្លាស់ប្តូរទីលំនៅបណ្តាលមកពីការអភិវឌ្ឍហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធសាធារណៈសំរាប់ការតាំងលំនៅឋានជាថ្មី គ្រួសារមាតុភូមិនិវត្តន៍ គ្រួសារដែលរងគ្រោះដោយគ្រោះធម្មជាតិ យោធិនរំសាយ និងគ្រួសារយុទ្ធជនពលីជាដើម។[28] មុននឹងអាចទទួលបានសិទ្ធិចូលរួមក្នុងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច មុខសញ្ញាអ្នកដែលអាចទទួលបានត្រូវបំពេញនូវលក្ខណៈសម្បត្តិមួយចំនួនដូចជា៖[29]

ក-មានសញ្ជាតិខ្មែរ និងមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ដើម្បីធ្វើជាម្ចាស់ដី។

ខ-ជាមេគ្រួសារនៃគ្រួសារដែលមានសមាជិកពីរនាក់ ឬច្រើននាក់ដែលជាប់សាច់សាលោហិតជាមួយគ្នា ឬមានចំណងអាពាហ៍ពិពាហ៍ និងរស់នៅជាមួយគ្នាក្នុងលំនៅដ្ឋានតែមួយ។

គ-បំពេញលក្ខណវិនិច្ឆ័យខាងហិរញ្ញវត្ថុ ដែលកំណត់ដោយប្រកាសរបស់ក្រសួងសង្គមកិច្ច ការងារ

បណ្តុះបណ្តាល និងយុវនីតិសម្បទា ដោយផ្អែកលើយោបល់របស់គណៈកម្មាធិការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ គោលការណ៍ណែនាំអំពីការវាយតម្លៃប្រាក់ចំណូល ត្រូវពិចារណាដោយផ្អែកលើទំហំគ្រួសារ និងលក្ខខ

[27] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច, លេខ ១៩ អនក្រ/បក, ១៩ មីនា ២០០៣, មាត្រា២។

[28] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច, លេខ ១៩ អនក្រ/បក, ១៩ មីនា ២០០៣, មាត្រា៣។

[29] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច, លេខ ១៩ អនក្រ/បក, ១៩ មីនា ២០០៣, មាត្រា១០។

ណ្ឌ។ អាយុ និងសុខភាពនៃសមាជិកគ្រួសារ។ គោលការណ៍ណែនាំនេះ អាចប្រែប្រួលទៅតាមតំបន់ ទៅតាមពេលវេលា ស្របតាមលក្ខខណ្ឌសេដ្ឋកិច្ច និងជីវភាពរស់នៅ។

ឃ-មិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករ ឬភោគីនៃដីផ្សេងទៀតដែលមានទំហំស្មើ ឬលើសពីទំហំកំណត់ដីសម្បទានសង្គមកិច្ច ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ១៦ និងមាត្រា ១៧ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីដីសម្បទានសង្គមកិច្ច

ង-បានត្រៀមខ្លួនរួចជាស្រេច មានឆន្ទៈ និងមានលទ្ធភាពចូលរួមក្នុងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចស្របតាមផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដែលបានយល់ព្រម។

គ្មានជនណាម្នាក់ អាចបដិសេធសិទ្ធិចូលរួមក្នុងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចរបស់មេគ្រួសារជាស្ត្រី ជាជនបាត់បង់សមត្ថភាព ជាអតីតយុទ្ធជនដែលបាត់បង់សមត្ថភាព ជាយោធិនរំសាយបានឡើយ។

បន្ទាប់ពីមាននូវលក្ខណៈសម្បត្តិដូចដែលបានរៀបរាប់ខាងលើហើយ មុខសញ្ញាអ្នកដែលអាចទទួលបានដីសម្បទានត្រូវដាក់ពាក្យសុំចូលរួមក្នុងកម្មវិធីសម្បទានដីទៅតាមភូមិឃុំដែលខ្លួនរស់នៅរៀងៗខ្លួនបាន។ នៅក្នុងការបំពេញពាក្យសុំ មុខសញ្ញាអ្នកដែលអាចទទួលបានដីសម្បទានត្រូវតែធ្វើការបញ្ជាក់ឲ្យបានច្បាស់អំពីប្រភេទដីដែលបានស្នើសុំ។ នៅក្នុងករណី គ្រួសារណាដែលមិនត្រូវបានជ្រើសរើស នៅក្នុងកម្មវិធីដីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋានទេ គាត់អាចដាក់ពាក្យទៅកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិទៀតបាន។[30]

ក្នុងរយៈពេលបីខែ បន្ទាប់ពីទទួលបានដីសម្បទាន មុខសញ្ញាអ្នកដែលបានជ្រើសរើសនៅក្នុងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ត្រូវសាងសង់ជម្រកស្នាក់នៅជាអចិន្ត្រៃយ៍ ក្នុងចំណែកណាមួយនៃដី ហើយសមាជិកនៃគ្រួសារត្រូវតែស្នាក់នៅជាអចិន្ត្រៃយ៍ លើដីនោះឲ្យបានយ៉ាងតិចចប្រាំមួយខែ ក្នុងអំឡុងពេលមួយឆ្នាំ ចំពោះសម្បទានដីសង្គមកិច្ចសម្រាប់លំនៅឋាន។[31] ដោយឡែក មុខសញ្ញាអ្នកដែលបានជ្រើសរើសនៅក្នុងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចសម្រាប់ធ្វើកសិកម្មលក្ខណៈគ្រួសារវិញ ក្រោយពីទទួលបានដីត្រូវធ្វើកសិកម្មនៅលើដីនោះក្នុងរយៈពេល ១២ខែ។[32] លើសពីនេះទៅទៀត ដើម្បីអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីសម្បទានក្រុមមុខសញ្ញាអ្នកដែលបានជ្រើសរើសត្រូវអនុវត្តទៅតាមកម្មវិធីសម្បទានដីរយៈពេលប្រាំឆ្នាំ។[33] ប៉ុន្តែប្រសិនបើមុខសញ្ញាអ្នក

[30] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច, លេខ១៩អនក្រ/បក, ១៩ មីនា ២០០៣, មាត្រា១២។

[31] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច, លេខ១៩អនក្រ/បក, ១៩ មីនា ២០០៣, មាត្រា១៨។

[32] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច, លេខ១៩អនក្រ/បក, ១៩ មីនា ២០០៣, មាត្រា១៨។

[33] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច, លេខ១៩អនក្រ/បក, ១៩ មីនា ២០០៣, មាត្រា១៨។

ដែលបានជ្រើសរើសទទួលមរណភាពនៅក្នុងអំឡុងពេលនៃការអនុវត្តទាយាទក្នុងគ្រួសារនៃមុខសញ្ញាអ្នកដែលអាចទទួលបានដីអាចបន្តអនុវត្តកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចនេះឲ្យគ្រប់ប្រាំឆ្នាំបាន។[34]

ក្រោយពីបានបំពេញគ្រប់លក្ខខណ្ឌ និងអំឡុងពេលនៃការរស់នៅលើដីសម្បទានសង្គមកិច្ចហើយ មុខសញ្ញាអ្នកដែលបានជ្រើសរើសនៅក្នុងកម្មវិធីដីសម្បទានសង្គមកិច្ចអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីដែលខ្លួនបានស្នើសុំនោះ។ដូចនេះ មុខសញ្ញាអ្នកដែលត្រូវបានជ្រើសរើសមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងទៅលើដីនោះបានដោយសេរី ប៉ុន្តែការប្រើប្រាស់សិទ្ធិនេះត្រូវស្ថិតក្នុងវង្វង់ដែលច្បាប់បានកម្រិត។

១.១.២ ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមការព្រមព្រៀង

ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិតាមការព្រមព្រៀង គឺជាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈឆន្ទៈរបស់គូភាគី ។ ទោះបីជា គូភាគីអាចបង្ហាញឆន្ទៈដោយសេរីបានក៏ពិតមែន តែត្រូវធានាថា ឆន្ទៈនោះត្រូវបានបង្ហាញដោយមិនមានការបំពានទៅដល់ជនដែលមានផលប្រយោជន៍ផ្សេងទៀតឡើយ។ នៅក្នុងផ្នែកនេះនឹងធ្វើការសិក្សាទៅលើពីរចំណុចគឺ កិច្ចសន្យា(១.១.២.១) និង សន្តតិកម្មតាមមតកសាសន៍ (១.១.២.២)។

១.១.២.១ កិច្ចសន្យា

"កិច្ចសន្យា គឺជាកិរិយាដែលបុគ្គលពីរនាក់ ឬ ច្រើននាក់មានឆន្ទៈត្រូវគ្នាព្រមបង្កើត កែប្រែ ឬ រំលត់នូវកាតព្វកិច្ច"។[35] នៅក្នុងការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យា គូភាគីអាចទទួលបានតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ កិច្ចសន្យាដូរ ក៏ដូចជាកិច្ចសន្យាប្រទានកម្មជាដើម។

ក. ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ

កិច្ចសន្យាលក់-ទិញជា "កិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាងហៅថា អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើទ្រព្យសម្បត្តិ ឲ្យទៅភាគីម្ខាងទៀតដែលហៅថាអ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញមានករណីយកិច្ចត្រូវចេញថ្លៃជាប្រាក់ឲ្យអ្នកលក់"។[36] ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាលក់-ទិញមានសុពលភាពតាមផ្លូវច្បាប់ គូភាគីត្រូវគោរពនូវលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ និងលក្ខខណ្ឌទម្រង់។ ចំពោះលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ មាន ការព្រមព្រៀង សមត្ថភាព និង កម្មវត្ថុ។ ការព្រម

[34] អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច, លេខ១៩អនក្រ/បក, ១៩ មីនា ២០០៣, មាត្រា១៨។

[35] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៣១១។

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

ព្រៀង គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានសំណើ និងស្ទីការត្រូវគ្នា។ លើសពីនេះទៅទៀត ការព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវធ្វើឡើងដោយគ្មានវិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ។ រីឯ សមត្ថភាពនៅត្រង់ចំណុចនេះ មានបីគឺ សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ និងសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព។ ដោយឡែកចំពោះកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាវិញ គឺដាច់ខាតត្រូវតែជាកម្មវត្ថុដែលស្របទៅតាមច្បាប់ មិនផ្ទុយទៅនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ ក៏ដូចជា បញ្ញត្តិនៃការអនុវត្តដោយបង្ខំជាដើម។

ចំពោះលក្ខខណ្ឌទម្រង់មាន លិខិតយថាភូត និងការចុះបញ្ជី។ លិខិតយថាភូត គឺជាលិខិតដែលធ្វើឡើងដោយមន្ត្រីសាធារណៈ ហើយលិខិតនេះមានតម្លៃគតិយុត្តទៅតាមផ្លូវច្បាប់។ តាមន័យចង្អៀត លិខិតយថាភូត គឺជាលិខិតទាំងឡាយដែលរៀបចំឡើងដោយសាការី។ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលមានតែការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី គឺមិនទាន់មានសុវត្ថិភាពគតិយុត្តរឹងមាំនៅឡើយទេ គូភាគីត្រូវធ្វើកិច្ចសន្យាជាទម្រង់យថាភូតបន្ថែមទៀត ដើម្បីធានាបានថាកិច្ចសន្យារបស់ខ្លួនមានអានុភាពតាមផ្លូវច្បាប់។[37] លើសពីនេះទៅទៀត ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុក៏ទាមទារឲ្យមានការចុះបញ្ជីផងដែរ ពីព្រោះការចុះបញ្ជីជាលក្ខខណ្ឌតតាំងជាមួយតតិយជន។

ខ. ចំពោះកិច្ចសន្យាដូរ

កិច្ចសន្យាដូរ គឺជាកិច្ចសន្យាដែលភាគីទាំងសងខាងបានព្រមព្រៀងគ្នាទៅវិញទៅមក ក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យក្រៅពីប្រាក់។[38] ការដូរអចលនវត្ថុនេះ គឺមិនមានលក្ខណៈខុសគ្នាពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះទេ គ្រាន់តែកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ការផ្ទេរនូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ភាគីម្ខាងទៅឲ្យភាគីម្ខាងទៀតគឺមានការដោះដូរជាប្រាក់ តែចំពោះកិច្ចសន្យាដូរវិញ គឺក្រៅពីប្រាក់។ "បញ្ញត្តិស្តីពីការលក់ទិញ ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរចំពោះការដូរ"[39] នៅត្រង់ចំណុចនេះ គឺចង់បញ្ជាក់ថា កិច្ចសន្យាដូរ មានការអនុវត្តដូចគ្នាទៅនឹងកិច្ចសន្យាលក់-ទិញដែរ។ រីឯការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលត្រូវធ្វើការដោះដូរ ក៏ដូចគ្នាទៅនឹងកិច្ចសន្យាលក់-ទិញផងដែរ។ ដូច្នេះការបកស្រាយអំពីកិច្ចសន្យាលក់-ទិញខាងលើត្រូវបានយកប្រើប្រាស់ និងអនុវត្តនៅក្នុងកិច្ចសន្យាដូរនេះ។

គ. ចំពោះកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម

[37] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៣៣៦។
[38] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥៦៦។
[39] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥៦៧។

ដោយយោងទៅតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានបញ្ញត្តថា "ប្រទានកម្ម សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយ ដែលត្រូវមានអានុភាព ដោយភាគីម្ខាងបង្ហាញឆន្ទៈផ្ដល់ទៅឲ្យភាគីម្ខាងទៀតនូវទ្រព្យសម្បត្តិ ដោយមិនយកថ្លៃ ហើយភាគីម្ខាងទៀតយល់ព្រមទទួល"។[40] មួយវិញទៀត "ប្រទានកម្ម គឺជាកិច្ចសន្យាឯកតោភាគី ពីព្រោះមានតែទាយកទទួលនូវកាតព្វកិច្ចតែឯកឯង លើការប្រគល់នូវកម្មវត្ថុនៃប្រទានកម្មទៅឲ្យបដិគ្គាហក។ ចំណែក ឯបដិគ្គាហកមិនបំពេញកាតព្វកិច្ចតបទៅវិញទេ គឺគ្រាន់តែបង្ហាញឆន្ទៈយល់ព្រមទទួលនូវកម្មវត្ថុនៃប្រទានកម្មតែប៉ុណ្ណោះ"។[41] ជាគោលការណ៍ កិច្ចសន្យាប្រទានកម្មអាចកើតមានឡើង នៅពេលមានការព្រមព្រៀងរវាងទាយក និង បដិគ្គាហក ។ លើសពីនេះទៅទៀត ការចុះបញ្ជីផ្ទេរនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ គឺជាលក្ខខណ្ឌតតាំងជាមួយតតិយជន។

១.១.២.២ សន្តតិកម្មតាមមតកសាសន៍

សន្តតិកម្មតាមមតកសាសន៍ គឺជាការបែងចែកនូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់មតកជនទៅឲ្យសន្តតិជនដោយស្របទៅតាមឆន្ទៈ និងគោលបំណងរបស់មតកជននោះកាលនៅមានជីវិតតាមរយៈការធ្វើនូវលិខិតបណ្ដាំផ្សេងៗ។ ដោយឡែក ម្ចាស់បណ្ដាំអាចធ្វើការបែងចែកទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួនបានដោយសេរី តែការបែងចែកទ្រព្យសម្បត្តិនោះមិនត្រូវធ្វើឡើងដោយរំលោភលើភាគបម្រុងឡើយ។ បន្ទាប់ពីមានការបែងចែកច្បាស់លាស់ សន្តតិជនអាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុបាន ពោលគឺសន្តតិជននឹងក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករថ្មី។ ការអនុវត្តនូវមតកសាសន៍នេះ នឹងមានអានុភាពលុះណាតែ ម្ចាស់បណ្ដាំនោះបានទទួលមរណភាព។

ការធ្វើនូវសន្តតិកម្មតាមមតកសាសន៍ មាននូវលក្ខខណ្ឌពីរសំខាន់គឺ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ និងលក្ខខណ្ឌទម្រង់។ ចំពោះលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ រួមមាន ឆន្ទៈ សមត្ថភាព និងកម្មវត្ថុ។ ការធ្វើនូវលិខិតបណ្ដាំរបស់មតកជន ត្រូវបានធ្វើឡើងដោយឆន្ទៈរបស់ខ្លួនពុំស្ថិតនៅក្រោមការគំរាមកំហែង ឬការដាក់សម្ពាធពីបុគ្គលណាមួយឡើយ។ "ម្ចាស់បណ្ដាំ ត្រូវមានសមត្ថភាព នៅពេលធ្វើមតកសាសន៍"។[42] សមត្ថភាពនៅត្រង់នេះ គឺសំដៅទៅដល់សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈរបស់ម្ចាស់បណ្ដាំ មានន័យថានៅពេលដែលធ្វើនូវលិខិតបណ្ដាំ ម្ចាស់បណ្ដាំស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាព

[40] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥៦៨។

[41] ក្រុមគ្រូបង្គោលក្រោមកិច្ចសហប្រតិបត្តិការរបស់ JICA, *សៀវភៅពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ១ដល់ភាគ៦*, បោះពុម្ពលើកទី១ (ភ្នំពេញ៖ មីនា, ២០១២)។

[42] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១១៦៩។

ដែលអាចយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យនូវសកម្មភាពរបស់ខ្លួនបាន។ ចំពោះកម្មវត្ថុនៃការធ្វើសន្តតិកម្មតាមមតកសាសន៍ ម្ចាស់បណ្តាំអាចធ្វើបានលុះត្រាតែកម្មវត្ថុនោះ ជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនពិតប្រាកដ។

ចំពោះលក្ខខណ្ឌទម្រង់មាន មតកសាសន៍ដោយលិខិតយថាភូត មតកសាសន៍ដោយឯកជន និង មតកសាសន៍ដោយលិខិតសម្ងាត់។ មតកសាសន៍ដោយលិខិតយថាភូត គឺជាមតកសាសន៍មួយដែលត្រូវបាន ធ្វើឡើងដោយម្ចាស់បណ្តាំនៅចំពោះមុខសាការី ដោយមានវត្តមានរបស់សាក្សីយ៉ាងតិចពីរនាក់។ នៅក្នុងពេល ធ្វើនូវលិខិតនោះ ម្ចាស់បណ្តាំជាអ្នកប្រាប់ដោយផ្ទាល់មាត់នូវខ្លឹមសារនៃមតកសាសន៍នោះទៅកាន់សារការី។ បន្ទាប់មកសាការីត្រូវសរសេរនូវអត្ថន័យនៃមតកសាសន៍របស់ម្ចាស់បណ្តាំជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងសូត្រឲ្យ ម្ចាស់បណ្តាំនិងសាក្សីនោះស្តាប់។ បន្ទាប់ពីម្ចាស់បណ្តាំនិងសាក្សីបានទទួលស្គាល់ថាកំណត់ជាលាយលក្ខណ៍ អក្សរនោះត្រឹមត្រូវហើយជននីមួយៗនោះត្រូវធ្វើឲ្យមានភាពច្បាស់លាស់នៅលើឯកសារអំពីឈ្មោះ អាយុ និង លំនៅឋាន ហើយត្រូវចុះហត្ថលេខារៀងៗខ្លួន។ ប៉ុន្តែបើម្ចាស់បណ្តាំមិនអាចសរសេរអក្សរឬមិនអាចចុះហត្ថ លេខាបានទេ សាការីអាចជំនួសការសរសេរនិងហត្ថលេខាដូចកំណត់ខាងលើដោយសរសេរឈ្មោះ អាយុ និង លំនៅឋានរបស់ជននោះហើយត្រូវសរសេរបន្ថែមនូវហេតុនោះផង។[43]

ចំពោះការធ្វើមតកសាសន៍ដោយលិខិតឯកជន គឺត្រូវបានធ្វើឡើងដោយម្ចាស់បណ្តាំសរសេរពាក្យទាំង អស់និងចុះថ្ងៃខែឆ្នាំដោយខ្លួនឯងហើយត្រូវចុះហត្ថលេខាលើលិខិតនោះ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតច្បាប់ក៏បានកំណត់ផង ដែរថា ការធ្វើលិខិតឯកជននេះគឺមិនអាចត្រូវបានសរសេរជំនួសដោយអ្នកដទៃឡើយ ឬសរសេរដោយប្រើម៉ាស៊ី នឡើយ បើពុំនោះទេមតកសាសន៍នឹងត្រូវបានចាត់ទុកជាមោឃៈ។[44] ការធ្វើដូចនេះ គឺដើម្បីធានានូវភាពសុក្រឹត យុត្តិធម៌ពេលដែលសាមីខ្លួនបានទទួលមរណភាពទៅ។ លើសពីនេះទៅទៀត ប្រសិនបើម្ចាស់បណ្តាំចង់ធ្វើការ បន្ថែម លុបចោល ក៏ដូចជាការកែប្រែខ្លឹមសារនៅក្នុងមតកសាសន៍នោះ ម្ចាស់បណ្តាំត្រូវធ្វើការបង្ហាញនូវកន្លែង និងសរសេរបន្ថែមនូវហេតុដែលចង់កែប្រែនោះ ជាពិសេសត្រូវធ្វើការចុះហត្ថលេខាឲ្យបានច្បាស់លាស់។

ដោយឡែកចំពោះការធ្វើមតកសាសន៍ដោយលិខិតសម្ងាត់វិញគឺម្ចាស់បណ្តាំត្រូវធ្វើការចុះហត្ថលេខា ទៅលើលិខិតសម្ងាត់នោះ រួចដាក់លិខិតសម្ងាត់នោះក្នុងស្រោមបិទជិតហើយត្រូវចុះហត្ថលេខា ឬសរសេរសញ្ញា សម្គាល់ ឬមធ្យោបាយផ្សេងទៀតដែលអាចវិនិច្ឆ័យបានអំពីការបើកឬមិនបើកស្រោមលិខិតនោះនៅមាត់ស្រោម

[43] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១១៧៣។
[44] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១១៧៤។

លិខិតនោះ។ ម្ចាស់បណ្តាំត្រូវដាក់លិខិតដែលបានបិទជិតនោះ នៅចំពោះមុខសាការីម្នាក់និងសាក្សីពីរនាក់។ សាការីត្រូវចុះថ្ងៃខែឆ្នាំដែលសាមីខ្លួនបានដាក់លិខិតនោះនិងសរសេរសេចក្តីថ្លែងការណ៍របស់ម្ចាស់បណ្តាំនៅលើលិខិតបិទជិតនោះហើយត្រូវចុះហត្ថលេខាលើលិខិតនោះជាមួយ គ្នានឹងសាក្សីនិងម្ចាស់បណ្តាំ។[45]

១.២ ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុចំពោះជនបរទេស

យោងតាមមាត្រា ៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បានចែងថា " ជនណាក៏ដោយ ទោះជាបុគ្គលក្តី ជាសមូហភាពក្តី មានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ។ មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិជាខ្មែរទេ ទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី"។ អនុលោមតាមស្មារតីនៃមាត្រានេះ បានសបញ្ជាក់ថា មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិជាខ្មែរតែប៉ុណ្ណោះ ទើបមានសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិករលើដីធ្លីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។ ជនបរទេសមិនអនុញ្ញាតឲ្យមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាទេ។ ក្នុងករណីជនបរទេសដែលជាអ្នកវិនិយោគ ឬពាណិជ្ជករដែលបានចូលមកធ្វើជំនួញ ឬពាណិជ្ជកិច្ចរបស់ខ្លួនក្នុងប្រទេសកម្ពុជាដែលមានបំណងចង់បានដីធ្លីផ្ទាល់ខ្លួនសម្រាប់ធ្វើជាទីតាំងក្នុងការធ្វើសកម្មភាពជំនួញ ឬពាណិជ្ជកិច្ច គាត់មិនអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីទេក្នុងនាមជារូបវន្តបុគ្គលទេ ប៉ុន្តែគាត់អាចទទួលបានក្រោមទម្រង់ជានីតិបុគ្គល។ នីតិបុគ្គលដែលនាំឲ្យជនបរទេសអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីជាការបង្កើតនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ។ លើសពីនេះទៅទៀត ច្បាប់កម្ពុជាបានអនុញ្ញាតឲ្យជនបរទេសអាចមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ក្នុងគោលបំណងដើម្បីបង្កជាភាពងាយស្រួលដល់ជនបរទេសដែលមកបណ្តាក់ទុនវិនិយោគនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា និងជួយសម្រួលដល់ការវិនិយោគទុនលើវិស័យសំណង់ ។ នៅក្នុងផ្នែកនេះនឹងធ្វើការបកស្រាយទៅលើពីរចំណុច គឺ ការទទួលបានតាមរយៈការបង្កើតក្រុមហ៊ុនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ (១.២.១) និង ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ (១.២.២)។

១.២.១ ការទទួលបានតាមរយៈការបង្កើតក្រុមហ៊ុនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ

អ្នកវិនិយោគបរទេស ដែលចង់បានដីធ្លីនៅប្រទេសកម្ពុជាក្នុងការធ្វើវិនិយោគ ឬបំរើដល់ផលប្រយោជន៍នៃការវិនិយោគរបស់ខ្លួន មិនអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីក្រោមរូបភាពជារូបវន្តបុគ្គលទេ ប៉ុន្តែគាត់អាចទទួលបានក្រោមរូបភាពជានីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ។ នីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ គឺជានីតិបុគ្គល

[45] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១១៧៥។

ដែលមានភាគហ៊ុនលើសពី ៥១%នៃដើមទុនសរុបស្ថិតក្រោមការកាន់កាប់ដោយរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ។[46] នីតិបុគ្គលនៅក្នុងចំណុចនេះ គឺសំដៅទៅលើក្រុមហ៊ុនដែលមានការចុះបញ្ជីការនៅកម្ពុជា ហើយភាគហ៊ុនយ៉ាងតិច៥១% ត្រូវបានស្ថិតនៅក្រោមការកាន់កាប់របស់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ។ ក្រុមហ៊ុនត្រូវចែងឲ្យបានច្បាស់លាស់នូវភាគរយនៃភាគហ៊ុននៅក្នុងលក្ខន្តិកៈក្រុមហ៊ុន ពីព្រោះរាល់ការព្រមព្រៀងទាំងឡាយណាទាក់ទងទៅនឹងភាគហ៊ុនដែលមិនបានចែងនៅក្នុងលក្ខន្តិកៈក្រុមហ៊ុន ត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ ឬគ្មានអានុភាព។[47]

ច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្មកម្ពុជាបែងចែក ក្រុមហ៊ុនជាពីរប្រភេទ ពោលគឺក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិ និងក្រុមហ៊ុនមូលធន។[48] ក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបានបែងចែកជាពីរទៀតគឺ ក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិទូទៅ និងក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិមានកម្រិត។[49] ឯក្រុមហ៊ុនមូលធន មានក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត និងក្រុមហ៊ុនមហាជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត។[50] ក្នុងចំណោមក្រុមហ៊ុនបួនប្រភេទខាងលើ ក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិមានកម្រិតជាក្រុមហ៊ុនដែលមានភាពងាយស្រួលក្នុងការបង្កើតជាងគេ បើផ្អែកទៅលើលក្ខខណ្ឌការបង្កើតក្រុមហ៊ុនដែលមានបញ្ញត្តិនៅក្នុងច្បាប់។ លក្ខខណ្ឌទាំងនោះរួមមាន ក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិមានកម្រិតអាចបង្កើតឡើងដោយសហកម្មសិទ្ធិករម្នាក់ ឬច្រើននាក់។[51] ក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិមានកម្រិតក៏អាចបង្កើតឡើងដោយសហកម្មសិទ្ធិករដែលមានតែទ្រព្យសម្បត្តិ និងប្រាក់ តែគ្មានគំនិត។[52] លើសពីនេះទៅទៀត សហកម្មសិទ្ធិករមួយចំនួនមានការទទួលខុសត្រូវដោយស្ថិតនៅក្នុងចន្លោះសុវត្ថិភាព។[53] ចន្លោះសុវត្ថិភាព គឺជាការទទួលខុសត្រូវដែលស្ថិតនៅក្នុងរង្វង់នៃចំនួនទឹកប្រាក់ ឬតម្លៃនៃទ្រព្យសម្បត្តិដែលសហកម្មសិទ្ធិករបានដាក់ទុន ពោលគឺមិនមានការប៉ះពាល់ដល់ទ្រព្យសម្បត្តិបុគ្គលរបស់សហកម្មសិទ្ធិករឡើយក្នុងករណីក្រុមហ៊ុនក្ស័យធន និងមិនមានលទ្ធភាពក្នុងការសងបំណុលតតិយជន។

[46] ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, ០៤ សីហា ១៩៩៤, មាត្រា១៦។

[47] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៩។

[48] ច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម, លេខ នស/រកម/០៦០៥/០១៩, ១៧ ឧសភា ២០០៥, មាត្រា១។

[49] ច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម, លេខ នស/រកម/០៦០៥/០១៩, ១៧ ឧសភា ២០០៥, មាត្រា១។

[50] ច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម, លេខ នស/រកម/០៦០៥/០១៩, ១៧ ឧសភា ២០០៥, មាត្រា១។

[51] ច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម, លេខ នស/រកម/០៦០៥/០១៩, ១៧ ឧសភា ២០០៥, មាត្រា៦៤។

[52] ច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម, លេខ នស/រកម/០៦០៥/០១៩, ១៧ ឧសភា ២០០៥, មាត្រា៧០។

ក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិមានកម្រិត សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាដែលបង្កើតឡើងដោយសហកម្មសិទ្ធិករទូទៅម្នាក់ ឬច្រើននាក់ ក្នុងនោះបុគ្គលម្នាក់ត្រូវបានផ្តល់សិទ្ធិឲ្យគ្រប់គ្រងនិងមានកាតព្វកិច្ចនៅក្នុងក្រុមហ៊ុនដោយសហការជាមួយសហកម្មសិទ្ធិករមានកម្រិតម្នាក់ ឬច្រើននាក់ ដែលមានកាតព្វកិច្ចបង់ភាគទុនចូលទៅក្នុងក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិនោះ។[54] សហកម្មសិទ្ធិករទូទៅ គឺជារូបវន្តបុគ្គលដែលទទួលខុសត្រូវទាំងដើមទុនដែលបានដាក់ទុន និង ទឹកប្រាក់ ឬទ្រព្យសម្បត្តិបន្ថែមទៀត ក្នុងករណីដែលដើមទុនក្រុមហ៊ុនមិនអាចសងតតិយជនគ្រប់។ ជាក់ស្តែងបើក្រុមហ៊ុនត្រូវបានក្ស័យធន និងត្រូវបានជំពាក់បំណុលតតិយជន សហកម្មសិទ្ធិករទូទៅត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះតតិយជន។ តតិយជន សំដៅទៅលើភាគីណាដែលមិនមែនជាសហកម្មសិទ្ធិកររបស់ក្រុមហ៊ុន។ ចំណែកឯសហកម្មសិទ្ធិករទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត គឺជារូបវន្តបុគ្គលដែលទទួលខុសត្រូវត្រឹមចំនួនទឹកប្រាក់ ឬតម្លៃនៃទ្រព្យសម្បត្តិដែលខ្លួនបានព្រមព្រៀងដាក់ជាភាគហ៊ុននៅក្នុងក្រុមហ៊ុននៅពេលបង្កើត។[55] ទោះបីជាក្រុមហ៊ុនបានជំពាក់បំណុលតតិយជនលើសពីដើមទុនដែលមាននៅក្នុងក្រុមហ៊ុនក៏ដោយ ក៏សហកម្មសិទ្ធិករមានកម្រិតមិនមានកាតព្វកិច្ចបំពេញក្នុងការទទួលខុសត្រូវដែរ។

ក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិមានកម្រិតអាចបង្កើតឡើងក្រោមទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬផ្ទាល់មាត់។[56] ចំពោះជនបរទេសដែលមកដាក់ទុនវិនិយោគនៅកម្ពុជា គាត់មិនអាចធ្វើបានតាមទម្រង់ផ្ទាល់មាត់ទេ ពីព្រោះក្នុងនាមគាត់ជាជនបរទេស គាត់ត្រូវបង្កើតក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិមានកម្រិតតាមទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ។ គោលបំណងចម្បងដែលលើកទឹកចិត្តឲ្យជនបរទេសធ្វើការបង្កើតកិច្ចសន្យាក្រុមហ៊ុនជាទម្រង់លាយលក្ខណ៍អក្សរ គឺដោយហេតុថា វាអាចរំលេចឲ្យឃើញយ៉ាងច្បាស់លាស់ពីការកំណត់ភាគរយនៃភាគហ៊ុនក្រុមហ៊ុន និងវាបានផ្តល់ជាសុវត្ថិភាពគតិយុត្តចំពោះជនបរទេសនៅពេលដែលមានបញ្ហាកើតឡើង។

ជារួម ក្រោមការបង្កើតជាក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិមានកម្រិតដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ ជនបរទេសអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាក្នុងនាមរបស់ក្រុមហ៊ុនដែលខ្លួនបានបណ្តាក់ទុនជាមួយជនជាតិខ្មែរ ។ ហេតុនេះ ជនបរទេសអាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងនៅលើដីធ្លី ក្នុងនាមជានីតិបុគ្គល។

---

[54] ច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម, លេខ នស/រកម/០៦០៥/០១៩,១៧ ឧសភា ២០០៥, មាត្រា៦៤។

[55] ច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម, លេខ នស/រកម/០៦០៥/០១៩,១៧ ឧសភា ២០០៥, មាត្រា៧២។

[56] ច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម, លេខ នស/រកម/០៦០៥/០១៩,១៧ ឧសភា ២០០៥, មាត្រា៦៦។

១.២.២ ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ដើម្បីជួយជម្រុញឲ្យមានកំណើនវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យក្នុងស្រុក។ ជាក់ស្តែង ការផ្តល់សិទ្ធិនេះ ក៏បានផ្តល់ភាពងាយស្រួលដល់ជនបរទេស ក្នុងការយកទុនមកធ្វើការវិនិយោគ។ ក្រោយពីរាជរដ្ឋាភិបាលបើកសិទ្ធិឲ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ២០១០មក ទុនវិនិយោគលើវិស័យអចលនទ្រព្យក៏មានការកើនឡើងគួរឲ្យកត់សម្គាល់។ ជាក់ស្តែង នៅឆ្នាំ២០១៧ គម្រោងនៃវិស័យសំណង់ទូទាំងប្រទេសមានសរុប ២.៨១៦ ដែលប្រើប្រាស់ទុនវិនិយោគប្រមាណ ប្រាំមួយពាន់លានដុល្លារអាមេរិក។[57] ចំណែកនៅឆ្នាំ២០១៦វិញ គម្រោងនៃវិស័យសំណង់ទូទាំងប្រទេសមានសរុប ២.១៨៩ ដែលប្រើប្រាស់ទុនវិនិយោគប្រមាណបួនពាន់លានដុល្លារអាមេរិក ពោលគឺទុនវិនិយោគមានកំណើនប្រមាណ២៧,៦៨%។[58] ទន្ទឹមនឹងការកើនឡើងនៃចំនួនទុនវិនិយោគលើវិស័យនេះ អគារខ្ពស់ៗក៏មានការកើនឡើងផងដែរ។ តួយ៉ាងនៅចន្លោះឆ្នាំ ២០០៥ ដល់ឆ្នាំ២០១៧ នៅរាជធានីភ្នំពេញមានគម្រោងអគារខ្ពស់ៗចំនួន៩៩៦ជាន់បានចាប់ផ្តើមសាងសង់ឡើង ដែលក្នុងនោះមានគម្រោងអគារចាប់ពីកម្ពស់៥ជាន់រហូតដល់កម្ពស់លើសពី៤០ជាន់។[59]

អនុលោមតាមច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស អគារដែលមាននៅក្នុងគម្រោងខាងលើត្រូវបានចាត់ថ្នាក់ជាប្រភេទមួយនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ អគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺជាអគារ ឬសំណង់ដែលមានកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់រស់នៅ ដែលក្នុងនោះចំណែកខ្លះជាចំណែកឯកជន និងចំណែកខ្លះទៀតជាចំណែករួម។ ចំណែកឯកជន ជាចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ជាឯកជនផ្តាច់មុខរបស់កម្មសិទ្ធិករនិមួយៗ។ ចំណែកឯកជនត្រូវបានគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ដោយបុគ្គលឯកជន ដើម្បីបម្រើផលប្រយោជន៍ឯកជន។ ឯចំណែករួម សំដៅទៅលើចំណែកដែលត្រូវបានប្រើប្រាស់ និងគ្រប់គ្រងជាសមូហភាពរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ក្នុងគោលបំណងបម្រើផលប្រយោជន៍រួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់។[60] ក្នុងក្របខណ្ឌនៃការផ្តល់ចំណែកឯកជនលើអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស បុគ្គលដែលមាន

---

[57] ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់, (ភ្នំពេញ៖ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់,២០១៧), សូមមើលឧបសម្ព័ន្ធទី ១។

[58] ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់, (ភ្នំពេញ៖ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់,២០១៧), សូមមើលឧបសម្ព័ន្ធទី១។

[59] មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយាដីរាជធានីភ្នំពេញ ការិយាល័យសំណង់, *ស្ថិតិសំណង់អគារខ្ពស់ ក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ* (ភ្នំពេញ៖មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយាដីរាជធានីភ្នំពេញ ការិយាល័យសំណង់, ២០១៨), សូមមើលឧបសម្ព័ន្ធទី២។

[60] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខនស/រកម/០៥១០/០០៦, មាត្រា៤។

សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន ហៅថា សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជន។ ឯជនបរទេសដែលមានសិទ្ធិសហកម្មសិទ្ធិពិសេសហៅថា សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស។[61] អគារសហកម្មសិទ្ធិមានច្រើនប្រភេទ ដែលក្នុងនោះមានដូចជា ភូមិគ្រឹះ ពាក់កណ្តាលភូមិគ្រឹះ ផ្ទះល្វែងដែលមានច្រើនល្វែងនិងច្រើនជាន់ជាប់គ្នា ខុនដូ ប្រភេទផ្ទះផ្សេងដែលមានរចនាសម័ន្ធជាប់គ្នា។[62] ជាក់ស្តែង នៅក្នុងត្រីមាសទី៣នៃឆ្នាំ២០១៩ មានខុនដូ ១៥,៥០៨ ត្រូវបានសាងសង់នៅលើទីផ្សារ។

នៅក្នុងប្រតិបត្តិការជាក់ស្តែងលើទីផ្សារ ការលក់ខុនដូរបានធ្វើឡើងជាពីរទម្រង់។ ទម្រង់ទីមួយ គឺខុនដូបានសាងសង់ចេញជារូបរាងហើយទើបបើកការលក់លើចំណែកឯកជន។ ឯទម្រង់ទីពីរ ខុនដូមិនទាន់បានសាងសង់ជារូបរាង(គម្រោង)នៅឡើយទេ តែបើកឲ្យមានការលក់លើចំណែកឯកជន។ ក្នុងចំណោមទម្រង់ទាំងពីរខាងលើ ទម្រង់ទី២ត្រូវបានចាត់ទុកជាទម្រង់ដែលមានបញ្ហាប្រឈមច្រើនជាងគេ។ បញ្ហាដែលកើតមានគឺដោយសារតែអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ឬបុគ្គលដែលបានឬកំពុងសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិបានដាក់ហ៊ីប៉ូតែកនៅលើគម្រោងដែលយកទៅធ្វើអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ដោយការដាក់ហ៊ីប៉ូតែកបែបនេះហើយ ពេលខ្លះធ្វើឲ្យអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ឬបុគ្គលដែលបានឬកំពុងសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ប្រឈមនឹងការផ្តល់ជូនវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជនយឺតយ៉ាវដល់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនដែលជាហេតុធ្វើឲ្យមានវិវាទកើតឡើង។

១.២.២.១ លក្ខខណ្ឌនៃការផ្តល់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស៖ ការលក់ទិញអគារសហកម្មសិទ្ធិធ្វើឡើងដោយជនរទេស

ទោះបីជាច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសបានអនុញ្ញាតឲ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិក៏ពិតមែន ប៉ុន្តែជនបរទេសត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌនៃការផ្តល់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធដល់ជនបរទេសឲ្យបានខ្ជាប់ខ្ជួនទើបអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន បើមិនដូច្នេះទេប្រតិបត្តិការនៃការបង្កើត ផ្ទេរ ឬកែប្រែចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះនឹងត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ។

[61] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខនស/រកម/០៥១០/០០៦, មាត្រា៤។
[62] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ២៣ សីហា ២០០៩, មាត្រា៤។

ការលក់ទិញ សំដៅដល់សកម្មភាពមួយដែលអ្នកលក់ត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិលើវត្ថុរបស់ខ្លួន ទៅអ្នកទិញដោយមានតម្លៃតបស្នងត្រលប់មកឱ្យភាគីអ្នកលក់វិញ។[63] ពិតណាស់ រាល់បុគ្គលទាំងឡាយមានសិទ្ធិក្នុងការលក់ទិញនូវអគារសហកម្មសិទ្ធិ មិនថាពលរដ្ឋកម្ពុជា ឬពលរដ្ឋបរទេស សុទ្ធតែមានសិទ្ធិធ្វើជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ជាក់ស្តែង ជនបរទេសដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់ មានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួម និងមានកាតព្វកិច្ចគោរពតាមបញ្ញត្តិទាំងឡាយនៃច្បាប់ស្តីអំពីការផ្តល់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស និងបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតជាធរមាន។[64] ជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិចាប់ពីជាន់ទី១ឡើងទៅ លើកលែងតែជាន់ផ្ទាល់ដី និងជាន់ក្រោមដី មិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឡើយ។[65] ស្របពេលដែលច្បាប់កម្ពុជាបានផ្តល់សិទ្ធិដល់ជនបរទេសក្នុងការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ បញ្ហាមួយចំនួនដែលទាក់ទងទៅនឹងប្រតិបត្តិការផ្ទេរនូវអគារសហកម្មសិទ្ធិទៅតតិយជនដែលជាជនបរទេសក៏មានលក្ខណៈស្មុគស្មាញក្នុងការគ្រប់គ្រងផងដែរ។ មូលហេតុដែលនាំឲ្យមានភាពលំបាក គឺដោយសារតែមានអគារសហកម្មសិទ្ធិខ្លះ នៅមិនទាន់បានចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវនៅឡើងស្របតាមបញ្ញត្តិនៃវិធានទាក់ទងនឹងអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ហេតុនេះហើយទើបមានគោលការណ៍ណែនាំថ្មីផ្សេងទៀតក្នុងឆ្នាំ២០១៦ ក្នុងករណីដែលមានការផ្ទេរនូវអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវទៅជនបរទេស។ ហេតុអ្វីមានការខុសប្លែកគ្នារវាងការលក់ទិញមុន (ក) និងក្រោយឆ្នាំ២០១៦ (ខ)?

ក.ការលក់ទិញមុនឆ្នាំ ២០១៦

ច្បាប់បើកសិទ្ធិឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ ក៏មានជនបរទេសខ្លះបានក្លាយទៅជាម្ចាស់ម្មសិទ្ធិលើអគារមួយចំនួនដែលគ្មានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ មានត្រឹមតែប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ ឬប័ណ្ណប្រើប្រាស់លំនៅឋាន(ប្លង់ទន់)។ ជនបរទេសដែលមានមូលដ្ឋាននៅកម្ពុជាក៏ត្រូវបាន

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

[64] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា៥។

[65] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា៦។

អនុញ្ញាតសិទ្ធិឲ្យកាន់កាប់អចលនទ្រព្យស្របនឹងច្បាប់ឆ្នាំ ២០១០ ស្តីអំពីការផ្តល់សិទ្ធិកាន់កាប់ ក៏ប៉ុន្តែសិទ្ធិទាំងនេះត្រូវបានរឹតបន្តឹងចំពោះអគារទាំងឡាយដែលទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដែលមានចំពោះតែអគារដែលទើបតែបញ្ចប់ការសាងសង់ថ្មីៗ។ ការលក់ទិញអគារសហកម្មសិទ្ធិឱ្យជនបរទេសមានការប្រែប្រួល ដោយសារតែមានការណែនាំថ្មី។ ដូច្នេះយើងត្រូវសិក្សាអំពីវិធានគតិយុត្ត (ក.១) និងរបបគតិយុត្តដែលគ្រប់គ្រងលើប្រតិបត្តិការលក់ទិញអគារសហកម្មសិទ្ធិមុនឆ្នាំ ២០១៦ (ក.២)។

ក.១ វិធានគតិយុត្តនៃការលក់ទិញចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ការលក់ទិញអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវអនុលោមតាមច្បាប់សារធាតុដែលរួមមាន ច្បាប់ភូមិបាល (មុនចូលជាធរមាននៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី) និងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ ២០០៧។ ពិតណាស់ នៅពេលដែលភាគីសងខាង បានចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញហើយនោះ កិច្ចសន្យានេះនឹងបង្កើតជាចំណងគតិយុត្តរវាងគូភាគី ព្រមទាំងតម្រូវឲ្យភាគីអនុវត្តជាដាច់ខាតបើមិនព្រមអនុវត្ត នាំឲ្យភាគីនោះទទួលរងនូវទណ្ឌកម្ម ហើយភាគីមិនអាចកែប្រែកិច្ចសន្យាដោយឯកតោភាគីបានឡើយ បន្ទាប់ពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះមានសុពលភាព។

កិច្ចសន្យា កើតចេញពីការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី ដូច្នេះកិច្ចសន្យា គឺជាច្បាប់របស់គូភាគី ពោលគឺអាចអនុវត្តបានតែចំពោះភាគីដែលបានចុះកិច្ចសន្យាតែប៉ុណ្ណោះ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតកិច្ចសន្យា គឺជាចំណងគតិយុត្តរវាងគូភាគី មានន័យថានៅពេលដែលភាគីម្ខាងមិនអនុវត្តតាមកិច្ចសន្យា ភាគីម្ខាងទៀតអាចប្តឹងទៅតុលាការដើម្បីបង្ខំឲ្យភាគីម្ខាងទៀតអនុវត្តតាម ឬមួយក៏តម្រូវឲ្យបង់សំណងចំពោះការខូចខាតជំនួសឲ្យការធ្វើសកម្មភាពដែលបានសន្យាពីដំបូងទី។ ជាការពិតណាស់ ការអនុវត្តកិច្ចសន្យាលក់ទិញអគារសហកម្មសិទ្ធិ មិនបានបញ្ចប់នៅពេលដែលអ្នកទិញប្រគល់ថ្លៃទិញ និងអ្នកលក់បានថវិកាពីថ្លៃទិញចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួននោះទេ។ ប៉ុន្តែវាមានកាតព្វកិច្ចផ្សេងៗដែលត្រូវតែអនុវត្តជាចាំបាច់។ ចំពោះអ្នកលក់ កាតព្វកិច្ចសំខាន់ទីមួយរបស់គាត់គឺត្រូវប្រគល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនៃចំណែកឯកជនលើអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានព្រមព្រៀងលក់ទៅឲ្យអ្នកទិញជនបរទេស។[66] សិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលត្រូវប្រគល់ទៅឲ្យអ្នកទិញនេះ ត្រូវតែមានបរិមាណ និងគុណភាពដូចអ្វីដែលបានព្រមព្រៀងគ្នា។

[66] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥៣០។

ម៉្យាងទៀតប្រសិនបើការប្រគល់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិធ្វើនៅក្រោយការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចថែរក្សាចំណែកឯកជននោះ ឲ្យបានគង់វង្សល្អ រហូតដល់ពេលប្រគល់ទៅឲ្យអ្នកទិញ។[67] ច្បាប់តម្រូវឲ្យ អ្នកលក់ ថែរក្សា ទ្រព្យដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់នេះ ឲ្យបានហ្មត់ចត់ ក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដ៏ល្អ គឺថែរក្សាដូចជា ការថែរក្សាទ្រព្យផ្ទាល់ខ្លួនឯងផ្សេងទៀតដែរ មិនមែនអាងតែបានចុះកិច្ចសន្យាលក់រួចហើយទុកកម្មវត្ថុនោះចោល លែងរវីរវល់ថែទាំនាំឲ្យខូចខាតនោះទេ។ ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់ធ្វើឲ្យខូចខាតចំណែកឯកជនដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ដោយសារតែមានការធ្វេសប្រហែស មិនបានគោរពករណីយកិច្ចថែរក្សាចំណែកឯកជន ដូចមានចែងក្នុងច្បាប់នេះទេ អ្នកលក់នឹងត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះអ្នកទិញទៅតាមអ្វីដែលបានចែងក្នុងកិច្ចសន្យា ឬត្រូវសងសំណងខូចខាតទៅតាមការចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ទាក់ទងនឹងសំណងខូចខាតក្នុងករណីមិនគោរពកាតព្វកិច្ចតាមកិច្ចសន្យាត្រង់ផ្នែកទី៣ ជំពូកទី៤ គន្ថីទី៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីជាក់ជាមិនខាន។ ករណីយកិច្ចសំខាន់មួយទៀតរបស់អ្នកលក់ គឺករណីយកិច្ចផ្តល់ព័ត៌មានចំពោះអ្នកទិញ គឺព័ត៌មានចាំបាច់ដែលជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងចំណែក ឯកជនដែលខ្លួនលក់នេះ ឲ្យបានច្បាស់លាស់អំពីខ្លឹមសារនៃសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន (ប្លង់) អំពីព្រំដែននៃអចលនវត្ថុ និងពីបន្ទុកផ្សេងៗដែលអាចមាន ឬដែលមានលើចំណែកឯកជននេះ ដូចជា ករណីមានប្រាតិភោគជាដើម។ល។ ប្រសិនបើអ្នកលក់មិនបំពេញតាមករណីយកិច្ចផ្តល់ព័ត៌មាននេះទេ ឬផ្តល់ព័ត៌មានមិនគ្រប់គ្រាន់ ឬមិនច្បាស់លាស់ គាត់ជាអ្នកទទួលខុសត្រូវ ចំពោះការខូចខាតណាមួយដែលកើតឡើងដោយសារការខកខានមិនបានផ្តល់ព័ត៌មាននេះ។

ក.២ របបគតិយុត្តនៃការលក់ទិញចំណែកឯកជនអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិក៏មានលក្ខណៈមិនខុសគ្នាប៉ុន្មានទៅនឹងការផ្ទេរដីកម្មសិទ្ធិ និងដីភោគៈដែរ ពីព្រោះតែអគារសហកម្មសិទ្ធិក៏វាស្ថិតនៅក្នុងប្រភេទនៃអចលនវត្ថុមួយដែរ។ នៅពេលមានការលក់ទិញអគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺត្រូវតែមានការផ្ទេរនូវកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិកាន់កាប់មួយចំនួនទៀតពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញ។ ជាទូទៅការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ដោយការលក់ទិញ) គឺធ្វើឡើងនៅពេល ដែលអ្នកទិញបានបង់គ្រប់តម្លៃនៃចំណែកឯកជន ឬ ផ្ទះ ឬ បន្ទប់ខុនដូនោះ ទៅឲ្យអ្នកលក់ទើបមានការផ្ទេរកើតឡើង។ ប៉ុន្តែអ្នកទិញអាចធ្វើការស្នាក់នៅបាន ទោះបីជាអ្នកទិញមិនទាន់បង់លុយគ្រប់ក្តី ប្រសិនបើអគារនោះបានបញ្ចប់ការសាងសង់ហើយ។ នៅក្នុងការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ដោយការលក់ទិញ) នៅក្នុងប្រទេស កម្ពុជាបច្ចុប្បន្ននេះ គឺត្រូវបានធ្វើឡើងទៅលើ

[67] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥៥២។

អគាសហកម្មសិទ្ធិខ្លះ មានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺមានន័យថាអគាសហកម្មសិទ្ធិនោះត្រូវបានម្ចាស់ ឬ បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុបានធ្វើ ការបំបែកក្បាលដីនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន និងធ្វើការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននីមួយៗ នៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិរួចរាល់ទៅហើយ មុននឹងធ្វើការផ្ទេរ ឬ លក់បន្តទៅឲ្យសហកម្មសិទ្ធិករថ្មី។ ការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ដោយការលក់ទិញ) ខ្លះទៀត គឺបានធ្វើឡើង ចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមិនទាន់មានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះនៅឡើយទេ គឺគ្រាន់តែមានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុតែប៉ុណ្ណោះ ។

ជាការពិតណាស់ មុនឆ្នាំ ២០១៦ ការលក់ទិញអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបានប្រព្រឹត្តទៅជាធម្មតា ដោយជនបរទេសអាចធ្វើលទ្ធកម្មតាមកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិបានដោយត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ។ ប៉ុន្តែនីតិវិធី មានភាពខុសគ្នាមួយចំនួនទាក់ទងទៅនឹងប្លង់ចំណែកឯកជននីមួយៗនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលក្នុងនោះអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជាយើង មានអគារសហកម្មសិទ្ធិខ្លះមានប្លង់សម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ (១) និងខ្លះទៀត មានប្លង់កម្មសិទ្ធិ ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (ប្លង់រឹង) (២) ជាដើម។

១. ចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិមានប័ណ្ណ

នៅក្នុងការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិមានប័ណ្ណ គឺសំដៅទៅលើការចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិ (កាត់ឈ្មោះ) ពីអ្នកលក់ ឬ បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុទៅអ្នកទិញ។ ហើយនៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសឆ្នាំ២០១០ ត្រង់មាត្រា ៨ បានចែងថា "ការផ្ទេរ សហកម្មសិទ្ធិពិសេសដោយការព្រមព្រៀងមិនមានអានុភាពទេ ប្រសិនបើមិនបានចុះបញ្ជីដោយយោងតាមបញ្ញត្តិច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតស្តីពីការចុះបញ្ជី" ។ ហើយបើយោងតាមអនុក្រឹត ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិត្រង់មាត្រា២០ បានចែងថា "រាល់ការផ្ទេរសិទ្ធិតាមរយៈការលក់ ការដូរ ប្រទានកម្ម និងការបន្តមរតក សហកម្មសិទ្ធិករ ឬ អ្នកទទួលសិទ្ធិត្រូវស្នើធ្វើចន្ត ការនូវរាល់ការប្រែប្រួលនោះ នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ហើយកិច្ចប្រតិបត្តិការក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិនេះត្រូវប្រើរយៈពេល២០ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការយ៉ាងយូរ ហើយអ្នកទទួលសិទ្ធិបន្តមានសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចដូចសហកម្មសិទ្ធិករមុនៗដែរ។[68] មួយវិញទៀតនោះ រាល់ការផ្ទេរសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារ

[68] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ១២ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០៩, មាត្រា២០។

សហាកម្មសិទ្ធិត្រូវបង់ថ្លៃសេវាសុរិយោដី និងបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាជូនរដ្ឋតាមច្បាប់កំណត់។[69] នៅក្នុងនីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនេះមន្ត្រីជំនាញសុរិយោដី បានដាក់ឲ្យប្រើប្រាស់ជាផ្លូវការទូទាំងប្រទេសនូវលិខិតសញ្ញាពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរអចលនវត្ថុមានៈ លិខិតលក់ផ្តាច់ លិខិតអំណោយផ្តាច់ និងលិខិតចែកដីក្នុងចំណែកដោយព្រមព្រៀងគ្នា។[70] ដូចនេះលិខិតយថាភូតដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការ ផ្ទេរអចលនវត្ថុតាមរយៈការលក់ទិញ គឺត្រូវយកលិខិតលក់ផ្តាច់ដើម្បីឲ្យភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវផ្តិតមេដៃលើលិខិតនោះ និងបន្ទាប់មកនឹងចាប់ផ្តើមដំណើរការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ។ ការចុះបញ្ជីនេះ គឺជាលក្ខខណ្ឌបង្កើតអានុភាព និងព្រមទាំងការចុះបញ្ជីនេះ គឺជាលក្ខខណ្ឌតតាំងផងដែរ។[71] នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរអចលនវត្ថុ សម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិមានវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់អចលនវត្ថុ មានដូចជាៈ[72] អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជី (១.១) រដ្ឋបាលសុរិយោដី ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ(១.២) មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬ អភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ (១.៣) សាខាពន្ធដារាជធានី ខេត្ត(១.៤) និងរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត (១.៥)។

១.១ អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជី

អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជីអាចជាអ្នកលក់ និង/ឬ អ្នកទិញ ត្រូវបំពេញពាក្យសុំចុះបញ្ជីចំនួន ០២ ច្បាប់តាម គំរូដែលបានកំណត់ដោយមន្ទីសុរិយោដី (ក្នុងករណីនេះមានន័យថា អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជីអាចជាអ្នកលក់ ឬ អ្នកទិញសម្រេចទៅលើការព្រមព្រៀងគ្នារវាងគូភាគីទាំងសងខាង)។ ក្រោយពីបំពេញពាក្យសុំចុះបញ្ជីរួច រាល់ហើយអ្នកស្នើសុំដដែល ត្រូវដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ឬនៅរដ្ឋបាល សុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ។ ច្បាប់តម្រូវឲ្យមានសាក្សី ចំនួន ០២រូប អមមកជាមួយ ហើយអ្នកស្នើសុំអាចស្នើឲ្យរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ជួយរៀបចំឯកសារដើម្បីអនុវត្តនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីបាន (ករណីពុំទាន់មានកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ឬ ប្រទានកម្ម ឬដូរ ដោយលិខិតយថាភូត)។ ដើម្បីឲ្យរឹតតែមានភាពច្បាស់លាស់ និងជាក់លាក់អ្នកស្នើសុំអាចភ្ជាប់មកជាមួយនូវឯកសារចាំចាច់ដូចជា វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន និងឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត ប្រសិនបើមានជាដើម។

១.២ រដ្ឋបាលសុរិយោដី ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ

---

[69] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ១២ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០៩, មាត្រា ២១។

[70] ប្រកាសស្តីពីការអនុញ្ញាតឱ្យជំនាញសុរិយោដីប្រើប្រាស់លិខិតសញ្ញាពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរអចលនវត្ថុ, លេខ២៩៦ប្រក/កសក, មាត្រា៣។

[71] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១៣៥។

[72] កម្រងឯកសារស្តីពីការផ្តល់សេវាសាធារណៈរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្មនិងសំណង់, (ភ្នំពេញៈ មិថុនា, ២០១៣)។

បន្ទាប់ពីអ្នកស្នើសុំបានដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីរួចរាល់ហើយ រដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង ស្រុកខណ្ឌចាប់ផ្តើមធ្វើការពិនិត្យទៅលើអត្តសញ្ញាណនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការផ្ទេរ ថាតើអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះ ពិតជាកម្មសិទ្ធិរបស់ភាគីអ្នកលក់ ឬបុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុប្រាកដឬទេ? មានជាប់បន្ទុកណាមួយទេ។ ពិនិត្យឯកសារយោង និងលិខិតរណបផ្សេងៗ។ ហើយបន្ទាប់មកពិនិត្យប័ណ្ណអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងផ្ទៀងផ្ទាត់ជាមួយបញ្ជីឯកសារអគាសហកម្មសិទ្ធិនោះ។ ហើយចុះពិនិត្យអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះ (ករណីចាំបាច់) និងព្រមទាំងចុះវាស់បំបែកក្បាលដី (ករណីផ្ទេរដោយបំបែកក្បាលដី) ហើយបន្ទាប់មកធ្វើការតាក់តែងលិខិតសញ្ញាតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី។ និងបញ្ជូនសំណុំឯកសារទៅមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬអភិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌដើម្បី ធ្វើការបញ្ជាក់។

១.៣ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬ អភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ

បើយោងតាមមាត្រា ២៣៣ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១បានចែងថា "រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក/ខណ្ឌត្រូវផ្ញើច្បាប់ចម្លងនៃសម្រង់ឯកសារសុរិយោដីដល់ឃុំ ឬ សង្កាត់ដែលពាក់ព័ន្ធ និងព្រមទាំងចែងថា មេឃុំ ឬចៅសង្កាត់ត្រូវអនុញ្ញាតឲ្យជនគ្រប់រូបពិគ្រោះយោបល់ ហើយត្រូវរាយការណ៍ទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក/ខណ្ឌនូវរាល់ការផ្លាស់ប្តូរដែលទាក់ទងទៅនឹងស្ថានភាពនៃកម្មសិទ្ធិ និងកម្មសិទ្ធិករក្នុងមូលដ្ឋានរបស់ខ្លួន"។

១.៤ ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រានៅសាខាពន្ធដាររាជធានី-ខេត្ត

ដូចនេះមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬ អភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌធ្វើការពិនិត្យសញ្ញាណរបស់គូភាគី និង សាក្សី ។ ពិនិត្យខ្លឹមសារលិខិតសញ្ញាដែលមន្ត្រីសុរិយោដីតាក់តែងលិខិតបានបំពេញ។ ធ្វើការបញ្ជាក់ និង បញ្ជូនទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដើម្បីបញ្ជូនបន្តទៀត ទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត ពិនិត្យផ្ទៀងផ្ទាត់ឡើងវិញ នូវភាពត្រឹមត្រូវ និងភាពគ្រប់គ្រាន់នៃឯកសារ និងមន្ត្រីជំនាញរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ឲ្យម្ចាស់សំណើបង់ថ្លៃសេវាសុរិយោដី តាមការកំណត់ដោយប្រកាសរួមលេខ ៩៩៥ សហវ-ប្រក ចុះថ្ងៃទី ២៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០១២ ព្រមទាំងឲ្យភាគីយកទៅបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា។

កិច្ចការប្រថាប់ត្រា និងការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា គឺជាសមត្ថកិច្ចរបស់អង្គភាពពន្ធក្រោមការ គ្រប់គ្រង និងដឹងនាំផ្ទាល់របស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ។ អ្នកស្នើសុំកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនេះតម្រូវឲ្យបំពេញសំណុំបែបបទចាំបាច់មួយចំនួន។ មន្ត្រីពន្ធដារាជធានី-ខេត្តធ្វើការពិនិត្យវាយតម្លៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ បន្ទាប់មកទៀត

ត្រូវប្រថាប់ត្រា (បង់ពន្ធ) លើការផ្ទេរអចលនវត្ថុតម្រូវឲ្យបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាចំនួន៤% តម្លៃអចលនវត្ថុ។ បន្ទាប់មក មន្ត្រីរាជធានី ខេត្តបញ្ជូនសំណុំឯកសារត្រឡប់មករដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី-ខេត្ត ដើម្បីចុះបញ្ជី។

១.៥ រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី-ខេត្ត

ក្រោយពីបានបំពេញលក្ខខណ្ឌចប់សព្វគ្រប់អស់មក មន្ត្រីជំនាញរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្តធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិ (ផ្ទេរប្តូរឈ្មោះសហកម្មសិទ្ធិករថ្មី)។ ដោយធ្វើបច្ចុប្បន្នភាពលើទិន្នន័យក្នុងកុំព្យូទ័រក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិក្នុងប័ណ្ណ និងក្នុងបញ្ជីឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត។ បន្ទាប់មកមន្ត្រីជំនាញរដ្ឋបាល សុរិយោដីរាជធានី-ខេត្ត រៀបចំទុកដាក់ឯកសារហើយធ្វើតារាងសម្រង់អចលនវត្ថុបញ្ជូនជាមួយឯកសារពាក់ព័ន្ធទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីពីរទៀត ដើម្បីធ្វើលេខាចារិក ចរន្តការ (ធ្វើបច្ចុប្បន្នភាព) ឲ្យបានស្របគ្នា។

២. ចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិគ្មានប័ណ្ណ

យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា២២៩ កថាខណ្ឌទី២, ៣, ៤ ការផ្ទេរការកាន់កាប់អាចត្រូវបាន ផ្ទេរដោយការព្រមព្រៀងគ្នារវាងគូភាគី។ ការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិគ្មានប័ណ្ណ គឺសំដៅទៅលើការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬ ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានត្រឹមតែប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់ កាប់អចលនវត្ថុ ឬ សំដៅទៅលើការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់លើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬ ហៅថាបន្ទប់ខុនដូពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញ ។ អគារសហកម្មសិទ្ធិប្រភេទនេះ ឬ ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ មិនទាន់មានការចុះបញ្ជី នៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហ កម្មសិទ្ធិនៅឡើយទេ។ ដូច្នេះសម្រាប់អគារ សហកម្មសិទ្ធិប្រភេទនេះមិនមាននីតិវិធីចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅមុខអាជ្ញាធរសុរិយោដីនោះទេ ពីព្រោះថាមិនទាន់មានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅឡើយទេ។

ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញប្រភេទនេះ គឺអាចមានការដឹងឮត្រឹមអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានតែប៉ុណ្ណោះ ដោយមិនចាំបាច់ទៅដល់អាជ្ញាធរសុរិយោដីនោះទេ។ នៅក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែងនៅតំបន់ខ្លះកិច្ចសន្យាលក់ទិញចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬ បន្ទប់ខុនដូនេះ គេធ្វើឡើងដោយមានការដឹងឮតែពីអាជ្ញាធរឃុំ/សង្កាត់ប៉ុណ្ណោះ។ នៅតំបន់ខ្លះទៀត គេធ្វើនៅឃុំ/សង្កាត់ហើយ គេទៅឲ្យអាជ្ញាធរស្រុក /ខណ្ឌ ជួយដឹងឮមួយដំណាក់ទៀត ដើម្បីឲ្យកាន់តែមានសុវត្ថិភាព។

ការផ្ទេរសិទ្ធិចំពោះការលក់ទិញអចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ គឺជាការផ្ទេរសិទ្ធិតែចំពោះសិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុនោះតែប៉ុណ្ណោះ មិនមែនជាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិផ្ដាច់ ដូចការលក់ទិញអចលនវត្ថុមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនោះទេ។ ក្រោយពីអ្នកទិញទទួលបានសិទ្ធិកាន់កាប់ហើយ ប្រសិនបើអ្នកទិញមានបំណងចង់បានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន អ្នកទិញអាចចាប់ផ្ដើមដំណើរការនីតិវិធីដោយខ្លួនឯងបានដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួននៅអាជ្ញាធររដ្ឋបាលសុរិយោដីបាន ដើម្បីទទួលបាននូវវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។

២.១. គូភាគី ឬ អ្នកលក់ និងអ្នកទិញ

ភាគីអ្នកលក់ ឬ បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ គឺជាអ្នកកាន់កាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬ បន្ទប់ខុនដូដោយស្របច្បាប់តាមនីតិវិធី ដែលច្បាប់បានកំណត់ ដែលមានសិទ្ធិក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់បន្តទៅឲ្យអ្នកទិញបាន។ អ្នកលក់ និង អ្នកទិញបន្ទាប់ពីធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាទាក់ទងទៅនឹងតម្លៃកម្មវត្ថុនៃកិច្ច សន្យា និងលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗរួចរាល់ហើយពេលនោះកិច្ចសន្យានៃការលក់ទិញចំណែកឯកជននៃអគារ សហកម្មសិទ្ធិ ឬ បន្ទប់ខុនដូនឹងត្រូវបានបង្កើតឡើង។ ជាទូទៅកិច្ចសន្យានៃការលក់ទិញ និងលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ចំណែកឯកជន ឬ បន្ទប់ខុនដូនេះ គឺអ្នកលក់ ឬ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ជាអ្នករៀបចំរួចជាស្រេចសម្រាប់អ្នកទិញ។ ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះអ្នកលក់ ឬក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ បានរៀបចំឲ្យអ្នកទិញធ្វើការអាន និងយល់ខ្លឹមសារទាំងអស់នៅក្នុងកិច្ចសន្យានេះហើយធ្វើការព្រមព្រៀង និងផ្ដិតមេដៃជា ភស្តុតាងដោយស្មារតីត្រឹមត្រូវ និងគ្មានការគំរាមកំហែង ហើយចំណែកឯ លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ចំណែកឯកជន ឬ បន្ទប់ខុនដូវិញ អ្នកលក់ ឬ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុបានរៀបចំលិខិតនោះ បួនច្បាប់ដែលមានផ្ដិតមេដៃរបស់អ្នកទិញ ហើយធ្វើការរក្សាទុកនៅឃុំ/សង្កាត់នៃ អចលនវត្ថុនោះ តាំងនៅមួយច្បាប់ និងស្រុក /ខណ្ឌនៃអចលនវត្ថុនោះតាំងនៅពីរច្បាប់ និងប្រគល់ឲ្យអ្នកទិញមួយច្បាប់ ។ ហើយជាទូទៅ រាល់សោហ៊ុយចំណាយលើការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ នេះ គឺជាបន្ទុករបស់អ្នកលក់ ឬ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ។

២.២ ការដឹងឮពីឃុំ/សង្កាត់ ឬ ស្រុក/ខណ្ឌ

មេឃុំ/ចៅសង្កាត់ ឬ ចៅហ្វាយស្រុក/ខណ្ឌនៃអចលនវត្ថុនោះតាំងនៅ អាចធ្វើជាសាក្សីបញ្ជាក់ថា អចលនវត្ថុនោះពិតជាមានការលក់ទិញពិតប្រាកដមែន ដោយមានការបោះត្រាទទួលស្គាល់ពីសំណាក់លោកមេឃុំ/ចៅសង្កាត់ ឬចៅហ្វាយស្រុក/ខណ្ឌជាដើម និងអមដោយសាក្សីដឹងឮម្នាក់ ឬ២នាក់។

នៅក្នុងករណីដែលភាគីលក់ទិញធ្វើការបន្តនីតិវិធីដល់ថ្នាក់ស្រុក/ខណ្ឌនោះគឺគ្រាន់តែជាការចូលរួមក្នុងការជួយពិនិត្យ និងជួយដឹងឮអំពីការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុតែប៉ុណ្ណោះ។ ប៉ុន្តែបើទោះ ជាការ បោះត្រា ឬចារឹកលើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ មិនមានអនុភាពដូចការផ្ទេរសិទ្ធិដោយអាជ្ញាធររដ្ឋបាលសុរិយោដីក៏ដោយ ក៏ការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដោយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាននេះមានភាពរឹងមាំ និងទទួលបានសុវត្ថិភាពគ្រប់គ្រាន់ជាងការលក់ទិញដោយពុំមានការដឹងឮសោះពីអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ។

ខ. ការលក់ទិញក្រោយឆ្នាំ ២០១៦

ក្រោយការចេញនូវលិខិតលេខ ៥៣៧ ដនសស.សណ ចុះថ្ងៃទី២៥ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៦ របស់មន្ទីររៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញជូនដល់អភិបាលនៃគណៈអភិបាលខណ្ឌទាំង ១២ រួចមក អគារសហកម្មសិទ្ធិនៅទីក្រុងភ្នំពេញ ដែលមិនទាន់មានការចុះបញ្ជី គឺមិនអាចធ្វើប្រតិបត្តិការលក់ទិញដល់អ្នកទិញដែលជាជនបរទេសបាននោះទេ(កថាខណ្ឌទី១)។ ក្រៅពីនេះ បទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ដែលមានជាធរមានចាប់តាំងពីឆ្នាំ ២០១០ មក ក៏បានហាមឃាត់នូវសិទ្ធិក្នុងការលក់ទិញនូវអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលប្រព្រឹត្តទៅដោយជនបរទេសផងដែរ (កថាខណ្ឌទី២) ។

ខ.១ គោលការណ៍ៈ ការអនុញ្ញាតចំពោះតែអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

ជនបរទេសនៅតែអាចទិញនូវអគារសហកម្មសិទ្ធិជាធម្មតាចាប់ពីជាន់ទី ១ ទៅ ប៉ុន្តែការទិញនេះអាចធ្វើទៅបានចំពោះតែអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ (ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ឬប្លង់រឹង) តែប៉ុណ្ណោះ។ ពិតណាស់ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ បានចេញលិខិតដល់អភិបាលនៃគណៈអភិបាលខណ្ឌទាំង ១២ អំពីករណីចុះហត្ថលេខាលើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ផ្ទះដល់ជនបរទេសចាប់ពីជាន់ទី១ ឡើងទៅ ដែលថា យោងតាមច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស និងអនុក្រឹត្យលេខ ១២៦ អនក្រ-បក ចុះថ្ងៃទី ១២ សីហា ២០០៩ ស្តីពីការ

គ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិត្រង់មាត្រា ៣ ចែងថា អនុក្រឹត្យនេះ មានវិសាលភាពអនុវត្តចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិគ្រប់ប្រភេទទូទាំងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលបានសាងសង់ដោយស្របច្បាប់ ដោយលើកឡើងថា ចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលពុំមានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ពុំអាចយកមកអនុវត្តក្នុងការចុះហត្ថលេខាផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ផ្ទះដល់ជនបរទេសបានឡើយ។[73] រហូតមកដល់ពេលនេះក្រសួងដែនរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បានធ្វើមិនដឹងមិនលឺចំពោះខណ្ឌ និងសង្កាត់មួយចំនួនក្រោមដែនសមត្ថកិច្ចរបស់ខ្លួនដែលចេញប្លង់ទន់ទៅឲ្យជនបរទេសនោះទេ។ ទោះបីជាយ៉ាងណា នៅក្នុងការសេចក្តីសម្រេចថ្មីឆ្នាំ ២០១៦ នេះ គំរូពីមុននេះត្រូវបានបញ្ឈប់ទាំងស្រុងនៅរាជធានីភ្នំពេញ។

ជាការពិតណាស់ ចំពោះអចលនវត្ថុប្លង់ទន់ ដោយហេតុថាប្លង់ទន់នៃអចលនវត្ថុពុំមានការកំណត់ទទួលស្គាល់ពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់ ការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលមានប្លង់ទន់ តាមធម្មតាធ្វើឡើងតាមរយៈសេចក្តីបញ្ជាក់លើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិ ពីសំណាក់អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ចាប់ពីកម្រិតរដ្ឋបាលថ្នាក់ភូមិ ឬឃុំ/សង្កាត់ ឬរហូតដល់ស្រុក/ខណ្ឌ។ ជាទូទៅដំណើរការផ្ទេរសិទ្ធិបែបនេះ មានលក្ខណៈងាយស្រួល ឆាប់រហ័ស និងចំណាយតិច ហើយយន្តការនេះបានសម្រួលដល់ភាគីនៃកិច្ចសន្យាដើម្បីគេចវេសក្នុងការបង់ពន្ធលើការផ្ទេរសិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិ ប៉ុន្តែទន្ទឹមនឹងនេះ ភាគីអ្នកទទួលការផ្ទេរអចលនវត្ថុនោះនឹងត្រូវទទួលយក ហានិភ័យនានា ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងភាពស្រពិចស្រពិលនៃសិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ព្រមទាំងកាតព្វកិច្ចដែលពាក់ព័ន្ធ។ ដូច្នេះ ក្នុងករណីនេះហើយ ដែលក្រសួងដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ មានការព្រួយបារម្ភអំពីការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដល់ជនបរទេស ព្រោះជនបរទេសអាចក្លាយជាជនរងគ្រោះដោយសារការលក់ទិញអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានប្លង់ប្រភេទនេះ ម្យ៉ាងព្រោះប្លង់ប្រភេទនេះ ក្រសួងមិនមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជីនោះទេ ដូច្នេះក្រសួងក៏មិនបានតាមដានលម្អិតអំពីសាវតានៃអគារប្រភេទនេះផងដែរ។

ខ.២ ការហាមឃាត់បន្ថែមក្នុងបញ្ញត្តិច្បាប់

យោងតាមច្បាប់ឆ្នាំ ២០១០ ជរបរទេសមានសិទ្ធិក្នុងការក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ដែលជាគោលការណ៍ចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិចាប់ពីជាន់ទី១ (១) ប៉ុន្តែមិនមែនរាល់អគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងអស់ សុទ្ធតែអាចឱ្យជន

[73] មន្ទីររៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញជូនដល់អភិបាលនៃគណៈអភិបាលខណ្ឌទាំង១២, លិខិតលេខ៥៣៧ជនសស/សណ, ២៥ ឧសភា ២០១៦។

បរទេសក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករបាននោះទេ ក៏នៅមានអគារសហកម្មសិទ្ធិមួយចំនួនដែលច្បាប់រឹតត្បិតផងដែរដែលនេះជាករណីលើកលែងមួយដែលច្បាប់បានបញ្ញត្តទុក (២) ។

១. គោលការណ៍ ៖ លទ្ធភាពនៃការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិចាប់ពីជាន់ទី១

ជាគោលការណ៍ ច្បាប់ស្តីអំពីការផ្តល់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសបានកំណត់ជាគោលការណ៍នៅក្នុងមាត្រា៥ និងមាត្រា៦របស់ខ្លួនអំពីលទ្ធភាពដែលជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិទៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយជនបរទេសដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់ មានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួម និងមានកាតព្វកិច្ចគោរពតាមបញ្ញត្តិទាំងឡាយនៃច្បាប់ស្តីអំពីការផ្តល់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស និងបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតជាធរមាន។[74] ជាងនេះ ជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិចាប់ពីជាន់ទី១ឡើងទៅ។ ច្បាប់បានប្រគល់សិទ្ធិឱ្យជនបរទេសមានកម្មសិទ្ធិលើអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយអនុលោមតាមច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស។ ដូច្នេះ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអគារសហកម្មសិទ្ធិ អ្នកលក់ និងអ្នកទិញអាចជាជនជាតិខ្មែរ ឬជនបរទេសផងដែរ ។

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានរំលេចនូវគោលការណ៍នៃការព្រមព្រៀងក្នុងការបង្កើត កែប្រែ និងផ្ទេរនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សដោយសម្តែងថា ការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ត្រូវមានអានុភាពតាមការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគី។[75] ដើម្បីឱ្យមានការផ្ទេរចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមានអានុភាពបាន លុះត្រាតែត្រូវគោរពបាននូវលក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ពោលគឺគោរពបាននូវលក្ខខណ្ឌសារធាតុ និងលក្ខខណ្ឌទម្រង់មួយចំនួនដែលច្បាប់ទាមទារឱ្យបំពេញ។ ចំពោះលក្ខខណ្ឌសារធាតុនៃការផ្ទេរ គឺថា ការផ្ទេរ ឬទទួលបាននូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន ត្រូវមានការព្រមព្រៀងដោយសេរី និងពិតប្រាកដ មានកម្មវត្ថុស្របច្បាប់ មានមូលហេតុស្របច្បាប់ និងភាគីមានសមត្ថភាពពេញលេញក្នុងការសម្តែងឆន្ទៈ។ ការព្រមព្រៀងដោយសេរីនិងពិតប្រាកដ គឺ

[74] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា៥។

[75] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១២៣។

ជាការព្រមព្រៀងដោយគ្មានវិការៈ ដូចជាការភាន់ច្រលំ ការឆបោក ការគម្រាមកំហែងជាដើម។[76] កម្មវត្ថុនៃការផ្ទេរ ឬទទួល គឺមានតែលើចំណែកឯកជនប៉ុណ្ណោះ ព្រោះជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិតែប៉ុណ្ណោះ មិនមានទៅលើចំណែករួមនោះទេ។ ចំណែករួម សំដៅដល់រាល់ចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលត្រូវចាត់ទុកជាកម្មវត្ថុសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ ឬប្រយោជន៍នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់។ រីឯលក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃការចាត់ចែងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ត្រូវតម្រូវឱ្យមាននីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំពោះការផ្ទេរ ការបង្កើត និងការកែប្រែនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនទ្រព្យ ដើម្បីឱ្យប្រតិបត្តិការទាំងនោះមានអានុភាព និងអាចតតាំងជាមួយនឹងតតិយជនបាន។[77]

ក្នុងករណីដែលដីដែលអគារសហម្មសិទ្ធិតាំងនៅជាកម្មសិទ្ធិរបស់ម្ចាស់អគារ នៅពេលដែលសហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនដែលជាពលរដ្ឋខ្មែរ បានផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនទៅឱ្យជនបរទេសសហកម្មសិទ្ធិករពិសេស (ជនបរទេស) ទទួលបានតែសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិពីចំណែកឯកជន និងទទួលបានត្រឹមតែសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួមប៉ុណ្ណោះ។[78] ក្នុងករណីនេះ ជនបរទេសមិនទទួលបាននូវសិទ្ធិចាត់ចែងទៅលើចំណែករួមនោះទេ។ ដូច្នេះ ក្នុងន័យគតិយុត្តរាល់ការសម្រេចចាត់ចែងផ្នែកគតិយុត្តទៅលើចំណែករួម មិនចាំបាច់មានការព្រមព្រៀងពីសហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ដែលជាជនបរទេសនោះទេ ។ ក៏ប៉ុន្តែ ក្នុងក្របខណ្ឌផ្នែកបេតិកភណ្ឌសហកម្មសិទ្ធិករពិសេស នៅតែទទួលបានផលប្រយោជន៍ផ្នែកបេតិកភណ្ឌពីការចាត់ចែងចំណែករួម ដោយសំអាងទៅលើសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលទៅលើចំណែករួមនោះ។ តាមពិតទៅក្នុងន័យគតិយុត្តសហកម្មសិទ្ធិករពិសេសមិនមានសិទ្ធិចាត់ចែងនោះទេ តែផ្ទុយទៅវិញ គាត់នៅតែទទួលបាននូវផលប្រយោជន៍ផ្នែកបេតិកភណ្ឌ។

២. ករណីលើកលែង ៖ ទីតាំង និងសមាមាត្រ

ជាន់ផ្ទាល់ដី និងជាន់ក្រោមដី មិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឡើយ។ ចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិមួយកន្លែង សមាមាត្រ និងរបៀបគិតគូរនៃចំណែកឯកជនដែលអាចជា កម្មសិទ្ធិរបស់ជន

[76] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៣៤៥។

[77] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១៣៥។

[78] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា៩។

បរទេស ត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ។ ការផ្តល់កម្មសិទ្ធិនេះ គឺផ្តល់តែលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិតែប៉ុណ្ណោះ។ ចំពោះចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវរក្សាទុកសម្រាប់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិប្រើប្រាស់ជារួម។ ក្នុងករណីណាក៏ដោយក៏ក្បាលដីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិតាំងនៅមិនអាចជាកម្មវត្ថុនៃកម្មសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករបានឡើយ។ បន្ថែមពីនេះ ជនបរទេសមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលស្ថិតក្នុងចំងាយ៣០គីឡូម៉ែត្រពីព្រំដែនគោកឡើយ និងតំបន់មួយចំនួនទៀតដែលកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល លើកលែងតែអគារសហកម្មសិទ្ធិស្ថិតនៅក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ទីប្រជុំជនសំខាន់ៗ និងតំបន់ផ្សេងទៀតដែលកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល។ ក្នុងករណីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិសាងសង់នៅលើដីជួលពីបុគ្គលទី៣ ជនបរទេសមានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើ ចំណែកឯកជនដូចពលរដ្ឋខ្មែរដែរ។

ជនបរទេសណាដែលបានទទួលទិញ ឬទទួលផ្ទេរចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមុនច្បាប់នេះចូលជាធរមាន ហើយមិនស្របតាមបញ្ញត្តិទាំងឡាយដូចមានចែងក្នុងមាត្រា៦នៃច្បាប់នេះ ត្រូវបានអនុញ្ញាតឲ្យធ្វើការដោះស្រាយដើម្បីឲ្យស្របតាមច្បាប់នេះឡើងវិញ ក្នុងរយៈពេលពីរឆ្នាំ។ ក្នុងករណីដែលមិនគោរពតាមកថាខណ្ឌទី១នោះ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចត្រូវប្តឹងទៅតុលាការ ដើម្បីលក់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះដោយបង្ខំ។[79]

១.២.២.២ អានុភាពនៃសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

"សហកម្មសិទ្ធពិសេស ត្រូវបានបង្កើត ផ្ទេរ កែប្រែដោយ ការព្រមព្រៀងរវាងភាគី និងសន្តតិកម្ម"។[80] ការព្រមព្រៀងរបស់ភាគី មានន័យថាជាការយល់ព្រម បង្កើត ផ្ទេរ កែប្រែដោយផ្អែកលើឆន្ទៈរបស់គូភាគីនៃកិច្ចសន្យា។ក្នុងករណីនេះ ច្បាប់គោរពនូវសេរីភាពនៃឆន្ទៈរបស់បុគ្គល និងបញ្ញត្តិអំពីទំនាក់ទំនងគតិយុត្តប្រកបដោយសមភាពរវាងបុគ្គលឯកជន។[81] ការព្រមព្រៀងអាចធ្វើឡើងតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ កិច្ចសន្យដូរ ប្រទានកម្ម

[79] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា២២។

[80] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា៧។

[81] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៣។

ជាដើម។ ដើម្បីឲ្យការបង្កើត ផ្ទេរ កែប្រែដោយសិទ្ធិលើមានអានុភាពគតិយុត្ត ចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនជាមួយតតិយជន។[82]

សន្តតិកម្ម គឺជា ការផ្ទេរសិទ្ធិ និងករណីកិច្ចពីមតកជនទៅសន្តតិជនម្នាក់ឬច្រើននាក់ តាមមតកសាសន៍ ឬតាមច្បាប់។[83] ចំពោះសន្តតិកម្មដែលកម្មវត្ថុជាអចលនវត្ថុ សន្តតិជនអាចទទួលបន្តដោយស្វ័យប្រវត្តិនូវអចលនវត្ថុមិនចាំបាច់មានការចុះបញ្ជីអំពីការណ៍ដែលបានធ្វើសន្តតិកម្ម។[84] ចំពោះទ្រព្យសម្បត្តិរបស់មតកជនដែលជាចំណែកឯកជន ដោយសារតែច្បាប់មិនបានចែងច្បាស់អំពីនីតិវិធីនៃការផ្ទេរការកាន់កាប់ ជាហេតុធ្វើឲ្យគេចាត់ទុកសេចក្ដីសម្រេចរបស់តុលាការជាលក្ខខណ្ឌតតាំង។ លើសពីនេះទៅទៀត សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិពីសិទ្ធិដដៃទៀត។[85] ដូចនេះការទទួលបានសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន ស្មើនឹងការទទួលបានសិទ្ធិលើចំណែករួម ការរំលត់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជន ក៏ប្រដូចនឹងការរំលត់សិទ្ធិលើចំណែករួម។ការទទួលបាន និងការរំលត់ត្រូវបានធ្វើឡើងព្រមគ្នាតែម្តង ។[86] ក្រោយពីទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនហើយជនបរទេសមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនដោយសេរី។ប៉ុន្តែគាត់ទទួលបានត្រឹមសិទ្ធិប្រើប្រាស់នឹងអាស្រ័យផលទៅលើចំណែករួមតែប៉ុណ្ណោះ ពោលគឺគ្មានសិទ្ធចាត់ចែងលើចំណែករួមទេ។[87] ក្នុងករណីដែលសហកម្មសិទ្ធិនៃចំណែកឯកជនដែលជាជនជាតិខ្មែរបានផ្ទេរកម្មសិទ្ធិបរទេសកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន និងបានតែសិទ្ធិប្រើប្រាស់នឹងអាស្រ័យផលលើចំណែករួមតែប៉ុណ្ណោះ។[88] ដូចនេះសហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនដែលជាជនជាតិខ្មែរត្រូវបាត់បង់នូវកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់ខ្លួនលើចំណែករួមដោយស្វ័យប្រវត្តិ។ផ្ទុយមកវិញបើសហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនជាជនបរទេស ហើយបានផ្ទេរ

[82] ច្បាប់ស្ដីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខនស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា៨។

[83] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១១៤៥។

[84] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្ដីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនិងក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្ដីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្ដីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី*, ភាគ៦៖ គន្លឹទី៨-៩ (ភ្នំពេញ៖ ២០១០), ៣។

[85] ច្បាប់ស្ដីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា១៦។

[86] ច្បាប់ស្ដីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា១៦។

[87] ច្បាប់ស្ដីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា១២។

[88] ច្បាប់ស្ដីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា៩។

សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិមកជនជាតិខ្មែរ សហកម្មសិទ្ធិដែលជាជនជាតិខ្មែរមិនត្រឹមតែទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនទេ ហើយថែមទាំងទទួលបានកម្មសិទ្ធិអវិភាគលើចំណែករួមថែមទៀត។[89]

[89] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦,២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា៩។

ជំពូកទី២

សិទ្ធិ និងភារកិច្ចរបស់ជនបរទេសលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ជំពូកទី២

សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ជនបរទេសលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ

វិស័យអចលទ្រព្យនៅកម្ពុជានាប៉ុន្មានឆ្នាំចុងក្រោយនេះមានសន្ទុះរីកដុះដាលយ៉ាងខ្លាំងគួរឱ្យកត់សម្គាល់។ ការរីកដុះដាលនៃវិស័យនេះបានរួមចំណែកក្នុងការជម្រុញឲ្យសេដ្ឋកិច្ចជាតិមានការរីកចម្រើន និងបានលើកមុខមាត់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជានៅលើឆាកអន្តរជាតិផងដែរ។ កត្តាទាំងអស់នេះតែមួយមុខនូវមិនទាន់មានភាពពេញលេញនៅឡើយទេ ពោលគឺត្រូវបូករួមជាមួយនឹងស្ថិរភាពនយោបាយផងដែរ។ ការសម្លឹងឃើញនូវសក្តានុពលរបស់កម្ពុជាបែបនេះហើយទើបធ្វើឲ្យវិនិយោគិនក្នុង និងក្រៅប្រទេសមានការចាប់អារម្មណ៍ក្នុងការបោះទុនវិនិយោគលើគម្រោងនានា ក្នុងនោះមានគម្រោងសាងសង់អគារខ្ពស់ៗដែលជាចំណាប់អារម្មណ៍ និងតម្រូវការរបស់ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាដែលនិយមរស់នៅក្នុងភាពស៊ីវិល័យ ក៏ដូចជាជនបរទេសដែលចូលមកដោយស្របច្បាប់ដើម្បីបំពេញការងារ និងស្នាក់នៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ជាក់ស្តែងអគារខ្ពស់ៗទាំងនេះត្រូវបានចាត់ថ្នាក់ជាអគារសហកម្មសិទ្ធិតាមន័យច្បាប់។

អគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺជាអគារ ឬសំណង់ដែលមានកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់រស់នៅ ដែលក្នុងនោះមានចំណែកខ្លះជាកម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗដែលហៅថា ចំណែកឯកជន និងមានចំណែកខ្លះដែលជាលំហរួមសម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ដែលហៅថា ចំណែករួម។[90] ប្រភេទនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងនេះមានដូចជា ភូមិគ្រឹះ ពាក់កណ្តាលភូមិគ្រឹះ ផ្ទះល្វែងដែលមានច្រើនល្វែង និង ច្រើនជាន់ជាប់គ្នា ខុនដូ ប្រភេទផ្ទះផ្សេងទៀត ដែលមានរចនាសម្ព័ន្ធជាប់គ្នា។ ចំពោះបុគ្គលដែលមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន ត្រូវបានគេស្គាល់ថាជា សហកម្មសិទ្ធិករ។ ជាក់ស្តែង សហកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចខុសៗគ្នាដោយស្របទៅលើចំណែកនីមួយៗនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ដូច្នេះនៅក្នុងជំពូកនេះនឹងធ្វើការបកស្រាយទៅលើពីរចំណុចគឺ ចំណែកឯកជន (២.១) និង ចំណែករួម (២.២) ។

---

[90] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា៤។

២.១ ចំណែកឯកជន

ចំណែកឯកជន ជាចំណែកមួយនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលស្ថិតក្រោមការកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ជាឯកជនផ្តាច់មុខរបស់កម្មសិទ្ធិករ។[91] ចំណែកឯកជន រួមមានជញ្ជាំងខាងក្នុង ទ្វារទាំងអស់ រួមទាំងទ្វារចូលទៅក្នុងផ្ទះ ផ្ទៃបង្អួចខាងក្នុង ផ្ទៃការ៉ូ ផ្ទៃជញ្ជាំង ពិដាន គ្រឿងបំពាក់បច្ចេកទេសទាំងអស់សម្រាប់ការប្រើប្រាស់ផ្តាច់មុខនៅក្នុងចំណែកឯកជន ផ្ទះបាយ និងទូខោអាវ។ លើសពីនេះទៅទៀត យ៉ដែលជាប់ជាមួយនឹងចំណែកឯកជន និងបានប្រើប្រាស់ជាឯកជន ត្រូវរាប់បញ្ចូលជាចំណែកឯកជន ប្រសិនបើមិនប៉ះពាល់ដល់ការប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀត។[92] បើក្រឡេកទៅមើលអំពីទំហំ និងប្រភេទនៃចំណែកឯកជននីមួយៗត្រូវបានគេកំណត់យ៉ាងច្បាស់លាស់នៅក្នុងវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន(ប្លង់ខុនដូ)។ ស្របពេលដែលសហកម្មសិទ្ធិករទទួលបានសិទ្ធិ សហកម្មសិទ្ធិករក៏ត្រូវបំពេញកាតព្វកិច្ចមួយចំនួនផងដែរ។ ដូច្នេះចំណុចនេះនឹងសិក្សាពី សិទ្ធិរបស់ជនបរទេសលើចំណែកឯកជន (២.១.១) និង កាតព្វកិច្ចរបស់ជនបរទេសលើចំណែកឯកជន (២.១.២) ។

២.១.១ សិទ្ធិរបស់ជនបរទេសលើចំណែកឯកជន

ជនបរទេសមានសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដូចជនជាតិខ្មែរដែរ។ ក្រោយពីជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិហើយ គាត់ក៏អាចទទួលបានសិទ្ធិមួយចំនួនទៀតដោយផ្អែកទៅលើសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិផងដែរ។ ត្រង់ចំណុចនេះនឹងធ្វើការបកស្រាយបីចំណុច សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ (២.១.១.១) និង សិទ្ធិទាមទារឲ្យប្រគល់មកវិញ (២.១.១.២) និងសិទ្ធិទាមទារឲ្យបញ្ឈប់ ឬបង្ការការរារាំង (២.១.១.៣)។

២.១.១.១ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ

វិធានច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស បានផ្តល់សិទ្ធិដល់ជនបរទេសក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងលើចំណែកឯកជនដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបានដោយសេរីក្នុងទំហំដែលច្បាប់បានកម្រិត។[93] សហកម្មសិទ្ធិករដែលជាជនបរទេសអាចប្រើប្រាស់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ

---

[91] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា៤។

[92] សូមមើលឧបសម្ព័ន្ធទី១ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ១២ សីហា ២០០៩។

[93] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា១២។

យ៉ាងពេញលេញលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ប៉ុន្តែសិទ្ធិនេះអនុវត្តបានត្រឹមកម្រិតដែលច្បាប់បានអនុញ្ញាតប៉ុណ្ណោះ។[94] ការប្រើប្រាស់ គឺជាការប្រើវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ។ យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ការអាស្រ័យផល សំដៅដល់ផលស៊ីវិល និងផលធម្មជាតិ ដែលផលស៊ីវិលសំដៅដល់កម្មសិទ្ធិករជួលអចលនវត្ថុទៅឱ្យអ្នកដទៃហើយទទួលបានថ្លៃឈ្នួល។ ចំណែកឯការអាស្រ័យផលធម្មជាតិ សំដៅដល់ការទទួលបានផ្លែផ្កា ហើយកម្មសិទ្ធិករអាចយកផ្លែផ្កានោះមកធ្វើជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន។ ចំណែកការចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន មានដូចជា ការដែលកម្មសិទ្ធិករយកវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនទៅដាក់ប្រាតិភោគដើម្បីធានាបំណុលរបស់ខ្លួន ឬរបស់អ្នកដទៃ ឬ ធ្វើអនុប្បទានទៅឱ្យអ្នកដទៃជាដើម។[95]

វិធានច្បាប់មួយចំនួនបានកម្រិតនូវសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន ដូចជានៅក្នុងច្បាប់ដែលបានរៀបរាប់ខាងលើ បានចែងបញ្ជាក់អំពីការកម្រិតសិទ្ធិនេះ ដោយហាមសហកម្មសិទ្ធិករនៃចំណែកឯកជនមិនឲ្យប្រើប្រាស់នូវចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនក្នុងគោលបំណងព្យាបាទ រាំងស្ទះ ឬបំពានដល់ការប្រើប្រាស់ ឬរំខានដល់ការរស់នៅរបស់កម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនដទៃទៀតបានឡើយ។[96] ការចែងបែបនេះក្នុងគោលបំណងការពារសិទ្ធិសហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត ជៀសវាងពីការរំខាន ឬមានផលប៉ះពាល់ពីការប្រើប្រាស់នូវចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនតាមអំពើចិត្តរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ។ ច្បាប់ភូមិបាលក៏បានចែងទាក់ទងនឹងសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនផងដែរ ដោយកំណត់ថា សហកម្មសិទ្ធិករទាំងឡាយមានសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនកុំឲ្យតែបំពានទៅលើចំណែករួម និងធ្វើឲ្យរាំងស្ទះ ឬរំខានដល់សហកម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀតដែលប្រើប្រាស់ចំណែករួម ហើយសហកម្មសិទ្ធិករទាំងនោះអាចបង្កើត ផលុបភោគ ជួល ផ្ទេរសិទ្ធិដោយសេរី រៀបចំ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យនៅ ដាក់បញ្ចាំ និងដាក់ហ៊ីប៉ូតែកនូវចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនបាន ប៉ុន្តែហាមសហកម្មសិទ្ធិករដាច់ខាតក្នុងការបង្កើតសេវភាពលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន។[97]

ជាមួយគ្នានេះដែរ អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ក៏បានកំណត់សិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ស្ទើរតែដូចគ្នាទាំងស្រុងនឹងវិធានច្បាប់ភូមិបាលខាងលើដែរ ប៉ុន្តែអនុក្រឹត្យនេះបានបន្ថែមបញ្ញត្តិ

---

[94] សេង ពុទ្ធី, *ឯកសារស្រាវជ្រាវស្តីពីសិទ្ធិប្រត្យក្ស* , (ភ្នំពេញ៖ ២០១២), ៨។

[95] ក្រុមគ្រូបង្គោលក្រោមកិច្ចសហប្រតិបត្តិការរបស់ JICA, *សៀវភៅពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ១ដល់ភាគ៦*, បោះពុម្ពលើកទី១ (ភ្នំពេញ ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១២)។

[96] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា១៣។

[97] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ១៣ សីហា ២០០១, មាត្រា១៧៧។

ទាក់ទងនឹងប្រភេទសិទ្ធិមួយចំនួនបន្ថែមទៀត។ កម្មសិទ្ធិករបរទេសមានសិទ្ធិក្នុងការចាត់ចែងនូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួន តាមគោលការណ៍ដាច់ខាតនៃកម្មសិទ្ធិដែលមិនត្រឹមតែអ្នកដទៃនោះទេ សូម្បីតែរដ្ឋក៏មិនអាចបំពាននូវសិទ្ធិនេះបានដែរ ដែលច្បាប់ហៅថា គោលការណ៍មិនបំពានលើទ្រព្យសម្បត្តិ ក៏ប៉ុន្តែទោះជាក្រោមគោលការណ៍ដាច់ខាតនៃកម្មសិទ្ធិក៏ដោយ ក៏គេមិនអនុញ្ញាតឱ្យប្រើសិទ្ធិនោះដោយបំពានដែរ មានន័យថា នៅពេលដែលប្រើសិទ្ធិនោះដោយបំពានហួសពីទំហំនៃការការពារដែលត្រូវបានបញ្ញត្តិទុក មិនអាចទទួលស្គាល់អានុភាពនៃការប្រើសិទ្ធិនោះឡើយ។[98] គួរគូសបញ្ជាក់ផងដែរថា សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងអស់ទទួលបាននូវសិទ្ធិក្នុងការចាត់ចែងលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនដោយធ្វើយ៉ាងណាកុំឲ្យបំពានទៅលើចំណែករួម និងមិនធ្វើឲ្យរំខាន ឬរាំងស្ទះដល់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត ក្នុងការប្រើប្រាស់ចំណែករួម ឬធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ដល់សោភ័ណ្ឌភាព និងភាពរឹងមាំនៃសំណង់អគារ។[99] សិទ្ធិចាត់ចែង ចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករមានដូចជា ការជួល ការលក់ ការដូរ ការបន្តមរតក ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការបង្កើតផលុបភោគ ប្រទានកម្ម ការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យនៅ ការដាក់ ហ៊ីប៉ូតែក និងការដាក់បញ្ចាំ ត្រូវអនុវត្តតាមនីតិវិធីច្បាប់ជាធរមានហើយ សហកម្មសិទ្ធិករមិនអាចបង្កើតសេវភាពលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនបាននោះទេ។

ចំណុចសំខាន់ពីរដែលទាក់ទងទៅនឹងសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជន ដែលចំណុចទាំងពីរនោះមានដូចជាចំណុចដំបូងដែរ គឺថាសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនរួមមាន សិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែង។[100] ចំណុចចុងក្រោយ បានកម្រិតនូវសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ដោយបញ្ញត្តិទាំងអស់ នេះមិនបានចែងលំអិតអំពីការ អនុវត្តសិទ្ធិទាំងអស់នោះដោយរបៀបណាទេ ដោយការចែងបែបនេះ ដើម្បីផ្តល់សិទ្ធិដល់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការកំណត់បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ប៉ុន្តែហាមឃាត់មិនឲ្យការកំណត់នោះប្រាសចាកពីវិធានច្បាប់ ឬសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ។

ចំណុចសំខាន់ទីពីរ គឺផ្តោតលើការកម្រិតសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ដែលការកម្រិតនេះ មាននៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាល ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស និងអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ បានចែងពីការកម្រិតនៃសិទ្ធិក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់

[98] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៤។

[99] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ១២ សីហា ២០០៩, មាត្រា១១។

[100] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ១៣ សីហា ២០០១, មាត្រា ១៧៧ និង អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ១២ សីហា ២០០៩, មាត្រា១១។

សហកម្មសិទ្ធិករត្រឹមតែការមិនបំពាន ឬរំលោភទៅលើចំណែករួម និងមិនរំខាន ឬបង្កឲ្យមានភាពរាំងស្ទះដល់ការប្រើប្រាស់ទាំងចំណែករួម និងចំណែកឯកជនផ្សេងទៀតបន្ថែមទាំងការមិនឲ្យរំខានដល់ជីវភាពរស់នៅរបស់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀតឡើយ។ ឧទាហរណ៍ សហកម្មសិទ្ធិករ មិនអាចដាក់សម្ភារៈប្រើប្រាស់របស់ខ្លួននៅក្នុងចំណែករួម របស់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀតបានឡើយ។ ការកម្រិតសិទ្ធិនេះដែរ ក៏មានការទាក់ទងនឹងសោភ័ណ្ឌភាព និងភាពរឹងមាំនៃសំណង់អគារដែលបានចែងក្នុងអនុក្រឹត្យខាងលើ។ អនុក្រឹត្យនេះ បានចែងថា ផ្ទៃខាងក្នុងនៃចំណែកឯកជនដែលមើលពុំឃើញពីខាងក្រៅសហកម្មសិទ្ធិករអាចរៀបចំ និងជួលជុលបាន តែមិនអាចប៉ះពាល់ដល់រចនាសម្ព័ន្ធដើម និងមិនអាចផ្ទុកទម្ងន់លើសពីការកំណត់ ឬធ្វើអ្វីៗបណ្តាលឲ្យប៉ះពាល់ដល់សុវត្ថិភាព ប៉ះពាល់ដល់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត និងបង្កគ្រោះថ្នាក់ ដល់ភាពរឹងមាំ ឬធ្វើឲ្យខូចខាតដល់សោភ័ណ្ឌភាព នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងមូល។

ជារួមសហកម្មសិទ្ធិករជាពលរដ្ឋខ្មែរ ឬសហកម្មសិទ្ធិករពិសេសគ្គីសុទ្ធតែមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិពេញលេញនៅលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ប៉ុន្តែពួកគាត់មិនមានសិទ្ធិក្នុងការបន្ថែមបន្ទុកទម្ងន់លើអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងមូលដែលជាហេតុនាំឲ្យប៉ះពាល់ដល់ភាពរឹងមាំនៃអគារ។ បន្ថែមពីនេះ ការជួសជុល ឬកែប្រែចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ក្នុងករណីនេះអាចធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ដល់រចនាសម្ព័ន្ធដើម ឬធ្វើឲ្យខូចសោភ័ណ្ឌភាពដើមនៃអគារផង។ ឧទាហរណ៍ សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់មិនអាចពុះបំបែក ឬសាងសង់បន្ថែមជាន់លើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនជាច្រើនចំណែក ដើម្បីលក់ឬជួលឡើយ ព្រោះថាការខណ្ឌជញ្ជាំង ឬសាងសង់ឡោឡើអាចបន្ថែមទម្ងន់លើអគារផងដែរ។

ច្បាប់ភូមិបាល និងអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ អគារសហកម្មសិទ្ធិបានរំលេចនូវចំណុចមួយទៀតដែលគួរឲ្យចាប់អារម្មណ៍ ដោយចែងមិនឲ្យសហកម្មសិទ្ធិករបង្កើតនូវសេវភាពលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន។ ការហាមឃាត់នេះកើតឡើង ដោយទំនាក់ទំនងរវាងចំណែករួម និងចំណែកឯកជន ហើយដោយសារតែចំណែករួមត្រូវបានកកើតឡើងដើម្បីបម្រើ និងគាំទ្រដល់ការប្រើប្រាស់ក្នុងចំណែក ឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករម្នាក់ៗ។ ទំនាក់ទំនងនេះត្រូវបានច្បាប់ភូមិបាលទទួលស្គាល់ដោយបានកំណត់ថាចំណែករួម និងសិទ្ធិបន្ទាប់បន្សំទាំងឡាយមិនអាចជាកម្មវត្ថុនៃការបង្ខំឲ្យលក់ ឬបំបែកដាច់ដោយឡែកពីចំណែកឯកជនបានឡើយ ។

ក្នុងនោះដែរ ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្ម សិទ្ធិដល់ជនបរទេស ក៏បានទទួលស្គាល់ទំនាក់ទំនងនេះ ដោយកំណត់ថាកម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេស និងសិទ្ធិបន្ទាប់បន្សំទាំងឡាយណាដែលបានទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ មិនអាចជាកម្មវត្ថុនៃការបែងចែកបង្ខំឲ្យលក់ ឬចាត់ចែងដាច់ដោយឡែកពីចំណែកឯកជនបានឡើយ។[101] ដូចនេះហើយការបង្កើតសេវភាពលើចំណែកឯកជន មិនអាចធ្វើឡើងបានឡើយដោយការបង្កើតនេះជាការដាក់បន្ទុក សេវភាពលើចំណែករួម ហើយការដាក់បន្ទុកលើចំណែករួម មិនស្ថិតក្រោមការចាត់ចែងរបស់សហកម្មសិទ្ធិករណាមួយឡើយហេតុនេះច្បាប់ហាមឃាត់ចំពោះការបង្កើតសេវភាពលើចំណែកឯកជន។ និយាយជារួមទាំងពលរដ្ឋខ្មែរ និងជនបរទេស គឺទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដូចគ្នាលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន។

បន្ថែមពីការសិក្សាទៅលើសិទ្ធិ និងការកម្រិតនៃសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជន យើងអាចសិក្សាស្វែងយល់បន្ថែមអំពីទណ្ឌកម្ម ដែលសហកម្មសិទ្ធិករអាចទទួលបានប្រសិនបើគាត់ បានប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់គាត់លើសពីវិសាលភាពដែលច្បាប់បានកំណត់ឲ្យ។ ច្បាប់ភូមិបាល ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស និងអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ សុទ្ធតែមិនបានចែងអំពីការកំណត់ពីទណ្ឌកម្មនោះឡើយ ក៏ប៉ុន្តែបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងគំរូ បានចែងទាក់ទងនឹងទណ្ឌកម្ម ដោយបានកំណត់ថា សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗត្រូវប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនមិនឲ្យប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀត ដោយការប្រើប្រាស់នេះត្រូវបានហាមឃាត់ ប្រសិនបើមានការបង្កការប៉ះពាល់ និងខូចខាតដល់ចំណែកឯកជន ឬចំណែករួម។[102] ការកំណត់ពីទណ្ឌកម្មបែបនេះ កើតឡើងដោយការព្រមព្រៀង មូលមតិគ្នារវាងសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ទាំងពលរដ្ឋខ្មែរ និងបរទេស ដែលការព្រមព្រៀងនេះអាចដាក់ទណ្ឌកម្មជាការពិន័យជាប្រាក់ ឬការទាមទារឲ្យភាគីបង្ករៀបចំជួសជុលឲ្យដូចសភាពដើម។

២.១.១.២ សិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់មកវិញ

កម្មសិទ្ធិ គឺជាប្រភេទសិទ្ធិប្រត្យក្សមួយនៅក្នុងចំណោមសិទ្ធិប្រត្យក្សផ្សេងទៀត។ ដោយផ្អែកលើសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិនេះ កម្មសិទ្ធិករអាចទាមទារឱ្យអ្នកកាន់កាប់នូវវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ប្រគល់មកឱ្យខ្លួនវិញបាន

[101] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា១៦។

[102] បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងគំរូប្រការ២ ចំណុច ២.៥ ឆ្នាំ២០០៩។

លើកលែងតែមានមូលហេតុផ្សេងទៀតដែលអ្នកកាន់កាប់បានលើកឡើងមកតតាំងជាមួយនឹងកម្មសិទ្ធិករ ដូចជាខ្លួនមានសិទ្ធិប្រត្យក្សទៅលើវត្ថុនោះផងដែរ។[103] ឧទាហរណ៍ តតិយជនមានសិទ្ធិឯកសិទ្ធិលើទ្រព្យរបស់កម្មសិទ្ធិករ ក្នុងករណីដែលកម្មសិទ្ធិករមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ឬអលទ្ធភាពក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។ នៅពេលដែលកម្មសិទ្ធិករមិនអាចតតាំងជាមួយនឹងអ្នកកាន់កាប់បាន ឬកំពុងតែធ្វើការតតាំងជាមួយនឹងអ្នកកាន់កាប់វត្ថុរបស់ខ្លួននោះ អ្នកកាន់កាប់អាចទទួលបាននូវផលដែលកើតចេញពីវត្ថុនោះតែក្នុងករណីដែលខ្លួនបានកាន់កាប់ដោយសុចរិតតែប៉ុណ្ណោះ ប្រសិនបើគាត់មិនមែនជាអ្នកកាន់កាប់ដោយសុចរិតទេ នៅក្នុងនាមអ្នកកាន់កាប់ដោយទុច្ចរិត នៅពេលដែលប្រគល់វត្ថុនោះទៅកម្មសិទ្ធិករវិញ អ្នកកាន់កាប់នោះ ត្រូវតែសងនូវផលដែលខ្លួនបានទទួលទៅឱ្យកម្មសិទ្ធិករវិញ។

ចំពោះអ្នកកាន់កាប់មានកំហុសដែលបណ្តាលឱ្យមានការបាត់បង់ ឬការខូចខាតនូវវត្ថុដែលខ្លួនបានកាន់កាប់ ឬមួយមិនអាចប្រគល់នូវវត្ថុដែលខ្លួនបានកាន់កាប់ទៅឱ្យកម្មសិទ្ធិករវិញទេ នៅក្នុងករណីនេះ អ្នកកាន់កាប់ដោយទុច្ចរិត ត្រូវសងនូវសំណងការខូចខាតដែលកើតឡើងនៅក្នុងកម្រិតដែលខ្លួនបានទទួលនៅក្នុងនាមជាអ្នកកាន់កាប់ដោយទុច្ចរិតនោះ។[104] ទន្ទឹមនឹងនេះដែរ អ្នកកាន់កាប់ក៏មានសិទ្ធិទាមទារនូវសោហ៊ុយចាំបាច់ដែលខ្លួនបានចំណាយនៅក្នុងការគ្រប់គ្រង និងថែរក្សាវត្ថុដែលមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដើម្បីជាប្រយោជន៍ដល់កម្មសិទ្ធិករ លើកលែងតែក្នុងករណីដែលអ្នកកាន់កាប់បានទទួលនូវផលដែលទទួលបានវត្ថុនោះ ដែលជាមូលហេតុធ្វើឱ្យអ្នកកាន់កាប់ត្រូវយកផលដែលទទួលបានវត្ថុនោះ ទៅចំណាយសម្រាប់ការគ្រប់គ្រង និងថែទាំវត្ថុនោះ។ ដោយការកាន់កាប់នេះ អ្នកកាន់កាប់បានចំណាយនូវប្រាក់ដើម្បីកែលំអ រចនា ឬបង្កើនតម្លៃនៃវត្ថុដែលខ្លួនបានកាន់កាប់ អ្នកកាន់កាប់មានសិទ្ធិទាមទារសោហ៊ុយដែលខ្លួនបានចំណាយដើម្បីធ្វើឱ្យវត្ថុនោះមានការកើននូវតម្លៃ។[105] ការទាមទារនេះ អាចធ្វើឡើងផងដែរតាមរយៈសេចក្តីចម្រើនដោយឥតហេតុ។[106]

២.១.១.៣ សិទ្ធិទាមទារឲ្យបញ្ឈប់ ឬបង្ការការរារាំង

ប្រសិនបើមានការព្រួយបារម្ភថានឹងអាចមានការរំលោភសិទ្ធិបុគ្គលដោយខុសច្បាប់ ឬមានការបារម្ភថាការរំលោភសិទ្ធិបុគ្គលដែលបានកើតឡើងហើយនោះនឹងអាចបន្ត ឬ នឹងអាចកើតឡើងទៀតដោយខុសច្បាប់

[103] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១៥៥។
[104] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១៥៧។
[105] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១៥៨។
[106] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៧៣៦។

អ្នកដែលមានសិទ្ធិបុគ្គលអាចទាមទារឱ្យបញ្ឈប់នូវការរំលោភនោះបាន។[107] បញ្ញត្តិនេះជាការចែង ចំពោះករណីដែលមានការរំលោភសិទ្ធិបុគ្គលតែនៅមិនទាន់បានទទួលនូវការរំលោភនៅឡើយនោះទេ និងម្យ៉ាងទៀតចំពោះករណីដែលមានការរំលោភហើយ ហើយការរំលោភនោះអាចបន្តទៅថ្ងៃអនាគតទៀត។

ពិតណាស់ ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយ កម្មសិទ្ធិករអាចរារាំងដោយបុគ្គលដទៃទៀត ដើម្បីកុំឱ្យកម្មសិទ្ធិករអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបានអាស្រ័យទៅលើសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិ នាំឱ្យកម្មសិទ្ធិករ អាចទាមទារឱ្យអ្នកដែលរារាំងបញ្ឈប់នូវសកម្មភាពរារាំងការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបាន។[108] ទោះបីជាសកម្មភាពរារាំងមិនទាន់បានកើតឡើងជាក់ស្តែងយ៉ាងណាក៏ដោយ នៅក្នុងការព្រួយបារម្ភថាការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ខ្លួននឹងត្រូវទទួលនូវការរារាំងណាមួយជាក់ជាមិនខាននោះ កម្មសិទ្ធិករអាចទាមទារឱ្យបង្ការការរារាំងនេះបានថែមទៀតផង។[109] បើស្ថានភាពរំលោភសិទ្ធិបុគ្គលនៅតែមានជាបន្តបន្ទាប់ដោយសារសំណល់នៃលទ្ធផល ដែលកើតពីសកម្មភាពនៃការរំលោភនោះ អ្នកដែលបានទទួលរងនូវការរំលោភសិទ្ធិបុគ្គលដោយខុសច្បាប់នោះ អាចទាមទារឱ្យដកចេញនូវលទ្ធផលនៃសកម្មភាពរំលោភនោះបាន លុះត្រាតែលទ្ធផលនោះអាចដកចេញបាន តែក៏មានអំពើរំលោភលើសិទ្ធិខ្លះ មិនអាចដកវិញបានទេដូចជាការទះកំភ្លៀងជាដើម។[110] ការទាមទារសំណងការខូចខាត មិនរារាំងដល់អ្នកដែលបានទទួលរងនូវការរំលោភផលប្រយោជន៍ទាក់ទងនឹងលក្ខណៈបុគ្គលនោះ ដោយយោងតាមបញ្ញត្តិស្តីពីអំពើអនីត្យានុកូលបានឡើយដែលជាគោលការណ៍ចាំបាច់ត្រូវមានកំហុស។[111]

២.១.២ កាតព្វកិច្ចរបស់ជនបរទេសលើចំណែកឯកជន

សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមានកាតព្វកិច្ច និងបន្ទុកដូចគ្នានឹងសហកម្មសិទ្ធិករខ្មែរ ហើយសហកម្មសិទ្ធិពិសេសត្រូវគោរពរាល់កាតព្វកិច្ច និងបន្ទុកដែលមានចែងនៅក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងច្បាប់ជាធរមាន។[112] ក្នុងន័យនេះ គេយកមកអនុវត្តចំពោះកាតព្វកិច្ច និងបន្ទុករបស់សហកម្មសិទ្ធិខ្មែរលើចំណែកឯកជន អាចត្រូវបាន គេយកមកអនុវត្តចំពោះកាតព្វកិច្ច និងបន្ទុករបស់

[107] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១១។

[108] សេង ពុទ្ធី, *ឯកសារស្រាវជ្រាវស្តីពីសិទ្ធិប្រត្យក្ស*, (ភ្នំពេញ៖ ២០១២), ១៥។

[109] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១៥៩។

[110] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១២។

[111] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, គន្ថីទី៥ ជំពូកទី១៦ ស្តីពីអំពើអនីត្យានុកូល។

[112] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា១៤។

សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសបាន ព្រោះថាកាតព្វកិច្ច និងបន្ទុកលើចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងពីរនេះគឺដូចគ្នា។ លើសពីនេះ ប្រសិនបើគ្មានលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត ឬច្បាប់ណាមួយចែងនោះទេ សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់អាច ធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការកំណត់នូវបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងពីវិធានផ្សេងៗទាក់ទងនឹងកាតព្វកិច្ច និងបន្ទុកនានាដែលត្រូវទទួលបានលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ហើយវិធានទាំងអស់នោះមិនត្រូវប៉ះពាល់ដល់សណ្តាប់-ធ្នាប់សារធារណៈ។

ជាធម្មតា បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងអាចចែងពីកាតព្វកិច្ចផ្សេងៗដូចជា សហកម្មសិទ្ធិករ មិនត្រូវរារាំងដល់អ្នកដទៃមកជុសជុលផ្នែក ផ្សេងៗលើអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលត្រូវការឆ្លងកាត់ ហើយសហកម្មសិទ្ធិករនោះ មិនអាចទាមទារការតបស្នងស្តែងចេញពីការអនុញ្ញាតិនោះបានឡើយ ឬរំខានដល់ការប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ។ ក្រៅពីនេះ សហកម្មសិទ្ធិករ ត្រូវទទួលខុសត្រូវលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនក្នុងការថែទាំជួសជុល និងបន្ទុកផ្សេងៗទៀត ។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារ សហកម្មសិទ្ធិ ឬច្បាប់ភូមិបាល មិនបានចែងឲ្យច្បាស់អំពីបន្ទុករបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ដែលមានចំណែកឯកជន ដោយសារតែសហកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិកាន់កាប់ផ្តាច់មុខលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ហេតុដូចនេះសហកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិពេញលេញលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនក្នុងការប្រើប្រាស់ចាត់ចែង និងអាស្រ័យផល ហើយការអនុវត្តនោះមិនស្ថិតនៅក្នុងការកម្រិត ឬរំខានពីសំណាក់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃ ប៉ុន្តែសេរីភាពនោះមិនអាចធ្វើអ្វីដែលអាចប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិអ្នកដទៃ ឬប៉ះពាល់ ដល់សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈនោះឡើយ ។

២.២ ចំណែករួម

ចំណែករួម គឺជាចំណែកទាំងឡាយណាក្រៅពីចំណែកឯកជន។ ចំណែករួមមានដូចជា ដី ជណ្តើរ ច្រកចេញចូល ទីធ្លាក្នុងរបង សួនច្បារ ផ្លូវ ចំណតរថយន្ត សួនច្បារ កន្លែងកីឡា ជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ ជញ្ជាំងទ្រទ្រង់អាគារ បណ្តាញទឹក ភ្លើង ឧស្ម័ន ទីកន្លែងនៃសេវារួមផ្សេងៗ ទូរួម បំពង់និងក្បាលបំពង់ផ្សេង និងដំបូល។[113] ចំណែករួម ត្រូវស្ថិតនៅក្នុងរបបកម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេសរបស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនទាំងអស់។[114]

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

[114] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា១៥។

កម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេស ជាសិទ្ធិរបស់បុគ្គលច្រើនរូប ដែលអាចជាជនជាតិខ្មែរ និងជនបរទេសលើចំណែករួមនៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិតែមួយ ដែលក្នុងនោះជនបរទេសមានតែសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួម។ឯជនជាតិខ្មែរមិនត្រឹមមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល តែមានទាំងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិអវិភាគលើចំណែករួមទៀតផង ។[115] ដូច្នេះ សិទ្ធិដែលជនបរទេសទទួលបានមានលក្ខណៈខុសពីជនជាតិខ្មែរ ពីព្រោះជនបរទេសត្រូវបានកម្រិតសិទ្ធិទៅលើចំណែករួម។ ជាមួយនឹងការទទួលបានសិទ្ធិខាងលើ សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ក៏ត្រូវបំពេញនូវកាតព្វកិច្ចមួយចំនួនដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ និងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងផងដែរ។ ផ្នែកនេះនឹងធ្វើការសិក្សាទៅលើពីរចំណុចគឺ សិទ្ធិរបស់ជនបរទេសលើចំណែករួម (២.២.១) និងកាតព្វកិច្ចរបស់ជនបរទេសលើចំណែករួម (២.២.២)។

២.២.១ សិទ្ធិរបស់ជនបរទេសលើចំណែករួម

ចំពោះចំណែករួម ជនបរទេសត្រូវបានកម្រិតសិទ្ធិមួយចំនួន ពោលគឺជនបរទេសមានត្រឹមតែសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែកឯកជនតែប៉ុណ្ណោះ។ លើសពីនេះទៅទៀត ករណីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិទទួលរងការខូចខាត ឬបាត់បង់រូបរាងក៏ជនបរទេសទទួលបានសិទ្ធិខុសពីសហកម្មសិទ្ធិដែលជាជនជាតិខ្មែរដែរ។ ផ្នែកនេះនឹងធ្វើការបកស្រាយទៅលើពីរចំណុច ដូចជា សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល (២.២.១.១) សិទ្ធិរបស់ជនបរទេសនៅពេលអាគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបានខូចខាត ឬបាត់បង់រូបរាង (២.២.១.២)។

២.២.១.១ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល

សិទ្ធិប្រើប្រាស់ ជាសិទ្ធិអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុត្រឹមកម្រិតនៃសេចក្តីត្រូវការរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងគ្រួសាររបស់ខ្លួន។[116] ជនបរទេសដែលមានចំណែកឯកជនលើអគារសហកម្មសិទ្ធិមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់នឹងអាស្រ័យផលលើចំណែករួមនៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានដូចជា ដីធ្លី ទីធ្លា ជណ្តើរ ដំបូល ឧទ្យាននិងសួនច្បារ ច្រកចេញចូល ជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ ទីកន្លែងនៃសេវាកម្មរួម។[117] ទោះបីជាច្បាប់បានអនុញ្ញាតឲ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួមមែន តែគាត់ក៏មានកាតព្វកិច្ចក្នុងការចូលរួមសហការជាមួយសហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត ក្នុងការការពារ និងថែទាំចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ចំណាយក្នុងការថែទាំត្រូវ

[115] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា៤។

[116] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា២៧៤។

[117] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខនស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា៤។

ទទួលខុសត្រូវតាមសមាមាត្រដោយស្របទៅនឹងតម្លៃឡូត៍នីមួយៗ ឬតាមការព្រមព្រៀងផ្សេងពីនេះ ឬមានចែងក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងរបស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ។[118]

ទោះបីជាជនបរទេសមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួមមែន តែជនបរទេសមិនអាចប្រើសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់ខ្លួនដោយរំលោភបំពាន ឬប៉ះពាល់ទៅលើផលប្រយោជន៍របស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជនដទៃទៀតបានទេ។ គាត់ត្រូវប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់គាត់ក្នុងទំហំដែលច្បាប់បានកំណត់។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ក្នុងករណីដែលចំណែកឯកជនរបស់ជនបរទេស ស្ថិតនៅជាន់លើបំផុតនៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ គាត់មិនអាចលើកបន្តសម្រាប់តែខ្លួនឯងផ្ទាល់ ឬលក់សិទ្ធិនៃការលើកបន្តនេះបានឡើយ ពីព្រោះវាជាទម្រង់នៃកេងចំណេញទៅលើសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍នៃសហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត។[119] គួសបញ្ជាក់ផងដែរថា ករណីនេះក៏អនុវត្តដូចគ្នាផងដែរចំពោះសហកម្មសិទ្ធិករដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ។

ប្រសិនបើសហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ឬសហកម្មសិទ្ធិករខ្មែរ ដើម្បីប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួនអនុវត្ត ដោយបំពានលើសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើចំណែករួម ឬប្រើប្រាស់ចំណែករួមនោះគាត់ត្រូវតែទទួលនូវទណ្ឌកម្មដូចជា ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសបានកំណត់ថា សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ដែលបានធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ចំណែករួមនៃអគារ ឬដីដោយកែប្រែ ដើម្បីការប្រើប្រាស់ជាឯកជន ឬសម្រាប់លក់នឹងត្រូវបង្ខំឲ្យរៀបចំដូចសភាពដើមវិញ។[120] ករណីដែលសហកម្មសិទ្ធិករនោះបានប្រព្រឹត្តខុសនឹងបញ្ញត្តិនោះត្រូវទទួលទណ្ឌកម្មតាមច្បាប់ភូមិបាលដោយកំណត់ថា ត្រូវពិន័យជាប្រាក់ពី ១,៥០០,០០០រៀល ដល់ ៩,០០០,០០០រៀល ចំពោះ សហកម្មសិទ្ធិករអវិភាគណាដែលបានធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ដល់ចំណែករួម ហើយនឹងធ្វើការពិន័យទ្វេដងចំពោះករណីដែលមិនរាងចាល។[121] សរុបមកការបំពានលើចំណែករួម ត្រូវទទួលនូវទណ្ឌកម្មពីរយ៉ាងគឺ តម្រូវឲ្យរៀបចំឲ្យដូចសភាពដើម និងពិន័យជាប្រាក់ ។

[118] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខនស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា១៧។

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

[120] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា២០។

[121] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ១៣ សីហា ២០០១, មាត្រា២៥៧។

២.២.១.២ សិទ្ធិរបស់ជនបរទេសនៅពេលអាគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបានខូចខាត ឬបាត់បង់រូបរាង

ជនបរទេសអាចទទួលបានសិទ្ធិខុសគ្នាដោយស្របទៅលើបញ្ហាដែលកើតមាននៅលើអាគារសហកម្មសិទ្ធិដែលខ្លួនមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន។ បញ្ហាទាំងនេះរួមមាន អគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបានខូចខាត (ក) និងអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបាត់បង់រូបរាង (ខ)។

ក. អគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបានខូចខាត

អគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបានខូចខាត គឺជាអាគារសហកម្មសិទ្ធិដែលពិបាកក្នុងការរស់នៅ និង មិនអាចរស់នៅបន្តទៀតបាន ដោយខ្លាចប៉ះពាល់ដល់សុវត្ថិភាព។ ក្នុងនេះផងដែរមានកត្តាមួយចំនួនដែលបង្ហាញថាអាគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបានខូចខាត ពោលគឺៈ[122]

- អគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមិនអាចរស់នៅបាន ឬមិនអាចស្នាក់នៅបាន ឬអាគារសហកម្មសិទ្ធិដែលចាស់ទ្រុឌទ្រោម ។
- អគារសហកម្មសិទ្ធិដែលទទួលរងនូវគ្រោះមហន្តរាយដោយប្រការណាមួយ។
- អគារសហកម្មសិទ្ធិដែលត្រូវបានឈប់ឲ្យរស់នៅដោយវិធានការបង្ខំឲ្យរុះរើពីសំណាក់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ដើម្បីការពារសុវត្ថិភាពរបស់អ្នករស់នៅ។

ដោយកត្តាដែលបានលើកឡើងខាងលើ វាអាចបណ្តាលឲ្យសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់មានការលំបាកក្នុងការរស់នៅ ឬអាចមានការប្រឈមទៅនឹងសុវត្ថិភាពក្នុងការរស់នៅ។ សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ដែលមានទាំងជនជាតិខ្មែរ និងជនបរទេស អាចឯកភាពគ្នាក្នុងការជួសជុល ឬសាងសង់ជាថ្មីឡើងវិញ។ ចំពោះបន្ទុកក្នុងការចំណាយជាការសហការគ្នារវាងសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់។ ការសហការចំណាយត្រូវបានបែងចែកអាស្រ័យតាមសមាមាត្រទៅនឹងតម្លៃនៃឡូត៍នីមួយៗ ឬតាមការព្រមព្រៀងគ្នាកន្លងមក ឬដោយស្របតាមស្មារតីនៃបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង។ លើសពីនេះទៀតការជួសជុល ឬសាងសង់ឡើងវិញ ត្រូវស្របទៅតាមនីតិវិធីច្បាប់ជាធរមាន ស្តីពី

[122] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា១៨។

លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និង ត្រូវរក្សារចនាសម្ព័ន្ធដើមនៃអាគារដដែល លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងផ្សេងពីនេះ ឬមានចែងក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងរបស់អាគារសហកម្មសិទ្ធិ។[123]

នីតិវិធីនៃការធ្វើសេចក្ដីសម្រេចចិត្តមានដូចតទៅ៖[124]

- ក្នុងករណីដែលអាគារសហកម្មសិទ្ធិតម្រូវឲ្យមានការជួសជុល ការសម្រេចចិត្ត ត្រូវមានសម្លេងគាំទ្រដាច់ខាត(៥០% បូក១)នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់។
- ក្នុងករណីដែលអាគារសហកម្មសិទ្ធិតម្រូវឲ្យមានការសាងសង់ឡើងវិញ ការសម្រេចចិត្ត ត្រូវឈរលើមសម្លេងគាំទ្រ ៧០% (ចិតសិប)ភាគរយនៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ។ ក្នុងករណីដែលមិនអាចរកសម្លេងគ្រប់៧០% (ចិតសិប)ភាគរយនៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ការវាយតម្លៃជាផ្លូវការដោយសមត្ថកិច្ចជំនាញ ត្រូវបានយកជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ការសម្រេចរបស់តុលាការ។

ខ. អគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបាត់បង់រូបរាង

អគារកម្មសិទ្ធិត្រូវបាត់បង់រូបរាងទាំងស្រុងដែលបណ្ដាលមកពីគ្រោះមហន្តរាយ ដោយអំពើរបស់មនុស្ស ឬដោយបញ្ហាប្រធានសក្ដិ ។ ការទទួលរងគ្រោះមហន្តរាយទាំងស្រុង ដោយអំពើរបស់មនុស្ស មានន័យថាជាគ្រោះមន្តរាយដែលបង្កើតឡើងដោយអំពើរបស់មនុស្ស ដែលមានដូចជា ភ្លើងឆេះអាគារ ការបន្ទុះអាគារជាដើម។ ការទទួលរងគ្រោះមហន្តរាយទាំងស្រុងដោយបញ្ហាប្រធានសក្ដិ គឺជាគ្រោះមន្តរាយដែលកើតឡើងពីព្រឹត្តការណ៍ដែលកើតឡើងក្រៅពីឆន្ទៈ មិនអាចប៉ានស្មានជាមុន និងមិនអាចជម្នះបាន[125]ដែលមានដូចជា គ្រោះទឹកជំនន់ ខ្យល់ព្យុះជាដើម។

ដោយផ្អែកទៅលើបញ្ហាខាងលើ សហកម្មសិទ្ធិករសញ្ជាតិខ្មែរអាចឯកភាពគ្នាលក់ដីដែលអាគារសហកម្មសិទ្ធិតាំងនៅ។ ជនបរទេស ដែលចាត់ជាសហកម្មសិទ្ធិករពិសេសមានសិទ្ធិទទួលបាននូវផលប្រយោជន៍ពីសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលចំណែករួមរបស់ខ្លួន។ លើសពីនេះទៅទៀត ក្នុងករណីដែលអាគារកម្មសិទ្ធិត្រូវបានបាត់បង់រូបរាង ជនបរទេសមានត្រឹមតែសិទ្ធិទទួលបាននូវផលប្រយោជន៍សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួមប៉ុណ្ណោះ ។ ជាក់ស្ដែងគាត់គ្មានសិទ្ធិចូលរួមក្នុងការសម្រេចចិត្តថាលក់ ឬមិនលក់ដីដែលអាគារសហ

[123] ច្បាប់ស្ដីពីការផ្ដល់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា១៨។

[124] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ២៣ សីហា ២០០៩, មាត្រា១៨។

[125] សទ្ទានុក្រមពាក្យច្បាប់ ខ្មែរ អង់គ្លេស បារាំង ផ្នែករដ្ឋប្បវេណី និងនីតិរដ្ឋប្បវេណី,២០០៧,ពាក្យលេខរៀងលេខ៖១០០។

កម្មសិទ្ធិតាំងនៅនោះទេ ។ ចំណុចនេះបង្ហាញថា ច្បាប់កម្ពុជាបានផ្តល់សិទ្ធិឲ្យសហកម្មសិទ្ធិករដែលជាជនជាតិខ្មែរ មានសិទ្ធិខ្លាំងជាងជនបរទេសដែលមានចំណែកឯកជននៅលើអាគារកម្មសិទ្ធិ ពោលគឺជនបរទេសត្រូវបានកម្រិតសិទ្ធិ ។ ចំណែកឯផលប្រយោជន៍ដែលជនបរទេសទទួលបាន គ្រាន់តែជាផលប្រយោជន៍ដែលទទួលបានពីសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួម ដោយស្របទៅនឹងផ្ទៃក្រឡានៃទំហំចំណែកឯកជនរបស់គាត់ ឬតាមការព្រមព្រៀងគ្នាពីមុន ឬតាមស្មារតីនៃបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង។

២.២.២ ភាតព្វកិច្ចរបស់ជនបរទេសលើចំណែករួម

សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវទទួលបន្ទុកនានាលើចំណែករួមនៃ អគារសហកម្មសិទ្ធិដោយសារតែចំណែករួមជាកម្មវត្ថុសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ និងជាប្រយោជន៍ នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់គ្នា ។ វិធានមួយចំនួនបានបញ្ញត្តិទាក់ទងទៅនឹងកាតព្វកិច្ច ដែលសហកម្មសិទ្ធិករមានចំពោះចំណែករួម ។ សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ត្រូវចូលរួមចំណែកផងដែរក្នុងការថែទាំចំណែករួម។[126] ការកំណត់បែបនេះមានន័យថា សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការចូលរួមថែរក្សាចំណែករួម។

ជាមួយគ្នានោះ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ច្បាប់ភូមិបាលបានរំលេចចំណុចទាក់ទងនឹងបញ្ញត្តិខាងលើនោះផងដែរ ដោយកំណត់ថា សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ត្រូវធានាការថែទាំចំណែករួម ដែលក្នុងនោះបានន័យថា ទាំងសហកម្មសិទ្ធិករជាពលរដ្ឋខ្មែរ ឬមិនមែនជាពលរដ្ឋខ្មែរក៏ដោយ សុទ្ធតែមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការចូលរួមថែទាំទាំងអស់គ្នា។ ប្រសិនបើ សហកម្មសិទ្ធិករបង្កើតអង្គការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ទាមទារនូវការគាំទ្រ សម្លេងភាគច្រើនដាច់ខាត នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ទាក់ទងនឹងដោះស្រាយនានាដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងការកែ សម្រួលបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងការថែទាំ ការជួសជុលអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬការបង់ថ្លៃសេវាសាធារណៈផ្សេងៗ។[127] ក្នុងចំណុចនេះ ប្រសិនបើសហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលរួមទាំងសហកម្មសិទ្ធិករពិសេស បានបង្កើតនូវអង្គការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះ ដើម្បីអាចជួលជុលថែទាំអគារនោះបានលុះត្រាតែមានការយល់ព្រមសម្រេចពីសម្លេង ៥០ភាគរយបូកមួយ។

---

[126] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រ១៧។

[127] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ១៣ សីហា ២០០១, មាត្រា១៨១។

យ៉ាងណាមិញ បើសិនអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះមិនមានអង្គការគ្រប់គ្រងនោះទេនោះសហកម្មសិទ្ធិករតែម្នាក់ក៏អាច អនុវត្តនូវកាតព្វកិច្ចក្នុងការថែទាំ ជួសជុលអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះផងដែរ ដោយម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគម្នាក់ៗ អាចធ្វើការថែទាំវត្ថុកម្មសិទ្ធិអវិភាគដោយខ្លួនឯងបាន។

តាមការបញ្ញត្តិខាងលើ សហកម្មសិទ្ធិករខ្មែរអាចសម្រេចដោយឯកឯងបានលើការជួសជុល ឬថែទាំគ្រាន់តែការអនុវត្តនេះមើលឃើញឡើងក្នុងរូបភាពសម្ភារប៉ុណ្ណោះ ប៉ុន្តែគាត់មិនអាចទៅគ្រប់គ្រងបែបលក្ខណៈគតិយុត្ត ឡើយ ដោយគាត់មិនអាចទៅចុះកិច្ចសន្យាជាមួយតតីយជនក្នុងការជួលជុលថែទាំដោយឯកឯងបាន។ កាតព្វកិច្ចនេះមើលទៅហាក់ដូចជាមានតែលើសហកម្មសិទ្ធិករខ្មែរតែប៉ុណ្ណោះ ដោយសារតែវិធានខាងលើនិយាយលើចំណែកអវិភាគពិសេស ដែលសហកម្មសិទ្ធិករពិសេសមានសិទ្ធិមិនពេញលេញ ហើយប្រសិនបើមិនមានចែងច្បាស់នៅក្នុងច្បាប់ ឬលិខិតបទដ្ឋាននោះទេនឹងបង្កឲ្យមានបញ្ហាធំកើតឡើងបាន ដោយសារការស្រពិចស្រពិលនៃកាតព្វកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ពិសេសលើចំណែករួម។

ទោះបីយ៉ាងណាក៏ដោយ ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស បានកំណត់អំពីការអនុញ្ញាតឲ្យអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចមានសិទ្ធិ ក្នុងការអន្តរាគមន៍លើកាតព្វកិច្ចជួសជុល ឬថែទាំចំណែករួម ។ ក្នុងករណីមួយចំនួន ដូចជាករណី ដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិទ្រុឌទ្រោមនោះអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចអាចចេញវិធានការបង្ខំឲ្យសហកម្ម សិទ្ធិករទាំងអស់រុះរើ ជួសជុល ឬសាងសង់ឡើងសារជាថ្មីដើម្បីរក្សាសុវត្ថិភាពដល់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ក្នុងអគារនោះ។[128] ទោះបីជាអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពល្អប្រសើរក៏ដោយ សមត្ថកិច្ចក៏អាចដាក់វិធានការឲ្យសហកម្មសិទ្ធិករទទួលខុសត្រូវ ក្នុងការថែទាំឲ្យមានភាព ប្រសើរលើចំណែករួមដែរ។[129] ទោះបីជាវិធាននោះមិនបានបញ្ជាក់ច្បាស់ពីអាជ្ញាធរនៃស្ថាប័នណាមានសមត្ថកិច្ចក៏ដោយ ប៉ុន្តែនៅក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែង គេសង្កេតឃើញថាការអន្តរាគមន៍ពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចកើតឡើង នៅពេលមានជម្លោះប៉ុណ្ណោះហើយការអន្តរាគមន៍ច្រើនជាការសម្របសម្រួលជាជាងការបង្ខំ។

កាតព្វកិច្ចនៃការថែទាំ និងជួសជុលចំណែករួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករមិនត្រឹមតែមានដូចបាន បញ្ជាក់ខាងលើនោះទេ ព្រោះពួកគាត់ត្រូវទទួលខុសត្រូវបន្ថែមលើចំណាយនៃការថែទាំ និងជួសជុលផងដែរ ដោយការ

[128] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា១៨ ។

[129] ច្បាប់ភូមិបាល, , លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ១៣ សីហា ២០០១, មាត្រា ១៨៥។

ចំណាយនោះធ្វើឡើងទៅតាមទំហំនៃចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន លើកលែងតែ មានការព្រមព្រៀងផ្សេងពីនេះ ឬមានបញ្ញត្តិផ្ទុយនៅក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង។[130] គេអាចសង្កេតឃើញថា សហកម្មសិទ្ធិករទាំងជនបរទេស និងពលរដ្ឋខ្មែរអាចកំណត់ពីរបៀបគណនាបន្ទុកនៃការចំណាយ តាមវិធីមួយចំនួនដូចខាងក្រោម ៖

សហកម្មសិទ្ធិករ អាចធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាជាមុន នូវការគណនាចំណាយបន្ទុកថែទាំលើ ចំណែករួម នៅក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង។ សហកម្មសិទ្ធិករ ក៏អាចធ្វើការព្រមព្រៀងលើការចំណាយបន្ទុកថែទាំនៅពេលមានតម្រូវការក្នុងការថែទាំ។ ប្រសិនបើសហកម្មសិទ្ធិករ មិនមានការព្រមព្រៀងគ្នាទេ ឬមិនមានចែងនៅក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនោះ ចំណាយបន្ទុកក្នុងការថែទាំ ត្រូវបានគណនាតាមសមាមាត្រទំហំនៃចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន។ ជាគោលការណ៍ សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់រួមទាំងសហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ត្រូវចូលរួមរ៉ាប់រងបន្ទុកនៃការចំណាយថែទាំ និងជួសជុលចំណែករួម ហើយមិនអាចប្រកែកដោយហេតុផលមិនបានប្រើប្រាស់នូវចំណែករួមបានឡើយ។ បន្ថែមពីនេះ សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ត្រូវទទួលខុសត្រូវនូវបំណុលរបស់តតិយជនដែលកើតចេញពីបន្ទុក នៃចំណែករួមដោយសហកម្មសិទ្ធិករត្រូវទទួលខុសត្រូវទៅតាមសមាមាត្រទំហំចំណែកឯកជនដែលខ្លួនមាន ដែលក្នុងនោះមានដូចជា ការថែទាំលើសួនច្បារ អាងហែល ទឹក កន្លែងកំសាន្តនៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិជាដើម។[131]

[130] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា១៧។

[131] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ១២ សីហា ២០០៩, មាត្រា១៤។

ជំពូកទី៣

វិធានការការពារចំពោះជនបរទេស

ជំពូកទី៣

វិធានការការពារចំពោះជនបរទេស

ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសមានគោលដៅសំខាន់ គឺចង់សម្រួលនិងផ្តល់សិទ្ធិដល់ជនបរទេសដើម្បីអាចមានសិទ្ធិកាន់កាប់អគារនៅកម្ពុជា។ លើសពីនេះទៅទៀត ច្បាប់នេះមានគោលបំណងដើម្បីសម្រួលដល់ជនបរទេសដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់ ជាពិសេសសម្រាប់ជនបរទេសដែលរាជរដ្ឋាភិបាលយល់ថាអាចផ្តល់ផលប្រយោជន៍ចំពោះព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ពិតណាស់ ដោយសារតែមូលហេតុនេះហើយ ទើបក្នុងនាមជាអ្នកច្បាប់ ត្រូវព្យាយាមឱ្យអស់ពីលទ្ធភាពក្នុងការការពារនូវកូនក្តីរបស់ខ្លួនដែលជាអ្នកទិញជនជាតិបរទេស ធ្វើយ៉ាងណាឱ្យដំណើរការនៃការលក់ទិញប្រព្រឹត្តទៅយ៉ាងរលូនមិនមានវិការៈផ្សេងៗដែលនឹងត្រូវកើតឡើង ឬអាចនឹងកើតឡើងក្នុងអំឡុងពេលនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា ព្រោះជនបរទេសជាជនដែលងាយនឹងរងគ្រោះដោយសារការឆបោក និងការផ្សព្វផ្សាយព័ត៌មានមិនពិតពីសំណាក់អ្នកលក់ដែលជាជនជាតិកម្ពុជាអំពីព័ត៌មានផ្សេងៗដែលទាក់ទងនឹងអគារ ។ មួយវិញទៀត ថាតើក្នុងនាមជាអ្នកច្បាប់ ត្រូវការពារជនបរទេសបែបណានៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា ដើម្បីអាចតតាំងជាមួយតតិយជនបាន។ មែនហើយ ការធ្វើលិខិតយថាភូត (៣.១) ពិតជាមានសារៈសំខាន់ខ្លាំងណាស់ក្នុងការការការពារជនបរទេសក្នុងប្រតិបត្តិការនៃការលក់ទិញនេះ ព្រមទាំងធ្វើការចុះបញ្ជី ដើម្បីជាមធ្យោបាយក្នុងការតាំងជាមួយតតិយជន (៣.២) ។

៣.១ ការការពារតាមរយៈលិខិតយថាភូត

ភាគីត្រូវកំណត់ឱ្យបានច្បាស់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ អំពីកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា (៣.១.១) ព្រមទាំងគូភាគីដែលបង្កើតនូវកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះ (៣.១.២) ។

៣.១.១ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា

កម្មវត្ថុ ត្រូវបានកំណត់ជាលក្ខខណ្ឌតម្រូវសម្រាប់សុពលភាពក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា។ ពិតណាស់ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា សំដៅដល់កាតព្វកិច្ចគតិយុត្ត ដែលស្វែងរក ឬដែលចង់បានដោយភាគី ឧទាហរណ៍ ក្នុងទំនាក់ទំនងបុគ្គលឯកជន ក្នុងកិច្ចសន្យាលក់អគារ ដែលអគារជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា។

អគារសហកម្មសិទ្ធិបច្ចុប្បន្ន មានប្រភេទប័ណ្ណ ២ ប្រភេទដែលទីមួយ ជាប្រភេទវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ដែលគេហៅថាប្លង់រឹង ឬប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ និងប្រភេទទីពីរ គេហៅថាប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ ដែលគេហៅថាប្លង់ទន់។ ជាក់ស្តែងអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ) គឺត្រូវបានទទួលបានការចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវស្របតាមបញ្ញត្តិរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្មនិងសំណង់។ ការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺទាមទារឲ្យមានការយកប័ណ្ណសម្គាល់ អចលនវត្ថុទៅតម្កល់នៅឯរដ្ឋបាលសុរិយោដី ដើម្បីជាថ្នូរដែលទទួលបានមកវិញនូវវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន។[132] បើសិនជាក្បាលដីមិនមានប័ណ្ណសម្គាល់ទេ គឺមិនអាចធ្វើការសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិបានឡើយ ហើយក៏មិនអាចទទួលបាននូវវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន។ ដូច្នេះ ដើម្បីធ្វើការដោះស្រាយបញ្ហានេះបាន ដំបូងយើងត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីក្បាលដីជាមុនសិន ហើយយើងអាចយកប័ណ្ណសម្គាល់ក្បាលដីនេះទៅប្តូរយកនូវវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ ចំណែកឯកជន ដោយគ្រាន់តែយកប័ណ្ណសម្គាល់ក្បាលដីទៅតម្កល់នៅឯរដ្ឋបាលសុរិយោដី។ ពិតណាស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់មានសមត្ថកិច្ចធ្វើការចុះបញ្ជី និងចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជូនសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់តាមនីតិវិធី។ មានតែអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានសាងសង់រួចចប់សព្វគ្រប់តាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមានប៉ុណ្ណោះ ទើបអាចជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនបាន។[133]

ការកំណត់ឱ្យបានច្បាស់លាស់នូវសិទ្ធិអំណាចក្នុងការប្រើប្រាស់នូវចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន និងវិសាលនៃចំណែករួម ជារឿងដែលត្រូវយកចិត្តទុកដាក់បំផុត ។ ទោះជាយ៉ាងណា ផលវិបាក និងវិវាទដែលអាចកើតមានឡើងដោយសារការកំណត់មិនច្បាស់លាស់អំពីចំណែកឯកជន និងចំណែករួម (ក) ព្រោះវានឹងជះឥទ្ធិពលដល់ការកំណត់សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគី (ខ) ។

ក. ការកំណត់ចំណែកឯកជន ចំណែករួម និងវិធានផ្ទៃក្នុងនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

រាល់ចំណែក នៃអគារ ឬ ដីសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ផ្តាច់មុខ នៃសហកម្មសិទ្ធិករណាមួយបង្កើតបានជាចំណែកឯកជន ហើយនៅក្នុងវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ត្រូវកំណត់អំពីប្រភេទ និង ទំហំ នៃចំណែក

[132] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ១២ សីហា ២០០៩, មាត្រា៧។

[133] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ១២ សីហា ២០០៩, មាត្រា១៦។

នោះ។[134] សហកម្មសិទ្ធិករទាំងឡាយមានសិទ្ធិពេញលេញលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនដោយមិនបំពានទៅលើចំណែករួម និង មិនរំខាន ឬ រាំងស្ទះដល់ការប្រើប្រាស់ចំណែករួមដោយសហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត ។ សហកម្មសិទ្ធិករទាំងនោះអាចផ្ទេរសិទ្ធិដោយសេរី ជួល ឬ បង្កើតផលុបភោគរៀបចំសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យនៅ ដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ដាក់បញ្ចាំនូវចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន។[135] ប៉ុន្តែសហកម្មសិទ្ធិករមិនអាចបង្កើតសេវភាពលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួននោះបានទេ។[136]

ការកំណត់ឱ្យបានជាក់លាក់នូវចំណែកឯកជន គឺមានភាពងាយស្រួលក្នុងការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់នូវកម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខដែលខ្លួនមានចំពោះចំណែកឯកជននោះ។ កម្មសិទ្ធិនៃចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនរបស់សហកម្មសិទ្ធិនីមួយៗ ដែលសហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ មានសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដោយសេរីបាននៅក្នុងទំហំដែលច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតបានកម្រិត[137] មានន័យថាអាចអនុវត្តបានត្រឹមកម្រិតដែលច្បាប់បានអនុញ្ញាត។[138] ការប្រើប្រាស់ គឺជាការប្រើវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។ តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ការអាស្រ័យផលសំដៅដល់ផលស៊ីវិល និងផលធម្មជាតិ ដែលផលស៊ីវិលសំដៅដល់កម្មសិទ្ធិករជួលអចលនវត្ថុទៅឱ្យអ្នកដទៃហើយទទួលបានថ្លៃឈ្នួល។ ចំណែកឯការអាស្រ័យផលធម្មជាតិ សំដៅដល់ការទទួលបានផ្លែផ្កា ហើយកម្មសិទ្ធិករអាចយកផ្លែផ្កានោះមកធ្វើជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន។ ចំណែកការចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន មានដូចជា ការដែលកម្មសិទ្ធិករយកវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនទៅដាក់ប្រាតិភោគដើម្បីធានាបំណុលរបស់ខ្លួន ឬរបស់អ្នកដទៃ ឬ ធ្វើអនុប្បទានទៅឱ្យអ្នកដទៃជាដើម។[139]

កម្មសិទ្ធិគឺជាសិទ្ធិប្រត្យក្សដែលមានលក្ខណៈផ្តាច់មុខបំផុតក៏ដោយ ប៉ុន្តែ ការប្រើនូវកម្មសិទ្ធិអាចត្រូវបានកម្រិតខ្លះដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងច្បាប់ផ្សេងៗ។ ពិតមែនហើយ កម្មសិទ្ធិជាសិទ្ធិគ្រប់គ្រងទាំងស្រុង និង

[134] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ១៣ សីហា ២០០១, មាត្រា១៧៨។

[135] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា១២។

[136] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ១៣ សីហា ២០០១, មាត្រា១៧៧។

[137] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១៣៨។

[138] លោកសេងពុទ្ធី, *ឯកសារស្រាវជ្រាវស្តីពីសិទ្ធិប្រត្យក្ស*, (ភ្នំពេញ៖ ២០១២)។

[139] ក្រុមគ្រូបង្គោលក្រោមកិច្ចសហប្រតិបត្តិការរបស់ JICA, *សៀវភៅពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ១ដល់ភាគ៦,* បោះពុម្ពលើកទី១ (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១២)។

ជាសកលដែលជាមូលហេតុនាំឱ្យកម្មសិទ្ធិករអាចប្រើប្រាស់ដោយខ្លួនឯងនូវវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន និង អាស្រ័យផលដូចជាការឱ្យជួលចំណែកឯកជននោះ ដាក់ប្រាតិភោគដើម្បីធានាបំណុល ឬក៏អាចចាត់ចែងវត្ថុនោះ ដូចជាការធ្វើអនុប្បទានជាដើម។[140] ចំណែករួម ជាចំណែកដែលប្រើប្រាស់ជាលក្ខណៈរួម រាល់បុគ្គលដែលជាសហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមានសិទ្ធិស្មើៗគ្នាក្នុងការប្រើប្រាស់នូវចំណែករួម តែមិនអាចប្រើប្រាស់ជាលក្ខណៈផ្តាច់មុខបានទេ។

ដូច្នេះការកំណត់ឱ្យបានច្បាស់នូវផ្នែកដែលជាចំណែកឯកជន ឬចំណែករួម គឺក្នុងគោលបំណងដើម្បីងាយស្រួលក្នុងការគ្រប់គ្រង ការប្រើប្រាស់ ការចាត់ចែង និងការចំណាយផ្សេងៗ ដែលចំណែកឯកជន ការចំណាយ ត្រូវជាបន្ទុកសហកម្មសិទ្ធិករនៃចំណែកឯកជននីមួយៗ ចំណែកឯ ការចំណាយចំពោះចំណែករួម ការចំណាយ ត្រូវជាបន្ទុករបស់សហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងអស់។ ក្រៅពីការកំណត់ឱ្យបានច្បាស់លាស់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ផងដែរនោះ ក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងក៏បានកំណត់យ៉ាងច្បាស់លាស់ពីសិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច ការទទួលខុសត្រូវ និងការចាត់ចែងចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិផងដែរ។ បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងឬវិធានផ្ទៃក្នុងនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ជាវិធាន ឬជាលក្ខន្តិកៈក្នុងការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលនៅក្នុងនោះមានកំណត់អំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិនីមួយៗ ព្រមទាំងកំណត់អំពីការចំណាយផ្សេងៗដែលមាននៅអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះ។

ខ. ការពិនិត្យមើលប្រភេទទ្រព្យ

ប្រាតិភោគ ជាយន្តការមួយនៃការការពារផលប្រយោជន៍របស់ម្ចាស់បំណុល។ ពិតណាស់ ជនបរទេសងាយរងគ្រោះដោយសារមិនដឹងអំពីទ្រព្យដែលខ្លួនចង់ធ្វើលទ្ធកម្ម ដោយប្រភេទទ្រព្យខ្លះ មានជាប់នូវប្រាតិភោគដែលធ្វើឱ្យជនបរទេសត្រូវប្រឈមមុខជាមួយនឹងតតិយជនដែលជាម្ចាស់បំណុល។ ជាធម្មតា ប្រាតិភោគដែលគេតែងតែឃើញការអនុវត្តបច្ចុប្បន្នទៅលើអចលនវត្ថុមានជាអាទិ៍ ហ៊ីប៉ូតែក និងបញ្ចាំជាដើម ។ ក្នុងករណីដែលមានការបញ្ចាំ កូនបំណុលត្រូវតម្រូវឱ្យមានការផ្ទេរការកាន់កាប់ ដែលភាគច្រើនម្ចាស់បំណុល ដើម្បីធានានូវសុវត្ថិភាពលើបំណុលរបស់ខ្លួន តែងតែយកនូវប្លង់កម្មសិទ្ធិ ឬប្លង់សម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុនោះពីកូនបំណុ

[140] លោកសេងពុទ្ធី, *ឯកសារស្រាវជ្រាវស្តីពីសិទ្ធិប្រត្យក្ស*, (ភ្នំពេញ៖ ២០១២)។

ល។[141] ក្នុងករណីនេះ ជនបរទេសអាចដឹងអំពីប្រាតិភោគដែលមាននៅលើអគារដែលខ្លួនចង់ទិញ ព្រោះអ្នកលក់បានបាត់បង់សិទ្ធិក្តាប់ទុកប្លង់ហើយ ។

អ្វីដែលអ្នកច្បាប់មានការព្រួយបារម្ភ គឺការដាក់ហ៊ីប៉ូតែកលើអចលនវត្ថុនោះ ។ ពិតណាស់ ហ៊ីប៉ូតែក ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងគ្នារវាងម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុល ឬតតិយជនដែលយកអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនមកដាក់ជាប្រាតិភោគ។[142] គួរឲ្យកត់សម្គាល់ថា ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមានសិទ្ធិទទួលបាននូវការសងចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួនដោយមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀតចំពោះអចលនវត្ថុ ដែលបានដាក់ជាប្រាតិភោគនៃកាតព្វកិច្ចដោយកូនបំណុល ឬតតិយជន មិនផ្ទេរការកាន់កាប់។[143] ត្រង់ចំណុចនេះ ជនបរទេសដែលជាអ្នកទិញ មានការលំបាក ប្រសិនបើក្នុងករណីដែលជនបរទេសនោះ មិនបានទៅសួរនាំព័ត៌មានលម្អិតពីមន្ទីរសុរិយោដីដែលទីតាំងអចលនវត្ថុនោះតាំងនៅអំពីព័ត៌មានទាក់ទងនឹងប្រវត្តិនៃដីដែលនឹងត្រូវធ្វើលទ្ធកម្ម។[144]

ពិតណាស់ ការកំណត់កម្មវត្ថុនៅក្នុងកិច្ចសន្យា គឺមានសារៈសំខាន់បំផុតក្នុងការកំណត់ថាតើអគារដែលនឹងក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជារបស់កម្មសិទ្ធិករមួយណា ឬជារបស់សហព័ទ្ធទាំងពីរ ជៀសវាងនូវការផ្លាស់ប្តូរនៅពេលអនាគត។ មែនហើយ ក្នុងករណីដែលអគារដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានោះ ជារបស់សហព័ទ្ធណាម្ខាង សហព័ទ្ធនោះអាចមានសិទ្ធិដោយសេរីក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅតតិយជនផ្សេងទៀត។ ករណីលើកលែងបើសិនជាចំណែកឯកជនត្រូវបានប្រើប្រាស់ដូចជាលំនៅដ្ឋានគ្រួសារ ដូចនេះនៅក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែងគួរតែមានការយល់ព្រមពីសហព័ទ្ធម្ខាងទៀត ប៉ុន្តែបើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជារបស់សហព័ទ្ធទាំងពីរ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអាចធ្វើទៅបាន លុះត្រាតែមានការព្រមព្រៀងពីសហព័ទ្ធទាំងសងខាង ។ មួយវិញទៀត ចំពោះជនបរទេស ច្បាប់

[141] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៨១៨។

[142] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៨៤៥។

[143] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៨៤៣។

[144] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ៣០កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ៥។

ហាមឃាត់ដាច់ខាតចំពោះការធ្វើលទ្ធកម្មលើអគារសហកម្មសិទ្ធិតាមរយៈការលក់ទិញនៅជាន់ផ្ទាល់ដីឱ្យជនបរទេស។[145]

៣.១.២ គូភាគីនៃកិច្ចសន្យា

កិច្ចសន្យា ជាកិរិយាដែលបុគ្គលពីរនាក់ ឬច្រើននាក់មានឆន្ទៈត្រូវគ្នាព្រមបង្កើត ការប្រែ ឬរំលត់នូវកាតព្វកិច្ច។[146] ជាការពិតណាស់ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ជាគោលការណ៍មាន ការព្រមព្រៀង សមត្ថភាព និង អត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យា(កម្មវត្ថុនៅក្នុងច្បាប់ចាស់)។[147] ដោយយោងតាមលក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃកិច្ចសន្យាបែបនេះហើយ ទើបគេអាចសន្និដ្ឋានថា ភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យា (ក) មានសារៈសំខាន់ក្នុងការបង្ហាញនូវការព្រមព្រៀងរបស់ខ្លួន ព្រមទាំងលើកឡើងនូវសមត្ថភាពរបស់ខ្លួនក្នុងការបង្កើតនូវកិច្ចសន្យា។ មិនត្រឹមតែប៉ុណ្ណោះ ភាគីត្រូវរំលេចឱ្យឃើញនូវសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនដែលមានចំពោះកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា (ខ) ថាតើ ភាគីនៅពេលដែលបង្កើតកិច្ចសន្យា មានសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចបែបណាខ្លះ ?

ក. ការកំណត់គូភាគីនៃកិច្ចសន្យា

ក.១ ភាគី

ការបង្កើតកិច្ចសន្យា ភាគីជាលក្ខខណ្ឌគ្រឹះដ៏ចម្បងមួយនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ព្រោះវាអាចបញ្ជាក់អំពីសមត្ថភាព ព្រមទាំងការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីក្នុងកិច្ចសន្យា ។ ម្យ៉ាងទៀត គឺដើម្បីងាយស្រួលក្នុងការកំណត់នូវកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យ ។ ពិតណាស់ ជាគោលការណ៍ច្បាប់សមត្ថភាពរបស់ភាគីកើតឡើងតាំងពីពេលដែលចាប់កំណើតមកម្ល៉េះ។ចំណែកឯសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពចាប់ផ្តើមនៅពេលដែលបុគ្គលនោះដល់អាយុជានីតិជន។[148]

ក្នុងនាមជាអ្នកច្បាប់ ការកំណត់គូភាគីមានសារៈសំខាន់ណាស់ដើម្បីកំណត់អំពីសមត្ថភាពស្របច្បាប់របស់គូភាគីនៃកិច្ចសន្យា។ ពិតណាស់ ក្នុងករណីដែលសហព័ទ្ធដែលបង្កើតកិច្ចសន្យាជាជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព ដូច្នេះ ត្រូវបង្កើតរបបមួយដើម្បីការពារជនដែលមានសមត្ថភាពទាបក្នុងការធ្វើកិច្ចការជួញដូរ។ ផ្ទុយ

[145] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា៦។

[146] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៣១១។

[147] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០,០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៣៤៥ ដល់មាត្រា ៣៥៤។

[148] សេងពុទ្ធី, *ឯកសារស្រាវជ្រាវស្តីពីសិទ្ធិប្រត្យក្ស*, (ភ្នំពេញ៖ ២០១២)។

មកវិញ បើមើលពីភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាជួញដូរជាមួយជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពនោះ អាចធ្វើឱ្យខូចផែនការរបស់ភាគីម្ខាងទៀត។ ហេតុនេះហើយ បានជាមាត្រា ៣២ និងមាត្រា ៣៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានបញ្ញត្តជាពិសេសដើម្បីការពារ ក៏ដូចជាគិតដល់ផលប្រយោជន៍របស់ភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចការជួញដូរជាមួយជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពនោះ។ កិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពដោយសមត្ថភាពឯកឯង ក៏មានសុពលភាពដែរ ប៉ុន្តែអាចលុបចោលបាន ហេតុនេះហើយ ចំពោះភាគីម្ខាងទៀត ទំនាកទំនងគតិយុត្តនឹងមានភាពខុសគ្នាទៅតាមករណីដែលថាតើភាគីខាងជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពលុបចោល ឬមិនលុបចោលនូវកិច្ចសន្យានោះ ។ ដូច្នេះបញ្ហានេះ គឺជាស្ថានភាពមួយដែលមិនមានស្ថេរភាពទាល់តែសោះក្នុងកិច្ចជួញដូរ ។[149] សិទ្ធិដាស់តឿនឱ្យដល់ភាគីម្ខាងទៀតនៃជនត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព ដើម្បីឱ្យគេអាចកំណត់បានច្បាស់លាស់នូវទំនាក់ទំនងគតិយុត្តនោះបានឆាប់រហ័ស។

បន្ថែមពីនេះ ជនបរទេសមុននឹងធ្វើកិច្ចសន្យាជាមួយសហព័ទ្ធណាមួយនៃភាគីម្ខាងទៀត គប្បីកំណត់ឱ្យបានច្បាស់អំពីប្រភេទនៃទ្រព្យដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ។ តួយ៉ាងនៅក្នុងចំណងអាពាហ៍ពិពាហ៍ ទ្រព្យសម្បត្តិត្រូវបានបែងចែកជាពីរប្រភេទគឺ ទ្រព្យរួម និងទ្រព្យដោយឡែក ។ ទ្រព្យសម្បត្តិរួម គឺជាទ្រព្យសម្បត្តិទាំងឡាយដែលប្តីប្រពន្ធទាំងសងខាង ឬ តែម្ខាងទទួលបាន ក្នុងអំឡុងពេលអាពាហ៍ពិពាហ៍[150] ក្នុងអំឡុងអាពាហ៍ពិពាហ៍ រាល់ទ្រព្យសម្បត្តិ ដែលកើតឡើងក្នុងពេលនោះ ត្រូវចាត់ទុកថាជាទ្រព្យសម្បត្តិរួម។ លើកលែងតែទ្រព្យនោះកើតចេញពី ប្រទានកម្ម សន្តតិកម្ម អច្ច័យទានតែប៉ុណ្ណោះ ដែលគេបានចាត់ថាជាទ្រព្យសម្បត្តិដោយឡែក ។ ចំណែកឯទ្រព្យសម្បត្តិដោយឡែក គឺជាទ្រព្យសម្បត្តិដោយឡែក គឺសំដៅទៅលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលសហពទ្ធ័មានមុនពេលរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍។ យើងអាចនិយាយបានយ៉ាងងាយថា រាល់ទ្រព្យសម្បត្តិដែលកើតមុនអាពាហ៍ពិពាហ៍ គឺគេចាត់ទុកថាជាទ្រព្យសម្បត្តិដោយឡែកទាំងអស់។ ការកំណត់បែបនេះ ងាយស្រួលសម្រាប់ម្ចាស់បំណុល (ជនបរទេស) ក្នុងការអនុវត្តនៅលើទ្រព្យរបស់កូនបំណុលក្នុងករណីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់កូនបំណុល។

[149] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៣២។

[150] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៩៧៣។

ទោះជាក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានចែងអំពីករណីយកិច្ចនៃកិច្ចសង្គ្រោះគ្នាក៏ពិតមែន[151] ក៏ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច គឺជាការអនុវត្តជាឯកត្តជន លុះត្រាតែមានការយល់ព្រមអនុវត្តកាតព្វកិច្ចជំនួសកូនបំណុល។

ដូច្នេះការកំណត់ឱ្យបានច្បាស់អំពីប្រភេទនៃទ្រព្យដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា អាចជួយសម្រួលដល់តុលាការក្នុងការវិនិច្ឆ័យអំពីសមាសភាពនៃទ្រព្យ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចចំពោះបំណុល ។ ជាទូទៅ មានភាពស្រពិចស្រពិលជាច្រើនទាក់ទងនឹងវិវាទទាមទារឱ្យអនុវត្តនូវកាតព្វកិច្ចដែលជារឿយៗ ដើមបណ្តឹងដែលដាក់បណ្តឹងទាមទារការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ច្រើនទាមទារឱ្យតុលាការចេញសេចក្តីសម្រេចរឹបអូស ឬទូទាត់ ឬឃាត់ទុកនូវទ្រព្យដែលមានទិដ្ឋភាពខាងក្រៅ ហាក់ដូចជាទ្រព្យជាកម្មសិទ្ធិរបស់កូនបំណុលតែម្នាក់ឯង ផ្ទុយទៅវិញទ្រព្យទាំងនោះ អាចជាទ្រព្យរួមដែលមានចំណែកពាក់កណ្តាលទៀតជារបស់សហព័ទ្ធកូនបំណុល ឬទ្រព្យនោះអាចជាទ្រព្យដោយឡែករបស់សហព័ទ្ធកូនបំណុលតែម្នាក់ឯង។ ចំណុចទាំងនេះជាហានិភ័យរបស់ម្ចាស់បំណុលក្នុងការខាតបង់នូវផលប្រយោជន៍របស់ខ្លួន ។

ក.២ ការជ្រើសរើសអ្នកតំណាង

ជនបរទេស ជាជនងាយរងគ្រោះបំផុតក្នុងការអនុវត្តកិច្ចសន្យា ព្រោះជនបរទេសមិនអាចដឹង និងមិនដឹងអំពីបញ្ហាផ្លូវច្បាប់ក្នុងការធ្វើប្រតិបត្តិការសកម្មភាពរបស់ខ្លួន និងមិនបានដឹងច្បាស់អំពីស្ថានភាពនៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានោះទេ។ អ្នកទិញដែលជាជនបរទេស ត្រូវបានច្បាប់កម្ពុជារឹតត្បិតសិទ្ធិមួយចំនួនចំពោះអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ដូចជា ដីធ្លី អគារនៅជាន់ផ្ទាល់ដី ជាដើម ដែលទាំងអស់នេះទាមទារឱ្យជនបរទេសត្រូវរកតំណាងមួយដែលអាចទុកចិត្តបាន ក្នុងការអនុវត្តនូវសកម្មភាពរបស់ខ្លួន ។ តួយ៉ាង ច្បាប់កម្ពុជា បានអនុញ្ញាតឱ្យមាននូវយន្តការថ្មីផ្សេងទៀត គឺជនបរទេសអាចប្រើប្រាស់នូវអ្នកតំណាងរបស់ខ្លួន (ក) ដើម្បីធ្វើប្រតិបត្តិការក្នុងនាមខ្លួនផ្ទាល់ ឬអាចបង្កើតជាក្រុមហ៊ុនកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ (ខ) ដែលមានម្ចាស់ភាគហ៊ុនកម្ពុជាច្រើនជាងដើម្បីងាយស្រួលក្នុងការកាន់កាប់នូវអចលនវត្ថុក៏ដូចជាអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលខ្លួនចង់បាន ។

ក.២.១ អ្នកតំណាងតាមច្បាប់

ជាការពិតណាស់ រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បានហាមប្រាមចំពោះកម្មសិទ្ធិរបសជនបរទេសលើដីធ្លីនៅកម្ពុជា ប៉ុន្តែក៏មិនមែនដាច់ខាតនោះដែរ។ យើងមានយន្តការជាច្រើនក្នុងការអនុញ្ញាតឱ្យ

[151] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៩៦៦។

បរទេសអាចមានសិទ្ធិទិញដីធ្លី ឬអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា។ យន្តការផ្សេងទៀតដែលត្រូវបានប្រើប្រាស់តាមរយៈកិច្ចសន្យាអណត្តិក្នុងការប្រើប្រាស់ឈ្មោះប្រជាជនកម្ពុជាដើម្បីទិញអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា ប៉ុន្តែយន្តការបែបនេះមិនត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់កម្ពុជានោះទេ។

"នៅពេលដែលបានចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុហើយ សិទ្ធិនេះត្រូវបានសន្មតថាជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដែលមានឈ្មោះនៅក្នុងបញ្ជីនោះ"។[152] តាមរយៈមាត្រានេះ ច្បាប់មិនទទួលស្គាល់ក្នុងការឈរឈ្មោះតំណាងជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីនោះទេ មានន័យថា ឈ្មោះអ្នកណានៅក្នុងសន្លឹកប័ណ្ណ បុគ្គលនោះត្រូវតែជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជី ពីព្រោះនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីមិនបានសរសេរឈ្មោះអ្នកតំណាងនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីនោះទេ។ ករណីនេះគឺអនុវត្តចំពោះការចុះបញ្ជីប្លង់រឹង ឬ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ)។

ទោះជាដូច្នេះក្តី នៅតែមានវិធីក្នុងកាន់កាប់ប្លង់ទន់មួយទៀតតាមរយៈភាគីតំណាង។ អ្វីទៅជាភាគីតំណាង? ជាធម្មតា វិធីនេះអនុញ្ញាតឲ្យវិនិយោគិនបរទេសចុះហត្ថលេខាព្រមព្រៀងក្នុងភាពជាដៃគូរជាមួយនឹងម្ចាស់ដី។ ការកាន់កាប់អចលនវត្ថុអាចធ្វើឡើងដោយវិធីច្រើនយ៉ាង ពោលគឺតាមរយៈតំណាងតាមច្បាប់ចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ។ ពិតណាស់ អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា អាចនឹងត្រូវដាក់ជាហ៊ីប៉ូតែក (ដាក់ធានាប្រាតិភោគ) និងបន្ទាប់មកជួលទៅឲ្យវិនិយោគិនបរទេសវិញ។ នេះជាវិធីដែលចំណាយតិចក្នុងការកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ និងដីនៅក្រោមអគារ ឬយ៉ាងហោចណាស់គ្រប់គ្រងលើអចលនទ្រព្យទាំងមូលតែម្តង។ ដើម្បីអនុវត្តន៍វិធីប្រើប្រាស់ ភាគីតំណាងដោយគ្រាន់តែត្រូវការឯកសារផ្លូវការបួនច្បាប់ ដែលមានកិច្ច ព្រមព្រៀងបង់រំលស់ (អាចថាជាកិច្ចព្រមព្រៀងធនលាភសាមយិក) កិច្ចសន្យាកម្ចី កិច្ចសន្យាជួល និងកិច្ចសន្យាទ្រព្យធានា។ ឯកសារទាំងបួននេះ នឹងធានាថាអាចគ្រប់គ្រងលើអចលនទ្រព្យទាំងមូល ហើយមានសុវត្ថិភាពមិនព្រួយថាភាគីតំណាងនឹងយកទ្រព្យរបស់អ្នកដោយគ្មានការព្រមព្រៀង។

ក.២.២ ក្រុមហ៊ុនកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ

តាមរយៈប្រព័ន្ធកំណែទម្រង់ច្បាប់ និងការបង្កើននូវភាពច្បាស់លាស់នៅក្នុងប្រព័ន្ធផ្តល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លីជូនប្រជាពលរដ្ឋ ធ្វើមានយន្តការច្រើនទម្រង់ដែលជនបរទេសអាចកាន់កាប់លើអចលនទ្រព្យនៅក្នុងប្រទេស

[152] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១៣៧។

កម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្ននេះ ។ ភាពជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ជាទូទៅត្រូវបានគេស្គាល់ថាជា"ប្លង់កម្មសិទ្ធិរួម") គឺជាវិធីស្របច្បាប់ដំបូងគេដែលអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនទ្រព្យ។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយប្លង់កម្មសិទ្ធិរួមគឺជាប្រភេទទម្រង់កម្មសិទ្ធិកាន់កាប់មានកម្រិតលើយូនីតនៃលំនៅដ្ឋានរួមជាមួយនឹងព្រំដែននៃសិទ្ធិផ្សេងៗទៀត។ ដូច្នេះសម្រាប់វិនិយោគិនបរទេសដែលមានបំណងចង់អភិវឌ្ឍក្នុងទ្រង់ទ្រាយធំ ពួកគេមានសិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់លើអចលនទ្រព្យរួម និងដី។

យន្តការមួយដែលអាចប្រើក្នុងការទិញអចលនទ្រព្យ គឺជាការបង្កើតក្រុមហ៊ុនដែលមានសិទ្ធិគ្រប់គ្រងលើដីធ្លី។ នេះគឺជាក្រុមហ៊ុនសាជីវកម្មទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត ដែលបានចែងនៅក្នុងច្បាប់កម្ពុជាថាជនជាតិខ្មែរអាចកាន់កាប់លើអចលនទ្រព្យជំនួសជនបរទេសបាន។ កត្តាសំខាន់បំផុតក្នុងការបង្កើតក្រុមហ៊ុនដីធ្លីស្របច្បាប់មួយគឺ ៥១% នៃក្រុមហ៊ុននេះត្រូវតែជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនជាតិកម្ពុជា។[153] ទោះជាយ៉ាងណា បើទោះបីជានៅលើក្រដាសបញ្ជាក់ថាភាគីកម្ពុជានឹងកាន់ភាគហ៊ុនភាគច្រើនក៏ដោយក៏កិច្ចព្រមព្រៀងម្ចាស់ភាគហ៊ុននៃភាគីទាំងពីរត្រូវរៀបចំឡើងក្នុងរបៀបមួយដែលភាគីបរទេសនឹងកាន់កាប់ព្រមទាំងគ្រប់គ្រងលើរាល់ការសម្រេចរបស់ក្រុមហ៊ុន។ តម្រូវការចាំបាច់សម្រាប់ភាពជាម្ចាស់ភាគច្រើនដោយជនជាតិខ្មែរហើយអត្ថប្រយោជន៍ជាបន្តបន្ទាប់ នៅពេលក្រុមហ៊ុនបានបង្កើតឡើងដោយស្របច្បាប់គឺត្រូវបានចែងនៅក្នុងច្បាប់របស់ក្រុមហ៊ុន។ យោងទៅតាមច្បាប់ស្តីពីការវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា (ជំពូក៦ មាត្រា១៦)៖ "នីតិបុគ្គលដែលកាន់កាប់ភាគហ៊ុនរបស់ក្រុមហ៊ុនច្រើនជាង ៥១% ត្រូវបានគ្រប់គ្រងដោយផ្ទាល់ដោយបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ"។[154] អត្ថប្រយោជន៍ដែលមានគឺត្រូវកំណត់ថា "ការប្រើប្រាស់ដីត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យវិនិយោគិនរួមមាន៖ ការសម្បទាន ការជួលរយៈពេលខ្លីការជួលរយៈពេលវែងដែលអាចបន្តឡើងវិញបានដោយអនុលោមទៅតាមបញ្ញត្តិច្បាប់ភូមិបាល។

អត្ថប្រយោជន៍ទាំងនេះ ត្រូវបានផ្តល់ឱ្យដោយច្បាប់តាមរយៈរចនាសម្ព័ន្ធនេះដែលលើសពីយន្តការនៃការគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យផ្សេងទៀតរបស់ជនបរទេស ហើយរចនាសម្ព័ន្ធនេះត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយស្របច្បាប់។ វិធីសាមញ្ញបំផុតក្នុងការបង្កើតក្រុមហ៊ុនកាន់កាប់ដី គឺតាមរយៈមេធាវីដែលជាអ្នកទទួលខុសត្រូវក្នុងការរៀបចំឯកសារច្បាប់ទាំងអស់ដែលតម្រូវឲ្យមាន។ ជាក់ស្តែង បញ្ញត្តិសម្រាប់ក្រុមហ៊ុនគឺជាឯកសារសំខាន់បំផុតនៅក្នុងដំណើរការបង្កើតក្រុមហ៊ុន ព្រោះវាគឺជាដំណើរការតាក់តែងច្បាប់ដ៏ស្មុគស្មាញមួយពីព្រោះវាត្រូវបញ្ជាក់ពី

---

[153] ច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម, លេខ នស/រកម/០៦០៥/០១៩, ១៧ ឧសភា ២០០៥, មាត្រា១៣។

[154] ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, ០៤ សីហា ១៩៩៤, មាត្រា១៦។

ព័ត៌មានលម្អិតអំពីភាគហ៊ុនសិទ្ធិក្នុងការសម្រេចចិត្ត និងកាតព្វកិច្ចផ្សេងៗទៀតរវាងម្ចាស់ភាគហ៊ុនកម្ពុជា និងម្ចាស់ភាគហ៊ុនបរទេស។ នេះជាមូលហេតុចម្បងដែលត្រូវមានមេធាវីល្អម្នាក់ដើម្បីធ្វើការពិគ្រោះយោបល់ក្នុងដំណើរការនេះ។ ជាទូទៅច្បាប់បានបញ្ជាក់ពីភាគរយនៃភាពជាម្ចាស់ និងបែងចែកភាគហ៊ុនជាពីរប្រភេទដែលប្រភេទនីមួយៗមានសិទ្ធិគ្រប់គ្រងខុសៗគ្នា។ ការកំណត់បែបនេះគឺដើម្បីធានាថាភាគីបរទេសត្រូវបានផ្តល់សិទ្ធិពិសេសដើម្បីធ្វើការសម្រេចចិត្តលើដីធ្លី។

ការកាន់កាប់អចលនទ្រព្យតាមរយៈការបង្កើតក្រុមហ៊ុនកាន់កាប់អចលនវត្ថុ គឺជាមធ្យោបាយសុវត្ថិភាពបំផុតក្នុងការទិញអចលនទ្រព្យ បើប្រៀបធៀបទៅនឹងយន្តការវិនិយោគអចលនទ្រព្យផ្សេងៗទៀត ដោយសារតែវាមានឯកសារបញ្ជាក់ការចូលរួមពីមេធាវី និងត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់។ ដរាបណាភាគីកម្ពុជា និងបរទេសមានមានការទុកចិត្តគ្នាទៅវិញទៅមក និងអនុវត្តតាមនីតិវិធីច្បាស់លាស់ប្រកបដោយតម្លាភាព នោះការបង្កើតក្រុមហ៊ុនគ្រប់គ្រងអចលនវត្ថុ គឺវិធីមួយដែលជាផ្តល់ផលប្រយោជន៍ទៅវិញទៅមក។

៣.១.៣ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចនៃគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា

ចំពោះសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចតែងតែនៅជាប់គ្នាជានិច្ចទាំងពីរនេះគឺមិនអាចខ្វះមួយណាបានឡើយ បើសិនជាមានតែសិទ្ធិតែគ្មានកាតព្វកិច្ចទេ នឹងធ្វើឲ្យមនុស្សនៅក្នុងសង្គមយើងប្រើប្រាស់សិទ្ធិដោយគ្មានព្រំដែន ជាហេតុអាចបង្កឲ្យមានផលប៉ះពាល់ទៅដល់អ្នកដទៃ ។ ហេតុដូច្នេះហើយ សិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចចាំបាច់ត្រូវដើរទន្ទឹមគ្នាជានិច្ច ។ យើងដឹងហើយថា សហកម្មសិទ្ធិសំដៅដល់សិទ្ធិរបស់បុគ្គលច្រើនរូប ដែលក្នុងនោះមានទាំងបុគ្គលជាពលរដ្ឋខ្មែរ និងបុគ្គលជាជនបរទេសនៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធិតែមួយ ហើយជនបរទេស និងពលរដ្ឋខ្មែរមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន និងមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិអវិភាគពិសេសលើចំណែករួម របស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ។ បន្ថែមពីនេះ សហកម្មសិទ្ធិ ដែលមិនមែនជាពលរដ្ឋខ្មែរត្រូវបានហៅថា សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសដែលទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិពិសេស។[155]

[155] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា៤។

៣.២ ការការពារតាមរយៈការចុះបញ្ជី

ការការពារក្នុងករណីនេះ នៅពេលដែលជនបរទេសបានធ្វើលទ្ធកម្មតាមរយៈការលក់ទិញចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិរួចហើយ ។ ក្នុងនាមជាអ្នកច្បាប់ តើត្រូវការពារគាត់ដោយរបៀបណា ?

ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ជាប្រភេទអចលនវត្ថុដែលមានអត្តសញ្ញាណ ដែលឯកសារបញ្ជាក់អំពីកម្មសិទ្ធរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ហៅថា "វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ" មានន័យថា ដើម្បីអាចបង្ហាញ ឬបញ្ជាក់ថា អ្នកណាម្នាក់ជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុណាមួយ គឺបុគ្គលនោះត្រូវមានឈ្មោះនៅលើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ។ ម៉្យាងទៀតសម្រាប់អចលនវត្ថុមួយ អាចមានម្ចាស់កម្មសិទ្ធិតែម្នាក់ ឬច្រើននាក់ ដែលស្ថិតក្នុងទម្រង់ដូចជា កម្មសិទ្ធិឯកត្តបុគ្គល ឬកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ជាអាទិ៍។ ជាគោលការណ៍ ការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ត្រូវមានអានុភាពតាមការព្រមព្រៀងរវាងភាគី។[156]

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់មានសមត្ថកិច្ចធ្វើការចុះបញ្ជី និងចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជូនសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់តាមនីតិវិធី។ អគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានសាងសង់រួចចប់សព្វគ្រប់តាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមានប៉ុណ្ណោះ ទើបអាចជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនបាន។ ផ្នែកនេះនឹងធ្វើការបកស្រាយជាពីរ ពោលគឺ ប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលសាងសង់មុនឆ្នាំ១៩៩៧(៣.២.១) និងប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលសាងសង់ក្រោយឆ្នាំ១៩៩៧(៣.២.២)។

៣.២.១ ប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលសាងសង់មុនឆ្នាំ១៩៩៧

ចំពោះប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលបានសាងសង់មុនថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ ហើយដែលមានសហកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់រស់នៅ ការស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនពុំតម្រូវឱ្យមានវិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃសំណង់ ឬលិខិតបិទការដ្ឋានសំណង់ និងឯកសារប្លង់ស្ថាបត្យកម្មលម្អិតនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឡើយ។ ពិតមែនហើយ តាមរយៈការសាកសួរពីបណ្តាសំណាក់មន្ត្រីជំនាញសុរិយោដីដែលបានចុះបញ្ជីអគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺមានផលវិបាកខ្លាំងចំពោះអគារចាស់ៗ ដែលនៅពេលដែលសហកម្មសិទ្ធិករនៃចំណែកឯកជន ចង់យកចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនមកចុះបញ្ជី។ បញ្ហាត្រង់ថា នៅពេលដែលមានការស្នើសុំចុះបញ្ជី មន្ត្រីជំនាញត្រូវចុះមកសិក្សាផ្ទាល់ដើម្បីរៀបចំឡើងវិញនូវប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនិងលក្ខន្តិកៈសម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិនោះ ព្រមទាំងចុះ

[156] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១៣៣។

មកវាស់វែងសារជាថ្មីម្តងទៀត ដើម្បីផ្ទៀងផ្ទាត់ក្នុងការងាយស្រួលចេញប្លង់កម្មសិទ្ធិជូន។ អគារប្រភេទនេះ ភាគច្រើនជាអគារដែលសល់ពីសម័យសង្គមរាស្ត្រ និងសម័យខ្មែរក្រហមមក ដែលភាគច្រើនជាសំណង់អគារចាស់ៗទ្រុឌទ្រោម ឧទាហរណ៍ជាក់ស្តែងដូចជាអគារបូឌីញជាដើម។

អគារមួយចំនួន ទោះបីជាមានចំណែកឯកជនត្រឹមត្រូវក៏ពិតមែន ក៏មិនអាចចាត់ទុកជាអគារសហកម្មសិទ្ធិបានដែរ ទោះបីជាគាត់មានកម្មសិទ្ធិលើចំណែកនោះ ស្របតាមលក្ខខណ្ឌនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិក៏ដោយ។ ក្នុងករណីនេះ កម្មសិទ្ធិនៃអគារនោះ ត្រូវបានមន្ត្រីជំនាញចេញប័ណ្ណមួយប្រភេទដែលគេហៅថាប័ណ្ណលំនៅឋាន ឬប័ណ្ណពណ៌លឿង ព្រោះអគារទាំងអស់នោះ ចំណែកឯកជនមានស្រាប់តែម្តង ហើយប្រជាជនបានកាន់កាប់រួចហើយ ឧទាហរណ៍ដូចជាអគារនៅជុំវិញផ្សារអូឬស្សី ក្នុងករណីនេះកម្មសិទ្ធិករនៃអគារទាំងនោះ ទទួលបាននូវប័ណ្ណលំនៅឋានម្នាក់មួយសម្រាប់កាន់កាប់នៅលើគេហដ្ឋានរបស់ខ្លួន។

៣.២.២ ប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលសាងសង់ក្រោយឆ្នាំ១៩៩៧

ចំពោះប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលបានសាងសង់ក្រោយថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ រហូតដល់អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិចូលជាធរមាន ហើយដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះ ពុំមានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ការស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនតម្រូវឱ្យធ្វើនិយតកម្មលើប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជាមុនសិន។[157] ម្យ៉ាងទៀត ចំពោះប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានសាងសង់មុនអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិចូលជាធរមាន ការស្នើសុំចុះបញ្ជី ចំណែកឯកជនតម្រូវឱ្យសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់រៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងជាមុនសិន។ ប៉ុន្តែអ្វីដែលពិបាកនោះ គឺត្រង់ថាក្នុងករណីដែលសហកម្មសិទ្ធិករមិនអាចស្រុះស្រួលគ្នាក្នុងការរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងទេ ការស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននឹងត្រូវកំណត់ដោយបទដ្ឋានដោយឡែក។[158]

ករណីមួយចំនួន ចំពោះអគារជាភូមិគ្រឹះ ពាក់កណ្តាលភូមិគ្រឹះ ឬជាផ្ទះល្វែងដែលមានច្រើនល្វែង និងច្រើនជាន់ ហើយមានម្ចាស់ជាកម្មសិទ្ធិករតែម្នាក់ ហើយដែលមានបំណងផ្ទេរចំណែកឯកជនណាមួយនៃអគារទៅឱ្យបុគ្គលដទៃ ការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនត្រូវអនុលោមតាមស្មារតីនៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ លើកលែងតែករណីដែលការផ្ទេរនេះអនុវត្តទៅ លើផ្ទះល្វែងមួយជង់ពីលើដល់ក្រោម

[157] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ២៣ សីហា ២០០៩, មាត្រា២២។
[158] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ២៣ សីហា ២០០៩, មាត្រា២៣។

ទៅឱ្យបុគ្គលតែមួយ។[159] ក្រោយពីអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើមក រាល់អគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងអស់ដែលចង់ចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ត្រូវធ្វើការស្នើសុំចុះបញ្ជីលើចំណែក ឯកជនរបស់ខ្លួននៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ។ បន្ទាប់មកសហកម្មសិទ្ធិករត្រូវបំពេញ ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយបញ្ជាក់ច្បាស់អំពីអត្តសញ្ញាណ និង ព័ត៌មានទាំងឡាយនៃចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនឲ្យបានត្រឹមត្រូវនិងជូនភ្ជាប់មកជាមួយនូវៈ[160]

- វិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃសំណង់ ឬលិខិតបិទការដ្ឋានសំណង់
- ឯកសារប្លង់ស្ថាបត្យកម្មលម្អិតនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយបញ្ជាក់ពីចំនួនជាន់ ចំនួនចំណែកឯកជនដោយមានលេខយោង និងព័ត៌មានអំពីចំណែករួមនៃអគារ
- បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង
- ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណសហកម្មសិទ្ធិករ
- ឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត (ប្រសិនបើមាន) ។

ចំពោះពាក្យស្នើសុំត្រូវយកទៅដាក់នៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះស្ថិតនៅ ហើយមន្ត្រីទទួលពាក្យត្រូវ ចេញបង្កាន់ដៃទទួលពាក្យជូនអ្នកស្នើសុំ ។ ក្រោយពេលទទួលពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីការិយាល័យ រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ត្រូវពិនិត្យទម្រង់ និងឯកសារ ភ្ជាប់ឲ្យបានត្រឹមត្រូវ ហើយបញ្ជូនពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីនេះទៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មសំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត ក្នុងរយៈពេល៣(បី)ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការយ៉ាងយូរ ដើម្បីពិនិត្យ និង សម្រេចឲ្យអនុវត្តដំណើរការចុះបញ្ជី ។ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត ត្រូវពិនិត្យសម្រេច ក្នុងរយៈពេល៣ (បី)ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីនេះ។ ក្រោយពីមន្ទីរសម្រេចឲ្យអនុវត្តដំណើរការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ការិយាល័យ រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ត្រូវធ្វើការជូនដំណឹងរយៈពេល ១ (មួយ)សប្តាហ៍ មុនកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះប្រមូលទិន្នន័យ ។

[159] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ២៣ សីហា ២០០៩, មាត្រា២៤។
[160] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ២៣ សីហា ២០០៩, មាត្រា១៧។

មន្ត្រីជំនាញនៃការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង-ស្រុកខណ្ឌ ក្នុងរយៈពេលមួយសប្តាហ៍យ៉ាងយូរ ត្រូវចុះសហការជាមួយមន្ត្រីឃុំ សង្កាត់ អ្នកអភិវឌ្ឍ អចលនវត្ថុ ឬតំណាង និងសហកម្មសិទ្ធិករ ដើម្បីប្រមូលនិងផ្ទៀងផ្ទាត់ទិន្នន័យ នៅទីតាំងជាក់ស្តែង ដើម្បីបំពេញទម្រង់បែបបទប្រមូលទិន្នន័យ ។ ក្រោយប្រមូលទិន្នន័យជាក់ស្តែងអំពីចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិរួចមន្ត្រីជំនាញនៃការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាលក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនសំណុំឯកសារទាំងអស់ និងលើកយោបល់ក្នុងរយៈពេល១ (មួយ) សប្តាហ៍មកមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីខេត្ត ដើម្បីពិនិត្យ និងសម្រេចឲ្យបិទផ្សាយទិន្នន័យជាសាធារណៈ។ ប្រសិនបើមានភាពមិនច្បាស់លាស់ មន្ទីររៀបចំ ដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានីខេត្ត អាចស្វែងរកព័ត៌មានបន្ថែម ឬចាត់តាំង មន្ត្រីជំនាញ ដើម្បីចុះស៊ើបអង្កេត ឬបញ្ជាក់បន្ថែមក្នុងរយៈពេល១ (មួយ) សប្តាហ៍យ៉ាងយូរ។

ក្រោយពីមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត បាន សម្រេចឲ្យបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវទិន្នន័យដែលប្រមូលបានរួចហើយ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ត្រូវបិទជាសាធារណៈនូវលទ្ធផលនៃការ ប្រមូលទិន្នន័យរយៈពេល១(មួយ) សប្តាហ៍ ដើម្បីឲ្យសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ និងអ្នកមាន ផលប្រយោជន៍អាចតវ៉ា ឬស្នើធ្វើការកែតម្រូវ។ ការបិទផ្សាយជាសាធារណៈត្រូវអនុវត្តនៅទីតាំង អចលនវត្ថុផ្ទាល់ និងនៅសាលាឃុំ សង្កាត់ ដែលអចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅ។ ក្នុងករណីមានការតវ៉ា ឬវិវាទការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ត្រូវ ព្យាយាមសម្រុះសម្រួលស្វែងរកការឯកភាពគ្នា។ ក្នុងករណីមិនអាចរកការស្រុះស្រួលគ្នាបានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនករណី វិវាទនេះទៅតុលាការ ដើម្បីដោះស្រាយតាមនីតិវិធីច្បាប់ជាធរមាន។ ផុតរយៈពេលនៃការបិទផ្សាយ ប្រសិនបើគ្មានបណ្តឹងតវ៉ា ឬ ប្រសិនបើរាល់វិវាទត្រូវបានដោះស្រាយ រួចរាល់ហើយមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារ សហកម្មសិទ្ធិតាមការស្នើសុំរបស់សហកម្មសិទ្ធិករក្នុងរយៈពេល១ (មួយ)សប្តាហ៍ យ៉ាងយូរ។

ចំណែកឯកជននីមួយៗ ចាំបាច់ត្រូវចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីនៃចំណែកឯកជនរបស់ អគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវកត់ត្រា ទិន្នន័យលម្អិតអំពីចំណែកឯកជន និងម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃចំណែកឯកជន ដោយមានបញ្ជាក់ជាអាទិ៍ ឈ្មោះសហកម្មសិទ្ធិករ ទំហំទីតាំង

ប្រភេទទ្រព្យ នៃចំណែកឯកជន។ សៀវភៅគោលបញ្ជី ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងទម្រង់បែបបទផ្សេងទៀត ត្រូវកំណត់ដោយប្រកាសរបស់ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែក ឯកជន ដែលត្រូវបានចេញជូនសហកម្មសិទ្ធិករតាមការស្នើសុំ ត្រូវកត់ត្រាទិន្នន័យដែលមានជាអាទិ៍ លេខយោងសម្គាល់ចំណែកឯកជន ទំហំទីតាំងប្រភេទទ្រព្យនៃចំណែកឯកជន។ រដ្ឋបាល សុរិយោដីត្រូវរៀបចំកម្មវិធីកុំព្យូទ័រសម្រាប់បញ្ចូលទិន្នន័យចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅ ក្នុងប្រព័ន្ធព័ត៌មានវិទ្យាដើម្បីរក្សាទុកជាឯកសារ។ រាល់ការផ្ទេរសិទ្ធិតាមរយៈការលក់ ការដូរ ប្រទានកម្ម និងការបន្តមរតក សហកម្មសិទ្ធិករ ឬអ្នកទទួលសិទ្ធិត្រូវស្នើធ្វើបច្ចុប្បន្នកម្មរាល់ការប្រែប្រួល នោះនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ។ កិច្ចប្រតិបត្តិការក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិ នេះ ត្រូវប្រើរយៈពេលម្ដៃថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការយ៉ាងយូរ។ អ្នកទទួលសិទ្ធិបន្តមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចដូចសហកម្មសិទ្ធិករមុនៗ ហើយរាល់ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ការដាក់បញ្ចាំ និងការជួលអចិន្ត្រៃយ៍នូវចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន សហកម្មសិទ្ធិករ និងអ្នកពាក់ព័ន្ធ ត្រូវទៅធ្វើលេខាចារិកលើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននោះនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ការមិនផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ជាវិធីសាស្ត្រក្នុងការការពារផលប្រយោជន៍របស់ជាតិ និងប្រជាពលរដ្ឋនាពេលបច្ចុប្បន្នឲ្យបានជាអតិបរមា។ ផ្ទុយមកវិញ ដើម្បីជួយសម្រួលដល់អ្នកវិនិយោគបរទេសដែលមានបំណង់ចង់មកបណ្តាក់ទុននៅកម្ពុជា ច្បាប់កម្ពុជាក៏អនុញ្ញាតឲ្យជនបរទេសអាចបង្កើតនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ(ក្រុមហ៊ុន)តាមរយៈការសហប្រតិបត្តិការជាមួយអ្នកវិយោគដែលជាជនជាតិខ្មែរដោយភាគហ៊ុន៥១%នៃដើមទុនត្រូវស្ថិតក្រោមការកាន់កាប់របស់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ។ លើសពីនេះទៅទៀត ដើម្បីអាចមានសិទ្ធិត្រឹមត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់ជនបរទេសត្រូវគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌដែលកំណត់នៅក្នុងបញ្ញត្តិច្បាប់។

ការផ្តល់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស គឺជាយន្តការដ៏ល្អមួយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលក្នុងការទាក់ទាញអ្នកវិនិយោគឲ្យចូលមកបោះទុនវិនិយោគនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ជាពិសេស យន្តការនេះក៏បានចូលរួមចំណែកក្នុងការបង្កើនការអភិវឌ្ឍលើវិស័យអចលនទ្រព្យផងដែរ។ ក្រោយឆ្នាំ ២០១០ ជនបរទេសអាចទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ពោលគឺជនបរទេសមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងយ៉ាងពេញលេញនៅលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ប៉ុន្តែការអនុវត្តសិទ្ធិនេះត្រូវធ្វើឡើងក្នុងព្រំដែនដែលច្បាប់កំណត់។ ចំពោះសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនដែលជនបរទេសទទួលបានគឺមានលក្ខណៈដូចគ្នាទៅនឹងប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរដែរ។ ទោះបីជាច្បាប់បានអនុញ្ញាតឲ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដូចទៅនឹងប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរដែរ តែច្បាប់ក៏បានរឹតត្បិតនូវសិទ្ធិមួយចំនួនរបស់ជនបរទេសនៅលើចំណែករួមផងដែរ។ ចំពោះចំណែករួម ជនបរទេសទទួលបានតែសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលប៉ុណ្ណោះ ពោលគឺគ្មានកម្មសិទ្ធិអវិភាគលើចំណែករួមដូចជនជាតិខ្មែរទេ។

ទោះបីជារាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានផ្តល់ឲ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជាក៏ពិតមែន ក៏ជនបរទេសនៅតែមិនទាន់មានជំនឿជាក់លើទ្រព្យរបស់ខ្លួននោះទេ។ ដូចនេះ វិធានការការពារជនបរទេស ជាមធ្យោបាយមួយដ៏សំខាន់ក្នុងការបង្កើនជំនឿជឿជាក់ដល់ជនបរទេសមួយកម្រិតទៀតក្នុងការទិញចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា ពីព្រោះវាមិនត្រឹមតែចូលរួមចំណែកក្នុងទាក់ទាញឲ្យជនបរទេសងាកមកចាប់អារម្មណ៍ និងមានភាពជឿជាក់ក្នុងការទិញអចលនទ្រព្យនៅប្រទេសកម្ពុជាប៉ុណ្ណោះទេ វាក៏បានបង្ហាញឲ្យឃើញថា រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានផ្តល់នូវសុវត្ថិភាពគតិយុត្តដល់ជនបរទេសដោយគ្មានការរើសអើងផងដែរ។

អនុសាសន៍

អនុសាសន៍

ជនបរទេសដែលមានបំណង់ចង់បានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ គួរតែពិនិត្យមើលឲ្យបានច្បាស់លាស់ពីប្រវត្តិអចលនវត្ថុ និងប្រមូលព័ត៌មានឲ្យបានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយពីមន្ទីរសុរិយោដីដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ ដោយហេតុថា អាគារខ្លះមានជាប់ប្រាតិភោគដូចជា ហ៊ីប៉ូតែក ឬការបញ្ចាំជាដើម។ ការទិញអាគារណាដែលជាប់បន្ទុកបែបអាចបណ្តាលឲ្យជនបរទេសខ្លួនឯងខូចខាននូវផលប្រយោជនន៍ និងបាត់បង់នូវសិទ្ធិមួយចំនួន។ ជាក់ស្តែងបើជនបរទេសទិញចំអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ជនបរទេសនឹងត្រូវប្រឈមមុខនឹងហានិភ័យពីព្រោះច្បាប់បានផ្តល់សិទ្ធិឲ្យម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិទទួលការសងមុនបុគ្គលណាទាំងអស់។ ត្រង់ចំណុចនេះអាចធ្វើឲ្យជនបរទេសក្លាយជាបុគ្គលងាយរងគ្រោះ។

ដើម្បីឲ្យជនបរទសមានជំនឿចិត្តទិញចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាគួរតែផ្តល់ភាពងាយស្រួល និងជួយសម្រួលដល់ជនបរទេសឲ្យគាត់មានលទ្ធភាពក្នុងការប្រមូលព័ត៌មានអំពីអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលគាត់ចង់ទិញ ថាតើអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះមានជាប់បន្ទុកណាមួយដែរឬទេ។

អត្ថន័យនៃជាន់ទី១នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ គួរតែត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងច្បាប់កម្ពុជាឲ្យបានច្បាស់លាស់ពីព្រោះអត្ថន័យនៃជាន់ទី១ មានការសន្មតខុសៗគ្នាពីប្រទេសមួយទៅប្រទេសមួយ។ ហេតុនេះការពន្យល់ឲ្យបានច្បាស់លាស់នូវអត្ថន័យនៃជាន់ទី១ អាចជៀសវាងការយល់ច្រឡំរបស់ជនបរទេស។

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

ច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានា

រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, ២១ កញ្ញា ១៩៩៣។

ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១។

ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០។

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧, ៣១ ឧសភា ២០១១។

ច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម, លេខ នស/រកម/០៦០៥/០១៩, ១៩ មិថុនា ២០០៥។

ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, គ្មានលេខ, ០៤ សីហា ១៩៩៤។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ/បក, ១២ សីហា ២០០៩។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា១៦និងមាត្រា១៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១១៤អនក្រ/បក, ១៤ មីនា ២០១៤។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការកំណត់ចំនួនសមមាត្រ និងរបៀបគិតគូរចំណែកឯកជនដែលអាចជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសនៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ៨២អនក្រ/បក, ២៩ កក្កដា ២០១០។

អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច, លេខ១៩អនក្រ/បក, ១៩ មីនា ២០០៣។

ប្រកាសស្តីពីការអនុញ្ញាតឱ្យជំនាញស៊ុរិយោដីប្រើប្រាស់លិខិតសញ្ញាពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរអចលនវត្ថុ,លេខ២៩៦ ប្រក/កសក។

ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី.លេខ៣០កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣។

សៀវភៅ និងវចនានុក្រមខ្មែរ

ក្រុមគ្រូបង្គោលក្រោមកិច្ចសហប្រតិបត្តិការរបស់ JICA. ២០១២. សៀវភៅពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ១ដល់ភាគ ៦. បោះពុម្ពលើកទី១។

ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្មនិងសំណង់. ២០១៣. កម្រងឯកសារស្តីពីការផ្តល់សេវាសាធារណៈរបស់ក្រសួង-រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។

គណៈកម្មការបណ្ឌិត្យសភាទទួលបន្ទុកអនុម័តពាក្យច្បាប់. ២០០៧. សទ្ទានុក្រមពាក្យច្បាប់ ខ្មែរ អង់គ្លេស បារាំង ផ្នែករដ្ឋប្បវេណី និងនីតិរដ្ឋប្បវេណី. ភ្នំពេញ៖ ទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី។

ណូមីរ៉ាតូយ៉ូហ៊ីរ៉ូ.២០១២. សេចក្តីផ្តើមនីតិរដ្ឋប្បវេណី. ភ្នំពេញ៖ កែសម្រួលទាំងស្រុងលើកចុងក្រោយ។

លោកសេងពុទ្ធី. ២០១២. ឯកសារស្រាវជ្រាវស្តីពីសិទ្ធិប្រត្យក្ស ។

សទ្ទានុក្រមពាក្យច្បាប់ ខ្មែរ អង់គ្លេស បារាំង ផ្នែករដ្ឋប្បវេណី និងនីតិរដ្ឋប្បវេណី. ២០០៧. ពាក្យលេខរៀងលេខ៖ ១០០។

សមិទ្ធិផលរបស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ច្បាប់និងតុលាការ. ២០១៧. ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនិងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីភាគទី៣ , បោះពុម្ពលើកទី១. ភ្នំពេញ៖ក្រសួងយុត្តិធម៌។

ឯកសាររបស់ស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់.២០១៧. ភ្នំពេញ៖ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់។

មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ ការិយាល័យសំណង់.២០១៨. ស្ថិតិសំណង់អគារខ្ពស់ ក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ.ភ្នំពេញ៖មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ ការិយាល័យសំណង់។

ឯកសារជាខេមរភាសាដកស្រង់ពីអ៊ីនធឺណិត

ទូន កែវពិសី. កម្ពុជាស្ថិតនៅក្នុងលំដាប់ប្រទេសដែលល្អបំផុតសម្រាប់ទិញអចលនទ្រព្យក្នុងអាស៊ីអាគ្នេយ៍ (ភ្នំពេញ៖ Business Cambodia, ២០១៩), https://www.business-cambodia.com/article/cambodia-is-among-the-best-in-the-country-to-buy-real-estate-in-southeast-asia (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី ០៣ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២០)។

គេហទំព័រអចលនទ្រព្យ. ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃវិស័យអចលនទ្រព្យកម្ពុជា (ភ្នំពេញ៖ Realestate.com.kh , ២០១៩), https://www.realestate.com.kh/investment-guide/property-types-market-trends/ (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី ០៣ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២០)។

ឧបសម្ព័ន្ធ

ឧបសម្ព័ន្ធ

បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ

ល.រ	ឈ្មោះ	លេខឧបសម្ព័ន្ធ
១.	របាយការណ៍ជូនរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់	ឧបសម្ព័ន្ធទី១
២.	ស្ថិតិសំណង់អគារខ្ពស់ៗក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ គម្រោងពីឆ្នាំ ២០០៥ ដល់ ឆ្នាំ ២០១៧	ឧបសម្ព័ន្ធទី២
៣.	លិខិតមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ ជូនលោកអភិបាល នៃគណៈអភិបាលខណ្ឌទាំង ១២	ឧបសម្ព័ន្ធទី៣
៤.	អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ	ឧបសម្ព័ន្ធទី៤
៥.	អនុក្រឹត្យស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា១៦និងមាត្រា១៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ	ឧបសម្ព័ន្ធទី៥
៦.	អនុក្រឹត្យស្តីពីការកំណត់ចំនួនសមាមាត្រ និងរបៀបគិតគូរចំណែកឯកជនដែលអាចជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសនៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ	ឧបសម្ព័ន្ធទី៦
៧	ច្បាប់ស្តីពី ការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស	ឧបសម្ព័ន្ធទី៧

ឧបសម្ព័ន្ធទី១

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ខុទ្ទកាល័យ
ចូល
លេខ..........
ថ្ងៃទី 21.11.17 ម៉ោង 9h15
ហត្ថលេខា..........

សូមគោរពជូន

ឯកឧត្តមទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

១-ការបូកសរុបទិន្នន័យសំណង់ទូទាំងប្រទេស ១០ខែ ឆ្នាំ២០១៧

ក្នុងរយៈពេល**១០**ខែ ឆ្នាំ**២០១៧**នេះ ទាំងសមត្ថកិច្ចថ្នាក់ជាតិ និងថ្នាក់រាជធានីខេត្ត បានផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចំនួន **២.៨១៦**គម្រោង មានផ្ទៃក្រឡាសំណង់សរុបចំនួន **១០.៣៦១.៣៩៩**ម^{២} មានតម្លៃប៉ាន់ស្មាន **៦.២៦៧.៥៧៩.២៤០**ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក បើប្រៀបធៀបទុនវិនិយោគក្នុងរយៈពេលដូចគ្នានឹងឆ្នាំ**២០១៦**ចំនួន **២.១៨៩** គម្រោង មានផ្ទៃក្រឡាសំណង់សរុបចំនួន **១០.៥៨៥.៩៩៦**ម^{២} មានតម្លៃប៉ាន់ស្មាន **៤.៩០៤.៤៤៧.១៤២**ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក គឺមានការកើនឡើងទុនវិនិយោគប្រមាណ **២៧,៦៨%** (ប្រភពឯកសារៈនាយកដ្ឋានសំណង់)។

២-ទិន្នន័យបុរីលំនៅឋាន និងអគារខ្ពស់ៗ

-ក្នុងរយៈពេល**១០**ខែ ឆ្នាំ**២០១៧** មានទីក្រុងរណបបុរីលំនៅឋាននិងលំនៅឋានមានលក្ខណៈបុរីសរុបចំនួន ៣០ ទីតាំង និងមានសំណង់អគារខ្ពស់ចាប់ពី០៥ជាន់ឡើងទៅមានចំនួនសរុប **៦២** អគារ

-ក្នុងរយៈពេល **១០**ខែ ឆ្នាំ**២០១៧** ការបោះទុនវិនិយោគរបស់វិស័យឯកជនមកពីបរទេសមានចំនួន **៩** ប្រទេសមានចំនួន**២៨**គម្រោងមានផ្ទៃក្រឡាសំណង់សរុប**៧៦៦.៧១៩**ម^{២}មានតម្លៃប៉ាន់ស្មានទុនវិនិយោគសាងសង់ **៣៧៥.០៤៨.៧២០** ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក (ប្រភពឯកសារៈនាយកដ្ឋានសិក្សាគម្រោងប្លង់)។

៣-អំពីការចុះបញ្ជីក្រុមហ៊ុនប្រកបអាជីវកម្មសិក្សាគម្រោងប្លង់ និងសាងសង់

-ក្នុងរយៈពេល **១០**ខែ ឆ្នាំ **២០១៧** ក្រសួងបានចុះបញ្ជីក្រុមហ៊ុនអាជីវកម្មសិក្សាគម្រោងប្លង់ និង សាងសង់នៅមានសុពលភាពចំនួន **១០៣៨** ក្រុមហ៊ុន ក្នុងនោះ÷ (**១**)-ក្រុមហ៊ុនសិក្សាគម្រោងប្លង់មានចំនួន**៤២** ក្រុមហ៊ុន និង (**២**)-ក្រុមហ៊ុនសាងសង់មានចំនួន **៩៩៦** ក្រុមហ៊ុន និងមានក្រុមហ៊ុនអាជីវកម្មសិក្សាគម្រោងប្លង់និងសាងសង់ជនបរទេសនៅមានសុពលភាពចំនួន **៣២៤** ក្រុមហ៊ុន។

-រូបវន្តបុគ្គលសិក្សាគម្រោងប្លង់នៅមានសុពលភាព ចំនួន **១៣៤** រូប ក្នុងនោះស្ថាបត្យករ **៩៦** រូប និងវិស្វករចំនួន **៣៨** រូប និងបានចុះបញ្ជីស្ថាបត្យករនៅគណៈស្ថាបត្យករកម្ពុជា បានចំនួន **៦៣២** រូប។

អាស្រ័យដូចបានជម្រាបជូនខាងលើសូម **ឯកឧត្តមទេសរដ្ឋមន្ត្រី** មេត្តាជ្រាបជារបាយការណ៍ដ៏ខ្ពង់ខ្ពស់។

សូម **ឯកឧត្តមទេសរដ្ឋមន្ត្រី** មេត្តាទទួលនូវការគោរពដ៏ខ្ពង់ខ្ពស់ពីខ្ញុំបាទ។

ថ្ងៃ ច័ន្ទ ២ រោច ខែកត្តិក ឆ្នាំរកា ព.ស.២៥៦១

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី២០ ខែវិច្ឆិកា គ.ស.២០១៧

រៀបចំដោយ

ឡោ រិទ្ធសីហា ឆាន់ សុវណ្ណផល

ឧបសម្ព័ន្ធទី២

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់
និង សុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ
ការិយាល័យសំណង់
លេខ .... សណ

ស្ថិតិសំណង់អគារខ្ពស់ៗ ក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ
គម្រោងពីឆ្នាំ ២០០៥ ដល់ ឆ្នាំ ២០១៧

ល.រ	ខណ្ឌ	០៥ ទៅ ០៩ជាន់	១០ ទៅ ១៩ជាន់	២០ ទៅ ២៩ជាន់	៣០ ទៅ ៣៩ជាន់	៤០ ជាន់ឡើងទៅ	សរុប	ផ្សេងៗ
1201	ចំការមន	230	142	07	13	07	399	
1202	ដូនពេញ	92	44	09	02	02	149	
1203	៧មករា	42	24	09	02	01	78	
1204	ទួលគោក	125	35	10	05	01	176	
1205	ដង្កោ	06	02	00	01	00	09	
1206	មានជ័យ	17	16	04	00	00	37	
1207	ឫស្សីកែវ	26	08	04	04	00	42	
1208	សែនសុខ	41	16	05	00	00	62	
1209	ពោធិ៍សែនជ័យ	06	03	00	00	00	09	
1210	ជ្រោយចង្វារ	01	01	07	02	02	13	
1211	ព្រែកព្នៅ	03	01	01	00	00	05	
1212	ច្បារអំពៅ	04	04	07	02	00	17	
	សរុប	593	296	63	31	13	996	

បានឃើញ និង ឯកភាព
ថ្ងៃ.........ខែ.........ឆ្នាំរកា នព្វស័ក ព.ស២៥៦១
រាជធានីភ្នំពេញ,ថ្ងៃទី...១១...ខែ...មករា...ឆ្នាំ ២០១៨
ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់
និង សុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ
សារិន_វណ្ណា

បានឃើញ និង ពិនិត្យត្រឹមត្រូវ
ថ្ងៃ.........ខែ.........ឆ្នាំរកា នព្វស័ក ព.ស២៥៦១
រាជធានីភ្នំពេញ,ថ្ងៃទី ១០ ខែ មករា ឆ្នាំ ២០១៨
ប្រធានការិយាល័យសំណង់
ប៉េ_បូរិន្ទ

ថ្ងៃ.........ខែ.........ឆ្នាំរកា នព្វស័ក ព.ស២៥៦១
រាជធានីភ្នំពេញ,ថ្ងៃទី ១០ ខែ មករា ឆ្នាំ ២០១៨
អ្នកធ្វើតារាង
ជើង គ្រី

ឧបសម្ព័ន្ធទី៣

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់
មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់
និង សុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ

លេខ ...៥៣៧... ដនសស-សណ

ថ្ងៃ...៥...រោច...ខែ[illegible] ឆ្នាំវក ព.ស ២៥៦០
រាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី[illegible] ខែ[illegible] ឆ្នាំ២០១៦

ជម្រាបជូន
លោកអភិបាល នៃគណៈអភិបាលខណ្ឌទាំង ១២

កម្មវត្ថុ : - ករណីចុះហត្ថលេខាលើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ផ្ទះដល់ជនបរទេសចាប់ពីជាន់ទី១ ឡើងទៅ ។

យោង : - ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦ ចុះថ្ងៃទី ២៤-០៥-២០១០ ស្ដីពីការផ្ដល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដល់ជនបរទេស ។

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

សេចក្ដីដូចមានចែងក្នុងកម្មវត្ថុ និង យោងខាងលើ សូមខ្ញុំសូមជម្រាបជូន **លោកអភិបាល នៃគណៈអភិបាលខណ្ឌ** ជ្រាបថា : យោងច្បាប់ស្ដីពីការផ្ដល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯជន នៃអគារសហកម្ម-សិទ្ធិដល់ជនបរទេស និងអនុក្រឹត្យលេខ ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ១២-០៨-២០០៩ ស្ដីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រង់មាត្រា៣បានចែងថា " អនុក្រឹត្យនេះមានវិសាលភាពអនុវត្តចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិគ្រប់ប្រភេទទូទាំងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលបានសាងសង់ដោយស្របច្បាប់ " ។

ដូចនេះចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលពុំមានលិខិតអនុញ្ញាតឲ្យសាងសង់ ពុំអាចយកមកអនុវត្តក្នុងការចុះហត្ថលេខាផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ផ្ទះដល់ជនបរទេសបានឡើយ។

អាស្រ័យហេតុនេះសូមលោក **អភិបាលខណ្ឌ** ជ្រាបជាព័ត៌មាន និងអនុវត្តឲ្យបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ដែលនៅមានជាធរមាន។

សូមលោក **អភិបាលខណ្ឌ** ទទួលនូវការគោរពរាប់អានពីខ្ញុំ ។

ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់
និង សុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ

សារិន ទិណ្ណា

ចម្លងជូន
- ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់
- រដ្ឋបាលរាជធានីភ្នំពេញ
  " ដើម្បីជូនជ្រាបជាសេចក្ដីរាយការណ៍ "
- ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល ខណ្ឌទាំង១២ "ដើម្បីមុខការ "
- ឯកសារ -កាលប្បវត្តិ