

ទស្សនៈទូទៅអំពីការវិវត្តប្រព័ន្ធច្បាប់ស្តីពី ការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនៅប្រទេសជប៉ុនរបួតមកដល់ សម័យទំនើប

ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ ២០១៩

ក្រសួងយុត្តិធម៌ប្រទេសជប៉ុន

វិទ្យាស្ថានស្រាវជ្រាវទូទៅអំពីកិច្ចការច្បាប់

នាយកដ្ឋានសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ

សាស្ត្រាចារ្យ

ហ៊ីរូមីឈិ អូនីស៊ី

February 2019

Hiromichi Onishi

Professor

International Cooperation Department

Research and Training Institute

Ministry of Justice of Japan

ការវិវត្តប្រព័ន្ធច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ នៅប្រទេសជប៉ុនរហូតមកដល់សម័យទំនើប

ការផ្លាស់ប្តូរប្រព័ន្ធកម្មសិទ្ធិដីធ្លីនៅប្រទេសជប៉ុនមុនសម័យទំនើប

សម័យបុរាណ ចាប់ពីអំឡុងស.វទី 6

Ritsuryo-Taise ការកាន់កាប់ជាសាធារណៈលើដីដោយអធិរាជ (ឆ្នាំ 646 Complete state ownership of land and citizens (ដី និង ប្រជាជនជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋ))

- ◆ អំឡុងឆ្នាំ670 Handen Shuju-sei: a system of periodic reallocations of rice land
ការផ្តល់ដីឲ្យទៅបុរស និងស្រ្តីផ្អែកតាមអត្រានុកូលជ្ជាន ការសងត្រឡប់មកវិញក្រោយមរណភាព
- ◆ ឆ្នាំ 702 ក្រមថៃហូ the Taiho Code
- ◆ Shoen-Taisei កម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីរបស់ទាយាទ និងរបស់ទីសក្ការៈ ជាអាទិ៍
- ◆ ឆ្នាំ 723 Sannze-iss shin Law: the law to assure the possession of the reclaimed land for three generation កម្មសិទ្ធិឯកជនដែលមានភ្ជាប់អំឡុងពេលកំណត់នៃដីដាំដុះថ្មី
- ◆ ឆ្នាំ 743 Konden einen shizai law: a law allowing farmers who cleared new lands to own them permanently កម្មសិទ្ធិរយៈពេលវែងដែលយកដីកសិកម្មថ្មីធ្វើជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន (ដីកសិកម្ម)

ការវិវត្តប្រព័ន្ធច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ នៅប្រទេសជប៉ុនរហូតមកដល់សម័យទំនើប

សម័យពាក់កណ្តាលសតវត្ស ចាប់ពីអំឡុងស.វទី 12

- ◆ ឆ្នាំ1232 Goseibai Shikimoku: Formulary of Adjudications ការផ្អាកការលក់ទិញដី
ការកម្រិតការលក់ទិញដីស្រែ
- ◆ ឆ្នាំ 1582 Taiko kenchi: Toyotomi Hideyoshi's nationwide land survey ការធ្វើ
អង្កេតលើដីធ្លីទូទាំងប្រទេសដែលបានធ្វើឲ្យស្របតាមវិធីសាស្ត្រ និង ស្តង់ដាររបស់
Toshigawa Ueyoshi (Taiko)

សម័យទំនើប សម័យ Tokugawa (Edo) ចាប់ពីស.វទី 17

- ◆ ឆ្នាំ 1643 Denpata-eitai-baibai-kinshirei: the permanent prohibition on the sale
of arable lands ការហាមឃាត់ការលក់ទិញដីស្រែ
- ◆ Nanushi kahan seido: the system that headman affixes a seal មេភូមិ (មន្ត្រីរដ្ឋ)
បោះត្រាលើការដាក់ពាក្យសុំជាសាធារណៈ (សៀវភៅកត់ត្រាអំពីអចលនវត្ថុ សៀវភៅកត់ត្រា
អំពីការធ្វើអង្កេតដី ជាអាទិ៍)

ការវិវត្តប្រព័ន្ធច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ នៅប្រទេសជប៉ុនរហូតមកដល់សម័យទំនើប

ការផ្លាស់ប្តូរប្រព័ន្ធកម្មសិទ្ធិលើដីនៅប្រទេសជប៉ុនក្នុងពេលដែលប្រែក្លាយមកកសម័យទំនើប

- ◆ ឆ្នាំ1867 Taisei Hokan: the restoration of Imperial rule ការប្រគល់អំណាចរបស់ទាហានឲ្យទៅអធិរាជវិញ
- ◆ ឆ្នាំ1868 (ឆ្នាំដំបូងនៃមេជី)
- ◆ ឆ្នាំ1869 Hanseki Hokan: return of lands and people to the emperor ការប្រគល់ដី និង ប្រជាជនឲ្យទៅអធិរាជវិញ
- ◆ ឆ្នាំ1871 Haihan-chiken: the feudal domain system was abolished and the prefectural system was introduced ការចាត់ចែងទាំងស្រុងលើការគ្រប់គ្រងដីបែបសក្តិភូមិ និងការបែងចែកទាំងស្រុងរវាងការគ្រប់គ្រងបែបសាធារណៈ និងការគ្រប់គ្រងបែបឯកជនលើដី
 - ◆ ការរំលាយនូវការកម្រិតចំពោះការធ្វើកសិកម្មលើដី សេរីភាពក្នុងការប្រើប្រាស់ដី
- ◆ ឆ្នាំ1872 Chitsuroku-shobun: the abolition Measure of Hereditary Stipend ការលុបចោលប្រព័ន្ធតំណាមរតក ការរំលត់សិទ្ធិកាន់កាប់ដីរបស់អភិជន និង កម្មសិទ្ធិករ
 - ◆ ការរំលាយនូវការហាមឃាត់ការលក់ទិញដីស្រែ ការលក់ទិញដីរបស់ប្រជាជន និងសេរីភាពនៃកម្មសិទ្ធិ
 - ◆ ការចេញប័ណ្ណដី (Certificate of land title)
- ◆ ឆ្នាំ1873 Chiso-kaisei: Land tax reform កំណែទម្រង់ពន្ធដី

ការវិវត្តប្រព័ន្ធច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ នៅប្រទេសជប៉ុនរហូតមកដល់សម័យទំនើប

ប្រព័ន្ធប័ណ្ណដី

- ◆ ឆ្នាំ 1871 ការចេញប័ណ្ណដីទូទៅ គឺស្ថិតក្រោមរដ្ឋបាលទីក្រុងតូក្យូតាមរយៈរដ្ឋាភិបាលមេជី
- ◆ ឆ្នាំ 1872 បទបញ្ញត្តិនៃការប្រគល់ប័ណ្ណដីទាក់ទងនឹងការលក់ទិញដី និង ការធ្វើអនុប្បទាន
- ◆ កត់ត្រាអំពីទីតាំងដី ទិន្នផល តម្លៃលក់ទិញ កម្មសិទ្ធិករ អ្នកទិញ ជាអាទិ៍
- ◆ ប័ណ្ណដី គឺជា “ភស្តុតាងបញ្ជាក់អំពីកម្មសិទ្ធិករនៃដី”
- ◆ ជាគោលការណ៍ អ្នកទទួលប័ណ្ណដី ត្រូវចាត់ទុកជាអ្នកស្នើសុំសៀវភៅកត់ត្រាអំពីការអង្កេតទៅលើដី
- ◆ ការប្រគល់ប័ណ្ណដី និងការកែប្រែប័ណ្ណដី គឺជាលក្ខខណ្ឌដែលបង្កើតអានុភាព “សិទ្ធិស្តីពីកម្មសិទ្ធិ”
- ◆ ឆ្នាំ 1873 ប្រព័ន្ធបោះត្រាបញ្ជាក់ ផ្តល់យថាភូតទៅលើសិទ្ធិប្រាតិភោគលើដី កម្មសិទ្ធិលើអគារ និង សិទ្ធិប្រាតិភោគ

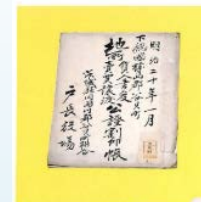
ប័ណ្ណដី



“តារាង”



“ផ្នែកខាងក្រោយ”



សៀវភៅដែលបោះត្រា
យថាភូត



ការវិវត្តប្រព័ន្ធច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ នៅប្រទេសជប៉ុនរហូតមកដល់សម័យទំនើប

ទស្សនៈទូទៅស្តីពីកំណែទម្រង់ពន្ធដី និងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដី

- ឆ្នាំ1873 ការចាប់ផ្តើមកិច្ចការកំណែទម្រង់ពន្ធដី
- ការកំណត់តម្លៃដី និងការប្រមូលពន្ធលើដីធ្វើឡើងផ្អែកតាមប័ណ្ណដី
- “បើសិនជាមិនបានទទួលប័ណ្ណដី គឺកម្មសិទ្ធិលើដីនោះមិនត្រូវបានទទួលស្គាល់ចំពោះអ្នកទិញទេ ”
- ឆ្នាំ1875~ឆ្នាំ1877 ការបះបោរប្រឆាំងនឹងកំណែទម្រង់ពន្ធដី
- ឆ្នាំ1881~ឆ្នាំ1882 ការស្តារទស្សនៈលើដីធ្លីរបស់អធិរាជ
- ឆ្នាំ1889 រដ្ឋធម្មនុញ្ញអាណាចក្រជប៉ុន “ប្រជាពលរដ្ឋជប៉ុនមិនត្រូវបានរំលោភបំពានកម្មសិទ្ធិទេ។ ការចាត់ចែងចាំបាច់ដើម្បីផលប្រយោជន៍សាធារណៈត្រូវចែងក្នុងច្បាប់”

ការវិនិច្ឆ័យប្រព័ន្ធច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ នៅប្រទេសជប៉ុនរបួតមកដល់សម័យទំនើប

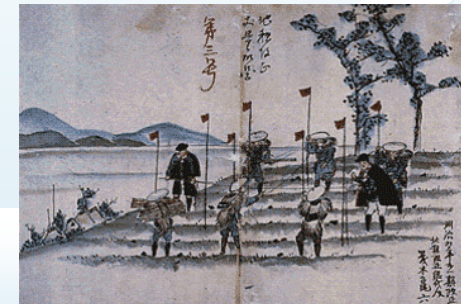
ការស្រាវជ្រាវអំពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីនៅក្នុងកំណែទម្រង់ពន្ធដី

- ស្រាវជ្រាវអំពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីទាំងអស់តាមស្តង់ដារជាលក្ខណៈរួម
- ការស្រាវជ្រាវអំពីការចុះបញ្ជីដី ធ្វើឡើងផ្អែកតាមការរាយការណ៍របស់កម្មសិទ្ធិករនៃដីដោយផ្ទាល់
- កម្មសិទ្ធិករនៃដីធ្វើការស្រាវជ្រាវ ហើយអ្នកតំណាងក្នុងភូមិធ្វើការសរុបឯកសារហើយដាក់ទៅថ្នាក់ខេត្ត
- ថ្នាក់ខេត្តត្រួតពិនិត្យនូវការចុះបញ្ជីដីដែលត្រូវបានដាក់មក បើសិនមានការចាំបាច់នឹងធ្វើការត្រួតពិនិត្យម្តងទៀត ហើយបង្គាប់ឲ្យកែតម្រូវឯកសារជាអាទិ៍ និង កំណត់អំពីការចុះបញ្ជីដី
- ថ្នាក់ខេត្តបង្កើតសៀវភៅបញ្ជីស្តីពី ប័ណ្ណដី (សៀវភៅបញ្ជីស្តីពីការបង់ពន្ធ) ព្រមទាំងប្រគល់ប័ណ្ណដីឲ្យទៅកម្មសិទ្ធិករនៃដី(លិខិតវិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់អំពីកម្មសិទ្ធិលើដី)

ការវិនិច្ឆ័យប្រព័ន្ធច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ នៅប្រទេសជប៉ុនរហូតមកដល់សម័យទំនើប

ការវាស់វែងនូវការចុះបញ្ជីដីនៅក្នុងកំណែទម្រង់ពន្ធដី

- ឆ្នាំ1873 ការចាប់ផ្តើមកិច្ចការ (ការស្រាវជ្រាវលើដីធ្លី) វិសោធនកម្មពន្ធដី (~ឆ្នាំ1881)
- ភ្ជាប់មកជាមួយសៀវភៅបញ្ជីស្តីពី ការបង់ពន្ធ និង ផែនទីទៅការិយាល័យសាធារណៈ
- ប្រជាជនទូទៅវាស់វែងដី និង បង្កើតប្លង់ដែលបានវាស់វែង
- តាមភូមិនីមួយៗ ធ្វើការបង្រៀនអំពីវិធីវាស់វែងទៅកាន់អ្នកដែលចេះគិតលេខ ហើយអ្នកដែលទទួលបានការបង្រៀនគោល នឹងអនុវត្តការវាស់វែងដីធ្លី
- ដាក់ប្លង់ដែលបានគូសនូវទ្រង់ទ្រាយរបស់ដី ១ឡត៍ៗ និង ការគណនាទំហំដី ១ឡត៍ៗ និងសៀវភៅកត់ត្រាដែលបានសរសេរអំពីកម្មសិទ្ធិករទៅកាន់ការិយាល័យសាធារណៈ
- ឆ្នាំ1885 កិច្ចការស្រាវជ្រាវដីធ្លីសាជាថ្មី (~ឆ្នាំ1889)



ការវិវត្តប្រព័ន្ធច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ នៅប្រទេសជប៉ុនឲ្យតាមករណ៍សម័យទំនើប

ការទទួលស្គាល់កម្មសិទ្ធិករនៃដីនៅក្នុងប្រព័ន្ធនៃប័ណ្ណដី

- ប្រជាជនជាក់ងារកសាងដែលបញ្ជាក់ថាខ្លួនគឺជាកម្មសិទ្ធិករ
- មន្ត្រីរបស់រដ្ឋ ចុះទៅតាមតំបន់ជាក់ស្តែង ហើយឲ្យកម្មសិទ្ធិករនៃដីជាប់គ្នាចូលរួម ហើយស្រាវជ្រាវទៅលើកម្មសិទ្ធិករនោះតាមដី១ឡើង
- ធ្វើការប្រៀបធៀបបញ្ជាក់ជាមួយនឹងកំណត់ត្រានៃសៀវភៅកត់ត្រាដីដែលបានត្រួតពិនិត្យដែលត្រូវបានផ្តល់ដោយសម័យTokugawa មកឲ្យថ្នាក់ភូមិ លិខិតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ លិខិតកិច្ចសន្យាបង្កើតសិទ្ធិប្រាតិភោគជាអាទិ៍
- មន្ត្រីរបស់រដ្ឋត្រួតពិនិត្យឯកសារ ហើយបើសិនជាទំនាក់ទំនងនៃកម្មសិទ្ធិមានភាពច្បាស់លាស់ នឹងទទួលស្គាល់ភ្លាមៗថាជា កម្មសិទ្ធិករ
- បើសិនជាទំនាក់ទំនងនៃកម្មសិទ្ធិមិនមានភាពច្បាស់លាស់ បង្គាប់ឲ្យដាក់ភស្តុតាង និង ស្នើសុំសាក្សី ហើយធ្វើការស្រាវជ្រាវអំពីកម្មសិទ្ធិករម្តងទៀត
- ដីដែលមិនត្រូវបានទទួលស្គាល់អំពីកម្មសិទ្ធិករ គឺជាដីកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋទាំងអស់

ការវិវត្តប្រព័ន្ធច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ នៅប្រទេសជប៉ុនរហូតមកដល់សម័យទំនើប

ការវិវត្តនៃប្រព័ន្ធច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជី

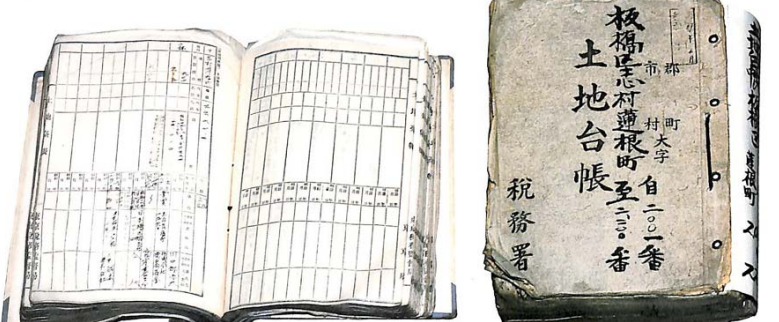
- ឆ្នាំ1886 ច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជី
- ឆ្នាំ1889 រដ្ឋធម្មនុញ្ញអាណាចក្រជប៉ុន
ប្រព័ន្ធនៃសៀវភៅបញ្ជីស្តីពី ដីធ្លី
- ឆ្នាំ1890 ក្រមរដ្ឋប្បវេណីចាស់
- ឆ្នាំ1896 ការអនុម័តក្រមរដ្ឋប្បវេណី
- ឆ្នាំ1899 ច្បាប់ចាស់ស្តីពី ការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ (ក្រោយមក មានការធ្វើវិសោធនកម្ម
សំខាន់ៗចំនួន 11 លើក)
- ឆ្នាំ1940 ប្រព័ន្ធនៃសៀវភៅបញ្ជីស្តីពី អគារ
- ឆ្នាំ1960 ការកែប្រែរួមតែមួយនៃសៀវភៅបញ្ជី និង ការចុះបញ្ជី
- ឆ្នាំ1972 ច្បាប់ស្តីពីកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្ម ជាអាទិ៍
- ឆ្នាំ2004 វិសោធនកម្មទាំងស្រុងលើច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ
- បច្ចុប្បន្ន ការពិនិត្យឡើងវិញចំពោះសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ និង ប្រព័ន្ធច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជី

ការវិវត្តប្រព័ន្ធច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ នៅប្រទេសជប៉ុនរហូតមកដល់សម័យទំនើប

ប្រព័ន្ធនៃសៀវភៅបញ្ជី ស្តីពី ដីធ្លី

- ឆ្នាំ 1889 ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចរៀបចំសៀវភៅបញ្ជីស្តីពី ដីធ្លី ដែលកត់ត្រាអំពី ស្ថានភាពភូមិសាស្ត្រ
នៃដីធ្លី និង ចំណុចដែលពាក់ព័ន្ធនឹងពន្ធដី ជាអាទិ៍
- ឆ្នាំ 1949 ពន្ធដី (ពន្ធរដ្ឋ) ត្រូវបានបញ្ឈប់ការប្រមូល ហើយពន្ធលើទ្រព្យសម្បត្តិជាក់លាក់
(ពន្ធប្នាក់ក្នុងស្រុកភូមិ) ត្រូវបានបង្កើតឡើង តាមរយៈ The Shoup Misson (បេសកកម្មកែប្រែ
ប្រព័ន្ធពន្ធ)
- ឆ្នាំ 1960 ខ្លឹមសារនៃសៀវភៅបញ្ជីស្តីពី ដីធ្លី បានផ្ទេរទៅសរសេរក្នុងផ្នែកនៃចំណងជើងរបស់
សៀវភៅចុះបញ្ជីដីធ្លី ហើយបង្រួមសៀវភៅចុះបញ្ជីដីធ្លី និង សៀវភៅបញ្ជីស្តីពី ដីធ្លី តែមួយ
(~ ឆ្នាំ 1970)

សៀវភៅបញ្ជីស្តីពី ដីធ្លី



ផែនទីដែលភ្ជាប់ជាមួយ
សៀវភៅបញ្ជីស្តីពី ដីធ្លី

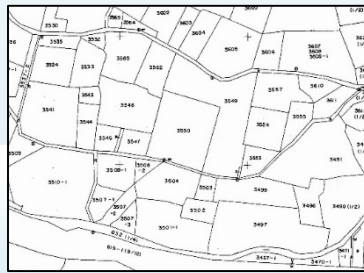


ការវិនិច្ឆ័យប្រព័ន្ធច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ នៅប្រទេសជប៉ុនរបួតមកដល់សម័យទំនើប

កិច្ចការការរៀបចំនូវការចុះបញ្ជីដីធ្លី

- អំឡុងឆ្នាំ 1960 កន្លែងចុះបញ្ជីបានទទួលបន្តនូវសៀវភៅបញ្ជីស្តីពី ដីធ្លី និងផែនទីពី ការិយាល័យពន្ធដារ
- ផែនទីភាគច្រើន គឺជាផែនទីដែលយកមូលដ្ឋានពីសមិទ្ធផលដែលត្រូវបានធ្វើឡើងនៅពេលធ្វើវិសោធនកម្មពន្ធដីនៃសម័យ Meiji ហើយភាគច្រើនគឺជាផែនទីដែលមិនមានភាពត្រឹមត្រូវ
- ឆ្នាំ 1951 ការអនុម័តច្បាប់ស្តីពីការត្រួតពិនិត្យដីរបស់រដ្ឋ ការចាប់ផ្តើមកិច្ចការត្រួតពិនិត្យលើការចុះបញ្ជីដីធ្លី
- រដ្ឋបាលដែលធ្វើការអនុវត្ត គឺ ថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ភូមិ
- ចំពោះការចំណាយគឺ រដ្ឋទទួលបន្ទុក 50% ថ្នាក់ខេត្ត 25% និង ថ្នាក់ក្រុងស្រុកខណ្ឌ 25%។ ប៉ុន្តែ 80% នៃចំណែកទទួលបន្ទុករបស់ថ្នាក់ខេត្ត និង ថ្នាក់ក្រុងស្រុកខណ្ឌ គឺរដ្ឋចំណាយចេញពីពន្ធសម្រាប់ចំណាយពិសេស
- ធ្វើការត្រួតពិនិត្យទៅលើកម្មសិទ្ធិករ លេខក្បាលដី ប្រភេទដី និង ព្រំដី ព្រមទាំងធ្វើការវាស់វែងទំហំដី
- ប្លង់នៃការចុះបញ្ជីដី និង សៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ត្រូវបានដាក់ឱ្យមើលជាសាធារណៈក្នុងរយៈពេល 20 ថ្ងៃ ហើយឆ្លងកាត់ការបញ្ជាក់ពីថ្នាក់ខេត្ត និង បញ្ជូនទៅកន្លែងចុះបញ្ជី
- រដ្ឋបាលសុរិយោដី ត្រួតពិនិត្យខ្លឹមសារនៃកំណត់ត្រាចុះបញ្ជីផ្អែកតាមសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ហើយយកប្លង់នៃការចុះបញ្ជីដី ភ្ជាប់ជាមួយនឹងផែនទី

ប្លង់នៃការចុះបញ្ជីដី



សៀវភៅគោល
បញ្ជីដីធ្លី

No. 1				No. 2				No. 3				No. 4			
Area	Owner	Address	Remarks	Area	Owner	Address	Remarks	Area	Owner	Address	Remarks	Area	Owner	Address	Remarks
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100