សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ
និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

កិច្ចការស្រាវជ្រាវ

ការលក់ទិញដីនៅកម្ពុជា

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ

-គី សោភ័ណ្ឌា **-សេង ចន្ធថូ**
-ណាប់ សុម៉ាលី **-សេង សុគន្ធា**
-តួ ស៊ីវ៉ាន់សាក់ **-អ៊ុត សោភា**
-ប្រង់ ពេជ្រមាលា

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

បណ្ឌិត **ហាប់ ផល្លី**

ថ្នាក់ **បរិញ្ញាបត្រជាន់ខ្ពស់ នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាញ **នីតិឯកជន** ជំនាន់ទី១០

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៣

ឆ្នាំសរសេរកិច្ចការស្រាវជ្រាវ ២០១៤

រក្សាសិទ្ធិដោយ Khmer Famous

មាតិកា

សេចក្តីផ្តើម..២

ជំពូកទី ១ ស្ថានភាពទូទៅ និង លក្ខណ:គតិយុត្តនៃដី

១.១. ស្ថានភាពទូទៅនៃដី

១.១.១. ប្រភេទដី...៣-៤

១.១.២. ស្ថានភាពនៃដី..៤

១.២. លក្ខណ:គតិយុត្តនៃដី

១.២.១. ប្រភេទនៃប័ណ្ណដី...៤-៥

១.២.២. បន្ទុកនៅលើដី...៥

ជំពូកទី ២ សុពលភាព និងលក្ខខណ្ឌតតាំងនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញដី

២.១. សុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា

២.១.១. ភាគីនៃកិច្ចសន្យា...៥-៦

២.១.២. ការព្រមព្រៀង..៦

២.២. លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃកិច្ចសន្យា

២.២.១. ការធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ...៦-៧

២.២.២ ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ...៧-៨

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន...៩

អនុសាសន៍...១០

ឯកសារយោង...១១

ឧបសម្ព័ន្ធ...១២

សេចក្តីផ្តើម

ក្រោយថ្ងៃរំដោះទី០៧ ខែមករា ឆ្នាំ១៩៧៩ កម្ពុជាបានរួចផុតពីរបបយង់ឃ្នង់ កម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ ដែលបានសម្លាប់ប្រជាជនអស់ជាច្រើនលាននាក់ ប្រជាជនកម្ពុជាបានចាប់ផ្តើម កសាងជីវភាពថ្មី ជីវិតថ្មី ពីបាតដីទទេ សុទ្ធសាធ ហើយដីធ្លី របស់ប្រជាជននៅមុនឆ្នាំ១៩៧៩ រដ្ឋាភិបាលបានប្រកាសមិនទទួលស្គាល់នូវកម្មសិទ្ធិដីធ្លីឡើយ ដីធ្លីទាំងអស់ជារបស់រដ្ឋ ។ លុះដល់ឆ្នាំ១៩៨៩ រដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានផ្តល់កម្មសិទ្ធិ ចំពោះដីលំនៅដ្ឋានដល់ប្រជាជន ដែលមានទំហំមិនលើសពី ២,០០០ ម៉ែត្រការេ រីឯភោគៈ ផ្តល់ជូន ចំពោះ ដីលំ នៅដ្ឋាន ដល់ប្រជាជន មានទំហំមិនលើសពី ៥ ហិកតា រួមទាំងផ្តល់សម្បទានលើដីដាំដុះ សម្រាប់បំរើដល់សេដ្ឋកិច្ចជាតិមានទំហំចាប់ពី ៥ ហិកតាឡើងទៅ ។[1] នៅឆ្នាំ ១៩៩២ ច្បាប់ភូមិបាល នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បានទទួលស្គាល់នូវកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិភោគៈ ប៉ុន្តែមិនបានកំណត់ពីទំហំច្បាស់លាស់ ដូចមានក្នុងសេចក្តីណែនាំគោលនយោបាយ គ្រប់ គ្រង និងប្រើប្រាស់ដីធ្លីលេខ ០៣ សណន ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៨៩ ។ នៅឆ្នាំ ២០០១ ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា បានទទួលនូវកម្មសិទ្ធិពេញលេញក្នុងការប្រើប្រាស់ កាន់កាប់ លក់ដូរ នូវដីដែលជាកម្មសិទ្ធិដែលរដ្ឋបានប្រគល់ឲ្យ ។[2] ជាក់ស្តែង ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១ ក៏បានចែងពីលទ្ធកម្ម ដោយការលក់អចលនវត្ថុផងដែរ ។ ដោយសារតែមានកម្មសិទ្ធិពេញលេញលើអចលនវត្ថុ សិទ្ធិក្នុងការចាត់ចែងទ្រព្យនេះ ព្រមទាំងស្របពេល ដែលប្រទេសកំពុងមានការអភិវឌ្ឍ តំរូវការជីវភាព អាជីវកម្ម លក់ដូរចង់ចំណេញ ទើបការ លក់ទិញដី នៅកម្ពុជាមានសន្ទុះឡើង ។ ដើម្បីអោយកាន់តែច្បាស់អំពីការលក់ទិញដីនៅ កម្ពុជាថា តើមានស្ថានភាពដូចម្តេច និងប្រព្រឹត្តទៅតាមដំណាក់កាលដូចម្តេច កិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះ និងឆ្លុះបញ្ចាំងឲ្យឃើញពីស្ថានភាពនេះ ហើយបានធ្វើការបែងចែកប្លង់ជាពីរគឺ ជំពូកទី១ បកស្រាយពី ស្ថានភាពទូទៅ និង លក្ខណៈគតិយុត្តនៃដី និង ជំពូកទី២ រៀបរាប់ពី សុពលភាព និង លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃកិច្ចសន្យាលក់-ទិញដី។

---

[1] សេចក្តីណែនាំអនុវត្តគោលនយោបាយគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ដីធ្លីលេខ ០៣សណន/០៣.០៦.១៩៨៩

[2] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១

ជំពូកទី១

ស្ថានភាពទូទៅ និង លក្ខណៈគតិយុត្តនៃដី

១.១. ស្ថានភាពទូទៅនៃដី

១.១.១. ប្រភេទដី

នៅកម្ពុជាយើងអាចនិយាយបានថា ប្រភេទដីមានពីរធំៗ គឺ ដីដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋ និងដីជាកម្មសិទ្ធិរបស់ឯកជន ។

ដីដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋ មានទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណរបស់រដ្ឋ និងទ្រព្យ សម្បត្តិ ឯកជនរបស់រដ្ឋ ។

ទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណរបស់រដ្ឋមានដូចជា ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់វត្ត ដីដែលជាទ្រព្យ សម្បត្តិរបស់សហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិច ទន្លេ បឹង ជាដើម ...ហើយមានលក្ខខណ្ឌៈ

-គ្មានកំណត់អាជ្ញាយុកាល

-មិនអាចលក់ដូរបាន

-មិនអាចធ្វើលទ្ធកម្មបាន

-ជាកម្មវត្ថុនៃការកាន់កាប់បណ្តោះអាសន្ន មិនទៀង អាចដកហូតវិញបាន

-នៅពេលបាត់បង់ប្រយោជន៍សាធារណ អាចបញ្ចូលជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋតាម រយៈច្បាប់អនុប្រយោគ

ចំណែកឯទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋៈ គឺដីដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋហើយបំលែងទៅជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ និងមានលក្ខខណ្ឌៈ

-គ្មានកំណត់អាជ្ញាយុកាល

-អាចបែងចែក ឬ ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិបាន

-ជាកម្មវត្ថុនៃការជួលមិនលើសពីរយៈពេល៩៩ឆ្នាំ

ចំពោះដីដែលជាកម្មសិទ្ធិឯកជន គឺបុគ្គលម្នាក់ៗគាត់ជាម្ចាស់នៃដីនោះ គាត់មានសិទ្ធិពេញលេញ ក្នុងការចាត់ចែង ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល អោយស្របតាមច្បាប់ ។ ឧទាហរណ៍ដូចជាការលក់ដូរ ជួល បញ្ចាំ ធ្វើមរតក ប្រទានកម្ម... ជាដើម ។ ដូច្នេះមុន នឹងសម្រេចចិត្តថាទិញដីនោះ អ្នកទិញគួរស្វែងយល់ពីប្រវត្តិដី នោះឲ្យមានច្បាស់លាស់ជាមុនថាតើដីនោះជាដីកម្មសិទ្ធិឯកជន ឬ

ជាទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ ដើម្បីជៀសវាងមានជម្លោះឬការខាតបង់ទៅថ្ងៃមុខដូចជារឹបអូសដីនោះក្លាយជាទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋជាដើម ដូចមានជាឧទាហរណ៍ស្រាប់ គឺជម្លោះដីបឹងកក ។

១.១.២. ស្ថានភាពនៃដី

អ្នកទិញគួរតែពិនិត្យមើលអំពីស្ថានភាពជុំវិញដីនោះ ថាតើនៅជុំវិញនោះ មានដីផ្សេងទៀត ឬមានរបង ឬមានព្រំដីកំណត់ច្បាស់លាស់ដែរបឬទេ? ប្រសិនបើដីនោះមិនទាន់មានកំណត់បានច្បាស់លាស់ទេ អ្នកទិញ គួរស្នើឲ្យអ្នកលក់ធ្វើការវាស់វែង កំណត់ព្រំដីឲ្យបានច្បាស់លាស់ មុននឹងចុះកិច្ចសន្យា ហើយការវាស់វែងកំណត់ព្រំដីនេះ ត្រូវធ្វើឡើងដោយមានវត្តមានអាជ្ញាធរសុរិយោដីជាអ្នកដឹងលឺ ។ទាំងនេះធ្វើឡើងដើម្បីជៀសវាងជម្លោះជាមួយអ្នកជិតខាង ក្រោយពីទិញដីនោះបានហើយ។ម្យ៉ាងវិញទៀត ដោយសារតែពេលបច្ចុប្បន្ននេះ ប្រទេសកម្ពុជាកំពុងអភិវឌ្ឍ ជាពិសេសហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ មុននឹងទិញដីណាមួយ អ្នកទិញគួរពិនិត្យមើលថា តើដីនេះមានជាប់ជាចំណែកផ្លូវ ឬក៏ត្រូវចំកន្លែង ដែលជាគម្រោងអភិវឌ្ឍរបស់រដ្ឋាភិបាលដែរឬទេ។ បើសិនជាមែន តើមានការប៉ះពាល់ត្រឹមកម្រិតណា។

១.២. លក្ខណៈគតិយុត្តនៃដី

១.២.១. ប្រភេទនៃប័ណ្ណដី

អ្នកទិញគួរពិនិត្យមើលថា តើអ្នកលក់មានប័ណ្ណកាន់កាប់ប្រភេទណា? ហើយថាតើវាជាវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់អចលនវត្ថុ (ឬត្រូវបានគេហៅថា "ប្លង់រឹង") ឬជាវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ការកាន់កាប់អចលនវត្ថុ (ត្រូវបានស្គាល់ថា "ប្លង់ទន់") ?

ប្រសិនបើអ្នកលក់មានប្លង់រឹង នោះមានន័យថាគាត់គឺជាកម្មសិទ្ធិករពេញសិទ្ធិលើដីរបស់គាត់។ ក្នុងករណីនេះ អ្នកទិញអាចមានការទុកចិត្តច្រើនជាង ដោយហេតុថានៅលើប្លង់រឹងនេះ គាត់អាចមើលឃើញពីទំហំ និង ទីតាំងរបស់ដី និង ឈ្មោះរបស់កម្មសិទ្ធិករ។ម៉្យាងវិញទៀត វាមានការងាយស្រួលក្នុងការផ្ទៀងផ្ទាត់ប័ណ្ណប្រភេទនេះជាមួយនឹងបញ្ជីដែលចុះនៅអាជ្ញាធរសុរិយោដី ។

តែផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើអ្នកលក់មានត្រឹមតែប្លង់ទន់ នោះមានន័យថាគាត់គ្រាន់តែជាភោគី (អ្នកកាន់កាប់ស្របច្បាប់តែប៉ុណ្ណោះ និយាយរួមនោះគឺគាត់មិនទាន់ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពេញលេញនៅឡើយទេ។យោងតាមច្បាប់ ភោគីក៏មានសិទ្ធិលក់ដីរបស់គាត់ដែរ ។ ទោះយ៉ាងណាក៏ដោយអ្នកទិញ

គួរមានការប្រុងប្រយ័ត្នប្រយែងខ្ពស់ក្នុងការទិញដីប្រភេទនេះ ។ ចំណុចដែលត្រូវពិនិត្យមើលគឺអំពីប្រវត្តិរបស់ដីនេះ ។ អ្នកទិញត្រូវមើលថា តើដីនេះបានផ្ទេរជាដំណាតៗគ្នាប៉ុន្មានដំណាក់មកហើយៗក្នុងដំណាក់នីមួយៗ តើអ្នកលក់បានធ្វើការផ្ទេរដោយគោរពតទៅតាមនីតិវិធីកំណត់ដោយច្បាប់ដែរឬទេ ។ ការផ្ទៀតផ្ទាត់បែបនេះ ដើម្បីឲ្យប្រាកដថាប្លង់ទន់ដែលអ្នកលក់កំពុងមានក្នុងដៃនេះ បានធ្វើឡើងដោយស្របច្បាប់ ហើយម្ចាស់ដីក៏កាន់កាប់ដោយស្របច្បាប់ ជៀសវាងដីមានម្ចាស់ពីរ ឬបីមកឈ្លោះដណ្តើមគ្នាទៅថ្ងៃក្រោយ។

១.២.២. បន្ទុកនៅលើដី

ក្រោយពីមានព័ត៌មានទាក់ទងនឹងលក្ខណៈគតិយុត្តរបស់រួចហើយ អ្នកទិញក៏គួរពិនិត្យថាតើដីនោះត្រូវបានយកទៅដាក់បញ្ចាំធានាបំណុលឬ មានជាប់ហ៊ីប៉ូតែក ឬជួល ឬប្រវាស់ដៃរឬទេ? ម៉្យាងវិញទៀត គាត់ត្រូវដឹងថាតើដីនោះ មានជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការ ដែលហាមមិនឲ្យលក់ ឬក៏ជាកម្មវត្ថុដែលត្រូវតុលាការរឹបអូសដែរឬទេ? ប្រសិនបើមាន គេត្រូវតែដោះបន្ទុកនេះឲ្យជ្រះស្រឡះជាមុនសិន មុននឹងចុះកិច្ចសន្យាទិញ។

ជំពូកទី២

សុពលភាព និង លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃកិច្ចសន្យាលក់-ទិញដី

២.១. សុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា

២.១.១. ភាគីនៃកិច្ចសន្យា

យោងតាមមាត្រា ៥២៥[3] នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី "រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលទាំងឡាយអាចលក់ឬទិញដីបាន លើកលែងតែក្នុងករណីដែលច្បាប់ហាមឃាត់។" ដូច្នេះគេត្រូវពិនិត្យថាតើភាគីទាំងពីរមានសិទ្ធិ និងសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញដីដែលឬទេ ? ប្រសិនបើជារូបវន្តបុគ្គល គេត្រូវពិនិត្យមើលថា តើដីដែលគាត់លក់នេះ ជាទ្រព្យឯកជនរបស់គាត់ ឬក៏ជាទ្រព្យរួមដែលមានម្ចាស់ផ្សេងទៀត។ ប្រសិនបើជាទ្រព្យរួម គាត់មិនអាចចុះកិច្ចសន្យាលក់តែឯងបានទេ គឺ

[3] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧, មាត្រា ៥២៥ ។

ត្រូវតែមានការព្រមព្រៀងលក់ ពីសំណាក់ម្ចាស់ផ្សេងទៀត។ ប្រសិន បើជានីតិបុគ្គល គេត្រូវពិនិត្យមើលថា តើហត្ថលេខីបានទទួលសិទ្ធិត្រឹមត្រូវពីក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬក៏ម្ចាស់ភាគហ៊ុនដែរទេ?

សម្រាប់អ្នកលក់ គឺត្រូវពិនិត្យមើលថា តើអ្នកទិញ មានសញ្ជាតិខ្មែរ ដែរឬទេ ពីព្រោះថា តាមច្បាប់កម្ពុជា ជនបរទេសមិនអាចធ្វើជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីបានទេ។ បើសិនពិនិត្យទៅឃើញថាភាគីទាំងពីរពិតជាមានសិទ្ធិចុះកិច្ចសន្យាហើយ គេត្រូវនិយាយពីទម្រង់ នៃកិច្ចសន្យាម្តង។ ការទិញដូរអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យា ដែលមានលក្ខណៈពិសេស។ គូភាគីមិនអាចចុះហត្ថលេខាតាមទម្រង់ជាលិខិតឯកជនបាននោះទេ។ ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់ កិច្ចសន្យាទិញដូរអចលនវត្ថុត្រូវតែធ្វើឡើងក្នុងទម្រង់ជាលិខិតយថាភូត ដោយគោរពតាមទម្រង់ និងនីតិវិធីដែលកំណត់ដោយច្បាប់ ពោលគឺកិច្ចសន្យាត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងមានការទទួលដឹងឮពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។

២.១.២. ការព្រមព្រៀង

ជាគោលការណ៍ ឲ្យតែមានការព្រមព្រៀងគ្នារវាងគូភាគី នោះកិច្ចសន្យាទិញលក់ អាចកើតមានឡើងបាន លើសពីនេះទៀតគូភាគីក៏អាចកំណត់អំពីការធ្វើលិខិតយថាភូត រឺ លិខិតឯកជនជាលក្ខខណ្ឌ សំរាប់បង្កើតកិច្ចសន្យាតាមការជ្រើសរើសរបស់ខ្លួនក៏បាន ប៉ុន្តែមានករណីលើកលែងដែរ ដែលមានបញ្ញតិនៅក្នុងច្បាប់ ។ ឧទាហរណ៍ៈ កិច្ចសន្យាទិញ លក់អចលនវត្ថុ នៅក្នុងមាត្រា ៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី កថាខណ្ឌទី២បានកំណត់ថា កិច្ចសន្យាទិញលក់អចលនវត្ថុ ត្រូវធ្វើឡើងដោយលិខិតយថាភូត ។ ដូចនេះ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាទិញលក់អចលនវត្ថុ ការព្រមព្រៀងរវាង គូភាគីតែមួយនោះ គឺពុំមានអានុភាពទេ ទាល់តែធ្វើជាលិខិតយថាភូត ។[4]

២.២. លក្ខខណ្ឌតាំងនៃកិច្ចសន្យា

២.២.១. ការធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ

យោងតាមមាត្រា៥១៦ [5] នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី កិច្ចសន្យាលក់ទិញទូទៅមិនបានតម្រូវឲ្យធ្វើកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនោះទេ លើកលែងតែក្នុងករណីដែលមានបទបញ្ញត្តិពិសេស ដោយហេតុថាកិច្ចសន្យាលក់ទិញដីគឺជាកិច្ចសន្យាដែលមានលក្ខណៈពិសេស ភាគីទាំងពីរមិនអាចចុះ

[4] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ដល់៦ ជំពូក៩ ផ្នែកទី៦ បោះពុម្ពក្នុងខែមីនា ឆ្នាំ២០១២
[5] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧, មាត្រា ៥១៦ ។

ហត្ថលេខាតាមទម្រង់ជាលិខិតឯកជនបាននោះទេ។ ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់ កិច្ចសន្យាលក់ទិញដីត្រូវតែធ្វើឡើងក្នុងទម្រង់ជាលិខិតយថាភូត ដោយគោរពតាមទម្រង់និងនីតិវិធីដែលកំណត់ដោយច្បាប់ ពោលគឺកិច្ចសន្យាត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនិងមានការទទួលដឹងឮពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ម៉្យាងទៀតដើម្បីដាក់ជូនទៅមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចដើម្បីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញ និងធ្វើការចុះបញ្ជីដីនៅការិយាល័យសុរិយោដីហើយដើម្បីរក្សាទុកជាភស្តុតាង នៅពេលមានវិវាទ ។

២.២.២ ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

យោងតាមមាត្រា ១៣៩[6] ដើម្បីឲ្យមានល័ក្ខខ័ណ្ឌតតាំងជាមួយនឹងតតិយជន និងដើម្បីក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករស្របច្បាប់ ក្រៅពីការធ្វើកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងមានការទទួលដឹងឮពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច អ្នកទិញត្រូវទៅធ្វើការចុះបញ្ជីដីនៅការិយាល័យសុរិយោដីផងដែរ។ បន្ថែមឲ្យកាន់តែច្បាស់ជាងនេះទៀត បើតាមការពន្យល់របស់លោកមេធាវី ប៊ុន យូឌី [7] ការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិករថ្មីចែកចេញជាពីរប្រភេទ ទីមួយគឺការចុះបញ្ជីសម្រាប់ដីកម្មសិទ្ធិ និងចុះបញ្ជីដីភោគៈ ។

សម្រាប់ដីកម្មសិទ្ធិ ការចុះកិច្ចសន្យាត្រូវធ្វើឡើងតាមទម្រង់បែបបទដែលដាក់ឲ្យប្រើដោយក្រសួងសុរិយោដី ដែលគេហៅថា លិខិតលក់ផ្តាច់។ អ្នកទិញ និងអ្នកលក់ត្រូវតម្រូវឲ្យមានសាក្សីម្នាក់មួយ ហើយត្រូវផ្តិតស្នាមមេដៃលើលិខិតលក់ ដោយមានការដឹងលឺពីអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានថ្នាក់ស្រុក/ខណ្ឌ ។ បន្ទាប់មកគេត្រូវយកកិច្ចសន្យានេះទៅអាជ្ញាធរសុរិយោដី ដើម្បីធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិ ឬហៅថាការកាត់ឈ្មោះ ។ ភាគីទាំងពីរត្រូវយកកិច្ចសន្យាលក់ទៅការិយាល័យសុរិយោដីស្រុក/ខណ្ឌដើម្បីពិនិត្យមើលថាតើកិច្ចសន្យានោះ ពិតជាបានចុះត្រឹមត្រូវតាមនិតិវិធីដែរឬទេ ។ ប្រសិនបើការិយាល័យសុរិយោដីស្រុក/ខណ្ឌពិនិត្យឃើញថាត្រឹមត្រូវហើយ គេនឹងបញ្ជូនសំណុំរឿងនោះទៅមន្ទីរសុរិយោដីខេត្ត/ក្រុងជាអ្នកពិនិត្យមើលចុងក្រោយមុននឹងធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ។ មុនមន្ទីរសុរិយោដីចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ កម្មសិទ្ធិករថ្មីទៅបង់ពន្ធ ៤% នៃតម្លៃដី[8]ជាមុនសិន យោងតាមមាត្រា ១២ នៃ ច្បាប់ស្តីពីហរិញ្ញវត្ថុសម្រាប់ឆ្នាំ ២០១៣ ។ ជាភស្តុតាងការលក់ដីសរុបនៅកម្ពុ

[6] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧, មាត្រា ១៣៩ ។

[7] សេង ឌីណា, បទសម្ភាសន៍ជាមួយលោកមេធាវី ប៊ុន យូឌី , ការទិញ/លក់អចលនវត្ថុ តើត្រូវធ្វើយ៉ាងណាដើម្បីជៀងវាងវិវាទ, ចេញផ្សាយនៅថ្ងៃទី ២៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០១៣។

[8] ច្បាប់ស្តីពីហរិញ្ញវត្ថុសម្រាប់ឆ្នាំ ២០១៣ ចុះថ្ងៃទី ២៦ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០១២, មាត្រា ១២

ជា ចាប់ពីឆ្នាំ១៩៨២ ដល់ត្រឹមខែឧសភា ឆ្នាំ២០១២ មានចំនួន ២១,៦៧១ គិតជាសាច់ប្រាក់បាន ចំនួន ៥៥លានដុល្លាអាមេរិក ។

សម្រាប់ដីភោគៈ មិនមាននិតិវិធីចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅអាជ្ញាធរសុរិយោដីទេ ដោយហេតុថាដី ប្រភេទនេះមិនទាន់ជាដីកម្មសិទ្ធិទេ ដូច្នេះមិនទាន់មានការចុះបញ្ជីរដ្ឋបាលដីធ្លីនៃអាជ្ញាធរសុរិយោដី ឡើយ ។ កិច្ចសន្យាលក់ទិញប្រភេទនេះ ច្បាប់តម្រូវឲ្យមានការចុះដោយមានការដឹងឮត្រឹមអាជ្ញាធរ ដែនដីតែប៉ុណ្ណោះ ដោយមិនចាំបាច់ទៅដល់អាជ្ញាធរសុរិយោដីនោះទេ ។ នៅក្នុងការអនុវត្ត ជាក់ ស្តែងនៅកន្លែងខ្លះ កិច្ចសន្យាលក់ដីភោគៈ គេធ្វើដោយមានការដឹងឮតែពីអាជ្ញាធរឃុំ/សង្កាត់ ប៉ុណ្ណោះ។ ក៏ប៉ុន្តែ នៅកន្លែងខ្លះទៀត គេធ្វើនៅឃុំ/សង្កាត់ហើយ គេទៅឲ្យអាជ្ញាធរស្រុក/ខ័ណ្ឌជួយ ដឹងឮមួយជំណាក់ទៀត។ ការដឹងឮពីសំណាក់អាជ្ញាធរថ្នាក់កាន់តែខ្ពស់ គឺកាន់តែមានសុវត្ថិភាព។

សរុបមក ដោយសារតែការចុះបញ្ជីដីធ្លី នៅកម្ពុជានៅមានលក្ខណស្មុគស្មាញ ចំណាយពេល វេលាយូរ និងថវិកាច្រើន ទើបជាហេតុបណ្តាលឲ្យប្រជាជនកម្ពុជាមិនសូវជាផ្តោតសំខាន់ និង មិន មានចិត្តចង់ទៅចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិនៅឡើយ ។ តែអ្វីដែលជាផលលំបាកនៅពេលដែលមានតំរូវការចាំ បាច់ក្នុងការលក់ ទិញ ដីនោះ ធ្វើអោយមានហានិភ័យខ្ពស់ ដោយសារមិនអាចសំគាល់ និងជឿជាក់ ថា ដីដែលគាត់បានទិញពីបុគ្គលអះអាងថាជាម្ចាស់នោះពិតដូចការអះអាងទេ មិនមានភស្តុតាង បញ្ជាក់ដូចដីដែលមានកម្មសិទ្ធិឡើយ ។ កត្តានេះហើយដែលបណ្តាលអោយមានបញ្ហាជាច្រើន កើតមានឡើង នៅពេលដែលមានការលក់ទិញដី ដែលអ្នកទិញនោះគួរតែមានការប្រុងប្រយ័ត្នខ្ពស់ មុននឹងសម្រេចចិត្តទិញ ។

សេចក្ដីសន្និដ្ឋាន

ឆ្លងតាមការបង្ហាញ ពីដំណាក់កាលនីមួយៗ នៃការទិញលក់ដី នៅកម្ពុជាមកយើងសង្កេតឃើញថានៅមានបញ្ហាចោទមួយចំនួន ដូចជា:

-ការលក់ទិញដី ដែលមិនបណ្ណ័កម្មសិទ្ធិ (វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬបណ្ណ័សម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ) ហានិយភ័យខ្ពស់ត្រូវធ្លាក់ទៅលើអ្នកទិញ ពីព្រោះថាអាចទិញប៉ះចំដីរបស់រដ្ឋ , ដីដែលរដ្ឋសម្បទានសង្គមកិច្ច ដែលមិនអាចធ្វើការលក់ដូរបាន ។ តើបើមានវិវាទទៅថ្ងៃក្រោយអ្នកទិញមិនអាចតតាំងជាមួយតតិយជនបានទេ លើសពីនេះទៀត ការទិញលក់ដីដែលមិនមានចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិ នៅពេលដែលធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយការផ្ទេរនោះ ធ្វើអោយបាត់បង់នូវចំណូលពន្ធរបស់រដ្ឋទៀតផង ។

-ការខាតបង់នូវប្រាក់ចំនូលរបស់រដ្ឋដែល បានមកពីការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដោយសារការកំណត់តម្លៃលក់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា តើវាមានត្រឹម ត្រូវទៅតាមតម្លៃទីផ្សារជាក់ស្តែងដែរទេ ឬ ការកំណត់នេះគ្រាន់តែជាតម្លៃបន្ទាបមួយដើម្បីគេចពីការបង់ពន្ធច្រើនចូលថវិការរដ្ឋ ។

-នីតិវិធីនៃការកាត់ឈ្មោះផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ចំណាយពេលវេលាយូរ ថវិការច្រើន ដែលជាហេតុធ្វើអោយការលក់ទិញមានលក្ខណស្មុគស្មាញ ។ ទាំងអស់នេះសុទ្ធតែជាបញ្ហាដែលកំពុងជួបប្រទះនាពេលបច្ចុប្បន្ន ។

ដូចនេះ ដើម្បីជៀសវាងការខាតបង់ទាំងប្រាក់កាស និងពេលវេលានិងការកើតមានជម្លោះទៅថ្ងៃក្រោយ មុននឹងឈានដល់ការសម្រេចចិត្តទិញដីណាមួយ អ្នកទិញគួរដឹងច្បាស់ពីប្រវិត្តដី ស្ថានភាពដី ទាំងស្ថានភាពទូទៅ និងលក្ខខណ្ឌគតិយុត្តនានាអំពីដី ម៉្យាងវិញទៀតដើម្បីឲ្យការទិញលក់ដីនេះស្របតាមច្បាប់និងដើម្បីជាប្រយោជន៍ដល់ភាគីទាំងពីរៗគួរអនុវត្តតាមនីតិវិធីតាមលំដាប់លំដោយដូចរៀបរាប់ខាងលើ។

អនុសាសន៍:

ដោយសង្កេតឃើញពីបញ្ហាដែលកើតមានកន្លងមក រដ្ឋាភិបាលគួរតែះ

-ជំរុញនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអោយបានឆាប់រហ័ស ចំណាយតិច និងមិនស្មុគស្មាញព្រមទាំង នៅជិតមូលដ្ឋានរបស់ដែលប្រជាជនរស់នៅ ។ កាលបើដីដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ប្រជាជនមានចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវហើយនោះ បញ្ហាជាច្រើនត្រូវបានដោះស្រាយដូចជា មិនលក់ទិញប៉ះចំដីរដ្ឋអាចប្រមូលពន្ធពីលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយការលក់បាន បង្កើនថវិការជាតិ ការទិញលក់មានភាពជឿជាក់អាចតតាំងបានជាមួយតតិយជនពេលមានវិវាទថ្ងៃក្រោយ ។

-ការកំណត់តម្លៃនៅក្នុងកិច្ចសន្យាត្រូវតែមានអ្នកជំនាញត្រួតពិនិត្យតាមដានឲ្យបានល្អិតល្អន់ជៀសវៀងការឃុបឃិតជាមួយភាគី ដែលធ្វើអោយរដ្ឋមានការខាតបង់ ។

-សម្រួលនីតិវិធីនៃការកាត់ការឈ្មោះផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញ អោយបានឆាប់រហ័សមិនចំណាយពេលវេលា និងប្រាក់កាក់ច្រើន ព្រមទាំងងាយស្រួលផងដែរ ។ ពីព្រោះថាប្រជាជនកម្ពុជាមានផ្នត់គំនិតមួយដែលមិនចង់លំបាក ងាយស្រួល ឆាប់រហ័សបានលទ្ធផល មិនស្មុគស្មាញ។

ប្រសិនបើអាចដោះស្រាយនូវរាល់បញ្ហាទាំងនេះបាន នោះរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជានិងអាចប្រមូលពន្ធមួយចំនួនពីការលក់ទិញដីនៅកម្ពុជា នាំអោយចំនូលពន្ធមានការកើនឡើង និងធ្វើការអភិវឌ្ឍលើសវិស័យផ្សេងៗទៀតបាន ។ កាលបើមានការរីកចំរើនវិស័យផ្សេងៗហើយនោះ ក៏ធ្វើអោយកម្ពុជាមានកាន់តែមានការអភិវឌ្ឍមួយកំរិតទៀត សម្រួលដល់ជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាជនកម្ពុជាកាន់តែសំបូរសប្បាយ ។

ឯកសារយោង

១. ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧

២. ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ដល់៦ ជំពូក៤ ផ្នែកទី៦ បោះពុម្ពក្នុងខែមីនា ឆ្នាំ២០១២

៣. ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១

៤. ច្បាប់ស្តីពីហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ឆ្នាំ ២០១៣ ចុះថ្ងៃទី ២៦ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០១២, មាត្រា ១២

៥. សេចក្តីណែនាំអនុវត្តគោលនយោបាយគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់ដីធ្លីលេខ០៣សណន/០៣.០៦.១៩៨៩

៦. សេង ឌីណា, បទសម្ភាសន៍ជាមួយលោកមេធាវី ប៊ុន យូឌី , ការទិញ/លក់អចលនវត្ថុតើត្រូវធ្វើយ៉ាងណាដើម្បីជៀងវាងវិវាទ, ចេញផ្សាយនៅថ្ងៃទី ២៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០១៣ ។

ឧបសម្ព័ន្ធ

១. វិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

២. លិខិតកិច្ចសន្យាទិញលក់ដីធ្លី

៣. លិខិតលក់ផ្តាច់

៤. លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់ដីធ្លី

៥. កិច្ចសន្យាស្តីពីការបំពេញកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី និងបង់ពន្ធ