



LAND LAW / STAMP DUTY IN MYANMAR
Seminar, 4 August 2016



IMPORTANT LAND LAWS

- Transfer of Property Act 1882
- Upper Myanmar Land and Revenue Regulations 1889
- Land Acquisition Act 1894
- Lower Myanmar Town and Village Lands Act 1899
- Registration Act 1909
- Land Nationalization Act 1953 (repealed)
- Transfer of Immovable Property Restriction Act 1987
- Constitution 2008





IMPORTANT LAND LAWS

- Farmland Law 2012
- Vacant, Fallow and Virgin Lands Management Law 2012
- Foreign Investment Law 2012
- Special Economic Zones Law 2012





TYPES OF LAND

- Farmland (paddy land and several types of non-paddy land)
- Non-farmland:
 - Town land
 - Village land
 - Grant land
 - Permit land
 - Freehold ("ancestral") land
 - Licensed land





TYPES OF LAND

- Religious land
- Vacant land and fallow land
- Virgin land
- Forest land
- Farmland that is allowed to be used in other ways (according to section 30 (a) or 30 (b) Farmland Law; previously "LaNa 39" land)





LAND DOCUMENTS

- Land grant certificate (lease agreement)
- Land permit
- Land license
- Land use certificate (form 7)
- Receipt for land tax
- Land forms 105, 106
- Certificate according to section 30 (a) or 30 (b) Farmland Law (formerly: "LaNa 39")





LAND GRANT

- Technically, a transferable lease
- Previously: Only for residential purposes
- Now: Residential and business purposes
- Land grants are available for 90, 60 or 30 years
- In Yangon: Issued by the Department of Human
 Settlement and Housing Development (DHSHD) or YCDC



LAND GRANT



အငှာ စာချုပ်ချက-ရောက်တွင် သတ်မှတ်ထားသည့် ထိုငှာခကို မေးဆောင်ရန် သဘောတွဲသောဖြောင့် လည်းထားငံး နေတာကိုပုံ ပါရှိသေး မင်းတွင်ခဲ့ခဲ့တိုများကို ပြဲသေးပြောင်းလည်းထောင်း အောက်ပဲခဲ့သော၌ စော်ပြဲထာသေသာ ရှိတွေကို အားရာကိုလိုပေါ်ရှိလည်း သော်ထိုင်းသော ငိုင်ဆိုင်ခွဲနိုင်မှာ ငေးရွာတဲ့ သွားကနာနိုင်နဲ့ မေသာ အသိသာနှင့်များနှင့် အင် အနှင့် အရေများနှင့်ကာကျာငှာ ရှစာသည့်က အငှာအချုပ်ရသူအား ဤစာရှုခဲ့ပြင် အငှာရေစာသည်။ အချိပ်ပြောကွက်အတွင်း ရှိသေး မြေအောက်မှ သတ္တာကြာမှာ လောက်သွားစည်းမှာ မောင်မြိမြာတွေအမှာ အကျောက်သွေး ရေနှင့်ကို ကို (Quarino) သည်တို့သည်ဤစာရုပ်ဖြင့် အငှာခုတာပြင်း၌ မထင်ရေး ထိုသို့ တွေရေတူမော်မှာမှာ သယ်အောင်ရာ၌ အချိပ်ပြောကွက်၏ မယုန်လျှင် ကြောက်ပေါက်မှာရှိတို့ ဆောင်ရေးပြင်း သင်တေးရေးထိုသို့ အားသွယ် အောက်သေး လေနှင့်အကြောင် အငှာရာတာပြင်း မောက်ပြောင်း မောက်မှာရိုက် မောက်ပြောင်းမှာ ထိုသည်တွေအနာက်ပြောက် တို့အားရှိကြောက်စာမှာစေခဲ့သော် သည်သည်။ မောက်ပြောင်းမှာကေါင်းမှာကို နှင့်သည့်သည့် သင်နေမြောက်ပြောင်း

____ ရက်) တွင် အောက်ပါအတိုင်း မြေ၄၁:စာချပ်–ချပ်ဆိုကြသည်။

လိုတ်နာရမည်။

ထိုကြောင့် ဤစာချပ် ချပ်ဆိုသည် - ၃ - ၁<u>၁ - ၉ -</u> နေမှ၍ နှစ်ပေါင်း မြောက်ဆယ်ကာလအပိုင်အဖြာ အတွက် လက်ရှီထာနိုင်ရန် အငှားစာချပ်ရသူသာ၊ အဆိုပါပြောရွက်ကို အငှားရထားသည် ။

နှစ်ပေါင်း ဖြောက်ဆယ် မြော့ပောချစ် ကာလဆိုင်းအဖြားတွင် ၂၀၇၇ ခုနှစ် (နှိုပ်ပိန်ဘာ) လ ကိုလနေနိုင်ကျန်ရာသည် ပထမ တစ်ဆယ်ဝါနှစ်အတွင်းတွင် ကျွန်ုပ်ပြီး ၂၈၈ ခုကိုလေ - ရက်နေမှ သေည် သုံလပတ် အတွက် ခန်နှစ်ပြီး ၁-ရက်နေမှ လည်းထားသင်း ။ နှိုင်လ ၁-ရက်နေမှ အသည် သုံလပတ် အတွက် စွေနှစ်ပြီး ၁-ရက်နေမှ သည် သုံလပတ် အတွက် ခန်နှစ်ပြီး ၁-ရက်နေမှ သည် သုံလပတ်အတွက် အတွက် စုရင်လ ၁-ရက်နေမှ သည် သုံလပတ် အောက် စိုဘာလ ၁-ရက်နေမှ သည် သုံလပတ်အတွက် အောက်တိုဘာလ ၁-ရက်နေမှ ပေညီသော်အကောင်း ပေဆောင်ရာသည် ၁-ရက်နေမှ သည် သုံးလပတ်အတွက် အောက်တိုဘာလ ၁-ရက်နေမှုကို ယည်းအကင်း ကြွလင် ပေဆောင်ရာသည် ၁-ရက်နေမှာသည် သုံးလပ်အတွင် အငှာချွတ်အသွားသောသက်မှတ်သည် မြောင်မနောက် အငှာအချစ်ပျာက ပေဆောင်ရာသည်

- z ။ အ၄၁းစာချုပ်ရသူသည် အ၄၁းချထားသူအား အောက်ပါအတိုင်း ပဋိသာဉ်ခံချက် ပြုလုပ်သည် ။
- (က) အထက်၌ ဖြင့္ပားခကိုစားဆောင်ရန် သတ်မှတ်ထာသည့် နေရက်မွားတွင် သတ်မှတ်ထားသည့် နွှည့်ပွမ်းခွာတိုင် အဆိုပါရေငှားခနင် အဆိုပါရောက်ပေါ် ဦလည်းကောင်း၊ ထိုရမ်ကွက်ပေါ်တွင် ဆောက်လုပ်ထားသော အမိတိက် ဒီအခြင်း၌ သော်လည်းကောင်း အငှားကရွေးရသူအပေါ် ဦလည်းကောင်း အဆိုပင် နှစ်ဖြောက်ဆယ့် ကာလဆပိုင်းအဖြားအတွင်း စည်းကြပ်ဆဲ စည်းကြလည်း ဖြစ်သော အခွန်အတွက်အလုပ်ကို စပဆောင်ရန် ။
- (၁) ဤဗာချုပ်ချုပ်ဆိုသည်နေမှ ၆-လအတွင်း စတင်ဆောက်လုပ်၍ နှစ်နှစ်အတွင်း အဆိုပါမြောက်ပေါ် ၌ ရွောင်းမွန်ဆင်နေ နိုင်ခဲ့သော လူနေအိမ် ဒေသရ ရအာကာပိုင်နှင့် သက်ဆိုင်သည်တရာဥပဒေများနှင့် အညီ၊ ပြင်ဆောင်ဆောက်လုပ်ရန်နှင့် ရှိလှင်အ အိမ်သေည်တို့ကို အချိပ်နှစ်ပေါင်းဖြောက်ဆယ်ကာလ အပိုင်အဖြာအတွင်း ဖြင့်ပွဲမှုပ်မဲ့တာရှိဝန် ။
- (ဂ) အဆိုပါပြောကွက်တည်ရှိသော ရပ်ကွက်၌ သက်ဆိုင်ရာဒေသနဲ့ ရအာဏာပိုင်မှာက မိလွှာပိုက်နှင့် ရေးရှိည်မှာ နွေးသည့်၌ ဒေသနဲ့ ရအာဏာပိုင်နှင့် သက်ဆိုင်သည့်တရာဥပဒေခနင်အညီ အဆိုပါပြောကွက်ပေါ်၌ ဆောက်လုပ်ထာသော အဆောက်အစိုမှာကို ထိုမိတ္တာရိုက် ရေးဂိုက်များနှင့် ဆက်သွယ်ရန် ။
- (ဃ) သ<u>က်နှင့်ငံသည့် ရေသန္တ</u>ရသန္တရဘာဏာပိုင်က ခွင့်ပြသော အဆောင်ခွဲနှင့် အလုပ်သမားတန်းလွှားများမှအပ အဆိုပါ မြောက်ပေါ်၌ အဆောက်အဆုံတနေ့ထက်ပို၍ မဆောက်လုပ်ရန် ။
- (c) အငှားရထားသူ စိတ္တာရခြင်း ရှာနောက္ကည် ရက်ကြွ ကြောင် မေရိဘဲ၊ နှစ်ဆပိုင်းခြင်းကို ဆယ်ကလအပိုင်းအဖြင့် အကွင်းအမိုပါ မြို့တွက်လို့ လူနေ အဆောက်သုံး မြို့တွက် ပုတ်ပေး အခြင်းကို အတွက် အသုံးပြုင်နဲ့နှင့် အမိုပါ မြောက်ပေါ်တွင် ဆောက်လုပ်လည်း ကြွန်းအမကို လူနေအဆီ အဖြစ်ပြောစီးပါ အပြားနည်း အသုံးမြေရန် ။ အာက်လုပ်လည်း ကြွန်းအမကို အတွင်ကြွန်း ထောင်ကျား
- ထမအားက်သည် (e) အငှာရှက်သည်၏ တွင် ကြွတင် သမာတာတည်ချက်မတို့ဘဲ၊ စာရေးပိမင်ခြကို နှံခြမ်းဖြင့်ပမည့်ပြင် ၎င်းမြေ တစ်စိတ်တစ်သေးကိုလည်း လွှဲပြောင်းခြင်း၊ တစ်ဆင့်လာရမ်းခြင်း၊လက်လွှတ်ဖြင့်အမေးမြေလှမ်းရ။
- (ဆ) ဤ မာရည်နှင့် နည်းသည် မည်သည် ကို ရာထွက်မဆို သဆိုပါမြောက်သို့ဖြစ်သေ အဆိုပါမြောက်သုံးပြင်သေ အဆိုပါမြောက်ဆုံးတွင် သောက်လုပ်တာသောအဆောက်ဆုံးသို့ပြစ်လေနမင်းပါချက်ဆင်ကာလဆိုင်အချာတွင် ပြည်ထောင်မြော်များနိုင် 🕞 အခြံရ ထောက်လုပ်ရေး ဝန်ကြီညရာ မြို့ ရှာနှင့် အိုအိန်ခဲ့ ဖြို့ခိုင်းမှုသည့် မြောလေရှာရှုပ်၏ အမိန့်အရ ထောင်စွက်သူများအား ရေခင်း သင့်တော်သည့် အချိန်များတွင် ငေလေ့ကန်ခြင်များနဲ့ ။
- (၈) ဤ ဂေနျပ်အရ အငှားချတားသည့် နှစ်ပေးပါတွေကိုအယ်ကာလ အပိုင်းအဖြား ကုန်ဆုံးသောအခါ အဆိုပါဖြောကွက် တည်ရှိသည်အမောက်အအုံးထိုအဆောက်အအုံနှင့် အဖြတ်ကပ်ထားသောပစ္စည်းမေါင်စေတဲ့၊ အဆိုပါဖြောကွက်ကို အငှားချစားသူအား အေးဆောင်ချာဖြစ်လည်းစားအစ်ရန် သို့ တောင်း အငှားချစားသူက အချိန် ၂-၁၈ အဆိုပါဖြောကွက်ကို ဖြစ်လည်းသီးအဖြင့် အားသွားကိုသိုစေရင်း အဆိုပါဖြောက်နှင့် ထိုပြောက်ပေးကြိုင်လည်နိုသည် အဆောက်အဆုံ ထိုအဆောက်အခုနှင့် အဖြတ္တသိကပ် ထားသောပစ္စည်းမှာကို အငှာစာရှစ်ပြောကာ အငှားချစာတာသူအား အေထောစာ ပြန်လည်းစေးဆင်ရန် န

အပိုပဋိညာဉ်ခံချက်များ

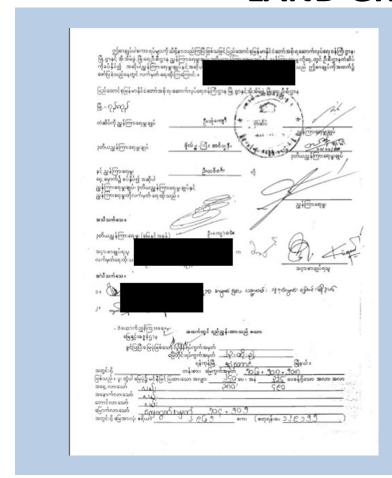
စော်ပြပါ မြေဌားနေန်းသည် ယာယီမှုသာဖြစ်၍ ၁၉၉၉ ခုနှစ် အတွင်းတွင် ဖြစ်စေ ထိုနောက် အရိန်ကာလတွင်မြန်လည်ပြင်ဆင်သင့်က ပြင်ဆင်စည်ကြပ်ရန် ဖြစ်သည်။

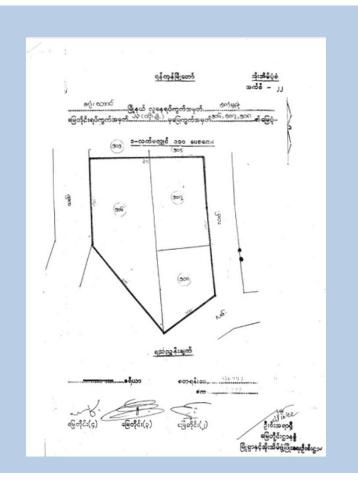
၂။ အဆိုပါ မြေငှားခကို တောင်းဆိုသည်ဖြစ်စေး မေတာင်းဆိုသည်ဖြစ်စေး ကြီးတင်စေးဆောင်ရမည် သုံးလမတ်အတွက် မြေငှားခကို သို့ တည်းမဟုတ် ၎င်း၏ အင်တီအပိုင်းကို ထိုသုံးလမတ်၏ ဥတိယလ ဦးပြင်းတွင် မောင်ဆောင်သဖြင့် မြေငှာခေ မပြေ ကျွန်ုပ်ခွင့် သို့တည်းမဟုတ် အဂုဂေးချွင်ရသည်သည် အင်ကတွင် မော်ပြပနိုင်သည် ပင်ညာရန် ချက်များ အတိုင်း လိုက်မှာဆောင်များ ရန် များကျွတ်လှုင့် ပြည်ထောင် မြေနို မာနိုင်ငံတော် အခိုးရ မောက်လုပ်ဆောင် ကြီးစွာခန့် မြို့တွေနှင့် နိုက်သို့ မို့ ဖြစ်စေးစိုင်ရှိပန်မှာ အ ချွန်ကြာတော့မှုရပဲသည် အချိပ် မြင့်တွေကော် ရာပူရန် ရွက်ရင်း အခွာနှင့်နိုင်သည်။ ထိုပြင်သို့ ပြောပ်မှာဟုတ် ယခင်က ပြောကွန် ချက် ဟုတ်တွက်ခြင်းအတွက် အရေးပြင်ခွင်ကို ခြစ်စေအမိုးမိမော်ကိုကျွန်လည်သိပ်ရေနိုင်နိုင်ကို ဖြစ်စေ နှန့်လွှက်ခဲ့တေကာမှု ဤမာ ရွယ်ကို ပယ်ချက်၍အပြင် မြေကွာန်း ထိုမြောကွက်ပေါ် တွင် တည်ရှိသော အသောက်သခုံမှာ ထိုဆောက်အခုနေနှင့် ဆိုကြွည်းကိုလောသော ပနည်းမှာကို သိမ်းယူနိုင်သည်။

- ၃။ အငှားရုထားသူသည် အငှားစာချုပ်ရသူအား အောက်ပါအတိုင်း ပဋိသည်ခံခွက် ပြွလုပ်သည်။
- (က) အနှိန် ၂-အချ ဤစားချုပ်ကို ပယ်ချက်ခြောင်း နဲ့ တစ်ဗေကို အလှဆာသည့် လေးမိုးသည်ဟု တင်ခြင်သည့် နည်းလမ်းအပြင်း အငှက်ရေး မှာကမ်းမှု သိန့်ချောင်း လိုကောင်း အကောင်း အကောင်း လေးမိုးသည်။ အင်ချာင်း အောင်းသည်။ အကောင်း လေးမောက်ချာင်း လိုကောင်းမှု နို့ လမ်းမေကို အဆိုပြန်ကြားကို သေးသည်။ ပန္တပ်ချား၏ ထင်ခွာငှင့် ထွေတွေတြေပြောင်းမှု ရှိသည်။ ပန္တပ်ချား၏ ထင်ခွာငှင့် သွေးတွေသော သေးသေးရေးသည့် လေးမောက်သည်။ လေးမောင်း သွေးမောက်ခြင်းမှု မောင်းသည်။ အင်ချာင်း သွေးမောက်ခြင်းမှု မောင်းသည်။ အင်ချာင်း အကောင်းမှု မောင်းသည်။ အင်ချာင်း အကောင်းမှု လေးမောင်းမှု မောင်းမှုကို အင်ချာင်းမှု မောက်ခြင်းမှု မောင်မှုကို သည်သောတာကို အနှစ်မြောက်ခြင်းမှု မောင်မှုကို အင်ချာင်းမှုကို သည်သောတာကို မောက်ခြင်းမှု မောင်မြောက်ခြင်းမှု သွေးမြောက်ခြင်းမှု အင်ချာင်မှု သည့်ခောက်ခြင်းမှု သင့်မြောက်ခြင်းမှု အင်ချာင်များကို မောင်မြောက်ခြင်းမှု အင်ချာင်မြောက်ခြင်းမှု အင်ချာင်များကြင်များ မောင်မြောက်ခြင်းမှု အင်ချာင်မြောက်ခြင်းမှု အင်ချာင်များကြင်များကြင်များ မောင်မြောက်ခြင်းမှု အင်ချာင်များ ကြင်များသည့် မောင်မြောက်ခြင်းမှု အင်ချာင်များသည့် မောင်မြောက်ခြင်းမှု အင်ချာင်များသည့် မောင်မြောက်ခြင်းမှာ အင်ချာင်များ သင်မြောက်ခြင်းမှာ အင်ချာင်များသင်မြင်းမှာ အင်ချာင်မြောက်ခြင်းမှာ အင်ချာင်များသင်မြင်းမှာ အင်ချာင်များမှာ မောင်များမှာ မောင်မြေးမှာ အင်ချာင်များမှာ မောင်မြေးမှာ အင်ချာင်မြေးမှာ အင်ချာင်မှာ အင်ချာင်မှာ အင်ချာင်မှာ အင်ချာင်မှာ အင်ခြင်းမှာအင်မြေးမှာ အင်ချာင်မှာ အင်ခြင်းမှာ အင်ခြင်းမှာအင်များမှာ မေးမှာ မောင်မြေးမှာ အင်ခြင်းမှာ အင်ခြင်းမှာအင်မှာ အင်ချာင်မှာ အင်ခြင်းမှာအင်မြင်းမှာအင်မြင်းမှာ အင်ခြင်းမှာ အင်ခြင်းမှာ အင်ခြင်းမှာ အင်ခြင်းမှာအင်မြင်းမှာ အင်ခြင်းမှာ အင်ခြင်းမှာ အင်ခြင်းမှာအင်မြင်းမှာ အင်ခြင်းမှာ အင်ခြင်းမှာ
- (a) အပို ခံ ၂-အရ၊ ဤစာချပ်ကိုပယ်ခွက်ပြီး မဟုတ်လျှင်လည်းတောင်း၊ အငှာစာချပ်ခဲ့သူကျနှစ်ပေါင်းပြောက်အယံ ကာလအငိုင်အဖြား ကုန်ဆုံးသည်အထိ အဆိုခဲ့ဖြောအကိုပြောည်အောင် စေအောင်ရှိ ဤစာချပ်ခဲ့ပြောက်သည် ပြောကိုခဲ့ခဲ့ ရက်မှာအတိုင်း ကိုက်မှာအောင် ရိုက်ရှင်လည်းတောင်း အတွေမျော်သည့်သည် အဆိုခဲ့ဖြောက်ပေးပြင် ပည်ဆောက်တွယ်ကပြ ထာသောအဆောက်အခဲ့မှာ။ ရစ်ချောက်သည်မှာနှင့် အဖြဲတွယ်ကပ်ထာသော ပစ္စည်းမှာကို အဆိုပါတာလအပိုင်းအဖြားမကုန် မိ ထိုခြောက်သအတွင်း ရက်သီးသယ်မှာ နှန့်နှင့်သည်။ သို့ရာတွင် ရိုသို့ သယ်မျှင်းခံကြင် အဆိုပါမြောကွက်များကို များချင်များ ပြေငြောက်ကြန်လည်းသော်သည်။
- (၈) (JOSC) နန္ မီ <u>POESSS</u> လဲ၊ (J) ရက်ရေးမှုရွှေ ပထမဟာဆယ္ပငါနှစ် ကုန်ဆုံး သည့် အခါ ဒုတိယတာဆယ္ပငါနှစ်အတွက် ရန်ကုန်ဆိုပင်သာယာရေ မြန်နာပွဲပူပေသ ၂၄-အရ နည်းကြပ်သော သုံးလပတ်မြောင်အတို သည်ထောင်း၊ ဒုတိယတာဆယ်ငါနှစ်ကုန် ဆုံးသည့်အခါ တတိယတာဆယ်ငါနှစ်အတွက် အဆိုပါ နည်းပူပေသ ၂၄-အရ နည်းကြပ်သော သုံးလမတ်မြင့်မှ အကိုလည်းကောင်းတတိယတာဆယ်ငန်စေရန်သည် အခါ တွေတွာတာသည် သန်ခံအတွက် အဆိုပါနည်းပူပေသ အထက်ပနည်းလုံးအတိုင်း မြင့်အကိုပြန်လည်းသည်ကြိပ်ခြင်းမဖြဲ့လျှင်း အငှာအစဉ်လည်းသည်း တေအောင်ရန် ေအာက်ယံ အထက်ပနည်း လုပ်အတိုင်း မြင့်အကိုပြန်လည်းသည်ကြိပ်ခြင်းမဖြဲ့လျှင် အငှာအစဉ်လည်းသည်း ကျွန်လုံခဲ့ ခုတိုင်ဖြင့်သောင် သည်နည်း လုပ်အတိုင်း ငြင့်အကိုပြင်းလုံခြင်းမဖြင့်သိမ်းသည်။ ညည်ကြိပ်ဆံသုံးလပတ်ချင့်အောင်
- (ထ) ဤစားချပ်ပါအဖြားပြဋ္ဌာခ်ခဲ့စွက်များတွင် ဆန့်ကွင်လွက်သင်္သနိုင်ငံပိန်တောမှ ဤစားချပ် ချပ်ချိသည့်ချမှ မေ ပထားခွင်ခေါင်းသုံးအယ်အတွင်းအက်တာသော သို့တည်မဟုတ် ပြန်လည်စည်းကြပ်သောမ်ငှငှာအကို မပြုလည်အောင် စမ တောင်စံအောင်တွေကို လည်ထောင်း၊ ပြနုပုပ်ထားသည့်ပညာခွစ်ချက်မှုကျက် မဟုက်မကွက်လိုက်နာစောင်ရွက်စံအောင်ကြောင့် လည်းတောင်း၊ သတိုက်ထားစားသော သို့ထားမဟုတ် ပြန်လည်မြေးပြီးသောချင်လာဟာ မိနင်းချင်နိုင်ကျက်စာ နှစ်စပြင် သုံးသော်သည် ထိုကိုတော်သော သို့ထားမဟုတ် ပြန်လည်မြေးပြီးသောခဲ့သည် အသွား ရှောက်လောက်ပေး အမိုပါတော့ မ သုံးသော်သည် အထိုပြေသို့ အနှည်းချင်ကိုက်လောင်သည့်ငံ ထိုအကြောင်ကြားစားလို့သည့်ရေးမှုချာကိုလေ အတွင်းအခင် ရမည်။ သန်ကြာင်ကြာ ကန်ဆတ္တပတမများသောများတိုသောဆယ်ပင် ထိုဆကြားမြေးသည့်ရေးမှုချာကိုလေ အတွင်းအခင် မြောင်လေသည် သာတိုက် ပဏမမြောင်တစ်မှုပါ ပညာသို့ခံရက်များနှင့်ဖြန်းပိုသမှု တည်သည့် ပညာပြီး ခရုက်ကွားပါရှိသည့် ပြောင်လေသည် သာခံကို သင်းစားချုပ်သူ၏ ရေတီဖြင့် ဆင်းရေထာင်သွားကုထာတီတောင်နှင့် အကယ်၍ ခြောင်သော သတ်မှတ်ပြင်းမကိုသောပျင် ဖထမမြောင်တေးချုပ်သူ။ မောင်မြင့် ဆင်းရေထာင်ခဲ့ရသော သက်မှတ်ပြင်းကျော်သောများ မြောင်လေသည်။



LAND GRANT









LAND PERMIT

- Document allowing temporary residence
- Period: One year
- Allows the building of a house
- Prohibition to sell or transfer
- Permit shows the name of the land holder and the location of the land
- Categorized as "town land"
- Verification possible at land record department





LAND LICENSE

- Previously, issued under section 7 Lower Myanmar Town and Village Lands Act for specific types of businesses:
 - Industry: e.g. rice mill, oil mill, timber factory
 - Agriculture: e.g. teak, dhani
- Extendable after paying the annual tax
- Not issued any more



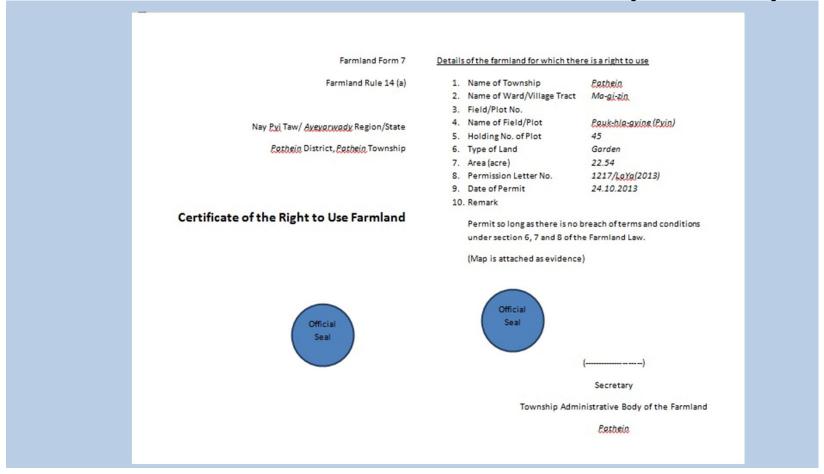


LAND USE CERTIFICATE (FORM 7)

- Issued according to section 7 Farmland Law 2012
- Can be sold, transferred and inherited
- Changing the use requires permission from the Central Farmland Management Committee (paddy land) or Regional/State Farmland Management Committee (other types of farmland)



LAND USE CERTIFICATE (FORM 7)





LAND USE CERTIFICATE (FORM 7)

Details of the person who has the right to use the farmland

- 1. Name of person/organization
- 2. Name of father
- N.R.C No. 14
 (for company/organization, registration no. of company/organization)
- Address: (42/988), Shwe Qo Daung St. 1, North Dagon, Yangon

(Sticker)

Conditions

- The farmland must be worked on as prescribed in the Farmland Law
- Land revenue and other taxes levied by the Ministry relating to the farmland must be paid.
- Sales, mortgages, leases, transfers and gifts of the right to
 use farmland must be registered with the relevant
 Township Department by paying the stamp duty and
 registration fees stipulated by the Department for the
 contract.
- If the right to use the farmland has been acquired by inheritance in accordance to existing laws, this must be registered with the relevant Township Department in accordance with the stipulations.
- The right to use the farmland may only be mortgaged for the purpose of obtaining funds for investments in cultivation, and it must be mortgaged to a Government bank or a bank recognized by the Government.
- Without authorization by the relevant administrative body for the farmland, the farmland shall not be trespassed on and worked on.
- Without permission, the farmland must not be used for other purposes.
- Without permission, the crops originally cultivated must not be changed for other kinds of crop.
- The farmland must not fall in disuse without sufficient reason.
- The farmland must not be sold, mortgaged, leased, transferred or given as a gift before the right to use the



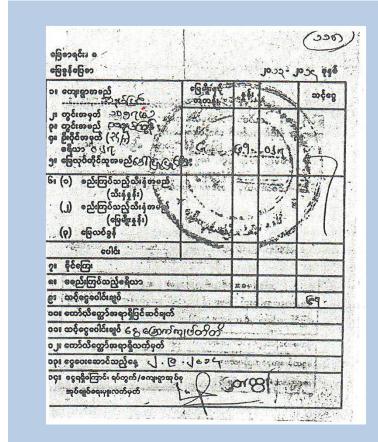


LAND TAX RECEIPT (FORM 8)

- Issued for paddy land, garden land, ya (dry field) land, khai
 (dry field) land
- Shows the name of the land user, use period, holding no., kwin name and number, land type, land location; shows the paid amount
- Form states that "this form does not prove ownership"



LAND TAX RECEIPT (FORM 8)



သူများ၏ စာရေးထို (၁)တော်ဝ စာခွန်မငေ	တ္ညြီဖြတ်ပိုင် င်း သက်ေ ဦးပိုင်စာရင် လျှောက်ထား လိတ္တော်အရာ ၁းရ။(၂)ရပ်ဂု သိစားလှယ်မှ	းကို သီလိုပ ၍ တြည် မရှိနှင့် စာ ဥတ်/တွေးရ	တ်မဟုတ် ဂါတ သင ရှူနိုင် သ ခွန်တောင် ဥာရာဝီစ	်း စာခွန် ဂ်ဆိုင်သူမျှ ည်း ပြေ က်ခံသူ လ အုပ်ချုပ်ဖေ	ဆောင်သ ားသည် စာဖြတ်ပိုင် လက်မှတ် ရူးမျိုး (သိုင်	င့်သ _ု မြတို ီးဝေါ် မဝါလျ
				,		ດໂຄນ
2000	င်ခိုင်ကြေးမျ	<u> ရီလူဘာ</u>	ရန် မှတ် ဆုရာတွင	သစ်း	NO GOIO	
နို့တစ်စာင		<u>မှတ်သာ</u> တစ်ဖျက်တွ သို့ဖွယုတ် ၄	<u>မရန် မှတ်</u> တ်သူထံ င်းသူကို ရွ	<u>တမ်း</u> အခွန်တေ ၁တွင်မတွေ	ဘင်းဆိုမြေ	ြာင်း
နို့တစ်စာ ေ တြော်ငြာပ	အခွန်မဆေ ပးအပ်သည့် (ျဉ်ပြသတွင် တ	<u>မှတ်သာ</u> ဘဝီမျက်ကွ သို့မဟုတ် ၄ ဝီထား သည့်	ရန် မှတ် တ်သူထံ င်းသူကို ရွ) ရက်နေ့	<u>တမ်း</u> အခွန်တေ ၁တွင်မတွေ	ဘင်းဆိုမြေ	ြာင်း
နို့တစ်စာင တြော်ငြာပ နိုတစ်စာထ	အခွန်မဆေ ပးအပ်သည့် (<u>မှတ်သာ</u> ဘစ်မျက်ကွ သို့မဟုတ် ၄ စ်ထား သည့် ထမ်းဆောင်	ရန် မှတ် တ်သူထံ င်းသူကို ရွ) ရက်နေ့	<u>တမ်း</u> အခွန်တေ ၁တွင်မတွေ	ဘင်းဆိုမြေ	ြာင်း



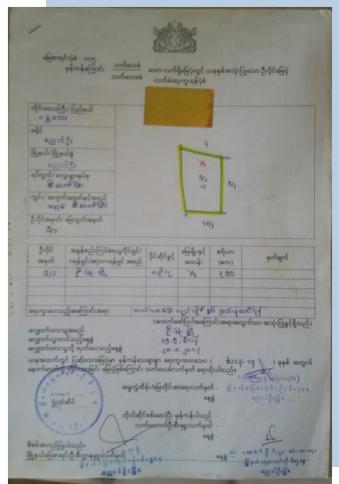


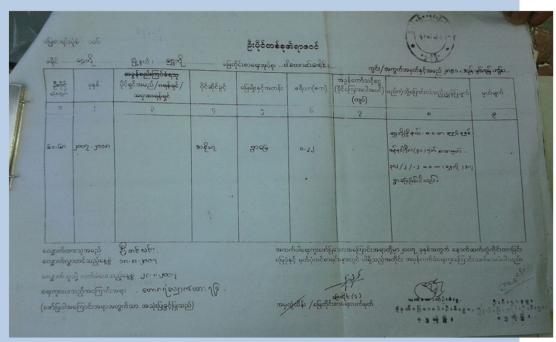
FORMS 105 AND 106

- Form 105: Map of a plot of land
- Form 106: Land history
- Available from the Township Land Record Department
- Issued for both farmland and non-farmland
- Form 105: Shows the name of the "owner, grant holder, lessee", land identification (plot no., etc.), status of the land (e.g. "government land"), land type (e.g. "garden land"), land map



FORMS 105 AND 106









USING FARMLAND IN OTHER WAYS

Central Farmland Management Committee

Paddy land

Regional/State Farmland Management Committee

Non-paddy land

District Farmland Management Committee

Township Farmland Management Committee

Land Record Department



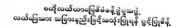


USING FARMLAND IN OTHER WAYS

- Application letter (form 10)
- Statement as to the current land usage
- Forms 105, 106
- Location map (1 inch representing 1 mile)
- Location map taken from Google
- Non-objection letters from the neighbours
- Resolution of the meeting of the Village Farmland
 Management Committee
- Site plan



USING FARMLAND IN OTHER WAYS



<u>ရန်ကူန်</u> တိုင်းဆသကြီး/ <u>ပြည်နယ်၊ အနောက်ဝိုင်း မရိုင်၊ ကမာျွတ် မြို့န</u>ယ်၊ ရပ်ကွက်/ ကျေးရွာအုပ်စုနေ ဦး <u>ချစ်ငွေ</u>၏ သား/သမီး ဦး/အေါ်/အဖွဲ့အစည်း <u>ဝေဝေပွန် နို</u>င်ငံသား/ အမျိုးသားစိစစ်ရေးကတ်အမှတ် <u>၁ /ရကန(နိုင်) ဝ၁၀၂၂စ</u>ဓာား လယ်ယာမြေဥပဒေဝုဒ်မ ၂၉ နှင့် ၃၀ တို့အရ အောက်ဖော်ပြပါ လယ်မြေကို သတ်မှတ်ထားသည့် စည်းကမ်းချက်များနှင့်အညီ အခြားနည်းဖြင့် အသုံးပြုခွင့်ပြုလိုက်သည်။

အခြားနည်းအသုံးပြုခွင့်ပြုသည့် လယ်ခြေအကြောင်းအရာ <u>ရန်ကုန်</u> တိုင်းဒေသကြီး/<u>ပြည်နယ်၊ မြောက်ပိုင်း</u> ခရိုင်၊ <u>ထန်းတ</u>ပင် မြို့နယ်

စ ဉ်	ရပ်ကွက်/ ကျေးရွာ အုပ်စု	ကွင်း/ အကွက် အမှတ်နှင့် အမည်	ဦးပိုင် အမှတ်	မြေချိုး	ခွင့်ပြုသည့် ဧရိယာ		ခင်ပြသည်	မှတ်
					നേ	ဒဿမ	နည်းလမ်း	ချက်
a	J.	. 5	9	. ၅	G	?	6	9
	න ඉැුිි:	၁ ၃၂၄၊ ၃၆၀ အစုကြီး အနောက်	ဦးဝိုင် ပေါင်း (၃) ခု	လယ်	00	00	စက်သုံးဆီ သိုလှောင်ကန်	
		ကွင်း	1		20	00	မြေနေရာ	

သက်သေခံမြေပုံပူးတွဲထားပါသည်။

ဗဟိုလယ်ယာမြေစီမံခန့်ခွဲမှုအဖွဲ့၏ (၂၉- ၁၂- ၂၀၁၄) ရက်နေ့ အခည်းအဝေးအမှတ်စဉ် (၇/၂၀၁၄) ဆုံးဖြတ်ချက်အမှတ် <u>၂(က)</u> အရ လက်မှတ်ရေးထိုးထုတ်ပေးခြင်းဖြစ်သည်။



စာအမှတ်၊ ၁၅/လယ-၃၀ (၀ 🗸 ୬ /၂၀၁၆)



ဗဟိုလယံယာမြေစီမံခန့်ခွဲမှုအဖွဲ့

စာအမှတ်၊ ၁၅/လယ-၃၀ (၆ ၁ /၂၀၁၆) ရက်စွဲ၊ ၂၀၁၆ ခုနှစ်၊ ဇန်နဝါရီလ (၁ ၁) ရက်

လယ်မြေအား အခြားနည်းဖြင့် အသုံးပြုရန် ခွင့်ပြုမိန့် (ပုံစံ-၁၅) များ ပေးဝို့ခြင်း ဝမွန်မှ ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး၊ မြောက်ပိုင်းခရိုင်။ ထန်းတပင်မြို့နယ်၊ အစုကြီးကျေးရွာ အုပ်စု၊ ကွင်းအမှတ် (၃၂၄၊ ၃၆၀)၊ လယ်မြေဧရိယာ (၁၁.၀၀)ဧကကို အခြားနည်းဖြင့် အသုံးပြုရန် လျှောက်ထားလာမှုအပေါ် ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး လယ်ယာမြေစီမံခန့်ခွဲမှုအဖွဲ့၏ စိစစ်ထောက်ခံချက် ဖြင့် ဗဟိုလယ်ယာမြေ စီမံခန့်ခွဲမှုအဖွဲ့သို့ ပေးပို့တင်ပြလာပါသည်။

၂။ လယ်ယာမြေကို အခြားနည်းဖြင့် အသုံးပြုရန် လျှောက်ထားချက်နှင့်စပ်လျဉ်း၍ လယ်ယာမြေ ဥပဒေပုဒ်မ ၃၀ (က) အရ ဗဟိုလယ်ယာမြေစီမံနေ့်ရွဲမှုအဖွဲ့၏ (၂၉.၁၂.၂၀၁၄) ရက်နေ့ အစည်းအဝေး အမှတ်စဉ် (၇/၂၀၁၄) ဆုံးဖြတ်ချက်အပိုဒ် ၂ ၊ အပိုဒ်စွဲ(က) အရ ခွင့်ပြုရန် သဘောတူပြီးဖြစ်ပါသဖြင့် လယ်မြေအား အခြားနည်းဖြင့် အသုံးပြုရန် ခွင့်ပြုမိန့် (ပုံစံ-၁၅)ကို ဤစာနှင့်အတူ ပူးတွဲလျက် ပေးဝိုပါသည်။

၃။ ှဆိုဖြစ်ပါ၍ လယ်ယာမြေအား အခြားနည်း အသုံးပြခွင့် ရရှိသူအနေဖြင့် လ<mark>ယ်ယာမြေ ဥပဒေပုဒ်မ</mark> ၃၁၊ နည်းဥပဒေ ၉၁ ပါပြဋ္ဌာန်းချက်များနှင့်အညီ တိကျစွာ လိုက်နာဆောင်ရွက်သွားရန် နှင့် သက်ဆိုင်ရာ လယ်ယာမြေစီမံခန့်ခွဲမှုအဖွဲ့အဆင့်ဆင့်မှ အထက်ဖော်ပြပါ လယ်ယာမြေဥပဒေ၊ နည်းဥပဒေ ပြဋ္ဌာန်းချက် များနှင့်အညီ စိစစ်ဆောင်ရွက်သွားရနိုဖြစ်ကြောင်း၊ လက်ရှိမြေပြင်တွင် (၆)လ အတွင်း လုပ်ငန်း အမှန် တကယ် အကောင်အထည်ဖော် ဆောင်ရွက်ထားရှိမှု အခြေအနေအား ဓာတ်ပုံမှတ်တမ်းများနှင့်အတူ စိစစ်ပြီး ပြန်လည်တင်ပြသွားရန် အကြောင်းကြားအပ်ပါသည်။

ဗဟိုလယ်ယာမြေစီမံခန့်ခွဲမှုအဖွဲ့

ရေးကူးပေးသည့်အကြောင်းအရာ

လျှောက်ထားသူသို့ ထုတ်ပေးသည့်နေ့ရွဲ - 🗗 / 🦫 / တံ ၁၃

လျှောက်ထားသူအမည်

လျှောက်လွှာတင်သည့်နေ့စွဲ

chipsomis notant

ကမာရွတ်မြို့နယ်၊ ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး၊

ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး လယ်ယာမြေစီမံခန့်ခွဲမှုအဖွဲ့ ရန်ကုန်တိုင်းဒေသကြီး လယ်ယာမြေစီမံခန့်ခွဲရေးနှင့်စာရင်းအင်းဦးစီးဌာန မြောက်ပိုင်းခရိုင် လယ်ယာမြေစီမံခန့်ခွဲရေးနှင့်စာရင်းအင်းဦးစီးဌာန ထန်းတပင်မြို့နယ်လယ်ယာမြေစီမံခန့်ခွဲရေးနှင့်စာရင်းအင်းဦးစီးဌာန (မြေအသုံးချမှု စာရင်းများ၊

သော လကၡမြေပုတ္မွင္ ယခုနှစ်အသုံးပြုသော ဦးပိုင်မြေပုံ လက်ခံရေးကူးရန်ပုံစံ တိုင်းခေသကြီး/ မြည့်ရှယ် agangs වේදිහැණුමේදහම්ව 3⁸ම B/905/ B/9050 00000 20 00 B ကွင်း/ *စာကျွ*က်အမှတ်နှင့်အမည် ၃၂၄ - ၃၆ဝ -Gaga-ഷ്യിനുറ മെന്ത്രി മറ്റെന ဦးပိုင်အမှတ်/ မြေကွက်အမှတ် Bolo Barrelle B16,00/3,0/8 အခွန်စည်းကြဝိခံရသူ/ ပိုင်ရှင်/ ဂရန်ရှင်/ အငှားဂရန်ရှင် အမည် စပြမျိုးနှင့် 8/9.00/9 ब्झे ह्व ह्व हुई

والماني تهوي فرسم وساع والمع والمع بالمواجعة

- 63/6060 NF

- 50/9 (1000)

ယဒုအထက်တွင် ပြဆိုသောမြေပုံမှာ မှန်ကန်သေရာစွာ ရေးကူးထားသော (၂ဝ၁၂ , <mark>၁၃</mark>) <u>ခုနှစ် အတွက်</u> နောက်ဆက်တွဲတိုင်းတာခြင်း

(အထက်ဖေါ်ပြပါအကြောင်းအရာအတွက်သာ အသုံးပြုခွင့်ရှိသည်။)





REGISTERING LEASE AGREEMENTS

- Every Land Record Department is different
- At the very least, landlord, tenant and two witnesses have to appear in person
- Landlord and tenant can be represented with a power of attorney; power of attorney has to be notarized
- Other documents that a land record department may request to see: form 105 (purpose: "lease of land"), form 7, permission according to section 30 (a)/30 (b) Farmland Law





REGISTERING LEASE AGREEMENTS

- Documents have to be presented for registration within four months from the date of signing (section 23 Registration Act)
- Documents have to be revenue stamped first ("before or at the time of signing"; section 17 Stamp Act)
- Stamp duty for lease agreements: 1.5% of annual rent if term <= 3 years; 3% of annual rent if term is longer</p>
- Penalty: duty amount x 10 for late stamping (section 35(a)Stamp Act)





LAND GRABS

- Land taken away by force or through coercion
- Difficult to spot by looking at the land documents only; but a large plot of "virgin" or "vacant and fallow" land could be an indication, as well as names connected to the former junta or cronies
- Check on the ground: Speak with residents and the local NLD office
- Committees investigating land grabs: See here http://tinyurl.com/jlvesu4





YCDC

- Administers 33of the 45 townships of Yangon Region
- Created in 1990; now operates "almost ... as a dominant [additional] ministry under the Region government"
- Legal basis (now): Yangon City Municipal Law 2013 (Yangon Region Hluttaw Law)
- Committee partly elected, partly appointed by the Regional Government
- Mayor = (i) YCDC chairman and (ii) Region Minister for
 Development Affairs; is appointed by the Union President





YCDC

- Responsible, among others, for urban planning (zoning and building permits)
- Further reading: UNDP Myanmar The State of Local Governance: Trends in Yangon





- Application for approval in principle to Yangon Region Government, filed with the High-Rise Building Inspection Committee HIC (application documents include architectural drawing and information as to location, height above sea level, spacing (i.e. distance between buildings), parking space)
- Several of HIC's departments review the application
- Secretary of the HIC reports on the result of the review to the YCDC Chairman (i.e. the mayor of Yangon)





- If the mayor agrees, HIC forwards the application to: (i) YCDC Executive Committee if building <= 12½ floors or (ii) Yangon Region Government
- If YCDC Executive Committee or Yangon Region
 Government approve in principle: Application for building permit to Engineering Department (Building)





- Application documents have to be prepared and signed by a licensed engineer, licensed contractor and building engineer and include the information already submitted to the Yangon Region Government, but in more detail and with proper calculations
- Engineering Department (Building) forwards, after reviewing, the application to the High-Rise Building Inspection Committee (HIC)





- HIC reviews applications for construction permits for buildings with 8½ to 12½ floors
- Applications for buildings with more than 12½ floors are reviewed by the Committee for Quality Control of High-Rise Building Construction Projects (CQHP)
- HIC or CQHP gives recommendation to Engineering Department (Construction) on: pile load test, deep excavation, foundation, piling, superstructure and M&E





 Engineering Department (Building) issues a building permit and, after construction is finished, a building completion certificate





ZONING IN YANGON

- Inside "Shwedagon Pagoda Restricted Area": Buildings <=
 190 feet above sea level; must not obstruct the view on
 Shwedagon Pagoda by worshippers in public areas
- Outside "Shwedagon Pagoda Restriced Area": Buildings <=
 417 feet above sea level
- Zoning plan so far only a draft



ZONING IN YANGON

Taken from: U Than Myint, "Provisional Myanmar National Building Code and Guidelines for High-Rise Buildings"







LEGAL RECOURSE AGAINST ACTS BY THE GOVERNMENT

Section 45 Specific Relief Act: "The High Court may make an order requiring any specific act to be done or forborne, within the local limits of its ordinary original civil jurisdiction, by any person holding a public office whether of a permanent or a temporary nature or by any corporation or inferior Court of Judicature"





CONTACT

Lincoln Legal Services (Myanmar) Ltd.

La Pyi Wun Plaza, Room 103 (ground floor), 37, Alan Pya Pagoda Road, Dagon Township, Yangon, Myanmar

Phone: +95-9-262546284

E-mail: info@lincolnmyanmar.com

Homepage: Coming soon...

