



រាជបណ្ឌិត្យសភាកម្ពុជា



សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា

RIGHTS OWNERSHIP FOR PROPERTY IN CAMBODIA

ប្រកាស បញ្ជី

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

បណ្ណាញ
លេខ ០០១.២៦៩២

រាជបណ្ឌិត្យសភាកម្ពុជា

និក្ខេបបទបណ្ឌិត
ជំនាញ នីតិសាស្ត្រ

គ្រូឈានះ បណ្ឌិត ផុន ប៊ុនថាវ

ឆ្នាំ ២០២២

មាតិកា

ឧទ្ទិសស្នាដៃ	i
សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ.....	ii
អំណះអំណាង	iii
ពាក្យប្រើជាអក្សរកាត់	iv
មូលន័យសង្ខេបកាសាខ្មែរ	v
មូលន័យសង្ខេបកាសាបរទេស	vi
អារម្ភកថា.....	vii
តារាងរូបភាព	viii

សេចក្តីផ្តើម

១. លំនាំបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ.....	០១
២. ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ.....	០២
៣. គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ.....	០២
៤. ដែនកំណត់ និងវិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ.....	០២
៥. វិធីសាស្ត្រស្រាវជ្រាវ	០៣
៦. សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ	០៤
៧. រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ	០៤

ជំពូកទី ១

ស្ថានភាពទូទៅអំពីអចលនទ្រព្យ

១.១ សញ្ញាណអចលនទ្រព្យ.....	០៥
១.១.១-និយមន័យអចលនទ្រព្យ.....	០៥
១.១.១-ប្រវត្តិអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា.....	០៨
១.១.២-លំនាំអចលនទ្រព្យបរទេស.....	២២
១.២ ប្រជាធិបតេយ្យ.....	២៨
១.៣ សេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារសេរី.....	៣០
១.៤ ទស្សនៈប្រជាជនលើអចលនទ្រព្យ.....	៣២
១.៥ គោលនយោបាយដីធ្លីរបស់រដ្ឋាភិបាល.....	៣៥
១.៦ សក្តានុពលនៃអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា.....	៣៦
១.៦.១-វត្ថុធាតុដើម.....	៣៧
១.៦.២-ផ្តល់ការងារ.....	៣៩
១.៦.៣-ទាក់ទាញវិនិយោគ.....	៤១
១.៦.៤-កំណើនសេដ្ឋកិច្ច.....	៤៤
១.៧ វិស័យសំណង់.....	៤៨

ជំពូកទី ២

របបកម្មសិទ្ធិនៃអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា

២.១ សិទ្ធិមានចែង និងធានាដោយច្បាប់ចំពោះអចលនទ្រព្យ.....	៥៦
២.១.១-អំពីកម្មសិទ្ធិ.....	៥៦
ក-កម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋ.....	៥៧
ខ-កម្មសិទ្ធិឯកជន.....	៦២
គ-កម្មសិទ្ធិសមូហភាព.....	៦៦

២.១.២-សិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចរបស់ភោគី និងកម្មសិទ្ធិករ	៦៨
ក-សិទ្ធិភោគៈ.....	៦៨
ខ-សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ.....	៧១
២.១.៣-លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ.....	៨២
ក-លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយលទ្ធកម្មពិសេសនៃភោគៈ និងអាជ្ញាយុកាល	៨២
ខ-លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយការលក់ទិញ និងសាលក្រម ឬសាលដីកា	៨៦
គ-លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយការដូរ	៩៣
ឃ-លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយប្រទានកម្ម អច្ឆ័យទាន និងសម្បទានដ៏សង្គមកិច្ច.....	៩៤
ង-លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយសន្តតិកម្ម	៩៩

២.២ ការកាន់កាប់អចលនវត្ថុដោយខុសច្បាប់ ១០៣

២.២.១-ការរំលោភបំពានដោយខុសច្បាប់លើអចលនវត្ថុ.....	១០៤
ក-ចំពោះទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ	១០៤
ខ-ចំពោះទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន	១០៧
គ-ចំពោះទ្រព្យសម្បត្តិសមូហភាព	១០៨
២.២.២-ការហាមឃាត់ និងការកម្រិតសិទ្ធិចំពោះអចលនវត្ថុ.....	១០៨
ក-ការហាមឃាត់ និងការកម្រិតសិទ្ធិប្រើប្រាស់	១០៨
ខ-ការហាមឃាត់ និងការកម្រិតសិទ្ធិអាស្រ័យផល.....	១១១
គ-ការហាមឃាត់ និងការកម្រិតសិទ្ធិចាត់ចែង	១១២

២.៣ យន្តការគ្រប់គ្រង និងអនុវត្តចំពោះអចលនវត្ថុ ១១៧

២.៣.១-សមត្ថកិច្ចថ្នាក់ជាតិ	១១៧
ក-រាជរដ្ឋាភិបាល	១១៧
ខ-ក្រសួងស្ថាប័នជាសេនាធិការ	១១៧
២.៣.២-សមត្ថកិច្ចថ្នាក់ក្រោមជាតិ.....	១៣១
ក-រដ្ឋបាលរាជធានីខេត្ត ក្រុងស្រុកខណ្ឌ ឃុំសង្កាត់.....	១៣១
ខ-រដ្ឋបាលសុរិយោដី.....	១៣៧

២.៤ នីតិវិធីដោះស្រាយវិវាទដីធ្លី	១៤៤
២.៤.១-ប្រភេទនៃវិវាទដីធ្លី.....	១៤៤
២.៤.២-គោលនយោបាយដោះស្រាយវិវាទដីធ្លី	១៤៨
ក-ដីធ្លីមានបណ្ណកម្មសិទ្ធិ	១៤៨
ខ-ដីធ្លីគ្មានបណ្ណកម្មសិទ្ធិ	១៤៨
២.៤.៣-ការដោះស្រាយតាមរយៈតុលាការ	១៦៦
ក-ចំពោះដីធ្លីមានបណ្ណកម្មសិទ្ធិ.....	១៦៧
ខ-ចំពោះវិវាទពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរ-ការប្រគល់សិទ្ធិលើដីធ្លី.....	១៧១
គ-ចំពោះវិវាទដែលមិនទាន់ដោះស្រាយបញ្ចប់ដោយស្ថាប័ននៃរដ្ឋាភិបាល	១៧២

ជំពូកទី ៣

កត្តាប្រឈម និងទស្សនវិស័យដោះស្រាយបញ្ហាអចលនទ្រព្យ

៣.១ ការអនុវត្តដែលកំពុងជួបបញ្ហាប្រឈមក្នុងបរិបទកម្ពុជា	១៧៥
៣.១.១-ក្របខណ្ឌច្បាប់នៃអចលនវត្ថុ	១៧៥
៣.១.២-ស្ថាប័នគ្រប់គ្រង និងការអនុវត្តច្បាប់លើវិស័យអចលនវត្ថុ	១៨៧
៣.២ ទស្សនវិស័យនៃការដោះស្រាយ	២០៥
៣.២.១-ភាពទំនើបកម្មនៃប្រព័ន្ធច្បាប់ និងយុត្តិធម៌.....	២០៥
៣.២.២-កំណែទម្រង់ស្ថាប័នគ្រប់គ្រង.....	២១៣
ក-កំណែទម្រង់រចនាសម្ព័ន្ធស្ថាប័ន.....	២១៤
ខ-កំណែទម្រង់យន្តការអនុវត្ត	២១៦
៣.២.៣-ការទទួលខុសត្រូវចំពោះអ្នកបំពានកម្មសិទ្ធិ	២២៤
ក-ការទទួលខុសត្រូវទូទៅ	២២៥
ខ-ការទទួលខុសត្រូវព្រហ្មទណ្ឌ	២២៦

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

គន្ថនិទ្ទេស

ឧបសម្ព័ន្ធ

ABSTRACT

The Kingdom of Cambodia is one of the oldestland in Southeast Asia, there are a lot of people, customs, traditions cultural and historical heritage. All of these assets contributed to the founding of the Khmer legal concept left behind through inscriptions, manuscripts, temples, statues, and other archives. In fact, people believe that in the houses, farms, villages, communes, districts, provinces and the whole country, there are water owners, landowners care or custom to respect the King as the owner of the land since ancient times. A new form of private ownership was proclaimed by the French legal system but abolished by Cambodia Democratic. Currently, the ownership regime is recognized by the 1993 Constitution, backed by the 2001 Land Law and the Land Law in force, which establishes institutions to implement land, construction, natural resources, land registration, land management, and lower national dispute resolution National and court. The development of land policy in the past confirms the assurance of land tenure, land use management and management, the continuous reform of democracy and free market, which led to the Cambodian economy to maintain economic growth of about 7% Per year for more than a decade before the global outbreak of covid-19. Approved, the real estate sector reflects the standard of living, social status, economic opportunities, disputes, challenges and the level of state institutions. This is reflected in housing, construction, agriculture, mining, tourism, the environment, foreign investment, trade, land markets, annual national economic growth rates, and land disputes across the country. Challenges can arise due to the lack of a legal system and a limited institutional structure. It is necessary to reform and expand the goals of the rule of law through the reform of the law and the judiciary, the structure of national, sub-national and judicial institutions, or the implementation mechanism according to their respective roles, roles, duties and objectives. Protect the land ownership regime by completing the registration of both land systems as soon as possible Land management, urban planning and construction, land development, mining, natural resources, investment, trade, settlement of disputes, public services, land tax licenses, justice services to local people or their homes, and international competition. Effective implementation brings benefits to the state, both economically and politically, while the public trusts the state's leadership.

អារម្ភកថា

អចលនទ្រព្យ ជាទូទៅត្រូវបានគ្រប់គ្រង ប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងផ្នែកលើការ អនុវត្តជាក់ស្តែងនៃការរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ ព្រមទាំងគោរពតាមទំនៀមទម្លាប់ប្រពៃណីតំបន់នីមួយៗ។ ការប្រែប្រួលនៃរបបនយោបាយ ធ្វើឱ្យការអនុវត្តសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យត្រូវបានវិវឌ្ឍតាមនោះផងដែរ។ ក្រោយការបើកទូលាយនៃសេដ្ឋកិច្ចសង្គម អចលនទ្រព្យត្រូវបានប្រើប្រាស់បម្រើឱ្យផ្នែកផលិតកម្ម កសិកម្ម ស្រែ ចម្ការ សំណង់ លំនៅឋាន ឧស្សាហកម្ម កសិឧស្សាហកម្ម ធនធានរ៉ែ ពាណិជ្ជកម្ម និង ប្រព័ន្ធហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធដឹកជញ្ជូន ដែលជួយបម្រើការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ចនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ស្របគ្នានេះ ការគ្រប់គ្រង ការប្រើប្រាស់ និងការចាត់ចែងអចលនទ្រព្យ ក៏ត្រូវបានយកមកអនុវត្ត តាមមធ្យោបាយខាងផ្លូវច្បាប់ជំនួសវិញ ដែលក្របខណ្ឌច្បាប់បានគាំពារសិទ្ធិអចលនទ្រព្យ ឱ្យមាន ភាពរឹងមាំជាងការគ្រប់គ្រង ប្រើប្រាស់ និងចាត់ចែងតាមបែបប្រពៃណី។ ការផ្លាស់ប្តូរនិន្នាការនេះ រួមចំណែកឱ្យអចលនវត្ថុកម្ពុជា កាន់តែមានតម្លៃទីផ្សារ សក្តានុពលសេដ្ឋកិច្ច និងផ្លាស់ប្តូរទស្សនៈ របស់ប្រជាពលរដ្ឋពីការអាស្រ័យផលលើដីធ្លីគ្រាន់តែមួយហូប ឱ្យមកជាការផលិតបែបពាណិជ្ជកម្ម ការប្រកួតប្រជែងច្រើនយ៉ាងដោយបច្ចេកវិទ្យា និងវិទ្យាសាស្ត្រ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ អចលនទ្រព្យ គឺជា បញ្ហាដ៏ធំមួយដែលមិនត្រឹមតែជាប្រភពនៃកោតទ្រព្យរបស់ប្រជាជនប៉ុណ្ណោះទេ ថែមទាំងជាផ្នែកមួយ នៃសសរស្តម្ភកំណើនសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា ដែលរក្សាកំណើន៧% ក្នុងមួយឆ្នាំ អស់រយៈកាលជាងមួយ ទសវត្សរ៍កន្លងមកនេះ។ ក្នុងនេះ ផលវិជ្ជមាននៃអចលនទ្រព្យត្រូវបានច្បាប់ទទួលស្គាល់ និងគាំពារ លើសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងដោយសេរីដើម្បីទាញផលប្រយោជន៍។ ចំណែកឯ ផលអវិជ្ជមាន ជាផលប៉ះពាល់ទាំងឡាយកើតចេញពីការទាញយកប្រយោជន៍អចលនទ្រព្យ ទាំងរដ្ឋ និងឯកជន ជាមួយកំណើននៃប្រជាពលរដ្ឋ និងការអភិវឌ្ឍកំពុងកើនឡើង នាំឱ្យមានតម្រូវការដីធ្លី កើនឡើង ដែលជាហេតុនៃការចូលកាន់កាប់ដីរដ្ឋដោយខុសច្បាប់ សំណង់អាណាធិបតេយ្យ និង វិវាទទាំងឡាយ ស្របពេលភាពចន្លោះប្រហោងនៃប្រព័ន្ធច្បាប់ និងកម្រិតនៃស្ថាប័នដែលពាក់ព័ន្ធ។ ការយកប្រធានបទ **សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យនៅកម្ពុជា** មកសិក្សា ដោយសារជាវិស័យដ៏ធំមួយ នៃជីវភាពប្រជាពលរដ្ឋ និងសេដ្ឋកិច្ចជាតិ ព្រមទាំងជាប្រភពនៃវិវាទ ដែលធ្វើឱ្យរាំងស្ទះដល់សេដ្ឋកិច្ច របស់ប្រទេសផងដែរ។ ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ ក្នុងន័យសិក្សាវិភាគស៊ីជម្រៅនៃបរិបទដីធ្លីនៅកម្ពុជា ដើម្បីជាបទពិសោធន៍ជំនួយស្តារតីដល់អ្នកពាក់ព័ន្ធវិស័យនេះគិតពិចារណា។ ទោះបីយ៉ាងណា ការលំបាកនៅតែជួបប្រទះ ទាក់ទងនឹងឯកសារផ្លូវការរដ្ឋាភិបាល និងឯកសារភាសាបរទេស។ ដូច្នេះ សង្ឃឹមថានិក្ខេបបទនេះជាសមិទ្ធផលល្អមួយសម្រាប់អ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវពេលបច្ចុប្បន្ន និងអនាគត។

តារាងរូបភាព

តារាងរូបទី១-ប្រវត្តិដីធ្លីនៅកម្ពុជា	២១
តារាងរូបទី២-កំណើនសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា	៤៨
តារាងរូបទី៣-ស្ថិតិវិស័យសំណង់	៥៤
តារាងរូបទី៤-សមត្ថកិច្ចចេញលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់	៥៤
តារាងរូបទី៥-ប្រភេទទ្រព្យសម្បត្តិនៅកម្ពុជា	៥៧
តារាងរូបទី៦-ប្រភេទទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋនៅកម្ពុជា	៥៧
តារាងរូបទី៧-ទម្រង់នៃទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន	៦២
តារាងរូបទី៨-ប្រភេទនៃកម្មសិទ្ធិសមូហភាព	៦៦
តារាងរូបទី៩-អំពីភាគៈស្របច្បាប់ និងភាគៈមិនស្របច្បាប់	៨២
តារាងរូបទី១០-ការវិវឌ្ឍន៍នៃពន្ធប្រថាប់ត្រានៅកម្ពុជា	១១៩
តារាងរូបទី១១-ការប្រមូលចំណូលពន្ធលើដីធ្លី	១១៩
តារាងរូបទី១២-ការវិវឌ្ឍន៍នៃបណ្ណកម្មសិទ្ធិ	១២១
តារាងរូបទី១៣-ដំណើរការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ	១២២
តារាងរូបទី១៤-ដំណើរការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ	១២២
តារាងរូបទី១៥-អំពីការចេញបណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លី	១២៣
តារាងរូបទី១៦-សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចខេត្តកំពង់ស្ពឺ	១២៦
តារាងរូបទី១៧-សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចខេត្តកំពង់ស្ពឺត្រូវបានដកហូតដោយក្រសួងបរិស្ថាន	១២៦
តារាងរូបទី១៨-សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចខេត្តកំពង់ស្ពឺ	១២៨
តារាងរូបទី១៩-ចំណូលពន្ធដីធ្លីនៅខេត្តកំពង់ស្ពឺប្រចាំឆ្នាំ២០០៨-២០២០	១៣៩
តារាងរូបទី២០-នីតិវិធីនៃដំណើរការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ	១៤០
តារាងរូបទី២១-នីតិវិធីនៃដំណើរការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ	១៤១
តារាងរូបទី២២-មន្ទីររាជធានីខេត្តទទួលប្រតិភូកម្មហត្ថលេខាលើបណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លី	១៤២

តារាងរូបទី២៣-ការដោះស្រាយវិវាទដីធ្លី.....	១៥៣
តារាងរូបទី២៤-ការដោះស្រាយវិវាទដោយគណៈកម្មការសុរិយោដីឆ្នាំ២០០៨-២០២០.....	១៥៨
តារាងរូបទី២៥-ការដោះស្រាយវិវាទដោយគណៈកម្មការសុរិយោដី ឆ្នាំ២០០៨-២០២០	១៥៩
តារាងរូបទី២៦-ទិន្នន័យទំនាស់ដីធ្លីដោះស្រាយដោយអជជឆ្នាំ២០០៨-២០១៤	១៦៥
តារាងរូបទី២៧-ការដោះស្រាយវិវាទដីធ្លីមុនឆ្នាំ២០០៣	១៦៨
តារាងរូបទី២៨-វិវាទដីធ្លីដោះស្រាយដោយសាលាដំបូងខេត្តកំពង់ស្ពឺឆ្នាំ២០១៦-២០២០...	១៧៣
តារាងរូបទី២៩-ការខ្វះចន្លោះនៃក្របខណ្ឌច្បាប់នៃវិស័យអចលនវត្ថុកម្ពុជា	១៧៦
តារាងរូបទី៣០-កត្តាប្រឈមនៃការអនុវត្តការងារលើរបស់ស្ថាប័នរដ្ឋ.....	១៨៧
តារាងរូបទី៣១-ទស្សនវិស័យនៃភាពទំនើបកម្មច្បាប់ និងយុត្តិធម៌.....	២០៦
តារាងរូបទី៣២-កំណែទម្រង់រចនាសម្ព័ន្ធស្ថាប័នរដ្ឋ.....	២១៤
តារាងរូបទី៣៣-ទស្សនវិស័យកំណែទម្រង់យន្តការអនុវត្ត.....	២១៧
តារាងរូបទី៣៤-ការទទួលខុសត្រូវចំពោះការបំពានកម្មសិទ្ធិ.....	២២៥