# ដំណើរការក្នុងការទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា

## ១. សេចក្តីផ្តើម

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

នៅឆ្នាំ២០០១ អង្គនីតិបញ្ញត្តិបានអនុម័តច្បាប់ភូមិបាលដែលតម្រូវឲ្យបង្កើតរដ្ឋបាលសុរិយោដីដែលស្ថិតក្រោមក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ មានអនុក្រឹត្យ សេចក្តីប្រកាសនិងសេចក្តីជូនដំណឹងជាច្រើនទាក់ទងនឹងដីធ្លីត្រូវបានចេញដោយរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា។ ខ្លះនៃអនុក្រឹត្យពាក់ព័ន្ធដីធ្លីមានជាអាទិ៍ ៖

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

តើប្រជាពលរដ្ឋអាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិដោយរបៀបណា? តើប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុជាអ្វី? តើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិជាអ្វី? តើយើងចុះបញ្ជីដីធ្លីនៅឯណា និងដោយរបៀបណា?

## ២. ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ

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

[1] មាត្រា ៤០ កថាខណ្ឌ១ និង២ នៃច្បាប់ភូមិបាល

តាងតែឯកឯងទេ ប្រសិនបើមានការជំទាស់នៅពេលបង្កើតគោលបញ្ជីដី។ ប៉ុន្តែ ច្បាប់តម្រូវឲ្យបង្កើតការស៊ើបអង្កេតបន្ថែមលើរាល់ភស្តុតាងទាំងអស់ទាក់ទងការជំទាស់ការចុះគោលបញ្ជីដី។

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

## ៣. វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

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

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

## ៤. ការចុះបញ្ជីដីធ្លី

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

---

[2] មាត្រា ៤៣ កថាខណ្ឌ១ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[3] មាត្រា ២៤១ និង២៤២ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[4] មាត្រា ២៣៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល

ដីសម្រាប់សំណង់ឧស្សាហកម្មនិងប្រភេទដីដទៃទៀត។ រដ្ឋបាលសុរិយោដីមានកាតព្វកិច្ចកសាងប្លង់សុរិយោដីនិងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី។

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

- សេវាចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ
- សេវាចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ

### ៤.១ សេវាចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ

សេវាចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ គឺជាសេវាមួយដែលតម្រូវឲ្យអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះវាស់វែងនិងធ្វើបញ្ជីដីធ្លីជូនប្រជាពលរដ្ឋ។ ក្រសួងដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ផ្តួចផ្តើមគម្រោងនិងធ្វើផែនការចុះវាស់ដីធ្លីនិងចេញសេចក្តីជូនដំណឹងដល់ប្រជាពលរដ្ឋអំពីផែនការចុះវាស់វែងនិងចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យមានជាអាទិ៍ ៖

១. ដីកសិកម្មជនបទ

២. ដីលំនៅដ្ឋានជនបទ

៣. ដីទីប្រជុំជនស្រុកឬដីជាយទីប្រជុំជនខេត្ត

៤. ដីទីប្រជុំជនខេត្ត ឬដីជាយទីប្រជុំជនក្រុងភ្នំពេញ និង

៥. ដីទីប្រជុំជនក្រុងភ្នំពេញ

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

### ៤.១ ការចុះបញ្ជីតាមលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ

សេវាចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ គឺជាសេវាមួយដែលផ្តល់ឱកាសឲ្យប្រជាពលរដ្ឋអាចដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីដីធ្លីទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក-ខណ្ឌ ក្នុងតំបន់របស់ខ្លួនដែលពុំទាន់បានចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធនៅឡើយ។ ប្រជាពលរដ្ឋដែលដាក់ពាក្យសុំសេវាចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំត្រូវបង់ថ្លៃសេវាវាស់វែងលើដីផលិតកម្មឬដីភោគៈ ដីលំនៅដ្ឋាននិងដីសម្រាប់សំណង់ទូទៅ។

[5] សេចក្តីជូនដំណឹងរបស់ក្រសួងដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ លេខ០១សជណ ចុះថ្ងៃទី១៦ កុម្ភៈ ២០០៦

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

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

**ឯកសារយោង**

ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១

សូមស្វែងយល់បន្ថែមអំពីសិទ្ធិដីធ្លីតាមរយៈ www.sithi.org/landrights