# លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ

## ១. សេចក្តីផ្តើម

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

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

ដើម្បីឈានដល់ការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ បុគ្គលឯកជនត្រូវតែមានភោគៈស្របច្បាប់។ តើភោគៈជាអ្វី? តើយើងផ្ទេរភោគៈ និងធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិបានដោយរបៀបណា?

## ២. តើភោគៈជាអ្វី?

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

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

## ៣. លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈភោគៈ

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

---

[1] សន្តតិកម្មមានន័យថាការបន្តមរតក ឬការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុទៅអ្នកស្នងមរតក

[2] ដំណើរទទួលបានសិទ្ធិជាភោគីលើដីធ្លីមួយ តាមរយៈការងាររបស់ខ្លួន ឬការទិញ ដូរ ឬផ្ទេរមរតក

[3] ដីភោគៈជាដីកាន់កាប់បណ្តោះអាសន្នរបស់ជនម្នាក់

[4] មាត្រា ៦ កថាខណ្ឌ១ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[5] មាត្រា ២៩ កថាខណ្ឌ២ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[6] មាត្រា ៣០ នៃច្បាប់ភូមិបាល

ដែលដាក់ជាប់មិនអាចបំបែកបាន។ល។ ដើម្បីក្លាយជាភោគី ឬកម្មសិទ្ធិករលើអចលនវត្ថុតាមរយៈភោគៈ លុះត្រាតែបុគ្គលបានកាន់កាប់អចលនវត្ថុស្របតាមលក្ខខណ្ឌនៃច្បាប់ភូមិបាល។[7]

### ៣.១ លក្ខខណ្ឌច្បាប់នាំឲ្យបានកម្មសិទ្ធិ

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

១. កាន់កាប់ពិតប្រាកដ

២. កាន់កាប់គ្មានហិង្សា

៣. កាន់កាប់ដោយគេដឹងឮជាសាធារណៈ

៤. កាន់កាប់ដោយគ្មានអាក់ខាន និង

៥. កាន់កាប់ដោយសុចរិត[8]

### ៣.២ ការកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់លើអចលនវត្ថុ

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

១. ការកាន់កាប់ដោយការកេងបន្លំយកទ្រព្យអ្នកដទៃ

២. ការកាន់កាប់ដោយការលួចលាក់នឹងច្បាប់

៣. ការកាន់កាប់ដោយមិនចេញមុខ និង

៤. ការកាន់កាប់ដោយប្រើអំពើហិង្សា[9]

អាចបញ្ចូលជាការកាន់កាប់ខុសច្បាប់លើអចលនវត្ថុ ចំពោះការកាន់កាប់ថ្មីក្រោយថ្ងៃទី ៣០ សីហា ២០០១ ដោយគ្មានប័ណ្ណ។ បន្ថែមលើសនេះទៀត ការកាន់កាប់លើទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ គឺជាការកាន់កាប់ខុសច្បាប់។

## ៤. ការផ្ទេរសិទ្ធិភោគៈ

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

[7] មាត្រា ៣៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[8] មាត្រា ៣៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[9] មាត្រា ៣២ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[10] មាត្រា ៣៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល

ជនបរទេសមិនអាចក្លាយជាភោគីស្របច្បាប់ ឬជាកម្មសិទ្ធិករលើដីធ្លីនៅកម្ពុជាទេ[11] លើកលែងតែបានសញ្ជាតិជាខ្មែរ។ ជនបរទេសដែលបានក្លែងបន្លំប័ណ្ណសញ្ជាតិដើម្បីឲ្យបានក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៅកម្ពុជានឹងត្រូវផ្តន្ទាទោសតាមមាត្រា២៥១នៃច្បាប់ភូមិបាល ហើយដីធ្លីត្រូវរឹបអូសជាសម្បត្តិរដ្ឋដោយឥតសំណង[12] ប៉ុន្តែជនបរទេសអាចជួលសម្រាប់កិច្ចការវិនិយោគ។

## ៥. របៀបលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ

របៀបលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិគឺជាដំណើរការនៃការក្លាយមកជាភោគី ឬកម្មសិទ្ធិករលើអចលនវត្ថុតាមរយៈការលក់ ការដូរ ការធ្វើអំណោយ ឬតាមរយៈសន្តតិកម្មស្របទៅតាមបញ្ញត្តិច្បាប់។ របៀបលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិមាន ៤ ផ្នែកសំខាន់ៗមានជាអាទិ៍ ៖

(១) លទ្ធកម្មដោយការលក់អចលនវត្ថុ

(២) លទ្ធកម្មដោយការដូរអចលនវត្ថុ

(៣) លទ្ធកម្មដោយសន្តតិកម្ម និង

(៤) លទ្ធកម្មដោយប្រទានកម្ម ។

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

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

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

[11] មាត្រា ៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញ និងមាត្រា ៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[12] មាត្រា ៨ កថាខណ្ឌ ៣ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[13] មាត្រា ៦៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[14] មាត្រា ៧០ នៃច្បាប់ភូមិបាល

នឹងចេញរាល់ឯកសារបង់ពន្ធដារលើអចលនវត្ថុ សម្រាប់ជាប្រយោជន៍នៃការទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិថ្មីពីរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុកខណ្ឌ។

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

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

## ឯកសារយោង

ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១

សូមស្វែងយល់បន្ថែមអំពីសិទ្ធិដីធ្លីតាមរយៈ: [www.sithi.org/landrights](www.sithi.org/landrights)

[15] សន្តតិកម្ម មានន័យថាការផ្ទេរតាមផ្លូវច្បាប់នូវទ្រព្យរបស់អ្នកស្លាប់ឲ្យទៅអ្នករស់ (អ្នកបន្តមរតក)

[16] ទាយាទ មានន័យថាអ្នកទទួលមរតក ឬទ្រព្យជាចលននិង/ឬអចលនវត្ថុ

[17] អច្ច័យលាភីមានន័យថាអ្នកមានសំបុត្របណ្តាំមរតក

[18] មាត្រា ៧៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល និងមាត្រា ១៦១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

[19] លិខិតយថាភូត = លិខិតធ្វើតាមរូបមន្តនៃច្បាប់ ដូចជាលិខិតបញ្ជាក់ជាដើម