សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Économiques

Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី០១ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២៣ ដល់ថ្ងៃទី០១ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២៣

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ **កញ្ញា ហួន សុខនាង**

កញ្ញា នួន ម៉េងមុន្នីពេជ្រ

ណែនាំដោយ

សាស្ត្រាចារ្យជំនួយ **ញឹក ឧុធី**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី២៣

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៩

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២៣

សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច
Université Royale de Droit et des Sciences Économiques
Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី០១ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២៣ ដល់ថ្ងៃទី០១ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២៣

ស្រាវជ្រាវដោយ
និស្សិតឈ្មោះ **កញ្ញា ហួន សុខនាង**
កញ្ញា នួន ម៉េងមុន្នីពេជ្រ

ណែនាំដោយ
សាស្ត្រាចារ្យជំនួយ **ញឹក ឧុឌ្ធី**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី២៣

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៩
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២៣

សេចក្ដីថ្លែងអំណរគុណ

នាងខ្ញុំឈ្មោះ **ហួន សុខនាង** និងនាងខ្ញុំឈ្មោះ **នួន ម៉េងមុន្នីពេជ្រ** និស្សិតក្រុមL4C6 បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ** នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។ យើងខ្ញុំសូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងអណេកចំពោះលោកអ្នកមានគុណ ៖

លោកឪពុក **ហួន ខន** និងអ្នកម្ដាយ **គង់ ស្រីទូច** ព្រមទាំង

លោកឪពុក **នួន ម៉េងហួរ** និងអ្នកម្ដាយ **ឱក ស៊ីណែត**

ដែលបានផ្ដល់នូវកំណើត និងកាយសម្បទាមាំមួនដែលមិនអាចកាត់ថ្លៃបានចំពោះយើងខ្ញុំព្រមទាំងចំណាយអស់នូវកម្លាំងថាមពលរបស់លោកអ្នកមានគុណ ដើម្បីចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សា និងផ្ដល់នូវការឧបត្ថម្ភចំពោះយើងខ្ញុំរហូតទទួលបាននូវ ការសិក្សាអប់រំ ទូន្មានប្រៀនប្រដៅ ដើម្បីឱ្យទទួលបាននូវចំណេះដឹង រួមទាំងបទពិសោធន៍ជីវិត ដែលជាមូលដ្ឋានគ្រឹះក្នុងការអភិវឌ្ឍន៍ចំណេះដឹង ដើម្បីយកទៅបម្រើសង្គមជាតិឱ្យមានភាពរីកចម្រើន។ យើងខ្ញុំសូមបួងសួងដល់វត្ថុស័ក្ដិសិទ្ធិទាំងអស់ដែលមាននៅក្នុងលោកនេះ ឱ្យតាមថែរក្សាលោកអ្នកមានគុណឱ្យទទួលបាននូវសុខភាពល្អ កម្លាំងកាយមាំមួន អាយុយឺនយូរដើម្បីគង់ជាម្លប់ដល់យើងខ្ញុំដែលជាកូន ជាចៅជាសាច់សាលោហិតនៃលោកអ្នកមានគុណ ។

យើងខ្ញុំក៏សូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុតចំពោះ **ឯកឧត្ដម លុយ ចណ្ណា** សាកលវិទ្យាធិការនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលលោកបានផ្ដល់នូវទីតាំង ជាពិសេសទឹកចិត្តសណ្ដោះប្រណីចំពោះសិស្ស និស្សិតទាំងអស់ ទាំងអ្នកមានធនធានក្ដី និងអ្នកមិនមានធនធានឱ្យមានឱកាសក្នុងការសិក្សារៀនសូត្រ ទទួលបានចំណេះដឹង ក៏ដូចជាបទពិសោធន៍ល្អៗ ពីសាស្ត្រាចារ្យដែលមានជំនាញ និងបទពិសោធន៍ ដើម្បីជាស្ពានចម្លងយើងខ្ញុំឱ្យទទួលបានអនាគតល្អប្រសើរ ។

ជាពិសេសក៏សូមថ្លែងអំណរគុណចំពោះ **សាស្ត្រាចារ្យជំនួយ ញឹក ឧុធ្នី** ដែលមានបទពិសោធន៍ក្នុងការបង្រៀនជាច្រើនឆ្នាំ និងបង្រៀនដល់យើងខ្ញុំ និងសិស្សច្បងជំនាន់មុនក៏ទទួលបានការបណ្ដុះបណ្ដាលពីលោកឱ្យក្លាយជាធនធានមនុស្សក្នុងសង្គម និងទទួលបានបទពិសោធន៍ ក្នុងការអភិវឌ្ឍន៍ចំណេះដឹងជាច្រើន។ ហើយលោកក៏ជាសាស្ត្រាចារ្យឆ្នើមមួយរូប ដែលបានដឹកនាំយើងខ្ញុំទាំងពីរក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវចងក្រងនូវសៀវភៅមួយក្បាលនេះគឺ «ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ» ឱ្យទទួលបាន ជោគជ័យមួយរយភាគរយ ដើម្បីជាស្នាដៃមួយទុកតម្កល់សម្រាប់ប្អូនៗនិស្សិតជំនាន់ក្រោយឱ្យទទួលបាននូវ ចំណេះដឹងបន្ថែមទៀតពីសៀវភៅមួយក្បាលនេះ។

ជាចុងក្រោយយើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់សូមថ្លែងអំណរគុណ ចំពោះលោកសាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានបណ្ដុះបណ្ដាលយើងខ្ញុំ ក៏ដូចជានិស្សិតទាំងអស់តាំងពីដើមដំបូងមក ឱ្យមានអនាគតល្អប្រសើរ និងក្លាយជាធនធានមនុស្សដ៏សំខាន់ក្នុងការចូលរួមជួយអភិវឌ្ឍប្រទេសជាតិឱ្យកាន់តែរីកចម្រើន។ យើងខ្ញុំសូមគោរពជូនពរលោកសាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់ ឱ្យទទួលបាននូវសេចក្ដីសុខពេញមួយជីវិត មានសុខភាពល្អប្រសើរ មានកម្លាំងកាយមាំមួន មានសុភមង្គលក្នុងគ្រួសារ និងជួបប្រទះនូវភាពជោគជ័យជារៀងរហូតតទៅ។

អារម្ភកថា

នៅក្នុងរយៈពេលនៃការសិក្សាជំនាញនីតិសាស្ត្រក្នុងរយៈពេល ៤ឆ្នាំនេះមក យើងខ្ញុំបានសិក្សាស្វែងយល់បានច្បាស់ថាវិស័យច្បាប់ (នីតិសាស្ត្រ) នេះ គឺដើរតួនាទីយ៉ាងសំខាន់នៅក្នុងសង្គមរស់នៅ និងនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាទាំងមូល ជាពិសេសវិស័យតុលាការ។ ដោយហេតុថា នៅក្នុងប្រទេសនីមួយៗមិនអាចគ្មាន ច្បាប់ដើម្បីអនុវត្តបាននោះទេ ព្រោះតាមន័យនីតិសាស្ត្រ ច្បាប់គឺជាវិធានទាំងឡាយ ដែលគ្រប់គ្រងការរស់នៅ ក្នុងសង្គម ធ្វើយ៉ាងណាឱ្យសង្គមមនុស្សទាំងមូលមានរបៀបរបប មានសុវត្ថិភាព សេចក្តីថ្លៃថ្នូរ និងរីកចម្រើន។ ប្រធានបទដែលយើងខ្ញុំបានស្រាវជ្រាវ និងលើកយកមកបង្ហាញគឺ "**ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ**"។

យើងខ្ញុំសង្ឃឹមថាសារណាក្រោមប្រធានបទខាងលើនេះ នឹងក្លាយជាវិភាគទានមួយចំណែកក្នុងវិស័យនីតិសាស្ត្រ និងចំពោះអ្នកសិក្សាជំនាន់ៗក្រោយ អ្នកស្រាវជ្រាវ ដើម្បីជាប្រយោជន៍ក្នុងការពង្រីកចំណេះដឹងរបស់ខ្លួន។ ហេតុនេះហើយ ទើបយើងខ្ញុំលើកយកប្រធានបទនេះមកធ្វើការស្រាវជ្រាវ និងយល់ឃើញថាវានឹងជួយអ្នកសិក្សាជំនាន់ក្រោយ និងអ្នកស្រាវជ្រាវទាំងអស់ដើម្បីងាយស្រួលក្នុងការសិក្សាឈ្វេងយល់បន្ថែម និងជាក្បួនច្បាប់ក្នុងការរស់នៅក្នុងសង្គម។ គោលបំណងសំខាន់បន្ទាប់ពីនេះគឺ ការតម្កល់ស្នាដៃនេះក្នុងបណ្ណាល័យនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ក្លាយជាអនុស្សាវរីយ៍មួយក្នុងសាកលវិទ្យាល័យដែលយើងខ្ញុំបានសិក្សា និងជាកន្លែងផ្តល់ចំណេះដឹង ចំណេះធ្វើ គំនិត ស្មារតី បញ្ញា និងសមត្ថភាពដែលអាចឱ្យយើងខ្ញុំចងក្រងសារណានេះឡើងប្រកបដោយជោគជ័យ និងជាទីមោទនភាព។

នៅក្នុងការស្រាវជ្រាវចងក្រងសារណានេះ ទោះបីយើងខ្ញុំខិតខំព្យាយាមពិនិត្យយ៉ាងណាក៏អាចនៅមានចំណុចខ្វះខាតដោយអចេតនាជាក់ជាពុំខាន។ ដូច្នេះហើយ យើងខ្ញុំសូមអភ័យទោសពីលោកគ្រូ អ្នកគ្រូ សាស្ត្រចារ្យ និងបងប្អូននិស្សិតជាមុន រាល់កំហុសខុសឆ្គងដោយអចេតនា។

យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ សូមស្វាគមន៍នូវរាល់ការរិះគន់បែបស្ថាបនារបស់ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ សាស្ត្រាចារ្យ និងបងប្អូននិស្សិតទាំងអស់ ដើម្បីកែលម្អនូវចំណុចខ្វះខាតទាំងអស់ដែលមានក្នុងការស្រាវជ្រាវមួយនេះ និងទុកគំនិតរិះគន់នេះជាប្រទីបបំភ្លឺផ្លូវឈានទៅរកភាពជោគជ័យ។

ជាចុងក្រោយ យើងខ្ញុំសូមជូនពរដល់ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ សាស្ត្រាចារ្យ និងបងប្អូននិស្សិតទាំងអស់ ក៏ដូចជាប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរគ្រប់រូបឱ្យជួបប្រទះតែសំណាងល្អ សុខភាពល្អ និងទទួលនូវជោគជ័យគ្រប់ភារកិច្ចទាំងអស់។

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម ១

ជំពូកទី១

ការបង្កើតកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុ

ផ្នែកទី១.លក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុ ៥

កថាភាគទី១.ការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគី ៥

កថាភាគទី២.កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ៥

កថាភាគទី៣.សមត្ថភាពរបស់គូភាគី ៦

ផ្នែកទី២.លក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុ ៦

កថាភាគទី១.ការហាមការបញ្ចាំផ្តាច់ ៧

កថាភាគទី២.ការកំណត់រយៈពេលបញ្ចាំ ៨

ផ្នែកទី៣.ឆន្ទៈក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ៨

ផ្នែកទី៤.វិការៈនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា ៨

ផ្នែកទី៥.កម្មវត្ថុនៃការបញ្ចាំ ១១

ជំពូកទី២

អានុភាពនៃការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ

ផ្នែកទី១. ទំហំនៃអានុភាពការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ ១៤

ផ្នែកទី២. សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ១៤

កថាភាគទី១. ការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ១៤

១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធអាស្រ័យផល ១៥

២. សិទ្ធិបញ្ចាំបន្ត ១៥

កថាភាគទី២. កាតព្វកិច្ចរបស់ម្ចាស់បំណុល ១៦

១.បន្ទុកសោហ៊ុយគ្រប់គ្រងវត្ថុបញ្ចាំ ១៦

២.ការប្រាក់នៃសិទ្ធិលើបំណុល ១៦

៣. ការសន្យាពិសេស ១៦

ផ្នែកទី៣. សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចនៃអ្នកបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ១៧

កថាភាគទី១. សិទ្ធិទាមទារវត្ថុបញ្ចាំ និងសំណងខូចខាត ១៧

កថាភាគទី២. កាតព្វកិច្ចសងសំណង ១៧

ផ្នែកទី៤. ការរលត់ដោយការទាមទារ ១៧

កថាភាគទី១. ការសងដោយការទាមទារ ១៧

កថាភាគទី២. ការរលត់ដោយអាជ្ញាយុកាល ១៨

១. ការរលត់ដោយអាជ្ញាយុកាលនៃការរលត់សិទ្ធិលើបំណុល ១៨

២. ការរលត់ដោយលទ្ធកម្មនូវអចលវត្ថុដោយអាជ្ញាយុកាល ១៨

ជំពូកទី៣

នីតិវិធីនៃការអនុវត្តការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ

ផ្នែកទី១. ការដាក់ពាក្យសុំ និងការពិនិត្យពាក្យសុំ ២០

កថាភាគទី១. ការរៀបចំដាក់ពាក្យ ២០

១. ឯកសារចម្លងយថាភូតនៃលិខិតអនុវត្ត ២០

២. រូបមន្តនៃការអនុវត្ត ២១

៣. ឯកសារចម្លងដែលត្រូវភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ ២៣

កថាភាគទី២. ការសរសេរពាក្យសុំ ២៤

១. ខ្លឹមសារនៃពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ ២៤

២. ឯកសារដែលត្រូវភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ ២៤

កថាភាគទី៣. ការដាក់ពាក្យសុំ ២៤

១. តុលាការដែលមានសមត្ថកិច្ច ២៤

២. ការបង់ពន្ធ និងសោហ៊ុយចំណាយផ្សេងៗ ២៥

កថាភាគទី៤. ការពិនិត្យពាក្យសុំ ២៦

១. ដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមការលក់ដោយបង្ខំ ២៦

២. ដីកាសម្រេចលើកចោលពាក្យសុំឱ្យលក់ដោយបង្ខំ ២៦

ផ្នែកទី២. ការរឹបអូស ២៧

កថាភាគទី១. ការផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជីរឹបអូស ២៧

១. ខ្លឹមសារនៃលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ ២៧

២. ឯកសារដែលត្រូវភ្ជាប់ជាមួយលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជី ២៨

កថាភាគទី២. ការចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូស ២៨

កថាភាគទី៣. ការបញ្ជូនឯកសារ និងដីកាសម្រេច ២៩

១. ការបញ្ជូនឯកសារចម្លងដែលមានសេចក្តីបញ្ជាក់នៃសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលវត្ថុ ២៩

២. ការបញ្ជូនដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមលក់ដោយបង្ខំទៅកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត ២៩

កថាភាគទី៤. អានុភាពនៃការរឹបអូស ៣០

ផ្នែកទី៣. ការលក់ដោយបង្ខំ ៣១

កថាភាគទី១. ការវាយតម្លៃអចលនវត្ថុ ៣១

កថាភាគទី២. ឯកសារលំអិតពីវត្ថុ ៣២

កថាភាគទី៣. ដីកាសម្រេចកំណត់តម្លៃលក់អប្បបរមា ៣២

កថាភាគទី៤. ប្រភេទនៃការលក់ដោយបង្ខំចំពោះការលក់អចលនវត្ថុ... ៣៣

១. ការលក់ឡាយឡុងដោយស្រោមសំបុត្រ ៣៣

២. ការលក់ឡាយឡុងដោយផ្ទាល់មាត់... ៣៣

កថាភាគទី៥. ការបង្គាប់ឱ្យអនុវត្តការលក់... ៣៤

កថាភាគទី៦. ការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈអំពីការលក់ដោយបង្ខំ ៣៤

កថាភាគទី៧. នីតិវិធីនៃការលក់.. ៣៤

កថាភាគទី៨. អ្នកដែលគ្មានសិទ្ធិចូលរួមទិញអចលនវត្ថុ.. ៣៥

កថាភាគទី៩. ដីកាសម្រេចអនុញ្ញាតឱ្យលក់ រឺដីកាសម្រេចមិនអនុញ្ញាតឱ្យលក់ ៣៦

ផ្នែកទី៤. ការប្រមូលសិទ្ធិលើបំណុលដោយម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត ៣៧

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ៣៨

អនុសាសន៍ ៤១

ឯកសារយោង ៤៣

ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

សេចក្តីផ្តើម

ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាមួយក្នុងចំណោមកិច្ចសន្យាជាច្រើនទៀតដែលមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងច្បាប់ភូមិបាល ដែលនិយាយអំពីការបញ្ចាំអចលនវត្ថុនៅប្រទេសកម្ពុជា។ ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាដែលកូនបំណុលប្រគល់អចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការបញ្ចាំឱ្យទៅម្ចាស់បំណុលរបស់ខ្លួនធ្វើការកាន់កាប់ដើម្បីធានាការសងបំណុល។ អចលនវត្ថុ សំដៅលើដីធ្លី និងវត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបានដូចជា អាគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិ ជាអាទិ៍។ បុគ្គលដែលយកអចលនវត្ថុទៅដាក់បញ្ចាំឈ្មោះថា កូនបំណុល ឯអ្នកទទួលបញ្ចាំឈ្មោះថា ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ។

ដោយសារការបញ្ចាំលើអចលនវត្ថុជាបច្ចុប្បន្នភាព នៅក្នុងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃរបស់ប្រជាពលរដ្ឋគ្រប់ស្រទាប់វណ្ណៈ គ្រប់និន្នាការនយោបាយ ទាំងអ្នកតូច អ្នកធំ ទាំងអ្នកមាន និងអ្នកក្រ សុទ្ធតែត្រូវបានឆ្លងកាត់ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ ដើម្បីយកដើមទុនមកពង្រីកសេដ្ឋកិច្ចជីវភាព និងការអភិវឌ្ឍគ្រួសាររបស់ខ្លួន។ ហេតុដូចនេះហើយ ទើបក្រុមយើងខ្ញុំលើកយកប្រធានបទនេះមកធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវ។

ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាដែលតាមកិច្ចសន្យានោះកូនបំណុលប្រគល់ឱ្យម្ចាស់បំណុលរបស់ខ្លួននូវទ្រព្យមួយដើម្បីធានាការសងបំណុលមានន័យថាដើម្បីធានាបំណុលរបស់ខ្លួនតម្រូវឱ្យកូនបំណុល ប្រគល់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការបញ្ចាំទៅឱ្យម្ចាស់បំណុលជាចាំបាច់។ រីឯម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំមាន សិទ្ធិកាន់កាប់វត្ថុដែលបានទទួលពីកូនបំណុល ឬតតិយជន ដើម្បីធានាសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួន និងទទួលការសងចំពោះសិទ្ធិបំណុលរបស់ខ្លួនពីវត្ថុនោះដោយមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត មានន័យថាការបញ្ចាំគឺអនុញ្ញាតឱ្យម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ (ម្ចាស់បំណុល) កាន់កាប់នូវវត្ថុបញ្ចាំដែលបានទទួលពីកូនបំណុល និងទទួលសំណងចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួន ដែលបានមកពីតម្លៃថ្លៃថ្នូរនៃវត្ថុនោះមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត។

យ៉ាងណាមិញ ការស្រាវជ្រាវសារណាស្តីពី ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ ដែលយើងខ្ញុំជានិស្សិតច្បាប់ បានខិតខំស្រាវជ្រាវយកមកសរសេរយ៉ាងក្បោះក្បាយ ពាក់ព័ន្ធការដាក់បញ្ចាំអចលនវត្ថុ ជាពិសេស នីតិវិធីការបង្កើតកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុ ឱ្យស្របតាមច្បាប់ដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍ដល់កូនបំណុល និងម្ចាស់សិទ្ធិ លើការបញ្ចាំ មកធ្វើការបង្ហាញដល់សាធារណជន ដើម្បីឱ្យកាន់តែលម្អិតអំពីវិស័យច្បាប់ដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹង ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុ និងការអនុវត្តរបស់គូភាគីក្នុងកិច្ចសន្យា។ យើងខ្ញុំសង្ឃឹមថាឯកសារនេះនឹងបានចូលរួមជាចំណែកដល់ សិស្ស និស្សិត និងប្រជាពលរដ្ឋក្នុងការស្រាវជ្រាវ ស្វែងយល់ផងដែរ។

ជាទូទៅការដាក់បញ្ចាំអចលនវត្ថុ ត្រូវអនុវត្តឱ្យបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ចែងមក ដើម្បីរក្សានូវផលប្រយោជន៍ និងបញ្ចៀសការកើតឡើងនូវវិវាទ រវាងកូនបំណុល និងម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ប៉ុន្តែនៅមានប្រជាជនមួយចំនួនពុំទាន់យល់ច្បាស់ពីតួនាទីការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ជាពិសេសការបង្កើតកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុឱ្យបានច្បាស់លាស់ឡើយ។ ស្របពេលនេះវាពិតជាមានសារៈសំខាន់ចំពោះប្រជាពលរដ្ឋក្នុងការសិក្សាស្វែងយល់ពីការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ គឺជាការចាំបាច់សម្រាប់អ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវទាំងឡាយ និងប្រជាជននៅក្នុងសង្គមជាតិ ព្រោះនេះជាតម្រូវការចាំបាច់សម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋក្នុងការការពារផល ស្រាវជ្រាវធ្វើឡើងដោយមានចំណោទបញ្ហាដូចតទៅៈ

ប្រយោជន៍ក្នុងការដាក់បញ្ចាំអចលនវត្ថុដែលពួកគេត្រូវការសម្រាប់ខ្លួនឯង។ ដូចនេះទើបធ្វើឱ្យការសិក្សាដូចតទៅៈ

+ តើសញ្ញាណគតិយុត្តនៃការបញ្ចាំអចលនវត្ថុប្រព្រឹត្តទៅដូចម្តេច?
+ តើនីតិវិធីក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុប្រព្រឹត្តទៅយ៉ាងដូចម្តេច?
+ ក្រោយពីបង្កើតកិច្ចសន្យា តើកូនបំណុលនិងម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចដូចម្តេចខ្លះ? តើមានមូលហេតុអ្វីខ្លះទើបបណ្តាលឱ្យមានការរំលត់កាតព្វកិច្ចនៃការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ?

ដើម្បីឱ្យជ្រាបកាន់តែច្បាស់ទៅលើប្រធានបទ និងឈានដល់ការបកស្រាយនូវខ្លឹមសារទាំងមូលឱ្យបានក្បោះក្បាយ និងស៊ីជម្រៅ ក្រុមយើងខ្ញុំនឹងធ្វើការឆ្លើយតបទៅនឹងសំណួរដែលពាក់ព័ន្ធទាំងនោះ ដោយធ្វើការបកស្រាយនៅក្នុងប្រធានបទសារណានេះទាំងមូល ។

- ដើម្បីឆ្លើយតបទៅនឹងចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវខាងលើនេះ យើងខ្ញុំបានស្រាវជ្រាវយកមកសរសេរចងក្រងឡើងដោយមានគោលបំណងផ្តោតសំខាន់ដូចជា៖ ដើម្បីយល់ដឹងពីការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ និងនីតិវិធី ព្រមទាំងលក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុឱ្យបានច្បាស់លាស់។
- ដើម្បីផ្សព្វផ្សាយឱ្យប្រជាពលរដ្ឋបានយល់អំពីការបញ្ចាំអចលនវត្ថុឱ្យបានស៊ីជម្រៅ។
- ដើម្បីតម្កល់ទុកជាឯកសារជំនួយដល់អ្នកសិក្សាជំនាន់ក្រោយ ក្នុងការសិក្សាស្វែងយល់បន្ថែមទៀតពីការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ។

របាយការណ៍សិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ យើងខ្ញុំបានធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវដោយផ្តោតសំខាន់លើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ លក្ខខណ្ឌ និងនីតិវិធីនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុ ពួកយើងនឹងធ្វើការបកស្រាយ ទាក់ទង

នឹងការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ លក្ខខណ្ឌ និងនីតិវិធីនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុដែលមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា និងច្បាប់ភូមិបាល។

ទំហំនៃការស្រាវជ្រាវ និងដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវ៖ គឺប្រធានបទនេះ យើងខ្ញុំសិក្សាទៅលើបរិបទខ្លឹមសារដែលមាននៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ច្បាប់ភូមិបាល និងការអនុវត្តជាក់ស្តែងក្នុងសង្គម។ ការសិក្សាស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទណាមួយ គឺពិតណាស់តែងតែជួបការលំបាក ព្រោះយើងត្រូវការចំណាយពេលវេលាច្រើន ចំណាយកម្លាំងកាយចិត្ត ក៏ដូចជាថវិកាជាដើម ជាពិសេសគឺត្រូវមានចំណង់ចំណូលចិត្ត និងការព្យាយាមបន្ថែមទៀតផងដែរ ទើបការសិក្សាស្រាវជ្រាវរបស់យើងទទួលបានជោគជ័យ។ ទោះបីមានការលំបាកយ៉ាងណាក៏ដោយ ក៏យើងខ្ញុំនៅតែខិតខំជម្នះឱ្យទាល់តែបាន ពីព្រោះថាការសិក្សាស្រាវជ្រាវប្រធានបទនេះ គឺពិតជាមានសារៈសំខាន់ខ្លាំងណាស់សម្រាប់យើងខ្ញុំដែលក្នុងនោះរួមមានដូចជា៖

+ ទទួលបានចំណេះដឹងថ្មីៗពាក់ព័ន្ធនឹងវិធីសាស្ត្រស្រាវជ្រាវ
+ យល់ដឹងកាន់តែលម្អិតទៅលើប្រធានបទ ដែលសិក្សាស្រាវជ្រាវ
+ ទទួលបានប្រភពឯកសារជាច្រើនដែលទាក់ទងទៅនឹងប្រធានបទ
+ ចេះធ្វើការប្រៀបធៀបរវាងចំណុចខ្លាំង ចំណុចខ្សោយ បញ្ហាប្រឈម និងដំណោះស្រាយ ទទួលបានបទពិសោធន៍ល្អៗពីអ្នកមានចំណេះដឹង ព្រមទាំងអ្នកមានបទពិសោធន៍
+ យល់កាន់តែច្បាស់បន្ថែមទៀត អំពីការរៀបប្រយោគ ឃ្លោងឃ្លា អក្ខរាវិរុទ្ធ
+ ជាពិសេសគឺបានបន្សល់ស្នាដៃទុកសម្រាប់សិស្ស និស្សិត បានសិក្សាស្រាវជ្រាវបន្តទៀត។

ចំពោះវិធីសាស្ត្រប្រមូលទិន្នន័យ គឺយើងខ្ញុំបានសម្រេចចិត្តរៀបរៀងសរសេរសារណានេះឡើងដោយបានធ្វើការប្រមូលទិន្នន័យ គឺតាមបែបគុណវិស័យ ដែលជាទិន្នន័យបានមកពីការប្រមូលឯកសារ ទ្រឹស្តី ព័ត៌មានរបាយការណ៍ ការជួបសម្ភាសន៍ ការសាកសួរដោយផ្ទាល់មាត់ ការស្នើសុំឯកសារ និងរបាយការណ៍ដើម្បីឱ្យដំណើរការនៃការស្រាវជ្រាវនេះទទួលបានភាពជោគជ័យ។

ចំពោះប្រភព និងប្រភេទនៃវិធីប្រមូលទិន្នន័យ ឯកសារ និងព័ត៌មាន ដែលបានសរសេរតាមគុណវិស័យរួមមាន៖

+ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៧
+ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១
+ ឯកសារច្បាប់ផ្សេងទៀតដែលចងក្រងដោយសាស្ត្រាចារ្យ
+ ការជួបសម្ភាសន៍ជាមួយសាស្ត្រចារ្យណែនាំសារណាក៏ដូចជាស្ថាប័នដែលពាក់ព័ន្ធផងដែរ និង

\+ ការប្រមូលឯកសារទិន្នន័យជាច្រើនទៀតតាមប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយនានា។

បន្ទាប់ពីប្រមូលឯកសារ និងរបាយការណ៍បានគ្រប់គ្រាន់ហើយ យើងខ្ញុំបានប្រើប្រាស់វិធីចងក្រងឯកសារទៅតាមផ្នែកនីមួយៗ ដើម្បីកុំឱ្យមានការភ័ន្តច្រឡំគ្នា ហើយក៏បានវាយឯកសារទាំងនោះបញ្ចូលទៅក្នុងប្រព័ន្ធកុំព្យូទ័រ ទៅតាមប្រភេទ និងផ្នែកដែលបានព្រៀងទុក។ នៅក្នុងរចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវប្រធានបទ "ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ" គឺត្រូវបានបែងចែករចនាសម្ព័ន្ធចេញជា ៣ជំពូកសំខាន់ៗដូចខាងក្រោម៖

- **ជំពូកទី១ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុ៖** ក្នុងជំពូកនេះបានសរសេររៀបរាប់អំពីលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ លក្ខខណ្ឌទម្រង់ រយៈពេល និងអានុភាពនៃការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ។
- **ជំពូកទី២ អានុភាពនៃការបញ្ចាំអចលនលវត្ថុ៖** ក្នុងជំពូកនេះបានវែកញែកអំពីទំហំនៃអានុភាពការបញ្ចាំអចលវត្ថុ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិ និងអ្នកបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ។
- **ជំពូកទី៣ នីតិវិធីនៃការអនុវត្តការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ៖** ក្នុងជំពូកនេះបានសរសេររៀបរាប់អំពីដំណើរការនៃការដាក់ពាក្យសុំ ការរឹបអូស ការលក់ដោយបង្ខំ និងការប្រមូលសិទ្ធិលើបំណុលដោយម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត។

ជំពូកទី១

ការបង្កើតកិច្ចសន្យា

បញ្ញាអចលនវត្ថុ

ជំពូកទី១
ការបង្កើតកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុ

ផ្នែកទី១.លក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុ

កថាភាគទី១.ការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគី

កិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុកើតឡើងនូវពេលដែលអ្នកបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ (កូនបំណុល) ឬតតិយជនបានព្រមព្រៀងប្រគល់វត្ថុបញ្ចាំនោះទៅអោយម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ។ ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យានេះមិនអាចកើតឡើងបានទេបើការព្រមព្រៀងប្រគល់វត្ថុនោះកើតចេញពីការបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានវិការៈមានដូចជា ការភាន់ច្រលំ ការឆបោក ព័ត៌មានមិនពិត ការរំលោភលើស្ថានភាពបុគ្គល ការគំរាមកំហែង អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ។ មាត្រា៨១៨ កថាខណ្ឌទី១នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបញ្ញត្តិទូទៅថា៖ សិទ្ធិលើការបញ្ចាំត្រូវកើតឡើងដោយកូនបំណុល ឬតតិយជនដែលបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំនោះ ប្រគល់នូវវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការបញ្ចាំទៅម្ចាស់សិទ្ធិលើ ការបញ្ចាំ។ បានន័យថាសិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុកើតឡើងទៅបានលុះត្រាតែមានការប្រគល់វត្ថុបញ្ចាំនោះអោយម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំធ្វើការកាន់កាប់។ ម្យ៉ាងទៀតមិនអនុញ្ញាតអោយប្រគល់នូវអចលនវត្ថុបញ្ចាំតាមរយៈការប្តូរលក្ខន្តិកនៃការកាន់កាប់ ពោលគឺអ្នកបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំមិនបានប្រគល់វត្ថុនោះជាក់ស្តែងទេ ហើយម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំទទួលការកាន់កាប់ដោយប្រយោលប៉ុណ្ណោះ ។[1] ទន្ទឹមគ្នានេះដែរ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីមិនអនុញ្ញាតឱ្យប្រគល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ជំនួសការប្រគល់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការបញ្ចាំនោះទេ ដោយសារតែការបញ្ចាំអចលនវត្ថុដោយមិនប្រគល់ការកាន់កាប់អាចជំនួសដោយហ៊ីប៉ូតែកបាន។

កថាភាគទី២.កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា

វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ អាចជាអចលនវត្ថុពីកំណើត អាចជាអចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់។

អចលនវត្ថុពីកំណើតសំដៅដល់ដីធម្មជាតិ មានដូចជា ដីព្រៃឈើ ដីកាប់រាន ដីដាំដុះ ដីទុកទំនេរ ឬមិនអាចដាំដុះ ដីលិចទឹក ដោយទឹកនៅនឹងដី ឬទឹកហូរ និងសំណង់ឬការរៀបចំទាំងឡាយដែលស្ថិតនៅជាប់មួយកន្លែងកើតឡើងដោយអំពើរបស់មនុស្ស ហើយមិនអាចរំកិលឬផ្លាស់ប្តូរកន្លែងបាន។ អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់មានសិទ្ធិភណ្ឌិកទាំងឡាយលើអចលនវត្ថុ និងចលនវត្ថុទាំងឡាយដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់ជាអចលនវត្ថុ។[2]

---
[1] មាត្រា២២៩ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

[2] មាត្រា២ ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១

ចំពោះក្រមរដ្ឋប្បវេណីពុំបានបែងចែកប្រភេទនៃអចលនវត្ថុដូច្នេះទេ ពោលគឺអចលនវត្ថុសំដៅលើដីធ្លី និងវត្ថុជាប់នៅលើដីហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីបាន ដូចជាអាគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិជាអាទិ៍។ រីឯអចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនាវិញ អាចចាត់បញ្ចូលទៅក្នុងសមាសភាគនៃអចលនវត្ថុនិងវត្ថុចំណុះបាន (ភ្ជាប់ទៅនឹងវត្ថុចម្បង) ហេតុដូច្នេះអចលនវត្ថុនេះអាចមិនត្រូវបានយកមកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃការបញ្ចាំអចលនវត្ថុឡើយ។

កថាភាគទី៣.សមត្ថភាពរបស់គូភាគី

បុគ្គលដែលមានការយល់ដឹងនិងអាចវិនិច្ឆ័យបានអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់ ដែលកើតចេញពីសមត្ថភាពរបស់ខ្លួន អាចបង្កើតកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុបាន គឺសំដៅដល់នីតិជនដែលមានអាយុចាប់ពី១៨ឆ្នាំឡើងទៅ។

ប៉ុន្តែការបង្ហាញខាងលើនេះ មិនមែនមានន័យថារាល់នីតិជនទាំងអស់សុទ្ធតែអាចធ្វើសកម្មភាពប្រកបដោយសុពលភាពនោះទេ ហើយរាល់សកម្មភាពរបស់អនីតិជនទាំងអស់ពុំមែនសុទ្ធតែចាត់ទុកថាគ្មានសុពលភាពពេញលេញទេ។ មានន័យថា ជនដែលខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹងនិងវិនិច្ឆ័យនូវលទ្ធផលដែលកើតចេញពីសកម្មភាព របស់ខ្លួន ដោយសារតែមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតីមួយផ្នែក ឬទាំងស្រុង ទោះជាបានដល់នីតិភាពក៏ដោយ ក៏មិនអនុញ្ញាតអោយធ្វើសកម្មភាពបង្កើតកិច្ចសន្យាដែរ។ ជនទាំងនោះមានពីរប្រភេទគឺជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ។ ម្យ៉ាងទៀតអនីតិជនដែលមានគំនិតចាស់ទុំអាចប្រកបអាជីវកម្មបាន ឬអាចទ្រទ្រង់ជីវភាពបានដោយឯករាជ្យត្រូវបានអនុញ្ញាតិអោយធ្វើសកម្មភាពប្រកបដោយសុពលភាព។ ជនទាំងនោះមានបីប្រភេទគឺ អនីតិជនដែលអនុញ្ញាតិអោយចាត់ចែងទ្រព្យ អនីតិជនដែលអនុញ្ញាតិអោយប្រកបអាជីវកម្មដោយអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬអ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជននិងអនីតិជនមានអគ្គាជីនភាព (យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា១៩,មាត្រា២០ និងមាត្រា២១)។

ជាលទ្ធផលអាចសន្និដ្ឋានបានថា អនីតិជនទាំងបីប្រភេទខាងលើនេះមានសិទ្ធិបង្កើតកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុបានដោយមានសុពលភាពពេញលេញ។

ផ្នែកទី២.លក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុ

បើតាមគោលការណ៍ កិច្ចសន្យាត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរក្រោមទម្រង់ជាលិខិតយថាភូត ឬលិខិតឯកជន ទើបមានភាពរឹងមាំតាមគន្លងច្បាប់។

ច្បាប់ភូមិបាលតម្រូវអោយបង្កើតកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុតាមទម្រង់លិខិតយថាភូត ទើបយកជាការបាន និងតតាំងជាមួយតតិយជនបាន។

មាត្រា២០៧នៃច្បាប់នេះចែងថា កិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាដែលតាមកិច្ចសន្យានោះកូនបំណុល ប្រគល់អោយម្ចាស់បំណុលរបស់ខ្លួននូវទ្រព្យមួយដើម្បីធានាការសងបំណុល។ ម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិសុំ

អោយលក់ ទ្រព្យនោះដើម្បីសងបំណុលតាមបុព្វសិទ្ធិ និងបរិមាដែលខ្លួនមានជាងម្ចាស់បំណុលដទៃ។[3] ការប្រើ-ប្រាស់ទ្រព្យដាក់បញ្ចាំដោយម្ចាស់បំណុលអាចជំនួសការសងបំណុលនេះជាការប្រាក់តែមួយមុខ ឬជាប្រាក់ដើម និងការប្រាក់ផងក៏បាន បើសិនមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាបញ្ចាំ។

ដោយឡែកក្រមរដ្ឋប្បវេណីមិនបានតម្រូវអោយបង្កើតកិច្ចសន្យាបញ្ចាំទៅតាមទម្រង់លិខិតយថាភូត ឬលិខិតឯកជននោះទេ គឺគ្រាន់តែទាមទារអោយមានការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគីប៉ុណ្ណោះ។[4] ប៉ុន្តែដោយសារតែការបញ្ចាំអចលនវត្ថុត្រូវយកបញ្ញត្តិស្តីពីហ៊ីប៉ូតែកមកអនុវត្ត ក្រមនេះបានតម្រូវអោយបង្កើតកិច្ចសន្យានោះតាមទម្រង់លិខិតយថាភូតនិងត្រូវចុះបញ្ជី ទើបអាចយកមកតតាំងនិងតតិយជនបាន។

មាត្រា៨៤៥ចែងថា៖ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមិនអាចយកហ៊ីប៉ូតែកនោះមកតតាំងចំពោះតតិយជនក្រៅពីអ្នកបង្កើតបានឡើយ ប្រសិនបើមិនបានធ្វើកិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកនោះ ដោយលិខិតយថាភូត និងមិនបានចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅបញ្ជីដីធ្លីទេ។

កថាភាគទី១.ការហាមការបញ្ចាំផ្តាច់

ច្បាប់ភូមិបាលបានហាមឃាត់ភាគីនៃកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុ មិនអោយធ្វើការបញ្ចាំផ្តាច់ជាដាច់ខាត។ ក្នុងករណីណាក៏ដោយ ម្ចាស់បំណុលមិនអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធករនៃទ្រព្យជាប់កិច្ចសន្យានោះបានឡើយ ហើយខសន្យាណាដែលផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិនេះត្រូវទុកជាមោឃៈ។[5]

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបញ្ញត្តិជាគោលការណ៍ថា៖ «បើពុំមានបញ្ញត្តិពិសេសនៅក្នុងក្រមនេះឬច្បាប់ផ្សេងទៀតទេ អ្នកដែលបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំមិនអាចព្រមព្រៀងអោយម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ទទួលកម្មសិទ្ធិលើវត្ថុបញ្ចាំ ឬចាត់ចែងវត្ថុបញ្ចាំ តាមវិធីផ្សេងពីវិធីដែលច្បាប់បានកំណត់ ដោយសកម្មភាពបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ឬដោយកិច្ចសន្យាដែលធ្វើមុនកំណត់ពេលត្រូវសងបានទេ។»[6] មានន័យថាមិនអនុញ្ញាតអោយម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករឬធ្វើការចាត់ចែងលើវត្ថុបញ្ចាំតាមរយៈការលក់ក្តី ដូរក្តី ឬធ្វើប្រទានកម្មក្តី ទោះជាអ្នកបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំបានព្រមព្រៀងនៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យាក៏ដោយ។

ប៉ុន្តែមាត្រានេះទទួលចំពោះការបញ្ចាំផ្តាច់ដោយការព្រមព្រៀងនោះ ប្រសិនបើមានការអនុញ្ញាតពីក្រមនេះ ឬច្បាប់ផ្សេងទៀត។

---

[3] មាត្រា១២០-១២២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

[4] មាត្រា ៨១៨ កថាខណ្ឌ១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

[5] មាត្រា២១០ ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១

[6] មាត្រា៨២៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

កថាភាគទី២.ការកំណត់រយៈពេលបញ្ចាំ

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីមិនអនុញ្ញាតអោយគូរភាគីព្រមព្រៀងគ្នាបង្កើតកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុ មានរយៈពេលលើសពី៥ឆ្នាំឡើងទៅ ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យាបញ្ចាំនោះអាចធ្វើបន្តទៀតបានលើអចលនវត្ថុដដែល។ ដូចបានកំណត់ខាងក្រោម ៖

១-អំឡុងពេលដែលមានអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ មិនអាចលើសពី៥ឆ្នាំបានឡើយ។ ប្រសិនបើបានបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុលើសពីអំឡុងពេលនេះ អំឡុងពេលត្រូវបន្ថយមកត្រឹម៥ឆ្នាំ។

២-កិច្ចសន្យាបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុអាចធ្វើបន្តទៀតបាន។ ប៉ុន្តែអំឡុងពេលនៃការបន្តនេះមិនអាចអោយលើសពី៥ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលបន្តបានឡើយ។[7]

ផ្នែកទី៣.ឆន្ទៈក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា

គូភាគីបានព្រមព្រៀងគ្នាបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយមានឆន្ទៈត្រូវរូវគ្នា។[8] សំណើត្រូវមានអានុភាពនៅពេលដែលសំណើនោះបានដល់ភាគីម្ខាងទៀត។[9] ប៉ុន្តែប្រសិនបើដំណឹងអំពីការដកសំណើវិញ ដល់ភាគីម្ខាងទៀតនៅពេលព្រមគ្នានឹងពេលសំណើដល់ ឬមុនពេលសំណើដល់ នោះអានុភាពសំណើមិនត្រូវកើតឡើយ។ ស្វីការគឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលអ្នកទទួលសំណើយល់ព្រមចំពោះសំណើនោះ។ ស្វីការត្រូវមានអានុភាពនៅពេលដែលស្វីការនោះបានដល់អ្នកស្នើ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើដំណឹងអំពីការដកធ្វើការវិញ ដល់អ្នកស្នើនៅពេលព្រមគ្នានឹងពេលស្វីការដល់ ឬមុនពេលស្វីការដល់ នោះអានុភាពនៃស្វីការ មិនត្រូវកើតឡើយ។

ឧទាហរណ៍ ៖ លោក X និងលោក Y មានឆន្ទៈត្រូវគ្នា និងបង្កើតកិច្ចសន្យាបញ្ចាំដីស្រែមួយកន្លែងដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់លោក X។ លោក X បានជូនដំណឹងទៅលោក Y ចំពោះការបង្កើតកិច្ចសន្យាបញ្ចាំចំនួន ៣ ម៉ឺនដុល្លារ ដែលមានដីស្រែជាកម្មវត្ថុនៃការបញ្ចាំ។ ក្រោយពេលលោក Y បានទទួលសំណើហើយ គឺមានអានុភាពតែម្តង ហើយប្រសិនបើលោក Y មានឆន្ទៈយល់ព្រម និងសំណើនោះ បានន័យថាសំណើរនិងស្វីការត្រូវគ្នានាំឱ្យការបង្កើតកិច្ចសន្យាបញ្ចាំនោះមានអានុភាព។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើលោក X ចង់ដកសំណើវិញ និងជូនដំណឹងទៅលោក Y ព្រមគ្នានឹងសំណើ ឬមុនពេលសំណើទៅដល់ នោះអានុភាពនៃស្វីការ មិនត្រូវកើតមានឡើយ។

ផ្នែកទី៤.មោឃភាពនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា

ជាទូទៅការបង្កើតកិច្ចសន្យាមួយ មិនថាកិច្ចសន្យាប្រភេទណាទេ ប្រសិនបើបង្កើតឡើងដោយក្រៅឆន្ទៈនោះគឺភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចលុបចោលបាន។ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាក្រៅឆន្ទៈនោះមានការបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយ

[7] មាត្រា៨៣៨ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

[8] មាត្រា៣៣៦ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

[9] មាត្រា៣៣៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

ការភាន់ច្រឡំ, ការបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយការឆបោក, ការបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយព័ត៌មានមិនពិត, ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព, ការគម្រាមកំហែង, អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុដោយការគម្រាមកំហែង, ដោយបបនីយផ្លូវចិត្ត, ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត និងអលទ្ធភាពតាំងពីដំបូង។[10]

- ការបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយការភាន់ច្រឡំ ៖ ក្នុងករណីដែលភាគីមានការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យាបើភាគីម្ខាងទៀតបានស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពដែលអាចដឹងពីការភាន់ច្រឡំនេះ ភាគីដែលបានភាន់ច្រឡំអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាបាន ដោយហេតុថា ការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ។ ការលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាដោយការភាន់ច្រឡំក្រៅពីភាគីម្ខាងទៀត អាចអះអាងចំពោះតតិយជនបាន។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើតតិយជនជាជនសុចរិត ហើយគ្មានកំហុសអំពីការភាន់ច្រឡំ មិនអាចអះអាងនូវការលុបចោលចំពោះតតិយជននោះបានឡើយ។[11]
- ការបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយការឆបោក ៖ ក្នុងករណីដែលការបង្ហាញឆន្ទៈ បានធ្វើឡើងដោយសារការឆបោករបស់តតិយជនអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យា ដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈលុះត្រាតែក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងទៀតនៃការបង្ហាញឆន្ទៈនោះបានដឹង ឬអាចដឹងអំពីការឆបោកនោះ។ ការលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាដោយការឆបោក ក្រៅពីភាគីម្ខាងទៀតអាចអះអាងចំពោះតតិយជនបាន។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើតតិយជនជាជនសុចរិត ហើយគ្មានកំហុសអំពីការឆបោក មិនអាចអះអាងនូវអានុភាពនៃការលុបចោលចំពោះតតិយជននោះបានឡើយ។[12]
- ការបង្ហាញព័ត៌មានមិនពិត ៖ នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា បើហេតុដែលបានបង្ហាញដោយភាគីម្ខាងនោះខុសពីការពិត ហើយភាគីម្ខាងទៀតបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយជឿជាក់ថា ហេតុទាំងនោះជាការពិត ប៉ុន្តែប្រសិនបើភាគីនោះដឹងថា ហេតុនោះមិនមែនជាការពិត ខ្លួននឹងមិនបង្ហាញឆន្ទៈទេភាគីនោះអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាបាន ដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ។ ការលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាដោយព័ត៌មានមិនពិត ក្រៅពីភាគីម្ខាងទៀត អាចអះអាងចំពោះតតិយជនបាន។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើតតិយជនជាជនសុចរិត ហើយគ្មានកំហុសអំពីព័ត៌មានមិនពិត មិនអាចអះអាងនូវអានុភាពនៃការលុបចោលចំពោះតតិយជននោះបានឡើយ។[13]
- ការធ្វើកិច្ចសន្យាដោយការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពនៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យាបើភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាបានប្រើឋានៈខ្លួនដែលមានអាទិភាពជាងភាគីម្ខាងទៀត ខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬផ្នែកសង្គម ឬ បានប្រើ

[10] មាត្រា៣៤៥ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

[11] មាត្រា៣៤៦ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

[12] មាត្រា៣៤៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

[13] មាត្រា៣៤៨ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

ស្ថានភាពផ្សេងទៀតដែលភាគីម្ខាងទៀតមិនអាចប្រឆាំងតបបានទេ ភាគីម្ខាងទៀតនោះអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាបាន ដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ។ ការលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាដោយយោងតាមបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី១ ខាងលើនេះ មិនអាចអះអាងចំពោះតតិយជនដែលជា ជនសុចរិត ហើយគ្មានកំហុសអំពីការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពបានឡើយ ។

- ការគម្រាមកំហែង ៖ បុគ្គលដែលបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយសារមានការគម្រាមកំហែងពីសំណាក់ភាគីម្ខាង ទៀត ឬពីសំណាក់តតិយជនអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាបាន ដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ។[14]
- អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ ៖ ក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងបានធ្វើកិច្ចសន្យា ដោយឆ្លៀតឱកាសដែលភាគីម្ខាងទៀតកំពុងជួបប្រទះការលំបាកខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ភាពល្ងង់ ឬការខ្វះការពិសោធន៍ ហើយបានកេងយកចំណេញសន្ធឹកសន្ធាប់ពីកិច្ចសន្យានោះ ភាគីម្ខាងទៀតនោះអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាបាន ដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ។[15]
- ឋបនីយផ្លូវចិត្ត ៖ ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើតឡើង ដោយការបង្ហាញឆន្ទៈដែលភាគីដឹងខ្លួនថាខុសឆន្ទៈពិតរបស់ខ្លួន កិច្ចសន្យានោះមិនត្រូវរារាំងនូវអានុភាពឡើយ។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងទៀតក៏ដឹងថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះខុសនឹងឆន្ទៈពិតរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈដែរ អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈនោះអាចបដិសេធការអនុវត្តកិច្ចសន្យាបាន។[16]
- ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត ៖ កិច្ចសន្យាដោយផ្អែកលើការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតដែលត្រូវបានធ្វើឡើង ដោយមានការឃុបឃិតជាមួយនឹងភាគីម្ខាងទៀត ត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ។ មោឃភាពនៃកិច្ចសន្យាដែលបានកំណត់នៅចំណុចខាងលើនេះ មិនអាចអះអាងចំពោះតតិយជនដែលមានទំនាក់ទំនងផលប្រយោជន៍ដោយយកកិច្ចសន្យាដែលផ្អែកលើការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតជាមូលដ្ឋានបានឡើយ។ ប៉ុន្តែចំណុចនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលតតិយជននោះជាជនទុច្ចរិត ឬមិនបានដឹងអំពីការបង្ហាញនូវឆន្ទៈមិនពិតដោយកំហុសធ្ងន់ធ្ងរ ។[17]
- អលទ្ធភាពតាំងពីដំបូង ៖ ទោះបីជាអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចសម្រេចបានតាំងពីពេលដែលបង្កើតកិច្ចសន្យានោះក៏ដោយ ក៏កិច្ចសន្យានោះមិនត្រូវបានចាត់ទុកជាមោឃៈដោយយកមូលហេតុនៃអលទ្ធភាពនោះដែរ។ ប៉ុន្តែចំណុចនេះមិនរារាំងភាគីក្នុងការលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាដោយយកមូលហេតុនៃការភាន់

[14] មាត្រា៣៥០ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

[15] មាត្រា៣៥១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

[16] មាត្រា៣៥២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

[17] មាត្រា៣៥៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

ប្រទាំងឡើយ ក្នុងករណីដែលលក្ខខណ្ឌនៃការភាន់ច្រឡំត្រូវបានបំពេញ។ ក្នុងករណីដែលភាគីដែលគួរតែអាចដឹងថាអត្ថន័យ នៃកិច្ចសន្យាមិនអាចសម្រេចតាំងពីដំបូងបាននាំឱ្យមានការខូចខាតដល់ភាគីម្ខាងទៀតដោយផ្អែកតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។[18]

ផ្នែកទី៥.កម្មវត្ថុនៃការបញ្ចាំ

បច្ចុប្បន្នក្នុងការប្រកបអាជីវកម្មរបស់ប្រជាជនគ្រប់រូបតែងតែជួបប្រទះនឹងបញ្ហាធ្ងន់ធ្ងរ និងបញ្ហាធូរស្រាល។ ដោយឡែកចំពោះអាជីវករមួយចំនួន ឬប្រជាជនមួយចំនួនត្រូវការដើមទន់ ឬត្រូវការប្រើប្រាស់ប្រាក់ជាបន្ទាន់ ដើម្បីដោះស្រាយវិបត្តិចំពោះមុខ គេអាចដាក់បញ្ចាំទ្រព្យសម្បត្តិអ្វីមួយទៅម្ចាស់បំណុលក្នុងការធានាបំណុល ដោយទទួលបាននូវប្រាក់ពីម្ចាស់បំណុលចំពោះការដាក់បញ្ចាំនោះ កម្មវត្ថុនៃការដាក់បញ្ចាំមានដូចជា៖ ការដាក់បញ្ចាំអចលនវត្ថុ ដាក់បញ្ចាំចលនវត្ថុ និងការដាក់បញ្ចាំសិទ្ធិ។

➢ ការដាក់បញ្ចាំអចលនវត្ថុ៖

ក្នុងគោលការណ៍ច្បាប់បានចែងថា ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំមិនអាចយកវត្ថុបញ្ចាំទៅប្រើប្រាស់ ឬអាស្រ័យផលដោយគ្មានការយល់ព្រមពីកូនបំណុល ដែលជាអ្នកបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំទេ ចំពោះការប្រើប្រាស់ចលនវត្ថុដាក់បញ្ចាំ គឺត្រូវតែមានការយល់ព្រមពីកូនបំណុលជាដាច់ខាត ដែលមានបញ្ញត្តិនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ដោយឡែកចំពោះម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ដែលអាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលបាន គឺក្នុងករណីដែលវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិលើការបញ្ចាំនោះ គឺជាអចលនវត្ថុ ការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីអចលនវត្ថុនោះពុំចាំបាច់មានការយល់ព្រមពីកូនបំណុលឡើយ ។[19]

ឧទាហរណ៍ ៖ លោក X យកដីកសិកម្មដែលជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនដាក់បញ្ចាំលោក Y។ លោក Y អាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើដីកសិកម្មនោះ បានដោយមិនចាំបាច់មានការយល់ព្រមពីលោក X ទេ។

ទោះបីជាម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ អាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិលើការបញ្ចាំដោយមិនចាំបាច់មានការយល់ព្រមពីកូនបំណុលក៏ដោយ ប៉ុន្តែការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនោះគឺត្រូវគោរពវិធីនៃការប្រើប្រាស់នៃអចលនវត្ថុនោះ ឬសិទ្ធិលើបំណុលដែលគ្មានកំណត់ពេល និងមានកំណត់ពេល។ ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុអាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិលើការបញ្ចាំតាមវិធីប្រើប្រាស់នៃអចលនវត្ថុនោះ។ ចំពោះដីដែលម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំបានបង្កើតដើម្បីធានាសិទ្ធិលើបំណុលដែលគ្មានពេលកំណត់ ក្នុងករណីដែលម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំប្រើដីនោះ ដើម្បីធ្វើកសិកម្ម ទោះបីជាសិទ្ធិលើបំណុលរំលត់ដោយការសងក៏ដោយ បើរដូវប្រមូលផលពីដំណាំដែលម្ចាស់សិទ្ធិលើបំណុលបានសាប ឬដាំពី

[18] មាត្រា៣៥៥ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

[19] មាត្រា៨៣៤ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

មុននឹងដល់នៅក្នុងអំឡុងពេល ១(មួយ) ឆ្នាំក៏ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ អាចប្រើដីនោះរហូតដល់ពេលរដូវប្រមូលផលនោះ។ ចំពោះដីដែលសិទ្ធិលើការបញ្ចាំបានបង្កើតដើម្បីធានាសិទ្ធិលើបំណុលដែលមានពេលកំណត់ ក្នុងករណីដែលម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំប្រើដីនោះដើម្បីធ្វើកសិកម្ម ទោះបីជាសិទ្ធិលើបំណុលរំលត់ដោយ ការសងនៅមុនពេលកំណត់ក៏ដោយ បើរដូវប្រមូលផលពីដំណាំដែលម្ចាស់សិទ្ធិបំណុលបានសាប ឬដាំពីមុននឹងដល់នៅក្នុងអំឡុងពេល ១(មួយ) ឆ្នាំ ក៏ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអាចប្រើដីនោះ រហូតដល់ពេលដល់រដូវប្រមូលផលនោះ។ ប៉ុន្តែទោះបីជារដូវប្រមូលផលនោះ នឹងដល់នៅក្នុងអំឡុងពេល ១(មួយ) ឆ្នាំក្រោយការសងនៅមុនពេលកំណត់ក៏ដោយ បើរដូវប្រមូលផលនោះ នឹងដល់ក្រោយពេលកំណត់នៃការសងកាតព្វកិច្ចម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំត្រូវប្រគល់ដីវិញភ្លាម ក្រោយពេលទទួលការសង។[20]

ឧទាហរណ៍ទី១ ៖ ការបញ្ចាំដោយគ្មានពេលកំណត់សង

នៅថ្ងៃទី១ ខែមករា ឆ្នាំ២០១០ លោក X (កូនបំណុល) បានយកដីប្រភេទកសិកម្មមួយកន្លែងដែលជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនទៅដាក់បញ្ចាំនឹងលោក Y(ម្ចាស់បំណុល) ដើម្បីធានាបំណុលចំនួន ៣(បី) ម៉ឺនដុល្លារ។ ក្រោយមកលោក Y បានយកដីនោះទៅដាំស្វាយ ដែលនឹងអាចទទួលផលនៅក្នុង ៥(ប្រាំ) ឆ្នាំក្រោយ ។ បន្ទាប់មកនៅចុងឆ្នាំទី៤ លោក X បានឃើញថាអាចនឹងទទួលផលពីដំណាំនោះ នៅក្នុងឆ្នាំទី៥ ក៏បានយកប្រាក់ចំនួន ៣(បី) ម៉ឺនដុល្លារមកសងលោក Y វិញដើម្បីរំលត់សិទ្ធិលើបំណុល។ ក្នុងករណីនេះក្រោយពេលលោក X បាន សងប្រាក់លោក Y វិញហើយ តើលោក X នឹងទទួលបានដីព្រមទាំងដំណាំលើដីនោះវិញដែរឬទេ?

លោក X បានដាក់ដីបញ្ចាំប្រាក់ ៣ ម៉ឺនដុល្លារ ដើម្បីធានាសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួន ដោយពុំមានកំណត់រយៈពេលសងឡើយ។ ក្រោយមក លោក Y ដែលជាម្ចាស់សិទ្ធិលើបំណុលបានយកដីនោះទៅដាំស្វាយ នឹងគម្រោងដែលនឹងទទួលដល់៥ ឆ្នាំបន្ទាប់។ ស្រាប់តែនៅចុងឆ្នាំទី៤ លោក X បានយកប្រាក់ ៣ ម៉ឺនដុល្លារ ទៅសងលោក Y វិញដើម្បីរំលត់សិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួន។ ក្នុងកលើបែបនេះ លោក X អាចសងប្រាក់នោះទៅលោក Y វិញបានដើម្បីរំលត់សិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួន ប៉ុន្តែលោក X មិនទាន់អាចយកដីនោះមកវិញបានទេ ព្រោះលោក X បានសងប្រាក់លើលោក Y វិញនៅចុងឆ្នាំទី៤ ដែលនឹងសល់រយៈពេលមួយឆ្នាំទៀតប៉ុណ្ណោះ ដល់ពេលត្រូវប្រមូលផលហើយ។ ដូច្នេះបើយោងតាមមាត្រា ៨៣៩ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាក្រកម្ពុជា លោក X ពុំទាន់អាចយកដីនោះ ត្រឡប់មកវិញបានឡើយ ក្នុងអំឡុងពេលមួយឆ្នាំៗប្រមូលផលពីដីនោះ។ ដូច្នេះលោក Y មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ដីនោះបន្តរហូតដល់ប្រមូលផល។

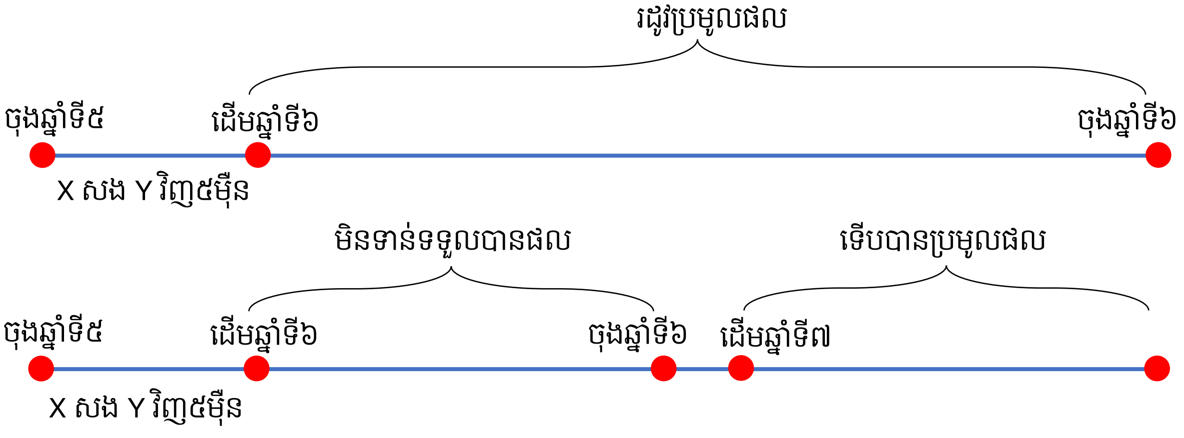
[20] មាត្រា៨៣៤ កថាខណ្ឌទី៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

ឧទាហរណ៍ទី២ ៖ ការសងដោយមានកំណត់រយៈពេល

លោក X(កូនបំណុល) មានដីកសិកម្មមួយកន្លែង ដែលអាចដាំដំណាំបានច្រើនប្រភេទ។ នៅចុងឆ្នាំ ២០០៩ លោក X បានសាងសង់ផ្ទះមួយកន្លែង ដែលខ្វះប្រាក់ចំនួន ៥ ម៉ឺនដុល្លារ។ ហើយនៅថ្ងៃទី ០១ ខែមករា ឆ្នាំ២០១០ លោក X បានយកដីកសិកម្មដែលជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនទៅដាក់បញ្ចាំ ៥ ម៉ឺនដុល្លារ ជាមួយលោក Y (ម្ចាស់បំណុល) ដើម្បីធានាសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួន។ កិច្ចសន្យាបញ្ចាំនោះបានកំណត់រយៈពេល ៦ ឆ្នាំទើប លោក X ត្រូវសងប្រាក់បំណុលនោះទៅលោក Y វិញ។ ក្រោយពីធ្វើកិច្ចសន្យាបញ្ចាំហើយ លោក Y បានយកដី នោះទៅដាំទុរេនដែលវានឹងអាចហុចផលឱ្យនៅឆ្នាំទី៦។ នៅពេលចុងឆ្នាំទី ៥ លោក X បានសម្លឹងឃើញពីការ ប្រមូលផលពីទុរេន និងខ្លួនអាចមានលទ្ធផលសងបំណុលវិញនោះ លោក X ក៏បានយកប្រាក់ចំនួន ៥ ម៉ឺន ដុល្លារ ទៅសងលោក Y វិញដើម្បីរំលត់សិទ្ធិលើបំណុលមុខកំណត់ពេល ហើយនឹងទាមទារយកដីនោះពីលោក Y ត្រឡប់មកវិញ។ តើនៅក្រោយពេលរំលត់សិទ្ធិលើបំណុលមុនពេលកំណត់រួច លោក X មានសិទ្ធិទាមទារដី នោះពីលោក Y វិញដែរឬទេ?

ម្ចាស់បំណុល បានយកដីនោះទៅដាំទុរេនដែលនឹងអាចហុចផលឱ្យនៅឆ្នាំទី៦។ ដល់ចុងឆ្នាំទី៥ កូន បំណុលបានយកប្រាក់ចំនួន ៥ ម៉ឺនដុល្លារ មកសងវិញដើម្បីរំលត់សិទ្ធិលើបំណុល ហើយក៏ទាមទារយកដីនោះ ត្រឡប់ទៅវិញ។ ក្នុងករណីនេះប្រសិនបើផលពីទុរេននឹងប្រមូលនៅក្នុងអំឡុងឆ្នាំទី៦ នោះទោះបីកូនបំណុល បានរំលត់សិទ្ធិបំណុលមុនកំណត់ពេលក៏ដោយ ក៏ម្ចាស់បំណុលនៅតែអាចប្រើប្រាស់ដីនោះរហូតដល់ប្រមូល ផលរួច ទើបកូនបំណុលមានសិទ្ធិទាមទារដីនោះត្រឡប់ទៅវិញ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើកូនបំណុលសងប្រាក់មុនពេល កំណត់នៅដើមឆ្នាំទី៥នោះ ហើយការប្រមូលផលពីទុរេននោះនឹងដល់នៅដើមឆ្នាំទី៧ ក្រោយពេលកំណត់ ម្ចាស់បំណុលត្រូវតែសងដីនោះត្រឡប់ទៅកូនបំណុលវិញ។

- **ករណីសងមុនពេលកំណត់**



ជំពូកទី២

អានុភាពនៃការបញ្ចាំ

អចលនវត្ថុ

ជំពូកទី២
អានុភាពនៃការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ

ផ្នែកទី១. ទំហំនៃអានុភាពការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ

នៅពេលដែលការបញ្ចាំអចលនវត្ថុមួយត្រូវបានបង្កើតឡើងនៅលើដីមួយកន្លែង ការបញ្ចាំនោះមានអានុភាព លើវត្ថុដែលភ្ជាប់នឹងដីនោះរួមទាំងអាគារដែលមាននៅលើដីផងដែរ។ ទោះបីជាអាគារនោះត្រូវបានសង់នៅមុនពេល ឬក្រោយពេលបញ្ចាំក៏ដោយហើយដែលភាគីមិនអាចកំណត់នូវលក្ខខណ្ឌផ្សេងពីនេះ ក្នុងកិច្ចសន្យាបញ្ចាំបានឡើយ។[21]

ការកំណត់បែបនេះដោយហេតុថា យោងមាត្រា១២២នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី វត្ថុដែលនៅជាប់និងដី ឬវត្ថុដែលក្លាយជាភាគមួយនៃដី ជាពិសេសអាគារ ឬសំណង់ដែលសាងសង់នៅលើដីហើយមិនអាចប្តូរកន្លែងបានគឺជាសមាសភាគនៃដី។ ហេតុនេះនាំអោយសិទ្ធិនៃការបញ្ចាំដែលមាននៅលើដីមួយកន្លែងនឹងមានអានុភាពទៅលើអ្វីដែលជា សមាសភាគនៃដីនោះដែរ។ សិទ្ធិនៃការបញ្ចាំនៅលើអចលនវត្ថុមួយកន្លែង មិនមានអានុភាពទៅលើផលដែលកើតចេញពីអចលនវត្ថុ នោះទេមិនថាជាផលស៊ីវិល និងធម្មជាតិឡើយ។ ដោយសារតែការបញ្ចាំត្រូវបានបង្កើតជាធ្នូរទៅនឹងតម្លៃនៅលើ អចលនវត្ថុមួយដើម្បីធានាកាតព្វកិច្ច ប៉ុន្តែអ្នកបង្កើតការបញ្ចាំនៅលើអចលនវត្ថុមួយ គឺនៅតែមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុនោះដដែល ដូចនេះផលជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកធានាដោយវត្ថុ។ មានន័យថាទោះបីជាដី ឬអាគារ ត្រូវបានបញ្ចាំទៅហើយក្តី ក៏ថ្លៃឈ្នួលដែលកើតចេញពីដីឬអាគារនោះនៅតែជារបស់អ្នកធានាដោយវត្ថុដដែល។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលអចលនវត្ថុដែលបញ្ចាំនោះត្រូវបានលក់ដោយការអនុវត្តការបញ្ចាំ អ្នកទិញនឹងធ្វើនូវលទ្ធកម្មកម្ម សិទ្ធិពេញលេញ ហើយម្ចាស់វត្ថុនិងត្រូវបាត់បង់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការបញ្ចាំនេះដែរ។ សិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុរបស់ម្ចាស់វត្ថុក៏ត្រូវរលត់ដែរ។

ផ្នែកទី២. សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ

កថាភាគទី១. ការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ

ជាទូទៅនៅពេលដែលកូនបំណុលបានបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំលើអចលនវត្ថុជាមួយ នឹងម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ(ម្ចាស់បំណុល) បន្ទាប់ពីនោះម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិពេញលេញក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធដែលខ្លួនត្រូវទទួលបានទៅតាមបទបញ្ញត្តិច្បាប់ដែលបានមានចែងដូចតទៅៈ

[21] មាត្រា៨៤៦ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធអាស្រ័យផល

ជាគោលការណ៍ ម្ចាស់សិទ្ធិលើបំណុល (ម្ចាស់បំណុល) មិនអាចមានសិទ្ធិយកវត្ថុបញ្ចាំទៅប្រើប្រាស់ ឬ អាស្រ័យផលដោយគ្មាន ការយល់ព្រមពីអ្នកបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ(កូនបំណុលទេ) ប៉ុន្តែម្ចាស់បំណុលអាចប្រើប្រាស់បាន ត្រឹមតែកម្រិតដែលចាំបាច់ក្នុងការរក្សាវត្ថុបញ្ចាំនោះ។[22] ឧទាហរណ៍ ក យកដីស្រែបញ្ចាំឱ្យ ខ។ ខ អាចប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលលើដីស្រែនោះ ដោយមិនចាំបាច់មានការយល់ព្រមពី ក ទេ ដែលយើងអាចប្រើពាក្យ ការគោរពតាមវិធីប្រើប្រាស់ធម្មតា គឺសំដៅដល់ការប្រើប្រាស់តាមលក្ខណៈដើមនៃអចនលវត្ថុ។[23] ឧទាហរណ៍ ក យកដីចំការទៅបញ្ចាំ ខ ។ ខ អាចប្រមូលផលលើដីនោះបានដោយមិនបាំបាច់មានការយល់ព្រមពី ក ឡើយ។

២. សិទ្ធិបញ្ចាំបន្ត

ជាគោលការណ៍ម្ចាស់បំណុលមិនអាចយកអចលនវត្ថុទៅបញ្ចាំបន្តបានឡើង បើគ្មានការយល់ព្រមពីកូនបំណុល ប៉ុន្តែម្ចាស់បំណុលអាចយកអចលនវត្ថុនេះមកធ្វើជាប្រាតិភោគសម្រាប់កាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនឬ តតិយជនបាន ការបញ្ចាំបន្តមានន័យថា ម្ចាស់បំណុលលើអចលនវត្ថុយកអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនធ្វើជាប្រាតិភោគដើម្បីធានាកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន។ មួយវិញទៀតច្បាប់បានអនុញ្ញាតឱ្យម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអាចយកវត្ថុបញ្ចាំទៅដាក់បញ្ចាំទៀតបាន ដើម្បីធានាកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួននិងតតិយជនហើយម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំបន្ត មានសិទ្ធិទទួលបានជាមុននូវប្រាក់ ដែលបានមកពីការលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុដោយមិនលើសពីទំហំនៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលបានធានាដោយសិទ្ធិ លើការបញ្ចាំបន្ត មានសិទ្ធិទទួលបានជាមុននូវប្រាក់ដែលបានមកពីលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុដោយមិនលើសពី ទំហំនៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលបានធានាដោយសិទ្ធិលើការបញ្ចាំដើមឡើយ។[24] ឧទាហរណ៍ លោក ព បានទទួលបញ្ចាំដីមួយកន្លែងដើម្បីធានា៣០០០$(បីពាន់ដុល្លារគត់) ពីលោក ក។ លោក ក បានជំពាក់លោក ល ចំនួន២០០០$(ពីរពាន់ដុល្លារគត់) ហើយបានយកដីនោះទៅបញ្ចាំបន្តឱ្យលោក ល ដើម្បីធានាបំណុល។ ដូច្នេះនៅពេលលក់ដី នោះលោក ល អាចទទួលបានតែ២០០០$តែប៉ុណ្ណោះ។

---

[22] សេចក្តីពន្យល់ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគទី២ ទំព័រ១៥២

[23] សេចក្តីពន្យល់ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគទី២ ទំព័រ១៥៣

[24] មាត្រា៨៥៩ ចង្អុលមក មាត្រា៨៣៩ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

កថាភាគទី២. កាតព្វកិច្ចរបស់ម្ចាស់បំណុល

១.បន្ទុកសោហ៊ុយគ្រប់គ្រងវត្ថុបញ្ចាំ

ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ មិនអាចទាមទារការប្រាក់នៃសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួនបានទេ។[25] វាជាការសមហេតុផលមួយដែលម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ តម្រូវឱ្យចេញសោហ៊ុយ ព្រោះខ្លួនមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដែលកើតចេញពីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការបញ្ចាំនោះ ប៉ុន្តែមិនមែនមានន័យថាម្ចាស់បំណុលត្រូវទទួលខុសត្រូវបង់ពន្ធដែលកម្មសិទ្ធករនៃដីត្រូវទទួលបន្ទុក។[26]

២.ការប្រាក់នៃសិទ្ធិលើបំណុល

ម្ចាស់បំណុលមិនអាចទាមទារការប្រាក់ នៃសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួនបានទេ។ ម្ចាស់សិទ្ធិលើបំណុលមិនអាចទាមទារការប្រាក់នៃសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួនបានដោយសារ ខ្លួនអាចប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលដែលបានមកពីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការបញ្ចាំឡើយ។

៣. ការសន្យាពិសេស

ចំពោះករណីដែលមានការសន្យាពិសេសនៅក្នុងសកម្មភាពបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ បញ្ញត្តិនៃមាត្រា ៨៣៤ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ) មាត្រា ៨៣៥ (បន្ទុកសោហ៊ុយគ្រប់គ្រង) និងមាត្រា ៨៣៦ (ការប្រាក់នៃសិទ្ធិលើបំណុល) មិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ។ គោលបំណងនៃមាត្រានេះអនុញ្ញាតឱ្យមានការធ្វើកិច្ចព្រមព្រៀងផ្សេងពីបញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ទាក់ទងនឹងមាត្រាចំនួន ៣ ខាងលើនៅក្នុងកិច្ចសន្យាបង្កើតសិទ្ធិការបញ្ចាំ។ ឧទាហរណ៍ ប្រសិនបើមានកិច្ចព្រមព្រៀងមួយដែលអនុញ្ញាតឱ្យម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ រួចផុតពីការចេញសោហ៊ុយគ្រប់គ្រង ឬ បន្ទុកផ្សេងទៀតទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុ បើទោះបីជា ម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល។ ជាមួយគ្នានេះដែរ បើសិនជាមាន កិច្ចព្រមព្រៀងមួយ ដែលអនុញ្ញាតឱ្យម្ចាស់បំណុលទាមទារការប្រាក់នៃសិទ្ធិលើបំណុល ទោះបីជាម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការបញ្ចាំក៏ដោយ កិច្ចព្រមព្រៀងនោះ នឹងត្រូវបានទទួលស្គាល់អានុភាពហើយម្ចាស់បំណុលអាចទាមទារការប្រាក់ នៃសិទ្ធិលើបំណុលនោះបាន(ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ៥ ទំព័រ៤០។

[25] មាត្រា៨៣៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

[26] មាត្រា៨៣៥ សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ៤ គន្លឹទី៦

ផ្នែកទី៣. សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចនៃអ្នកបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ

កថាភាគទី១. សិទ្ធិទាមទារវត្ថុបញ្ចាំ និងសំណងខូចខាត

ម្ចាស់បំណុលត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះការវិនាសបាត់បង់ទ្រព្យបញ្ចាំ ពោលគឺត្រូវសងតម្លៃខូចខាតនៃទ្រព្យបញ្ចាំ ដោយកាត់ប្រាក់ក្នុងបំណុលរបស់ខ្លួនបាន ប្រសិនបើទ្រព្យនោះត្រូវបានខូចខាតដោយអំពើឬកំហុសណាមួយរបស់ខ្លួន។[27] ម៉្យាងទៀតកូនបំណុលមានសិទ្ធិទទួលយកទ្រព្យបញ្ចាំមកវិញ បើខ្លួនបានសងបំណុលគ្រប់ចំនួនហើយ។ ម្ចាស់បំណុលមិនអាចបដិសេធដោយយកលេសថាកូនបំណុលនៅជំពាក់មួយផ្សេងទៀតបានទេ ទោះជាបំណុលនោះដល់ពេលកំណត់ទារក៏ដោយ។ ប៉ុន្តែម្ចាស់បំណុលអាចបដិសេធមិនប្រគល់បាន បើមានកិច្ចសន្យាបញ្ចាំថ្មីមួយទៀតលើទ្រព្យដដែលហើយបានរៀបចំឡើងតាមទម្រង់នៃច្បាប់។[28]

កថាភាគទី២. កាតព្វកិច្ចសងសំណង

បើម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំបានចេញចំណាយជាចាំបាច់ដើម្បីគ្រប់គ្រងនិងថែរក្សាវត្ថុបញ្ចាំ អ្នកបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំមានករណីកិច្ចសងនូវចំណាយនោះវិញតាមការទាមទារពីម្ចាស់សិទ្ធិបញ្ចាំ។ ជាងនេះទៅទៀតអ្នកបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំទទួលបន្ទុកសងនូវចំណាយទាំងអស់ ឬសងនូវតម្លៃប្រាក់ដែលកើនទៅម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ បើអ្នកនោះបានចេញចំណាយធ្វើឱ្យកើនថ្លៃនៃវត្ថុបញ្ចាំនោះ។[29]

ក្រៅពីកាតព្វកិច្ចខាងលើនេះ កូនបំណុលក៏មានកាតព្វកិច្ចសងនូវកាតព្វកិច្ចរបស់កូនបំណុលឬបាត់បង់កម្មសិទ្ធិលើវត្ថុបញ្ចាំដោយការអនុវត្តសិទ្ធិលើការបញ្ចាំនោះ ពោលគឺដោយការលក់ដោយបង្ខំ។[30]

ផ្នែកទី៤. ការលក់ដោយការទាមទារ

កថាភាគទី១. ការសងដោយការទាមទារ

ក្នុងផ្នែកនេះយើងនិងលើកយកបញ្ញត្តិស្តីពី ហ៊ីប៉ូតែកមកនិយាយពីព្រោះតែបញ្ញត្តិនេះវាអាចប្រតិបត្តិបានដូចទៅនិងការបញ្ចាំអចលនវត្ថុដែរ។ ក្នុងករណីដែលតតិយជនដែលទិញកម្មសិទ្ធិ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬផលុបភោគ ចំពោះអចលនវត្ថុ បានសងថ្លៃលក់ នោះម្ចាស់បំណុល តាមការទាមទាររបស់ម្ចាស់បំណុលអចលនវត្ថុ ហើយការអចលនវត្ថុត្រូវរលត់សម្រាប់តតិយជននោះ។

27 មាត្រា២១២ ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១

28 មាត្រា២១៨ ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១

29 មាត្រា៨២៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

30 មាត្រា៨២៨ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ និងត្រូវរលត់ប្រសិនបើតតិយជនដែលបានលទ្ធកម្មនៃអចលនវត្ថុនោះ តាមទាមទាររបស់ម្ចាស់បំណុលនៃការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ។ មានន័យថា ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុនិងត្រូវរលត់ ប្រសិនបើម្ចាស់បំណុលនៃការបញ្ចាំនោះទាមទារឱ្យតតិយជន ដែលបានលទ្ធកម្មសងថ្លៃលក់អចលនវត្ថុ ហើយតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនោះសងថ្លៃលក់អចលនវត្ថុតាមការទាមទារនោះ។

កថាភាគទី២. ការរលត់ដោយអាជ្ញាយុកាល

មាត្រា៨៦៥ ស្តីពីហ៊ីប៉ូតែកមិនបានបញ្ញត្តិថា ហ៊ីប៉ូតែកបង្កើតឡើងដើម្បីធានា (មាត្រា៤៨៩ ហេតុនៃការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលនៃការរំលត់សិទ្ធិលើបំណុល) ទោះបីជាម្ចាស់បំណុលមិនបានធ្វើនីតិវិធីផ្អាកអាជ្ញាយុកាលចំពោះហ៊ីប៉ូតែកក៏ដោយ ក៏ហ៊ីប៉ូតែកមិនត្រូវរលត់ដោយឯកឯងឡើងឡើយ។

១. ការរលត់ដោយអាជ្ញាយុកាលនៃការរលត់សិទ្ធិលើបំណុល

ដូចដែលបានបកស្រាយពីខាងលើរួចមកហើយ ហ៊ីប៉ូតែកគឺជាសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយផ្អែកលើសិទ្ធិលើបំណុល ឬអាចនិយាយម៉្យាងទៀតថាហ៊ីប៉ូតែកគឺជាសិទ្ធិបន្ទាប់បន្សំនៃសិទ្ធិលើបំណុល។ ហេតុដូច្នេះហើយបើកាលណាសិទ្ធិលើបំណុលត្រូវបានរលត់ដោយអាជ្ញាយុកាលនឹងនាំឱ្យសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សត្រូវរលត់ទៅតាមនោះដែរ។ ហ៊ីប៉ូតែកមិនអាចរលត់ដោយអាជ្ញាយុកាលដោយឯករាជ្យពីសិទ្ធិលើបំណុលបានឡើយ។ ហើយប្រសិនបើម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកបានធ្វើនីតិវិធីផ្អាកអាជ្ញាយុកាលចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា (ដូចមានបញ្ញត្តិក្នុងមាត្រា៤៨៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី) នោះហ៊ីប៉ូតែកមិនអាចរលត់បានឡើយ បើទោះបីជាម្ចាស់បំណុលមិនបានធ្វើនីតិវិធីផ្អាកអាជ្ញាយុកាលចំពោះហ៊ីប៉ូតែកក៏ដោយ (បញ្ញត្តិដូចដែលបានបកស្រាយក្នុងចំនុចនេះត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាចំពោះករណីការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ)។

២. ការរលត់ដោយលទ្ធកម្មនូវអចលវត្ថុដោយអាជ្ញាយុកាល

ពេលដែលបុគ្គលក្រៅពីកូនបំណុល ឬក្រៅពីអ្នកដែលបានបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក បានកាន់កាប់អចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក ដោយមានលក្ខខណ្ឌចាំបាច់សម្រាប់អាជ្ញាយុកាលនៃការទទួលសិទ្ធិ ហ៊ីប៉ូតែកត្រូវរលត់។ មានន័យថា ប្រសិនបើតតិយជនក្រៅពីកូនបំណុល និងអ្នកដែលបានបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកបានកាន់កាប់អចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកហើយបានធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយអាជ្ញាយុកាល នោះហ៊ីប៉ូតែកនឹងត្រូវរលត់។ បានជាបញ្ញត្តិនេះគឺចែងយ៉ាងដូច្នេះ ព្រោះការធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយអាជ្ញាយុកាល គឺជាលទ្ធកម្មតាំងពីដំបូង ពោលគឺជាលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយពេញលេញ ដោយគ្មានជាប់បន្ទុកណាមួយនោះទេ។ ចំណុចនេះគឺផ្ទុកពីលទ្ធកម្មបន្ត ដែលតម្រូវឱ្យអ្នកធ្វើលទ្ធកម្មបន្តត្រូវទទួលបន្ទុកទាំងអស់ដែលមានលើវត្ថុនោះជាអាទ៍

ដូចជាការទិញអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកដោយតតិយជន គឺជាលទ្ធកម្មបន្ត ដូច្នេះអ្នកទិញត្រូវទទួលបន្ទុកហ៊ីប៉ូតែកលើអចលនវត្ថុនោះផងដែរ។

ប៉ុន្តែក្រមរដ្ឋប្បវេណីក៏បានចែងនូវបញ្ញត្តិមួយដើម្បីការពារម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកផងដែរ ពោលគឺប្រសិនបើតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក បានដឹងនៅពេលដែលខ្លួនបានធ្វើលទ្ធកម្មដោយអាជ្ញាយុកាលជាជនទុច្ចរិត នោះក្រមរដ្ឋប្បវេណីមិនការពារទេ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកនៅតែអាចអះអាងនូវហ៊ីប៉ូតែកចំពោះតតិយជននោះបានដដែល។ ទុច្ចរិតត្រង់នេះគឺចង់សំដៅដល់អ្នកធ្វើលទ្ធកម្មបានដឹងអំពីអត្ថិភាពនៃហ៊ីប៉ូតែកលើអចលនវត្ថុនោះ ហើយនៅតែធ្វើលទ្ធកម្ម។

ជំពូកទី៣

នីតិវិធីនៃការអនុវត្ត

ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ

ជំពូកទី៣
នីតិវិធីនៃការអនុវត្តការបញ្ជាំអចលនវត្ថុ

ផ្នែកទី១. ការដាក់ពាក្យសុំ និងការពិនិត្យពាក្យសុំ

នៅក្នុងសារណាបទនេះ យើងខ្ញុំក៏ចង់រំលេចផងដែរនូវឱកាសនៃការអនុវត្តការបញ្ជាំអចលនវត្ថុ ហេតុនេះហើយយើងខ្ញុំនឹងសរសេរនូវនីតិវិធីនៃការអនុវត្តចំពោះសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស។ មួយវិញទៀតដោយសារតែការមើលទៅលើតថភាពសង្គមកម្ពុជាយើងជាក់ស្តែង គឺភាគច្រើននោះអចលនវត្ថុមួយគឺជាប្រាតិភោគសម្រាប់ធានាសិទ្ធិលើបំណុលចំពោះម្ចាស់បំណុលតែមួយប៉ុណ្ណោះ ដូច្នេះហើយសារណាបទរបស់យើងខ្ញុំត្រង់ចំណុចនេះគឺកំណត់វិសាលភាពនៃការបកស្រាយនូវនីតិវិធីនៃការអនុវត្ត ដោយសន្មតថាមានម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តតែមួយប៉ុណ្ណោះ។

កថាភាគទី១. ការរៀបចំដាក់ពាក្យ

ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តត្រូវរៀបចំនូវឯកសារចំនួន៤ គឺ៖

- ❖ ឯកសារចម្លងយថាភូតនៃលិខិតអនុវត្ត
- ❖ រូបមន្តអនុវត្ត
- ❖ លិខិតបញ្ជាក់អំពីការបញ្ជូន
- ❖ ឯកសារចម្លងដែលមានសេចក្តីបញ្ជាក់នៃសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ។

១. ឯកសារចម្លងយថាភូតនៃលិខិតអនុវត្ត

ការអនុវត្តសិទ្ធិប្រាតិភោគ គឺតម្រូវឱ្យមានលិខិតអនុវត្ត ហើយលិខិតអនុវត្តនោះទៀតសោតត្រូវបានបែងចែកជាពីរប្រភេទគឺ៖

❖ សាលក្រម ឬសាលដីកាស្ថាពរដែលបញ្ជាក់អំពីអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគ ឬលិខិតដែលមានអានុភាពដូចសាលក្រម ឬសាលដីកាស្ថាពរនោះ។ ឧទាហរណ៍មានដូចជា សាលក្រមស្ថាពរដែលទទួលស្គាល់នូវការទាមទារនៃបណ្តឹងទាមទារឱ្យបញ្ជាក់អំពីអត្ថិភាពនៃហ៊ីប៉ូតែក សាលក្រមស្ថាពរដែលច្រានចោលការទាមទារនៃបណ្តឹងទាមទារឱ្យបញ្ជាក់អំពីនត្ថិភាពនៃហ៊ីប៉ូតែក (សាលក្រមស្ថាពរដែលបង្គាប់ឱ្យធ្វើនីតិវិធីចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក កំណត់ហេតុសះជា ឬកំណត់ហេតុទទួលស្គាល់ការទាមទារ ដែលមានអត្ថន័យដូចគ្នានឹងសាលក្រមខាងលើនេះជាអាទិ៍។[31]

[31] មាត្រា៤៩៦ សេចក្តីកំណត់មាត្រានីមួយៗ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

❖ លិខិតយថាភូតដែលធ្វើឡើងដោយសារការី ហើយដែលបញ្ជាក់អំពីអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគ។ ត្រង់នេះគឺសំដៅដល់លិខិតយថាភូតចូសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ឬការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ។[32]

ដោយសារតែតុលាការជាអ្នករក្សាទុកនូវច្បាប់ដើមនៃសាលក្រម ឬសាលដីកាស្ថាពរ ដូច្នេះហើយម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តត្រូវស្នើសុំលិខិតចម្លងយថាភូតនៃសាលក្រម ឬសាលដីកាស្ថាពរទាំងនោះពីតុលាការដែលបានចេញសាលក្រម ឬសាលដីកានោះហើយបញ្ជាក់ថាជាឯកសាចម្លងយថាភូត ហើយនឹងចុះហត្ថលេខារួចហើយបញ្ជូនទៅម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត។

ប្រសិនបើនៅពេលបង្កើតការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តបានពឹងពាក់សារការីឱ្យធ្វើលិខិតយថាភូត ដូច្នេះលិខិតយថាភូតនេះគឺមានតម្លៃជាលិខិតអនុវត្ត។ ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត ត្រូវស្នើសុំសារការីឱ្យចេញឯកសារចម្លងថាភូតលិខិតនោះ។

២. រូបមន្តនៃការអនុវត្ត

នៅពេលដែលម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តទទួលបានឯកសារចម្លងយថាភូតនៃលិខិតអនុវត្តហើយក្នុងករណីដែលលិខិតអនុវត្តគឺជាសាលក្រម ឬសាលដីកាស្ថាពរ ឬលិខិតដែលមានអានុភាពដូចសាលក្រម ឬសាលដីកាស្ថាពរ ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តត្រូវដាក់នូវ**ឯកសារចម្លងយថាភូតនៃលិខិតអនុវត្ត** រួមជាមួយនឹង**ពាក្យសុំឱ្យផ្តល់រូបមន្តអនុវត្ត**ទៅកាន់ក្រឡាបញ្ជីនៃតុលាការដែលមានសំណុំរឿង។ ក្រឡាបញ្ជី ឬសារការីធ្វើការផ្ទៀងផ្ទាត់លើច្បាប់ដើមនៃលិខិតអនុវត្ត និងសំណុំរឿងជាអាទិ៍ ហើយធ្វើការត្រួតពិនិត្យបានសរសេរអំពីអត្ថិភាពនៃប្រាតិភោគឬអត់ នឹងធ្វើការពិនិត្យសាលក្រមជាស្ថាពរហើយឬនៅ ប្រសិនបើយល់ឃើញថាត្រឹមត្រូវ ក្រឡាបញ្ជី ឬសាការីផ្តល់រូបមន្តអនុវត្តលើឯកសារចម្លងយថាភូតនៃលិខិតអនុវត្ត។

ពាក្យសុំឱ្យផ្តល់រូបមន្តអនុវត្តដែលម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តត្រូវភ្ជាប់ជូនទៅក្រឡាបញ្ជី ឬសារការីត្រូវធ្វើឡើងដោយលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ នឹងត្រូវសរសេរនូវចំណុចមួយចំនួនដូចខាងក្រោមនេះ៖

❖ ឈ្មោះ ឬនាមករណ៍ និងអាសយដ្ឋានរបស់ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត និងកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត ហើយនិងឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋានរបស់អ្នកតំណាងដែលបានកំណត់។

❖ សញ្ញាណនៃលិខិតអនុវត្ត (ថាតើជាសាលក្រម ឬសាលដីកាស្ថាពរដែលបញ្ជាក់ពីអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគ ឬជាលិខិតយថាភូតដែលចេញដោយសាការី)។

❖ ហេតុការណ៍ និងមូលហេតុ បើការទាមទារឱ្យផ្តល់រូបមន្តនៃការអនុវត្តត្រូវធ្វើឡើងតាមបញ្ញត្តិនៃ (រូបមន្តអនុវត្តពិសេស)[33] ឬ (ការផ្តល់រូបមន្តអនុវត្តច្រើនច្បាប់ជាអាទិ៍) នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី។[34]

---

[32] មាត្រា៤៩៦ សេចក្តីកំណត់មាត្រានីមួយៗ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[33] មាត្រា៣៥៦ ក្រមនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[34] មាត្រា៣៥៨ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមនីតិរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ក្រឡាបញ្ជី ឬសារការីត្រូវចេញរូបមន្តអនុវត្តតាមវិធីសរសេរភ្ជាប់បន្ថែមនៅផ្នែកខាងក្រោមនៃ**ឯកសារចម្លងយថាភូតនៃលិខិតអនុវត្ត** នូវចំណុចនីមួយៗដូចដែលមានចែងក្នុងមាត្រា៣៥៧ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ព្រមទាំងត្រូវចុះហត្ថលេខាលើរូបមន្តអនុវត្តនោះ ដោយសរសេរថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំនៃការផ្តល់រូបមន្តអនុវត្តផង។ ជាធម្មតា រូបមន្តនៃការអនុវត្តសរសេរថា "ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត X អាចអនុវត្តអចលនវត្ថុ ចំពោះកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត Y បាន ដោយផ្អែកតាមលិខិតនេះ។ *ហត្ថលេខារបស់ក្រឡាបញ្ជី ឬសារការី និង កាលបរិច្ឆេទនៃការចេញរូបមន្តនៃការអនុវត្ត* ប៉ុណ្ណោះគឺមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ហើយ។[35] លើកលែងតែមានស្ថានភាពពិសេសមួយចំនួន ដែលក្រឡាបញ្ជី ឬសារការីត្រូវសរសេរនូវចំណុច ខ គ និង ឃ ដែលមានចែងក្នុងកថាខណ្ឌទី១ នៃមាត្រា ៣៥៧ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ចូលទៅក្នុងរូបមន្តនៃការអនុវត្ត។

លើសពីនេះទៅទៀត ក្រឡាបញ្ជី ឬសារការីត្រូវសរសេរនូវចំណុចនីមួយៗដូចដែលមានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌទី១ មាត្រា៣៥៩ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី នៅលើច្បាប់ដើមនៃលិខិតអនុវត្តនោះ។

❖ **លិខិតបញ្ជាក់អំពីការបញ្ជូន**

មុនពេលដាក់ពាក្យសុំអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក ឯកសារចម្លងយថាភូតនៃលិខិតអនុវត្តត្រូវបញ្ជូនទៅកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត។ លើសពីនេះទៅទៀត ក្នុងករណីដែលបានផ្តល់រូបមន្តអនុវត្តពិសេស នោះរូបមន្តអនុវត្ត និងឯកសារចម្លងដែលមានសេចក្តីបញ្ជាក់នៃឯកសារ ដែលម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តបានដាក់ ដើម្បីទទួលបានរូបមន្តអនុវត្តពិសេស ក៏ត្រូវបញ្ជូនទៅឱ្យកូនបំណុលនៃការអនុវត្តផងដែរ។

ប្រសិនបើលិខិតអនុវត្តគឺជាសាលក្រម ឬសាលដីកាស្ថាពរ នោះឯកសារចម្លងយថាភូតនៃលិខិតអនុវត្តត្រូវបញ្ជូនទៅកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត ដោយក្រឡាបញ្ជី។ បន្ទាប់ពីបញ្ជូនរួចរាល់ ក្រឡាបញ្ជីត្រូវចេញលិខិតបញ្ជាក់អំពីការបញ្ជូននោះទៅឱ្យម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត។ ប្រសិនបើលិខិតយថាភូតនៃកិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ឬការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ ត្រូវបានប្រើប្រាស់ជាលិខិតអនុវត្ត ការបញ្ជូនលិខិតអនុវត្តក្នុងករណីនេះគឺពុំមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីទេ ដូច្នេះការបញ្ជូនគឺប្រព្រឹត្តទៅស្របតាមបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗ និងការអនុវត្តជាក់ស្តែង ដែលមានលក្ខណៈសមស្រប។[36] ក្នុងករណីដែលសារការីបានធ្វើការបញ្ជូន នោះសារការីត្រូវចេញលិខិតបញ្ជាក់អំពីការបញ្ជូននោះទៅឱ្យម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត។

❖ **ឯកសារចម្លងដែលមានសេចក្តីបញ្ជាក់នៃសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ**

ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត ត្រូវដាក់ពាក្យសុំឱ្យចេញឯកសារចម្លងដែលមានសេចក្តីបញ្ជាក់នៃសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ឬរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែល

[35] SHIMANUKI Masao ជំនាញការជប៉ុន នីតិវិធីនៃការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក ឆ្នាំ២០១៦

[36] SHIMANUKI Masao ជំនាញការជប៉ុន នីតិវិធីនៃការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក ឆ្នាំ២០១៦

អចលនវត្ថុនោះតាំងនៅ ឬដាក់ទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាលក៏បាន។ ពាក្យសុំឱ្យចេញសេចក្តីបញ្ជាក់នោះ ត្រូវសរសេរជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដោយសរសេរនូវចំណុចមួយចំនួនដូចខាងក្រោម៖

-គោលបំណងនៃការសុំឱ្យចេញលិខិតបញ្ជាក់

-ឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋានរបស់អ្នកដាក់ពាក្យសុំ

-ឈ្មោះរបស់អ្នកតំណាងនីតិបុគ្គល ក្នុងករណីដែលអ្នកដាក់ពាក្យសុំជានីតិបុគ្គល

-ឈ្មោះសៀវភៅចុះបញ្ជី

-អត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុ

-ចំនួនលិខិតបញ្ជាក់

-កាលបរិច្ឆេទនៃការដាក់ពាក្យសុំ។[37]

អ្នកដាក់ពាក្យសុំត្រូវបង់សោហ៊ុយសេវាផងដែរ។ នៅពេលដែលទទួលបាននូវពាក្យសុំឱ្យចេញលិខិតបញ្ជាក់ ប្រសិនបើពាក្យសុំនោះបានបំពេញត្រឹមត្រូវ និងអ្នកដាក់ពាក្យសុំបានបង់សោហ៊ុយរួចរាល់ហើយ មន្ត្រីចុះបញ្ជី ត្រូវចេញលិខិតបញ្ជាក់ឱ្យអ្នកដាក់ពាក្យសុំនោះ ដោយពុំមានការយឺតយ៉ាវ ឬយ៉ាងយូរបំផុតមិនឱ្យលើសពីរយៈពេល ៣ថ្ងៃគិតចាប់ពីថ្ងៃទទួលបានពាក្យសុំ។

៣. ឯកសារចម្លងដែលត្រូវភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ

ឯកសារដែលត្រូវភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ គឺសុទ្ធសឹងជាឯកសារទាំងឡាយ ដែលបានរៀបរាប់នៅចំណុចការរៀបចំដាក់ពាក្យ ដែលឯកសារទាំងនោះមានដូចជា៖

- ឯកសារចម្លងយថាភូតនៃលិខិតអនុវត្តដែលមានភ្ជាប់ជាមួយរូបមន្តអនុវត្ត (កថាខណ្ឌទី២ មាត្រា៥០៩ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី)
- ឈ្មោះសៀវភៅចុះបញ្ជី
- អត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុ
- ចំនួនលិខិតបញ្ជាក់
- កាលបរិច្ឆេទនៃការដាក់ពាក្យសុំ។

អ្នកដាក់ពាក្យសុំត្រូវបង់សោហ៊ុយសេវាផងដែរ នៅពេលដែលទទួលបាននូវពាក្យសុំឱ្យចេញលិខិតបញ្ជាក់ ប្រសិនបើពាក្យសុំនោះបានបំពេញត្រឹមត្រូវ និងអ្នកដាក់ពាក្យសុំបានបង់សោហ៊ុយរួចរាល់ហើយ មន្ត្រី

[37] ប្រការ១៣៨ ប្រកាសអន្តរក្រសួងរវាង ក្រសួងដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ លេខ៣០កយ.ដនស.ប្រក/១៣ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្ខទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣

ចុះបញ្ជី ត្រូវចេញលិខិតបញ្ជាក់ឱ្យអ្នកដាក់ពាក្យសុំនោះ ដោយពុំមានការយឺតយ៉ាវ ឬយ៉ាងយូរបំផុតមិនឱ្យលើសពីរយៈពេល ៣ថ្ងៃងចាប់ពីថ្ងៃទទួលពាក្យសុំ។[38]

កថាភាគទី២. ការសរសេរពាក្យសុំ

១. ខ្លឹមសារនៃពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ

ទម្រង់នៃពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ ម្ចាស់បំណុលត្រូវបំពេញនូវចំណុចមួយចំនួនដូចដែលមានកំណត់ក្នុងមាត្រា ៥០៩ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីដែលមានដូចជា៖

- សញ្ញាណនៃម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុដែលជាកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត កូនបំណុលនៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា និងអ្នកតំណាង
- សញ្ញាណនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគ និងសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា
- សញ្ញាណនៃអចលវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការអនុវត្តសិទ្ធិប្រាតិភោគ
- ហេតុការណ៍ និងទំហំនៃផ្នែកនៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលបានធានា បើធ្វើការអនុវត្តសិទ្ធិប្រាតិភោគចំពោះផ្នែកមួយនៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា។

២. ឯកសារដែលត្រូវភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ

ឯកសារដែលត្រូវច្បាប់ជាមួយពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ គឺសុទ្ធសឹងជាឯកសារទាំងឡាយដែលបាន រៀបរាប់នៅចំណុចការរៀបចំដាក់ពាក្យ ដែលឯកសារទាំងនោះមានដូចជា៖

- ឯកសាងយថាភូតនៃលិខិតអនុវត្តដែលមានភ្ជាប់ជាមួយរូបមន្តអនុវត្ត (កថាខណ្ឌទី២ មាត្រា ៥០៩ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី)
- លិខិតបញ្ជាក់អំពីការបញ្ជូន (មាត្រា៣៦០ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី)
- ឯកសារចម្លងដែលមានសេចក្តីបញ្ជាក់នៃសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលវត្ថុ (កថាខណ្ឌទី២ មាត្រា ៥០៩នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី)
- លិខិតបញ្ជាក់អំពីសិទ្ធិតំណាង (កថាខណ្ឌទី២ មាត្រា៥៣ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី)។

កថាភាគទី៣. ការដាក់ពាក្យសុំ

១. តុលាការដែលមានសមត្ថកិច្ច

ម្ចាស់បំណុលនៃកអនុវត្តត្រូវយកពាក្យសុំអនុវត្តដោយបង្ខំ និងឯកសារភ្ជាប់ទៅដាក់នៅសាលាដំបូងដែលមានសមត្ថកិច្ច សាលាដំបូងដែលមានសមត្ថកិច្ចត្រង់នេះ គឺសាលាដំបូងដែលមានសមត្ថកិច្ចលើ

[38] ប្រការ១៣៩ ប្រកាសអន្តរក្រសួងរវាង ក្រសួងដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ លេខ៣០កយ.ដនស.ប្រក/១៣ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣

ទីកន្លែង ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ។[39] ឧទាហរណ៍ថា អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការអនុវត្តស្ថិតនៅខេត្តកំពង់ចាម ដូច្នេះសាលាដំបូងដែលមានសមត្ថកិច្ចក្នុងករណីនេះគឺសាលាដំបូងខេត្តកំពង់ចាម។ លើសពីនេះទៀត សមត្ថកិច្ចតុលាការនេះគឺជាសមត្ថកិច្ចផ្តាច់មុខ ពោលគឺភាគីមិនមានជម្រើសផ្សេង ឬអាចនិយាយថាគូភាគីមិនអាចព្រមព្រៀងគ្នាជ្រើសរើសតុលាការជាតុលាការមានសមត្ថកិច្ចបានឡើយ។[40]

២. ការបង់ពន្ធ និងសោហ៊ុយចំណាយផ្សេងៗ

នៅពេលម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តយកពាក្យសុំទៅដាក់នៅសាលាដំបូងដែលមានសមត្ថកិច្ច ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តត្រូវបង់ពន្ធដាក់ពាក្យសុំ។ ផ្អែកតាមមាត្រា៣៧២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីចែងថា *ក្នុងករណីដែលដាក់ពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំទៅតុលាការអនុវត្ត ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តត្រូវបង់ពន្ធចំនួន ១០.០០០ (មួយម៉ឺន) រៀល។*

ក្រៅពីពន្ធដាក់ពាក្យសុំ ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តក៏ត្រូវបង់ជាមុខនូវសោហ៊ុយចាំបាច់ដើម្បីធ្វើនីតិវិធីនៃការអនុវត្តដោយបង្ខំផងដែរ។[41] សោហ៊ុយសម្រាប់ការអនុវត្តនេះគឺជាសោហ៊ុយដែលចាំបាច់ដើម្បីធ្វើឱ្យនីតិវិធីនៃការអនុវត្តអាចដំណើរការទៅបាន សោហ៊ុយនេះត្រូវយកមកប្រើប្រាស់ដូចជា សោហ៊ុយចំណាយនៅពេលដែល ក្រឡាបញ្ជីធ្វើការបញ្ជូនសំណុំរឿង ឬឯកសារនានាតាមរយៈប្រៃសណីយ៍ ប្រាក់កម្រៃសម្រាប់អ្នកវាយតម្លៃអចលនវត្ថុ ចំណាយសម្រាប់អ្នកសង្កេតការណ៍នៅពេលអនុវត្ត សោហ៊ុយចំណាយនៅពេលដែលក្រឡាបញ្ជី ផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជីទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីជាអាទិ៍។ សោហ៊ុយសម្រាប់ការអនុវត្តនេះមិនមានបញ្ញត្តិនៅក្នុងច្បាប់ឡើយ តែតុលាការអនុវត្តជាអ្នកសម្រេចប្រកបដោយឆន្ទានុសិទ្ធិ ដោយផ្អែកលើស្ថានភាពជាក់ស្តែងនៃការអនុវត្ត។ ឧទាហរណ៍ដូចជាស្ថានភាពនៃអចលនវត្ថុ ទីតាំងដែលត្រូវធ្វើការបញ្ជូន មធ្យោបាយនៃការបញ្ជូនជាដើម។ ម្យ៉ាងទៀត យើងដឹងហើយថាសោហ៊ុយសម្រាប់ការអនុវត្តគឺត្រូវបានប៉ាន់ស្មានដោយតុលាការអនុវត្ត ដូច្នេះការប៉ាន់ស្មាននេះមិនអាចត្រឹមត្រូវទាំងស្រុងនោះទេ វាអាចនៅពេលអនុវត្តទៅមានការខ្វះខាតនូវសោហ៊ុយបន្ថែមសម្រាប់ការអនុវត្ត ដូច្នេះត្រង់នេះច្បាប់ក៏បានអនុញ្ញាតឱ្យតុលាការអនុវត្តអាចបង្គាប់ឱ្យបង់សោហ៊ុយបន្ថែមបានក្នុងករណីដែលសោហ៊ុយដែលបង្គាប់ឱ្យបង់ពីដំបូងនេះមានការខ្វះខាត។[42] ហើយប្រសិនបើអ្នកដាក់ពាក្យសុំមិនបានបង់សោហ៊ុយទេ តុលាការអនុវត្តអាចលើកចោលពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬអាចលុបចោលនីតិវិធីនៃការអនុវត្តដោយបង្ខំបាន។[43]

---

[39] មាត្រា៤១៨ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[40] មាត្រា៣៤៦ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[41] មាត្រា៣៧៥ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[42] មាត្រា៣៧៥ កថាខណ្ឌទី២ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[43] មាត្រា៣៧៥ កថាខណ្ឌទី៣ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

តាមពិតទៅសោហ៊ុយសម្រាប់ការអនុវត្តនេះ មិនមែនជាបន្ទុករបស់ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តឡើយ ពោលគឺសោហ៊ុយនេះជាបន្ទុករបស់កូនបំណុលនៃការអនុវត្ត។[44] គ្រាន់តែជាដំបូងម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តត្រូវចេញសោហ៊ុយសម្រាប់ការអនុវត្តជាមុនសិន ដើម្បីឱ្យនីតិវិធីនៃការអនុវត្តអាចដំណើរការទៅបានបន្ទាប់មក ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តនឹងទទួលបានសោហ៊ុយនេះពីកូនបំណុលនៃការអនុវត្តមកវិញ ពីប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុ។

កថាភាគទី៤. ការពិនិត្យពាក្យសុំ

កាលដែលពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តបានដាក់ទៅតុលាការអនុវត្តដែលមានសមត្ថកិច្ចហើយ តុលាការអនុវត្តត្រូវពិនិត្យមើលនូវពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំនោះ ថាតើបានសរសេរត្រឹមត្រូវតាមបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី១ នៃមាត្រា៥០៩ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីដែរឬទេ។ បន្ទាប់មកទៀត តុលាការអនុវត្តត្រូវពិនិត្យមើលនូវលិខិតភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដូចដែលបានរៀបរាប់ក្នុងចំណុច (២) នៃសារណាបទនេះ ថាតើមានគ្រប់គ្រាន់ដែរឬទេ ក្រៅពីនេះតុលាការអនុវត្តក៏ត្រូវពិនិត្យមើលផងដែរនូវការបង់ពន្ធដាក់ពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ និងសោហ៊ុយចាំបាច់សម្រាប់នីតិវិធីអនុវត្ត តាមរយៈបង្កាន់ដៃនៃការបង់ពន្ធដែលភ្ជាប់មកជាមួយ។

១. ដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមការលក់ដោយបង្ខំ

បើតុលាការអនុវត្តពិនិត្យមើលពាក្យសុំ និងឯកសារភ្ជាប់ទាំងឡាយមានភាពត្រឹមត្រូវទាំងទម្រង់ និងខ្លឹមសារតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ជាធរមានហើយ ព្រមទាំងអាចបញ្ជាក់បានថា ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តពិតជាមានសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សពិតប្រាកដមែន នោះតុលាការអនុវត្តនឹងចេញដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមការលក់ដោយបង្ខំ។[45] ហេតុនេះជាឧទាហរណ៍ដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមការលក់ដោយបង្ខំអាចសរសេរថា *"ត្រូវចាប់ផ្ដើមនីតិវិធីលក់ដោយបង្ខំហើយត្រូវរឹបអូសអចលនវត្ថុ.........ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់កូនបំណុលនៃការអនុវត្ត ដោយផ្អែកលើការបញ្ចាំអចលវត្ថុចំពោះម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តដោយផ្អែកលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ........។*[46]

២. ដីកាសម្រេចលើកចោលពាក្យសុំឱ្យលក់ដោយបង្ខំ

ប្រសិនបើតុលាការអនុវត្តពិនិត្យទៅឃើញថាពាក្យសុំឱ្យអនុវត្ត ឬឯកសារភ្ជាប់ពុំទាន់មានភាពត្រឹមត្រូវទេ នោះតុលាការអនុវត្តនឹងចេញដីកាសម្រេចលើកចោលពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើតុលាការ អនុវត្តពិនិត្យឃើញថាភាពខ្វះខាតនោះអាចកែតម្រូវបាន តុលាការអនុវត្តអាចកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យ ដើម្បីឱ្យម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តធ្វើការកែតម្រូវបានយ៉ាងណាមិញដីកាសម្រេចលើកចោលពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុនេះអាចប្ដឹងជំទាស់បាន ប៉ុន្តែមានតែម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តទេដែល

---

[44] មាត្រា៣៧៦ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[45] មាត្រា៥១៩ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[46] SHIMANUKI Masao ជំនាញការជប៉ុន នីតិវិធីនៃការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក ឆ្នាំ២០១៦

អាចប្ដឹងជំទាស់នឹងដីកាសម្រេចលើកចោលពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តនេះបាន រីឯកូនបំណុលនៃការអនុវត្តមិនអាចប្ដឹងជំទាស់ទេព្រោះដីកាសម្រេចនេះមិនប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍របស់កូនបំណុលនៃការអនុវត្តឡើយ។

តុលាការត្រូវបញ្ជូនដីកាសម្រេចលើកចោលពាក្យសុំនេះទៅម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តតាមមធ្យោបាយ នៃការបញ្ជូនដែលសមរម្យដូចដែលមានបញ្ញត្តិក្នុងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី។ ការជូនដំណឹងនេះគឺដើម្បីឱ្យអ្នកដាក់ពាក្យសុំទទួលបានដំណឹង និងឆាប់រួតរះទៅដាក់ពាក្យប្ដឹងជំទាស់ទៅនឹងការលើកចោលនេះ។ វាគ្មានភាព ចាំបាច់ទេក្នុងការជូនដំណឹងទៅកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត។ នៅពេលបញ្ជូនរួចរាល់ ក្រឡាបញ្ជីត្រូវបញ្ជាក់ឱ្យបាន ច្បាស់លាស់នូវហេតុការណ៍ និងវិធីនៃការជូនដំណឹងដាក់ទៅក្នុងសំណុំរឿងនោះ។[47] ហើយត្រូវបញ្ជូនដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមការ លក់នេះទៅកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត ប៉ុន្តែនៅក្នុងដំណាក់កាលនេះ គួរតែកុំទាន់អាលបញ្ជូនទៅកូនបំណុលន ការអនុវត្ត[48] ព្រោះបើបញ្ជូនទៅ កូនបំណុលនៃការអនុវត្តនឹងដឹងអំពីការចាប់ផ្ដើមលក់ដោយបង្ខំ ដូច្នេះកូនបំណុលនៃការអនុវត្តអាចនឹងធ្វើអនុប្បទាននូវអចលនវត្ថុនៃការអនុវត្តទៅឱ្យតតិយជនក្នុងគោលបំណងរារាំងដំណើរការនៃការអនុវត្តដោយបង្ខំ។

ផ្នែកទី២. ការរឹបអូស

កថាភាគទី១. ការផ្ទុកផ្ដាក់ឱ្យចុះបញ្ជីរឹបអូស

ក្រោយពេលដែលតុលាការអនុវត្តបានចេញដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមការលក់ដោយបង្ខំក្រឡាបញ្ជីត្រូវរៀបចំលិខិតផ្ទុកផ្ដាក់ឱ្យចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូសអចលនវត្ថុ បន្ទាប់មកត្រូវបញ្ជូនលិខិតផ្ទុកផ្ដាក់នេះទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី/ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុនោះតាំងនៅ។[49]

តើក្រឡាបញ្ជីត្រូវសរសេរអ្វីខ្លះក្នុងលិខិតផ្ទុកផ្ដាក់ឱ្យចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូស? ហើយត្រូវភ្ជាប់នូវលិខិតអ្វីជាមួយលិខិតផ្ទុកផ្ដាក់នោះ? ចំណុចនេះនឹងមានរៀបរាប់ជាបន្តបន្ទាប់ដូចខាងក្រោម។

១. ខ្លឹមសារនៃលិខិតផ្ទុកផ្ដាក់

លិខិតផ្ទុកផ្ដាក់ឱ្យចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូសអចលនវត្ថុ ដោយការអនុវត្តសិទ្ធិប្រាតិភោគត្រូវសរសេរដូចខាងក្រោម៖

កម្មវត្ថុ៖ សរសេរអំពីខ្លឹមសារការផ្ទុកផ្ដាក់ចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូសកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការអនុវត្តសិទ្ធិប្រាតិភោគ

[47] មាត្រា៨១៩ កថាខណ្ឌទី២ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[48] SHIMANUKI Masao ជំនាញការជប៉ុន នីតិវិធីនៃការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក ឆ្នាំ២០១៦

[49] ប្រការ០៧ ប្រកាសអន្តរក្រសួងរវាង ក្រសួងដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រសួងយុត្តិធម៌ លេខ៥៩ប្រក.ដ.ន.ស/១១ ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១

ក. អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ៖ ត្រូវសរសេរលេខក្បាលដី ឬលេខប័ណ្ណ និងទីតាំងដី។ ក្រឡាបញ្ជីត្រូវអានដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមការអនុវត្តដោយបង្ខំ និងឯកសារចម្លងដែលមានសេចក្តីបញ្ជាក់នៃសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុឱ្យបានច្បាស់លាស់ ហើយត្រូវសរសេរតាមអត្តសញ្ញាណទាំងនេះ។

ខ. ឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋានរបស់កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុ៖ ក្រឡាបញ្ជីត្រូវអានដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមការអនុវត្តដោយបង្ខំ និងឯកសារចម្លងដែលមានសេចក្តីបញ្ជាក់នៃសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុឱ្យបានច្បាស់លាស់ ហើយត្រូវសរសេរតាមអត្តសញ្ញាណទាំងនេះ។

គ. គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី៖ ឧទាហរណ៍គេសរសេរថា "រឹបអូសកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុចំណុច ក"។

ឃ.មូលហេតុ៖ ឧទាហរណ៍គេសរសេរថា "ដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមការលក់ដោយបង្ខំលេខ១២៣៤ ចុះថ្ងៃទី ០១ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៥ របស់សាលាដំបូងខេត្តកំពត"។

ង. ឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋានរបស់ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត៖ ក្រឡាបញ្ជីត្រូវអានដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមការអនុវត្តដោយបង្ខំ និងឯកសារចម្លងដែលមានសេចក្តីបញ្ជាក់នៃសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុឱ្យបានច្បាស់លាស់ ហើយត្រូវសរសេរតាមអត្តសញ្ញាណទាំងនេះ។

ច. ឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋានរបស់កូនបំណុលនៃការអនុវត្ត៖ ក្រឡាបញ្ជីត្រូវអានដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមការអនុវត្តដោយបង្ខំ និងឯកសារចម្លងដែលមានសេចក្តីបញ្ជាក់នៃសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុឱ្យបានច្បាស់លាស់ ហើយត្រូវសរសេរតាមអត្តសញ្ញាណទាំងនេះ។[50]

២. ឯកសារដែលត្រូវភ្ជាប់ជាមួយលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជី

នៅពេលធ្វើការប្រគល់លិខិតផ្ទុកផ្តាក់ ក្រឡាបញ្ជីត្រូវផ្តល់ឯកសារចាំបាច់មួយចំនួនទៅឱ្យស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីទៅតាមប្រភេទនៃលិខិតផ្ទុកផ្តាក់។ ប្រភេទនៃលិខិតផ្ទុកផ្តាក់មានច្រើន ចំពោះការសិក្សានេះ គឺសំដៅលើលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូសអចលនវត្ថុដោយការអនុវត្តសិទ្ធិប្រាតិភោគ ដូច្នេះឯកសារដែលត្រូវភ្ជាប់ជាមួយលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជីគឺ ***ឯកសារចម្លងយថាភូតនៃដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមការលក់ដោយបង្ខំ***។[51] ពុំមានភាពចាំបាច់ក្នុងការភ្ជាប់នូវប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុឡើយ។

កថាភាគទី២. ការចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូស

នៅពេលរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី-ខេត្ត ទទួលបានលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឱ្យចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូសអចលនវត្ថុដោយការអនុវត្តសិទ្ធិប្រាតិភោគ រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវចុះបញ្ជីទៅតាមប្រភេទនៃការរឹបអូស។ ប្រភេទ

[50] SHIMANUKI Masao ជំនាញការជប៉ុន នីតិវិធីនៃការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក ឆ្នាំ២០១៦

[51] ប្រការ០៧ ប្រកាសអន្តរក្រសួងរវាង ក្រសួងដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រសួងយុត្តិធម៌ លេខ៥៩ប្រក.ដ.ន.ស/១១ ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១

នៃការរឹបអូសត្រង់នេះមានច្រើន ដូចជាការរឹបអូសកម្មសិទ្ធិ ការរឹបអូសចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ការរឹបអូសសិទ្ធិផលុលអចិន្ត្រៃយ៍ និងការរឹបអូសផលុបភោគជាដើម ប៉ុន្តែដោយសារតែក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែង យើងច្រើនឃើញតែការរឹបអូសកម្មសិទ្ធិ ដូច្នេះយើងផ្តោតការសិក្សាចំពោះតែការចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូសកម្មសិទ្ធិតែប៉ុណ្ណោះ។

ចំពោះការចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូសកម្មសិទ្ធិនេះ ត្រូវសរសេរក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីនៅក្នុងខ្ទង់ (Column) ត្រង់ " បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ " ដោយត្រូវសរសេរថា ៖

" ត្រូវបានរឹបអូសកម្មសិទ្ធិតាមដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមលក់ដោយបង្ខំ....................... ឆ្នាំ........... (ផ្អែកលើសិទ្ធិប្រាតិភោគ) របស់តុលាការអនុវត្ត......លរAj......(ជាទឹកក្រហម) រួចបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជី (ជាទឹកខៀវ ឬខ្មៅ)" ។[52]

កថាភាគទី៣. ការបញ្ជូនឯកសារ និងដីកាសម្រេច

១. ការបញ្ជូនឯកសារចម្លងដែលមានសេចក្តីបញ្ជាក់នៃសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលវត្ថុ

ក្រោយពីបានចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូសរួចរាល់ហើយ រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវបញ្ជូននូវលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ដែលបានធ្វើរួចនោះទៅក្រឡាបញ្ជី ដោយមានភ្ជាប់ជាមួយនឹងសេចក្តីបញ្ជាក់ពីប្រធានរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី-ខេត្ត ថា "បានថតចម្លងត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ដើម" លើឯកសារចម្លងដែលមានសេចក្តីបញ្ជាក់នៃសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ។[53]

២. ការបញ្ជូនដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមលក់ដោយបង្ខំទៅកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត

ដូចដែលបានបកស្រាយនៅក្នុងចំណុច (១) រួចមកហើយថា ក្រឡាបញ្ជីត្រូវបញ្ជូនដីកាក្រឡាបញ្ជីគ្រាន់តែធ្វើការជូនដំណឹងអំពីដីកាសម្រេចនេះបានហើយ។ ប៉ុន្តែកាលពីដំណាក់កាលនៃការចេញដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមការលក់ដោយបង្ខំដោយតុលាការអនុវត្ត យើងខ្ញុំបានបកស្រាយរួចហើយថា គឺពុំគួរបញ្ជូនដីកាសម្រេចនេះទៅកូនបំណុលនៃការអនុវត្តភ្លាមនោះទេ គឺគួរតែរង់ចាំនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូសនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីបានប្រព្រឹត្តទៅរួចរាល់សិន ទើបបញ្ជូនដីកាសម្រេចនេះទៅកូនបំណុលនៃការអនុវត្តជាការប្រសើជាង ព្រោះខ្លាចកូនបំណុលនៃការអនុវត្តដឹងអំពីនីតិវិធីនៃការលក់ដោយបង្ខំ ហើយក៏ធ្វើអនុប្បទានអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការរឹបអូសនោះទៅឱ្យតតិយជន ដែលធ្វើឱ្យរាំងស្ទះដល់ការចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូស។

[52] ប្រការ២៦ ចំណុចក ប្រកាសអន្តរក្រសួងរវាង ក្រសួងដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រសួងយុត្តិធម៌ លេខ៥៩ប្រក .ដ.ន.ស/១១ ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១

[53] ប្រការ៣៨ ប្រកាសអន្តរក្រសួងរវាង ក្រសួងដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រសួងយុត្តិធម៌ លេខ៥៩ប្រក .ដ.ន.ស/១១ ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១

ដូច្នេះនៅពេលតុលាការអនុវត្តទទួលបាននូវលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ និងឯកសារចម្លងដែលមានសេចក្តីបញ្ជាក់ន សៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុពីរដ្ឋបាលសុរិយោដីរួចមក តុលាការអនុវត្តត្រូវពិនិត្យមើលឯកសារទាំងនោះ រួចធ្វើការ បញ្ជូននូវដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមការលក់ដោយបង្ខំទៅកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត។

កថាភាគទី៤. អានុភាពនៃការរឹបអូស

ក្នុងចំណុចនេះ យើងនឹងធ្វើការសិក្សាលើសំណួរ៣ ទី១ថាតើអានុភាពនៃការរឹបអូសនឹងកើតមានឡើងនៅពេលណា? ទី២ថាតើអានុភាពនៃការរឹបអូសអចលនវត្ថុមានទៅលើអ្វីខ្លះ? និងទី៣ថាតើក្រោយពីការរឹបអូសកូនបំណុលនៃការអនុវត្តអាចបន្តប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុនោះទៀតបានដែរឬទេ? ហើយបានក្នុងទំហំប៉ុណ្ណា?

ទី១ អានុភាពនៃការរឹបអូសគឺកើតមានឡើងនៅពេលដែលដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមការលក់ដោយបង្ខំត្រូវបានបញ្ជូនទៅឱ្យកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើការចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូសបានធ្វើឡើងមុនពេលដែលដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមការលក់ដោយបង្ខំត្រូវបានបញ្ជូនទៅឱ្យកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត នោះអានុភាពនៃការរឹបអូសនឹងកើតមានឡើងនៅពេលចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូស។[54]

ទី២ អានុភាពនៃការរឹបអូសអចលនវត្ថុ នឹងកើតមានទៅលើវត្ថុដែលភ្ជាប់នឹងអចលនវត្ថុ និងជាផ្នែកមួយនៃអចលនវត្ថុនោះ ព្រមទាំងវត្ថុចំណុះ និងសិទ្ធិចំណុះនៃអចលនវត្ថុនោះ។[55]

ទី៣ គឺក្រោយពីការរឹបអូសកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត នៅតែអាចប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុនោះបានដដែល តែត្រូវបានបញ្ញត្តិនៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីត្រង់មាត្រា៤២១ កថាខណ្ឌទី៣ បានកំណត់អំពីទំហំដែលកូនបំណុលនៃការអនុវត្តអាចប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុនោះបាន ពោលគឺកូនបំណុលនៃការអនុវត្តអាចប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុនោះបានតាមវិធីប្រើប្រាស់ធម្មតា។ និយាយជារួម ការរឹបអូសពុំបានរារាំងកូនបំណុលនៃការអនុវត្តក្នុងការប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការអនុវត្តឡើយ ឧទាហរណ៍បើអចលនវត្ថុនោះជាផ្ទះដែលកូនបំណុលនៃការអនុវត្តធ្វើការស្នាក់នៅ ក្រោយការរឹបអូស កូនបំណុលនៃការអនុវត្តនៅតែអាចបន្តស្នាក់នៅលើផ្ទះនោះបានដដែល។ ប៉ុន្តែការរឹបអូសមានអានុភាពហាមឃាត់កូនបំណុលនៃការអនុវត្តមិនឱ្យធ្វើការចាត់ចែងអចលនវត្ថុនោះទៅឱ្យតតិយជនបានឡើយ ហើយទុកតួនាទីនៃការចាត់ចែងនេះជូនតុលាការអនុវត្ត ដើម្បីប្រមូលប្រាក់មកសងម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តជាអាទិភាព។ រីឯចំពោះការអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុនោះវិញ គឺយើងខ្ញុំបានបកស្រាយរួចមកហើយ។

[54] មាត្រា៤២១ កថាខណ្ឌទី២ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[55] មាត្រា៤២១ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

ផ្នែកទី៣. ការលក់ដោយបង្ខំ

កថាភាគទី១. ការវាយតម្លៃអចលនវត្ថុ

ការវាយតម្លៃអចលនវត្ថុ មានសារប្រយោជន៍ដើម្បីជារបាយការណ៍ជូនតុលាការអនុវត្តសម្រាប់ធ្វើឯកសារលំអិតអំពីវត្ថុ ហើយឯកសារលំអិតវត្ថុនេះគឺជាមូលដ្ឋានសម្រាប់អ្នកដែលមានបំណងទិញក្នុងការសម្រេចចិត្តថាតើខ្លួននឹងទិញអចលនវត្ថុនៃការអនុវត្តនោះដែរឬទេ។

តុលាការអនុវត្តត្រូវជ្រើសតាំងអ្នកវាយតម្លៃ និងបង្គាប់ឱ្យវាយតម្លៃអចលនវត្ថុដោយផ្អែកលើការស្រាវជ្រាវអំពីសណ្ឋាននៃអចលនវត្ថុ ទំនាក់ទំនងនៃការកាន់កាប់ និងស្ថានភាពបច្ចុប្បន្នឯទៀត។[56] នៅពេលបំពេញភារកិច្ចស្រាវជ្រាវរបស់ខ្លួន អ្នកវាយតម្លៃអាចចូលទៅកាន់អចលនវត្ថុ ឬអាចសួរសំណួរ ឬអាចទាមទារឱ្យបង្ហាញឯកសារ ចំពោះកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត ឬតតិយជនដែលកាន់កាប់អចលនវត្ថុនោះបាន។[57] ចំពោះការចូលទៅកាន់អចលនវត្ថុដែលគ្មានចាក់សោរ គឺមិនចោទជាបញ្ហាសម្រាប់អ្នកវាយតម្លៃទេ ប៉ុន្តែមានពេលខ្លះអចលនវត្ថុនោះត្រូវបានចាក់សោរ ក្នុងករណីនេះ អ្នកវាយតម្លៃមិនអាចបំផ្លាញគ្រឿងបិទនោះដោយខ្លួនឯងបានទេ អ្នកវាយតម្លៃត្រូវសុំជំនួយពីអាជ្ញាសាលា ដោយមានការអនុញ្ញាតពីតុលាការអនុវត្ត អាជ្ញាសាលានោះអាចធ្វើការចាត់ចែងបាច់ដើម្បីបើកទ្វារដែលបិទបាន។[58] មិនត្រឹមតែក្នុងករណីនៃអចលនវត្ថុដែលបិទទ្វារប៉ុណ្ណោះទេប្រសិនបើអ្នកវាយតម្លៃជួបនូវឧបសគ្គផ្សេងៗដែលប្រឆាំង ឬរារាំងដល់ដំណើរការនៃការអនុវត្តរបស់ខ្លួន អ្នកវាយតម្លៃនោះក៏អាចស្នើសុំជំនួយពីអាជ្ញាសាលាបានដែរ ប៉ុន្តែដើម្បីសុំជំនួយនេះ អ្នកវាយតម្លៃត្រូវទទួលបានការអនុញ្ញាតពីតុលាការអនុវត្តជាមុនសិន។[59]

មួយវិញទៀត ប្រសិនបើអ្នកវាយតម្លៃធ្វើការចូលទៅទីកន្លែងរស់នៅដើម្បីបំពេញមុខនាទីរបស់ខ្លួន ប្រសិនបើមិនបានជួបនឹងអ្នកចម្បងនៃទីកន្លែងរស់នៅ ឬអ្នកតំណាងរបស់អ្នកនោះ ឬញាតិនៅជាមួយ ឬអ្នកបម្រើ ឬអ្នកផ្សេងដែលធ្វើការនៅទីនោះដែលមានការយល់ដឹងសមរម្យទេ អ្នកវាយតម្លៃត្រូវចូលទៅក្នុងទីកន្លែងរស់នៅនោះដោយមានវត្តមានរបស់មន្ត្រីឃុំ សង្កាត់ មន្ត្រីនគរបាល ឬអ្នកដទៃទៀតដែលអាចទទួលស្គាល់ថាជាសាក្សីសមរម្យ។[60]

[56] មាត្រា៤៣០ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[57] មាត្រា៤៣០ កថាខណ្ឌទី៣ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[58] មាត្រា៤៣០ កថាខណ្ឌទី២ និងកថាខណ្ឌទី៤ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[59] មាត្រា៤៣០ កថាខណ្ឌទី២ និងមាត្រា៣៣៨ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[60] មាត្រា៣៣៩ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

បន្ទាប់ពីធ្វើការស្រាវជ្រាវអំពីអចលនវត្ថុរួចរាល់ហើយ អ្នកវាយតម្លៃរៀបចំនូវរបាយការណ៍ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនូវលទ្ធផលនៃស្រាវជ្រាវអំពីស្ថានភាពបច្ចុប្បន្ននៃអចលនវត្ថុ និងការវាយតម្លៃអចលនវត្ថុនោះដាក់ជូនតុលាការអនុវត្ត។[61]

ក្រៅពីការវាយតម្លៃដោយអ្នកវាយតម្លៃដែលបានបកស្រាយនៅផ្នែកខាងលើនេះ ក្នុងករណីចាំបាច់ដើម្បីធ្វើឯកសារលំអិតអំពីវត្ថុ ឬដែលតុលាការយល់ឃើញមានកង្វះខាតព័ត៌មានក្នុងការធ្វើឯកសារលំអិតអំពីវត្ថុ តុលាការអនុវត្តអាចបង្គាប់ឱ្យអាជ្ញាសាលាស្រាវជ្រាវអំពីស្ថានភាពបច្ចុប្បន្ននៃអចលវត្ថុ មានសិទ្ធិអំណាចដូចគ្នាទៅនឹងសិទ្ធិអំណាចរបស់អ្នកវាយតម្លៃដូចដែលបានរៀបរាប់ខាងលើដែរ ពោលគឺអាចចូលទៅកាន់អចលនវត្ថុ ឬអាចសួរសំណួរ ឬអាចទាមទារឱ្យបង្ហាញឯកសារ ចំពោះកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត ឬតតិយជនដែលកាន់កាប់អចលនវត្ថុនោះបាន។[62] តាមបញ្ញត្តិ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា៤៣៤ និងមាត្រា៣៣៨កថាខណ្ឌទី១ បានផ្តល់សិទ្ធិអំណាចដល់អាជ្ញាសាលាក្នុងពេលអនុវត្តភារកិច្ចខ្លួន អាចធ្វើការចាត់ចែងចាំបាច់ដើម្បីបើកទ្វារដែលបិទបាន ព្រមទាំងអាចប្រើកម្លាំង ឬសុំជំនួយពីនគរបាល ឬកម្លាំងផ្សេងទៀត ក្នុងករណីដែលជួបប្រទះនឹងការប្រឆាំង។

កថាភាគទី២. ឯកសារលំអិតពីវត្ថុ

បន្ទាប់ពីទទួលបានរបាយការណ៍វាយតម្លៃអំពីអ្នកវាយតម្លៃ ឬរបាយការណ៍ស្រាវជ្រាវបន្ថែមពីអាជ្ញាសាលាហើយ(ក្នុងករណីចាំបាច់) តុលាការអនុវត្តត្រូវចាប់ផ្តើមធ្វើឯកសារលំអិតអំពីវត្ថុ។ ឯកសារលំអិតអំពីវត្ថុត្រូវសរសេរដូចខាងក្រោមនេះ ៖

- សញ្ញាណនៃអចលវត្ថុ
- សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលនឹងបន្តអត្ថិភាពក្រោយការលក់ តាមបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី១ នៃមាត្រា៤៣១(សិទ្ធិដែលនឹងបន្តអត្ថិភាព និងសិទ្ធិដែលត្រូវរលត់ក្រោយការលក់) នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនិងការអនុវត្តចាត់ចែងប៉ុណ្ណោះអាសន្ន ដែលមិនបាត់បង់អានុភាពដោយការលក់។[63] តុលាការត្រូវទុកឯកសារចម្លងនៃរបាយការណ៍វាយតម្លៃ ដើម្បីផ្តល់ជូនសាធារណៈជនមើល។

កថាភាគទី៣. ដីកាសម្រេចកំណត់តម្លៃលក់អប្បបរមា

ក្រោយពីតុលាការទទួលបានរបាយការណ៍ពីអ្នកវាយតម្លៃ ឬអាជ្ញាសាលារួចមក តុលាការអនុវត្តត្រូវកំណត់តម្លៃលក់អប្បបរមា ដោយផ្អែកលើរបាយការណ៍វាយតម្លៃនោះ។[64] ជាគោលការណ៍តុលាការអនុវត្តត្រូវកំណត់តម្លៃអប្បបរមាតាមចំនួនទឹកប្រាក់ដែលបានវាយតម្លៃដោយអ្នកវាយតម្លៃ ប៉ុន្តែបើតុលាការអនុវត្តក្រោយពី

[61] មាត្រា៤៣០ កថាខណ្ឌទី៤ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[62] មាត្រា៤៣៤ កថាខណ្ឌទី៣ និងកថាខណ្ឌទី៤ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[63] មាត្រា៤៣៤ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[64] មាត្រា៤៣២ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

បានផ្ទៀងផ្ទាត់ជាមួយឯកសារផ្សេងៗទៀត រកឃើញការគណនារបស់អ្នកវាយតម្លៃមានកំហុស នោះបើមានភាពចាំបាច់តុលាការអនុវត្តអាចបង្គាប់ឱ្យអ្នកវាយតម្លៃម្តងទៀតតែបើគ្មានភាពចាំបាច់ក្នុងការវាយតម្លៃម្តងទៀតទេ (អាចនិយាយថាកំហុសនោះមានលក្ខណៈតិចតួច) នោះតុលាការអនុវត្តអាចកំណត់តម្លៃអប្បបរមាខុសពីចំនួនទឹកប្រាក់ដែលវាយតម្លៃដោយអ្នកវាយតម្លៃបាន។[65]

កថាភាគទី៤. ប្រភេទនៃការលក់ដោយបង្ខំចំពោះការលក់អចលនវត្ថុ

ការលក់អចលនវត្ថុ ត្រូវអនុវត្តតាមវិធីលក់ឡាយឡុងដោយស្រោមសំបុត្រ ឬដោយផ្ទាល់មាត់។ ផ្អែកតាមបញ្ញត្តិនេះយើងឃើញថាក្នុងការអនុវត្តការលក់ដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុ គឺមានវិធីពីរប្រភេទ ទី១ ការលក់ឡាយឡុងដោយស្រោមសំបុត្រ និងទី២ការលក់ដោយផ្ទាល់មាត់។ តើវិធីនៃការលក់ឡាយឡុងទាំងពីរប្រភេទនេះមានលក្ខណៈខុសគ្នាយ៉ាងណា? ហើយមានគុណសម្បត្តិខុសគ្នាយ៉ាងដូចម្តេច?

១. ការលក់ឡាយឡុងដោយស្រោមសំបុត្រ

វិធីលក់ឡាយឡុងដោតស្រោមសំបុត្រ គឺជាវិធីលក់ដែលតាមរយៈនោះអ្នកស្នើសុំទិញមកជួបជុំគ្នាតាមកាលបរិច្ឆេទនៃការលក់ និងទីតាំងដែលកំណត់ដោយតុលាការអនុវត្ត ហើយធ្វើសំណើទិញដោយលក់ឯកសារដេញថ្លៃដែលមានបញ្ជាក់ពីថ្លៃសុំទិញក្នុងនោះ។ បន្ទាប់មកគេនឹងបើកឯកសារដេញថ្លៃទាំងនោះហើយប្រកាសអ្នកស្នើសុំទិញក្នុងតម្លៃអតិបរមានៅលើឆាក។ វិធីលក់នេះមានគុណសម្បត្តិត្រង់ថា នឹងមិនធ្វើឱ្យបុគ្គលដែលចង់ទិញដឹងអំពីកម្មវត្ថុ និងថ្លៃដែលបុគ្គលផ្សេងទៀតហ៊ានឱ្យទេ ព្រោះថាអ្នកស្នើសុំទិញម្នាក់ៗដាក់សំណើអំពីថ្លៃទិញរបស់ខ្លួន នៅក្នុងឯកសារដែលបិទជិត។ ហេតុនេះ នាំឱ្យគេអាចទប់ស្កាត់ការប្រើល្បិចកល និងការឃុបឃិតដើម្បីបញ្ចុះតម្លៃលក់បាន។ វិធីនេះក៏អាចឱ្យគេបញ្ចៀសមិនឱ្យអ្នកស្នើសុំទិញរងការគាបសង្កត់ដោយសារបរិយាកាសកន្លែងលក់ ឬដោយសារអ្នកប្រកួតប្រជែងមិនស្មោះត្រង់។[66]

២. ការលក់ឡាយឡុងដោយផ្ទាល់មាត់

ការលក់ឡាយឡុងដោយផ្ទាល់មាត់ គឺជាវិធីលក់ដែលតាមរយៈនោះ អ្នកស្នើសុំទិញ ធ្វើសំណើទិញដោយផ្ទាល់មាត់ នៅកាលបរិច្ឆេទនៃការលក់ហើយពួកគេដេញថ្លៃឡើង រហូតដល់ពេលគេអាចកំណត់អ្នកដែលហ៊ានឱ្យថ្លៃខ្ពស់ជាងគេបាន។ គុណសម្បត្តិនៃការលក់តាមវិធីនេះ គឺអ្នកស្នើសុំទិញដឹងអំពីចំនួនទឹកប្រាក់ដែល ដៃគូប្រកួតប្រជែងរបស់ខ្លួនដាក់ស្នើហើយដេញថ្លៃឡើងឱ្យខ្ពស់ជាងថ្លៃដែលគេបានស្នើនោះ ដូច្នេះធ្វើឱ្យតម្លៃនៃការលក់កើនឡើងជាបន្តបន្ទាប់និយាយឱ្យខ្លី គឺការប្រើវិធីនេះអាចធ្វើឱ្យវត្ថុលក់បានថ្លៃ។[67]

[65] SHIMANUKI Masao ជំនាញការជប៉ុន នីតិវិធីនៃការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក ឆ្នាំ២០១៦

[66] សេចក្តីពន្យល់ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២ ការអនុវត្តដោយបង្ខំ និងការចាត់ចែងរក្សាការពារ ទំព័រ១០៤

[67] សេចក្តីពន្យល់ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២ ការអនុវត្តដោយបង្ខំ និងការចាត់ចែងរក្សាការពារ ទំព័រ១០៤

កថាភាគទី៥. ការបង្គាប់ឱ្យអនុវត្តការលក់

ប្រសិនបើលក់តាមវិធីលក់ឡាយឡុងដោយស្រោមសំបុត្រ ឬដោយផ្ទាល់មាត់ តុលាការអនុវត្តត្រូវកំណត់កាលបរិច្ឆេទ និងទីកន្លែងលក់ហើយត្រូវឱ្យអាជ្ញាសាលាអនុវត្តការលក់។ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា៤៣៦ កថាខណ្ឌទី៣។ ដូច្នេះតាមបញ្ញត្តិនេះយើងឃើញថាប្រសិនបើគ្មានកាលៈទេសៈពិសេសដែលតម្រូវឱ្យលុបចោលនីតិវិធីនៃការលក់ដោយបង្ខំទេ តុលាការអនុវត្តត្រូវកំណត់អំពីវិធីនៃការលក់កាលបរិច្ឆេទនៃការលក់ និងទីកន្លែងនៃការលក់ដោយឆន្ទានុសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ហើយអាជ្ញាសាលាគឺជាអ្នកទទួលបន្ទុកអនុវត្តនីតិវិធីនៃការលក់នេះ។

កថាភាគទី៦. ការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈអំពីការលក់ដោយបង្ខំ

បន្ទាប់ពីតុលាការអនុវត្តបានកំណត់អំពីវិធីនៃការលក់ (ដែលអាចជាការលក់ដោយស្រោមសំបុត្រ ឬការលក់ដោយផ្ទាល់មាត់) ទីកន្លែងនៃការលក់ និងកាលបរិច្ឆេទនៃការលក់រួចរាល់ហើយ ក្រឡាបញ្ជីត្រូវផ្សាយជាសាធារណៈនូវសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុដែលត្រូវលក់ តម្លៃលក់អប្បបរមា ព្រមទាំងកាលបរិច្ឆេទ និងទីន្លែងនៃការលក់។[68] ការប្រកាសលក់ជាសាធារណៈនេះដើម្បីឱ្យសាធារណជនបានទទួលដឹងអំពីព័ត៌មាននៃការលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុ ជាពិសេសគឺសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ។

កថាភាគទី៧. នីតិវិធីនៃការលក់

ការលក់ឡាយឡុងអចលវត្ថុមានពី គឺការលក់ឡាយឡុងដោយស្រោមសំបុត្រ និងការលក់ឡាយឡុងដោយផ្ទាល់មាត់ដូចនៅក្នុងចំណុចមុន។ តែទោះបីជាក្នុងនីតិវិធីនៃការលក់មួយណាក៏ដោយ ក៏ជនដែលបម្រុងនឹងធ្វើសំណើទិញអចលនវត្ថុ ត្រូវដាក់ប្រាក់ធានាដែលមានចំនួនស្មើនឹង១ភាគ១០នៃតម្លៃលក់អប្បបរមា។ ប៉ុន្តែបើយល់ថាចាំបាច់តុលាការអនុវត្តអាចកំណត់ចំនួននៃប្រាក់ធានាលើសពីចំនួន ១ភាគ ១០ បាន។[69] ការដាក់ប្រាក់ធានានេះ មានគោលបំណងការពារកុំឱ្យអ្នកស្នើសុំទិញមិនបង់ថ្លៃលក់។[70] ព្រោះបើអ្នកស្នើសុំទិញដែលក្លាយជាអ្នកទិញហើយមិនបង់ថ្លៃលក់ទេ តុលាការអនុវត្តនឹងរឹបអូសប្រាក់ធានានេះដើម្បីជាការដាក់ទណ្ឌកម្ម។ តែបើអ្នកទិញ បង់ថ្លៃលក់ គឺត្រូវបង់តែចំណែកដែលនៅសល់ក្រោពីចំនួននៃប្រាក់ធានានោះប៉ុណ្ណោះ។ រីឯចំពោះបុគ្គលក្រៅពីអ្នកស្នើសុំទិញក្នុងតម្លៃអតិបរមាវិញក្រោយពីពេលបញ្ចប់នីតិវិធីនៃការលក់ហើយ តុលាការអនុវត្តត្រូវសងវិញភ្លាមនូវប្រាក់ធានាដែលពួកគេបានដាក់។[71]

គោលដៅសំខាន់នៃការបរិច្ឆេទនៃការលក់ គឺដើម្បីកំណត់រកអ្នកដែលស្នើសុំទិញក្នុងតម្លៃអតិបរមា។ ចំពោះការលក់ដោយផ្ទាល់មាត់ គឺអ្នកដែលឱ្យតម្លៃខ្ពស់ជាងគេបង្អស់ គឺត្រូវបានកំណត់ថាអ្នកស្នើសុំទិញក្នុងតម្លៃ

---

[68] មាត្រា៤៣៦ កថាខណ្ឌទី៤ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[69] មាត្រា៤៣៧ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[70] មាត្រា៤៣៧ សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី

[71] មាត្រា៤៣៧ កថាខណ្ឌទី២ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

អតិបរមា។ ចំពោះការលក់ដោយស្រោមសំបុត្រវិញ បន្ទាប់ពីអ្នកស្នើសុំទិញបានដាក់ឯកសារស្នើសុំទិញទៅអាជ្ញាសាលារួចរាល់ហើយ អាជ្ញាសាលានឹងបើកស្រោមសំបុត្រនៅចំពោះមុខអ្នកស្នើសុំទិញទាំងអស់ដែលមានវត្តមានហើយកំណត់អ្នកស្នើសុំទិញក្នុងតម្លៃអតិបរមា។ ប៉ុន្តែដោយសារតែក្នុងនីតិវិធីនេះ អ្នកស្នើសុំទិញទាំងអស់ពុំអាចដឹងពីតម្លៃដែលអ្នកស្នើសុំទិញផ្សេងបានដាក់នោះទេ ដូច្នេះវាអាចកើតមានករណីដែលអ្នកមានស្នើសុំទិញក្នុងតម្លៃអតិបរមាច្រើននាក់ ដូច្នេះអាជ្ញាសាលាត្រូវកំណត់អ្នកស្នើសុំទិញក្នុងតម្លៃអតិបរមា ដោយឱ្យអ្នកទាំងនោះដេញថ្លៃដោយស្រោមសំបុត្រម្តងទៀត។ ប្រសិនបើអ្នកស្នើសុំទិញក្នុងតម្លៃអតិបរមា ដោយការចាប់ឆ្នោត។[72]

បន្ទាប់ពីកំណត់អ្នកស្នើសុំទិញក្នុងតម្លៃអតិបរមាហើយ អាជ្ញាសាលាត្រូវប្រកាសនូវមាន ឬនាមករណ៍របស់អ្នកទិញក្នុងតម្លៃអតិបរមានោះ និងថ្លៃលក់ឡាយឡុង ជាចុងក្រោយអាជ្ញាសាលាត្រូវប្រកាសបញ្ចប់កាលបរិច្ឆេទនៃការលក់ឡាយឡុង។[73]

យើងដឹងហើយថា អាជ្ញាសាលាគឺជាអ្នកប្រារព្ធនូវការលក់ ដូច្នេះដើម្បីធានាឱ្យការលក់ប្រព្រឹត្តទៅបានដោយរលូនក្រមរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា៣៩៦ បានផ្តល់អំណាចដល់អាជ្ញាសាលាក្នុងការរក្សាសណ្តាប់ធ្នាប់នៃទីកន្លែងលក់ ដោយអាជ្ញាសាលាអាចកម្រិតជនទាំងឡាយណាដែលរំខាន ឬធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់ការប្រកួតប្រជែងដោយស្មោះត្រង់ និងឱ្យចូលក្នុងកន្លែងលក់ ឬអាចដេញជនទាំងនោះចេញពីកន្លែងលក់ ឬអាចនិងឱ្យស្នើសុំទិញបានទៀតផង។

ក្រោយពីបានអនុវត្តនូវការលក់ឡាយឡុងដោយស្រោមសំបុត្រ ឬដោយផ្ទាល់មាត់ហើយ អាជ្ញាសាលាត្រូវធ្វើកំណត់ហេតុនៃការលក់ឡាយឡុងដោយស្រោមសំបុត្រ ឬដោយផ្ទាល់មាត់ហើយត្រូវដាក់ជូនទៅតុលាការអនុវត្ត ខ្លឹមសារលំអិតដែលអាជ្ញាសាលាត្រូវសរសេរក្នុងកំណត់ហេតុមានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌទី៤ នៃមាត្រា៤៣៩ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី។ អាជ្ញាសាលាត្រូវឱ្យអ្នកស្នើសុំទិញក្នុងតម្លៃអតិបរមា ឬអ្នកតំណាងចុះហត្ថលេខាលើកំណត់ហេតុនៃការលក់ឡាយឡុងដោយស្រោមសមបុត្រ ឬដោយផ្ទាល់មាត់នោះ។

កថាភាគទី៨. អ្នកដែលគ្មានសិទ្ធិចូលរួមទិញអចលនវត្ថុ

ត្រង់នេះយើងមានសំណួរនឹងត្រូវលើកឡើង ទី១តើម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តអាចទិញអចលនវត្ថុបានដែរឬទេ? ចុះកូនបំណុលនៃការអនុវត្តវិញ?

នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី គឺពុំមានបញ្ញត្តិណាមួយចែងហាមឃាត់ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តមិនឱ្យទិញអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកឡើយ។ ដូច្នេះម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចចូលរួមទិញអចលនវត្ថុបាន។

[72] មាត្រា៤៣៩ កថាខណ្ឌទី២ និងកថាខណ្ឌទី៣ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[73] មាត្រា៤៣៩ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

ចំពោះកូនបំណុលនៃការអនុវត្តវិញ មាត្រា៤៣៨ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីបានបញ្ញត្តិយ៉ាងច្បាស់ថាហាមឃាត់មិនឱ្យធ្វើសំណើទិញឡើយ។ នេះក៏ដោយសារតែនីតិនិពន្ធគិតថា ប្រសិនបើកូនបំណុលនៃការអនុវត្តមានប្រាក់សម្រាប់ទិញអចលនវត្ថុ គួរណាស់តែយកប្រាក់នេះទៅសងសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តវិញប្រសើរជាង ជាជាងការអនុវត្តនីតិវិធីនៃការអនុវត្តដោយបង្ខំនាំតែស្មុគស្មាញ។ ប៉ុន្តែវាក៏អាចមានករណីដែលកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត មិនមែនជាកូនបំណុលនៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា បើនិយាយឱ្យងាយយល់គឺ កូនបំណុលនៃការអនុវត្តគឺជាអ្នកធានាដោយវត្ថុ ក្នុងករណីនេះកូនបំណុលនៃការអនុវត្តអាចស្នើសុំទិញអចលនវត្ថុបាន ព្រោះគេអាចបកស្រាយបានថាកូនបំណុលនៃការអនុវត្តមិនមានកាតព្វកិច្ចសងសិទ្ធិលើបំណុលចំពោះម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តឡើយ។[74]

ក្រៅពីនេះ យើងក៏គួរចាប់អារម្មណ៍ផងដែរចំពោះមាត្រា៥២៥ និង៥២៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលបាន ចែងអំពីបុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញបាន ដែលក្នុងនោះគឺសុទ្ធសឹងតែជាអ្នកមានសមត្ថកិច្ច ឬជាអ្នក ដែលមានទំនាក់ទំនងទៅនឹងការអនុវត្តដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុ ជាអាទិ៍ដូចជា ចៅក្រម ព្រះរាជអាជ្ញា មេធាវី ក្រឡាបញ្ជី មន្ត្រីតុលាការ ឬមន្ត្រីរាជការផ្សេងទៀតដែលទទួលបន្ទុកក្នុងរឿងអនុវត្តដោយបង្ខំជាដើម។

កថាភាគទី៩. ដីកាសម្រេចអនុញ្ញាតឱ្យលក់ រឺដីកាសម្រេចមិនអនុញ្ញាតឱ្យលក់

កាលបរិច្ឆេទនៃការលក់ដែលដឹកនាំដោយអាជ្ញាសាលា គឺមានគោលដៅដើម្បីកំណត់អ្នកស្នើសុំទិញក្នុងតម្លៃអតិបរមា ប៉ុន្តែអ្នកស្នើសុំទិញក្នុងតម្លៃអតិបរមានេះមិនប្រាកដថានឹងអាចក្លាយជាអ្នកទិញបាននោះទេបន្ទាប់ពីនីតិវិធីនៃការលក់បានបញ្ចប់ហើយ តុលាការអនុវត្តត្រូវផ្ទៀងផ្ទាត់មើលឡើងវិញអំពីនីតិវិធីនៃការអនុវត្តតាំងពីដំណាក់កាលនៃការចេញដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមលក់ រហូតដល់ការបញ្ចប់ការលក់ ដើម្បីឈានទៅដល់ការកំណត់អំពីអ្នកទិញ។ ក្នុងគោលដៅដើម្បីកំណត់នូវវិការៈដែលឈានទៅដល់ការសម្រេចមិនអនុញ្ញាតឱ្យលក់ឱ្យបានច្បាស់លាស់ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីត្រង់ មាត្រា៤៤២ កថាខណ្ឌទី២ បានបញ្ញត្តិអំពីវិការៈទាំងនេះ ដូច្នេះប្រសិនបើតុលាការអនុវត្តពិនិត្យទៅឃើញថាមានហេតុដូចដែលបានកំណត់ក្នុង កថាខណ្ឌទី២ មាត្រា ៤៤២ នេះកើតឡើង តុលាការអនុវត្តត្រូវចេញដីកាសម្រេចមិនអនុញ្ញាតឱ្យលក់។ តែបើតុលាការអនុវត្តពិនិត្យលើនីតិវិធីទៅឃើញថាត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ហើយ ជាពិសេសគឺគ្មានវិការៈដូចដែលកំណត់ក្នុង មាត្រា៤៤២ ទេតុលាការអនុវត្តត្រូវចេញដីកាសម្រេចអនុញ្ញាតឱ្យលក់ នៅពេលនោះអ្នកស្នើសុំទិញក្នុងតម្លៃអតិបរមានឹងក្លាយជា អ្នកទិញពិតប្រាកដហើយ។ មួយវិញទៀតតុលាការត្រូវកំណត់កាលបរិច្ឆេទចេញដីកាសម្រេចការលក់ជាមុនរួច ជូនដំណឹងទៅជនដែលពាក់ព័ន្ធផលប្រយោជន៍ហើយនៅកាលបរិច្ឆេទនោះជនដែលពាក់ព័ន្ធផលប្រយោជន៍ អាចថ្លែង

[74] SHIMANUKI Masao ជំនាញការជប៉ុន នីតិវិធីនៃការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក ឆ្នាំ២០១៦

យោបល់អំពីហេតុដែលបានកំណត់នៅក្នុងចំណុចនីមួយៗនៃកថាខណ្ឌទី២ មាត្រា ៤៤២ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីបាន។[75]

កថាភាគទី១០. ការបង់ថ្លៃលក់

ពេលដែលដីកាសម្រេចអនុញ្ញាតការលក់ចូលជាស្ថាពរ តុលាការអនុវត្តត្រូវកំណត់ពេលនៃការបង់ថ្លៃលក់ រួចជូនដំណឹងទៅអ្នកទិញ ពេលកំណត់នេះត្រូវស្ថិតនៅក្នុងអំឡុងពេល១ខែគិតចាប់ពីថ្ងៃចេញដីកាសម្រេចអនុញ្ញាតឱ្យលក់បានចូលជាស្ថាពរ។ អ្នកទិញត្រូវបង់ថ្លៃលក់ឱ្យទាន់ពេលកំណត់នោះ ហើយអ្នកទិញត្រូវបង់ថ្លៃលក់ដែលជាប្រាក់នៅសល់បន្ទាប់ពីដកប្រាក់ធានាចេញពីចំនួនទឹកប្រាក់នៃសំណើ។[76] បើអ្នកទិញមិនបង់ថ្លៃលក់ទេ ដីកាសម្រេចអនុញ្ញាតឱ្យលក់នឹងបាត់បង់អានុភាព តុលាការអនុវត្តត្រូវលក់ដោយបង្ខំសាជាថ្មីក្នុងករណីនេះផងដែរ អ្នកទិញពីមុននោះនឹងមិនអាចទាមទារប្រាក់ធានារបស់ខ្លួនពីតុលាការអនុវត្តវិញបានទេ ហើយក៏គ្មានសិទ្ធិធ្វើសំណើទិញក្នុងនីតិវិធីនៃការលក់ថ្មីនេះដែរ។[77]

ផ្នែកទី៤. ការប្រមូលសិទ្ធិលើបំណុលដោយម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត

នេះគឺជាដំណាក់កាលចុងក្រោយបំផុតហើយនៃនីតិវិធីនៃការអនុវត្ត ប៉ុន្តែតាមពិតទៅគឺនៅមានដំណាក់កាលនៃការបែងចែកចំណែកមួយទៀត ក្នុងករណីដែលមានម្ចាស់បំណុលច្រើននាក់ ប៉ុន្តែដូចដែលយើងខ្ញុំបាន កំណត់វិសាលភាពនៃការសិក្សា គឺយើងផ្តោតការសិក្សាក្នុងករណីដែលមានម្ចាស់បំណុលតែម្នាក់ដូច្នេះនីតិវិធីគឺ បញ្ចប់ត្រឹមនេះ។ ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តអាចទទួលបានការសងជាអាទិភាពត្រឹមទំហំសិទ្ធិលើបំណុលដែលធានាដោយច្បាប់ ដូចដែលបានបកស្រាយក្នុងចំណុចមុនៗរួចហើយ។

[75] មាត្រា៤៤០ និងមាត្រា៤៤១ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[76] មាត្រា៤៤៧ កថាខណ្ឌទី១ និងកថាខណ្ឌទី២ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

[77] មាត្រា៤៥១ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៦

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុគឺសុទ្ធសឹងតែជាអចលនវត្ថុដូចគ្នា ហើយដែលបានចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ពោលគឺជាអចលនវត្ថុដែល មានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ។ អំពីលក្ខខណ្ឌតតាំងពោលគឺការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ ត្រូវបង្កើតឡើងក្នុងទម្រង់ជាលិខិតយថាភូត និងត្រូវយកទៅចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត ទើបអាចអះអាងអំពីសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សទាំងពីរប្រភេទនេះចំពោះតតិយជនបាន។ ទំហំអានុភាពនៃការបញ្ចាំអចលនវត្ថុគឺ ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុលើដីមួយវានឹងមានអានុភាពចំពោះវត្ថុទាំងឡាយដែល ភ្ជាប់នឹងដីនោះហើយដែលជាផ្នែកមួយនៃដីនោះព្រមទាំងអគារផងដែរ ហើយទោះបីជាវត្ថុ ឬអគារនោះ ត្រូវបាន ភ្ជាប់ ឬសាងសង់ឡើង បើអគារនោះគឺជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកបង្កើត ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុក៏នឹងបង្កើតអានុភាពលើវត្ថុដែលភ្ជាប់លើដី និងអគារនោះផង ដែរ។ ទាក់ទងទៅនឹងទំហំនៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានាពោលគឺប្រសិនបើក្នុងការ ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុនោះមានការព្រមព្រៀងគ្នាអំពីការប្រាក់ ធនលាភផ្សេងទៀត ឬសំណងនៃ ការខូចខាត ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុមានអានុភាពចំពោះតែការប្រាក់ ធនលាភផ្សេងទៀត ឬ សំណងនៃការខូចខាតដែលដល់ពេលកំណត់សងពីរឆ្នាំចុងក្រោយប៉ុណ្ណោះ លើកលែងតែធនលាភដែលបានចុះបញ្ជីពិសេស។ យើងដឹងហើយថាតតិយជនអាចយកនូវ អចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនមកដាក់បញ្ចាំដើម្បីធានាបំណុលអ្នកដទៃបានការណ៍នេះគេហៅតតិយជននោះថាជា អ្នកធានាដោយវត្ថុ ដូច្នេះក្នុងករណីដែលអ្នកធានាដោយវត្ថុបានចេញសងនូវសិទ្ធិលើបំណុលជំនួសកូនបំណុល ឬបានរងការខូចខាតដោយការ រឹបអូសអចលនវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនពីសំណាក់តុលាការអនុវត្តដើម្បីយកទៅលក់ដោយបង្ខំនោះអ្នក ធានាដោយវត្ថុអាចទាមទារឱ្យកូនបំណុលសងសំណងខ្លួនវិញបាន។ ឧបាទេសកម្មលើវត្ថុ បានន័យថាប្រសិនបើអចលនវត្ថុដែលបានដាក់បញ្ចាំត្រូវបានខូចខាតដោយកំហុសនៃតតិយជន ឬ អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ឬសិទ្ធិលើការបញ្ចាំបានលក់នូវអចលនវត្ថុនោះឱ្យទៅតតិយជន នោះម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ អាចអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបានចំពោះប្រាក់ ឬវត្ថុដែលជាតាវកាលិកផលនៃការ លក់ ឬសំណងព្យសនកម្មនោះបាន មុនពេលដែលវាត្រូវបានប្រគល់ទៅឱ្យអ្នកបង្កើតសិទ្ធិការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ។ ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុម្ចាស់សិទ្ធិការបញ្ចាំអចលនវត្ថុសុទ្ធតែអាចយកទៅរាក់ជាប្រាតិភោគបន្តដើម្បីធានាបំណុលរបស់ខ្លួនបានផងដែរ។ បន្ទាប់មកការរលត់ដែលជាចំណុចបញ្ចប់នៃសិទ្ធិ ទាក់ទងទៅនឹងបញ្ហានេះការបញ្ចាំអចលនវត្ថុគឺ នឹងត្រូវរលត់ជាទូទៅនៅពេលដែលកូនបំណុលបានសងបំណុលអស់ទាំងស្រុងទៅឱ្យម្ចាស់បំណុល។ វាក៏អាចរលត់ទៅបានផងដែរ ក្នុងករណីដែលតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុ ប្រាតិភោគដោយការទិញបានសងនូវថ្លៃលក់ទៅឱ្យ ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុតាមការទាមទាររបស់ម្ចាស់សិទ្ធនោះ។ មួយទៀតប្រសិនបើអ្នកធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយ អាជ្ញាយុកាល បានធ្វើលទ្ធកម្មដោយសុចរិត នោះក៏ធ្វើឱ្យការបញ្ចាំអចលនវត្ថុត្រូវ

បានរលត់ផងដែរ ព្រោះលទ្ធកម្មដោយអាជ្ញាយុកាលជាលទ្ធកម្មតាំងពីដំបូង ធ្វើឱ្យលទ្ធកម្មនោះគ្មានជាប់បន្ទុកអ្វីទាំងអស់ដែលខុសពីលទ្ធកម្មបន្តដូចជាការទិញ-លក់ជាដើម។ ក្នុងករណីដែល ដល់កាលបរិច្ឆេទកំណត់សងនៃសិទ្ធិលើបំណុលហើយ កូនបំណុលអលទ្ធភាពសងបំណុល ឬសងតែមិនបាន ពេញលេញម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំមិនអាចធ្វើការអនុវត្តដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុ ដោយខ្លួនឯងបានទេ ពោលគឺត្រូវដាក់ពាក្យសុំទៅតុលាការអនុវត្ត ដើម្បីរឹបអូសនូវអចលនវត្ថុនោះទៅលក់ដោយបង្ខំហើយ នីតិវិធីនៃការលក់ដោយបង្ខំនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សទាំងពីរនេះគឺដូចគ្នា ពោលគឺជានីតិវិធីនៃការ អនុវត្តដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុ។ ទាំងនេះសុទ្ធសឹងតែជាភាពដូចគ្នានៃសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សទាំងពីរប្រភេទនេះ។ ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុវិញ ការផ្ទេរការកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុទៅឱ្យ ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំគឺជាការចាំបាច់បំផុត ច្បាប់មិនអនុញ្ញាតឱ្យអ្នកបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុធ្វើការកាន់កាប់អចលនវត្ថុនោះដោយផ្ទាល់បានទេ ហើយម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុក៏អាចប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុនោះបានផងដែរ តែត្រូវគោរពតាមវិធីនៃការប្រើប្រាស់ធម្មតា។ ទាក់ទងទៅនឹងបន្ទុកសោហ៊ុយនៃការគ្រប់គ្រងអចលវត្ថុ ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ ជាគោលការណ៍ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ គឺជាអ្នកទទួលបន្ទុកលើសោហ៊ុយនៃការគ្រប់គ្រងវត្ថុ ដោយសំអាងថាម្ចាស់សិទ្ធិលើ ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុនោះ ប៉ុន្តែប្រសិនបើម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំបានព្រមព្រៀងគ្នាជាមួយកូនបំណុលឱ្យកូនបំណុល ជាអ្នកទទួលបន្ទុកលើសោហ៊ុយនៃការគ្រប់គ្រងច្បាប់ក៏ទទួលស្គាល់នូវនីត្យានុកូលភាពនៃការព្រមព្រៀងបែបនេះផងដែរ ការបញ្ចាំបានព្រមព្រៀងគ្នាជាមួយកូនបំណុលឱ្យកូនបំណុលជាអ្នកទទួលបន្ទុកលើសោហ៊ុយនៃការគ្រប់គ្រងច្បាប់ក៏ទទួលស្គាល់នូវនីត្យានុកូលភាពនៃការព្រមព្រៀងបែបនេះផងដែរ។ ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ តាមគោលការណ៍ច្បាប់ទូទៅគឺម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំមិនអាចទាមទារការប្រាក់ពីកូនបំណុលបានឡើយលើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងផ្សេងពីនេះ ការហាមជាទូទៅមិនឱ្យយកការប្រាក់នេះគឺសំអាងថា ម្ចាស់ សិទ្ធិលើការបញ្ចាំមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃប្រាតិភោគដែលអាចចាត់ទុកថាជាថ្នូរទៅនឹងការប្រាក់ហើយ។ កូនបំណុលអាចយកអចលនវត្ថុមួយអាចយកទៅដាក់បញ្ចាំបានចំពោះ តែម្ចាស់បំណុលម្នាក់ប៉ុណ្ណោះព្រោះការបញ្ចាំគឺតម្រូវឱ្យមាន ការផ្ទេរការកាន់កាប់ទៅឱ្យម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំជាដាច់ខាត បើមិនផ្ទេរការកាន់កាប់មិនចាត់ទុកជាការបញ្ចាំទេ។ ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុច្បាប់បានបញ្ញត្តិអំពីកំឡុងពេលដែលមានអត្ថិភាព ពោលគឺកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុ អាចធ្វើឡើងសម្រាប់តែអំឡុងពេលអតិបរមា៥ឆ្នាំប៉ុណ្ណោះ ប៉ុន្តែនៅពេលបញ្ចប់ គូភាគីអាចបន្តកិច្ចសន្យាសាជាថ្មីបាន តែការបន្តថ្មីនេះក៏មិនឱ្យហួសពីថេរវេលា៥ឆ្នាំដែរគិតចាប់ពីពេលបន្ត។ ចំពោះគុណសម្បត្តិនៃការបញ្ចាំអចលនវត្ថុវិញ គឺវាធ្វើឱ្យមានលក្ខណៈប្រាកដប្រជាមួយនៃទំនាក់ទំនង គតិយុត្ត ព្រោះអចលនវត្ថុមួយអាចដាក់បញ្ចាំចំពោះម្ចាស់បំណុលបានតែមួយប៉ុណ្ណោះ ហើយវាក៏ជួយសម្រួល ដល់នីតិវិធីនៃការអនុវត្តឱ្យមានភាពងាយស្រួលជាងហ៊ីប៉ូតែក

ផងដែរ លើសពីនេះវាក៏ធ្វើឱ្យម្ចាស់បំណុលមិនសូវ បារម្ភពីការប្រមូលសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួនមកវិញដែរ ព្រោះម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុជាអ្នកកាន់កាប់ អចលនវត្ថុនោះផ្ទាល់ ជាងនេះទៅទៀតម្ចាស់បំណុលក៏មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុនៃការបញ្ចាំបានទៀតផង។ រីឯគុណវិបត្តិវិញ គឺកូនបំណុលពុំអាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីអចលនវត្ថុរបស់ ខ្លួនបានទៀតទេ ដែលធ្វើឱ្យកូនបំណុលបាត់បង់ឱកាសក្នុងការទាញចំណូលពីអចលនវត្ថុនោះ។ ហើយកូនបំណុល ក៏មិនអាចបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំច្រើនលើអចលនវត្ថុតែមួយក្នុងពេលតែមួយបានដែរ។ ជាចុងក្រោយការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ សុទ្ធសឹងតែមានគុណសម្បត្តិនិងគុណវិបត្តិរបស់ខ្លួន យើងអាចសន្និដ្ឋានបានដែរថា ការបញ្ចាំ អចលវត្ថុ មានអំណោយផលល្អមគ្រប់គ្រាប់សម្រាប់ម្ចាស់បំណុលនិងកូនបំណុល។

អនុសាសន៍

អនុសាសន៍

ដោយផ្អែកលើសេចក្តីសន្និដ្ឋានខាងលើ យើងខ្ញុំសូមផ្តល់ជាមតិយោបល់ថា ក្នុងករណីដែលបងប្អូនប្រជាពលរដ្ឋយើងមានបញ្ហាខ្វះខាតក្នុងជីវភាព ឬត្រូវការដើមទុនបន្ថែមដើម្បីបើក ឬពង្រីកអាជីវកម្មរបស់ខ្លួនជាអាទិ៍នោះ ហើយចង់យកអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនទៅដាក់ជាប្រាតិភោគដើម្បីខ្ចីបំណុល យកមកដោះស្រាយបញ្ហាទាំងនេះ ក្នុងចំណោមប្រតិបត្តិការធានាកាតព្វកិច្ចទាំងពីរប្រភេទ គឺហ៊ីប៉ូតែក និងការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ បងប្អូនប្រជាពលរដ្ឋគួរតែជ្រើសរើសយកប្រតិបត្តិការហ៊ីប៉ូតែកជាការប្រសើរជាង ព្រោះហ៊ីប៉ូតែកពិតជាបានផ្តល់អត្ថប្រយោជន៍ច្រើនជាងដល់កូនបំណុល ជាអាទិ៍ដូចជាអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកមិនចាំបាច់ផ្ទេរការកាន់កាប់អចលនវត្ថុទៅឱ្យម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ឡើយ អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកនៅតែអាចប្រើប្រាស់ ស្នាក់អាស្រ័យ ព្រមទាំងទាញផលប្រយោជន៍សេដ្ឋកិច្ចគ្រប់បែបយ៉ាងពីអចលនវត្ថុនោះបាន ដែលអាចជួយសម្រាលបន្ទុកជីវភាពបងប្អូន ក៏ដូចជាធានាលទ្ធភាពសងបំណុលផងដែរ។ ជាងនេះទៅទៀត កូនបំណុលអាចបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកបានច្រើនលើអចលនវត្ថុតែមួយចំពោះម្ចាស់បំណុលផ្សេងៗគ្នាក្នុងពេលតែមួយបានពោល គឺប្រសិនបើបងប្អូនខ្ចីបំណុលដោយដាក់ ហ៊ីប៉ូតែកម្តងហើយ ប៉ុន្តែនៅតែត្រូវការមូលធនបន្ថែមទៀត ហើយអចលនវត្ថុរបស់បងប្អូនមានតម្លៃខ្ពស់ជាងតម្លៃ នៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលបានខ្ចីលើកទីមួយ នោះបងប្អូនអាចយកអចលនវត្ថុដដែលនោះទៅដាក់ហ៊ីប៉ូតែកម្តងទៀតដើម្បីខ្ចីប្រាក់បន្ថែមមកដោះស្រាយបញ្ហាដែលប្រឈម។ ហើយអត្ថប្រយោជន៍ដូចដែលបានរៀបរាប់ឡើងខាងលើនេះ គឺពុំមានទេក្នុងប្រតិបត្តិការបញ្ចាំ។ លើសពីនេះទៅទៀត យើងឃើញថាធនាគារដែលបច្ចុប្បន្នគឺជាទីដ៏ពេញនិយមនៃការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក របស់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរយើងនោះ នៅពេលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក គឺធនាគារខ្លះតម្រូវឱ្យចុះខសន្យាពិសេសដោយ ទាមទារឱ្យកូនបំណុលដាក់តម្កល់វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ។ យើងឃើញថាតាមរយៈក្រមរដ្ឋប្បវេណី ខ្មែរ ឆ្នាំ២០០៧ គឺពុំមានបញ្ញត្តិណាមួយតម្រូវឱ្យដាក់តម្កល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនោះទេ ម្យ៉ាងទៀតបើពិចារណាទៅយើងអាចគិតថាធនាគារធ្វើបែបនេះគឺ ដើម្បីធានាសុវត្ថិភាពនៃអចលនវត្ថុ ក៏ដូចជាធានាការប្រមូលសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួនប៉ុន្តែបើពិចារណាពីផ្លូវច្បាប់វិញ ឱ្យតែហ៊ីប៉ូតែកបង្កើតឡើងដោយគោរពតាមលក្ខខណ្ឌតតាំង ចំពោះតតិយជនពោលគឺមានលិខិតយថាភូត និងចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកនោះនឹងអាចអះអាងចំពោះគ្រប់តតិយជនបាន ពោលគឺទោះបីជាកូនបំណុលលក់អចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនទៅឱ្យតតិយជនក៏ដោយ ឬក៏មានដាក់ជា ប្រាតិភោគខ្ចីបំណុលបន្ថែមទៀតក៏ដោយ ក៏មិនជះឥទ្ធិពលអ្វីដល់ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកនោះដែរ តុលាការ អនុវត្តមានសិទ្ធិរឹបអូសអចលនវត្ថុលក់ឡាយឡុងដើម្បីសងជាបុរិមាទៅម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដើមបាន។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ការតម្កល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិទុកបែបនេះ ជាការធ្វើឱ្យប៉ះពាល់នូវផលប្រយោជន៍តាមផ្លូវច្បាប់របស់កូនបំណុល ដូចជាកូនបំណុលមិនអាចយកអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនទៅដាក់ធានាទ្វេរបំណុលបន្តទៀតទេ ព្រោះ ម្ចាស់បំណុលថ្មីក៏តម្រូវឱ្យតម្កល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដូចគ្នា ហើយកូនបំណុលក៏មិនអាចធ្វើអនុប្បទាននូវ

អចលនវត្ថុ ខ្លួនទៅឱ្យតតិយជនផងដែរ។ សរុបជារួមមក ដោយផ្អែកទៅលើអំណះអំណាងដែលបានលើកឡើងមកនេះ យើងខ្ញុំសំណូមពរឱ្យធនាគារ ក៏ដូចជាម្ចាស់បំណុលដទៃទៀត ក្នុងការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកសូមកុំបង្កើតខសន្យា ពិសេសស្តីពីការតម្កល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនេះអី។ ជាសំណូមពរចុងក្រោយ គឺអំពីនីតិវិធីនៃការអនុវត្តយើងឃើញថានីតិវិធីនេះគឺមានលក្ខណៈស្មុគស្មាញ និងវែងឆ្ងាយ រីឯនិស្សិតដែលរៀននៅសាកលវិទ្យាល័យក្នុងមុខវិជ្ជានីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីវិញ ដោយសារតែចំនួនម៉ោង សិក្សាមានកំណត់ ហើយនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីមានច្រើន ដូច្នេះយើងខ្ញុំពុំបានសិក្សាក្បោះក្បាយអំពីនីតិវិធីនៃការ អនុវត្តនោះទេ ម្យ៉ាងវិញទៀត បើនិយាយពីប្រជាពលរដ្ឋទូទៅវិញគឺរឹតតែមិនយល់អំពីនីតិវិធីនេះទៅទៀត។ កន្លងមកយើងឃើញក្រសួងយុត្តិធម៌ ដែលជាសេនាធិការរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលក្នុងវិស័យយុត្តិធម៌ បាននិងកំពុងខិតខំប្រឹងប្រែងយ៉ាងស្វិតស្វាញសហការជាមួយដៃគូពាក់ព័ន្ធធ្វើការរៀបចំសិក្ខាសាលាផ្សព្វផ្សាយច្បាប់ជាច្រើន ជាក់ស្តែង អំពីសិក្ខាសាលានីតិវិធីនៃការអនុវត្តនេះក៏មានដែរ ប៉ុន្តែ យើងខ្ញុំនៅតែទទូចសុំឱ្យក្រសួងមេត្តាជួយរៀបចំសិក្ខាសាលា ឬតាមរយៈមធ្យោបាយផ្សព្វផ្សាយដទៃទៀតដើម្បីបញ្ជ្រាបនីតិវិពិនៃការអនុវត្តនេះទៅកាន់និស្សិត និងប្រជាពលរដ្ឋទូទៅ ក្នុងគោលដៅដើម្បីឱ្យនិស្សិតបានយល់ជ្រាបកាន់តែច្បាស់អំពីនីតិវិធី ក៏ដូចជាដើម្បីឱ្យ ប្រជាពលរដ្ឋទូទៅអាចយល់អំពីសិទ្ធិតាមផ្លូវច្បាប់របស់ខ្លួន និងការពារផលប្រយោជន៍ស្របច្បាប់របស់ខ្លួនក្នុង នីតិវិធីនៃការអនុវត្តដោយបង្ខំ។

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

ច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត

- រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ១៩៩៣
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នសរកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧
- ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស.រកម/០៧០៦/០២១ ចុះថ្ងៃទី០៦ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០០៦
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណីចាស់ ឆ្នាំ១៩២០
- ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧ ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១
- ច្បាប់ភូមិបាល ប្រកាសឱ្យប្រើដោយក្រឹត្យលេខ ១០០ ក្រ ចុះថ្ងៃទី១៣ ខែតុលា ឆ្នាំ១៩៩២ របស់ក្រុមប្រឹក្សារដ្ឋ នៃ រដ្ឋកម្ពុជា
- ច្បាប់ភូមិបាល ប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១
- ប្រកាសអន្តរក្រសួង រវាងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រសួងមហាផ្ទៃ លេខ ១៥៩ប្រកដនស/មថ ចុះថ្ងៃទី១៥ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៦ ស្តីពីការកែសម្រួលប្រការ៩ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ២១៥ប្រក/ដនស.មជ ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥ ស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវ របស់រដ្ឋបាលឃុំ-សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី
- ប្រកាសអន្តរក្រសួង រវាងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រសួងយុត្តិធម៌ លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្ស ទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេ
- ប្រកាសអន្តរក្រសួង រវាងក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រសួងយុត្តិធម៌ លេខ ៥៩ ប្រក.ដ.ន.ស/១១ ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១ ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងក្រមនីតិវិធីដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១៦

ស្នាដៃអ្នកនិពន្ធ និងស្រាវជ្រាវ

- SHIMANUKI Masao ជំនាញការ JICA នីតិវិធីនៃការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក ឆ្នាំ២០១៦

ឯកសារយោងផ្សេងទៀត ៖

- សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ៤ គន្ថីទី៦ រៀបចំដោយគណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រុមការងារជប៉ុនទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១០
- សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី រៀបចំដោយក្រុមការងារជប៉ុនទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី និងគណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមនីតិវិធី រដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
- សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី រៀបចំដោយគណៈកម្មការទទួលបន្ទុកកិច្ចការផ្នែកច្បាប់រដ្ឋប្បវេណី និងនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា និងក្រុមការងារជប៉ុនទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១១
- សេចក្តីពន្យល់អំពីក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ ១-៣ រៀបរៀងដោយក្រុមការងារនៃគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ កែសម្រួលលើការបោះពុម្ពលើកទី១ រាជធានីភ្នំពេញ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៧
- សេចក្តីពន្យល់អំពីក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណ ភាគ២ ការអនុវត្តដោយបង្ខំ និងការចាត់ចែងរក្សាការពារ រៀបចំដោយក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកសេចក្តីព្រាងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា មេរៀនក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ រៀបរៀងដោយគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ប្រព័ន្ធច្បាប់ និងតុលាការ ក្រសួងយុត្តិធម៌ បោះពុម្ពលើកទី១ រាជធានីភ្នំពេញ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៥
- កម្រងគំរូពាក្យសុំ និងគំរូចុះបញ្ជី ផ្អែកលើប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី រៀបចំដោយក្រុមការងារអន្តរក្រសួង រវាងក្រសួងយុត្តិធម៌ និងក្រសួងរៀបចំ ដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រុមការងារប្រឹក្សាយោបល់របស់ប្រទេសជប៉ុនជំនាញរបស់ទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន(JICA), បោះពុម្ពលើកទី១, រាជធានីភ្នំពេញ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៣