សេចក្តីផ្តើមសិក្សាអំពីនីតិភូមិបាល

បណ្ឌិត **ហ៊ែល ចំរើន**
សាស្ត្រាចារ្យផ្នែកនីតិឯកជន
និងជាទីប្រឹក្សាជាន់ខ្ពស់ នៃការិយាល័យមេធាវី សិទ្ធិស័ក្តិ
អតីតបទស្រាវជ្រាវក្នុងក្របខណ្ឌនៃអង្គការខុនរ៉ាដ អាដេរណៅអ៊ែរ

មាតិកានុក្រម

មាតិកានុក្រម---1

សេចក្តីផ្តើម---2

ជំពូកទី ១. អំពីសិទ្ធិភូមិបាល---6

ផ្នែកទី ១. សញ្ញាណនៃសិទ្ធិភូមិបាល---7

កថាខណ្ឌទី ១. អំពីសញ្ញាណនៃកម្មសិទ្ធិ---7

កថាខណ្ឌទី ២. អំពី "វិភាគសិទ្ធិ" នៃកម្មសិទ្ធិ--- 14

ផ្នែកទី ២. អំពីការអនុវត្តសិទ្ធិភូមិបាល--- 17

កថាខណ្ឌទី ១. ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ--- 17

កថាខណ្ឌទី ២. ការអាស្រ័យសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ--- 18

ជំពូកទី ២. អំពីស្ថាប័នភូមិបាល--- 21

ផ្នែកទី ១. អំពីស្ថាប័នរដ្ឋបាលសុរិយោដី--- 21

ផ្នែកទី ២. ស្ថាប័នដោះស្រាយវិវាទដីធ្លី--- 23

កថាខណ្ឌទី ១. យន្តការដោះស្រាយតាមករណីវិវាទនីមួយៗ--- 23

កថាខណ្ឌទី ២. គណៈកម្មការសុរិយោដី និងអាជ្ញាធរជាតិដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី--- 24

កថាខណ្ឌទី៣. ស្ថាប័នតុលាការ--- 26

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន--- 26

គន្ថនិទ្ទេស--- 27

សេចក្តីផ្តើម

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា គឺជាប្រទេសដ៏ចំណាស់មួយនៅអាស៊ីអគ្នេយ៍ ដែលមានប្រពៃណី ទំនៀមទម្លាប់ និងបេតិកភណ្ឌវប្បធម៌ ដ៏ច្រើនសន្ធឹកសន្ធាប់ នៅទូទាំងដែនទឹកដីរបស់ខ្លួន ។ ប្រពៃណី វប្បធម៌ និងទំនៀមទម្លាប់ខ្មែរ បានរួមចំណែកស្ថាបនាមូលដ្ឋាននៃគំនិតច្បាប់ខ្មែរអស់ជាច្រើនសតវត្សមកហើយ ។ ថ្វីដ្បិតតែកម្ពុជាធ្លាប់បានទទួលឥទ្ធិពលនៃប្រព័ន្ធច្បាប់បារាំងចាប់ពីចុងសតវត្សទី ១៩ រហូតមកក៏ពិតមែន ប៉ុន្តែលំអានទំនៀមទម្លាប់ និងផ្នត់គំនិតច្បាប់ខ្មែរ ពុំបានរលុបបាត់ពីសង្គម និងវប្បធម៌ខ្មែរឡើយ ។ ជាក់ស្តែង នៅក្នុងវិស័យដីធ្លី ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរតែងមានជំនឿជាច្រើនសតវត្សមកហើយថា នៅក្នុងលំនៅដ្ឋាន ស្រែ ចម្ការ ភូមិ ឃុំ ស្រុក ខេត្ត ឬប្រទេសទាំងមូល មាន "ម្ចាស់ទឹកម្ចាស់ដី" ដែលជាម្ចាស់ និងជាអ្នកថែរក្សានៃទឹកដីដែលប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរកំពុងកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ជារៀងរាល់ថ្ងៃ[១] ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ប្រជារាស្ត្រខ្មែរក៏ធ្លាប់មានទំនៀមទម្លាប់គោរពព្រះមហាក្សត្ររបស់ខ្លួន ក្នុងឋានៈជា "ម្ចាស់ផែនដី ឬព្រះគម្ហែងផ្ទៃក្រោម" ផងដែរ[២] ដោយប្រតិបត្តិតាម "លទ្ធិទេវរាជ" ដែលត្រូវបានស្ថាបនាឡើងស្របពេលនឹងការចាប់កកើតចក្រភពអង្គរនាដើមសតវត្សទី៩[៣]។ តែទោះជាប្រជារាស្ត្រខ្មែរមានជំនឿថាដីធ្លីស្រែចម្ការ ផ្ទះសំបែងដែលខ្លួនកាន់កាប់ មាន "ម្ចាស់ទឹកម្ចាស់ដី" ជាម្ចាស់នៅមើលថែរក្សា ឬមានព្រះមហាក្សត្រជា "ម្ចាស់ផែនដី" គ្រប់គ្រងអាណាចក្រទាំងមូល យ៉ាងណាក៏ដោយ ក៏ទំនៀមទម្លាប់នេះពុំបដិសេធចំពោះអត្ថិភាពនៃរបបកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លីរបស់ប្រជាពលរដ្ឋម្នាក់ៗឡើយ ពោលគឺរបបកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លីមានអត្ថិភាពតាំងពីយូរលង់ណាស់មកហើយ ដោយរាប់ទាំងសម័យកាលនៃការចាប់ផ្តើមកកើតចក្រភពអង្គរមកម្ល៉េះ[៤] ។ ក្នុងន័យនេះ សិលាចារឹកនាសម័យអង្គរបានលើកឡើងជាច្រើនអន្លើ នូវទណ្ឌកម្មនៃការបំពានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដីធ្លីរបស់អ្នកដទៃ ដែលត្រូវផ្តន្ទាទាំងពេលបច្ចុប្បន្ន ក្រោមទម្រង់ជាទណ្ឌកម្មលើរូបកាយ មានវាយខ្នងនឹងរំពាត់ជាច្រើនខ្សែ កាត់ដៃជើង ពុះទ្រូងជាដើម ព្រមទាំង

[១] ហ៊ែល ចំរើន, *វិវាទដីធ្លីនៅកម្ពុជា,* និក្ខេបបទថ្នាក់បណ្ឌិត នៅសាកលវិទ្យាល័យប៉ារីស ១ ប៉ង់តេអុង-សកបោន, ឆ្នាំ ២០០៨ (ភាសាបារាំង), លេខ ៣៤ និងបន្តបន្ទាប់ ។

[២] ហ៊ែល ចំរើន, *វិវាទដីធ្លីនៅកម្ពុជា,* ពោលខាងលើ, លេខ ៥០ និងបន្តបន្ទាប់ ។

[៣] ហ៊ែល ចំរើន, *វិវាទដីធ្លីនៅកម្ពុជា,* ពោលខាងលើ, លេខ ១១ ។

[៤] ហ៊ែល ចំរើន, *វិវាទដីធ្លីនៅកម្ពុជា,* ពោលខាងលើ, លេខ ៥៧ និងបន្តបន្ទាប់ ។!

សម្រាប់ពេលអនាគតជាតិមានដូចជាការដាក់បណ្តាសាឱ្យធ្លាក់ទៅនរកក្នុងអំឡុងពេលជាអង្វែងទៅដរាបណាព្រះចន្ទ្រាទិត្យ គង់នៅជាធរមានជាដើម[៥] ។

នៅសម័យក្រោយអង្គរ អត្ថិភាពនៃសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីក៏ត្រូវបានអះអាងជាបន្តទៀតដោយបទប្បញ្ញត្តិនៃក្រមពហុលទេព ដែលត្រូវបានតាក់តែងឡើងនៅអំឡុងឆ្នាំ ១៨៤៧ និង ១៨៥៣ ក្នុងរជ្ជកាលព្រះបាទសម្តេចព្រះហរិរក្សរាមាឥស្សរាធិបតី ព្រះអង្គឌួង និងត្រូវបានបោះពុម្ពនាឆ្នាំ ១៨៩១ ក្នុងរោងពុម្ពអាណាព្យាបាលបារាំងតាមព្រះរាជតម្រាស់របស់ព្រះបាទសម្តេចព្រះនរោត្តម[៦] ។ ថ្វីដ្បិតតែក្រមនេះពុំបានបញ្ញត្តអំពីនិយមន័យនៃ "ភាពជាម្ចាស់" នៃស្រែចម្ការភូមិស្ថាន ក៏ពិតមែន តែ "ភាពជាម្ចាស់" គឺជាសិទ្ធិដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយព្រះមហាក្សត្រ និងគាំពារយ៉ាងជាក់លាក់ ដោយបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ និងភ្នាក់ងាររាជការ ប្រឆាំងចំពោះរាល់ទម្រង់នៃការបំពានសិទ្ធិនេះ មានដូចជាការលុកលុយស្រែចម្ការគេ ការបេះបូតច្រូតកាត់ផ្លែផ្កាផលដំណាំ ក្នុងស្រែចម្ការគេ អំពើវាតទីរំលោភយកដីភូមិស្រែចម្ការគេ ឬការប្រមាថម្ចាស់ដីស្រែចម្ការភូមិស្ថានគេជាដើម[៧] ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ "សិទ្ធិជាម្ចាស់" ក៏ត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយនូវកាតព្វកិច្ចមួយចំនួនផងដែរ មានជាអាទិ៍ កាតព្វកិច្ចព័ន្ធរបង និងកាតព្វកិច្ចថែរក្សា ហើយករណីបំពានកាតព្វកិច្ចទាំងនេះ ដូចជាការលះបង់ភូមិស្ថានស្រែចម្ការ អស់រយៈពេលយូរឆ្នាំ អាចនឹងបណ្តាលឱ្យ "សិទ្ធិជាម្ចាស់" ត្រូវបាត់បង់ក៏មាន[៨] ។

នៅសម័យអាណានិគមនិយមបារាំង "សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ" ត្រូវបានបង្កើតឡើងជាថ្មី តាមទស្សនទាននៃប្រព័ន្ធច្បាប់បារាំង តាមរយៈការដាក់ឱ្យប្រើ "ក្រមរដ្ឋប្បវេណី" ដោយព្រះរាជប្រកាស របស់ព្រះបាទសម្តេចព្រះស៊ីសុវត្ថិ៍ និងលោក បូដូវាំង រេស៊ីដង្ក សុប៉េរីយើរ របស់បារាំង ចុះកាលបរិច្ឆេទដូចគ្នា គឺ ថ្ងៃទី ២៥ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ ១៩២០ ។ ក្រមនេះបានកំណត់និយមន័យទូទៅនៃ "កម្មសិទ្ធិ" ដោយបញ្ញត្តត្រង់មាត្រា ៦៤៤ តាមលក្ខណៈនៃអត្ថបទឆ្នាំ ១៩២០ ដូច្នេះថា "ដែរហៅថាកម្មសិទ្ធិនោះ ជាច្បាប់ដែរបើកឱ្យសៃព្យ៍ឱ្យប្រើប្រះនូវទ្រាព្យ៍របស់នីមួយជាដាច់ខាត តែត្រិមខ្លួន កុំតែយកទៅប្រើប្រះដោ្យបទឯណាដែរច្បាប់ហាម" ។ បើយោងតាមលក្ខណៈនៃអត្ថបទ ឆ្នាំ ១៩៦៧ មាត្រានេះសរសេរដូច្នេះថា "ដែលហៅថាកម្មសិទ្ធិនោះ គឺជាសិទ្ធិ ដែលច្បាប់បើកឱ្យអាស្រ័យ, ឱ្យចាត់ចែង នូវទ្រព្យណាមួយ យ៉ាងផ្តាច់ការ និងដាច់មុខតែម្នាក់ឯង ដោយគ្រាន់តែឃាត់ថា កុំតែ

---

[៥] ហ៊ែល ចំរើន, *វិវាទដីធ្លីនៅកម្ពុជា,* ពោលខាងលើ, លេខ ៦៦ ។

[៦] ហ៊ែល ចំរើន, *មរតកយុត្តិធម៌ខ្មែរ,* រោងពុម្ពភ្នំពេញ, ឆ្នាំ ២០០៩-២០១០, លេខ ៤៤០ និងបន្តបន្ទាប់ ។

[៧] ហ៊ែល ចំរើន, *មរតកយុត្តិធម៌ខ្មែរ,* ពោលខាងលើ, លេខ ៤៤១ ដល់ ៤៤៩ ។

[៨] ហ៊ែល ចំរើន, *មរតកយុត្តិធម៌ខ្មែរ,* ពោលខាងលើ, លេខ ៤៤៦ និង ៤៤៧ ។

យកវត្ថុនោះ ទៅប្រើប្រាស់ដោយបទឯណាដែលខុសនឹងច្បាប់បានហាមហើយ"។ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនេះ ត្រូវបានអនុវត្តរហូតដល់ឆ្នាំ ១៩៧៥ ទើបត្រូវបោះបង់ចោលដោយរបប "កម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ" ។

នៅក្រោមរបបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ ពីឆ្នាំ ១៩៧៥ ដល់ ឆ្នាំ ១៩៧៩ សញ្ញាណនៃកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លីត្រូវបានលុបបំបាត់ចោលទាំងស្រុង ពោលគឺអ្វីៗទាំងអស់ជាកម្មសិទ្ធិរួម ឬជារបស់ "អង្គការ" ហើយមានតែរបស់របរប្រើប្រាស់ផ្ទាល់ខ្លួនប៉ុណ្ណោះដែលអាចស្ថិតនៅជាកម្មសិទ្ធិឯកជនបាន ដូចដែលមាត្រា២ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ ១៩៧៦ បានចែងថា "មធ្យោបាយផលិតកម្មសំខាន់ៗ ជាទូទៅ ជាកម្មសិទ្ធិរួម របស់រដ្ឋប្រជាជន និងជាកម្មសិទ្ធិរួមរបស់ប្រជាជនសមូហភាព។ រីឯរបស់របរប្រើប្រាស់ប្រចាំថ្ងៃស្ថិតនៅជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់របស់ឯកជន" ។

នៅក្រោយថ្ងៃរំដោះ ៧ មករា ១៩៧៩ របបកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី ក៏ពុំទាន់ត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយរបប "សាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជា" នៅឡើយទេ ។ ដីធ្លីទាំងអស់ជារបស់រដ្ឋ[៩] ចំណែកឯប្រជាពលរដ្ឋមានសិទ្ធិត្រឹមតែប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិតំណមរតកលើដីធ្លីដែលរដ្ឋបានប្រគល់ឱ្យគ្រួសារនីមួយៗ សម្រាប់សង់លំនៅដ្ឋាន និងធ្វើសួនច្បារឬបន្លែ[១០] ប៉ុណ្ណោះ ។ ការទិញលក់ បញ្ចាំ និងការប្រវាស់ដីធ្លីត្រូវបានហាមឃាត់ដោយច្បាប់[១១] ។ នត្ថិភាពនៃសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លីនេះ ក៏ត្រូវបានបញ្ជាក់បន្ថែមដោយអនុក្រឹត្យលេខ ០៦ អនក្រ ចុះថ្ងៃទី ០៦ ខែឧសភា ឆ្នាំ ១៩៨៥ ស្ដីពីការគ្រប់គ្រងប្រើប្រាស់ដីធ្លីកសិកម្ម ។

លុះដល់ឆ្នាំ ១៩៨៩ រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃរបប "សាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជា" ត្រូវបានធ្វើវិសោធនកម្មដោយក្រឹត្យលេខ ២៩ ក្រ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែមេសា ឆ្នាំ ១៩៨៩ ដែលបានប្រែក្លាយរបបនេះមកជា "រដ្ឋកម្ពុជា" វិញ ។ ប៉ុន្តែនៅក្រោមរបបថ្មីនេះ របបកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លី ក៏ពុំទាន់ត្រូវបានទទួលស្គាល់ភ្លាមដែរ ពីព្រោះយោងតាមរដ្ឋធម្មនុញ្ញវិសោធនកម្មនេះ រដ្ឋនៅតែជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីទាំងអស់ដដែល[១២] ។ តែទោះជាយ៉ាងនេះក្ដី ក្រុមប្រឹក្សារដ្ឋមន្ត្រី បានប្រកាសផ្ដល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើផ្ទះជូនពលរដ្ឋកម្ពុជា តាមរយៈអនុក្រឹត្យលេខ ២៥ អនក្រ ចុះថ្ងៃទី ២២ ខែមេសា ឆ្នាំ ១៩៨៩ ។ អនុក្រឹត្យនេះអាចចាត់ទុកថាជាលិខិតកំណើតជាថ្មីនៃសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ

---

[៩] មាត្រា ១៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ ១៩៨១ ÷ "ទ្រព្យសម្បត្តិជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋមាន ដីធ្លី ព្រៃឈើ សមុទ្រ ទន្លេ បឹង ធនធានធម្មជាតិ មជ្ឈមណ្ឌលសេដ្ឋកិច្ច វប្បធម៌ មូលដ្ឋានការពារប្រទេស និងសំណង់ផ្សេងៗទៀតរបស់រដ្ឋ ។"

[១០] មាត្រា ១៥ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ ១៩៨១ ÷ "ពលរដ្ឋមានសិទ្ធិពេញទីក្នុងការប្រើប្រាស់ និងមានសិទ្ធិតំណមរតកលើដី ដែលរដ្ឋប្រគល់ឱ្យគ្រួសារនីមួយៗតាមកំណត់នៃច្បាប់ ដើម្បីសង់ផ្ទះនៅ និងធ្វើជាសួនច្បារ សួនបន្លែ ។"

[១១] មាត្រា ១៧ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ ១៩៨១ ÷ "ជនណាក៏ដោយ គ្មានសិទ្ធិទិញ លក់ បញ្ចាំ ឬប្រវាស់ដីធ្លី បានឡើយ ។ ជនណាក៏ដោយ មិនអាចប្រើប្រាស់ដីធ្លីកសិកម្ម ដីព្រៃ ដោយពិត្តឯង ក្នុងគោលបំណងផ្សេងទៀតបាន បើគ្មានការអនុញ្ញាតពីក្រសួងមានសមត្ថកិច្ច ។"

[១២] មាត្រា ១៤ នៃ រដ្ឋធម្មនុញ្ញ ឆ្នាំ ១៩៨៩ ÷ "ទ្រព្យសម្បត្តិជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋមាន ដីធ្លី ព្រៃឈើ សបុទ្រ ទន្លេ បឹង ធនធានធម្មជាតិ មជ្ឈមណ្ឌលសេដ្ឋកិច្ច វប្បធម៌ មូលដ្ឋានការពារប្រទេស និងសំណង់ផ្សេងៗទៀតរបស់រដ្ឋ ។"

ឯកជនលើលំនៅដ្ឋាន ក្រោយឆ្នាំ ១៩៧៩ បើទោះបីជាពុំទាន់មានច្បាប់កំណត់អំពីរបបគតិយុត្តនៃកម្មសិទ្ធិនេះក៏ដោយ ។ សញ្ញាណកម្មសិទ្ធិលើលំនៅដ្ឋាន និងសញ្ញាណភោគៈ បានបញ្ជាក់បន្ថែម ដោយសេចក្ដីណែនាំអនុវត្តលេខ ០៣ សណន ចុះថ្ងៃទី៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៨៩ ស្ដីពីគោលនយោបាយគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់ដីធ្លី ។ យ៉ាងណាក៏ដោយ នៅក្រោមដំបូលនៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញមួយដែលមិនទាន់ទទួលស្គាល់របបកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លីនៅឡើយ សញ្ញាណនៃ“កម្មសិទ្ធិឯកជនលើលំនៅដ្ឋាន”នេះ អាចចាត់ទុកបានត្រឹមតែជាការសំដែងឆន្ទៈនយោបាយរបស់រដ្ឋាភិបាលនៃរបប “រដ្ឋកម្ពុជា” ដែលកំពុងតែធ្វើដំណើរវិវឌ្ឍន៍ឆ្ពោះទៅរកការទទួលស្គាល់ពេញលេញនូវរបបកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លី ប៉ុណ្ណោះ ។ ជាក់ស្ដែង “កម្មសិទ្ធិឯកជនលើលំនៅដ្ឋាន” នៅមានលក្ខណៈផុយស្រួយនៅឡើយ ដ្បិតពុំទាន់មានការគាំពារពីច្បាប់ ។

ហេតុដូច្នេះហើយ ដើម្បីពង្រឹងមូលដ្ឋានគតិយុត្តនៃការគ្រប់គ្រងកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី ច្បាប់ភូមិបាល[១៣] ត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើជាលើកដំបូងដោយក្រឹត្យលេខ ១០០ ក្រ ចុះថ្ងៃទី ១៣ ខែតុលា ឆ្នាំ ១៩៩២ ។ ក៏ប៉ុន្តែក្របខណ្ឌច្បាប់នេះ ពុំទាន់អាចផ្ដល់នូវកិច្ចគាំពារជាក់លាក់ និងពេញលេញ ចំពោះកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លីបាននៅឡើយទេ ពីព្រោះតែច្បាប់នេះមានលក្ខណៈចង្អៀតចង្អល់ផង និងមិនច្បាស់លាស់ផង ។ ពោលគឺ ម្យ៉ាងកម្មសិទ្ធិត្រូវបានទទួលស្គាល់ចំពោះតែដីសម្រាប់សាងសង់លំនៅដ្ឋានតែប៉ុណ្ណោះ រីឯដីប្រភេទក្រៅពីលំនៅដ្ឋានដូចជាដីផលិតកម្ម (ស្រែ ចំការ កសិដ្ឋាន) ជាដើម មានតែសិទ្ធិភោគៈ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់បណ្ដោះអាសន្នប៉ុណ្ណោះដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់នេះ[១៤] ។ ម្យ៉ាងទៀត សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីលំនៅដ្ឋាននេះក៏នឹងត្រូវផុតរលត់ទៅវិញ កាលបើម្ចាស់កម្មសិទ្ធិខកខានមិនបានបង់ពន្ធឬអាករលើដីធ្លីជូនរដ្ឋ ក្នុងរយៈពេល ៥ ឆ្នាំជាប់ៗគ្នា[១៥] ។ ក្នុងន័យនេះ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិអាចប្រៀបប្រដូចទៅនឹងសិទ្ធិកាន់កាប់បណ្ដោះអាសន្ន ព្រោះតែអាចផុតរលត់ទៅវិញក្នុងលក្ខខណ្ឌដែលកំណត់ដោយច្បាប់ ។ ដូច្នេះ ទាំងចំពោះវិសាលភាព ទាំងចំពោះខ្លឹមសារ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ដែលកំណត់ដោយច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ១៩៩២ នេះមានលក្ខណៈរឹតត្បិតផង និង ស្រពេចស្រពិលផង ។

---

[១៣] តាមវចនានុក្រមខ្មែរ ឆ្នាំ ១៩៦៧ ពាក្យ *ភូមិបាល* មានន័យថា “ឈ្មោះក្រុមក្នុងក្រសួងរាជការ មានមុខងារនាទីខាងកាន់កាប់បញ្ជីដីភូមិ និងដីស្រែចម្ការរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ” ។ ក្នុងន័យនេះ តាមឫសនៃពាក្យ *ភូមិបាល* សំដៅដល់ការគ្រប់គ្រងដីធ្លី ។

[១៤] មាត្រា ១៩ កថាខណ្ឌទី ២ ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ១៩៩២ ÷ “នឹងអាចទៅជាកម្មសិទ្ធិ គឺចំពោះតែដីសម្រាប់សង់លំនៅឋាន ។”

[១៥] មាត្រា ១៨ កថាខណ្ឌចុងក្រោយ ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ១៩៩២ ÷ “អចលនវត្ថុចុះបញ្ជី ដែលម្ចាស់អចលនវត្ថុមិនបានបង់ពន្ធ ឬអាករ ឬឈ្នួល តាមកាល និងអត្រាកំណត់របស់រដ្ឋ ក្នុងរយៈពេល ៥ឆ្នាំជាប់ៗគ្នា និងទ្រព្យដែលអ្នកទាំងពួងប្ដឹងថាលែងយក ក៏ត្រូវបានមកជាសម្បត្តិឯកជននៃរដ្ឋដែរ ។”

បន្ទាប់ពីប្រែក្លាយរបប "រដ្ឋកម្ពុជា" មកជា "ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា" ដោយរដ្ឋធម្មនុញ្ញដែលប្រកាសឱ្យប្រើនៅថ្ងៃទី ២៤ ខែ កញ្ញា ឆ្នាំ ១៩៩៣ ប្រទេសកម្ពុជាបានប្រកាសទទួលស្គាល់ និងការពារកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លី តាមរយៈមាត្រា ៤៤ ដែលបានចែងថា ÷

"ជនណាក៏ដោយ ទោះជាបុគ្គលក្តី ជាសមូហភាពក្តី មានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ។ មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទេ ទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី ។

កម្មសិទ្ធិឯកជនស្របច្បាប់ ស្ថិតនៅក្រោមការគាំពារនៃច្បាប់ ។

ដែលនឹងដកហូតកម្មសិទ្ធិ អំពីជនណាមួយបាននោះ លុះត្រាតែប្រយោជន៍សាធារណៈតម្រូវឱ្យធ្វើ ក្នុងករណីដែលច្បាប់បានបញ្ញត្តទុក ហើយត្រូវផ្តល់សំណងជាមុន ដោយសមរម្យ និងយុត្តិធម៌" ។

ដំណើរវិវឌ្ឍន៍នៃគោលនយោបាយដីធ្លី នៃប្រទេសកម្ពុជា ក្នុងរវាងបីទសវត្សចុងក្រោយនេះ បានសម្តែងឱ្យឃើញអំពីឆន្ទៈនយោបាយក្នុងការធានាការពាររបបកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លី ដែលរំលេចឱ្យឃើញនូវភាពចាំបាច់នៃការពិនិត្យសើរើឡើងវិញនូវក្របខណ្ឌច្បាប់សម្រាប់គ្រប់គ្រងកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនេះ ។ ក្នុងន័យនេះ ច្បាប់ភូមិបាលថ្មីមួយទៀត ក៏ត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើជាការប្រញាប់ដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០១ ដែលនៅជាធរមាន រហូតដល់បច្ចុប្បន្ន ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧ ក៏បានបញ្ញត្តអំពីសញ្ញាណកម្មសិទ្ធិដីធ្លីផងដែរ តែមិនទាន់អាចយកមកអនុវត្តបាននៅឡើយ ដោយត្រូវរង់ចាំការកំណត់ឱ្យអនុវត្តដោយច្បាប់ផ្សេង ។

ទន្ទឹមនឹងការស្ថាបនាឡើងវិញនូវក្របខណ្ឌច្បាប់សម្រាប់គ្រប់គ្រងដីធ្លីជាទូទៅ រចនាសម្ព័ន្ធស្ថាប័នដែលត្រូវទទួលមុខងារដឹកនាំ គ្រប់គ្រង និងអនុវត្តបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់នេះ ក៏ត្រូវបានកែលម្អ ឬរៀបចំឡើងវិញជាបន្តបន្ទាប់ផងដែរ ក្នុងគោលដៅធានាការពាររបបកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី និងសិទ្ធិផ្សេងទៀតពាក់ព័ន្ធនឹងអចលនវត្ថុជាទូទៅសម្រាប់ពេលអនាគតផង និងដោះស្រាយបញ្ហាដីធ្លីទាំងឡាយ ដែលបានបណ្តាលឡើង ឬបានបន្សល់ទុកដោយក្របខណ្ឌគតិយុត្តគ្រប់គ្រងដីធ្លី កាលពីសម័យមុនផង ។

ហេតុដូច្នេះការសិក្សាអំពីនីតិភូមិបាល គប្បីចាប់ផ្តើមឡើងដោយផ្តោតជាសំខាន់ទៅលើ សិទ្ធិភូមិបាលដែលរួមមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិដទៃទៀតដែលពាក់ព័ន្ធនឹងអចលនវត្ថុ (ជំពូកទី១) និងស្ថាប័នភូមិបាលដែលច្បាប់កំណត់ឱ្យដឹកនាំ និងគ្រប់គ្រងវិស័យភូមិបាលនេះ (ជំពូកទី២) ។

ជំពូកទី ១. អំពីសិទ្ធិភូមិបាល

តាមន័យច្បាប់ សិទ្ធិដែលបុគ្គលម្នាក់ៗមានទៅលើវត្ថុអ្វីមួយ ទោះជាចលនវត្ថុក្តី អចលនវត្ថុក្តី ត្រូវបានកំណត់ថាជា "សិទ្ធិភណ្ឌិក" ។ ផ្អែកលើទស្សនទាននេះ សិទ្ធិភូមិបាល សំដៅលើសិទ្ធិភណ្ឌិកជាអចលនវត្ថុ

ពោលគឺជាសិទ្ធិទាំងឡាយណាដែលបុគ្គលម្នាក់មានទៅលើដីធ្លី ឬអចលនវត្ថុជាទូទៅ ។ សិទ្ធិភូមិបាលទាំងនេះមានសញ្ញាណ និងវិសាលភាពខុសៗពីគ្នា ដែលគប្បីកំណត់ឱ្យបានច្បាស់លាស់ (ផ្នែកទី ១) ទើបអាចយកទៅអនុវត្តបានត្រឹមត្រូវ ទៅតាមរបបគតិយុត្តរៀងៗខ្លួន (ផ្នែកទី ២) ។

ផ្នែកទី ១. សញ្ញាណនៃសិទ្ធិភូមិបាល

នៅក្នុងបណ្ដាសិទ្ធិភូមិបាលទាំងឡាយ កម្មសិទ្ធិ គឺជា "បូរណសិទ្ធិ" មានន័យថាជាសិទ្ធិដ៏ពេញលេញ ឬបរិបូរជាងគេបង្អស់ ដែលពុំមានសិទ្ធិភូមិបាលណាផ្សេងទៀតយកមកប្រៀបផ្ទឹមឱ្យស្មើបានឡើយ (កថាខណ្ឌទី ១) ពីព្រោះសិទ្ធិភូមិបាលដទៃៗទៀត គ្រាន់តែជា "វិភាគសិទ្ធិ" នៃកម្មសិទ្ធិប៉ុណ្ណោះ ពោលគឺជាបំណែកនៃកម្មសិទ្ធិ ដែលផ្គុំបញ្ចូលគ្នា តែពុំបានពេញលេញដូចកម្មសិទ្ធិឡើយ (កថាខណ្ឌទី ២) ។

កថាខណ្ឌទី ១. អំពីសញ្ញាណនៃកម្មសិទ្ធិ

កម្មសិទ្ធិ មាននិយមន័យទូទៅដែលកំណត់ដោយច្បាប់ (ក.) ចែកជាបីប្រភេទខុសៗ (ខ.) និងត្រូវបានយកទៅប្រើប្រាស់ក្រោមទម្រង់បីយ៉ាងផ្សេងគ្នា (គ.)។

ក. និយមន័យ

ដើម្បីផ្ដល់និយមន័យដល់កម្មសិទ្ធិ ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១ បានកំណត់អំពីសមាសភាពនៃសិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករ បានសេចក្ដីថាកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យជាអចលនវត្ថុ មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែងទ្រព្យរបស់ខ្លួន ដោយផ្ដាច់មុខ និងទូលំទូលាយ កុំឱ្យតែយកទ្រព្យនោះទៅប្រើប្រាស់ក្នុងបទណាមួយដែលច្បាប់បានហាមឃាត់ ។

ដូច្នេះ កម្មសិទ្ធិ គឺជាបូរណសិទ្ធិដែលផ្គុំទៅដោយ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែងលើទ្រព្យអ្វីមួយ ។ ប៉ុន្តែ ពុំទាន់មានបទដ្ឋានគតិយុត្តណាមួយបានកំណត់អំពីខ្លឹមសារ ឬវិសាលភាព នៃសិទ្ធិនីមួយៗនេះនៅឡើយទេ ក្រៅពីមានសំអាងថានិមយន័យនេះមានប្រភពចេញមកពីប្រព័ន្ធច្បាប់បារាំង ។ ដោយពិនិត្យពិចារណាលើឫសគល់នៃពាក្យខ្មែរ សិទ្ធិទាំងនេះអាចកំណត់ជានិយមន័យទូទៅបានថា ÷ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាចសម្គាល់ថាជាសិទ្ធិប្រើទ្រព្យរបស់អ្វីមួយ តាមលក្ខណៈធម្មតា និងធម្មានុរូប ដើម្បីជាប្រយោជន៍តាមសេចក្ដីប្រាថ្នា[១៦], រីឯសិទ្ធិអាស្រ័យផល អាចពន្យល់ថាជាសិទ្ធិធ្វើឱ្យទ្រព្យរបស់ខ្លួនផ្ដល់ផល និងទទួលយកផលនោះ[១៧],

---

[១៦] តាមវចនានុក្រមខ្មែរ ឆ្នាំ ១៩៦៧ ពាក្យ "ប្រើប្រាស់" មានន័យថា "ប្រើទាំងសព្វទាំងគ្រប់, ប្រើតាមតែប្រទេះ" ។

[១៧] តាមវចនានុក្រមខ្មែរ ឆ្នាំ ១៩៦៧ ពាក្យ "អាស្រ័យ" មានន័យច្រើនយ៉ាងដូចជា ពឹងពាក់ ជ្រកកោន ប្រព្រឹត្តទៅបានដោយសារ នៅសម្នាក់ ឬសំចតនៅ សម្រាកនៅ បរិភោគភោជនាហារ ។ល។

ចំណែកឯសិទ្ធិចាត់ចែង អាចកំណត់ថាជាសិទ្ធិផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងអស់ទៅឱ្យបុគ្គលដទៃ ឬសិទ្ធិកែប្រែផ្លាស់ប្តូររចនា-សម្ព័ន្ធនៃទ្រព្យរហូតដល់វិលាយទ្រព្យចោលជាអសារបង់[១៨] ។

ក្នុងក្របខណ្ឌនៃសិទ្ធិប្រើប្រាស់ កម្មសិទ្ធិករនៃដីអាចធ្វើនៅលើដី នូវរាល់ការដាំដុះ ការរៀបចំ និងការសាងសង់តាមបំណងរបស់ខ្លួន កុំឱ្យតែមានបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ហាមឃាត់ ។

ចំពោះសិទ្ធិអាស្រ័យផល កម្មសិទ្ធិករក៏មានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើផលិតផលគ្រប់យ៉ាងដែលកើតចេញពីទ្រព្យរបស់ខ្លួន ដោយគិតទាំងផលធម្មជាតិ ពោលគឺផលដែលកើតចេញពីដីដោយឯកឯង ឬដោយអំពើរបស់មនុស្ស ព្រមទាំងផលស៊ីវិល ដែលរួមមានផលទុន ធនលាភ និងការប្រាក់ដែលបានមកពីទ្រព្យរបស់ខ្លួន ។ កម្មសិទ្ធិករក៏មានសិទ្ធិលើកំណើនតាមធម្មជាតិឬសិប្បនិម្មិត ដែលផ្សំ ឬភ្ជាប់ជាមួយនឹងទ្រព្យរបស់ខ្លួនបានដែរ ដូចជា ការប្រសំណាង់ ដំណាំ ដីដុះជាដើម ។ ក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិអាស្រ័យផលលើទ្រព្យរបស់ខ្លួន កម្មសិទ្ធិករអាចជួល ប្រវាស់ ចុះកិច្ចសន្យាផលុបភោគ ផ្តល់ជាសេវភាព ឬដាក់ជាប្រាតិភោគជាដើម ។

ផ្អែកលើសិទ្ធិចាត់ចែង កម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិរៀបចំ ឬកែប្រែដោយសេរីនូវប្រភេទនិងរចនាសម្ព័ន្ធដើមនៃទ្រព្យរបស់ខ្លួន ស្របតាមការប្រើប្រាស់ដែលខ្លួនចង់បានទៅតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ ដែលមានដូចជា គាស់រានដី កាប់ព្រៃឈើ ដាំដំណាំលើដី ចាក់បំពេញដី ការឈូសពង្រាបភ្នំ ការជីករុករក ការជីកយកដីចេញ ជីកអណ្តូងរ៉ែ ឬកន្លែងយកថ្ម រៀបចំដីកសិកម្មទៅជាទីប្រជុំជន បង្កើតតំបន់ឧស្សាហកម្ម និងបង្កើតទីតាំងរោងចក្រជាដើម ។ ក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិចាត់ចែងលើទ្រព្យរបស់ខ្លួន កម្មសិទ្ធិករអាចលក់ ដូរ ធ្វើប្រទានកម្ម និងផ្ទេរតាមរយៈសន្តតិកម្មជាដើម ។

ចំពោះវិសាលភាពនៃសិទ្ធិ កម្មសិទ្ធិករនៃផ្ទៃដីមានសិទ្ធិគ្របដណ្តប់លើផ្នែកក្រោមដី និងរាល់អ្វីៗទាំងអស់ដែលអាចទាញយកផលបាន លើកលែងតែបដិមាករ ចម្លាក់ក្រឡោត ឬបុរាណវត្ថុដែលជាចំណែកនៃបេតិកភណ្ឌជាតិ ។ មិនតែប៉ុណ្ណោះ កម្មសិទ្ធិនៃផ្ទៃដីក៏មានវិសាលភាពលាតទៅដល់លំហអាកាស និងវត្ថុធាតុជាអចិន្ត្រៃយ៍ដែលស្ថិតនៅចំពីលើផ្ទៃដីនោះផងដែរ មានជាអាទិ៍ សិទ្ធិកាប់មែកឈើអ្នកជិតខាងដែលចូលមកលើកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ឬបេះយកផលផ្លែឈើនោះ លើកលែងតែបណ្តាញខ្សែអគ្គិសនីនិងទូរគមនាគមន៍ និងមិនអាចហាមឃាត់ការហោះហើរដោយអាកាសយានគ្រប់ប្រភេទបានឡើយ ។

តែទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ការអនុវត្តសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិត្រូវប្រព្រឹត្តទៅនៅក្នុងក្របខណ្ឌច្បាប់ជាធរមាន និងប្រកបដោយលក្ខណៈធម្មានុរូប ពោលគឺមិនត្រូវប្រើទ្រព្យនោះក្នុងគោលដៅព្យាបាទ ឬរំខានដល់តតិយជន

---

[១៨] តាមវចនានុក្រមខ្មែរ ឆ្នាំ ១៩៦៧ ពាក្យ "ចាត់ចែង" មានន័យថា "រៀបចំធ្វើ, ចាត់ការដាក់មុខឱ្យដោយឡែកៗ, ចាត់ការតាមមុខតាមប៉ែក ដោយសេចក្តីខ្នះខ្នែង" ។

ជាពិសេស អ្នកជិតខាងឡើយ ។ រីឯ ក្របខណ្ឌច្បាប់ដែលកំណត់ការអនុវត្តសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនេះ ក៏មានលក្ខណៈប្លែកគ្នាផងដែរ អាស្រ័យលើប្រភេទនីមួយៗនៃកម្មសិទ្ធិ ។

ខ. ប្រភេទ

ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១ បានបែងចែកកម្មសិទ្ធិជាបីប្រភេទ គឺកម្មសិទ្ធិឯកជន កម្មសិទ្ធិសាធារណៈ និងកម្មសិទ្ធិសមូហភាព ។

កម្មសិទ្ធិឯកជនសំដៅដល់សិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិរបស់បុគ្គលឯកជន ទោះជារូបវន្តបុគ្គលក្តី ឬនីតិបុគ្គលក្តី ដែលដាក់ឱ្យស្ថិតនៅក្រោមការគាំពារនៃច្បាប់ និងត្រូវយកទៅប្រើប្រាស់ ក្នុងបែបបទយ៉ាងណាដែលច្បាប់មិនបានហាមឃាត់ ។ ចំពោះកម្មសិទ្ធិដីធ្លី មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទេ ទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី[១៩] ។ ចំពោះនីតិបុគ្គលជាក្រុមហ៊ុន អាចចាត់ទុកថាមានសញ្ជាតិខ្មែរ លុះត្រាតែក្រុមហ៊ុននោះមានភាគហ៊ុនចាប់ពី ៥១ % ឡើងទៅ ដែលកាន់កាប់ដោយរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ និងបានចុះបញ្ជីនៅកម្ពុជា[២០] ។

ម្យ៉ាងទៀត ដោយសំអាងលើមូលហេតុចម្បងថាឯកសារ និងបញ្ជីសុរិយោដីត្រូវបានបំផ្លាញស្ទើរគ្មានសល់នៅក្នុងសម័យកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ (១៩៧៥-១៩៧៩) ច្បាប់បានប្រកាសបដិសេធមិនទទួលស្គាល់នូវរបបកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដែលមានអត្ថិភាពនៅមុនឆ្នាំ ១៩៧៩[២១] ។ ដូច្នេះ គ្មានជនណាម្នាក់មានសិទ្ធិអះអាង ឬទាមទារសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើដីធ្លី ផ្ទះសម្បែង ឬអចលនវត្ថុជាទូទៅ ដែលខ្លួនធ្លាប់មាននៅមុនឆ្នាំ ១៩៧៩ បានឡើយ ។

ចំណែកឯ កម្មសិទ្ធិសាធារណៈ សំដៅលើកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋ ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ៥៨ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញ ដែលមានជាអាទិ៍ ដីធ្លី ក្រោមដី ភ្នំ សមុទ្រ បាតសមុទ្រ ក្រោមបាតសមុទ្រ ឆ្នេរសមុទ្រ អាកាស កោះ ទន្លេ ព្រែក ស្ទឹង បឹង ព្រៃឈើ ធនធានធម្មជាតិ មជ្ឈមណ្ឌលសេដ្ឋកិច្ចនិងវប្បធម៌ មូលដ្ឋានការពារប្រទេស និងសំណង់ផ្សេងៗទៀតដែលច្បាប់បានកំណត់ថាជារបស់រដ្ឋ ។ លើសពីនេះទៀត កម្មសិទ្ធិសាធារណៈគ្របដណ្តប់លើទ្រព្យនិទាយាទភាពទាំងអស់ ឬទ្រព្យដែលម្ចាស់បានប្រគល់ឱ្យរដ្ឋដោយស្ម័គ្រចិត្ត និងទ្រព្យផ្សេងទៀតដែលមិនស្ថិតនៅក្រោមការកាន់កាប់ដោយភោគីស្របច្បាប់ ។

---

[១៩] មាត្រា ៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញ ឆ្នាំ ១៩៩៣ ។

[២០] មាត្រា ៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១ ។

[២១] មាត្រា ៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១÷ “របបកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមុនឆ្នាំ ១៩៧៩ មិនត្រូវបានទទួលស្គាល់ ។”

នៅក្នុងចំណោមទ្រព្យទាំងនេះ កម្មសិទ្ធិសាធារណៈត្រូវបែងចែកជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន និងទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈដែលត្រូវស្ថិតនៅក្រោមរបបគតិយុត្តពីរខុសគ្នា ។ ទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនត្រូវគ្រប់គ្រងដោយរបបគតិយុត្តតែមួយដូចគ្នានឹងកម្មសិទ្ធិឯកជនផងដែរ ដែលអាចជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចការជំនួញ ឬការលក់ដូរជាដើម ចំណែកឯទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈត្រូវស្ថិតនៅក្រោមរបបគតិយុត្តពិសេសដែលមិនអាចលក់ដូរបានឡើយ គ្មានអាជ្ញាយុកាលកំណត់ និងមិនអាចជាកម្មវត្ថុនៃលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដោយវិធានភោគៈ ពោលគឺទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈអាចត្រឹមតែជាកម្មវត្ថុនៃការអនុញ្ញាតឱ្យកាន់កាប់ ឬប្រើប្រាស់ជាបណ្តោះអាសន្ន មិនទៀង និងអាចដកហូតវិញបានប៉ុណ្ណោះ ដោយមិនអាចប្រែក្លាយទៅជា សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិភណ្ឌិកណាមួយ ជាប្រយោជន៍ដល់អ្នកកាន់កាប់ទ្រព្យនោះបានឡើយ ។

ត្រូវចាត់ចូលក្នុងចំណាត់ថ្នាក់នៃទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈមាន ៖

- ទ្រព្យដែលកើតពីធម្មជាតិ ដូចជាព្រៃឈើ បឹងធម្មជាតិ ផ្លូវទឹកដែលនាវាឬក្បូនចេញចូលបាន បណ្តែតបាន បឹងធម្មជាតិ ច្រាំងទន្លេដែលនាវាឬក្បូនចេញចូលបាន បណ្តែតបាន និងត្រើយសមុទ្រ

- ទ្រព្យដែលរៀបចំពិសេសសម្រាប់ប្រយោជន៍ទូទៅ ដូចជាគីរហ៊ាន កំពង់ផែ ផ្លូវដែក ស្ថានីយ៍រថភ្លើង និងព្រលានយន្តហោះ

- ទ្រព្យដែលរៀបចំសម្រាប់ប្រើប្រាស់ជាសាធារណៈ មានផ្លូវថ្នល់ ផ្លូវលំ ផ្លូវរទេះ ផ្លូវដើរ សួនច្បារ ឧទ្យានសាធារណៈ និងដីចំណី

- ទ្រព្យបម្រើសេវាសាធារណៈ មានសាលារៀន អគារសិក្សាសាធារណៈ អគាររដ្ឋបាល មន្ទីរពេទ្យសាធារណៈ

- ទ្រព្យជាដែនបម្រុងធម្មជាតិការពារដោយច្បាប់

- បេតិកភណ្ឌបុរាណវិទ្យា វប្បធម៌ និងប្រវត្តិសាស្ត្រ

- អចលនវត្ថុជាព្រះរាជទ្រព្យដែលមិនមែនជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់ព្រះរាជវង្សានុវង្ស ។

ទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ដូចខាងលើ នៅពេលបាត់បង់លក្ខណៈបម្រើប្រយោជន៍សាធារណៈ អាចនឹងត្រូវចាត់បញ្ចូលជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ តាមរយៈច្បាប់អនុបយោគ ។

ក្រៅពីទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈដែលបានរៀបរាប់ខាងលើនេះ ទ្រព្យសម្បត្តិផ្សេងទៀតដែលស្ថិតនៅក្នុងកម្មសិទ្ធិសាធារណៈ ត្រូវចាត់ទុកជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ ឬនីតិបុគ្គលសាធារណៈ ដែលស្ថិតនៅក្រោមរបបគតិយុត្តដូចគ្នានឹងកម្មសិទ្ធិឯកជនផងដែរ ។

ប្រភេទចុងក្រោយនៃកម្មសិទ្ធិ គឺកម្មសិទ្ធិសមូហភាព ដែលសំដៅលើកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុដែលប្រើប្រាស់ដោយវត្តអារាមនៃព្រះពុទ្ធសាសនា និងកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុរបស់សហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិច ។

អចលនវត្ថុរបស់វត្តអារាមនៃព្រះពុទ្ធសាសនា ត្រូវស្ថិតនៅក្រោមវិធានគតិយុត្តដូចគ្នានឹងទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ឬនីតិបុគ្គលសាធារណៈផងដែរ ពោលគឺមិនអាចលក់ដូរ ឬធ្វើអំណោយបានឡើយ និងគ្មានអាជ្ញាយុកាលកំណត់ តែអាចជាកម្មវត្ថុនៃការកាន់កាប់បណ្ដោះអាសន្ន មិនទៀង និងដកហូតវិញបាន ។

ចំណែកឯ អចលនវត្ថុរបស់សហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិច គឺជាទ្រព្យសម្បត្តិអចលនវត្ថុរបស់រដ្ឋដែលរដ្ឋប្រគល់ឱ្យសហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិចប្រើប្រាស់ជាសមូហភាព ។ ដីសហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិចសំដៅដល់ដីទាំងអស់ដែលសហគមន៍បានរៀបចំនិវេសនដ្ឋាន និងប្រកបរបរកសិកម្មប្រពៃណី ដោយរួមបញ្ចូលនូវដីដែលបានដាំដុះ និងកាន់កាប់ជាក់ស្ដែងផង ព្រមទាំងដីបម្រុងចាំបាច់សម្រាប់ដូរវេនដំណាំផង ដោយអាស្រ័យលើការទទួលស្គាល់ដោយអាជ្ញាធររដ្ឋបាល ។ សិទ្ធិដែលច្បាប់ប្រគល់ជូនសហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិចលើដីធ្លីនេះ គឺជាកម្មសិទ្ធិសមូហភាព ដែលមិនរាប់បញ្ចូលនូវសិទ្ធិចាត់ចែងលើចំណែកដីធ្លី ដែលជាប់ចំណាត់ថ្នាក់ជាទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈ របស់រដ្ឋឡើយ ។

ក្រៅពីកម្មសិទ្ធិត្រូវបានកំណត់ឱ្យស្ថិតនៅក្រោមរបបគតិយុត្តខុសៗគ្នា ទៅតាមប្រភេទនីមួយៗ កម្មសិទ្ធិក៏ត្រូវបានយកទៅប្រើ ក្រោមទម្រង់ខុសៗគ្នាផងដែរ អាស្រ័យទៅលើរបៀបនៃការប្រើប្រាស់ ។

គ. ទម្រង់

ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១ បានបែងចែកទម្រង់នៃកម្មសិទ្ធិជាប្រាំយ៉ាងគឺកម្មសិទ្ធិឯកត្តជន កម្មសិទ្ធិសមូហភាព កម្មសិទ្ធិអវិភាគ សហកម្មសិទ្ធិ និងអឡ្សសិទ្ធិភាព ។

គ.១. កម្មសិទ្ធិឯកត្តជន និងកម្មសិទ្ធិសមូហភាព

កម្មសិទ្ធិឯកត្តជន សំដៅលើកម្មសិទ្ធិរបស់បុគ្គលតែម្នាក់ ទោះជារូបវន្តបុគ្គលក្ដី នីតិបុគ្គលក្ដី ។ ចំណែកឯកម្មសិទ្ធិសមូហភាព គឺជាកម្មសិទ្ធិរបស់បុគ្គលមួយក្រុមដែលមានបុព្វសិទ្ធិរៀងៗខ្លួន តាមរយៈច្បាប់ដែលមានបញ្ញត្តិអំពីកម្មសិទ្ធិក្នុងទម្រង់នេះ ។ ឧទាហរណ៍ដូចជាករណីនៃកម្មសិទ្ធិសមូហភាពរបស់សហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិច សិទ្ធិរបស់សមាជិកសហគមន៍ និងសហគមន៍ទាំងមូល ត្រូវបានច្បាប់កំណត់ឱ្យស្ថិតនៅក្រោមការទទួលខុសត្រូវរបស់អាជ្ញាធរប្រពៃណី និងយន្តការនៃការធ្វើសេចក្ដីសម្រេចរបស់សហគមន៍ ដោយអនុលោមតាមទំនៀមទម្លាប់របស់សហគមន៍នីមួយៗ និងបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ជាធរមាន ។

គ.២. កម្មសិទ្ធិអវិភាគ

ចំពោះកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ច្បាប់បានកំណត់ថាជាកម្មសិទ្ធិរបស់បុគ្គលច្រើននាក់ដែលអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយសាមគ្គីភាពទៅលើទ្រព្យមួយទាំងមូលតែម្ដង បានសេចក្ដីថាជាកម្មសិទ្ធិរបស់បុគ្គលច្រើននាក់ នៅលើទ្រព្យតែមួយដែលពុំអាចពុះបំបែកបានឡើយ ។ កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ មានឈ្មោះថាជាកម្មសិទ្ធិករអវិភាគ និងត្រូវបានសន្មតថាមានចំណែកស្មើៗគ្នា ទាំងផ្នែកខាងសិទ្ធិ ទាំងផ្នែកខាងកាតព្វកិច្ច ។ ក្នុងករណីដែលកម្មសិទ្ធិករ

អវិភាគនីមួយៗមានចំណែកមិនស្មើគ្នាទេនោះ សិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចក៏ត្រូវបែងចែកទៅតាមសមាមាត្រនៃចំណែកនីមួយៗផងដែរ ។ ដូច្នេះ ការអាស្រ័យផល និងការប្រើប្រាស់ទ្រព្យ ក៏ដូចជាការចំណាយលើការគ្រប់គ្រង ការបង់ពន្ធ និងបន្ទុកផ្សេងៗទៀតលើទ្រព្យអវិភាគនេះ ត្រូវទទួល និងរ៉ាប់រងដោយកម្មសិទ្ធិករអវិភាគនីមួយៗ ទៅតាមសមាមាត្រនៃចំណែករៀងៗខ្លួន ។ ចំពោះកិច្ចការសំខាន់ៗដូចជាការប្តូរដំណាំ និងការជួលជុលធំៗត្រូវសម្រេចដោយមតិភាគច្រើន នៃកម្មសិទ្ធិករអវិភាគដែលមានចំណែករួមគ្នាលើសពីពាក់កណ្តាលនៃទ្រព្យទាំងមូល ។ ប៉ុន្តែចំពោះការផ្ទេរសិទ្ធិ ការបង្កើតសិទ្ធិភណ្ឌិក ឬការផ្លាស់ប្តូរគោលដៅរបស់ទ្រព្យទាំងមូល ត្រូវសម្រេចដោយការព្រមព្រៀងជាឯកច្ឆ័ន្ទ របស់កម្មសិទ្ធិករអវិភាគទាំងអស់ ។

តែទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ កម្មសិទ្ធិករអវិភាគនីមួយៗមានសិទ្ធិលក់ចំណែក ឬចុះកិច្ចសន្យាផ្សេងៗលើចំណែករបស់ខ្លួនបាន ហើយម្ចាស់បំណុលរបស់គេក៏អាចរឹបអូសចំណែកនៃទ្រព្យរបស់កម្មសិទ្ធិករអវិភាគជាកូនបំណុលនោះបានផងដែរ ។ ម្យ៉ាងទៀត កម្មសិទ្ធិករអវិភាគនីមួយៗមានសិទ្ធិទាមទារឱ្យបែងចែកទ្រព្យអវិភាគនោះបាន ពីព្រោះច្បាប់កំណត់ថាគ្មានជនណាម្នាក់អាចត្រូវបានចាប់បង្ខំឱ្យស្ថិតក្នុងស្ថានភាពអវិភាគកម្មបានរហូតឡើយ ពោលគឺស្ថានភាពនេះអាចរក្សាទុកបានត្រឹមតែរយៈពេល ៥ ឆ្នាំប៉ុណ្ណោះ ប្រសិនបើពុំមានការព្រមព្រៀងផ្សេងពីនេះទេនោះ ។

គ.៣. សហកម្មសិទ្ធិ

រីឯសហកម្មសិទ្ធិ គឺជាកម្មសិទ្ធិរបស់បុគ្គលច្រើននាក់ នៅលើទ្រព្យជាអចលនវត្ថុដែលបានបែងចែកតាមឡូត៍ ដោយម្នាក់ៗបានមួយចំណែកជាចំណែកឯកជន និងមួយចំណែកទៀតជាចំណែករួមដែលត្រូវប្រើប្រាស់រួមគ្នា ។ សហកម្មសិទ្ធិករអាចរៀបចំជាបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ដើម្បីកំណត់របៀបគ្រប់គ្រង និងថែទាំ ព្រមទាំងសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ ចំពោះទ្រព្យជាសហកម្មសិទ្ធិ ពិសេសលើចំណែករួម ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ សហកម្មសិទ្ធិករអាចបង្កើតអង្គការគ្រប់គ្រងសហកម្មសិទ្ធិ ដែលអាចជាក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការដែលត្រូវជ្រើសរើសដោយអេកោសន្និបាតដែលមានការចូលរួមពីសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ដោយគិតតាមសមាមាត្រនៃសារៈសំខាន់នៃឡូត៍នីមួយៗ ។

ចំពោះចំណែកឯកជន សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗមានសិទ្ធិពេញលេញក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែង ដោយផ្តាច់មុខតែឯង លើកលែងតែការបង្កើតសេវភាពលើចំណែកឯកជន ពីព្រោះការធ្វើបែបនេះត្រូវបានចាត់ទុកថាជាការទម្លាក់បន្ទុកបន្ថែមទៅលើចំណែករួម ដែលនាំឱ្យមានការប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត ។

រីឯចំណែករួម សំដៅលើចំណែកដែលត្រូវរក្សាទុកសម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួមគ្នា មានជាអាទិ៍ ដី ទីធ្លា ឧទ្យាន សួនច្បារ ផ្លូវ ច្រកចេញចូល ជញ្ជាំង សសរទ្រអគារ បណ្តាញទឹក ភ្លើង ឧស្ម័ន ។ល។ ចំណែករួមត្រូវ

ស្ថិតជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗដែលត្រូវទទួលរ៉ាប់រងបន្ទុកថែទាំ តាមសមាមាត្រនៃតម្លៃឡូត៍នីមួយៗ ។ ដូច្នេះ បន្ទុកលើការថែទាំ និងចំណាយផ្សេងៗលើចំណែករួមត្រូវបែងចែកតាមសមាមាត្រនៃតម្លៃឡូត៍នីមួយៗ ពុំមែនសមាមាត្រនឹងទំហំនៃឡូត៍នីមួយៗនោះទេ ។ ចំពោះជញ្ជាំងខណ្ឌចំណែកឯកជននីមួយៗ ត្រូវទុកជាជញ្ជាំងអឡុសិទ្ធិ ។

ការគ្រប់គ្រងនិងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបានកំណត់លម្អិតដោយអនុក្រឹត្យលេខ ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ១២ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០៩ ។

ដោយហេតុថា ជនបរទេសពុំមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាទេ សហកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេស ត្រូវស្ថិតនៅក្រោមរបបគតិយុត្តពិសេស ដែលត្រូវបានកំណត់ដោយច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ដែលប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦ ចុះថ្ងៃទី ២៤ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០១០ ។ យោងតាមច្បាប់នេះ ជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ចាប់ពីជាន់ទី១ ឡើងទៅ រីឯជាន់ផ្ទាល់ដី និងជាន់ក្រោមដី មិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឡើយ ។ លើសពីនេះ ការផ្តល់កម្មសិទ្ធិនេះ គឺផ្តល់តែលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិតែប៉ុណ្ណោះ ចំពោះចំណែករួម ជនបរទេសមានត្រឹមតែសិទ្ធិប្រើប្រាស់និងសិទ្ធិអាស្រ័យផលប៉ុណ្ណោះ ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ជនបរទេសមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលស្ថិតនៅក្នុងចំងាយ ៣០ គីឡូម៉ែត្រពីព្រំដែនគោកឡើយ និងតំបន់មួយចំនួនទៀតដែលកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល លើកលែងតែអគារសហកម្មសិទ្ធិ ស្ថិតក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ទីប្រជុំជនសំខាន់ៗ និងតំបន់ផ្សេងទៀតដែលកំណត់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល ។ម្យ៉ាងទៀត ចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិមួយកន្លែងជនបរទេសអាចមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន មិនឱ្យលើសពី៧០ ភាគរយ នៃទំហំផ្ទៃក្រឡានៃចំណែកឯកជនទាំងអស់នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឡើយ[២២] ។

គ.៤. អឡុសិទ្ធិភាព

ទម្រង់ចុងក្រោយនៃកម្មសិទ្ធិ គឺអឡុសិទ្ធិភាព ដែលសំដៅទៅលើជញ្ជាំងនិងកំពែងដែលនៅត្រង់ព្រំខណ្ឌចែកកម្មសិទ្ធិពីរជាប់គ្នា ។ ក្នុងន័យនេះ កំពែងសំដៅលើ ស្នាមភ្លោះ របង និងភ្លឺ ។

កម្មសិទ្ធិករណាម្នាក់នៃជញ្ជាំងអឡុសិទ្ធិមិនអាចចោះចូលជ្រៅទៅក្នុងជញ្ជាំងអឡុសិទ្ធិឬធ្វើការអ្វីដែលអាចបណ្តាលឱ្យខូចខាតដល់ជញ្ជាំងអឡុសិទ្ធិ ដោយគ្មានការព្រមព្រៀងពីកម្មសិទ្ធិករម្ខាងទៀតឡើយ ។

---

[២២] អនុក្រឹត្យលេខ ៨២ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ២៩ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០១០ ស្តីពីការកំណត់ចំនួនសមាមាត្រ និងរបៀបគិតគូរចំណែកឯកជនដែលអាចជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេស នៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។

កម្មសិទ្ធិករម្នាក់ៗអាចសង់ជាប់នឹងជញ្ជាំងអឡ្លសិទ្ធិនិងដាក់ធ្នឹមនិងរនូត ចូលក្នុងជញ្ជាំងអឡ្លសិទ្ធិដោយទុកឱ្យសល់ប្រាំសង្ទីម៉ែត្រ ។

កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុដែលនៅជាប់ជញ្ជាំងណាមួយរបស់កម្មសិទ្ធិករដទៃ មានសិទ្ធិធ្វើជញ្ជាំងនោះឱ្យទៅជាជញ្ជាំងអឡ្លសិទ្ធិទាំងស្រុង ឬមួយចំណែក ដោយសងទៅកម្មសិទ្ធិករនៃជញ្ជាំងនោះនូវតម្លៃពាក់កណ្ដាលនៃចំណែកដែលខ្លួនចង់ធ្វើឱ្យទៅជាអឡ្លសិទ្ធិ បូកនឹងពាក់កណ្ដាលនៃតម្លៃដីដែលសង់ជញ្ជាំងពីលើនោះ ។

ការជួសជុល និងការសាងសង់ជញ្ជាំងអឡ្លសិទ្ធិឡើងវិញ គឺជាបន្ទុករបស់អ្នកដែលមានសិទ្ធិលើទ្រព្យនោះតាមសមាមាត្រទៅនឹងសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិករម្នាក់ៗ ។ ផ្ទុយមកវិញ រាល់កម្មសិទ្ធិករដែលពាក់ព័ន្ធអាចរួចពីបន្ទុកនៃការចេញថ្លៃជួសជុល ឬសាងសង់ជញ្ជាំងអឡ្លសិទ្ធិឡើងវិញបាន ដោយលះបង់សិទ្ធិនៃអឡ្លសិទ្ធិរបស់ខ្លួន លើកលែងតែជញ្ជាំងអឡ្លសិទ្ធិទ្រអគារ ដែលពុំអាចលះបង់បាន ។

គោលការណ៍នៃការទទួលបន្ទុកនេះក៏អនុវត្តផងដែរចំពោះកំពែងអឡ្លសិទ្ធិ ដែលរួមមានស្នាមភ្លោះ របង ភ្លឺ ត្រូវថែទាំដោយសហហ៊ុយរួម ។ ប៉ុន្តែ កម្មសិទ្ធិករពាក់ព័ន្ធនីមួយៗអាចដកខ្លួនចេញពីកាតព្វកិច្ចនេះបានដោយគ្រាន់តែលះបង់អឡ្លសិទ្ធិភាពរបស់ខ្លួនចោលប៉ុណ្ណោះ ។ យ៉ាងណាក៏ដោយ បើស្នាមភ្លោះ ឬភ្លឺនោះ ជាកន្លែងសម្រាប់បង្ហូរទឹកជាធម្មតា កម្មសិទ្ធិករពាក់ព័ន្ធមិនអាចលះបង់អឡ្លសិទ្ធិភាពរបស់ខ្លួនបានឡើយ ។

ក្រៅពីសញ្ញាណទូទៅនៃសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដែលបានបរិយាយខាងលើនេះ មានសិទ្ធិភណ្ឌិកផ្សេងទៀតដែលអាចចាត់ទុកថាជាបំណែកនៃសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ឬ "វិភាគសិទ្ធិ" នៃកម្មសិទ្ធិ ពីព្រោះពុំមានលក្ខណៈជាបូរណសិទ្ធិដូចកម្មសិទ្ធិទេ ។

កថាខណ្ឌទី ២. អំពី "វិភាគសិទ្ធិ" នៃកម្មសិទ្ធិ

"វិភាគសិទ្ធិ"[២៣] ឬបំណែកនៃសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិអាចបង្កើតបានជាសិទ្ធិភូមិបាលផ្សេងៗមួយចំនួន មានដូចជាសិទ្ធិផលុបភោគ អសារកម្មសិទ្ធិ សិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យនៅ និងសេវភាព ។

ក. ផលុបភោគ និងអសារកម្មសិទ្ធិ

សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ គឺជាសិទ្ធិដែលប្រមូលផ្ដុំដោយសិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែង ។ ប៉ុន្តែកាលបើសិទ្ធិចាត់ចែងត្រូវបំបែកចេញពីសិទ្ធិពីរទៀត ពោលគឺកាលបើសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យផល ត្រូវបានជារបស់បុគ្គលដទៃក្រៅពីកម្មសិទ្ធិករ ពេលនោះ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិត្រូវបានពុះបំបែកជាសិទ្ធិផលុបភោគ ដែលផ្ដុំដោយសិទ្ធិប្រើប្រាស់និងសិទ្ធិអាស្រ័យផល, និងអសារកម្មសិទ្ធិ ដែលជាសិទ្ធិចាត់ចែង ។

---

[២៣] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ កំណត់យកពាក្យ "អវយវភេទ នៃកម្មសិទ្ធិ" មកប្រើក្នុងន័យនៃវិភាគសិទ្ធិ ឬបំណែកនៃសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនេះ។

ផលុបភោគីដែលជាម្ចាស់នៃសិទ្ធិផលុបភោគ មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យផលគ្រប់ប្រភេទ ទាំងផលធម្មជាតិ ទាំងផលស៊ីវិល ដែលកើតចេញពីអចលនវត្ថុជាប់ផលុបភោគ ដូចជាជួល ប្រវាស់ ឬផ្ទេរសិទ្ធិផលុបភោគនេះទៅឱ្យអ្នកដទៃ ទោះគិតថ្លៃក្តី មិនគិតថ្លៃក្តី ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ផលុបភោគីត្រូវមានកាតព្វកិច្ចមួយចំនួនផងដែរដូចជាការជួសជុលថែទាំ បន្ទុកប្រចាំឆ្នាំលើអចលនវត្ថុ ដូចជាពន្ធនិងអាករ សោហ៊ុយធានារ៉ាប់រង កាតព្វកិច្ចជូនដំណឹងអំពីការបៀតបៀនសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ដល់អសារកម្មសិទ្ធិករ ។

ចំណែកឯ អសារកម្មសិទ្ធិករ មានត្រឹមតែសិទ្ធិចាត់ចែងប៉ុណ្ណោះ ។ ដូច្នេះ ក្នុងករណីអសារកម្មសិទ្ធិករលក់អចលនវត្ថុ ការលក់នេះពុំបង្កឱ្យមានផលប៉ះពាល់ចំពោះសិទ្ធិរបស់ផលុបភោគីដែលកំពុងប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើអចលនវត្ថុនោះឡើយ ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ អសារកម្មសិទ្ធិករមានកាតព្វកិច្ចមួយចំនួនផងដែរ ដូចជាការជួសជុលធំៗ ពោលគឺការជួលជុលជញ្ជាំងទ្រ ក្លោងទ្វារ ការរៀបចំឡើងវិញនូវធ្នឹមដំបូលទាំងស្រុង ការរៀបចំឡើងវិញនូវទំនប់ទឹក ជញ្ជាំងទប់ដី ឬទឹកនិងរបងទាំងមូល ។ ក្រៅពីនេះ អសារកម្មសិទ្ធិករមានកាតព្វកិច្ចមិនបង្កការរំខានដល់សិទ្ធិរបស់ផលុបភោគី ។

ផលុបភោគអាចកើតឡើងតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ ឬដោយកិច្ចសន្យា និងអាចមានកាលកំណត់ឬគ្មានកាលកំណត់ ប៉ុន្តែប្រសិនបើផលុបភោគត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយមិនបញ្ជាក់អំពីរយៈពេលទេនោះ ផលុបភោគ ត្រូវចាត់ទុកថាបានបង្កើតឡើងសម្រាប់រយៈពេលមួយអាយុជីវិតរបស់ផលុបភោគី ។

ចំណែកឯកិច្ចសន្យាផលុបភោគ នឹងអាចយកជាការបាន លុះត្រាតែបានធ្វើក្រោមទម្រង់ជាលិខិតយថាភូត ហើយអាចយកទៅជំទាស់ជាមួយតតិយជនបាន ក្រោយពីបានចុះបញ្ជីសុរិយោដី ។

ផលុបភោគត្រូវផុតរលត់ដោយមូលហេតុដូចតទៅគឺ មរណភាពនៃផលុបភោគី ការផុតកាលកំណត់ ការព្រមព្រៀងលះបង់សិទ្ធិរបស់ផលុបភោគី ការអន្តរាយទាំងស្រុងនៃអចលនវត្ថុជាប់ផលុបភោគ និងការបញ្ចប់ផលុបភោគដោយសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការ ។

ខ. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យនៅ

សិទ្ធិប្រើប្រាស់ គឺជាសិទ្ធិទទួលយកពីដីនូវបរិមាណផលចាំបាច់សម្រាប់សេចក្តីត្រូវការរបស់អត្ថគាហកៈ និងគ្រួសាររបស់ខ្លួន ។ ចំណែកឯសិទ្ធិអាស្រ័យនៅសំដៅដល់សិទ្ធិកាន់កាប់ផ្ទះ តាមចំណែកចាំបាច់ណាមួយសម្រាប់ការរស់នៅរបស់អត្ថគាហកៈ និងគ្រួសាររបស់ខ្លួន ។ ដូច្នេះ សិទ្ធិទាំងពីរប្រភេទនេះត្រូវកម្រិតជាសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនរបស់អត្ថគាហកៈ ពោលគឺអត្ថគាហកៈ មិនអាចផ្ទេរ ឬជួលសិទ្ធិរបស់ខ្លួនទៅឱ្យអ្នកដទៃបានឡើយ ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ អត្ថគាហកៈមានកាតព្វកិច្ចមួយចំនួនដូចជា បន្ទុកចំណាយសោហ៊ុយក្នុងការដាំដុះ ឬជួសជុលថែទាំ និងបង់ពន្ធអាករ និងសោហ៊ុយធានារ៉ាប់រង ទៅតាមសមាមាត្រនៃចំណែកដី ឬគេហដ្ឋានដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ។

ក្រៅពីនេះ សិទ្ធិទាំងពីរខាងលើត្រូវបង្កើតឡើង និងផុតរលត់ទៅវិញ ដោយអនុលោមតាមរបបគតិយុត្ត ដូចគ្នានឹងផលុបភោគ ផងដែរ ។

គ. សេវភាព

សេវភាព គឺជាបន្ទុកដែលផ្ទុកទៅលើដីមួយ ហៅថា "ដីបម្រើ ឬដីក្រោម" សម្រាប់ទុកជាការប្រើប្រាស់ ឬជាប្រយោជន៍ នៃដីមួយទៀតហៅថា "ដីប្រើ ឬដីលើ" ដែលជារបស់កម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀត ។

សេវភាពអាចកើតឡើងពីធម្មជាតិ តាមការកំណត់របស់ច្បាប់ ឬតាមការព្រមព្រៀង ហើយត្រូវស្ថិតនៅក្រោមវិធានគតិយុត្តខុសៗពីគ្នា អាស្រ័យលើប្រភពនៃសេវភាពនីមួយៗ ។

ចំពោះសេវភាពពីធម្មជាតិ ដីក្រោមត្រូវទទួលទឹកដែលហូរតាមធម្មជាតិពីដីលើ ពោលគឺកម្មសិទ្ធិករនៃដីក្រោមពុំអាចលើកទំនប់ ភ្លឺ របាំង ឬការរៀបចំផ្សេងទៀតដើម្បីទប់ការហូរនេះបានឡើយ ចំណែកឯកម្មសិទ្ធិករនៃដីលើក៏ពុំអាចធ្វើអ្វីដែលផ្ទុកកាន់តែធ្ងន់ធ្ងរថែមទៀតដល់សេវភាពនៃដីក្រោមផងដែរ តែមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់និងចាត់ចែងទឹកភ្លៀងដែលធ្លាក់មកលើដីរបស់ខ្លួន និងទឹកដែលមានប្រភពផុសឡើងនៅទីនោះ ។ រីឯកម្មសិទ្ធិករនៃដីដែលស្ថិតនៅជាប់ផ្លូវទឹកហូរ ត្រូវទុកឱ្យទឹកហូរទៅលើដីជិតខាង ហើយកម្មសិទ្ធិករនៃដីជិតខាងក៏ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចដូចគ្នាចំពោះដីនៅឆ្ងាយទៅតាមតម្រូវការនៃកសិកម្មផងដែរ ។

ចំណែកឯសេវភាពកើតពីច្បាប់ ចែកចេញជាពីរប្រភេទផ្សេងគ្នាទៀត អាស្រ័យលើសេវភាពនោះមានគោលដៅបម្រើប្រយោជន៍សាធារណៈ ឬបម្រើប្រយោជន៍ឯកជន ។ ចំពោះសេវភាពកើតពីច្បាប់និងបម្រើប្រយោជន៍សាធារណៈ ត្រូវកំណត់ដោយច្បាប់ ឬបទបញ្ញាពិសេសដែលត្រូវដាក់បង្ខំជាបន្ទុកលើកម្មសិទ្ធិករ ដូចជាការកំណត់ព្រំដីដែលជាប់ផ្លូវសាធារណៈ ឱ្យស្របនឹងប្លង់តម្រង់ជួរអគារ និងការពង្រីកផ្លូវសាធារណៈ ដែលនាំឱ្យប៉ះពាល់ដល់ដីនៅតាមបណ្តោយផ្លូវនោះជាដើម ។

ចំពោះសេវភាពកើតពីច្បាប់និងបម្រើប្រយោជន៍ឯកជន គឺស្ថិតនៅត្រង់ការកំណត់ព្រំដែន ដែលកម្មសិទ្ធិករអាចធ្វើសកម្មភាពមួយចំនួនក្នុងដីរបស់ខ្លួន ដោយមិនត្រូវបង្កការប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិករដីជិតខាង ។ ក្នុងន័យនេះ កម្មសិទ្ធិករមិនអាចធ្វើប្រហោងទ្វារឬបង្អួច កើយឬយ៉ ត្រង់ចំគ្នាទៅវិញទៅមកចម្ងាយតិចជាងពីរម៉ែត្រពីដីអ្នកជិតខាងបានទេ ។ ដូចគ្នាដែរ កម្មសិទ្ធិករមិនអាចដាំដើមឈើធំ តូច មានកំពស់លើសពីពីរម៉ែត្រ នៅប្រែបព្រំដីជាប់គ្នា ដែលមានចម្ងាយតិចជាងពីរម៉ែត្រពីព្រំដីបានទេ ។ ក្នុងន័យដូចគ្នានេះដែរ កម្មសិទ្ធិករដែលដីរបស់ខ្លួនត្រូវបិទជិត និងគ្មានច្រកចេញចូលទៅផ្លូវសាធារណៈ ឬមានច្រកមិនគ្រប់គ្រាន់សម្រាប់អាជីវកម្មកសិកម្ម ឧស្សាហកម្ម នៃកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន មានសិទ្ធិស្នើសុំបើកផ្លូវឆ្លងតាមដីអ្នកជិតខាងខ្លួន ដោយត្រូវចេញសំណងតាមសមាមាត្រចំពោះការខូចខាតដែលបណ្តាលមកពីកិច្ចការបើកផ្លូវនេះ ។

ជាចុងក្រោយ សេវភាពកើតពីការព្រមព្រៀង គឺជាសេវភាពដែលច្បាប់អនុញ្ញាតឱ្យកម្មសិទ្ធិករបង្កើតនៅលើដីរបស់ខ្លួន ដើម្បីបម្រើគុណប្រយោជន៍ដល់កម្មសិទ្ធិករនៃដីផ្សេងទៀត ឱ្យតែសេវភាពនោះមិនផ្ទុយនឹងសណ្ដាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ។ ក្នុងលក្ខខណ្ឌនេះ កិច្ចព្រមព្រៀងបង្កើតសេវភាពត្រូវកំណត់អំពីការប្រើប្រាស់ និងវិសាលភាពនៃសេវភាពដែលត្រូវបង្កើត ។ កិច្ចព្រមព្រៀងនេះត្រូវធ្វើឡើងជាលិខិតយថាភូត និងអាចយកទៅជំទាស់ជាមួយតតិយជនបាន បន្ទាប់ពីបានចុះលេខាចារិកក្នុងបញ្ជីសុរិយោដី ។

សេវភាពអាចផុតរលត់ទៅវិញ ដោយសារមូលហេតុបីយ៉ាង គឺ ការបញ្ចប់កិច្ចព្រមព្រៀងដែលបង្កើតសេវភាព, ដីប្រើនិងដីបម្រើធ្លាក់ក្នុងដៃកម្មសិទ្ធិករតែម្នាក់ ឬមហន្តរាយទាំងស្រុងនៃដីដែលជាទីតាំងសេវភាព ។

ផ្នែកទី ២. អំពីការអនុវត្តសិទ្ធិភូមិបាល

សិទ្ធិភូមិបាលអាចយកទៅអនុវត្តបានក្រោមទម្រង់ជាការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ឬគ្រាន់តែជាការអាស្រ័យសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិប៉ុណ្ណោះ ។

កថាខណ្ឌទី ១. ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ

ជាទូទៅ កម្មសិទ្ធិអាចផ្ទេរបានតាមរយៈកិច្ចសន្យាផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងសន្តតិកម្ម ។

ក. កិច្ចសន្យាផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

កិច្ចសន្យាសំខាន់ៗដែលមានអានុភាពផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ មានជាអាទិ៍គឺកិច្ចសន្យាលក់ កិច្ចសន្យាដូរ និងកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ។

តាមច្បាប់ភូមិបាល ការលក់អចលនវត្ថុគឺជាកិច្ចសន្យាដែលអនុញ្ញាតឱ្យផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញ ដោយអ្នកទិញត្រូវបង់ប្រាក់ថ្លៃអចលនវត្ថុនោះទៅឱ្យអ្នកលក់ ។

ច្បាប់ហាមឃាត់ការលក់រវាងប្ដីប្រពន្ធ ដោយត្រូវចាត់ទុកការលក់នេះជាមោឃៈ ។

ម្យ៉ាងទៀត កិច្ចសន្យាលក់នេះត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ តាមទម្រង់ជាលិខិតយថាភូតដែលធ្វើឡើងដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច និងត្រូវបានចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី ។ ដូច្នេះ កិច្ចសន្យាលក់តែឯកឯងមិនអាចចាត់ទុកថាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុនោះ មានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវពេញលក្ខណៈច្បាប់បានឡើយ ។ បានសេចក្ដីថា ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រូវចាត់ទុកជាបានសម្រេច ចាប់ពីពេលដែលបានចុះបញ្ជីកិច្ចសន្យាលក់ នៅអង្គភាពសុរិយោដី ។ រីឯថ្លៃលក់ត្រូវតែចុះក្នុងកិច្ចសន្យា បើមិនដូច្នោះទេកិច្ចសន្យាលក់នេះត្រូវទុកជាមោឃៈ ។ ម្យ៉ាងទៀត ដើម្បីអាចចុះបញ្ជីកិច្ចសន្យាលក់បាន ភាគីទាំងអស់ត្រូវបង្ហាញភស្តុតាងថាបានបង់ពន្ធដារលើទ្រព្យនោះរួចរាល់អស់ហើយ ។

ខុសពីកិច្ចសន្យាលក់ ការដូរអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាដែលភាគីទាំងសងខាងព្រមព្រៀងប្រគល់អចលនវត្ថុឱ្យគ្នាទៅវិញទៅមក ។ ក្រៅពីនេះ កិច្ចសន្យាដូរត្រូវស្ថិតនៅក្រោមរបបគតិយុត្តដូចគ្នានឹងរបបគតិយុត្តដែលអនុវត្តចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ផងដែរ ។

រីឯប្រទានកម្ម គឺជាកិច្ចសន្យាដែលជនម្នាក់ហៅថា អ្នកឱ្យឬទាយក ផ្ទេរដោយឥតគិតថ្លៃនូវកម្មសិទ្ធិនៃទ្រព្យរបស់ខ្លួនឱ្យទៅជនម្នាក់ទៀតហៅថា អ្នកទទួលឬបដិគ្គាហកដែលព្រមទទួលយកទ្រព្យនោះ ។ គួរកត់សម្គាល់ថាប្រទានកម្មនូវអចលនវត្ថុ មិនអាចដកហូតវិញបានឡើយ នៅពេលដែលមានការព្រមទទួលហើយនោះ ។ម្យ៉ាងទៀត ប្រទានកម្មអាចធ្វើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិបានភ្លាម ។ តែទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ប្រទានកម្មមិនអាចជំទាស់ពីតតិយជនបាន លុះត្រាតែកិច្ចសន្យានេះត្រូវបានធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ តាមទម្រង់ជាលិខិតយថាភូត និងត្រូវបានចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី ។

ខ. សន្តតិកម្ម

សន្តតិកម្មគឺជាការផ្ទេរ ដោយហេតុមរណភាព នូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិផ្សេងទៀត ពីអ្នកស្លាប់ហៅសន្តតិជន ទៅឱ្យអ្នករស់ដែលមានសិទ្ធិទទួលមរតក ហៅថា ទាយាទ ។

កាលបើអចលនវត្ថុជាមរតកនោះត្រូវបានប្រើប្រាស់ជាលំនៅឋាននៃគ្រួសាររបស់ខ្មោច ឬដីប្រើប្រាស់សម្រាប់ការផ្គត់ផ្គង់ជីវភាពដោយផ្ទាល់ ទាយាទនីមួយៗមិនអាចបែងចែក ឬសម្រេចលក់ទ្រព្យនោះបានឡើយដរាបណាមិនទាន់មានការយល់ព្រមដោយជាក់ច្បាស់ពីសហទាយាទទាំងអស់ទេនោះ ។ ម្យ៉ាងទៀត ការលក់ចំណែកសិទ្ធិរបស់សហទាយាទណាម្នាក់ត្រូវទុកជាមោឃៈ កាលបើគ្មានការយល់ព្រមជាក់ច្បាស់ពីសហទាយាទទាំងអស់ទេនោះ ។

ក្នុងករណីដែលកម្មសិទ្ធិករស្លាប់ដោយគ្មានបន្សល់ទុកនូវទាយាទ ឬអច្ចយលាភីទេនោះ ទ្រព្យជាមរតកត្រូវធ្លាក់មកជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ ។

ក្រៅពីករណីនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិខាងលើនេះ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិក៏អាចផ្ទេរបានផងដែរតាមបទប្បញ្ញត្តិពិសេសមានជាអាទិ៍ដូចជា ការដាក់ទុនជាអចលនវត្ថុ ទៅក្នុងក្រុមហ៊ុន, លទ្ធកម្មពិសេសដោយភោគៈមុនច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១ ចូលជាធរមាន, ការផ្តល់សម្បទានដីសង្គមកិច្ចដែលជាដីរបស់រដ្ឋ ជូនដល់ប្រជាពលរដ្ឋសម្រាប់រៀបចំដីសង់លំនៅឋាន ឬដាំដំណាំដើម្បីធានាការចិញ្ចឹមជីវិត, និងអស្សាមិករណ៍ ពោលគឺការដកហូតកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុរបស់បុគ្គលឯកជន យកមកបម្រើប្រយោជន៍សាធារណៈ ជាដើម ។

កថាខណ្ឌទី ២. ការអាស្រ័យសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ

កម្មសិទ្ធិករអាចអាស្រ័យសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបាន ដោយកិច្ចសន្យាមួយចំនួនដែលពុំមានអានុភាពផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិទេ ដូចជាកិច្ចសន្យាជួល ឬប្រវាស់ និងកិច្ចសន្យាប្រាតិភោគអចលនវត្ថុជាដើម ។

ក. កិច្ចសន្យាជួល និងប្រវាស់

ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១ បានលើកឡើងអំពីកិច្ចសន្យាប្រវាស់ តែពុំបានចែងអំពីលក្ខខណ្ឌលម្អិត និងរបបគតិយុត្តដែលត្រូវអនុវត្តចំពោះកិច្ចសន្យានេះទេ ។ នេះទំនងជាមានមូលហេតុមកពីកិច្ចសន្យាប្រវាស់មានខ្លឹមសារ និងលក្ខខណ្ឌខុសប្លែកពីគ្នាច្រើន អាស្រ័យលើការអនុវត្តជាក់ស្តែង ទៅតាមពេលវេលា និងទីកន្លែងនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យានេះ ។

ចំពោះកិច្ចសន្យាជួល គឺជាកិច្ចសន្យាដែលកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យមួយប្រគល់ទ្រព្យនោះឱ្យជនណាម្នាក់ប្រើប្រាស់ ក្នុងរយៈពេលមួយ ដោយយកជាប្រាក់ឈ្នួលមកវិញយ៉ាងទៀងទាត់ តាមសមាមាត្រនៃរយៈពេលប្រើប្រាស់ ។ កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ អាចហៅម្យ៉ាងទៀតថាភតិសន្យា ។

កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុចែកចេញជាពីរប្រភេទ គឺការជួលរយៈពេលមិនកំណត់ និងការជួលរយៈពេលកំណត់ ។ រីឯការជួលរយៈពេលកំណត់ មានការជួលរយៈពេលខ្លី និងការជួលរយៈពេលវែង ដែលមានរយៈពេលចាប់ពី ១៥ ឆ្នាំឡើងទៅ ។

ការជួលរយៈពេលមិនកំណត់ និងការជួលរយៈពេលខ្លី អាចបន្តជាថ្មីវិញបាន និងអាចបង្កើតបានត្រឹមតែជាសិទ្ធិបាតិបុគ្គលរវាងគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា ប៉ុណ្ណោះ ពោលគឺជាទំនាក់ទំនងផ្ទាល់ខ្លួនរវាងភតិសន្យាបតី និងអ្នកជួល ។ ដូច្នេះ ការជួលបន្តដោយអ្នកជួល ទៅឱ្យតតិយជន អាចធ្វើទៅបាន លុះត្រាតែមានការព្រមព្រៀងដោយជាក់លាក់ពីកម្មសិទ្ធិករដែលជាភតិសន្យាបតី ។

ដោយឡែក ការជួលរយៈពេលវែងមានអានុភាពបង្កើតបានជាសិទ្ធិភណ្ឌិកលើអចលនវត្ថុនោះ ។ សិទ្ធិភណ្ឌិកនេះអាចផ្ទេរដោយគិតថ្លៃឬដោយសន្តតិកម្មបាន និងអាចអនុញ្ញាតឱ្យអ្នកជួល រៀបចំឬបំប្លែងអចលនវត្ថុនោះបាន កុំឱ្យតែបំផ្លាញឬបំប្លែងជាសារវន្តនូវសភាពដើមនៃវត្ថុនោះ ។

ភតិសន្យាត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ។ ចំពោះភតិសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ ត្រូវទុកជាកិច្ចសន្យាបណ្តោះអាសន្ន និងអាចត្រូវបានបញ្ឈប់នៅគ្រប់ពេល ដោយជូនដំណឹងជាមុនក្នុងរយៈពេលស្មើនឹងរយៈពេលបង់ប្រាក់ឈ្នួល ។

ខ. ប្រាតិភោគអចលនវត្ថុ

កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុ អាចអាស្រ័យសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដោយបង្កើតជាប្រាតិភោគសម្រាប់ដាក់ធានាការសងបំណុលរបស់ខ្លួន ។

ប្រាតិភោគអចលនវត្ថុមានបីប្រភេទ គឺ ហ៊ីប៉ូតែក ការបញ្ចាំ និងការដាក់ធានា ។

ហ៊ីប៉ូតែក គឺជាប្រាតិភោគភណ្ឌិកដែលបើកឱ្យម្ចាស់បំណុលប្តឹងសុំឱ្យលក់អចលនវត្ថុនោះ នៅពេលដល់កំណត់សង បើទោះជាអចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅក្នុងដៃជនណាក៏ដោយ ដើម្បីយកប្រាក់មកសងខ្លួន និងម្ចាស់

បំណុលដទៃទៀត ដែលជាអ្នកមានបុព្វសិទ្ធិ និងបុរិមា ដោយមិនដកយកអចលនវត្ថុនោះចេញពីការកាន់កាប់របស់កម្មសិទ្ធិករឡើយ ។ ប៉ុន្តែ ម្ចាស់បំណុលមិនអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យដែលបានដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ជំនួសការសងបំណុលបានឡើយ ។

កិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែកត្រូវរៀបចំតាមរូបមន្តយថាភូត នៅចំពោះមុខអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ឬអ្នកច្បាប់ណាម្នាក់ដែលមាននីតិសម្បទាក្នុងរឿងនេះ ។ កិច្ចសន្យានេះត្រូវតែចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី ។ ដូច្នេះ អចលនវត្ថុដែលអាចធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកបានលុះត្រាតែបានចុះបញ្ជីសុរិយោដី ។

រីឯការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាដែលតម្រូវឱ្យកូនបំណុលប្រគល់ឱ្យម្ចាស់បំណុល នូវទ្រព្យមួយសម្រាប់ធានាការសងបំណុលនោះ ។ ម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិស្នើសុំឱ្យលក់ទ្រព្យបញ្ចាំ ដើម្បីសងបំណុល ទៅតាមបុព្វសិទ្ធិ និងបុរិមាដែលខ្លួនមាន បើធៀបទៅនឹងម្ចាស់បំណុលដទៃទៀត ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ម្ចាស់បំណុលអាចប្រើប្រាស់ទ្រព្យបញ្ចាំ សម្រាប់ជំនួសការសងការប្រាក់ ឬជំនួសការសងប្រាក់ដើមនិងការប្រាក់បាន ក្នុងករណីដែលលក្ខខណ្ឌទាំងនេះមានចែងច្បាស់ក្នុងកិច្ចសន្យាបញ្ចាំ ។ ក៏ប៉ុន្តែ ម្ចាស់បំណុលមិនអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យបញ្ចាំបានឡើយ ទោះជានៅក្នុងករណីណាក៏ដោយ ។

កិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរតាមរូបមន្តយថាភូត ដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច និងត្រូវចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី ។ ការពុំបានចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី នឹងបណ្តាលឱ្យផ្លាស់សិទ្ធិប្រាតិភោគភណ្ឌិក ហើយម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិត្រឹមតែប្តឹងទារសំណងចំពោះបំណុល ក្នុងឋានៈជាម្ចាស់បំណុលសាមញ្ញដែលគ្មានបុព្វសិទ្ធិ ឬបុរិមាអ្វីឡើយ ។

កាលបើកូនបំណុលបានសងបំណុលទាំងស្រុងរួចរាល់ហើយ ម្ចាស់បំណុលត្រូវប្រគល់អចលនវត្ថុបញ្ចាំទៅឱ្យកូនបំណុលវិញជាដាច់ខាត ។ ពោលគឺម្ចាស់បំណុលមិនអាចរក្សាទុកទ្រព្យបញ្ចាំ ដោយសំអាងលេសថាកូនបំណុលនៅជំពាក់បំណុលមួយផ្សេងទៀតឡើយ ទោះជាបំណុលក្រោយនេះបានដល់កំណត់សងហើយក៏ដោយ លើកលែងតែមានកិច្ចសន្យាបញ្ចាំថ្មីមួយទៀតលើទ្រព្យដដែលនោះ ។

ចំពោះប្រាតិភោគអចលនវត្ថុចុងក្រោយ គឺការដាក់ធានាដែលមាននិយមន័យថាជាកិច្ចសន្យាសម្រាប់ធានាការសងបំណុលដែលតម្រូវឱ្យកូនបំណុលប្រគល់ទៅឱ្យម្ចាស់បំណុល មិនមែនជាទ្រព្យជាអចលនវត្ថុទេ តែជាប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនៃទ្រព្យនោះ ដែលបានចុះនិទ្ទេសនៅអង្គភាពសុរិយោដី ។ កិច្ចសន្យានេះ ត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ តាមរូបមន្តយថាភូត និងត្រូវចុះលេខាចារិកក្នុងបញ្ជីសុរិយោដី ។ ក្នុងករណីណាក៏ដោយ ម្ចាស់បំណុលមិនអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យជាប់កិច្ចសន្យាដាក់ធានានេះឡើយ ពោលគឺម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិត្រឹមតែប្តឹងទៅតុលាការឱ្យដាក់លក់អចលនវត្ថុដោយបង្ខំតែប៉ុណ្ណោះ ដើម្បីសងបំណុលជាអាទិភាព ដោយបុរិមា និងបុព្វសិទ្ធិ មុនម្ចាស់បំណុលដទៃទៀត ។

កាលបើកូនបំណុលបានសងបំណុលនិងការប្រាក់រួចរាល់អស់ហើយ ទោះតាមកាលកំណត់ក្ដី ឬមុនកាលកំណត់ក្ដី ម្ចាស់បំណុលត្រូវបង្វិលប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិមកឱ្យកូនបំណុលវិញ ដោយធ្វើលេខាចារិកលើកលែងបន្ទុកក្នុងបញ្ជីសុរិយោដី ។

សិទ្ធិភូមិបាលដែលបានអត្ថាធិបាយក្នុងជំពូកទី ១ ខាងលើនេះ ត្រូវបានធានាការពារដោយស្ថាប័នរដ្ឋមួយចំនួនដែលអាចហៅដោយសរុបថា ស្ថាប័នភូមិបាល ។

ជំពូកទី ២. អំពីស្ថាប័នភូមិបាល

ស្ថាប័នភូមិបាល ដែលមានភារកិច្ចគ្រប់គ្រងវិស័យភូមិបាល អាចចែកចេញជាពីរជំពូកសំខាន់ៗ គឺស្ថាប័នគ្រប់គ្រងផ្នែកសុរិយោដី និងស្ថាប័នដោះស្រាយវិវាទដីធ្លី ។

ផ្នែកទី ១. អំពីស្ថាប័នរដ្ឋបាលសុរិយោដី

ក្នុងរយៈកាលជិតបីទសវត្សកន្លងទៅនេះ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចទទួលស្គាល់ និងគាំពារសិទ្ធិភូមិបាលបានផ្លាស់ប្ដូរជាបន្តបន្ទាប់ ។

អនុលោមតាមខ្លឹមសារ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ២៥ អនក្រ ចុះថ្ងៃទី ២២ ខែ មេសា ឆ្នាំ ១៩៨៩ កម្មសិទ្ធិលើលំនៅឋានត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយរដ្ឋអំណាចឃុំ-សង្កាត់ដែលលំនៅដ្ឋាននោះស្ថិតនៅ ហើយគណៈកម្មាធិការប្រជាជនបដិវត្តខេត្ត-ក្រុង ជាអង្គការមានសមត្ថកិច្ចចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិជូនពលរដ្ឋសម្រាប់ប្រើប្រាស់ជាផ្លូវការ ។ ផ្អែកតាមបទប្បញ្ញត្តិនេះ កម្មសិទ្ធិលើលំនៅដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋបានផ្សារភ្ជាប់យ៉ាងជិតស្និទ្ធជាមួយនឹងប័ណ្ណស្នាក់នៅ និងប័ណ្ណគ្រួសារដែលជាលិខិតផ្លូវការទទួលស្គាល់ដោយរដ្ឋអំណាចឃុំ-សង្កាត់ ។ នៅក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្ដែង លិខិតទាំងនេះសឹងតែក្លាយជាលិខិតគតិយុត្តសម្រាប់ជាទីសំអាងនៃសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិទៅហើយ ក្នុងបរិការណ៍ដែលការចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិប្រព្រឹត្តទៅដោយយឺតយ៉ាវ ហើយរហូតដល់អត្ថិភាពនៃរដ្ឋអំណាចឃុំ-សង្កាត់ ត្រូវបានចាត់ទុកដោយការយល់ច្រឡំក្នុងផ្នត់គំនិតរបស់ពលរដ្ឋខ្មែរ ថាជាស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ចប្រកាសទទួលស្គាល់ និងបញ្ជាក់អំពីសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី និងរាល់ការទិញលក់ដីធ្លីនៅទូទាំងប្រទេស ចំណែកឯអាជ្ញាធរសុរិយោដីត្រូវបានប្រជាពលរដ្ឋប្រដូចទៅនឹងយន្តការដែលស្មុគស្មាញ ចាយពេលច្រើន ចំណាយសោហ៊ុយខ្ពស់ និងពុំសូវមានអត្ថប្រយោជន៍ជាក់ស្ដែង ។

យោងតាមសេចក្ដីណែនាំអនុវត្តលេខ ០៣ សណន ចុះថ្ងៃទី ០៣ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ១៩៨៩ សិទ្ធិលើដីធ្លីមានបីប្រភេទ អាស្រ័យលើប្រភេទដីទាំងបី និងត្រូវទទួលប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិបីប្រភេទខុសគ្នា ដែលចេញដោយរដ្ឋអំណាចខុសៗគ្នា គឺ ៖

- ចំពោះដីសង់លំនៅដ្ឋាន ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិត្រូវចេញដោយប្រធានគណៈកម្មាធិការប្រជាជនបដិវត្តខេត្ត-ក្រុង ។

- ចំពោះដីស្រែចំការសម្រាប់ផលិតកម្មអាជីវកម្ម ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ភោគៈត្រូវចេញដោយប្រធានគណៈកម្មាធិការប្រជាជនបដិវត្តស្រុក ។

- ចំពោះដីដាំដុះដំណាំបម្រើសេដ្ឋកិច្ចជាតិ ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ដីសម្បទានត្រូវចេញដោយក្រសួងកសិកម្ម ។

សេចក្តីណែនាំនេះបង្គាប់ឱ្យក្រសួងកសិកម្មចាត់ចែងជាបន្ទាន់ ដើម្បីរៀបចំបង្កើតនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិបាល ដើម្បីដឹកនាំការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ដីធ្លីទូទាំងប្រទេស ។ ហេតុដូចនេះ ទើបអនុក្រឹត្យលេខ ៣១ អនក្រ ចុះថ្ងៃទី ១៤ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ១៩៨៩ បានសម្រេចប្រែក្លាយនាយកដ្ឋានគ្រប់គ្រងគោលនយោបាយសេដ្ឋកិច្ចកសិកម្ម ឱ្យទៅជានាយកដ្ឋានសុរិយោដីដែលត្រូវស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងនិងដឹកនាំរបស់ក្រសួងកសិកម្ម ដោយមានប្រព័ន្ធគ្រប់គ្រង ឯកភាពនៅទូទាំងប្រទេស ។ តួនាទីនិងភារកិច្ចរបស់នាយកដ្ឋានសុរិយោដីនេះត្រូវកំណត់ដោយប្រកាសរបស់ក្រសួងកសិកម្មលេខ ១១១ ប្រក.កសក.ចត ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ តុលា ឆ្នាំ ១៩៨៩ ស្តីពីចំណាត់តាំង និងសកម្មភាពរបស់នាយកដ្ឋានសុរិយោដី ដោយមានភារកិច្ចសំខាន់ក្នុងការកសាងឯកសារពាក់ព័ន្ធនឹងការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងពិនិត្យសម្រេចលើរាល់បណ្តាឯកសារស្នើសុំកាន់កាប់ដីធ្លីក្នុងក្របខណ្ឌសមត្ថកិច្ចរបស់ខ្លួន ។

លុះដល់ឆ្នាំ ១៩៩៤ នាយកដ្ឋានសុរិយោដីនេះត្រូវបានផ្ទេរពីក្រសួងកសិកម្ម មកស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់ទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី តាមអានុភាពនៃអនុក្រឹត្យលេខ ៥៨ អនក្រ ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែតុលា ឆ្នាំ១៩៩៤ ។

នៅទីបញ្ចប់ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦៩៩/០៩ ចុះថ្ងៃទី ២៣ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ១៩៩៩ និងត្រូវបានរៀបចំរចនាសម្ព័ន្ធដាក់ឱ្យដំណើរការដោយអនុក្រឹត្យលេខ ៦២ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ១៩៩៩ ។ អនុក្រឹត្យនេះបានបង្កើតអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ ដោយផ្តល់តួនាទីជាសេនាធិការឱ្យក្រសួងនេះ ក្នុងមុខងារចេញប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិដីធ្លីទូទាំងប្រទេស និងរៀបចំរចនាសម្ព័ន្ធថ្នាក់ខេត្តនិងរាជធានី ជាមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូប-នីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី ព្រមទាំងរចនាសម្ព័ន្ធ ថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ជាការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ។

បញ្ជាក់បន្ថែមលើសមត្ថកិច្ចនេះ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១ បានកំណត់យ៉ាងច្បាស់ថាការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលសុរិយោដី និងការចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ នៅទូទាំងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា គឺជាសមត្ថកិច្ច

របស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់[២៤] ហើយគ្មានស្ថាប័នណាមួយក្រៅពីរដ្ឋបាលសុរិយោដី មានសិទ្ធិកំណត់កម្មសិទ្ធិករនៃក្បាលដី ប្រភេទដី ឬទំហំដីបានឡើយ[២៥] ។

ស្ថិតក្រោមឱវាទក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ ក្នុងឋានៈជារដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាល គឺជាស្ថាប័នតែមួយគត់ដែលមានសមត្ថកិច្ចកសាងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី និងចេញវិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ និងប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ជូនចំពោះក្បាលដីទាំងអស់នៅទូទាំងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

ពិតណាស់ថាការកំណត់ស្ថាប័នចេញប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិលើដីធ្លីបានច្បាស់លាស់ គឺជាលក្ខខណ្ឌមិនអាចខ្វះបាននៃកិច្ចគាំពារប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាព ចំពោះសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី ជូនដល់កម្មសិទ្ធិករ ប៉ុន្តែភាពមិនច្បាស់លាស់នៃការគ្រប់គ្រងដីធ្លីកន្លងមក បានបន្សល់ទុកនូវបញ្ហាមួយចំនួន ដែលឆ្លុះបង្ហាញដោយវិវាទដីធ្លីដ៏រ៉ាំរ៉ៃ និងរីករាលដាលស្ទើរតែទូទាំងខេត្តនិងរាជធានី រហូតដល់បច្ចុប្បន្ន ។ វិបត្តិភូមិបាលនេះទាមទារជាចាំបាច់នូវស្ថាប័នដោះស្រាយដោយឡែក ដើម្បីធានាការពារកម្មសិទ្ធិករដែលទទួលរងការបំពានផង និងបំពេញនូវកង្វះចន្លោះផ្នែកគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលសុរិយោដីផង ។

ផ្នែកទី ២. ស្ថាប័នដោះស្រាយវិវាទដីធ្លី

ស្ថាប័នដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី ដែលកម្ពុជាធ្លាប់បានយកមកអនុវត្តកន្លងមក និងកំពុងអនុវត្តអាចបែងចែកជាបីជំពូក គឺ ទី១-យន្តការដោះស្រាយតាមករណីវិវាទនីមួយៗ ទី២-គណៈកម្មការសុរិយោដី និងអាជ្ញាធរជាតិដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី និង ទី៣- ស្ថាប័នតុលាការ ។

កថាខណ្ឌទី ១. យន្តការដោះស្រាយតាមករណីវិវាទនីមួយៗ

យន្តការប្រភេទនេះ ប្រព្រឹត្តទៅក្រោមទម្រង់ជាការបង្កើតគណៈកម្មការមួយសម្រាប់ដោះស្រាយបញ្ហាវិវាទដីធ្លីមួយកន្លែងដែលមានលក្ខណៈស្មុគស្មាញ និងទ្រង់ទ្រាយធំដែលជាប់ពាក់ព័ន្ធជាមួយប្រជាពលរដ្ឋជាច្រើនគ្រួសារ ហើយត្រូវរំលាយទៅវិញនៅពេលដែលវិវាទត្រូវបានបញ្ចប់រួចរាល់ជាស្ថាពរ ។ ការដោះស្រាយនេះប្រព្រឹត្តទៅដោយការសម្រុះសម្រួល ហើយក្នុងករណីលំបាកស្មុគស្មាញ តម្រូវឱ្យលើកជាសំណើដំណោះស្រាយជូនថ្នាក់លើសម្រេច មានថ្នាក់រដ្ឋមន្ត្រី ឬនាយករដ្ឋមន្ត្រីជាដើម ។

---

[២៤] មាត្រា ៣ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១ ។

[២៥] មាត្រា ២៣៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១ ។

ជាក់ស្តែង គណៈកម្មការអន្តរក្រសួងដើម្បីចុះត្រួតពិនិត្យនិងសិក្សាអំពីបញ្ហាវិវាទដីធ្លីនៅឃុំព្រៃស្លឹក ស្រុកទ្រាំង ខេត្តតាកែវ ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយសេចក្តីសម្រេចលេខ ៦៨ សសរ ចុះថ្ងៃទី ០៥ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០០៣ ដែលមានភារកិច្ចចុះត្រួតពិនិត្យ និងសិក្សាដល់មូលដ្ឋានដែលមានវិវាទ ដើម្បីធ្វើរបាយការណ៍ វាយតម្លៃ សន្និដ្ឋាន និងលើកសំណូមពរអំពីលទ្ធផលនៃការចុះត្រួតពិនិត្យនិងសិក្សា តាមរយៈទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី ដើម្បីសុំយោបល់ពីប្រមុខរាជរដ្ឋាភិបាល ។

កថាខណ្ឌទី ២. គណៈកម្មការសុរិយោដី និងអាជ្ញាធរជាតិដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី

នៅមុនការបង្កើតគណៈកម្មការសុរិយោដីនេះ គណៈកម្មការដោះស្រាយបាតុភាពដីធ្លីនៅតាមខេត្ត-ក្រុងទូទាំងប្រទេស ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយសេចក្តីសម្រេចលេខ ៤៧ សសរ ចុះថ្ងៃទី ១០ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ១៩៩៩ ដែលដឹកនាំដោយរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងមានភារកិច្ចសំខាន់គឺ សិក្សាស្រាវជ្រាវ និងលើកវិធានការដោះស្រាយជាក់ស្តែងចំពោះវិវាទដីធ្លីនៅតាមខេត្ត-ក្រុង, រាយការណ៍អំពីវិធានការដំណោះស្រាយ និងលទ្ធផលការងាររបស់ខ្លួនជូនរាជរដ្ឋាភិបាល និងបញ្ជូនមន្ត្រីទៅពិភាក្សាសម្រុះសម្រួលជាមួយតំណាងកូដករ និងបាតុករ ក្នុងករណីមានបាតុកម្ម ឬកូដកម្មពាក់ព័ន្ធនឹងវិវាទដីធ្លីកើតមានឡើងនៅតាមទីសាធារណៈ ព្រះបរមរាជវាំង រដ្ឋសភា ព្រឹទ្ធសភា ជាដើម ។

តែទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ គណៈកម្មការនេះនៅតែពុំទាន់មានសមត្ថកិច្ចដោះស្រាយដោយផ្ទាល់នូវរាល់បណ្តាករណីវិវាទលើដីធ្លីដែលកើតមានឡើងនោះទេ ។ ការកកស្ទះសំណុំរឿងវិវាទដីធ្លីនៅក្នុងតុលាការ និងវិវាទដីធ្លីមួយចំនួនដែលបណ្តាលមកពីបច្ចេកទេសសុរិយោដីសុទ្ធសាធ គឺជាមូលហេតុដ៏ចំបងតម្រូវឱ្យរាជរដ្ឋាភិបាលចាត់ចែងកសាងក្របខណ្ឌច្បាប់រឹងមាំមួយ ដើម្បីដោះស្រាយបាតុភាពទំនាស់ដីធ្លីក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ ។

ស្ថិតក្នុងគោលដៅ និងភាពចាំបាច់ខាងលើនេះ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១ បានប្រគល់សមត្ថកិច្ចដោះស្រាយវិវាទអចលនវត្ថុរវាងភោគី ជូនដល់គណៈកម្មការសុរិយោដី ដែលត្រូវបង្កើតឡើងនៅក្នុងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។ មាត្រា ៤៧ នៃច្បាប់នេះ បានកំណត់យ៉ាងច្បាស់ថា ÷ "វិវាទរវាងភោគីចំពោះអចលនវត្ថុមួយ នឹងត្រូវដាក់ឱ្យធ្វើការស៊ើបអង្កេតនិងដោះស្រាយតាមនីតិវិធីដែលបានកំណត់ ។ លទ្ធផលនៃការស៊ើបអង្កេតត្រូវដាក់ជូនគណៈកម្មការសុរិយោដី ដែលបង្កើតឡើងនៅក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។ គណៈកម្មការនេះត្រូវធ្វើសេចក្តីសម្រេចលើបដិវាទកម្មនេះ ។ ក្នុងករណីមិនសុខចិត្ត គូវិវាទអាចប្តឹងទៅតុលាការបាន ។ ការរៀបចំនិងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈកម្មការនេះ ត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ។"

អនុក្រឹត្យលេខ ៤៧ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០០២ បានបែងចែកគណៈកម្មការសុរិយោដី ជាបីថ្នាក់ គឺថ្នាក់ស្រុក-ខណ្ឌ ថ្នាក់ខេត្ត-ក្រុង និងថ្នាក់ជាតិ ។ គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុក-ខណ្ឌ

និងថ្នាក់ខេត្ត-ក្រុង ដែលប្រែក្លាយមកជាគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌនិងថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត[២៦] មានសមត្ថកិច្ចត្រឹមតែសម្រុះសម្រួលវិវាទដែលកើតមានឡើងនៅក្រៅតំបន់វិនិច្ឆ័យសម្រាប់ការចុះបញ្ជីដីជាប្រព័ន្ធ ហើយការសម្រុះសម្រួលនេះត្រូវអនុវត្តតាមទំនៀមទម្លាប់ប្រពៃណី និងបច្ចេកទេសសុរិយោដី ។ មានតែគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិទេ ទើបមានសមត្ថកិច្ចចេញសេចក្ដីសម្រេចលើករណីវិវាទដីភោគៈដែលគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ក្រោម ឬគណៈកម្មការរដ្ឋបាលចំពោះដីនៅក្នុងតំបន់វិនិច្ឆ័យនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីជាលក្ខណៈប្រព័ន្ធ ពុំអាចដោះស្រាយបានដោយការសម្រុះសម្រួល ។

ប៉ុន្តែចាប់ពីដើមឆ្នាំ ២០១០ តរៀងមក ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់បានធ្វើប្រតិភូកម្មអំណាចនៃការសម្រេចសេចក្ដីលើវិវាទដីធ្លីដែលស្ថិតនៅក្នុងយន្តការនៃគណៈកម្មការសុរិយោដី ជូនដល់ប្រធានគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត[២៧] ។ ភាគីវិវាទដែលមិនសុខចិត្តនឹងសេចក្ដីសម្រេចរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត មានសិទ្ធិប្ដឹងទៅគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ ក្នុងរយៈពេល ៣០ ថ្ងៃបន្ទាប់ពីបានទទួលសេចក្ដីសម្រេចនេះ[២៨], តែបើពុំមានបណ្ដឹងឱ្យពិនិត្យឡើងវិញលើសេចក្ដីសម្រេចរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ក្នុងរយៈពេលនេះទេ សេចក្ដីសម្រេចនេះត្រូវចាត់ទុកជាសេចក្ដីសម្រេចស្ថាពរ ។

ដោយហេតុថា វិវាទដីធ្លីកាន់តែរីករាលដាល កាន់តែស្មុគស្មាញ និងពាក់ព័ន្ធបុគ្គលដែលមានអំណាច ធនធាន និងឥទ្ធិពល និងជាពិសេសដើម្បីទប់ស្កាត់ការផ្ទុះឡើងជាយថាហេតុនូវបដិវត្តន៍កសិករ អាជ្ញាធរជាតិដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី ត្រូវបានបង្កើតឡើងបន្ថែមទៀតដោយព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០២០៦/០៩៧ ចុះថ្ងៃទី ២៦ ខែ កុម្ភៈ ឆ្នាំ ២០០៦ តាមការផ្ដួចផ្ដើមគំនិតពីប្រមុខរាជរដ្ឋាភិបាល ដោយមានទ្រង់ទ្រាយជាការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លីក្នុងនាមប្រមុខរាជរដ្ឋាភិបាល ហើយមានភារកិច្ចចំបងដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លីទាំងឡាយណាដែលហួសពីសមត្ថកិច្ចរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ ។

---

[២៦] ក្រោយពីវិសោធនកម្មរដ្ឋធម្មនុញ្ញ ដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០២០៨/០០៨ ចុះថ្ងៃទី ១៥ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ ២០០៨ និងការប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្ដីពីការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលរាជធានី ខេត្ត ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥០៨/០១៧ ចុះថ្ងៃទី ២២ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០០៨ ។

[២៧] ប្រកាសលេខ ០៣២ ប្រក.ដនស/គសជ ចុះថ្ងៃទី ២១ ខែ មករា ឆ្នាំ ២០១០ ស្ដីពីការធ្វើប្រតិភូកម្មមុខងារជូនអភិបាល នៃគណៈអភិបាលរាជធានី ខេត្ត និងជាប្រធានគណៈកម្មការសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ដើម្បីធ្វើសេចក្ដីសម្រេចលើសំណុំរឿងវិវាទដីធ្លី ក្នុងយន្តការរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដី ។

[២៨] សារាចរលេខ ០១ ដនស/សរណន ចុះថ្ងៃទី ២១ ខែ មករា ឆ្នាំ ២០១០ ស្ដីពីការអនុវត្តនីតិវិធីនៃការធ្វើសេចក្ដីសម្រេចលើសំណុំរឿងវិវាទដីធ្លីរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ក្នុងយន្តការគណៈកម្មការសុរិយោដី ។

កថាខណ្ឌទី៣. ស្ថាប័នតុលាការ

ការបែងចែកសមត្ថកិច្ច រវាងគណៈកម្មការសុរិយោដី និងស្ថាប័នតុលាការត្រូវបានកំណត់ដោយប្រកាសអន្តរក្រសួង រវាងក្រសួងយុត្តិធម៌ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ លេខ ០២ ប្រករ.០៣ ចុះថ្ងៃទី ២៦ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០០៣ ស្តីពីការកំណត់ភារកិច្ចរបស់តុលាការ និងគណៈកម្មការសុរិយោដីពាក់ព័ន្ធនឹងវិវាទដីធ្លី ។

អនុលោមតាមខ្លឹមសារនៃប្រកាសខាងលើនេះ តុលាការ និងគណៈកម្មការសុរិយោដីត្រូវមានសមត្ថកិច្ចរៀង ៗ ខ្លួន តាមការបែងចែកដូចខាងក្រោមនេះ ÷

- វិវាទដីធ្លីដែលបានចុះបញ្ជីសុរិយោដីរួចហើយ គឺដីធ្លីដែលមានប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិគ្រប់ប្រភេទចេញដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដី ត្រូវស្ថិតនៅក្នុងសមត្ថកិច្ចរបស់តុលាការ ។ តុលាការក៏មានសមត្ថកិច្ចផងដែរចំពោះវិវាទអំពីកិច្ចសន្យា ពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លីមិនទាន់ចុះបញ្ជីសុរិយោដី ដូចជាវិវាទអំពីការបែងចែកមរតក និងវិវាទអំពីកិច្ចសន្យាទិញ លក់ ជួល បញ្ចាំ ជាដើម ។

- វិវាទដីធ្លីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីសុរិយោដី គឺដីធ្លីដែលពុំទាន់មានប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិគ្រប់ប្រភេទចេញដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដី ត្រូវស្ថិតនៅក្នុងសមត្ថកិច្ចរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដី ។

បិនតែប៉ុណ្ណោះ ចំពោះសេចក្តីសម្រេចរបស់គណេៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ ភាគីទំនាស់ដែលមិនពេញចិត្ត អាចដាក់ពាក្យបណ្តឹងមកតុលាការ ដើម្បីដោះស្រាយករណីវិវាទនេះឡើងវិញតាមប្រព័ន្ធតុលាការចាប់ពីសាលាដំបូង សាលាឧទ្ធរណ៍ ដល់តុលាការកំពូល ។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

នៅក្នុងរយៈកាលជាងបីទសវត្សកន្លងទៅនេះ វិស័យភូមិបាលត្រូវបានផ្លាស់ប្តូរ ជាបន្តបន្ទាប់និងបានធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃកំណែទម្រង់យ៉ាងស៊ីជម្រៅ និងយ៉ាងទូលំទូលាយ ទាំងផ្នែកសិទ្ធិភូមិបាល ទាំងផ្នែកស្ថាប័នភូមិបាល ។ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដែលប្រកាសទទួលស្គាល់ដោយរដ្ឋធម្មនុញ្ញ និងគាំពារដោយច្បាប់ភូមិបាល អាចនឹងធានាបាននូវប្រសិទ្ធភាពពេញលេញ ជូនពលរដ្ឋបាន លុះត្រាតែសិទ្ធិទាំងនេះត្រូវបានទ្រទ្រង់ដោយស្ថាប័នដែលមានរចនាសម្ព័ន្ធច្បាស់លាស់និងរឹងមាំ ដែលត្រូវបានផ្តល់សមត្ថកិច្ចដោយច្បាប់ ដើម្បីគ្រប់គ្រងវិស័យសុរិយោដី ។ ទស្សនវិស័យនេះបាននិងកំពុងយកទៅអនុវត្តជាបណ្តើរៗ នៅក្នុងការដ្ឋានកំណែទម្រង់ដីធ្លី ដែលកម្ពុជាបានចាប់ផ្តើមបើកដំណើរការចាប់តាំងពីចុងទសវត្សទី៨០ រហូតមក ក្នុងគោលដៅធានានិងពង្រឹងកិច្ចការពារសុវត្ថិភាពគតិយុត្ត នៃសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី និងសិទ្ធិភូមិបាលជាទូទៅ ដោយអនុលោមតាមគោលការណ៍ជាមូលដ្ឋាន នៃកម្មសិទ្ធិ ដែលបញ្ញត្តដោយរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

គន្ថនិទ្ទេស

អត្ថបទគតិយុត្ត

រដ្ឋធម្មនុញ្ញ

- រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលប្រកាសឱ្យប្រើនៅថ្ងៃទី ២៤ ខែ កញ្ញា ឆ្នាំ ១៩៩៣
- រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃរដ្ឋកម្ពុជា ដែលប្រកាសឱ្យប្រើដោយក្រឹត្យលេខ ២៩ ក្រ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែ មេសា ឆ្នាំ ១៩៨៩
- រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃសាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជា ដែលប្រកាសឱ្យប្រើដោយក្រឹត្យលេខ ០១ ក្រ ចុះថ្ងៃទី ២៧ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ១៩៨១
- រដ្ឋធម្មនុញ្ញ នៃកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើនៅថ្ងៃទី ០៥ ខែ មករា ឆ្នាំ ១៩៧៦
- រដ្ឋធម្មនុញ្ញ នៃសាធារណរដ្ឋខ្មែរ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើដោយបញ្ញត្តិលេខ ១៩/៧២-បសខ ចុះថ្ងៃទី ១០ ខែឧសភា ឆ្នាំ ១៩៧២
- រដ្ឋធម្មនុញ្ញប្រទេសកម្ពុជា ដែលប្រកាសឱ្យប្រើនៅថ្ងៃទី ០៦ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ១៩៤៧ ។

ច្បាប់

- ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ដែលប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦ ចុះថ្ងៃទី ២៤ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០១០
- ច្បាប់ស្តីពីការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលរាជធានី ខេត្ត ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥០៨/០១៧ ចុះថ្ងៃទី ២២ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០០៨
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧
- ច្បាប់ភូមិបាល ដែលប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០១
- ច្បាប់ភូមិបាល ដែលប្រកាសឱ្យប្រើដោយក្រឹត្យ លេខ ១០០ ក្រ ចុះថ្ងៃទី ១៣ ខែ តុលា ឆ្នាំ ១៩៩២
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជប្រកាស ចុះថ្ងៃទី ២៥ ខែ កុម្ភៈ ឆ្នាំ ១៩២០ ។

អត្ថបទនិងស្នាដៃស្រាវជ្រាវ

- ហ៊ែល ចំរើន, *មរតកយុត្តិធម៌ខ្មែរ,* រោងពុម្ពភ្នំពេញ, ឆ្នាំ២០០៩-២០១០, ៥៨៤ ទំព័រ ។

- ហ៊ែល ចំរើន, “ច្បាប់ភូមិបាល និងការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចនៅកម្ពុជា ÷ កិច្ចគាំពារសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដីធ្លីជាលក្ខខណ្ឌនៃការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច”, នៅក្នុងសន្និសីទស្តីពីក្របខណ្ឌច្បាប់ និងការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច, បទឧទ្ទេសនាម ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០០៩, ១៧ ទំព័រ ។
- ហ៊ែល ចំរើន, *វិវាទដីធ្លីនៅកម្ពុជា ÷ វិភាគទានចំពោះចំណេះដឹងអំពីសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់កម្ពុជា,* និក្ខេបបទថ្នាក់បណ្ឌិតនីតិសាស្ត្រ នៅសាកលវិទ្យាល័យប៉ារីស ១ ប៉ង់តេអុង-សកបោន, ឆ្នាំ ២០០៨ (ភាសាបារាំង), ៤១៧ ទំព័រ ។
- ហ៊ែល ចំរើន, “បទពិចារណាមួយលើវិវាទដីធ្លីនៅកម្ពុជា”, នៅក្នុងវស្សបវត្តិនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច, ហ្វូណនបោះពុម្ពផ្សាយ, ឆ្នាំ ២០០៧, ទំព័រ ២៧ ដល់ ៧១ ។
- ហ៊ែល ចំរើន, “វិវាទកម្មសិទ្ធិដីធ្លីនៅកម្ពុជា” នៅក្នុងសន្និសីទស្តីពីមុខងារសារការី តាមបែបប្រទេសបារាំង ថ្ងៃទី ១៧-១៨ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ ២០០៤, បោះពុម្ពផ្សាយដោយសាលាភូមិន្ទចៅក្រម, ទំព័រ ៨៧ ដល់ ១០០ ។
- ហ៊ែល ចំរើន, “ទស្សនាទាននៃសិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិដីធ្លីនៅកម្ពុជា”, នៅក្នុងវស្សបវត្តិ នៃមហាវិទ្យាល័យនីតិសាស្ត្រនិងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច, ហ្វូណនបោះពុម្ពផ្សាយ, ឆ្នាំ២០០២-២០០៣, ទំព័រ ២៣ ដល់ ៣៨។
- វចនានុក្រមខ្មែរភាគ ១ និង២, ការផ្សាយរបស់ពុទ្ធសាសនបណ្ឌិត្យ, ឆ្នាំ ១៩៦៧ និង១៩៦៨ ។