សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី១៦ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២០ ដល់ថ្ងៃទី១៥ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ **លោក មន ប៉ោហេង**

លោក ឆន ណាំឈៀង

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

លោក ញឹក ឧុត្តម

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី ២០

ឆ្នាំចូលរៀន ២០១៦

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២០

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

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី១៦ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២០ ដល់ថ្ងៃទី១៥ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០

ស្រាវជ្រាវដោយ
និស្សិតឈ្មោះ៖ **លោក មន ប៉ោហេង**
លោក ឆន ណាំឈៀង

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ
លោក ញឹក ខុធី

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី ២០

ឆ្នាំចូលរៀន ២០១៦
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២០

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

ខ្ញុំបាទ **មន ប៉ោហេង** និងខ្ញុំបាទ **ឆន ណាំឈៀង** ជានិស្សិតបញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ ជំនាន់ទី ២០ ឆ្នាំសិក្សា ២០១៦ - ២០២០ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រនិងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។

សូមសំដែងនូវគារវកិច្ចគោរពដឹងខ្ពង់ខ្ពស់ជាអនេកប្បារចំពោះ៖

លោកឪពុក និង**អ្នកម្ដាយ** ដែលបានផ្ដល់កំណើតដល់រូបយើងខ្ញុំ ដោយលោកអ្នកមានគុណ ទាំងទ្វេបានខិតខំតស៊ូពុះពាគ្រប់ឧបសគ្គក្នុងការចិញ្ចឹមបីបាច់ ថែរក្សា អប់រំ ប្រៀនប្រដៅ និង ផ្គត់ផ្គង់ដល់កូនគ្រប់យ៉ាងដោយក្ដី ស្រលាញ់ដែលពោពេញទៅដោយភាពកក់ក្ដៅ ព្រមទាំងការអនុគ្រោះ ព្រហ្មវិហាធម៌ និង អប់រំទូន្មានប្រៀនប្រដៅឲ្យប្រព្រឹត្តខ្លួនតាមគន្លងធម៌ និង ផ្គត់ផ្គង់ដល់រូបកូនគ្រប់បែបយ៉ាងទាំងសម្ភារៈ និង កម្លាំងស្មារតីដែលបានធ្វើអោយកូនទទួលបានលទ្ធផលជាផ្លែផ្កា។ ជាពិសេសទៅទៀតនោះលោកទាំងពីបានជំរុញកូនអោយក្លាយជាសសរទ្រូងសម្រប់ប្រទេសជាតិ និងជាធនធានមនុស្សសំរាប់សង្គម។ មហាទិគុណដែលលោកទាំងទ្វេបាបផ្ដល់ គឺជាវត្ថុដ៏មានតម្លៃមិនអាចកាត់ថ្លៃបាន ហើយគ្មានថ្ងៃដែលកូនអាចតបស្នងគុណវិញអស់ឡើយ។

ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ សាលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរស ព្រឹទ្ធបុរសរង និងលោក លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចទាំងអស់ ដែលបានខិតខំអស់ពីកម្លាំងកាយចិត្តក្នុងការបង្ហាត់បង្រៀនដឹកនាំ និងណែនាំដល់យើងខ្ញុំ យ៉ាងច្រើន នឹងវិស័យច្បាប់ និងស្ថានភាពសង្គមជាក់ស្តែង ជាពិសេសបានផ្ដល់នូវដំបូន្មានដ៏ល្អៗ និងជួយណែនាំបង្ហាញផ្លូវដល់យើងខ្ញុំ ដើម្បីជាទុនដល់ការស្រាវជ្រាវ និងគំនិតតាក់តែងនូវស្នាដៃនេះឡើង។

ជាពិសេស **លោកសាស្ត្រាចារ្យ ញ៉ឹក វុទ្ធី** គឺជាសាស្ត្រាចារ្យប្រកបដោយគតិបណ្ឌិតដែលបានផ្ដល់កិត្តិយសណែនាំ ជួយជ្រោមជ្រែង ផ្ដល់គំនិតយោបល់ ជួយកែសម្រួលរាល់កំហុសខុសឆ្គងក្នុងការសរសេរសារណានេះរហូតទទួលបានជោគជ័យ រួមទាំង ឯកសារជាច្រើនដែលលោកបានផ្ដល់អោយ គឺជាគ្រឹះក្នុងការចងក្រងសារណាមួយនេះ។

ជាទីបញ្ចប់យើងខ្ញុំសូមគោរពជូនពរដល់ លោកឪពុក អ្នកម្ដាយ ឯកឧត្តម លោក លោកស្រី សាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់ ព្រមទាំងសាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់ ព្រមទាំងលោកសាស្ត្រាចារ្យ ញ៉ឹក វុទ្ធី ដែលបានបង្ហាត់បង្រៀនដល់យើងខ្ញុំអោយជួបប្រទះតែសេចក្ដីសុខ មានសុខភាពល្អ សុកមង្គល ទទួលបានជោគជ័យគ្រប់ការងារ ព្រមទាំងជួបនូវពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការគឺ **អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ** កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

តាមរយៈការសិក្សា ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ អស់រយៈពេល ៤ ឆ្នាំនៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច រួចមក យើងខ្ញុំបានទទួលនូវចំណេះដឹងយ៉ាងច្រើនដោយរួមផ្សំជាមួយ នឹង ការបកស្រាយពីស្ថានភាពជាក់ស្តែងនៃសង្គមផងដែរ។ នៅក្នុងចំណោមមុខវិជ្ជាដែលបានសិក្សានាពេលកន្លងមកទាំងអស់ យើងខ្ញុំមានការចាប់អារម្មណ៍ខ្លាំងលើវិស័យរដ្ឋប្បវេណីដែលទាក់ទងទៅនឹងអចលនវត្ថុដែលយើងខ្ញុំសម្រេចចិត្តជ្រើសរើសយកប្រធានបទ ស្តីពី សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាកម្មវត្ថុ នៃការស្រាវជ្រាវក្នុងសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះ។

ការជួលអចលនវត្ថុបានកើតឡើងតាំងពីយូរយារណាស់មកហើយ មុននឹងមានបញ្ញត្តិច្បាប់ចែងមកម្ល៉េះ ក្រោយមកការជួលអចលនវត្ថុត្រូវបានបញ្ញត្តនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ១៩២០ ចងក្រងឡើងវិញ ដោយលោក អេងសុត នៅឆ្នាំ ១៩៦៧ ដែលបញ្ជាក់យ៉ាងច្បាស់ពីបែបបទនៃការជួលអចលនវត្ថុ។ ប៉ុន្តែបញ្ហាបទប្បញ្ញត្តិទាំងនោះមិនអាច យកមកអនុវត្តបានទាំងស្រុងឡើយចំពោះប្រទេសកម្ពុជា ពីព្រោះបញ្ញត្តិទាំងនោះភាគច្រើនចូលតាមលំនាំប្រទេសបារាំង ដែលមិនសាកសមចំពោះស្ថានភាពប្រទេសខ្មែរ។

ក្រោយមកទៀតក៏មានច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ១៩៩២ រួមទាំងច្បាប់ភូមិបាល ២០០១ បានបញ្ញាត្តិពីការជួលអចលនវត្ថុផងដែរ ដោយធ្វើការចែងនូវចំណុចថ្មីៗនិង ងាយស្រួលយល់ សម្រាប់ការអនុវត្តនៅក្នុងសង្គមកម្ពុជា មិនយូរប៉ុន្មានមកទៀត ពេលវេលាក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានចាប់បដិសន្ធិឡើង ដែលបានផ្លាស់ប្តូរនូវលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនចំពោះការជួលអចលនវត្ថុ ព្រមទាំងការហៅឈ្មោះផងដែរ។ ការជួលអចលនវត្ថុរយៈពេលវែងប្តូរទៅជាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅវិញ។

ការវិវត្តនេះហើយ ដែលជាកត្តាជំរុញឲ្យយើងជ្រើសរើសយកប្រធានបទដូចដែលបានបង្ហាញជូននៅខាងលើមកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃសារណាបញ្ចប់ការសិក្សា។ ការចងក្រងសារណានេះ យើងខ្ញុំពឹងផ្អែកលើអត្ថបទច្បាប់នានាដែលធ្លាប់មានទាក់ទងនឹងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ តែផ្តោតសំខាន់ទៅលើច្បាប់ភូមិបាល២០០១ និង ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ជាគោល។

ជាចុងក្រោយ យើងខ្ញុំសង្ឃឹមថាសារណានេះនឹងអាចចូលរួមចំណែកក្នុងការស្រាវជ្រាវសំរាប់និស្សិតជំនាន់ក្រោយទៀត នឹងក្នុងការអភិវឌ្ឍន៍ពាក់ព័ន្ធ និង សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅក្នុងសង្គមជាក់ស្តែក ។ ទោះជាយ៉ាងណាសារណានេះ ប្រាកដជាមានកំហុសខុសឆ្គងដែលមិនអាចចៀសវាងបានហើយដែលត្រូវការជាចាំបាច់នូវការរិះគន់ក្នុងន័យស្ថាបនា ពីសំណាក់អស់លោកសាស្ត្រាចារ្យ រៀមច្បង និង អ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវទាំងអស់ដើម្បីអោយស្នាដៃនេះកាន់តែមានសុក្រឹត្យភាព យើងខ្ញុំរង់ចាំទទួលជានិច្ចរាល់ការរិះគន់ទាំងឡាយដោយក្តីរីករាយ។

មាតិកា ទំព័រ

សេចក្ដីផ្ដើម ១

ជំពូកទី១
ការកកើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ផ្នែកទី១ ៖ ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៤

កថាភាគទី១ ៖ លក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៥

១. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ៥

១.១ កម្មវត្ថុ ៦

១.២ រយៈពេល ៧

១.៣ ការព្រមព្រៀង ៨

១.៤ សមត្ថភាពភាគី ១១

២. លក្ខខណ្ឌទម្រង់ ១៤

២.១ លក្ខខណ្ឌចាំបាច់ ១៤

២.២ លក្ខខណ្ឌសុពលភាព ១៥

កថាភាគទី២ ៖ លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ១៦

១. លក្ខខណ្ឌតតាំងបើមិនបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ១៧

១.១ ការតតាំងក្នុងអំឡុងពេលមានអត្ថិភាព ១៧

១.២ ការតតាំងក្រោយអំឡុងពេលមានអត្ថិភាព ១៩

២. លក្ខខណ្ឌតតាំងបើបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍រួច ២០

២.១ ការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ២១

២.២ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ២២

២.៣ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ២៤

ផ្នែកទី២ ៖ សិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីក្នុងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ២៤

កថាភាគទី១ ៖ សិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ២៥

១. សិទ្ធិទទួលបានថ្លៃឈ្នួល ២៥

២. សិទ្ធិទាមទារឲ្យតម្លើងថ្លៃឈ្នួល ២៦

៣. កាតព្វកិច្ចប្រគល់វត្ថុ ជួសជុល និងជានា ២៧

កថាភាគទី២ ៖ សិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ២៩

១. កាតព្វកិច្ចក្នុងការបង់ថ្លៃជាប្រចាំ ២៩

២. កាតព្វកិច្ចក្នុងការជួសជុល និងថែរក្សា ៣០

៣. សិទ្ធិទាមទារអោយបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួល ៣១

៤. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ៣១

ជំពូកទី២

វិសាលភាពនៃការអនុវត្តសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ផ្នែកទី១ ៖ ការអនុវត្តសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៣២

កថាខណ្ឌទី៖១ សិទ្ធិរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលអាចអនុវត្តបាន ៣៣

១. សិទ្ធិក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៣៣

២.សិទ្ធិក្នុងការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្ត ៣៥

៣.សិទ្ធិក្នុងការបង្កើតភតិសន្យា ៣៧

៤.សិទ្ធិក្នុងការផ្លាស់ប្តូរ ឬ កែតម្រូវអំឡុងពេល ថ្លៃឈ្នួលពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល ឬការសន្យាពិសេស អំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៣៨

៥.សិទ្ធិក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក លើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៣៩

កថាភាគទី២៖ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៤០

១.ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពី ការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៤១

២.ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្ត ៤១

៣.ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្លាស់ប្តូរ ឬកែតម្រូវអំឡុងពេល ថ្លៃឈ្នួល ពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល ឬ ការសន្យាពិសេស អំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍........ ៤២

ផ្នែកទី២ ៖ ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៤២

កថាភាគទី១៖ មូលហេតុនៃការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៤៣

១.ការបញ្ចប់ដោយសារផុតអំឡុងពេល ៤៣

២.ការបញ្ចប់ដោយការព្រមព្រៀងរបស់ភាគី ៤៤

២.១ការរំលាយដោយអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៤៤

២.២ការរំលាយដោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍........ ៤៥

៣.ការបញ្ចប់ដោយសារវិការៈនៃការព្រមព្រៀង........ ៤៧

៤.ការបញ្ចប់ដោយសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការ........ ៤៨

កថាភាគទី២៖ ផលប្រយោជន៍ក្រោយការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៤៩

១.ការទទួលបានថ្លៃឈ្នួល និងទាមទារអោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍សងវត្ថុជាអាទិ៍........ ៥០

២.ការទទួលបាននូវការកែលំអរ ឬសំណង់ជាអាទិ៍ ៥០

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ៥២

អនុសាសន៍........ ៥៤

សេចក្ដីផ្ដើម

សេចក្តីផ្តើម

អចលនវត្ថុ ត្រូវបានចាត់ទុកជាទ្រព្យសម្បត្តិមួយដ៏មានតម្លៃ និង មានសារៈសំខាន់បំផុតសម្រាប់ការរស់នៅទាំងក្នុងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច និង សង្គមកិច្ច។ អចលនវត្ថុត្រូវបានប្រើប្រាស់នៅក្នុងរូបភាព និង គោលបំណងខុសគ្នាអាស្រ័យទៅតាមតម្រូវការរបស់កម្មសិទ្ធិករម្នាក់ៗ។ ការសាងសង់នានាមិនថាលំនៅឋាន អាគារធំៗ ការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ រួមទាំងការដាំដំណាំមិនថាជាដំណាំកសិកម្មសុទ្ធសាធ ឬដំណាំកសិឧស្សាហកម្មនោះទេ អចលនវត្ថុជាធាតុបម្រើមួយយ៉ាងសកម្មមិនអាចខ្វះបានឡើយ ជាពិសេសទៅទៀតនោះគឺរាល់គម្រោងវិនិយោគធំៗដែលមានរយៈពេលវែងអចលនវត្ថុជាធាតុសំខាន់បំផុត ក្នុងការធ្វើការវិនិយោគនោះបានសម្រេច។ ទិដ្ឋភាពដ៏សំខាន់មួយដែលស្តែងឱ្យឃើញនូវសារៈប្រយោជន៍ និងតួនាទីមួយមានតម្លៃរបស់អចលនវត្ថុនោះ គឺ លទ្ធភាពក្នុងការប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុនោះសម្រាប់ទាញយកផលប្រយោជន៍។

ការទាញយកផលប្រយោជន៍ពីអចលនវត្ថុមានច្រើនបែបច្រើនយ៉ាងដូចជា ការធ្វើកសិកម្ម កសិឧស្សាហកម្មការ ការយកអចលនវត្ថុទៅដាក់ធានា ឬ ការជួលអចលនវត្ថុអោយគេយកទៅប្រើប្រាស់នៅក្នុងរយៈពេលកំណត់ណាមួយ ដែលទាំងនេះម្ចាស់អចលនវត្ថុអាចទាញយកផលដោយផ្ទាល់ ឬដោយប្រយោលតាមតែតម្រូវការរបស់ខ្លួន។ នៅក្នុងករណីដែលម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមិនត្រូវការចាំបាច់ចំពោះអចលនវត្ថុនោះ គាត់អាចយកវាទៅជួលឲ្យគេ រួចចាំទទួលយកផលតាមរយៈថ្លៃឈ្នួលក៏បាន។

ដើម្បីឱ្យទទួលបាននូវលក្ខណៈស៊ីជម្រៅ ក៏ដូចជាភាពកាន់តែច្បាស់លាស់ទៅលើប្រធានបទសារណាខាងលើ យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់បានលើកឡើងនូវចំណោទបញ្ហាដើម្បីធ្វើការបកស្រាយដែលបញ្ហាទាំងនោះរួមមាន តើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បង្កើតឡើងយ៉ាងដូចម្តេច? តើភាគីទទួលបានសិទ្ធិអ្វីខ្លះពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍? ហើយភាគីទទួលបានផលប្រយោជន៍អ្វីខ្លះពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍? ក្រៅពីនេះនៅក្នុងដំណាក់កាលនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ តើការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដូចម្តេចខ្លះ?

គោលបំណងក្នុងការលើកយកប្រធានបទទាក់ទងនឹងកិច្ចសន្យាជួលស្តីពី សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ យកមកសរសេរជាប្រធានបទសម្រាប់បញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនេះ គឺដោយសាររយៈពេលថ្មីៗនេះ យើងសង្កេតឃើញមាននូវការអ្នកវិនិយោគបរទេស មកធ្វើវិនិយោគនៅកម្ពុជា។ អ្នកវិនិយោគបរទេស ដែលត្រូវការទីស្នាក់នៅអចិន្ត្រៃយ៍ ប្រាកដជាត្រូវការដី ឬអាគារសម្រាប់បំពេញតំរូវការអាជីវកម្ម។ បើយោងតាមមាត្រា៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញដែលជាច្បាប់កំពូលរបស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាគឺ មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិជាខ្មែរទេ ទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដិធ្លី។ នេះបង្ហាញឲ្យឃើញថា ជនបរទេសគ្មានសិទ្ធិក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករលើដីធ្លីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជានោះទេ។ នៅក្នុងមាតហរា៨នៃច្បាប់ភូមិបាល ២០០១ ក៏បានបញ្ញត្តិហាមឃាត់មិនឱ្យជួលបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ នៅលើដីធ្លីនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាផងដែរ។

ប៉ុន្តែបទបញ្ញាត្តិទាំងនេះ មិនមែនចងជើងជនបរទេសមិនអោយចូលមកវិនិយោគទុននៅព្រះរាជណាចក្រកម្ពុជានោះទេ។ គឺពួកគេនៅមានវិធីផ្សេងៗទៀតជាច្រើនក្នុងការចូលមកវិនិយោគទុននៅក្នុងកម្ពុជា ដូចជាតា

មរយៈភតិសន្យា ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការទិញចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិសម្រាប់ជនបរទេស ការបង្កើត ជានីតិបុគ្គលដែលមានជនជាតិខ្មែរជាចំណែកភាគហ៊ុនយ៉ាងតិច ៥១%ឡើង នេះជាករណីសម្រាប់វិនិយោគគិនបរទេស។ ដោយឡែកករណីវិនិយោគគិនជាជនជាតិខ្មែរក៏ដូចគ្នាផងដែរ គឺសកម្មភាពវិនិយោគគេទាមទារនូវការចំណាយអស់ទឹកប្រាក់ជាច្រើនក្នុងរយៈពេលដ៏យូរក្នុងការទទួលបាននូវផលតបមកវិញ ហេតុនេះគេចាំបាច់ត្រូវមានទីតាំងដីសមប្រកបសាកសមសម្រាប់សកម្មភាពវិនិយោគរបស់គេ តាមរយៈការទទួលបាន សម្បទាន ការជួល ការទិញ ល ប៉ុន្តែនៅទីនេះ គេនឹងធ្វើការបកស្រាយតែចំពោះការទាក់ទាញវិនិយោគសម្រាប់ផ្នែកនៃការជួលអចិន្ត្រៃយ៍តែប៉ុណ្ណោះ។ តាមរយៈការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ វិនិយោគិនអាចនៅសល់នូវទាំងប្រាក់មួយចំនួនធំជំនួសឱ្យការទិញអចលនវត្ថុសម្រាប់ដំណើរការសកម្មភាពវិនិយោគរបស់ខ្លួន ដូចនេះ ការធ្វើវិនិយោគរបស់ជនបរទេស និងការធ្វើវិនិយោគរបស់ជនជាតិខ្មែរ គឺអាចធ្វើឱ្យសេដ្ឋកិច្ចប្រទេសកម្ពុជាមានការរីកចំរើនមួយផ្នែកដែរ។ លើសពីនេះទៅទៀត គោលបំណងនៃការបង្កើតស្នាដៃនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទសារណានេះឡើង គឺមានគោលបំណងក្នុងការបង្ហាញអំពីការយកចិត្តទុកដាក់របស់រាជរដ្ឋាភិបាលទៅលើវិស័យវិនិយោគធំៗរបស់ជនបរទេសដែលបានចូលមកធ្វើវិនិយោគទុននៅកម្ពុជា។

ការជួលអចលនវត្ថុបានកើតឡើងតាំងពីយូរយារណាស់មកហើយ មុននឹងមានបញ្ញត្តិច្បាប់ចែងមកម្ល៉េះ ក្រោយមកការជួលអចលនវត្ថុត្រូវបានបញ្ញត្តិនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីចាស់ឆ្នាំ ១៩២០ ដែលបញ្ជាក់យ៉ាងច្បាស់ពីបែបបទនៃការជួលអចលនវត្ថុ ។ ប៉ុន្តែបញ្ញត្តិនោះមិនអាចយកមកអនុវត្តបានទាំងស្រុងឡើយចំពោះប្រទេសកម្ពុជា ពីព្រោះបញ្ញាត្តិទាំងនោះភាគច្រើនយកតាមលំនាំប្រទេសបារាំងដែលមិនសាកសមចំពោះស្ថានភាពប្រទេសខ្មែរនៅពេលបច្ចុប្បន្ន។

ក្រោយមកទៀតក៏មានច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ១៩៩២ រួមទាំងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ បានបញ្ញត្តិពីការជួលអចលនវត្ថុផងដែរ ដោយធ្វើការចែងនូវចំណុចថ្មីៗ និង ងាយស្រួលយល់សម្រាប់ការអនុវត្តនៅក្នុងសង្គមកម្ពុជា។ ប៉ុន្តែមិនយូរប៉ុន្មាន ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានចាប់បដិសន្ធិឡើងដែលបានផ្លាស់ប្តូរនូវលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនចំពោះការជួលអចលនវត្ថុព្រមទាំងការហៅឈ្មោះផងដែរ។ ការជួលអចលនវត្ថុនេះមានរយៈពេលវែងត្រូវបានប្តូរទៅជា សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅវិញ។

ការជួលជាកិច្ចសន្យាដែលកម្មសិទ្ធិករ នៃទ្រព្យមួយប្រគល់ទ្រព្យនោះឱ្យជនណាម្នាក់ប្រើប្រាស់នៅក្នុងរយៈពេលមួយ ដោយយកជាប្រាក់ឈ្នួលមកវិញ យ៉ាង ទៀងទាត់តាមសមាមាត្រនៃរយៈពេលប្រើប្រាស់។

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍សំដៅទៅលើទៅលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍រយៈពេលវែងចាប់ពី១៥ ឆ្នាំឡើងទៅ។ ចំណែកឯកក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៅឆ្នាំ ១៩២០ វិញក៏បានកំណត់ផងដែរថាចំពោះការជួលអចលនវត្ថុរយៈពេលវែងដែលគេហៅថាភតិសន្យា ដោយសារតែសិទ្ធិអចិន្ត្រៃយ៍ជាការវិវត្តមួយរបស់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍រយៈពេលវែង

ដូច្នេះហើយសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះជាប្រភេទមួយនៃកិច្ចសន្យាមួយផងដែរ ដែលទាមទារបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដើម្បីបង្កើតបានជាកិច្ចសន្យាដែលមានសុពលភាពនិងអាចយកទៅតតាំងជាមួយតតិយជន។

ដូចនេះការសិក្សាស្រាវជ្រាវដែលទាក់ទងនឹងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺយើងខ្ញុំនិងផ្តោតទៅលើ លក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងផលប្រយោជន៍បន្ទាប់ពីចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

ក្រោយពេលការស្រាវជ្រាវនេះត្រូវបានបញ្ចប់ នឹងអាចផ្តល់អត្ថប្រយោជន៍មួយចំនួនសម្រាប់ការសិក្សាស្រាវជ្រាវពង្រីកនូវចំណេះដឹងបន្ថែមរបស់ប្អូនៗ មិត្តនិស្សិត និងមិត្តអ្នកអាន និងសាធារណៈជនទាំងអស់ឱ្យបានយល់ដឹងឱ្យកាន់តែច្បាស់អំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ មិនតែប៉ុណ្ណោះ អត្ថបទសារណានេះក៏បានជួយជំរុញឱ្យមានការចូលរួមសកម្មភាពរបស់ប្រជាពលរដ្ឋដែលជា ម្ចាស់អចលនវត្ថុក្នុងបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ផងដែរ។

នៅក្នុងការសរសេរសារណាវិធីសាស្ត្រស្រាវជ្រាវ គឺជាផ្នែកមួយដែលលើកយកមកធ្វើការសិក្សាលើប្រធានដើម្បីប្រមូលនូវព័ត៌មាន ជាជំនួយដល់ការស្រាវជ្រាវប្រកបដោយលក្ខណៈត្រឹមត្រូវច្បាស់លាស់។ ដើម្បីឆ្លើយតប ទៅនឹងគោលបំណងនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងប្រមូលព័ត៌មានឱ្យបានលម្អិតត្រឹមត្រូវ និងឱ្យរឹតតែស៊ីជម្រៅថែមទៀតនោះ យើងខ្ញុំបានធ្វើការជ្រើសរើសយកការស្រាវជ្រាវទៅតាមបែបគុណវិស័យ គឺជាការស្រាវជ្រាវដែលតម្រូវឱ្យយើងខ្ញុំធ្វើការប្រមូលព័ត៌មានលម្អិតជុំវិញប្រធានបទហើយធ្វើវែកញែក និងវាយតម្លៃរាល់លទ្ធផលរាល់ឯកសារទាំងឡាយបន្ទាប់ពីបានធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវតាមរូបភាពផ្សេងៗ ដែលយើងខ្ញុំបានធ្វើការប្រមូលនោះយកមកធ្វើការវិភាគដើម្បីបានលទ្ធផលសម្រេច។

ដើម្បីធ្វើឱ្យការសិក្សាលើប្រធានបទសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាកាន់តែល្អប្រសើរ និងច្បាស់លាស់ថែមទៀតនោះ ខ្ញុំបាទទាំងពីររូបត្រូវបានបែងចែកជា ២ជំពូកគឺ៖

ជំពូកទី១ "ការកកើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍" នៅក្នុងជំពូកនេះ យើងខ្ញុំនិងបង្ហាញទាក់ទងទៅនឹងប្រវិត្តនៃការកកើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងលក្ខខណ្ឌផ្សេងក្នុងការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ព្រមទាំងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាដើម។

ជំពូកទី២ "វិសាលភាពនៃការអនុវត្តសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍" នៅក្នុងជំពូកនេះផងដែរ យើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបង្ហាញពាក់ព័ន្ធ ទៅនឹងការអនុវត្តសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សិទ្ធិរបស់អ្នកជួលដែលអាចអនុវត្តបាន ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មូលហេតុនៃការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងផលប្រយោជន៍បន្ទាប់ពីបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

ជំពូកទី១

ការកើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ជំពូកទី១
ការកកើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

តាំងពីបុរាណកាលមក ប្រជាជនកម្ពុជាយើងមួយចំនួនដែលគ្មានទីលំនៅ តែងតែមានទម្លាប់ស្នាក់នៅ និងអាស្រ័យផលលើទ្រព្យអ្នកដទៃ ឬហៅថាជួលផ្ទះគេជាដើម ហើយភាគច្រើនម្ចាស់អចលនវត្ថុដែលអោយគេមកស្នាក់នៅនោះ អាចយកកម្រៃដើម្បីជាថ្នូរប្តូរនឹងការស្នាក់នៅនោះផងដែរ។ ពីមួយឆ្នាំទៅមួយឆ្នាំ ពីមួយទស្សវត្ស ទៅមួយទស្សវត្ស ប្រទេសរបស់យើងក៏បានអភិវឌ្ឍន៍ពីមួយកម្រិត ទៅមួយកម្រិត ហើយប្រជាជនក៏មានជីវភាពធូធារល្អប្រសើរ ហើយអ្នកខ្លះក៏ជួលផ្ទះគេដើម្បីមកស្នាក់នៅក្នុងរយៈពេលខ្លី ដែលគេហៅថាភតិសន្យា រីឯអ្នកខ្លះទៀតបានជួលអចលនវត្ថុរបស់អ្នកដ៏ទៃ ដូចជា ផ្ទះ ឬដី ឬអាគារ ក្នុងរយៈពេលមួយវែង លើសពី ១៥ឆ្នាំ ដែលហៅថាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សម្រាប់ធ្វើពាណិជ្ជកម្ម រកចំណូលពីអចលនវត្ថុនោះ ដើម្បីរកចំណូលផងដែរ។ ច្បាស់ណាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុរយៈពេលវែង និងបម្រើផលប្រយោជន៍រៀងខ្លួនរវាងកម្មសិទ្ធិករ និងអ្នកជួល តែមុននឹងឈានដល់ការកើតមាននូវកិច្ចសន្យាមួយនេះលុះត្រាតែគោរពនូវលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនទៀត។ ការកកើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក៏មិនខុសអ្វីពីការកកើតកិច្ចសន្យាផ្សេងទៀតដែរ គ្រាន់តែមានលក្ខខណៈពិសេស និងលក្ខខណ្ឌសារជាតុខុសពីគេបន្តិចបន្តួចតែប៉ុណ្ណោះ។ ដើម្បីស្វែងយល់ឱ្យស៊ីជម្រៅពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ យើងត្រូវសិក្សាឱ្យបានក្បោះក្បាយពី ការកកើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (ផ្នែកទី ១) ដែលបកស្រាយយ៉ាងលំអិតពីលក្ខខណ្ឌដែលនាំអោយបង្កើតបាននូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងសិក្សាអំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (ផ្នែកទី ២) ដែលបកស្រាយពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុ) និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (អ្នកជួល)។

ផ្នែកទី១ ៖ ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ការចាប់ផ្តើមដែលជាហេតុនាំអោយបង្កើតបាននូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺតាមរយៈកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ចំពោះកិច្ចសន្យាប្រភេទនេះគឺត្រូវគោរពតាមវិធាននៃកិច្ចសន្យា ដែលបានបញ្ញត្តិទុកក្នុងច្បាប់ដែលបានចូលជាធរមាននៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះបើយោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីបច្ចុប្បន្ននៃប្រទេសកម្ពុជាយើង មានន័យដ៏ខ្លី គឺសំដៅទៅលើសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ រយៈពេលវែងចាប់ពី ១៥ឆ្នាំឡើងទៅ ។[1] ទោះជាយ៉ាងណាការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬការជួលរយៈពេលវែងនេះ ក៏មានលក្ខណៈដូចគ្នានឹង ភតិសន្យា ឬការជួលរយៈពេលខ្លីត្រង់ចំណុចសំខាន់មួយ គឺអ្នកឲ្យជួល ត្រូវប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាឱ្យទៅអ្នកជួលនៅក្នុងអំឡុងពេលកំណត់មួយ ដោយទទួលកម្រៃពីអ្នកជួលជាប្រចាំក្នុងន័យជាថ្លៃឈ្នួល ឬ តម្លៃតបស្នងនឹងការប្រគល់វត្ថុនោះឱ្យទៅអ្នកជួលដើម្បីប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលបាន។ មិនតែប៉ុណ្ណោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចបង្កើតបាន

[1] មាត្រា ២៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ជាសិទ្ធិភណ្ឌិកលើអចលនវត្ថុ[2] ពោលគឺពេលណាទទួលបានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍តាមកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពេញលេញហើយ នោះភាគីអ្នកជួលនឹងទទួលបានសិទ្ធិភណ្ឌិក ឬសិទ្ធិប្រត្យក្ស ដែលសិទ្ធិនេះនឹងអាចប្រើប្រាស់ទៅតាមប្រភេទនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សផងដែរ។ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺមានបំណងទាញយកផលចំណេញពីអចលនវត្ថុ ដែលម្ចាស់អចលនវត្ថុទទួលបានផលចំណេញជាទឹកប្រាក់ជាប្រចាំពីការជួលអចលនវត្ថុនោះ ហើយអ្នកជួលច្បាស់ណាស់នឹងទទួលផលចំណេញដូចគ្នា បន្ទាប់ពីទទួលបានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ពោលគឺទទួលបានជាកម្មសិទ្ធិ នោះអ្នកជួលអាចយកអចលវត្ថុនោះទៅប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលបានជាច្រើនយ៉ាង ម្យ៉ាងវិញទៀតអ្នកជួលក៏អាចរៀបចំ និងកែប្រែ ឬសាងសង់ ចំពោះអចលនវត្ថុនោះតាមតម្រូវការរបស់ខ្លួនដើម្បីជាប្រយោជន៍ក្នុងការទាញយកផលចំណេញផងដែរ។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក៏ជាប្រភេទមួយនៃកិច្ចសន្យាពិសេស។ យ៉ាងណាមិញ ភាគីនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះក្នុងន័យដូចខាងលើគ្រាន់តែពាក្យសាមញ្ញប៉ុណ្ណោះ តែចំពោះពាក្យផ្លូវការដែលបានកំណត់ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧របស់យើងនេះគឺ អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ការបង្កើតបាននូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនជាអាទិ៍។

កថាភាគទី១ ៖ លក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានបង្កើតឡើងក្រោមរូបភាពនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលជាប្រភេទមួយនៃកិច្ចសន្យាពិសេស។ កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវគោរពលក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា និងគោរពតាមវិធានការទាំងឡាយណាដែលបញ្ញត្តិអំពីកិច្ចសន្យា ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ជាគោលការណ៍ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាមួយក៏ដូចជាកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺតម្រូវអោយមានលក្ខខណ្ឌសំខាន់ៗពីរគឺ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ដែលជាលក្ខខណ្ឌដ៏សំខាន់ដែលកំណត់អំពីខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាស្របតាមបញ្ញត្តិច្បាប់ដែលនាំឱ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព និងអាចអនុវត្តបាន និង លក្ខខណ្ឌទម្រង់ ដែលជាលក្ខខណ្ឌសំខាន់ដើម្បីបំពេញនូវខ្លឹមសារតាមទម្រង់នៃកិច្ចសន្យា។ លក្ខខណ្ឌទាំងពីរនេះជាកំណើតដែលនាំអោយកើតមានបាននូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ស្របច្បាប់ ដែលអាចប្រើប្រាស់បាន និងតតាំងនឹងតតិយជនបានផងដែរ។

១. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ជាលក្ខខណ្ឌមួយដ៏សំខាន់ក្នុងចំណោមលក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ កិច្ចសន្យាមួយដែលបង្កើតឡើងដោយគោរពតាមលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់តម្រូវនេះ គឺច្បាស់ណាស់ភាគី ពិតជាមានឆន្ទៈក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ហើយភាគីនឹងកំណត់អំពីការកែប្រែ ឬរំលត់នូវកាតព្វកិច្ចដែលចងក្នុងកិច្ចសន្យា។ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ គឺផ្តោតសំខាន់ទៅលើ លក្ខខណ្ឌជាសារជាតុដែលជាគ្រឹះ ឬជាមូលដ្ឋាន នាំអោយកើតមានឡើងនូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍តាមទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និង អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានព្រមព្រៀងគ្នាបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដោយដាច់ខាតត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ។ ក្នុងកិច្ចសន្យាត្រូវចងអោយច្បាស់លាស់ពីកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី ដែលជាលក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃកិច្ចសន្យា ទោះបីភាគីនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃ

[2] មាត្រា ១០៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១

យ៍ មានកាតព្វកិច្ចដូចកំណត់ទុកក្នុងកិច្ចសន្យាក្តី បើកាតព្វកិច្ចដែលកំណត់ទុកនោះមានលក្ខណៈ ឬ ខ្លឹមសារផ្ទុយច្បាប់ នោះនឹងមិនបង្កើតបានជាកាតព្វកិច្ចស្របច្បាប់នោះទេ ពោលគឺលក្ខខណ្ឌគ្រឹះត្រូវតែជាលក្ខខណ្ឌស្របច្បាប់។ ចំពោះលក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវកំណត់នូវលក្ខខណ្ឌជាសារជាតុមួយចំនួនទៀតដូចជា លក្ខខណ្ឌកម្មវត្ថុ លក្ខខណ្ឌរយៈពេល លក្ខខណ្ឌនៃការព្រមព្រៀង និងលក្ខខណ្ឌសមត្ថភាពភាគី។

១.១ កម្មវត្ថុ

ក្នុងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដាច់ខាតកម្មវត្ថុត្រូវមានតែមួយគត់គឺ អចលនវត្ថុ។ អចលនវត្ថុគឺសំដៅទៅលើ ដីធ្លី និង វត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន ដូចជាអាគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិជាអាទិ៍។[3] ចំពោះអចលនវត្ថុបែបនេះ គឺឯកជនអាចមានកម្មសិទ្ធិលើបាន ប៉ុន្តែចំពោះ កោះធំ កោះតូច និងដីដុះទាំងឡាយដែលអាចកើតថ្មីក្នុងផ្ទៃទន្លេ ឬស្ទឹង ព្រែកដែលនាវា ឬក្បូនអាចចេញចូលបាន បណ្តែតបានជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋ ដូច្នេះបាននិយថាមានតែកម្មសិទ្ធិករលើអចលនវត្ថុដែលអាចក្លាយជាសម្បត្តិរបស់ឯកជនប៉ុណ្ណោះ ទើបអាចយកអចលនវត្ថុនោះធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន។ កម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យជាអចលនវត្ថុអាចបង្កើតបានជាប្រាតិភោគនៃកិច្ចសន្យា។[4] ទ្រព្យដែលជាអចលនវត្ថុពិតណាស់ជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ប៉ុន្តែអចលនវត្ថុនោះត្រូវតែជាអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជីរួច ពោលគឺកម្មសិទ្ធិករដែលអាចយកអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនធ្វើជាកម្មវត្ថុបាន លុះត្រាតែកម្មសិទ្ធិករបានយកអចលនវត្ថុនោះទៅចុះបញ្ជីនៅមន្ទីរសុរិយោដីដែលមានសម្ថកិច្ចលើក្បាលដីនោះ តាមនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីក្បាលដីជាប្រព័ន្ធ ឬនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីដាច់ដោយដុំ ដោយបានត្រឹមត្រូវតាមនីតិវិធី និងបានទទួលសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចាំបាច់ណាស់ត្រូវបង្កើតឡើងដោយមានកម្មវត្ថុជាអចលនវត្ថុ ប្រសិនបើភាគីនៃកិច្ចសន្យាកង្វះការយល់ដឹងហើយបានយកចលនវត្ថុទៅធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាវិញ នោះកិច្ចសន្យានោះមិនអាចក្លាយជាកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានទេ តែនឹងក្លាយទៅជាគតិសន្យា ឬកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលខ្លី។ ទ្រព្យដែលបានជួលរយៈពេលវែងអាចក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃការរៀបចំ និងការបំប្លែង កុំអោយតែការងារនោះមានអានុភាពបំផ្លាញ ឬបំប្លែងជាសារវន្តនូវសារជាតុដើម លើកលែងតែមានករណីចែងទុកដោយឡែកក្នុងកិច្ចសន្យា។ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចយក កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានេះមករៀបចំតាមតម្រូវការរបស់ខ្លួន និងអាចបំប្លែង ឬបំផ្លាញហើយកសាងជាសំណង់ អាគារតាមការចាំបាច់ដើម្បីទាញយកផលចំណេញពីអចលនវត្ថុដែលខ្លួនបានជួល។

ឧទាហរណ៍ ៖ លោក ក មានផ្ទះមួយកន្លែងដែលផ្ទះនោះបានចុះបញ្ជីរួច និងត្រឹមត្រូវតាមនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី និងនគរូបនីយកម្ម នៅមន្ទីរសុរិយោដីដែលមានសមត្ថកិច្ច។ បន្ទាប់មកលោក ក បានយកផ្ទះនោះទៅជួលអចិន្ត្រៃយ៍អោយលោក ខ។ ពេលនោះលោក ខ មានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើផ្ទះនោះរួចអាចយកផ្ទះនោះមកស្នាក់នៅ ឬអាស្រ័យផលបានដូចជាលោកអាចរៀបចំ ឬកែប្រែផ្ទះនោះទៅជាភោជនីយដ្ឋាន ឬសណ្ឋាគារ ឬកន្លែងអាជីវកម្មផ្សេងទៀតតាមតម្រូវការរបស់ខ្លួន។ មិនតែប៉ុណ្ណោះលោក ខ ក៏អាចយកផ្ទះដែល

[3] មាត្រា ១២០ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧
[4] មាត្រា ៩២ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១

ជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះទៅ បំផ្លាញហើយកសាងជាសំណង់ ដូចជាអាគារធេនតូច ឬអាគារធេនធំក្តីតាមការចាំបាច់របស់ខ្លួនដើម្បីទទួលបានផលចំណេញលើអចលវត្ថុនោះ។

ផ្ទុយទៅវិញទោះបីជាមានបញ្ញត្តិខ្លះនៃភតិសន្យា ដូចគ្នានឹងបញ្ញត្តិនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏ដោយ ក៏ត្រូវកត់សម្គាល់ឱ្យបានច្បាស់លាស់ដើម្បីកុំអោយមានការភ័នច្រឡំអំពីកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាទាំងពីរប្រភេទ ដែលកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើទៅបានតែកម្មវត្ថុដែលជាអចលនវត្ថុតែប៉ុណ្ណោះ ប៉ុន្តែចំពោះភតិសន្យាវិញអាចធ្វើទៅបានចំពោះកម្មវត្ថុជា អចលនវត្ថុ និងចលនវត្ថុ។ ចលនវត្ថុសំដៅទៅលើវត្ថុក្រៅពីអចលនវត្ថុ។[5] ចលនវត្ថុនេះរួមមានដូចជា យានយន្ត ទោចក្រយានយន្ត ។ល។

ឧទាហរណ៍ ៖ លោក គ បានជួលម៉ូតូឱ្យទៅលោក ច ឬ លោក គ បានជួលផ្ទះក្នុងរយៈពេលខ្លីទៅឱ្យលោក ច នេះបញ្ជាក់អោយឃើញថាកម្មវត្ថុប្រភេទនេះជាប្រភេទនៃភតិសន្យា។ ផ្ទុយទៅវិញបើសិន លោក គ ជួលផ្ទះឱ្យលោក ច ក្នុងរយៈពេលវែងស្របតាមលក្ខខណ្ឌរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នោះកិច្ចសន្យាប្រភេទនេះទើបជាកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

១.២ រយៈពេល

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាសិទ្ធិដែលជួលលើអចលនវត្ថុដែលមានរយៈពេល ចាប់ពី១៥ឆ្នាំ ឡើងទៅ និងមិនលើស ៥០ឆ្នាំ។ ចំពោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលបង្កើតឡើងដោយមិនបានកំណត់រយៈពេលណាមួយជាក់លាក់នោះពុំចាត់ទុកថាជាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទេ តែត្រូវចាត់ទុកថាជាភតិសន្យាពុំមានកំណត់អំឡុងពេល បើបែបនេះភតិសន្យានេះនឹងត្រូវបញ្ចប់ កាលណាភាគីណាមួយស្នើសុំរំលាយភតិសន្យា តាមបញ្ញត្តិនៃភតិសន្យា។ រយៈពេលណាមួយដែលបានកំណត់ចន្លោះពី ១៥ឆ្នាំ ដល់ ៥០ឆ្នាំ នោះជារយៈពេលដែលកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបញ្ចប់។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចបន្តសាជាថ្មីបាន ប៉ុន្តែ អំឡុងពេលនេះមិនអាចលើសពី ៥០ឆ្នាំ ឡើយ គិតចាប់ពីថ្ងៃដែលបានបន្តសាជាថ្មី។[6]

ឧទាហរណ៍ ៖ លោក តារា បានជួលផ្ទះពីលោក បញ្ញា ដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នាត្រឹមត្រូវនិង ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។ ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះរវាងលោក តារា និង លោក បញ្ញា នេះមិនបានកំណត់កាលបរិច្ឆេទនៃការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាទេ នោះកិច្ចសន្យាប្រភេទនេះមិនមែនជា កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឡើយ តែជាភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល ដូច្នេះកិច្ចសន្យានេះមិនអាចយកវិធាននៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មកអនុវត្តបានឡើយ ផ្ទុយទៅវិញគឺត្រូវយកវិធាននៃភតិសន្យាមកអនុវត្ត។

ឧទាហរណ៍ ៖ អ្នកស្រី ផល្លា បានជួលដីឱ្យលោក តុលា រយៈពេល ២០ឆ្នាំ តាមរយៈកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ក្នុងអំឡុងពេល២០ឆ្នាំនេះ លោក តុលា បានប្រកបអាជីវកម្មលើដីរបស់អ្នកស្រី ផល្លា ក្នុងនាមជាអ្នក

---

[5] មាត្រា ១២០ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧

[6] មាត្រា ២៤៧ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ បន្ទាប់ពីរយៈពេល ២០ឆ្នាំបានបញ្ចប់បើសិនលោក តុលា មានបំណងជួលបន្ត នោះលោកអាចស្នើសុំទៅអ្នកស្រី ផល្លា ដើម្បីបន្តសាជាថ្មីនូវកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ប្រសិនបើអ្នកស្រី ផល្លា យល់ព្រមបន្តជាថ្មីនូវកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នោះកិច្ចសន្យាថ្មីនេះត្រូវរាប់ពីថ្ងៃដែលបានបន្តសាជាថ្មី ហើយរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាបន្តសាជាថ្មីនេះអាចលើសពី ២០ឆ្នាំ ដែលជារយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចាស់ ប៉ុន្តែមិនអាចលើសពី ៥០ឆ្នាំឡើយ។

លក្ខខណ្ឌរយៈពេលនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺត្រូវកម្រិតយ៉ាងតឹងរឹងអោយស្ថិតនៅក្នុងរយៈពេលពីចន្លោះ ១៥ឆ្នាំដល់ ៥០ឆ្នាំនេះ ព្រោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានបំណងចងកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីក្នុងរយៈពេលវែង ទើបកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះគេអាចហៅម្យ៉ាងទៀតថា កិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែង។ ការចងកាតព្វកិច្ចរវាងអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក្នុងរយៈពេលវែងនេះគឺដើម្បីបំពេញបន្ថែមទៅលើរយៈពេលនៃភតិសន្យាដែលមិនអាចលើសពី ១៥ឆ្នាំ មិនតែប៉ុណ្ណោះដើម្បីធានាផលប្រយោជន៍របស់ភាគីដូចជា អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចវិនិយោគទៅលើអចលនវត្ថុដែលខ្លួនបានជួលក្នុងរយៈពេលមួយវែង ដោយមិនមានការភិតភ័យ ឬ ព្រួយបារម្ភថាខ្លួនមិនបានទទួលផលចំណេញទៅលើអចនលវត្ថុនោះ ទាន់ពេលវេលាតាមកាលបរិច្ឆេទនៃកិច្ចសន្យានោះឡើយ ទើបសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានលក្ខខណ្ឌអោយជួលបានរហូតដល់ ៥០ឆ្នាំ រីឯអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏មានផលចំណេញដើម្បីទទួលបានថ្លៃឈ្នួលពីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងរយៈពេលយូរ ដែលអាចក្លាយជាប្រភពចំណូលមួយរបស់ខ្លួនដែលមានរយៈពេលយូរ។

យ៉ាងណាអំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព គឺមិនអាចលើសពី ៥០ឆ្នាំបានឡើយ ។ ប្រសិនបើបានបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមានអំឡុងពេលលើសពី ៥០ ឆ្នាំត្រូវបន្ថយមកត្រឹម ៥០ឆ្នាំ ។[7] លក្ខខណ្ឌរយៈពេលត្រង់នេះសំដៅលើការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដោយមិនគោរពគោលការណ៍រយៈពេលមិនលើសពី ៥០ឆ្នាំ ទើបក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧ យើងតម្រូវឱ្យសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលមានលក្ខខណៈបែបនេះត្រូវតែបន្ថយមកត្រឹម ៥០ឆ្នាំ ដាច់ខាត ។ រយៈពេលនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាផ្នែកមួយដ៏សំខាន់ ដើម្បីកំណត់អំពីរយៈពេលដែលភាគីមានអត្ថិភាព ឬមានសិទ្ធិតតាំង។

១.៣ ការព្រមព្រៀង

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាទូទៅត្រូវបង្កើតឡើងតាមរយៈកិច្ចសន្យា ដូច្នេះលុះត្រាតែគោរពលក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ទើបសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសុពលភាព។ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាចាំបាច់ណាស់ត្រូវតែមានការព្រមព្រៀង បើមិនដូច្នេះទេកិច្ចសន្យាមួយនេះអាចត្រូវមោឃភាពនូវពេលក្រោយ ហើយធ្វើអោយប៉ះពាល់ដល់ប្រយោជន៍ភាគីយ៉ាងខ្លាំង។ បច្ចុប្បន្នយើងពិបាកកំណត់ណាស់ថា តើកិច្ចសន្យាមួយបង្កើតឡើងពិតជាមានការព្រមព្រៀងដែរ ឬទេ។ ជាទូទៅបើកិច្ចសន្យាមួយបង្កើតឡើងដោយគ្មានការព្រមព្រៀងពិតប្រាកដទេ ពិតណាស់ក្នុងពេលខាងមុខច្បាស់ជាភាគីដែលទទួលរងផលប៉ះពាល់ពីការព្រមព្រៀងនេះ នឹងតតាំងចំពោះភាគី

[7] មាត្រា ២៤៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ម្ខាងទៀតលើចំណុចនៃការព្រមព្រៀង និងអាចឈានទៅដល់ការរំលាយ ឫមោឃភាពកិច្ចសន្យាបាន។ ការព្រមព្រៀងត្រូវបែងចែកចេញជាបួនចំនុចទៀត គឺដើម្បីងាយស្រួលក្នុងការកំណត់អំពីការព្រមព្រៀងឱ្យកាន់តែច្បាស់។ ការព្រមព្រៀងទាំងបួននេះរួមមានដូចតទៅ ៖

ក. ឆន្ទៈរបស់ភាគី

កិច្ចសន្យា គឺជាឆន្ទៈព្រមព្រៀងរវាងបុគ្គល២នាក់ ឫ ច្រើននាក់ ដើម្បីបង្កើត កែប្រែ ឫរំលត់កាតព្វកិច្ចមួយ ឫច្រើនដែលទាក់ទិននឹងខ្លួន។[8] ឆន្ទៈរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់ណាស់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ការព្រមព្រៀងដោយឆន្ទៈរបស់ភាគីនេះ គឺការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ត្រូវមានអានុភាព តាមការព្រមព្រៀងរវាងភាគី។[9] ឆ្លុះបញ្ចាំងមកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺឆន្ទៈក្នុងន័យនេះ សំដៅលើការបង្កើត ផ្ទេរការកាន់កាប់ អចលនវត្ថុនិង កែប្រែនូវសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក្នុងរយៈពេលវែងមួយជាកំណត់។

ចំពោះការព្រមព្រៀងរវាងភាគីក្នុងការបង្កើតនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស បានន័យថាអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និង អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែមានឆន្ទៈព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ព្រោះពេលណាកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសុពលភាព នោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏ទទួលបាននូវសិទ្ធិប្រត្យក្សលើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា។ ចំណុចនេះផ្ដោតសំខាន់លើឆន្ទៈរបស់ភាគី ដែលភាគីម្ខាងជាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានបំណងចង់ជួលអចលនវត្ថុរបស់ភាគីម្ខាងទៀតក្នុងរយៈពេលលើស ១៥ឆ្នាំ រីឯអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏មានបំណងចង់ជួលអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនអោយទៅភាគីម្ខាងទៀត។ រីឯការព្រមព្រៀងផ្ទេរ នូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស គឺសំដៅផ្ទេរការកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងរយៈពេលលើសពី ១៥ឆ្នាំ និងក្រោម ៥០ឆ្នាំ។ ដាច់ខាតការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ភាគី ត្រូវតែមានព្រមគ្នារវាងឆន្ទៈបង្កើត និងឆន្ទៈផ្ទេរការកាន់កាប់ ព្រោះការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍គឺ តម្រូវឱ្យមានការផ្ទេរការកាន់កាប់ពីកម្មសិទ្ធិករដែលជាអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ទៅអោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍កាន់កាប់ក្នុងអំឡុងពេលវែងមួយ។

សរុបមកចំពោះការព្រមព្រៀង ដែលមានលក្ខខណៈជាការព្រមព្រៀងរវាងឆន្ទៈរបស់ភាគី គឺភាគីត្រូវបង្ហាញឆន្ទៈថាខ្លួនពិតជាចង់បង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងមានឆន្ទៈថាខ្លួននឹងផ្ទេរកាន់កាប់អចលនវត្ថុដើម្បីបំពេញករណីកិច្ចនៃកិច្ចសន្យា ពិតជាតាមឆន្ទៈរបស់ខ្លួនមែន។ ការបង្ហាញឆន្ទៈនេះ ត្រូវតែជាការបង្ហាញឆន្ទៈដោយគ្មានការបង្ខិតបង្ខំ ការគំរាមកំហែង ឫមិនមែនការបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានវិការៈ។

ខ. សំណើ និង ស្វីការ

[8] មាត្រា ១ នៃក្រឹត្យ ៣៨ ស្ដីពីកិច្ចសន្យា និងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យា

[9] មាត្រា ១៣៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

កិច្ចសន្យាមួយ មានអានុភាពបានលុះត្រាតែសំណើ និង ស្ទីការត្រូវគ្នា។[10] ក៏ដូចគ្នាចំពោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចបង្កើតទៅបានកាលណាសំណើ និង ស្ទីការត្រូវគ្នា។ សំណើគឺជាការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយ មានឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយនឹងចំណងគតិយុត្តក្នុងករណីដែលមានស្ទីការរបស់ភាគីម្ខាងទៀតចំពោះសំណើនេះ រីឯស្ទីការគឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈ ដែលអ្នកទទួលសំណើយល់ព្រមចំពោះសំណើនោះ។[11] ចំពោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍គឺភាគីម្ខាងជាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានករណីកិច្ចក្នុងការធ្វើសំណើ ដោយបង្ហាញពីឆន្ទៈរបស់ខ្លួនក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅភាគីម្ខាងទៀតដែលជាអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ បើខ្លួនមានឆន្ទៈចង់បង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍តាមសំណើរបស់ភាគីដែលស្នើ នោះខ្លួនត្រូវមានករណីកិច្ចក្នុងការធ្វើស្ទីការ គឺត្រូវបង្ហាញឆន្ទៈទទួល និងយល់ព្រមចំពោះសំណើ សុំបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មួយនេះ។ កិច្ចសន្យាត្រូវកើតឡើងនៅពេលដែលដំណឹងអំពីស្ទីការបានមកដល់អ្នកស្នើ។[12]

ឧទាហរណ៍ ៖ លោក វិសាល ចង់ជួលផ្ទះលេខ១១ របស់លោក វិចិត្រ។ ពេលនោះលោកវិសាល នឹងធ្វើសំណើទៅលោកវិចិត្រថា ខ្លួនចង់ជួលផ្ទះលេខ១១ រយៈពេល ១៥ឆ្នាំ ក្នុងតម្លៃ ២៥០០ដុល្លារ ក្នុងមួយឆ្នាំ។ ពេលលោក វិចិត្រ ទទួលសំណើរបស់លោក វិសាលហើយ បើខ្លួនយល់ព្រម ឬឯកភាពចំពោះរយៈពេល និងតម្លៃនោះ ខ្លួននឹងជូនដំណឹងអំពីស្ទីការទៅលោកវិសាល ថា ខ្លួនយល់ព្រមជួលផ្ទះលេខ១១ នេះអោយទៅលោក ក្នុងអំឡុងពេល១៥ឆ្នាំ និង ១ឆ្នាំក្នុងតម្លៃ ២៥០០ដុល្លារ។ ករណីនេះបានន័យថាសំណើ របស់លោក វិសាល និងស្ទីការរបស់លោក វិចិត្រ គឺត្រូវគ្នាហើយ។

អ្នកស្នើសំណើ អាចកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យមួយអោយភាគីម្ខាងទៀតធ្វើស្ទីការ ក្នុងអំឡុងពេលសម្រាប់ស្ទីការ អ្នកស្នើមិនអាចដកសំណើវិញបានទេ។ ប្រសិនបើអ្នកស្នើមិនបានទទួលដំណឹងអំពីស្ទីការ ក្នុងអំឡុងពេលដែលបានកំណត់ទេ សំណើនោះត្រូវបាត់បង់អានុភាពដោយស្វ័យប្រវត្តិ នៅពេលផុតអំឡុងពេលសម្រាប់ស្ទីការ និង ករណីដែលដំណឹងអំពីការបដិសេធសំណើបានដល់អ្នកស្នើក្នុងអំឡុងពេលសម្រាប់ស្ទីការនោះ សំណើរនោះក៏ត្រូវបាត់បង់អានុភាពដែរ។[13] ក្នុងន័យរួមមួយយើងអាចដឹងថា អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវស្នើសំណើក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ភ្ជាប់ជាមួយលក្ខខណ្ឌខ្លះ ទៅអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក្នុងអំឡុងពេលមួយ ហើយអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបដិសេធ ឬមិនបានធ្វើស្ទីការទៅអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញទេ នោះបានន័យថាការស្នើបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះមិនអាចកើតឡើងនោះទេ។ ចំពោះករណីអ្នកស្នើសំណើ មិនកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្ទីការ នោះអ្នកស្នើអាចដកសំណើវិញ ដោយជូនដំណឹងអំពីការដកសំណើទៅភាគីម្ខាងទៀតមុនពេលភាគីម្ខាងទៀតជូនដំណឹងអំពីស្ទីការ។

---

១០ មាត្រា ៣៣៦ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

១១ មាត្រា ៣៣៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

១២ មាត្រា ៣៤០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

១៣ មាត្រា ៣៣៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ទោះជាយ៉ាងណាប្រសិនបើអ្នកធ្វើស្ទីការយល់ព្រមក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាមែន តែមិនយល់ព្រមចំពោះលក្ខខណ្ឌខ្លះ នោះអ្នកធ្វើស្ទីការអាចដាក់លក្ខខណ្ឌលើសំណើ ឫកែប្រែសារជាតុផ្សេងនៃសំណើនោះបាន ប៉ុន្តែស្ទីការនេះត្រូវក្លាយជាសំណើថ្មី ហើយកិច្ចសន្យាត្រូវកើតឡើងនៅពេលដែលអ្នកធ្វើសំណើដើម ធ្វើស្ទីការចំពោះសំណើថ្មី។ ឧទាហរណ៍ លោក ក ធ្វើសំណើក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើដីរបស់លោក ខ ក្នុងរយៈពេល ១៥ឆ្នាំ និងថ្លៃ ៥០០០ដុល្លា ក្នុងមួយឆ្នាំ ទៅលោក ខ ហើយលោក ខ ក៏បានយល់ព្រមបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍តែខ្លួនចង់បានថ្លៃឈ្នួល ៦៥០០ដុល្លា ក្នុងមួយឆ្នាំ ហើយខ្លួនក៏បានស្នើមកលោក ក វិញ នេះហើយជាសំណើថ្មី ហើយនៅពេលលោក ក ទទួលសំណើថ្មីប្រសិនបើខ្លួនយល់ព្រមនោះខ្លួននឹងជូនដំណឹងអំពីស្ទីការលើសំណើថ្មីនេះទៅលោក ខ ពេលនោះហើយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងត្រូវកើតឡើង។

គ. គ្មានវិការៈ

បើយោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី របស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាយើងកិច្ចសន្យាមួយ អាចធ្វើទៅបានលុះត្រាតែ គ្មានវិការៈ ដែលជាធាតុមួយដ៏សំខាន់ថា តើកិច្ចសន្យាមួយនោះកើតឡើងក្រៅឆន្ទៈរបស់ភាគីដែរ ឫទេ។ អ្នកដែលបង្ហាញឆន្ទៈអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន ដោយហេតុថា ការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ។ ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានវិការៈនេះរួមមាន ការបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវបានធ្វើឡើងដោយការភាន់ច្រឡំ ការបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវបានធ្វើឡើងដោយការឆបោក ឫ ការគម្រាមកំហែង ឫ ការបង្ហាញការមិនពិតរបស់ភាគីម្ខាងទៀត និង ការបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវបានធ្វើឡើងដោយអំពើឆ្លៀតឱកាសដោយមានគោលបំណងកេងយកចំណេញហួសហេតុ។[14] កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចបង្កើតបាន លុះត្រាគ្មានវិការៈ ពោលគឺភាគីទាំងសងខាងដែលជាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ បង្កើតកិច្ចសន្យានេះឡើងដោយគ្មាន ការភាន់ច្រឡំ ការឆបោក ការគម្រាមកំហែង ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតរបស់ភាគីម្ខាងទៀត ឫឆ្លៀតឱកាសកេងចំណេញហួសហេតុនោះទេ។

១.៤ សមត្ថភាពភាគី

កាលណាកិច្ចសន្យាមួយកើតឡើង នោះសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីក៏ត្រូវកើតឡើងដែរ ហើយកាតព្វកិច្ចនេះគឺចងភាគីទាំងសងខាងឱ្យត្រូវតែអនុវត្ត ដូច្នេះហើយទើបច្បាប់តម្រូវអោយភាគីទាំងសងខាងនៃកិច្ចសន្យាជាសមត្ថជន។ សមត្ថជនក្នុងន័យនេះ គឺសំដៅលើនីតិជន ដែលមានអាយុចាប់ពី ១៨ ឆ្នាំឡើង ដើលច្បាប់របស់យើងទទួលស្គាល់ថាជាជនដែលមានសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ និងមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព។ ភាគីដែលត្រូវហាមឃាត់មិនអាចបង្កើតកិច្ចសន្យាបានគឺជាអនីតិជន។ អនីតិជន សំដៅទៅលើជនដែលមានអាយុក្រោម ១៨ ឆ្នាំ។[15] អនីតិជនត្រូវចាត់ទុកថាជាជនដែលខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ ពោលគឺអនិតិជនជាជនស្ថិតក្នុងស្ថានភាពមួយដែលមិនអាចយល់ដឹង និង វិនិច្ឆ័យបានអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនដោយសារកត្តាអាយុ ឫ វ័យក្មេងពេក។ ដូច្នេះហើយទើបច្បាប់របស់យើងការពារប្រយោជន៍អនីតិជន ប្រសិនបើអ

---

[១៤] មាត្រា ៣៨៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[១៥] មាត្រា ១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧

នីតិជនធ្វើសកម្មភាពក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា នោះសកម្មភាពរបស់អនីតិជនក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យានេះ ជាកម្មវត្ថុនៃការលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន។ មិនមែនគ្រប់អនីតិជនត្រូវតែបានហាមឃាត់នោះទេ ទោះជាយ៉ាងណាច្បាប់របស់យើងក៏មានអញ្ញត្តិកម្មផងដែរគឺអនីតិជនដែលមានអាយុចាប់ពី ១៦ឆ្នាំ ហើយអាចទ្រទ្រង់ជីវភាពខ្លួនបានដោយឯករាជ្យ ហើយបានដាក់ពាក្យសុំអត្តាធីនភាពពីតុលាការ និងត្រូវបានតុលាការសម្រេចយល់ព្រម នោះជននោះត្រូវចាត់ទុកថាបានដល់នីតិភាព។ ទោះជាយ៉ាងណាជនដែលត្រូវបានហាមឃាត់ក្នុងការធ្វើសកម្មភាពក្នុងកិច្ចសន្យាមិនមែនមានតែអនីតិជនទេ តែមានជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភទៀតផង។

ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ជាជនដែលស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពជានិរន្តរ៍ដែលខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹង និង វិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនដោយសារមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី ឬភាសាសាមញ្ញថាជាជនវិកលចរិក។ ជនដែលត្រូវបានទទួលការប្រកាសពីតុលាការចាប់ផ្តើមអាណាព្យាបាលទូទៅ ត្រូវហៅថាជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ហើយស្ថិតនៅក្រោមអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅ។ សកម្មភាពរបស់ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ អាចលុបចោលបាន ពោលជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅមិនអាចធ្វើសកម្មភាពក្នុងកិច្ចសន្យាណាមួយឡើយ ព្រោះជននេះខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលដែលកើតចេញពីសកម្មភាពរបស់ខ្លួន។ ប្រសិនបើជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ បានធ្វើសកម្មភាពក្នុងកិច្ចសន្យាណាមួយ ដូច្នេះកិច្ចសន្យានោះនឹងត្រូវលុបចោល។

ចំពោះជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ សំដៅដល់ជនដែលមានសមត្ថភាពតិចតួចពេកក្នុងការយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន ដោយសារមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី។ តុលាការអាចប្រកាសការចាប់ផ្តើមហិតូបត្ថម្ភលើជននោះបាន តាមពាក្យសុំរបស់សាមីខ្លួន ឬ សហព័ទ្ធ ឬ ញាតិដែលស្ថិតនៅក្នុង បួនថ្នាក់ ឬ អ្នកអាណាព្យាបាល ឬ អ្នកត្រួតពិនិត្យអ្នកអាណាព្យាបាល ឬ មេឃុំ ចៅសង្កាត់នៃលំនៅឋានរបស់ជននោះ ឬតំណាងអយ្យការ។[16] ជនដែលទទួលការប្រកាសចាប់ផ្តើមហិតូបត្ថម្ភ ត្រូវហៅថា ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ ហើយត្រូវស្ថិតក្រោមការថែរក្សាដោយហិតូបត្ថម្ភកៈ។ ជននេះមិនអាចធ្វើសកម្មភាពក្នុងកិច្ចសន្យាបានឡើយ ប្រសិនបើគ្មានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈ ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាដែលបានធ្វើឡើងដោយជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភដោយឯកឯងគ្មានការឯកភាពពីហិតូបត្ថម្ភកៈ ដូច្នេះកិច្ចសន្យានោះនឹងអាចលុបចោល។ ឧទាហរណ៍ លោក ក ជាជនក្រោមហិតូបត្ថម្ភ មានផ្ទះមួយកន្លែងដែលជាមរតកពីឳពុកម្តាយគាត់ ហើយលោក ក បានយកផ្ទះធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាមួយលោក ខ ដោយគ្មានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈ នោះកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើផ្ទះលោក ក នេះនឹងអាចលុបចោលវិញបាន។ ផ្ទុយទៅវិញប្រសិនបើលោក ក ទទួលបានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈរបស់ខ្លួន នោះលោក ក អាចយកផ្ទះរបស់ខ្លួនធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានដោយស្របច្បាប់។

[១៦] មាត្រា ២៨ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ក. សមត្ថភាពរបស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍

អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពិតណាស់ជាភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលខ្លួនជាម្ចាស់អចលនវត្ថុ និងជួលអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនឱ្យទៅភាគីម្ខាងទៀតដើម្បីដូចនឹងថ្លៃឈ្នួល។ អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលជាកម្មសិទ្ធិករលើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដាច់ខាតត្រូវតែជាសមត្ថជន ដែលច្បាប់របស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាយើងទទួលស្គាល់ថាជាជនដែលអាចធ្វើសកម្មភាពក្នុងកិច្ចសន្យា និងជាជនដែលយល់ដឹង អាចវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់ពីសមត្ថភាពរបស់ខ្លួនបាន។ អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដាច់ខាត មិនមែនជាជនដែលត្រូវច្បាប់កំរិតសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព។ ជនដែលត្រូវបានកំរិតសមត្ថភាពទាំងនោះរួមមាន អនីតិជន ជនស្ថិតក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និង ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ។ ចំពោះអនីតិជនមិនអាចក្លាយជាអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានឡើយ លើកលែងតែ អនីតិជននោះបានទទួលអត្តាធិនភាពទើបមានសិទ្ធិចាត់ចែងដោយសេរីចំពោះអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន ដើម្បីយកមកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ករណីជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភជាទូទៅមិនឱ្យធ្វើសកម្មភាពកិច្ចសន្យាបានឡើយប្រសិនបើគ្មានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈ ប៉ុន្តែបើហិតូបត្ថម្ភកៈយល់ព្រមឱ្យជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភយកអចលនវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ហិតូបត្ថម្ភ ទៅធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួល នោះក៏អាចយកអចលនវត្ថុនេះបង្កើតបានត្រឹមតែជាកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលខ្លីប៉ុណ្ណោះ។ ពោលគឺហិតូបត្ថម្ភដែលមានការឯកភាពពីហិតូបត្ថម្ភកៈអាចធ្វើភតិសន្យា ដែលមានអំឡុងពេលលើសពី ៣ឆ្នាំ ចំពោះដីធ្លី លើសពី ២ឆ្នាំ ចំពោះអាគារ និង លើសពី ៦ខែ ចំពោះចលនវត្ថុ។[17] ទោះជាយ៉ាងណាប្រសិនបើជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ មិនទទួលបានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈ សូម្បីតែភតិសន្យាដែលជាកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលខ្លី ក៏ច្បាប់របស់យើងមិនអនុញ្ញាតអោយជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភមានសិទ្ធិក្នុងការបង្កើតភតិសន្យាផងដែរ ចុះទម្រាំសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលជាកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែង ហើយអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចយូរជាងភតិសន្យាទៀតនោះ ម្ដេចជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ អាចមានសម្ថភាពក្លាយជាអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានទៅ។ រីឯជនស្ថិតក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅគឺមិនអាចក្លាយជាអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដាច់ខាត ព្រោះច្បាប់របស់យើងកំណត់មិនអោយជននេះធ្វើសកម្មភាពណាមួយឡើយលើកលែងតែសកម្មភាពទាក់ទងនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ។

ខ. សមត្ថភាពរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលមានកាតព្វកិច្ចចម្បងក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួល ជាថ្នូរនឹងការទទួលបានសិទ្ធិកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ពីអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ដូច្នេះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវតែជាជនដែលមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពកិច្ចសន្យា និងយល់ដឹង វិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់ដែលចេញពីអំពើរបស់ខ្លួន។ ចំពោះជនដែលត្រូវបានកំរិតសមត្ថភាពដែលច្បាប់បានកំណត់ មិនអាចក្លាយជាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានឡើយ ព្រោះអ្នកជួល

[17] មាត្រា ៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

អចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវមាន ករណីកិច្ច និងកាតព្វកិច្ចជាច្រើន ដែលខ្លួនត្រូវទទួលខុសត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់ ជាពិសេសត្រូវមានសមត្ថភាពរកចំណូល ដើម្បីបង់ថ្លៃឈ្នួលអោយភាគីម្ខាងទៀតជាប្រចាំ។

ចំពោះអនីតិជន និងជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ មិនអាចក្លាយជាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឡើយ ដោយសារខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការវិនិច្ឆ័យ លុះត្រាតែអញ្ញត្តិកម្មមួយចំនួនដែលអាចធ្វើទៅបានដូចចំណុច (ក. សមត្ថភាពរបស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នៃ ចំណុច ១.៤ សមត្ថភាពភាគី នៃកថាភាគទី១ ផ្នែកទី១ ក្នុងជំពូកនេះ)។ ចំពោះជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅដាច់ខាតមិនអាចក្លាយជាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានឡើយ។

២. លក្ខខណ្ឌទម្រង់

កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដាច់ខាតត្រូវតែគោរពនូវលក្ខខណ្ឌទម្រង់ជាចាំបាច់។ លក្ខខណ្ឌទម្រង់ សំដៅដល់ការបង្កើតកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ជាពិសេសកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ មិនអាចធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់បានឡើយ។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពុំមានអានុភាពឡើយ បើមិនបានបង្កើតឡើង ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលត្រូវបានបង្កើតឡើង ដោយពុំបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ត្រូវចាត់ទុកថាជាភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល ហើយអាចត្រូវបញ្ឈប់ ដោយភាគីម្ខាងនៅពេលណាក៏បាន ដោយផ្អែកតាមបញ្ញត្តិនៃការស្នើសុំរំលាយភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល។[18] ចំពោះភតិសន្យាមានលក្ខណៈខុសពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដោយភតិសន្យាអាចធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់គឺមិនតម្រូវអោយគោរពលក្ខខណ្ឌទម្រង់ក៏បានដែរ។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ ជាការជួលរយៈពេលវែង ដូច្នេះហើយភាគីទាំងសងខាង ត្រូវមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចយូរទើបច្បាប់យើងតម្រូវអោយធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដើម្បីអោយភាគីបំពេញលក្ខខណ្ឌអោយបានច្បាស់លាស់ ក្នុងការកំណត់ពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីទាំងសងខាងអោយច្បាស់ ក្នុងគោលបំណងចៀសវាងមានវិវាទនាពេលអនាគត។ ទោះជាយ៉ាងណាក្នុងទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌចាំបាច់មួយចំនួន និង លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទើបធ្វើអោយកិច្ចសន្យានេះមានសុពលភាពបាន។

២.១ លក្ខខណ្ឌចាំបាច់

លក្ខខណ្ឌនេះគឺចាំបាច់ក្នុងការបំពេញបែបបទដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយការបំពេញបែបបទនេះត្រូវគោរពលក្ខខណ្ឌគ្រឹះដែលជាសារជាតុផងដែរ។ ការបំពេញបែបបទត្រូវគោរពតាមទម្រង់ជាអប្បរមាដូចតទៅ៖

-អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវបំពេញអត្តសញ្ញាណរបស់ខ្លួនរួមមាន ឈ្មោះ និងលេខអត្តសញ្ញាណបណ្ណ និងបំពេញអត្តសញ្ញាណរបស់សហព័ទ្ធបើមាន។ ត្រូវបំពេញអោយបានជាក់លាក់ពីអាស័យដ្ឋាន និងបញ្ជាក់ប្រាប់ថាខ្លួនជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានេះ និងប្រាប់ពីអត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុនោះ (ចំណុចទី១) (ត្រូវតាងថាជាភាគី ក)។ ភ្ជាប់មកចំណុចទី២ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបំពេញអត្តសញ្ញាណ និង អា

---

[18] មាត្រា ២៤៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ស័យដ្ឋានរបស់ខ្លួន និងប្រាប់ថាខ្លួនជាអ្នកជួល (ត្រូវតាងថាជាភាគី ខ)។ ជាការបំពេញលក្ខខណ្ឌនៃការព្រមព្រៀងដែលច្បាប់បានកំណត់ បន្ទាប់ពីបំពេញអត្តសញ្ញាណរវាងគូភាគីហើយ ត្រូវបញ្ជាក់អោយបានច្បាស់ពីខាងក្រោមថា ភាគី ក និង ភាគី ខ ពិតជាបានព្រមព្រៀងបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

- បន្ទាប់មកត្រូវកំណត់លក្ខខណ្ឌដែលត្រូវកំណត់ក្នុងប្រការនីមួយៗ ហើយលក្ខខណ្ឌនេះ គឺអនុលោមតាមលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ។ ប្រការទាំងនោះភាគីទាំងសងខាងអាចកំណត់បានដោយសេរី តែមិនត្រូវកំណត់អ្វីលើសពីច្បាប់បានកំណត់ឡើយ។ ក្នុងករណីនេះយើងអាចកំណត់បានដូចជា ប្រការ១ រយៈពេល (ត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌរយៈពេល) ប្រការ២ ថ្លៃឈ្នួល ប្រការ៣ ប្រាក់កក់ ប្រការ៤ ការលក់ឫផ្ទេរកម្មវត្ថុ និងប្រការផ្សេងៗទៀតជាអាទិ៍។

- ចំពោះកិច្ចសន្យានេះត្រូវមាន ហត្ថលេខា ឫ ស្នាមម្រាមដៃរបស់ ភាគីទាំងសងខាង និងសាក្សី រួមទាំងឈ្មោះរបស់អ្នកទាំងនោះ និងកាលបរិច្ឆេទ។

ទម្រង់ការទាំងនេះ មានលក្ខខណៈក្នុងការកំណត់លក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ទោះបីលក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃកិច្ចសន្យានេះមានចែងច្បាស់លាស់ហើយក៏មែនពិត តែលក្ខខណ្ឌគ្រឹះយើងត្រូវយកមកប្រើក្នុងការតាក់តែងកិច្ចសន្យា ពោលជាខ្លឹមសារ និងប្រការ នៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ បើសិនកតិសន្យា លក្ខខណ្ឌគ្រឹះមិនមែនរំលេចចេញក្នុងលក្ខខណ្ឌទម្រង់ដូចកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទេ ព្រោះកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវគោរពលក្ខខណ្ឌទម្រង់ គឺត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខអក្សរ ដូច្នេះបានជាលក្ខខណ្ឌសំខាន់ៗត្រូវតែតាក់តែងក្នុងលិខិតកិច្ចសន្យា ផ្ទុយមកវិញកតិសន្យាអាចធ្វើឡើងទាំងផ្ទាល់មាត់ និងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដូច្នេះទោះបីមិនមានទម្រង់ដើម្បីយកលក្ខខណ្ឌគ្រឹះមកប្រើមែន តែលក្ខខណ្ឌគ្រឹះគឺកំណត់នៅក្នុងពាក្យពេជដែលភាគីទាំងសងខាងឆ្លើយឆ្លងគ្នាក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា។

២.២ លក្ខខណ្ឌសុពលភាព

កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដាច់ខាតត្រូវតែធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ បើពុំដូច្នោះទេកិច្ចសន្យានេះមិនមានសុពលភាពឡើយ។ បើកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទេ នោះនឹងក្លាយជាកតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេលវេលា។ ស្របគ្នានឹងកតិសន្យាផងដែរ ដែលតម្រូវឱ្យធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ តែបើធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ត្រូវទុកជាបណ្តោះអាសន្ន ហើយអាចត្រូវបានបញ្ឈប់នៅគ្រប់ពេលដោយជូនដំណឹងជាមុន ក្នុងរយៈពេលស្មើនឹងរយៈពេលបង់ថ្លៃឈ្នួល។[19] ចំពោះកតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលមិនបានធ្វើជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរ ត្រូវចាត់ទុកថាជាកតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល។[20]

[១៩] មាត្រា ១០៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១

[២០] មាត្រា ៥៩៩ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

សព្វថ្ងៃប្រជាពលរដ្ឋជាច្រើនដែលកង្វះចំណេះដឹងផ្នែកច្បាប់ នេះជាមូលហេតុនាំអោយពួកគេធ្វើសកម្មភាពក្នុងកិច្ចសន្យាដោយពុំត្រឹមត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់។ ប្រសិនមានករណីបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដោយពុំបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ពោលគឺធ្វើដោយផ្ទាល់មាត់ ថ្វីបើក្នុងគោលគំនិតរបស់ភាគីដែលបង្កើតកិច្ចសន្យានេះគិតថាជាកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ តែជាតុពិតកិច្ចសន្យានេះមានសុពលភាពជាកតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល។ ទោះបីជាកិច្ចសន្យានេះបានកើតឡើងហើយមានសុពលភាពខុសពីឆន្ទៈរបស់ភាគីមែន ក៏មិនថ្វីដែរ ភាគីអាចមានសិទ្ធិស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យានេះបានគ្រប់ពេល។ ក្នុងករណីការស្នើសុំអោយរំលាយមិនបញ្ជាក់អំពីពេលរលាយ និងក្នុងករណីដែលអំឡុងពេលចាប់ពីពេលស្នើសុំអោយរំលាយរហូតដល់ពេលរលាយដែលបានបញ្ជាក់នៅក្នុងការស្នើសុំអោយរំលាយនោះ មានរយៈពេលតិចជាង ៣ខែ ចំពោះអាគារ និង ១ឆ្នាំ ចំពោះដីធ្លី ដូច្នេះកិច្ចសន្យានេះត្រូវរលាយនៅអំឡុងពេលដែលបានកំណត់នេះ បានកន្លងហួស គិតចាប់ពីពេលស្នើសុំអោយរំលាយ ហើយចំពោះដីធ្លីដែលមានរដូវប្រមូលផល ត្រូវធ្វើការស្នើសុំរំលាយនៅក្រោយរដូវនោះ មុនការចាប់ផ្តើមធ្វើកសិកម្ម សម្រាប់រដូវបន្ទាប់។[21] ទោះបីជាភាគីចង់រំលាយកិច្ចសន្យានេះមែន ក៏ច្បាប់យើងបានកំណត់រយៈពេលដើម្បីជានាដល់ប្រយោជន៍របស់ភាគីម្ខាងទៀត ជៀសវាងមិនវិវាទពេលក្រោយ។

កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ថ្វីបើធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរបានមានសុពលភាពមែន តែច្បាប់របស់យើងមិនបានកំណត់ទេថា លិខិតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលភាគីទាំងសងខាងបានបំពេញដោយគោរពទាំងលក្ខខណ្ឌទម្រង់ និងលក្ខខណ្ឌគ្រឹះនេះតម្រូវអោយមានការបញ្ជាក់ពីស្ថាប័នសាធារណៈ ឬធ្វើជាលិខិតយថាភូតឡើយ។ ជាគោលការណ៍ច្បាប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះមិនតម្រូវអោយធ្វើជាលិខិតយថាភូតក៏បាន ប៉ុន្តែបើយើងទាំងអស់គ្នាមិនអាចដឹងមុនទេថាតើអនាគតកាល នឹងកើតអ្វីឡើង ហើយធ្វើអោយមានវិវាទកិច្ចសន្យានេះដែរ ឬទេ។ ដើម្បីជៀសវាងវិវាទដែលយើងមិនមិនឃើញ នៅពេលអនាគត យើងគួរបង្កើតកិច្ចសន្យានេះដោយធ្វើជាលិខិតយថាភូត ឬមានការបញ្ជាក់ពីស្ថាប័នសាធារណៈ ដើម្បីជាភស្តុតាង ប្រសិនបើមានវិវាទពេលអនាគត ក្នុងគោលបំណងមិនអោយជនទុច្ចរិតកេងចំណេណ ឬបោកប្រាស់ដែលនាំអោយខូចប្រយោជន៍ភាគីណាមួយនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

កថាភាគទី២ ៖ លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ សំដៅទៅលើការតតាំងនឹងតតិយជន មិនមែនតតាំងរវាងភាគីអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឡើយ។ លក្ខខណ្ឌនេះបញ្ញត្តិឡើងដើម្បីជានា និងការពារប្រយោជន៍របស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ព្រោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាអ្នកប្រឈមនឹងបញ្ហានេះ ចំណែកឯអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍គ្មានបញ្ហាប្រឈមទេ ដោយសារខ្លួនបានធ្វើអនុប្បទានកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះអោយទៅតតិយជនបាត់ហើយ។ ភាគីដែលត្រូវប្រឈមគ្នានោះ គឺអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងតតិយជនដែលជាអនុប្បទានិកនៃកម្មសិទ្ធិដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានរួចផុតកាតព្វកិច្ចចំពោះកិច្ចសន្យាជួល

[21] មាត្រា ៦១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

អចិន្ត្រៃយ៍ ប៉ុន្តែអនុប្បទានិកដែលជាតតិយជននៃកិច្ចសន្យានឹងមកទទួលកាតព្វកិច្ចជំនួស ហើយអាចនឹងមានភាពចម្រូងចម្រាស់រវាងតតិយជន និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលជាភាគីនៅជាប់កាតព្វកិច្ច ដូចច្នេះបានជាយើងត្រូវសិក្សាអោយបានច្បាស់លាស់ពីលក្ខខណ្ឌតតាំងនឹងតតិយជននេះ ដើម្បីស្វែងយល់ថា តើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចតតាំងបានកម្រិតណា។ ការកម្រិតនៃសិទ្ធិរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងការតតាំងចំពោះតតិយជន គឺទៅតាមលក្ខខណ្ឌតតាំងបើមិនបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងលក្ខខណ្ឌតតាំងបើបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍រួច។

១. លក្ខខណ្ឌតតាំងបើមិនបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ សំដៅលើការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅមន្ទីរសុរិយោដី រាជធានីខេត្ត ក្នុងគោលបំណងទទួលបានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនមែនប័ណ្ណសម្គាល់អចលនវត្ថុឡើយ។ កាលណាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានទៅចុះបញ្ជីទេ នោះនឹងធ្វើអោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាត់បង់នូវសិទ្ធិជាច្រើនដែលច្បាប់បានកំណត់ និងមិនអាចយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួន ទៅតតាំងចំពោះតតិយជនបានឡើយ។ ប៉ុន្តែក៏ច្បាប់របស់យើងមានអញ្ញត្តិកម្មផងដែរចំពោះការតតាំង មិនមែនអោយតែមិនបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដឹងតែបាត់បង់សិទ្ធិ ក្នុងការតតាំងចំពោះតតិយជនឡើយ។

ការតតាំងចំពោះតតិយជនបានន័យថា ជាសកម្មភាពមួយដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ តតាំងចំពោះអនុប្បទានិកនៃកម្មសិទ្ធិដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬជាតតិយជន។ ការតតាំងមិនមែនសុខៗចេះតែតតាំងដោយគ្មានរឿងអ្វីនោះទេ ប្រសិនបើតតិយជនមកទទួលសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចជំនួសអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដោយមិនមានការផ្លាស់ប្តូរ ឬ កែប្រែលក្ខខណ្ឌណាមួយក្នុងកិច្ចសន្យា។ កាលណាតតិយជនមានបំណងចង់ផ្លាស់ប្តូរ ឬកែប្រែលក្ខខណ្ឌណាមួយ ដូចជា តម្លើងថ្លៃឈ្នួល ឬ ផ្លាស់ប្តូររយៈពេលនៃការបញ្ចប់កិច្ចសន្យា ឬ លក្ខខណ្ឌផ្សេងទៀត ឬ ចង់រំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មុនកាលបរិច្ឆេទកំណត់ដោយគ្មានមូលហេតុត្រឹមត្រូវណាមួយ នោះតតិយជនមិនមែនអាងតែខ្លួនទទួលបានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចពីអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ហើយចង់កែប្រែតាមចិត្តចង់នោះឡើយ ក្នុងករណីនេះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចចេញមកតតាំងបាននៅចំពោះមុខតតិយជន។ ដើម្បីជានានូវប្រយោជន៍របស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ច្បាប់របស់យើងអនុញ្ញាតអោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិតតាំង ទោះបីមិនបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏ដោយ។

សរុបជារួមមក ការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពិតជាសំខាន់ ដើម្បីជានានូវសិទ្ធិដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចតតាំងចំពោះតតិយជនបាន ក៏ប៉ុន្តែក្នុងករណីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានចុះបញ្ជី ក៏អាចតតាំងចំពោះតតិយជនបានក្នុងកម្រិតមួយ។ ការតតាំងអាចធ្វើទៅបានលុះត្រាតែស្ថិតក្នុងអំឡុងពេលមានអត្ថិភាព។

១.១ ការតតាំងក្នុងអំឡុងពេលមានអត្ថិភាព

ជាគោលការណ៍សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺការជួលរយៈពេលវែងដែលកំណត់អោយមានរយៈពេលលើសពី ១៥ឆ្នាំដូច្នេះបានន័យថារយៈពេលនេះជាអំឡុងពេលមានអត្ថិភាព។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមិនបានចុះបញ្ជី

មានអនុភាពតតាំងចំពោះតតិយជនបានរហូតដល់គ្រប់អំឡុងពេល ១៥ឆ្នាំ។[22] ដើម្បីការពារប្រយោជន៍អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក្នុងករណីបែបនេះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតាំងខ្លួន ជាភតិកៈដោយយកសិទ្ធិក្នុងភតិសន្យា មកតតាំងចំពោះតតិយជនវិញ។ ចំពោះភតិសន្យាដែលមានកំណត់អំឡុងពេល មិនតិចជាង ១៥ឆ្នាំ តែមិនបានចុះបញ្ជីដែលជាលក្ខខណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺមិនអាចតតាំងអានុភាពនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលជាសិទ្ធិប្រត្យក្សចំពោះតតិយជនទេ តែអាចតតាំងអានុភាពនៃភតិសន្យាចំពោះតតិយជន ក្នុងអំឡុងពេល១៥ឆ្នាំបាន។ ទោះបីតតិយជន ទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មែន ហើយបានបំពានការកាន់កាប់ និងអាស្រ័យផលរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារមកវិញបានដោយផ្អែកលើសិទ្ធិប្រត្យក្សរបស់ខ្លួន និងអាចបន្តកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុរហូតដល់អំឡុងពេលអស់អត្ថិភាព។ ទោះបីជាយ៉ាងណា រយៈពេលដែលមានអត្ថិភាពពិតហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចតតាំងចំពោះតតិយជនបានដោយតាំងខ្លួនជាភតិកៈនៃភតិសន្យា ប៉ុន្តែហេតុផលស្នូលនៅក្នុងអំឡុងពេលអត្ថិភាពនេះ ភតិកៈនេះអាចយោងតាមលទ្ធកម្មនៃការកាន់កាប់ និង ការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផល ជាបន្តបន្ទាប់របស់ខ្លួននូវវត្ថុជួល ដូច្នេះភតិកៈអាចតតាំងចំពោះជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ នៅក្រោយពេលដែលភតិកៈបានទទួលការកាន់កាប់។ ដូចនេះហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលជាភាគីម្ខាងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានទទួលសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍រួចហើយ ម្យ៉ាងទៀតខ្លួនកំពុងតែកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុនោះ ស្រាប់តែតតិយជនបានក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុក្តី ក៏អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចតតាំងបានដែរ។ ភតិកៈដែលកំពុងតែកាន់កាប់វត្ថុជួល អាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារអោយប្រគល់វិញ សិទ្ធិទាមទារអោយបញ្ឈប់ការរារាំង និង សិទ្ធិទាមទារអោយបង្ការជាមុននូវការរារាំង ចំពោះការបំពានសិទ្ធិជួលដូចសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធករមាន។[23] បានន័យថា ប្រសិនបើតតិយជនមកកាន់កាប់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដោយបំពាន ឬ មិនបំពានក្តី ឬ រារាំងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអោយកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុនោះ ដូចនេះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិ ក្នុងការដាក់ពាក្យបណ្តឹងទៅតុលាការរដ្ឋប្បវេណីដែលមានសមត្ថកិច្ចដើម្បីទាមទារឱ្យតតិជនប្រគល់វត្ថុមកវិញ ដោយផ្អែកតាមសិទ្ធិនៃការទាមទារឱ្យប្រគល់វត្ថុរបស់ខ្លួន ម្យ៉ាងទៀតក៏អាចដាក់ពាក្យបណ្តឹងទាមទារឱ្យតតិយជនបញ្ឈប់ការរារាំងក្នុងការកាន់កាប់របស់ខ្លួន ដោយផ្អែកតាមសិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំង និងអាចដាក់ពាក្យបណ្តឹងទាមទារអោយតុលាការបង្ការជាមុននូវការរារាំង ប្រសិនបើខ្លួនយល់ឃើញថាតតិយជននឹងមករារាំងចំពោះការកាន់កាប់របស់ខ្លួន នាំឱ្យខ្លួនខូចប្រយោជន៍ ដោយផ្អែកតាមសិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំង។

សិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុជាសិទ្ធិលើបំណុល លើកលែងតែសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដូច្នេះហើយក្នុងករណីតតិយជនបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ក្រោយពេលធ្វើភតិសន្យា ជាគោលការណ៍ភតិកៈពុំអាចអះអាងនូវអនុភាពនៃសិទ្ធិជួលចំពោះតតិយជនបានឡើយ ប៉ុន្តែដោយសារតែសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ មានទំនាក់ទំនងយ៉ាង

---

២២ មាត្រា ២៤៦ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

២៣ មាត្រា ៥៩៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ខ្លាំងទៅនឹងជីវភាពរស់នៅរបស់ភតិក: ទើបភតិកៈអាចអះអាងអានុភាពនៃសិទ្ធិជួលចំពោះតតិយជនបាន បើភតិកៈបានធ្វើលទ្ធកម្ម នូវការកាន់កាប់ជាក់ស្តែងនូវអចលនវត្ថុនោះ។ ចំពោះក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន មាត្រា ៦០៥ ចែងថាទទួលស្គាល់អានុភាពតតាំងចំពោះតតិយជន តែក្នុងករណីដែលបានចុះបញ្ជីនូវសិទ្ធិជួលប៉ុណ្ណោះ ដូច្នេះបានន័យថាក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាយើងចែងការពារភតិកៈនៃអចលនវត្ថុ ខ្លាំងជាងក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុនទៅទៀត។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាការជួលលើអចលនវត្ថុដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានធ្វើលទ្ធកម្មនូវការកាន់កាប់ ទោះមិនបានចុះបញ្ជីក្តី ក៏អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិតតាំងនឹងតតិយជនបានដែរ ប្រសិនបើតតិយជននោះ បំពានសិទ្ធិជួល។ ការជួលលើអចលនវត្ថុនេះ ត្រូវបានច្បាប់ការពារយ៉ាងតឹងរឹងណាស់ ព្រោះកាលណាច្បាប់យើងមិនការពារបែបនេះទេ អាចធ្វើអោយខូចប្រយោជន៍អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលជាអ្នកទទួលផល ដោយសារការខិតខំទាញយកចំណេញពីអចលនវត្ថុនោះ ឬ អាចហៅម្យ៉ាងទៀតថាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានជីវភាពរស់នៅនិងអាស្រ័យផលដោយអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានេះ។

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនមានសិទ្ធិក្នុងការរារាំងដល់ភាគីអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក្នុងការធ្វើអនុប្បទានកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាអោយទៅតតិយជនបានឡើយ។ ទោះបីជាតតិយជនក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុនេះក្តី ក៏តតិយជនមិនបំពានលើសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចដែលកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យានេះដែរ តែបើតតិយជនមានគំនិតទុច្ចរិត បំពានលើសិទ្ធិដែលខ្លួនមាន នាំអោយបង្កើតជម្លោះ ឬ វិវាទជាមួយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដូច្នេះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិការពារខ្លួន ដោយខ្លួនអាចតតាំងនឹងតតិយជនបាននៅក្នុងអំឡុងពេលមានអត្ថិភាពនេះ ដោយអះអាងនូវអានុភាពនៃសិទ្ធិជួលរបស់ខ្លួន។

អនុប្បទានិកនៃការកាន់កាប់ ត្រូវទទួលការកាន់កាប់ដោយប្រយោល តាមរយៈអនុប្បទាយី ការផ្ទេរការកាន់កាប់បែបនេះ ហៅថាការប្តូរលក្ខណៈនៃការកាន់កាប់។[24] សរបញ្ជាក់ឱ្យកាន់តែច្បាស់ទៀតថា លក្ខខណៈផ្ទេរការកាន់កាប់របស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ទៅតតិយជននេះ គឺផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយប្រយោលទេ ព្រោះអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏មានត្រឹមសិទ្ធិកាន់កាប់ដោយប្រយោលចំពោះអចលនវត្ថុនោះ ក្នុងអំឡុងពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព ដូច្នេះតតិយជនមិនអាចកាន់កាប់ដោយផ្ទាល់លើអចលនវត្ថុនោះក្នុងអំឡុងពេលនេះឡើយ។ បើសិនតតិយជនអាងខ្លួនជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុនោះ ហើយខ្លួនមកកាន់កាប់ដោយផ្ទាល់ នេះត្រូវចាត់ទុកថាតតិយជនបានបំពានសិទ្ធិជួលហើយ។ ការបំពាននេះ នាំអោយភាគីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ខូចប្រយោជន៍ ដែលសុខៗតតិយជនមកបំពានលើសិទ្ធិកាន់កាប់របស់ខ្លួន ដូច្នេះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិតតាំងបាន ក្នុងអំឡុងពេលដែលមានអត្ថិភាព ទោះបីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានចុះបញ្ជីក៏ដោយ។

១.២ ការតតាំងក្រោយអំឡុងពេលមានអត្ថិភាព

ចំពោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ បើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទេ ច្បាប់របស់យើងចាត់ទុករយៈពេលមានអត្ថិភាព ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចតតាំងចំពោះតតិយជនបានគឺត្រឹម ១៥ឆ្នាំ តែ

[24] មាត្រា ២២៩ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ប៉ុណ្ណោះ។ ស្ថិតក្នុងអំឡុងពេលដែលមានសិទ្ធិក្នុងការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ តែអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានទៅចុះបញ្ជីនោះ ហើយបើតតិយជនដែលជាអនុប្បទានិកនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មកកាន់កាប់អចលនវត្ថុនោះ ឬ រារាំងការកាន់កាប់របស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅពេលដែលផុតរយៈពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព ពោលគឺផុតរយៈពេល ១៥ឆ្នាំ នោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនមែនតែមិនអាចតតាំងចំពោះតតិយជនដោយផ្អែកលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួននោះទេ សូម្បីតែសិទ្ធិដែលតាំងខ្លួនជាភតិកៈនៃភតិសន្យាក៏មិនអាចតតាំងចំពោះតតិយជនបានដែរ។

ទោះបីជាអំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព មិនអាចអោយលើសពី ៥០ឆ្នាំ[25] ក៏មិនមែនបានន័យថាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាពតតាំងចំពោះតតិយជនរហូតដល់ ៥០ឆ្នាំដែរ បើខ្លួនពុំបានចុះបញ្ជីផងនោះ។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលពុំបានចុះបញ្ជី អាចតតាំងចំពោះតតិយជនបាន ដោយសារក្នុងមាត្រា ២៤៦ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ របស់យើងបើកសិទ្ធិអោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ប្រើលក្ខខណ្ឌតតាំងនៃអចលនវត្ថុរបស់ភតិសន្យា ដូច្នេះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចតតាំងចំពោះតតិយជនក្នុងន័យនេះមិនមែនប្រើបញ្ញត្តិនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងការតតាំងដែលមានអត្ថិភាពមិនលើសពី ៥០ឆ្នាំនេះទេ តែប្រើវិធានភតិសន្យាដែលអាចឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ប្រើសិទ្ធិជាអ្នកជួលក្នុងភតិសន្យា (ភតិកៈ) ទៅតតាំងចំពោះតតិយជន ក្នុងអំឡុងពេលអត្ថិភាព ដែលបញ្ញត្តិនៃភតិសន្យាកំណត់ត្រឹម ១៥ឆ្នាំ។

ថ្វីបើការតតាំងចំពោះតតិយជនអាចតតាំងបានទោះបីមិនចុះបញ្ជិក៏ដោយ តែអាចតតាំងបានត្រឹមក្នុងអំឡុងពេលដែលមានអត្ថិភាពប៉ុណ្ណោះ បន្ទាប់ពីរយៈពេលអត្ថិភាពបានកន្លងផុតទៅ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចតតាំងបានទៀតទេ។ ដើម្បីជៀសវាង ការប៉ះទង្គិចគ្នាដែលនាំអោយខូចប្រយោជន៍ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍គួរតែចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អោយបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់កំណត់។

២. លក្ខខណ្ឌតតាំងបើបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍រួច

ការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនមែនជាកាតព្វកិច្ចដាច់ខាតដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែទៅចុះបញ្ជីនោះទេ។ គ្រាន់បើបានចុះបញ្ជីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានសិទ្ធិពេញលេញ ឬសិទ្ធិបន្ថែមក្នុងការបញ្ចាំ ឬ ដាក់ហ៊ីប៉ូតែកលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះបាន និងអាចតតាំងចំពោះតតិយជនបានដោយពេញសិទ្ធិ និងមិនមានហានិភ័យចំពោះការបំពានសិទ្ធិកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់ខ្លួនឡើយ។

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលបានចុះបញ្ជីហើយ អាចតតាំងនឹងអនុប្បទានិកនៃកម្មសិទ្ធិដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន ទោះបីកម្មសិទ្ធិលើដីនោះត្រូវបានធ្វើអនុប្បទានក៏ដោយ។[26] កាលណាតតិយជនដែលជាកម្មសិទ្ធករថ្មីនៃអចលនវត្ថុ បានបំពានសិទ្ធិជួល ដែលក្នុងអំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាពខ្លួនមានត្រឹមសិទ្ធិកាន់កាប់ដោយប្រយោល តែបែជាមកកាន់កាប់ដោយផ្ទាល់ ឬ រារាំងការកាន់កាប់របស់អ្នកជួលអ

[25] មាត្រា ២៤៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[26] មាត្រា ២៤៦ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ចិន្រ្តៃយ៍ នោះអ្នកជួលអចិន្រ្តៃយ៍អាចតតាំងបាន។ ការតតាំងរបស់អ្នកជួលអចិន្រ្តៃយ៍ មិនមែនធ្វើក្នុងនាមខ្លួនជាភតិកៈនៃភតិសន្យាដូចការតតាំងដែលពុំបានចុះបញ្ជីឡើយ គឺខ្លួនតតាំងក្នុងនាមជាអ្នកជួលអចិន្រ្តៃយ៍ដែលជាភាគីនៃសិទ្ធិជួលអចិន្រ្តៃយ៍ ព្រោះខ្លួនមានសិទ្ធិពេញលេញដែលទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ ដូច្នេះការតតាំងទាំងឡាយក្នុងករណីបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្រ្តៃយ៍ ត្រូវផ្អែកលើសិទ្ធិជួលអចិន្រ្តៃយ៍ ដែលមានចែងក្នុងបញ្ញត្តិនៃសិទ្ធិជួលអចិន្រ្តៃយ៍នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីរបស់យើង។ អ្នកជួលអចិន្រ្តៃយ៍មានវិញ្ញាបណ្ណបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែងដែលជាសៀវភៅសម្គាល់ថាបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្រ្តៃយ៍ និងមានអានុភាពពេញលេញក្នុងការអះអាងសិទ្ធិរបស់ខ្លួនចំពោះតតិយជន។

២.១ ការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្រ្តៃយ៍

ការចុះបញ្ជីលើសិទ្ធិជួលអចិន្រ្តៃយ៍ សំដៅលើការចុះបញ្ជីបន្តលើក្បាលដីដដែល ពោលគឺក្បាលដីនោះស្ថិតក្រោមកម្មសិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករដែលជាអ្នកឲ្យជួលអចិន្រ្តៃយ៍និងមានបណ្ណ ឬវិញ្ញាបណ្ណបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ដែលបញ្ជាក់ថាក្បាលដីនោះបានចុះបញ្ជីរួចហើយ ប៉ុន្តែនៅក្រោយពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្រ្តៃយ៍មានអានុភាព នោះអ្នកជួលអចិន្រ្តៃយ៍អាចចុះបញ្ជីបន្តលើក្បាលដីនោះម្តងទៀតបាន។ ការចុះបញ្ជីបន្ត ជាការធ្វើចរន្តផ្លាស់ប្តូរ ឬកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ។ ចរន្តនៃការផ្លាស់ប្តូរ ឬកែប្រែនេះ មិនមែនកើតឡើងបានត្រឹមតែសិទ្ធិជួលអចិន្រ្តៃយ៍នោះទេ តែចរន្តនេះកើតឡើងតាមរយៈកិច្ចសន្យាដែលភាគីម្ខាងដែលជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុ បានផ្លាស់ប្តូរសិទ្ធិដែលខ្លួនមានលើអចលនវត្ថុអោយទៅភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា។ ការចុះបញ្ជីបន្ត អាចកើតឡើងជាច្រើនរូបភាពដូចជា កិច្ចសន្យាផលុភោគ កិច្ចសន្យាសេវភាព កិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក កិច្ចសន្យាបញ្ចាំ កិច្ចសន្យាជានាជាអាទិ៍។[27] សិទ្ធិជួលអចិន្រ្តៃយ៍កើតឡើងតាមរយៈកិច្ចសន្យា ហើយនៅពេលមានអានុភាព នឹងបង្កើតបានសិទ្ធិភណ្ឌិកលើអចលនវត្ថុ ដូច្នេះបានន័យថាសិទ្ធិប្រក្សត្រចំពោះអ្នកជួលអចិន្រ្តៃយ៍បានកើតឡើងហើយ តែដើម្បីអោយអ្នកជួលអចិន្រ្តៃយ៍ទទួលបានសិទ្ធិនេះពេញលេញត្រូវតែចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្រ្តៃយ៍។ ការចុះបញ្ជីលើសិទ្ធិជួលអចិន្រ្តៃយ៍ អាចហៅម្យ៉ាងទៀតបានថា ជាការចុះបញ្ជីទាក់ទងនឹងការបង្កើតសិទ្ធិថ្មីលើក្បាលដី។

ថ្វីត្បិតតែការចុះបញ្ជីលើសិទ្ធិជួលអចិន្រ្តៃយ៍ គឺជាការចុះបញ្ជីបន្ត ប៉ុន្តែនៅក្នុងសេចក្តីណែនាំស្តីពីការចុះបញ្ជីបន្ត លេខ ០២ ឆ្នាំ២០០៤ របស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បានបែងចែកការចុះបញ្ជីបន្តមានបីប្រភេទ និងមានលក្ខខណ្ឌនិងអានុភាពខុសៗគ្នា ដូច្នេះហើយការចុះបញ្ជីលើសិទ្ធិជួលអចិន្រ្តៃយ៍ គ្រាន់តែជាប្រភេទមួយក្នុងចំណោមបីតែប៉ុណ្ណោះ។ ការចុះបញ្ជីបន្តមាន ការចុះបញ្ជីបន្តទាក់ទងនឹងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ដូចជាតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ ទិញ ប្រទានកម្ម សន្តតិកម្មជាដើម និងការចុះបញ្ជីបន្តទាក់ទងការប្រែប្រួលលក្ខណៈរូបនៃក្បាលដី ដូចជាការបំបែក ឬ បង្រួមក្បាលដី ឬ តាមសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការ ឬ ធម្មជាតិ និងមួយប្រភេទចុងក្រោយគឺ ការចុះបញ្ជីបន្តទាក់ទងនឹងការបង្កើតសិទ្ធិថ្មីលើក្បាលដី នេះជាប្រភេទនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្រ្តៃយ៍របស់យើង។ ការចុះបញ្ជីបន្តទាក់ទងនឹងការបង្កើតសិទ្ធិថ្មីលើក្បាលដីនេះ គ្រាន់តែបង្កើតសិទ្ធិថ្មីអោ

[27] រម៉ងរ ចំណុចទី២ នៃសេចក្តីណែនាំស្តីពីការចុះបញ្ជីដីបន្ត លេខ ០២ ឆ្នាំ២០០៤ របស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ប៉ុណ្ណោះ មិននាំទៅដល់ការផ្ទេរសិទ្ធិដូចប្រភេទនៃការចុះបញ្ជីបន្តទាក់ទងនឹងការផ្ទេរសិទ្ធិនោះទេ និងមិននាំអោយមានការប្រែប្រួលលក្ខណៈរូបនៃក្បាលដី ដូចប្រភេទនៃការចុះបញ្ជីបន្តទាក់ទងការប្រែប្រួលលក្ខណៈរូបនៃក្បាលដីនោះឡើយ។

២.២ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គ្រាន់តែជាប្រភេទមួយនៃការចុះបញ្ជីបន្តលើអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជីរួចហើយតែប៉ុណ្ណោះ ដូច្នេះការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏ត្រូវអនុលោមទៅតាមនីតិវិធីចុះបញ្ជីក្បាលដីលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធផងដែរ ប៉ុន្តែមិនមានលក្ខណៈស្មុគស្មាញ និងចំណាយពេលយូរដូចការចុះបញ្ជីក្បាលដីដំបូងនោះទេ។ ការចុះបញ្ជីនេះ មិនតម្រូវអោយកំណត់តំបន់វិនិច្ឆ័យ នោះទេព្រោះការកំណត់តំបន់វិនិច្ឆ័យធ្វើឡើងក្នុងគោលបំណង កំណត់ព្រំ និងផ្សាយជាសាធារណៈដើម្បីជៀសវាងកើតមានទំនាស់ដីធ្លីលើក្បាលដីនោះ ប៉ុន្តែការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺចុះបញ្ជីបន្តលើក្បាលដីដែលបានចុះបញ្ជីរួច ដូច្នេះបានន័យថាក្បាលដីនោះបានទទួលលទ្ធផលនៃការវិនិច្ឆ័យរួចរាល់ហើយ ទើបគ្មានបញ្ហាចោទសម្រាប់ការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍គ្រាន់តែដាក់ពាក្យសុំដោយភ្ជាប់ជាមួយឯកសារណេប ដើម្បីអោយសមត្ថកិច្ចពិនិត្យនិងសម្រេចលើឯកសារ ក្នុងការទទួលបានបណ្ណតែប៉ុណ្ណោះ។

ក. ការដាក់ពាក្យសុំ

រាល់ការចុះបញ្ជីបន្ត ត្រូវដាក់ពាក្យសុំទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ហើយការដាក់ពាក្យសុំត្រូវបំពេញបែបបទ និងឯកសារណេប គឺលិខិតដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បង្កើតបានសិទ្ធិប្រត្យក្សដែលជាសិទ្ធិថ្មីលើក្បាលដី គឺជាកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលត្រូវធ្វើឡើងតាមរូបមន្តនៃលិខិតយថាភូត។ និងភ្ជាប់ជាមួយឯកសារណេបផ្សេងទៀត ដូចជា លិខិតដែលបញ្ជាក់អំពីទ្រព្យរបស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (វិញ្ញាបណ្ណបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ) និងលិខិតបញ្ជាក់ពីកាលបរិច្ឆេទនៃការចូលកាន់កាប់ដីនោះ។ល។

ខ. ការពិនិត្យ និងសម្រេចលើឯកសារ

ឯកសារដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានដាក់មក ត្រូវពិនិត្យតាមដំណាក់កាលដូចតទៅៈ

- រដ្ឋបាលសុរិយោដី ស្រុក ក្រុង ខណ្ឌ ៖ ត្រូវពិនិត្យមើលអត្តសញ្ញាណរបស់គូភាគី គឺអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែជាម្ចាស់អចលនវត្ថុពិតប្រាកដ មានវិញ្ញាបណ្ណបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ពិនិត្យលើអត្តសញ្ញាញសាក្សី ឯកសារយោង លិខិតណេបផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធ ហើយប្រគល់ឯកសារទៅសាមីខ្លួនយកទៅបញ្ជាក់ពីសមត្ថកិច្ចពាក់ព័ន្ធ (អភិបាលស្រុក ក្រុង ខណ្ឌ ឫមេឃុំ ចៅសង្កាត់) និងបង្គាប់អោយបង់សេវា។

- មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ៖ ជាអ្នកបញ្ជាក់អំពីលិខិត គឺបញ្ជាក់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ លើការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី។ ក្នុងការបញ្ជាក់ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ និងទទួលខុសត្រូវលើអត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតកិច្ចសន្យា និងអត្តសញ្ញាណគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា។ ក្រោយពេលបញ្ជាក់រួចត្រូវប្រគល់ជូន

អ្នកធ្វើសំណើ យកទៅជូនរដ្ឋបាលសុរិយោដី ស្រុក ក្រុង ខណ្ឌ ដើម្បីបញ្ជូនបន្តទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ដើម្បីពិនិត្យបន្ត។

- រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ៖ បន្ទាប់ពីឯកសារមកដល់រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ត្រូវពិនិត្យបន្ថែមទៀត ហើយរដ្ឋបាលសុរិយោដីក៏ត្រូវបង្គាប់អោយបង់ថ្លៃពន្ធ នៅសាខាពន្ធដាររាជធានី ខេត្ត។ ក្រោយពិនិត្យឃើញលក្ខណៈត្រឹមត្រូវ បានបង់សោហ៊ុយសេវាសុរិយោដី និងពន្ធរួច រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្តត្រូវចាត់ការចុះបញ្ជីបន្ត គឺចុះបញ្ជីសម្គាល់សិទ្ធិ ឬ ធ្វើលេខាចរិក ចំពោះរាជធានី ខេត្តដែលបានទទួលប្រតិភូកម្មហត្ថលេខា ពីក្រសួងហើយនោះ។

ជាភារកិច្ចដែលច្បាប់បានកំណត់គឺ រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវធ្វើលេខាចរិកនូវ ការជួលរយៈពេលវែង ដែលត្រូវបង្កើតឡើងលើទ្រព្យដែលជាអចលនវត្ថុ ហើយផ្តល់ព័ត៌មានទៅគ្រប់ជនដែលសាកសួរមករដ្ឋបាលសុរិយោដីអំពីស្ថានភាពនៃកម្មសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការជួលរយៈពេលវែងនោះ។[28] ការធ្វើលេខាចរិក និងការចុះចរន្តការត្រូវធ្វើឡើងឲ្យសមស្របនៅគ្រប់ថ្នាក់ ក្រោមការទទួលខុសត្រូវរបស់ថ្នាក់ដឹកនាំនៃថ្នាក់នីមួយៗ ពោលគឺត្រូវធ្វើជាបីច្បាប់ ដែលមួយច្បាប់រក្សាទុកនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាល និងពីរច្បាប់ទៀតរក្សាទុកនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត និង ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ។[29]

គ. ការចេញបណ្ណ

នៅពេលដែលនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីត្រូវបានបញ្ចប់ជាស្ថាពររួចមក ឯកសារទាំងអស់ត្រូវបញ្ជូនទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីដើម្បីចុះបញ្ជី ហើយចំពោះរដ្ឋបាលសុរិយោដីដែលមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីគឺជាប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់រាជធានី ខេត្តប្រសិនបើឯកសារទទួលបានប្រតិភូកម្មរួចហើយ។ បន្ទាប់ពីប្រតិបត្តិការនេះបានបញ្ចប់ នោះការចេញបណ្ណនឹងត្រូវចេញជូនអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយបណ្ណនោះមិនមែនជា បណ្ណកម្មសិទ្ធិ ឬ បណ្ណភោគៈឡើយ តែជាបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែងប៉ុណ្ណោះ ដែលមានឈ្មោះថា វិញ្ញាបណ្ណបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង។ ការប្រគល់បណ្ណត្រូវមានសៀវភៅសម្រាប់ចុះឈ្មោះ និងហត្ថលេខាមន្ត្រីដែលជាអ្នកប្រគល់បណ្ណ និងកត់ឈ្មោះ រួចផ្តិតមេដៃនៃអ្នកទទួលបន្ទុកកស្តុតាងផងដែរ។ ការប្រគល់បណ្ណត្រូវប្រព្រឹត្តនៅអង្គភាពសុរិយោដី ដែលមានសមត្ថកិច្ច ហើយមន្ត្រីសុរិយោដី មិនត្រូវអនុញ្ញាតអោយប្រគល់បណ្ណជូនបុគ្គលក្រៅពីម្ចាស់សិទ្ធិពិប្រាកដឡើយលើកលែងតែករណីដែលម្ចាស់សិទ្ធិទទួលមរណៈភាព ឬអវត្តមាន ឬត្រូវបានចាប់ខ្លួន ឬបាត់បង់សមត្ថភាពដែលច្បាប់ទទួលស្គាល់ ពោលនោះអ្នកមានសិទ្ធិស្របច្បាប់មានសិទ្ធិអាចទទួលជំនួសបាន និងក្នុងករណីពិសេសដែលម្ចាស់សិទ្ធិបានដាក់ពាក្យសុំ និងមូលហេតុច្បាស់លាស់ពីមូលហេតុមិនបានទៅទទួលយកបណ្ណនៅការិយាល័យនៃរដ្ឋបាលសុរិយោដីដែលមានសមត្ថកិច្ច។ បណ្ណដែលបានចេញដោយសុរិយោដីនេះ

---

[២៨] មាត្រា ២២៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១

[២៩] មាត្រា ២៣៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១

មានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ និងមានអានុភាពច្បាស់លាស់ ហើយបណ្ណនេះមិនត្រូវអោយមានការឆូតលុប ការសសេរត្រួត ការកែ លើកលែងតែមានការបញ្ជាក់ច្បាស់លាស់។[30]

២.៣ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាទម្រង់ពាក្យសុំដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដាក់ពាក្យសុំក្នុងដំណាក់កាលដំបូងនៃនីតិវិធីចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជីត្រូវគោរពតាម ប្រការ ២៦ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួង ស្តីពី នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី។ ថែមទាំងបានកំណត់អោយអ្នកដាក់ពាក្យសុំត្រូវសរសេរនូវចំណុចដែលបានកំណត់ដូចតទៅៈ

- អត្តសញ្ញាណភាគី គោលបំណង និងមូលហេតុ ៖ ត្រូវសរសេរបញ្ជាក់អោយបានច្បាស់លាស់អំពីគោលបំណងក្នុងការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដូចជាគោលបំណងដើម្បីសាងសង់ខុនដូរជាដើម។ ត្រូវសរសេរបន្ថែមអំពីមូលហេតុនៃការបង្កើត និងកាលបរិច្ឆេទនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដូចជាមូលហេតុព្រោះជួលក្នុងតម្លៃធូរថ្លៃ ឬសមរម្យហើយអចលនវត្ថុ នេះស្ថិតនៅតំបន់សក្តានុពល។ ថែមទាំងបំពេញអំពីអត្តសញ្ញាណបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងបុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី រួមមាន ឈ្មោះ ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត ទីកន្លែងកំណើត អាស័យដ្ឋានបច្ចុប្បន្ន និងឈ្មោះ ឪពុក ម្តាយផងដែរ។

- សរសេរអំពីចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជីរួមមាន ចំណែករបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អំឡុងពេលដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព អំពីថ្លៃឈ្នួលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល(បង់ប្រចាំឆមាស ឬ ប្រចាំឆ្នាំ) និងត្រូវសរសេរអំពីការសន្យាពិសេសដូចមានចែងក្នុងកថាខណ្ឌទី៣ នៃមាត្រា ២៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីប្រសិនបើមាន។

- អត្តសញ្ញាណ នៃអចលនវត្ថុ ៖ ត្រូវសរសេរអោយបានច្បាស់លាស់ពីទីតាំងក្បាលដី លេខក្បាលដី ឬលេខប័ណ្ណ និង លេខវិញ្ញាបណ្ណបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។[31]

ផ្នែកទី២ ៖ សិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីក្នុងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ជាទូទៅនៅដំណាក់កាលបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ភាគីទាំងសងខាង មានកាតព្វកិច្ចត្រឹមបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយគោរពលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យា និងមានសិទ្ធិសម្រេចលើសំណើ និងស្នើការ និងលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗនៅក្នុងកិច្ចសន្យាតែប៉ុណ្ណោះ។ បន្ទាប់ពីកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានបង្កើតហើយ នោះភាគីទាំងសងខាងនៃកិច្ចសន្យានឹងកើតមាននូវសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចមួយចំនួនដែលត្រូវតែគោរពនិងធ្វើតាម ហើយច្បាប់របស់យើងក៏បានកំណត់ផងដែរអំពី សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (កថាភាគទី១) និង សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់

---

[៣០] មាត្រា ២៣៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១

[៣១] ប្រការ ៣២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួង ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (កថាភាគទី២)។ ដើម្បីអោយយល់កាន់តែច្បាស់លាស់ សូមតាមដាននូវការបកស្រាយដូចខាងក្រោម។

កថាភាគទី១ ៖ សិទ្ធិ និង ភាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍

អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាភាគីម្ខាងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដូច្នេះប្រាកដណាស់ច្បាស់ជាមាន សិទ្ធិមួយចំនួន និងកាតព្វកិច្ចខ្លះក្នុងការធ្វើសកម្មភាព ដើម្បីអោយស្របតាមគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬទៅតាមលក្ខខណ្ឌដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាចងអោយមានកាតព្វកិច្ច។ ដើម្បីធានាអោយបាននូវគោលបំណងរបស់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងប្រការការពារអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍គេចវេសមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ដូច្នេះទើបច្បាប់របស់យើង ឬ លក្ខខណ្ឌក្នុងកិច្ចសន្យាក៏បានចងយ៉ាងតឹងរឹងចំពោះកាតព្វកិច្ចចម្បង ដែលអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែប្រគល់នូវវត្ថុ (អចលនវត្ថុ) ដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងមានកាតព្វកិច្ចធានាចំពោះវត្ថុនោះផងដែរ មិនតែប៉ុណ្ណោះច្បាប់របស់យើងក៏ផ្តល់សិទ្ធិឱ្យអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ផងដែរដើម្បីធានាការប្រព្រឹត្តទៅនៃកិច្ចសន្យាបានរលូន ដោយមិនអោយមានការប៉ះពាល់ដល់ទំនាក់ទំនងរវាងភាគីទាំងសងខាងគឺសិទ្ធិទទួលបានថ្លៃឈ្នួល និងសិទ្ធិទាមទារអោយតម្លើងថ្លៃឈ្នួលផងដែរ ព្រោះកាលណាគ្មានច្បាប់ចែងច្បាស់លាស់ពីសិទ្ធិនេះទេ ហើយសុខៗអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅទារថ្លៃឈ្នួល និងទាមទារអោយតម្លើងថ្លៃឈ្នួលទាំងខ្លួនគ្មានសិទ្ធិទេ នោះអាចនាំអោយខូចទំនាក់ទំនងរវាងអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

១. សិទ្ធិទទួលបានថ្លៃឈ្នួល

អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានសិទ្ធិក្នុងការទទួលបានថ្លៃឈ្នួលដែលជាតម្លៃតបស្នង ពីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អោយសមាមាត្រនឹងអចលនវត្ថុដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលបានការកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ការទទួលបានថ្លៃឈ្នួល មិនមានការកម្រិតជាចំនួនណាមួយជាក់លាក់ក្នុងច្បាប់ឡើយ តែជាលក្ខខណ្ឌចម្បងមួយដែលនាំអោយមានការព្រមព្រៀងបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ ព្រោះអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍សុខចិត្តប្រគល់អចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន អោយទៅអ្នកដ៏ទៃកាន់កាប់ដោយផ្ទាល់ ហើយខ្លួនបានត្រឹមតែកាន់កាប់ដោយប្រយោល ព្រោះខ្លួនចង់បានថ្លៃឈ្នួលពីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងដោយសារតែខ្លួនគ្មានសមត្ថភាពទាញប្រយោជន៍បានពីអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនច្រើនជាងតម្លៃថ្លៃឈ្នួលដែលទទួលបានពីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ថ្លៃឈ្នួលត្រូវបានព្រមព្រៀងគ្នា អំពីតម្លៃនៅដំណាក់កាលនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាមកម្លេះ និងបានកំណត់ជាលក្ខខណ្ឌក្នុងប្រការណាមួយនៃកិច្ចសន្យារួចហើយ ដូច្នេះបានជាអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិក្នុងការទទួលបានថ្លៃឈ្នួលនេះ។ ប្រសិនបើនៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ពុំបានកំណត់ពេលវេលាក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួលនោះទេ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែបង់នៅរាល់ដំណាច់ឆ្នាំ ប៉ុន្តែចំពោះវត្ថុដែលមានរដូវប្រមូលផល ត្រូវបង់នៅក្រោយរដូវនោះដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ។[32] ក្នុងករណីកំណត់យ៉ាងច្បាស់ក្នុងកិច្ចសន្យាអំពីពេលវេលាបង់ថ្លៃឈ្នួល នោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចបង់នៅរាល់ដំណាច់ឆ្នាំទេ គឺបង់នៅពេលកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ដូចជាអាចតម្រូវអោយបង់រៀង

[៣២] មាត្រា ២៤៨ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

រាល់ ១ខែម្តង ឬ១ត្រីមាសម្តង ឬ១ឆមាសម្តង ឬ១ឆ្នាំម្តង។ ប្រសិនបើ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលតាមពេលកំណត់ ឬរាល់បំណាច់ឆ្នាំបើមិនបានកំណត់ពេលវេលានៃការបង់ នោះអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិប្តឹងទៅតុលាការរដ្ឋប្បវេណីទាមទារឲ្យតុលាការចេញសាលក្រមបង្គាប់ឲ្យចុងចម្លើយ (អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍) បង់ប្រាក់ដែលជាថ្លៃឈ្នួលបាន ដោយផ្អែកលើសិទ្ធិនៃការទាមទារឲ្យបង់ថ្លៃឈ្នួលតាមផ្លូវបណ្តឹង។

ក៏ដូចគ្នាផងដែរចំពោះភតិសន្យា (កិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលខ្លី) បានកំណត់អោយភតិកៈ(អ្នកជួល) បង់ថ្លៃឈ្នួលអោយភតិបតី(អ្នកឲ្យជួល) ទៅតាមពេលវេលាដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា។ ហើយបើមិនបានកំណត់ពេលវេលា អោយបង់ថ្លៃឈ្នួលក្នុងកិច្ចសន្យាទេ មិនមែនបានន័យថាភតិបតីមិនអាចទទួលបានថ្លៃឈ្នួលនោះទេ។ ភតិបតីនៅតែមានសិទ្ធិក្នុងការទទួលបានថ្លៃឈ្នួល ដូចអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលជាភាគីក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ផងដែរ ហើយត្រូវអោយភតិកៈបង់ថ្លៃឈ្នួលរៀងរាល់ ចុងខែ ចំពោះផ្ទះ ឬអាគារ និងរៀងរាល់ចុងឆ្នាំចំពោះដីធ្លី មិនតែប៉ុណ្ណោះចំពោះវត្ថុដែលមានរដូវប្រមូលផលត្រូវបង់នៅក្រោយពេលដែលរដូវនោះកន្លងផុតដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវដូចក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ផងដែរ។[33]

សរុបមកវិញទាំងកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែង និងកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលខ្លី កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុសុទតែមានសិទ្ធិក្នុងការទទួលបានថ្លៃឈ្នួលជាប្រចាំ ទោះបានកំណត់ពេលវេលាបង់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាក្តី ឬ មិនបានកំណត់ពេលវេលាសម្រាប់បង់ក៏ដោយ។

២. សិទ្ធិទាមទារឲ្យតម្លើងថ្លៃឈ្នួល

ក្រៅពីសិទ្ធិទទួលបានថ្លៃឈ្នួល ជាប្រចាំហើយ អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏មានសិទ្ធទាមទារឲ្យតម្លើងថ្លៃឈ្នួលបានដែរ ដោយទាមទារទៅតុលាការ។ ការទាមទារអោយតម្លើងថ្លៃឈ្នួលនេះ អាចធ្វើទៅបានលុះត្រាតែ ថ្លៃឈ្នួលដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បង់ជាប្រចាំដោយកំណត់ពីចំនួនទឹកប្រាក់នៅក្នុងកិច្ចសន្យានោះ ក្លាយជាតម្លៃមិនសមរម្យដោយសារស្ថានភាពផ្សេងៗ ដូចជា ដោយសារតែអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា បច្ចុប្បន្នមានការកើនឡើងនូវតម្លៃថ្ងៃរដង ហើយថ្លៃឈ្នួលដែលកំណត់ពីអតីតកាល មិនសមស្របសម្រាប់តម្លៃអចលនវត្ថុពេលបច្ចុប្បន្ន ដូច្នេះអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចទាមទារឲ្យតម្លើងថ្លៃឈ្នួលបាន។ ម៉្យាងវិញទៀតប្រសិនបើភាគីទាំងសងខាង ព្រមព្រៀងគ្នា ពោលអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានស្នើសុំតម្លើងថ្លៃឈ្នួលទៅអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏ឯកភាព នោះក៏មានសុពលភាព ដោយឡែកប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនព្រមព្រៀងនោះអ្នកស្នើអាចទាមទារទៅតុលាការបាន។ ប៉ុន្តែទោះជាយ៉ាងណា បើអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនស្នើទៅអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទេ ហើយទាមទារតាមផ្លូវតុលាការតែម្តងក៏បាន។ ជាជម្រើសដ៏ល្អ ភាគីទាំងសងខាងគួរតែព្រមព្រៀងគ្នាក្រៅផ្លូវតុលាការ ព្រោះការទាមទារតាមផ្លូវតុលាការត្រូវចំណាយថវិការដើម្បីបង់ពន្ធផ្សេងៗក្នុងនីតិវិធីរបស់តុលាការ។

មិនតែប៉ុណ្ណោះក្នុងច្បាប់ស្តីពី ការជួលដី និងអាគារ របស់ជប៉ុន មាត្រា ១១ ក៏បានបើកផ្លូវអោយអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចទាមទារឲ្យតម្លើងថ្លៃឈ្នួលតាមផ្លូវតុលាការផងដែរ។ នៅពេលតម្លៃនៃការជួលដី ក្លាយជាមិន

[៣៣] មាត្រា ៦១០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

សមហេតុផល ព្រោះកត្តានៃការកើនឡើងពន្ធ និងថ្លៃសេវាសាធារណៈផ្សេងៗទៀតនៃដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានេះ ឬកត្តានៃការឡើងថ្លៃដីដោយសារភាពប្រែប្រួលសេដ្ឋកិច្ចទៅតាមកាលៈទេសៈ ហើយយកកត្តាទាំងអស់នេះទៅប្រៀបធៀបនឹងថ្លៃឈ្នួលដែលយើងកំណត់ពីអតីតកាល ដូច្នេះអ្នកឲ្យជួលអាចស្នើសុំតម្លើងថ្លៃឈ្នួលបាន។ ប្រសិនបើកត្តាដែលនាំអោយមានការស្នើសុំតម្លើងថ្លៃឈ្នួលនេះកើតឡើង នោះលុះត្រាតែតុលាការសម្រេចឲ្យកំណត់ថ្លៃឈ្នួលថ្មីលើសពីថ្លៃឈ្នួលចាស់ ទើបអ្នកជួលមានកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលដែលកំណត់ថ្មីនោះ។ ហើយថ្លៃឈ្នួលដែលបានកំណត់ថ្មី ត្រូវចាត់ទុកថាសមហេតុផល។ បន្ទាប់ពីតុលាការសម្រេចហើយ បើថ្លៃឈ្នួលដែលអ្នកជួលបង់មិនគ្រប់គ្រាន់ នោះថ្លៃឈ្នួលដែលខ្វះគឺត្រូវបង់ជាមួយការប្រាក់ (ការប្រាក់លើថ្លៃឈ្នួលដែលខ្វះ) ក្នុងអត្រា ១០% ក្នុងមួយឆ្នាំ។[34]

បច្ចុប្បន្នករណីបែបនេះ កើតមានច្រើននៅខេត្តព្រះសីហនុនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាយើង ព្រោះសេដ្ឋកិច្ចនៃតំបន់នោះ និង តម្លៃអចលនវត្ថុនៅតំបន់នោះ មានការកើនឡើងជាលំដាប់ដែលជាហេតុធ្វើអោយអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍គិតថាថ្លៃឈ្នួលដែលខ្លួនបានកំណត់ពីមុន មិនសមស្របទៅនឹងតម្លៃទីផ្សារនៅពេលបច្ចុប្បន្ននេះ។ ឧទាហរណ៍ នៅថ្ងៃទី ០១ ខែ ០១ ឆ្នាំ ២០០៨ លោក ក បានបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាមួយលោក ខ ដោយជួលដី ក្នុងតម្លៃ ៥០០ដុល្លា ក្នុងមួយខែ ហើយដីនោះមានតម្លៃត្រឹមតែ ១៥០,០០០ដុល្លាប៉ុណ្ណោះ ហើយនៅថ្ងៃទី ០១ ខែ ០១ ឆ្នាំ ២០២០ តម្លៃដីរបស់លោក ក នោះបានឡើងថ្លៃរហូតដល់ ៨០០,០០០ដុល្លា នោះលោកក៏អាចទាមទារទៅតុលាការអោយតម្លើងថ្លៃឈ្នួលបាន ដោយសារកត្តាសេដ្ឋកិច្ចរីកចម្រើនធ្វើអោយដីរបស់ខ្លួនមានតម្លៃថ្លៃជាងមុន និងមិនសាកសមទទួលថ្លៃឈ្នួលបានត្រឹម ៥០០ដុល្លាក្នុងមួយខែ។

៣. ភាតព្វកិច្ចប្រគល់វត្ថុ ជួសជុល និងធានា

បន្ទាប់ពីកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានកើតឡើង គូភាគីក៏មានកាតព្វកិច្ចជាប់ខ្លួនផងដែរ ហើយចំពោះអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានកាតព្វកិច្ចចម្បងគឺត្រូវតែប្រគល់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានោះទៅអោយភាគីម្ខាងទៀត និងត្រូវធានាចំពោះវត្ថុនោះផងដែរ មិនតែប៉ុណ្ណោះអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏អាចមានកាតព្វកិច្ចជួសជុលវត្ថុនោះថែមទៀត។

ការប្រគល់វត្ថុ គឺជាសកម្មភាពមួយរបស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ប្រគល់នូវអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អោយទៅអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬអ្នកតំណាង។ ការប្រគល់នេះគឺប្រគល់នៅពេលដែលអចលនវត្ថុនោះនៅល្អ នៅមានសភាពប្រក្រតីដូចដើម ប៉ុន្តែភាគីទាំងសងខាង ក៏អាចព្រមព្រៀងគ្នាប្រគល់នូវអចលនវត្ថុនោះទាំងដែលមានសភាពមិនប្រក្រតី ឬខូចខាត។ ករណីដែលប្រគល់វត្ថុទាំងដែលសភាពខូចខាតបែបនេះ អាចមានដូចជាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជួលផ្ទះ ដើម្បីមកកែច្នៃធ្វើអាគារ ឬវាយចោលសាងសង់ជាសំណង់ផ្សេងៗជាដើម ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជួលផ្ទះនោះមកធ្វើជាភោជនីយដ្ឋាន និងអាស្រ័យនៅទាំង

៣៤ មាត្រា ១១ កថាខណ្ឌទី១ និងទី២ នៃច្បាប់ស្តីពីការជួលដី និងអាគារ របស់ជប៉ុន

គ្រួសារផងនោះ ច្បាស់ហើយករណីបែបនេះមិនអាចព្រមព្រៀងទទួលវត្ថុទាំងដែលមានសភាពខូចខាតទេ ព្រោះធ្វើអោយខូចប្រយោជន៍ខ្លួន។

អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏មានកាតព្វកិច្ចជួលជុលវត្ថុនោះ ដែលចាំបាច់សម្រាប់ការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល[35] ហើយការជួសជុលនោះមានពីរដំណាក់កាលផ្សេងគ្នាទៀតគឺ ការជួសជុលនៅមុនពេលប្រគល់វត្ថុ និងការជួសជុលក្រោយពេលប្រគល់វត្ថុ។ ចំពោះកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍គឺមានតែការជួសជុលមុនពេលប្រគល់វត្ថុប៉ុណ្ណោះ ចំណែកឯការជួសជុលក្រោយពេលប្រគល់វត្ថុ គឺជាកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទេ។ បានន័យថាអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវជួសជុលនូវអចលនវត្ថុនោះ អោយមានលក្ខខណៈសមរម្យដែលអាចទទួលយកបានដើម្បីអោយ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលបាន។ ការជួលជុសទាំងនោះអាចមានដូចជា ជួសជុលការខូចពិដានផ្ទះ ឫកំរាលឥដ្ឋក្នុងផ្ទះដែលខូចជាដើម ដើម្បីបង្កអោយមានភាពងាយស្រួលក្នុងការស្នាក់នៅរបស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ផ្ទុយទៅវិញក៏មានករណីខ្លះដែរ ដែលអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជួលផ្ទះចាស់និងមានលក្ខខណៈបាក់បែកខូចខាតជាច្រើនឲ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ តែមិនបានជួសជុលផ្ទះនោះ ករណីនេះលុះត្រាតែមានការព្រមព្រៀងគ្នាថាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាអ្នកជួសជុល ដែលអាចមកពីមូលហេតុដូចជាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានបំណង កែឆ្នៃផ្ទះនោះ ឫជួលក្នុងតម្លៃទាបជាដើម។

ចំពោះការធានា ក៏ជាកាតព្វកិច្ចមួយដែររបស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺបន្ទាប់ពីប្រគល់វត្ថុអោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍រួចហើយ អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍គឺត្រូវធានាចំពោះអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន ថាពិតជាអាចស្នាក់នៅ និងអាស្រ័យផលបានមែន។ កម្មសិទ្ធិករក៏ត្រូវធានាចំពោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនអោយមានការរំខានពីសំណាក់ខ្លួនឯងផ្ទាល់ ឫពីសំណាក់តតិយជន ចំពោះការអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុនោះឡើយ។ ភតិបតី (អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍) មិនត្រូវធ្វើឲ្យរាំងស្ទះក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ដែលភតិកៈ (អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍) ធ្វើដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់ឡើយ។[36] មិនតែប៉ុណ្ណោះក្នុងច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ កម្ពុជាយើងក៏បានកំណត់យ៉ាងច្បាស់ផងដែរថា ភតិបតី មិនត្រូវធ្វើសកម្មភាព ឫឥរិយាបទអ្វីដែលអាចធ្វើអោយបង្អាក់ ឫរំខានដល់ការអាស្រ័យផលរបស់អ្នកជួលផ្ទុយពីភតិសន្យាឡើយ។ អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវមានការទទួលខុសត្រូវចំពោះការធានានូវវិការៈ នៃវត្ថុផងដែរ ហើយវិការៈន័យនេះសំដៅលើវិការៈកំបាំង។ ប្រសិនបើវត្ថុជួលនោះមានវិការៈកំបាំង ហើយភតិកៈ (អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍) មិនបានដឹងអំពីវិការៈនោះទេ ភតិកៈអាចទាមទារអោយកម្មសិទ្ធិករជួសជុលវិការៈនោះ ឫដូរវត្ថុដែលគ្មានវិការៈ និងអាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបាន។[37] ដូច្នេះអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវធានាចំពោះអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនថាគ្មានវិកាៈកំបាំងឡើយ ប្រសិនបើមាននោះ ខ្លួនជាអ្នកជួសជុល ឫដូរវត្ថុដែលគ្មានវិការៈ និងត្រូវសងសំណងការខូចខាតដល់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ក្នុងករណីដែលវត្ថុជួលនោះ មានវិការៈខាងក្រៅដែលកើតចេញពីការធ្វេសប្រហែសរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដោយមិនបានពិនិត្យពីស្ថានភាពនៃវត្ថុ អោយបានត្រឹមត្រូវ

៣៥ មាត្រា ៦០២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

៣៦ មាត្រា ៦០០ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

៣៧ មាត្រា ៦០៥ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

តាមស្ថានភាពដែលបានកំណត់ក្នុងលិខិតកិច្ចសន្យា នៅពេលទទួលការប្រគល់វត្ថុនោះ ដូច្នេះអ្នកជួលអិចន្ត្រៃយ៍ មិនអាចទាមទារអោយអ្នកឲ្យជួលអិចន្ត្រៃយ៍ ទទួលខុសត្រូវបានឡើយចំពោះភាពខុសពីស្ថានភាពដែលបាន កំណត់នៅក្នុងលិខិតកិច្ចសន្យាដែលខ្លួនអាចដឹងដោយងាយស្រួលបើពិនិត្យ។ ចំពោះវិការៈខាងក្រៅនេះ អ្នកឲ្យ ជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចជៀសផុតពីការទទួលខុសត្រូវរបស់ខ្លួនបាន។ អាស្រ័យហេតុនេះ មុននឹងចូលអាស្រ័យផល លើអចលនវត្ថុ អ្នកជួលត្រូវតែដឹងអំពីស្ថានភាព នៃអចលនវត្ថុ និងសម្ភារៈនៅនឹងកន្លែងដែលបានរៀបចំតាមការ ព្រមព្រៀងជាមួយនឹងភគិបី (អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍) ចំពោះការមិនបានពិនិត្យអំពីស្ថានភាពអចលនវត្ថុ និងសម្ភា រៈនៅពេលចូលអាស្រ័យផលត្រូវចាត់ទុកថាត្រឹមត្រូវតាមលក្ខខណ្ឌដូចមានចែងក្នុងភតិសន្យា។[38]

កថាភាគទី២ ៖ សិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ស្របតាមគោលគំនិតនៃកិច្ចសន្យា គឺតម្រូវអោយគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរៀងៗខ្លួន។ ដោយឡែកចំពោះសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាផ្លូវនាំអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អោយប្រព្រឹត្តទៅតាម លក្ខខណ្ឌដែលចងទុកក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចទាំងអស់នេះ កើតឡើងដោយមានការ ព្រមព្រៀងនិងកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ហើយគោរពតាមលក្ខខណ្ឌនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ មិនមែនអ្នកឲ្យជួលអ ចិន្ត្រៃយ៍ មានតែសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចតែម្ខាងនោះទេ លុះត្រាតែអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានផងដែរទើបកិច្ចសន្យានោះ មានសុពលភាព និងអាចអនុវត្តបាន ក៏ប៉ុន្តែមិនមែនមានន័យថា សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដូច គ្នានឹង អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះទេ។ យើងបានបែងចែក និងកំណត់អោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិនិង កាតព្វកិច្ចសំខាន់ៗមួយចំនួនដូចជា សិទ្ធិទាមទារឲ្យបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួល សិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល កាតព្វកិច្ចក្នុង ការបង់ថ្លៃជាប្រចាំ និងកាតព្វកិច្ចជួលជុលនិងថែរក្សា។ ដើម្បីស្វែងយល់បន្ថែម ក្នុងគោលបំណងលម្អិតអំពីភារៈ កិច្ចរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ ហើយជាដំបូងយើងនឹងបកស្រាយអំពីកាតព្វកិច្ច ទើបឈានចូលដល់សិទ្ធិបន្ត។

១. កាតព្វកិច្ចក្នុងការបង់ថ្លៃជាប្រចាំ

ចំពោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬភតិសន្យាក្តី អ្នកជួល(អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍) ត្រូវតែបង់ថ្លៃឈ្នួលអោយកម្ម សិទ្ធិករ ដើម្បីជាថ្នូរប្តូរនឹងការប្រគល់អចលនវត្ថុ អោយមកខ្លួនកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលក្នុងរយៈពេល មួយ។ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានករណីកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល ចំពោះអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅពេលដែលបានកំណត់។[39] ទោះបីជាក្នុងកិច្ចសន្យាមិនបានកំណត់ពីកាលបរិច្ឆេទនៃការបង់ថ្លៃឈ្នួលក៏ដោយ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏មិនអាចរួច ផុតកាតព្វកិច្ចក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួលដែរ ក្នុងករណីបែបនេះត្រូវបង់អោយអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍រាល់ដំណាច់ឆ្នាំ ហើយចំពោះវត្ថុដែលមានរដូវប្រមូលផលត្រូវបង់នៅក្រោយរដូវនោះ។ ការបង់ថ្លៃឈ្នួល នេះជាកាតព្វកិច្ចចម្បង ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែបង់ ព្រោះក្នុងគោលបំណងរបស់កម្មសិទ្ធិករដែលជាអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ព្រមជួល អចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនអោយទៅអ្នកដ៏ទៃ ព្រោះរំពឹងនឹងទទួលបានថ្លៃឈ្នួលជាទីគាប់ចិត្ត និងដើម្បីជាប្រភពចំណូល

[38] មាត្រា ១១០ នៃច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០១

[39] មាត្រា ២៤៨ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

មួយទៀតរបស់ខ្លួន ដូច្នេះហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចកេងចំណេញ ដោយមកអាស្រ័យផលលើទ្រព្យគេហើយ មិនបង់ថ្លៃឈ្នួលអោយម្ចាស់គេនោះទេ។ ហេតុនេះទើបច្បាប់របស់យើងកំណត់ អោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃកំហិត ទោះបីមិនបានកំណត់កាលបរិច្ឆេទក៏ដោយ។

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែបង់ថ្លៃឈ្នួល ដោយសុទ្ធចិត្ត ដោយមិនមានការបង្ខិតបង្ខំ ពីអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬតតិយជនឡើយ ព្រោះក្នុងតម្លៃថ្លៃឈ្នួល ដែលខ្លួនមានកាតព្វកិច្ចត្រូវបង់គឺត្រូវព្រមព្រៀងគេដោយគ្មានវិការៈនៅដំណាក់កាលនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យារួចមកហើយ។ ទោះបីជាយ៉ាងណាក្តី ការបង់ថ្លៃឈ្នួលនៅតែជាកាតព្វកិច្ចមិនអាចជៀសបាន ប៉ុន្តែក្នុងកាលៈទេសៈណាដែលខ្លួនគិតថាតម្លៃមិនសមហេតុផល និងខ្លួនមិនអាចរាប់រងបាន ខ្លួនក៏មានសិទ្ធិទាមទារឲ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលបានដែរ។

២. កាតព្វកិច្ចក្នុងការជួសជុល និងថែរក្សា

មិនមែនមានតែអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានកាតព្វកិច្ចក្នុងការជួសជុលនោះទេ សូម្បីតែអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏មានកាតព្វកិច្ចជួសជុសចំពោះអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាផងដែរ។ ភតិកៈ (អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍) មានករណីកិច្ចគ្រប់គ្រងវត្ថុជួល ដោយប្រុងប្រយ័ត្ន ក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដោយសុចរិត[40] ពោលគឺអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែគ្រប់គ្រងលើអចលនវត្ថុដែលខ្លួនបានជួលនោះដោយប្រុងប្រយ័ត្ន មិនអោយមានការបាត់បង់នូវសភាពនៃវត្ថុដោយមិនមានការព្រមព្រៀងជាមួយអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍គ្រប់គ្រង់មិនប្រុងប្រយ័ត្នបណ្តាលអោយអចលវនត្ថុនោះខូចខាត ដូចជាបែកឥដ្ឋការ៉ូ ជ្រាប ឬធ្លាក់ពិដានជាដើម នោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចជួសជុលអោយដូចសភាពដើមវិញ ដូច្នេះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចចាំបាច់ក្នុងការថែរក្សាអចលនវត្ថុនោះ។

ទោះជាយ៉ាងណាមិនមែនអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានកាតព្វកិច្ចជួលជុលអចលនវត្ថុនោះ នៅពេលដែលខ្លួនធ្វើអោយខូច ខុសទ្រង់ទ្រាយនៃសភាពដើមនោះទេ តែទោះបីជាអចលនវត្ថុនោះខូចខាតតាំងពីមិនទាន់បានទទួល (ខូចតាំងពីនៅក្រោមការកាន់កាប់របស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍) ក៏អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានកាតព្វកិច្ចជួសជុលដែរ។ ការជួសជុលចំពោះអចលនវត្ថុដែលខូចតាំងពីម្ចាស់ដើម លុះត្រាតែមានការព្រមព្រៀងក្នុងកិច្ចសន្យា ឬជាកំហុសរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានពិនិត្យមើលអោយច្បាស់ពីវិការៈខាងក្រៅនៃអចលនវត្ថុពេលដែលអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ប្រគល់អោយខ្លួន ដូចក្នុងមាត្រា ៦០៥ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីរបស់កម្ពុជាយើងបានចែងថា ប្រសិនបើភតិកៈមិនបានពិនិត្យស្ថានភាពនៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាថាត្រឹមត្រូវតាមស្ថានភាពដែលបានកំណត់ក្នុងលិខិតកិច្ចសន្យា នៅពេលទទួលការប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះ ភតិកៈមិនអាចទាមទារអោយភតិបតីទទួលខុសត្រូវបានឡើយ ចំពោះភាពខុសពីស្ថានភាពដែលបានកំណត់នៅក្នុងលិខិតកិច្ចសន្យាដែលខ្លួនអាចដឹងដោយងាយស្រួលបើពិនិត្យ។ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវធានាថែទាំទ្រព្យជាធម្មតា និងត្រូវសងមកវិញក្នុងស្ថានភាពមួយស្របតាមស្ថានភាពនៃអចលនវត្ថុនិងសម្ភារៈនៅនឹងកន្លែង នៅពេលផុតកំណត់នៃកិច្ចសន្យាជួលអ

[40] មាត្រា ៦០១ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ចិន្រ្តៃយ៍ ដោយគិតទាំងតម្លៃនៃការខូចខាតដែលកើតឡើងពីការប្រើប្រាស់មិនធម្មតា លើកលែងតែមានចែងដោយឡែកក្នុងភតិសន្យា។[41]

៣. សិទ្ធិទាមទារអោយបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួល

ជាទូទៅសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍គឺបើកសិទ្ធិអោយភាគីទាំងសងខាងទាមទារតម្លើងថ្លៃឈ្នួល ឬបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួលក្នុងគោលបំណងដើម្បីអោយតម្លៃនៃការជួលសមាមាត្រទៅនឹងសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារ ព្រោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍គឺការជួលរយៈពេលវែងលើសពី ១៥ឆ្នាំ ដូច្នេះមិនមែនសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារក្នុងរយៈពេលចាប់ពី ១៥ឆ្នាំទៅនៅឋិតថេរមិនប្រែប្រួលនោះទេ។ ហេតុនេះហើយទើប មាត្រា ២៤៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីរបស់កម្ពុជាយើង បើកសិទ្ធិអោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចទាមទារទៅតុលាការ ឲ្យបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួលបាន ដើម្បីអោយថ្លៃឈ្នួលនោះមានតម្លៃសមរម្យ។ ដូចគ្នាផងដែរច្បាប់ស្តីពីការជួលដី និងអាគាររបស់ជប៉ុន មាត្រា១១ កថាខណ្ឌទី៣ ក៏បានចែងផងដែរថាប្រសិនបើគ្មានការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគីទេ ទាល់តែដាក់ពាក្យបណ្តឹងទៅតុលាការសុំបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួល ហើយតុលាការបានសម្រេចសេចក្តីហើយបញ្ចុះថ្លៃ នោះទើបអ្នកឲ្យជួលមានកាតព្វកិច្ចចុះថ្លៃឈ្នួល។ ហើយការស្នើចុះថ្លៃឈ្នួលនោះគឺត្រូវកំណត់តម្លៃសមរម្យ និងសមហេតុផល កាលណាអ្នកជួលបានបង់ថ្លៃឈ្នួលលើសរួចហើយ ត្រូវគិតត្រឹមចំនួនទឹកប្រាក់ដែលមានសុពលភាពប៉ុណ្ណោះ (ទឹកប្រាក់ដែលបានចុះថ្លៃរួច) ហើយចំនួនទឹកប្រាក់ដែលលើសត្រូវសងត្រឡប់ទៅអ្នកជួលវិញ ជាមួយនឹងអត្រា ១០ភាគរយ ក្នុងមួយឆ្នាំគិតពីពេលដែលទទួលប្រាក់បង់ថ្លៃ។

៤. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល

សិទ្ធិប្រើប្រាស់ សំដៅទៅលើសិទ្ធិអាស្រ័យផលនៃអចលនវត្ថុ ត្រឹមកម្រិតនៃសេចក្តីត្រូវការរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងគ្រួសាររបស់ខ្លួន[42] ដូច្នេះការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលនេះជាសិទ្ធិសំខាន់ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវទទួលបានដើម្បីអោយខ្លួនអាចកាន់កាប់ និងអាស្រ័យផលពីអចលនវត្ថុដែលខ្លួនបានជួលនោះ។ សិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផល នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីរបស់កម្ពុជាយើងមិនបានកំណត់អោយប្រើប្រាស់ត្រឹមកម្រិតណាមួយឡើយ ដូច្នេះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដូចនឹងកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុផងដែរ។ សិទ្ធិនេះត្រូវបានកើតឡើងនៅពេលដែលកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសុពលភាព និងអាចអនុវត្តសិទ្ធិបាននូវពេលដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានទទួលអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា តាមរយៈការប្រគល់ការកាន់កាប់ពីអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយក៏បញ្ចប់ ឬអស់អនុភាពក្នុងការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផល នៅពេលដែលកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍អស់សុពលភាព ពោលគឺកិច្ចសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់។

ម្យ៉ាងវិញទៀតចំពោះភតិសន្យាក៏ដូចគ្នាផងដែរ គឺភតិកៈ (អ្នកជួល) នឹងទទួលបានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល នៅពេលដែលភតិសន្យាមានសុពលភាព និងអាចប្រើប្រាស់តាមតម្រូវការរបស់ខ្លួន ហើយសិទ្ធិនេះត្រូវបញ្ចប់នៅពេលដែលភតិសន្យាបានបញ្ចប់ផងដែរ។

---

៤១ មាត្រា ១១១ នៃច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០១

៤២ មាត្រា ២៧៤ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ជំពូកទី២
វិសាលភាព នៃការអនុវត្ត
សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ជំពូកទី២

វិសាលភាពនៃការអនុវត្តសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

វិសាលភាពនៃការអនុវត្តសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍គឺ សំដៅលើកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលកំណត់ពីការអនុវត្តលើការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អោយមានអនុភាព, មែនទែនទៅយើងក៏ដឹងដែលថា គ្មានការបង្កើតសិទ្ធិឯណាដោយមិនមានការព្រមព្រៀង ឬការសន្មត់របស់ច្បាប់ ឬបញ្ញត្តិនានានោះទេ។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍គឺបង្កើតឡើងតាមតែមធ្យោបាយតែមួយគត់គឺកិច្ចសន្យាជួល ហើយដែលត្រូវធ្វើឡើងជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរដែលមានរយៈពេលលើសពី១៥ឆ្នាំឡើងទៅ នេះបើយោងតាមមាត្រា២៤៤។

កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាកិច្ចសន្យាដែលត្រូវតែធ្វើជាលាយលក្ខណអក្សរ ហើយប្រសិនមិនបានសរសេរជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរ គឺត្រូវចាត់ទុកថាជាកិច្ចសន្យាមានថេរៈវេលាមិនកំណត់(ភតិសន្យា)ឯណោះ។ អ្វីដែលគួរតែដឹងបន្ថែម ទៀត គឺថាបើកាលណាមានកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរហើយក៏ដោយ ថែមទាំងបានកំណត់អំពីពេលវេលាទៀតផង ក៏កិច្ចសន្យាជួល ដែលធ្វើត្រឹមតែភាគីគ្នាឯង មិនអាចតតាំងជាមួយជនទីបីផ្សេងបាននោះទេ។ ពោល គឺជនទី៣ អាចយក កិច្ចន្យា ដែលបានចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវទៅតតាំងបាន។ ពោល គឺត្រូវតែយកកិច្ចសន្យានេះទៅចុះបញ្ជីនៅការិយាល័យភូមិបាល ស្រុក ឬខណ្ឌនានាដែលនៅជិតបំផុត ឬក៏អាចចុះបញ្ជីតាមរយៈមន្ទីរសារការីក៏បាន។ អត្ថប្រយោជន៍នៃការចុះបញ្ជី នេះវាមានវិសាលភាពធំធេងណាស់ គឺវាអាចតតាំងបានជាមួយតតីយជន វាអាចតតាំងបានជាមួយអនុប្បទានិកនៃកម្មសិទ្ធិដី ដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបើទោះបីជាកម្មសិទ្ធិលើដីនោះត្រូវបាន អនុប្បទានរួចហើយក៏ដោយ។
ដូចនេះហើយដើម្បីអោយវិសាលភាពនៃ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអានុភាពក្នុងការអនុវត្ត ភាគីដែលជាអ្នកជួល(ភតិកៈ)និងអ្នកអោយជួល(ភតិបតី) គឺត្រូវធ្វើអនុវត្តតាមទម្រង់ខាងលើ។

ផ្នែកទី១ ៖ ការអនុវត្តសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ក្រោយពីបានបកស្រាយនៅរាល់ចំណុចសំខាន់ៗជាច្រើននៅក្នុងជំពូកមួយ ស្តីពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍រួចមក នៅក្នុងជំពូក២នេះ គេនឹងធ្វើការបង្ហាញពីការអនុវត្តសិទ្ធិសំខាន់ៗមួយចំនួនរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកទទួលនូវសិទ្ធិមួយចំនួនលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ ដែលមានដូចជា សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល សិទ្ធិក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សិទ្ធិក្នុងការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សិទ្ធិក្នុងការបង្កើតភតិសន្យា សិទ្ធិក្នុងការផ្លាស់ប្តូរ ឬកែតម្រូវអំឡុងពេល ថ្លៃឈ្នួល ពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល ឬការសន្យាពិសេស អំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចរួម ទាំងសិទ្ធិក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក លើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ រួមជាមួយគ្នានេះផងដែរ នៅក្នុងអំឡុងពេលនៃការអនុវត្តនៃសិទ្ធិជួលនេះ វាមិនត្រឹមតែផ្តល់នូវអត្ថប្រយោជន៍ដល់ភាគីនៃកិច្ចសន្យាទទួលបាននូវផលចំណេញរៀងៗខ្លួននោះទេ ថែមទាំងបង្កើននូវប្រាក់ចំណូលដល់ប្រទេសជាតិទៀតផង។ ប៉ុន្តែវាមិនមានភាពងាយស្រួលនៅក្នុងការអនុវត្តនោះទេដោយសារតែបទប្បញ្ញត្តិទាក់ទងនឹងនីតិវិធីមួយចំនួននៅមិនមានគ្រប់គ្រាន់នៅឡើយទេ ដែលជាបញ្ហាប្រឈមមួយក្នុងការអនុវត្តកិច្ចសន្យាជួល។

នៅក្នុងដំណាក់កាលនៃការអនុវត្តកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ សិទ្ធិដែលសំខាន់ដែលគេបានលើកយកមកនិយាយ គឺ សិទ្ធិប្រក្បត្យ។ តើសិទ្ធិប្រក្បត្យ គឺមានន័យបែបណា? យោងតាមមាត្រា ១៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី សិទ្ធិប្រក្បត្យ សំដៅលើការគ្រប់គ្រងលើវត្ថុដោយចំពោះ ដែលអាចអះអាងចំពោះបុគ្គលដទៃទៀតបាន។ នៅពេលដែលភាគីបានយល់ព្រមគ្នាលើខសន្យា ដែលបានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ហើយនោះ សិទ្ធិប្រក្បត្យដែលមាននៅក្នុងកិច្ចសន្យាត្រូវបានកើតមានឡើង ដែលសិទ្ធិប្រក្បត្យដែលមានក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺសំដៅទៅលើសិទ្ធិប្រក្បត្យសម្រាប់ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល។

កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺមិនខុសគ្នាពីភតិសន្យានោះទេ គ្រាន់តែកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានលក្ខណៈពិសេសមួយត្រង់ថា អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលបានសិទ្ធិប្រក្បត្យលើវត្ថុជួល ហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិក្នុងការផ្ទេរ និងកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រក្បត្យនោះ។

កថាខណ្ឌទី១ សិទ្ធិរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលអាចអនុវត្តបាន

ជាទូទៅនៅពេលដែលកិច្ចសន្យាត្រូវបានអនុវត្តដោយគូភាគី អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវទទួលបានសិទ្ធិមួយនៅក្នុងសិទ្ធិប្រត្យក្សសិទ្ធិនោះ គឺសិទ្ធិប្រើប្រាស់នូវវត្ថុជួលដែលមានចែងនៅក្នុងកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា និងសិទ្ធិអាស្រ័យផល។ សិទ្ធប្រត្យក្សបង្កើតឡើង និងមានអានុភាពនៅពេលដែលការព្រមព្រៀងរវាងភាគី។[43]

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់ខ្លួននៅក្នុងការអាស្រ័យផលបាន ដោយមិនចាំបាច់មានការអនុញ្ញាត ពីអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះទេ។ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចយកវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅជួលបន្តបាន។ ប៉ុន្តែបើគេពិនិត្យមើលពីការជួលបន្តរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះគេអាចកំណត់បានថាការជួលបន្ត គឺជាសិទ្ធិអាស្រ័យផលរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយការជួលបន្តនេះមិនត្រូវធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ដល់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឡើយ។ ទោះបីវាមិនចាំបាច់មានការអនុញ្ញាតពីកម្មសិទ្ធិករនៃវត្ថុជួលក៏ដោយ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចជួលបន្តបាន។[44] ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យាជួលបន្តនោះ អាចជាកិច្ចសន្យារយៈពេលមិនកំណត់ ឬអាចជាកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលខ្លី។

១. សិទ្ធិក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

មុននិងឈានដល់ការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃ យើងត្រូវស្វែងយល់ពីសិទ្ធិរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ថាតើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិបែបណាខ្លះទើបអាចធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន?។ ហើយការផ្ទេរសិទ្ធិនេះដែលគឺមានការផ្ទេរសិទ្ធិតាមការព្រមព្រៀង និងការផ្ទេរសិទ្ធិធ្វើឡើងតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ ។ បើយោងតាមគោលការណ៍ការបង្កើត ការផ្ទេរ ការកែប្រែនៃសិទ្ធិប្រត្យក្ស ត្រូវធ្វើឡើងដោយការព្រមព្រៀងរវាងភាគី ពោលគឺ សិទ្ធិប្រត្យក្សត្រូវបានបង្កើតឡើង ផ្ទេរ ឬកែប្រែដោយគ្រាន់តែមានការព្រមព្រៀងរវាងគូរភាគីជាការស្រេច ពោលគឺ មិនចាំបាច់ត្រូវគោរពតាមបែបបទអ្វីផ្សេងនោះទេ។

---

៤៣ មាត្រា ១៣៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

៤៤ មាត្រា ២៥២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

នៅពេលដែលភាគីបានព្រមព្រៀងគ្នាទៅវិញទៅមកលើខសន្យា ដែលបានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ហើយនោះ សិទ្ធិប្រត្យក្សដែលមាននៅក្នុងកិច្ចសន្យាត្រូវកើតមានជាស្វ័យប្រវត្ត ដែលសិទ្ធិប្រត្យក្សក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺសំដៅដល់សិទ្ធិប្រត្យក្សសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល។ កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺមិនខុសពីកតិសន្យានោះទេ គ្រាន់តែកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មាន លក្ខណៈពិសេសមួយត្រង់ថាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលបានសិទ្ធិប្រត្យក្សលើវត្ថុ ហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិក្នុងការផ្ទេរ និងកែប្រែទៅលើអចនវត្ថុនោះ។ ក៏ប៉ុន្តែ ការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង ត្រូវតែគោរពតាមលក្ខខណ្ឌដែលមានចែងនៅក្នុងមាត្រា ១៣៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។ យោងតាម ខ្លឹមសារនៃមាត្រា ១៣៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លក្ខខណ្ឌនៃការអនុវត្តមាត្រា ១៣៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី គឺមានការព្រមពៀងរវាងគូរភាគីនៃ ការផ្ទេរអចលនវត្ថុ ការផ្ទេរនូវកម្មសិទ្ធិ ។ នៅក្នុងករណីនេះដែល លក្ខខណ្ឌដែលបានរាប់ទាំងបីនេះ ការចុះបញ្ជី គឺជាលក្ខខណ្ឌដែលចាំបាច់ដើម្បីអោយការផ្ទេរសិទ្ធមានអានុភាព។ គួរបញ្ជាក់ថា មាត្រា១៣៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី គឺកំណត់អំពីលក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរសិទ្ធិនៃការព្រមព្រៀងតែប៉ុណ្ណោះ គឺមិនបានកំណត់ពីលក្ខខណ្ឌដើម្បីអោយកិច្ចសន្យាមានអានុភាពនោះទេ។ ហេតុដូច្នេះ ប្រសិនបើ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិធ្វើឡើង តាមកិច្ចសន្យាលក់ទិញ គឺតំរូវអោយកិច្ចសន្យាត្រូវតែធ្វើជាលិខិតយថាភូតថែមទៀតផងទើបបាន។

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃអាចធ្វើអនុប្បទាន ឬចាត់ចែងផ្សេងទៀតដោយយកថ្លៃ ឬមិនយកថ្លៃបាន។ មានន័យថា សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចផ្ទេរ ឬធ្វើការចាត់ចែងផ្សេងទៀតដូចជា លក់ ដូរ ប្រទានកម្ម អំណោយ បញ្ចាំ ដោយយកថ្លៃក៏បាន ដោយមិនយកថ្លៃក៏បានអោយតែមាននៅការព្រមព្រៀង។

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចយកវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះទៅជួលបន្តបាន។ ក្នុងន័យបង្ហាញថា អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិយកនូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួនទៅជួលបន្តទៅអោយតតិយជនបាន។ ចំណុចដែលខុសគ្នារវាងចំណុចនេះ គឺអាចស្វែងយល់ពីលក្ខណៈខុសគ្នារវាងការជួលរយៈពេលខ្លី ការជួលមិនកំណត់ពេល និងការជួលរយៈពេលវែងដែលបានរៀបរាប់ខាងលើ។ បើតាមខ្លឹមសារនៃមាត្រា ១០៧ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១ ការជួលរយៈពេលខ្លី និងការជួលមិនកំណត់ពេល អ្នកជួលមិនអាចមានសិទ្ធិជួលបន្តទៅអោយតតិយជនបានទេ ប្រសិនបើគ្មានការយល់ព្រមពីកម្មសិទ្ធិករ។ តែការជួលរយៈពេលវែងនេះមានករណីពិសេសជាងការជួលទាំងពីរខាងលើ ព្រោះការជួលរយៈពេលវែងបានផ្តល់សិទ្ធិអោយអ្នកជួលមានសិទ្ធិជួលបន្តទៅអោយតតិយជនបានដោយមិនចាំបាច់មានការព្រមព្រៀងពីកម្មសិទ្ធិករឡើយ នៅក្នុងចំណុចនេះអាចបញ្ជាក់បាន ថា មាត្រា ១៣៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ត្រូវយកមកអនុវត្តតែសំរាប់ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមការព្រមព្រៀងតែប៉ុណ្ណោះ ។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើ ជាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមច្បាប់វិញ មាត្រា ១៣៥ គឺមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ។

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្មបាន។ បានន័យថាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចយកនូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួនយកទៅធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្មបាន។ សន្តតិកម្មជាការផ្ទេរសិទ្ធិ និងករណីកិច្ចរបស់មតកជនទៅអោយសន្តតិជនម្នាក់ ឬច្រើននាក់ តាមឆន្ទៈឬច្បាប់។ នៅក្នុងមាត្រា ១០៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១ បាន

ចែងនៅអត្ថន័យប្រហាក់ប្រហែលគ្នានេះដែល អាចធ្វើសន្តតិកម្មបានសំរាប់ការជួលរយៈពេលវែង។ ដូច្នេះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួន ធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្មបានពោល គឺ ខ្លួមសារមានសិទ្ធិផ្ទេរនូវសិទ្ធិនេះ ទៅអោយសន្តតិជនម្នាក់ ឬច្រើននាក់បានដោយស្របច្បាប់តាមឆន្ទៈរបស់ខ្លួន។

ដូច្នេះ យើងឃើញថា ចំណុចសំខាន់នៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍គឺ លក្ខណៈពិសេសនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាងការជួលដទៃផ្សេងទៀត ព្រោះដោយសារតែ វាមានរយៈពេលវែង ហើយតម្រូវអោយមានការ គោរពលក្ខខណ្ឌមួយចំនួន ដែលត្រូវបានកំណត់ដោយច្បាប់យ៉ាងជាក់លាក់ ទើបធ្វើអោយវាមានអាទិភាពជាងការជួលដទៃផ្សេងទៀតព្រោះតែលក្ខណ្ឌទាំងនេះ។

២.សិទ្ធិក្នុងការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្ត

ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្ត គឺសំដៅទៅលើការជួលលើអចលនវត្ថុដែលធ្លាប់បានជួល ហើយអ្នកធ្លាប់បានជួលធ្វើការជួលបន្តសារជាថ្មីទៅលើអចលនវត្ថុនោះ។ តើមានសិទ្ធិអ្វីខ្លះដើម្បីធ្វើការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្ត?

គោលការណ៍នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ គឺគោរពនូវសេរីភាពបុគ្គល ដែលហៅថាគោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃបុគ្គលឯកជន ឬគោលការណ៍ស្វ័យភាពខាងឆន្ទៈនៃបុគ្គលឯកជនជាធំ។ ហេតុនេះហើយរាល់ការធ្វើសកម្មភាពក្នុងវិស័យឯកជនត្រូវបានគោរពដោយរដ្ឋជានិច្ច គឺរដ្ឋមិនអាចជ្រែកចូលក្នុងរឿងរបស់បុគ្គលឯកជននោះទេ ប្រសិនបើការធ្វើសកម្មភាពទាំងនោះវាមិនធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ ឬ សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាយើង។ ហើយយោងតាមមាត្រា២៤៧ នៃក្រមប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ ស្តីអំពីអំឡុងពេលដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព បានបង្ហាញឲ្យឃើញថាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាពរហូតដល់៥០ឆ្នាំ ដែលនេះគឺជា ពេលវេលាមួយដែលសមរម្យ ដែលពេលវេលានេះវាជិតស្មើនឹងអាយុរំពឹងរបស់ប្រជាជនយើងម្នាក់ៗនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បាត់ទៅហើយ។

ម្យ៉ាងវិញទៀតនៅពេលដែលកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានបញ្ចប់នោះ គូរភាគីក៏ អាចនៅតែបន្តសារជាថ្មីទៀតដោយកំឡុងពេលនៃការបន្តសារជាថ្មីនោះមិនឲ្យលើសពី៥០ ឆ្នាំឡើយ ដោយការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគី។ ម្យ៉ាងវិញទៀតបើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលជាសិទ្ធិប្រត្យក្សត្រូវបានអនុវត្តអោយមានអនុភាពក្នុងអំឡុងពេលវែងហួសហេតុ មានការព្រួយបារម្ភថា កម្មសិទ្ធិដែលជាកម្មសិទ្ធិក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផលនិងចាត់ចែងវត្ថុដោយសេរីដោយទទួលប្រយោជន៍សារជាតុ។ ហេតុដូច្នេះការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមានអំឡុងពេលវែងហួសហេតុមិនគួរត្រូវបានអនុញ្ញាតឡើយ ដោយគិតពិចារណានូវចំណុចនេះមាត្រា ប្រសិនបើកម្មសិទ្ធិករបានបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅពេលខ្លួននៅក្មេង កំឡុងពេលនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះនិងអាច កន្លងហួសទៅមុនពេលដែលកម្មសិទ្ធិករនោះទទួលមរណៈភាព ហើយទោះបីជាកម្មសិទ្ធិករនោះបានទទួលមរណភាពនៅមុនពេលអំឡុងពេលនោះកន្លងហួសក៏ដោយ ក៏អំឡុងពេលនេះនឹងអាចកន្លងហួសទៅតាមជំនាន់កូនរបស់កម្មសិទ្ធិករនោះ

បាន។ នៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ កម្ពុជាពុំមានកម្រិតនៅអំឡុងពេលនេះចំពោះសិទ្ធិជួលរយៈពេលវែងទេ ។

ក៏ប៉ុន្តែអំឡុងពេលនៃសម្បទានដីអាចធ្វើបានយ៉ាងវែងត្រឹម ៩៩ ឆ្នាំ (ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគ ដែលធ្លាប់មានបញ្ញត្តិនូវមាត្រា ១៦ កថាខណ្ឌទី២ ដែលចែងថាសិទ្ធិជួលរយៈពេលវែងរបស់អ្នកវិនិយោគ អាចមានអំឡុងពេលត្រឹម៧០ឆ្នាំ ។ ប៉ុន្តែបញ្ញាត្តិនេះត្រូវបានលុបចោលរួចទៅហើយ។ យើងក៏ដឹងហើយថាចំពោះ មាត្រា២៤៧ មាត្រានេះបានចែងយ៉ាងច្បាស់ពីការ កំណត់អំឡុងពេលអតិបរមានៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍គឺ ៥០ឆ្នាំ ទោះភាគីកំណត់អំឡុងពេលលើសពី ៥០ឆ្នាំក៏ដោយ ក៏អំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ ត្រូវបន្ថយមកត្រឹម ៥០ឆ្នាំ។ ដូច្នេះហើយក្រោយពេលដែល កិច្ចសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់ដោយអំឡុងពេល ភាគី អ្នកជួលអាចធ្វើការជួលបន្តលើអចលនវត្ថុនោះទៀតបានដោយគ្រាន់តែមានការព្រមព្រៀងរវាងភាគីអ្នកអោយជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយការស្នើសុំជួលបន្តរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដោយសារតែការជួលរបស់ខ្លួននៅក្នុងអំឡុងពេលនោះគឺទទួលបានផលចំណេញពីការជួលលើអចលនវត្ថុនោះទើបសំរេចចិត្តធ្វើការជួលបន្ត។ ប៉ុន្តែភាគីអ្នកអោយជួលក៏ត្រូវពិនិត្យមើល ពីការជួលរបស់អ្នកធ្លាប់ជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្លាប់មានបញ្ហាលើការជួលនោះដែរឬទេ បើសិនការជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពីមុនមិនធ្លាប់មានបញ្ហា ឬមិនបានធ្វើអោយវត្ថុនៃអចលនវត្ថុនោះមានការខូចខាតនោះទេ។ ដូច្នេះភាគីទាំងសងខាងអាចធ្វើការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានដោយគ្រាន់តែមានការបង្ហាញឆន្ទៈ នៃការព្រមព្រៀងតែប៉ុណ្ណោះ។

ឧទាហរណ៍ កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍រវាងភាគីដែលជាអ្នកជួលនិងអ្នកអោយជួលក្នុងរយៈពេល ២០ ឆ្នាំត្រូវបានបញ្ចប់ ក៏ប៉ុន្តែដោយសារតែទំនាក់ទំនងរវាងគូរភាគីមានភាពល្អនិងគ្នា ហើយចំពោះការប្រកបអាជីវកម្មមានដំណើរការទៅមុខកាន់តែប្រសើរទើប ភាគីម្ខាងទៀតដែលជាអ្នកឲ្យជួល សំរេចជួលអាគារឲ្យ ភាគីដែលជាអ្នកជួលបន្តទៀត។ ចំណែក អ្នកជួលក៏យល់ព្រមទៅលើសំណើនេះផងដែរ។ ដូច្នេះការបន្តសារជាថ្មីនៃកិច្ចសន្យាជួលក៏ចាប់ផ្តើម តាំងពីមានការព្រមព្រៀង និងរៀបចំជាលិខិតកិច្ចសន្យាចាប់ផ្តើម។

មិនត្រឹមតែសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលជាកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែងអាចបន្តសារជាថ្មីប៉ុណ្ណោះទេ ភតិសន្យាដែលជាកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលខ្លីក៏អាចបន្តសារជាថ្មីបានដែរ។ គឺភាគីម្ខាង ត្រូវស្នើទៅភាគីម្ខាងទៀតដើម្បីសុំបន្តជាថ្មីនូវកិច្ចសន្យាជួល ហើយការស្នើសុំបន្តជាថ្មីនេះអាចមានអានុភាពបានលុះត្រាតែភាគីម្ខាងទៀតយល់ព្រម។ ប្រសិនបើភាគីម្ខាងទៀតពុំបានបង្ហាញឆន្ទៈបដិសេធការបន្តជាថ្មីនៅមុនរយៈពេល ៣ខែ មុនផុតកំណត់អំឡុងពេលចំពោះផ្ទះ ឬ អាគារ និង នៅមុនរយៈពេល ១ឆ្នាំ មុនផុតកំណត់អំឡុងពេលចំពោះដីធ្លីទេ នោះភាគីដែលស្នើបន្តជាថ្មីនោះត្រូវចាត់ទុកថាភាគីម្ខាងទៀតបានយល់ព្រមក្នុងការបន្តជាថ្មីនូវកិច្ចសន្យា ប៉ុន្តែការបន្តជាថ្មីនេះគឺជា ភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល។[45] ម្យ៉ាងវិញទៀត ក្នុងករណីដែលភតិកៈ (អ្នកជួល) បានបន្តការប្រើប្រាស់ ឬអាស្រ័យផល លើអចលនវត្ថុដែលបានជួលនោះ នៅក្រោយអំឡុងពេលនៃភតិសន្យា បានផុត

[45] មាត្រា ៦១៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

កំណត់ហើយក៏ដោយ បើភតិបតី (អ្នកឲ្យជួល) បានដឹងអំពីហេតុនោះហើយ តែមិនបានធ្វើការតវ៉ាទេ ត្រូវសន្មត ថាជាភតិសន្យាដែលបានបន្តជាថ្មី ដោយគ្មានកំណត់អំឡុងពេល ហើយមានលក្ខខណ្ឌដូចគ្នានឹង កិច្ចសន្យាដែល បានជួលពីមុន លើកលែងតែលក្ខខណ្ឌអំឡុងពេល។[46]

៣.សិទ្ធិក្នុងការបង្កើតភតិសន្យា

ក្នុងភាពជាក់ស្តែង គ្មានបុគ្គលណាម្នាក់ដែលមានវត្ថុជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនសំរាប់ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យ ផលគ្រប់ប្រភេទនោះទេ ។ ដូច្នេះហើយតម្រូវការក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុអ្នកដទៃ គឺតែងតែមាន។

ម្យ៉ាងវិញទៀត ទោះបីជាមានវត្ថុជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនក៏ដោយ ប៉ុន្តែពេលខ្លះបុគ្គលជាកម្មសិទ្ធិករមិនអាចប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផល ពីវត្ថុជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបានទេ ដែលជាហេតុធ្វើអោយតម្រូវការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល លើវត្ថុជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃនៅតែមានជាចាំបាច់។ ដូច្នេះហើយ តើភតិសន្យាមានន័យយ៉ាងដូចម្តេច?

ភតិសន្យា ឬកិច្ចសន្យា គឺជាមធ្យោបាយមួយដែលត្រូវបានបង្កើតឡើង ជាញឹកញាប់ដើម្បីអោយបុគ្គល ដែលមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករនៃវត្ថុអាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ពីវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃបានដោយ ស្របច្បាប់។ ហើយ ភតិសន្យា សំដៅទៅលើ កិច្ចសន្យាមួយ ដែលភាគីម្ខាង ហៅថាភតិបតី ឱ្យភាគីម្ខាងទៀតហៅ ថាភតិកៈ ប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផល ពីវត្ថុណាមួយ ដោយយកថ្លៃ។ វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃ ភតិសន្យា មាន ចលនវត្ថុ និង អចលនវត្ថុ (មាត្រា ៥៩៦)។

ការបង្កើតភតិសន្យា ត្រូវមានអានុភាព ដោយភាគីម្ខាង សន្យាថាអោយភាគីម្ខាងទៀត ប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលណាមួយចំណែក ឯភាគីម្ខាងទៀតសន្យាបង់ថ្លៃឈ្នួលចំពោះវត្ថុនោះ។ មានន័យថា ការបង្កើតនៅភ តិសន្យា គឺត្រូវកើតឡើង ដោយមានការព្រមព្រៀងរវាងភតិបតី និង ភតិកៈ តែប៉ុណ្ណោះ។ ហើយជាកិច្ចសន្យា ដែលមាននៅតំលៃថ្នូរ។ ការបង្កើតភតិសន្យា គឺចាំបាច់អោយភាគី ត្រូវតែកំណត់នូវតម្លៃឈ្នួលអោយបាន ច្បាស់លាស់ ទោះបីជា ពុំបានកំណត់នូវរយៈពេលនៃការជួលក៏ដោយភតិសន្យាមានសុពលភាពផងដែរ។ ម៉្យាង វិញទៀតករណីនេះភាគីនីមួយៗនៃភតិសន្យា ក៏អាចស្នើសុំអោយរំលាយភតិសន្យាបានដែរ បន្ទាប់ពីរយៈពេល កំណត់មួយបានកន្លងផុតទៅហើយ។

ចំពោះទម្រង់នៃការធ្វើភតិសន្យាភាគីអាចធ្វើដោយផ្ទាល់មាត់ ឬធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរតាមការព្រម ព្រៀងរបស់ភតិកៈ និងភតិបតី។[47]

ដូច្នេះចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដោយមានទំនាក់ទំនងយ៉ាងខ្លាំង ទៅនិងជីវភាព រស់នៅរបស់ភតិកៈ វាជាការសមរម្យដែលផ្តល់ការការពារជាងធម្មតា ចំពោះភតិកៈ ក្នុងករណីដែលមានកំណត់អំឡុងជួលរយៈវែង។ ដូច្នេះហើយភតិសន្យា អចលនវត្ថុដែលមានកំណត់អំឡុងពេលចាប់ពី ១៥ឆ្នាំ ឡើងទៅ សិទ្ធិជួលរបស់ភតិកៈត្រូវ

[៤៦] មាត្រា ៦១៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
[៤៧] មាត្រា ៥៩៦ និង មាត្រា ៥៩៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ក្លាយទៅជា សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយភតិកៈត្រូវក្លាយទៅជា អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ សិទ្ធិជួលធម្មតា គឺជាសិទ្ធិជួលលើបំណុល រីឯសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជា សិទ្ធិប្រត្យក្ស។ ភតិកៈមិនអាចធ្វើអនុប្បទាន សិទ្ធិជួល ឬ ជួលបន្តនូវវត្ថុជួលបានទេ បើគ្មានការយល់ព្រមពី ភតិបតី ប៉ុន្តែអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើបាន។[48]

៤.សិទ្ធិក្នុងការផ្លាស់ប្តូរ ឬ កែតម្រូវអំឡុងពេល ថ្លៃឈ្នួលពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល ឬការសន្យាពិសេស អំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ដូចដែលបានដឹងហើយថា គោលការណ៍ជាមូលដ្ឋាននៃក្រមប្បវេណី២០០៧ គឺជានានៅសេចក្តីថ្លៃថ្នូរបស់បុគ្គលភាពស្មើភាពគ្នា របស់បុរស និងនារី និងសិទ្ធិលើ សម្បត្តិដែលត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងរដ្ឋធម្មនុញ្ញ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ គឺគោរពនូវគោលការណ៍ស្វ័យនៃបុគ្គលឯកជន ដោយក្រមនេះគោរពនូវសេរីភាពនៃធន្ទៈរបស់បុគ្គលនិងបញ្ញត្តិអំពីទំនាក់ទំនងគតិយុត្តប្រកបដោយសមភាពរវាងបុគ្គលឯកជន ដោយរួមបញ្ចូលទាំងនីតិបុគ្គល។ មួយវិញទៀតបើយោងតាមមាត្រា២៤៩ នៃក្រមនេះ ដែលបានបង្ហាញឲ្យឃើញថា ភាគីទាំងសងខាងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចទាមទារឱ្យតុលាការដំឡើង ឬបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួលទៅតាមតម្លៃសមរម្យ ដែលបានកំណត់នៅក្នុងករណីដែលថ្លៃឈ្នួលនោះ ប្រែជាថ្លៃឈ្នួលដែលមានតម្លៃមិនសមរម្យតាមស្ថានភាពផ្សេងៗ។ ដែលមានន័យថា គូរភាគីសម្របសម្រួលគ្នាតាមរយៈការពិភាក្សាគ្នាជាមុនសិន ហើយបើការពិភាក្សានោះ ពុំទទួលបានលទ្ធផលជាវិជ្ជមានទេ នោះគូរភាគី អាចដាក់ពាក្យបណ្តឹងទាមទារទៅ តុលាការឲ្យជួយសម្រេចអោយក៏បាន។ បញ្ជាក់ឲ្យឃើញថាគូរភាគីនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិស្មើភាពគ្នា ក្នុងការកែប្រែនូវកិច្ចសន្យាបានគ្រប់ពេលវេលា ក្នុងករណីដែលថ្លៃឈ្នួលនោះ ក្លាយជាតម្លៃមិនសមរម្យតាមស្ថានភាពផ្សេងតាមរយៈការចរចាគ្នា ។ ការកែប្រែកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក៏ដូចកិច្ចសន្យាដទៃទៀតដែល ចាំបាច់ត្រូវមានការព្រមព្រៀងគ្នាទាំងសងខាង ហើយបើភាគីណាមួយ មិនព្រមព្រៀងតាមការកែប្រែទេនោះ កិច្ចសន្យាមិនអាចធ្វើការកែប្រែបានឡើយ។

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលចំពោះអ្នកឱ្យអចិន្ត្រៃយ៍ នៅពេលដែលបានកំណត់។ ប្រសិនបើពុំមានកំណត់ពេលបង់ថ្លៃឈ្នួលនោះទេ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបង់រាល់ដំណាច់ឆ្នាំ។ ប៉ុន្តែបើ ចំពោះវត្ថុដែលមាននូវរដូវប្រមូលផល ត្រូវបង់នៅក្រោយរដូវនោះដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ។ បានសេចក្តីថា ភតិកៈ មានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល ទៅឱ្យភតិបតីទៅតាមពេលវេលាដែលបានកំណត់តាមការព្រមព្រៀងរវាងភាគីទាំងពី។ ក្នុងខ្លឹមសារនៃមាត្រានេះមានន័យប្រហាក់ប្រហែលនឹងមាត្រា៦១៥ នៃក្រមប្បវេណីនេះដែល បានចែង ពីករណីយកិច្ច ការបង់ថ្លៃឈ្នួលដែលធ្វើឡើងដោយ ភតិកៈត្រូវបង់នៅពេលកំណត់មួយត្រូវបានកន្លងផុត ប៉ុន្តែភាគីនៃភតិសន្យា អាចកំណត់ដោយការសន្យាពិសេសថាត្រូវបង់នៅពេលណាមួយជាក់លាក់ ឬអាចបង់មុនពេលកំណត់មួយបានកន្លងផុតទៅក៏បានតាមការព្រមព្រៀង។

[៤៨] មាត្រា ៦០៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ឧទាហរណ៍ លោក ក បានជួលផ្ទះ លោក ខ តាមរយៈភតិសន្យា ចុះថ្ងៃទី ៦ ខែ៣ ២០១៨ ដែលរយៈពេលនៃការជួល ១៦ឆ្នាំ ជាធម្មតាការបង់ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ ភាគីទាំងពីរអាចកំណត់បានតាមការព្រមព្រៀង ដែលអាចបង់នៅរៀងរាល់ចុងខែ នីមួយៗ ឬអាចបង់នៅចុងឆ្នាំនីមួយៗ ក៏បានដែរ ឱ្យតែមានការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភាគី លោក ក នឹង លោក ខ ចំពោះវត្ថុដែលមានការប្រមូលផលដូចជាជួលដីធ្វើ ស្រែ ដាំពោតដំឡូង ជាដើមអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួល ក្រោយនៅក្រោយពេលដែលខ្លួនបានប្រមូលផលហើយដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ។

៥.សិទ្ធិក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក លើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ក្នុងការដាក់ហ៊ីប៉ូតែកលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ តើការដាក់ហ៊ីប៉ូតែកលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសារប្រយោជន៍អ្វីខ្លះដល់ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក និង អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក?

ហ៊ីប៉ូតែកលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាគោលការណ៍ ហ៊ីប៉ូតែកត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងគ្នារវាងម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុល ឬតតិយជន ដែលយកអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនមកដាក់ជាប្រាតិភោគ។[49] ក៏ប៉ុន្តែដើម្បីតតាំងនឹងតតិយជន ហ៊ីប៉ូតែកត្រូវធ្វើឡើងដោយលិខិតយថាភូត និ ត្រូវចុះបញ្ជីនៅមន្ទីរសុរិយោដីណាមួយនៅកន្លែងដែលបានបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកនោះ។[50]

ហ៊ីប៉ូតែក គឺជាសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស ដែលត្រូវបានកម្រិតត្រឹមតែអចលនវត្ថុលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងផលុបភោគ ហើយម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក មានសិទ្ធិទទួលបានការសងចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួនជាអាទិភាព។ ម្យ៉ាងទៀត ហ៊ីប៉ូតែក គឺជាសិទ្ធិដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយគ្មានការផ្ទេរការកាន់កាប់[51] វាមានន័យថា ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក មិនចាំបាច់កាន់កាប់អចលនវត្ថុ ហើយអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក គឺជាអ្នកកាន់កាប់ និងបន្តប្រើអចលនវត្ថុនោះ។

ហេតុដូច្នេះ ការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានសារប្រយោជន៍ដូចខាងក្រោម៖

ចំពោះម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក

-គ្មានបន្ទុកក្នុងការគ្រប់គ្រងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ វាមានន័យថា គ្មានការផ្ទេរនូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

-មានសិទ្ធិទទួលសំណងជាអាទិភាព វាមានន័យថាម្ចាស់បំណុលអាចប្ដឹងទៅតុលាការដើម្បីលក់ដោយបង្ខំនូវវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ហើយទទួលនូវការចែកចំណែកពីថ្លៃលក់នោះបាន

ចំពោះអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

-អាចបន្តនូវការកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល នូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះ ហើយអាចបង្កើតចំណូលដើម្បីសងបំណុល

-អាចបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកច្រើន លើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន។ ករណីនេះលំដាប់អាទិភាព គឺលំដាប់នៃការចុះបញ្ជី។[52]

[៤៩] មាត្រា ៨៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[៥០] មាត្រា ៨៤៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[៥១] មាត្រា ៨៤៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[៥២] មាត្រា ៨៥១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ឧទាហរណ៍ៈ ក មានសិទ្ធិដួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅលើដី ខ ហើយបានដាំផ្លែឈើខ្លះនៅលើនោះ។ ក មានគម្រោងខ្ចីលុយពីធនាគារ គ ចំនួន ១០០០ដុល្លារ ក្នុងគោលបំណងទិញសំភារៈសម្រាប់ធ្វើកសិកម្ម ដើម្បីបង្កើនបរិមាណទិន្នផល ក៏ប៉ុន្តែគាត់ មិនមានទ្រព្យសម្បត្តិអ្វីទេ ក្រៅពីសិទ្ធិដួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលមានតម្លៃខ្ពស់ជាង ១០០០ដុល្លារ។

នៅក្នុងករណីនេះ ប្រសិនបើ ក លក់សិទ្ធិដួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះទៅឲ្យអ្នកដទៃ នោះ ក អាចទទួលបានប្រាក់ច្រើនជាង ១០០០ដុល្លារដែរ ហើយគាត់អាចទិញសម្ភារៈបាន ប៉ុន្តែគាត់មិនអាចធ្វើការដាំដុះនៅលើដី ខ ទៀតបានទេ ព្រោះ ក បាត់បង់សិទ្ធិដួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅលើដី ខ។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើ ក យកសិទ្ធិដួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកឲ្យ គ ដើម្បីធានាបំណុល នោះ គ អាចឲ្យ ក ខ្ចីលុយចំនួន ១០០០ដុល្លារ ហើយ ក អាចទិញសម្ភារៈទាំងនោះបាន។ ជាងនេះទៅទៀត ក អាចដាំផ្លែឈើនៅលើដីនោះបាន ព្រោះអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក នៅតែអាចកាន់កាប់ដី ខ បានដដែល។ ជាការពិត គ មិនចាំបាច់មើលថែទាំដី ក នោះទេ។ ប្រសិនបើ ក មិនអាចសងបំណុលបាននៅពេលកាលកំណត់បានមកដល់ នោះ គ អាចដាក់ពាក្យសុំលក់ដោយបង្ខំចំពោះសិទ្ធិដួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមាននៅលើដី ខ ហើយអាចទទួលការសងតាមរយៈការចែកចំណែករហូតដល់ ១០០០ដុល្លារ និងការប្រាក់ ជាអាទិ៍ផងដែរ។

បន្ថែមទៀត ហ៊ីប៉ូតែកផ្ទាល់ មិនមានអំឡុងពេលទេ។ ហ៊ីប៉ូតែកមានអត្ថិភាព ដរាបណាសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា នៅតែមានអត្ថិភាព។[53] ដូច្នេះ ហ៊ីប៉ូតែកលើសិទ្ធិដួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺមានអានុភាពត្រឹមរយៈពេលនៃសិទ្ធិដួលអចិន្ត្រៃយ៍ប៉ុណ្ណោះ។ តាមមាត្រា ២៤៤ និងមាត្រា ២៤៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីៈ សិទ្ធិដួលអចិន្ត្រៃយ៍ ទៅលើសិទ្ធិដួលសិទ្ធិដួលអចលនវត្ថុ ដែលមានរយៈពេលវែងចាប់ពី ១៥ឆ្នាំ ឡើងទៅ ហើយត្រូវស្ថិតនៅក្នុងអំឡុងពេល ៥០ឆ្នាំ។

ឧទាហរណ៍ កិច្ចសន្យាដួលអចលនវត្ថុមួយ ដែលមានសិទ្ធិដួលអចិន្ត្រៃយ៍រយៈពេល ២០ឆ្នាំ។ ករណីផុតអំឡុងពេលដួលនេះ ហ៊ីប៉ូតែកត្រូវរលត់។ ដូច្នេះ ប្រសិនបើភាគីចង់បង្កើតហ៊ីប៉ូតែកលើសពីរយៈពេលដួលនេះ វាក៏មិនអាចទៅរួចដែរ។

កថាភាគទី២ៈ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិដួលអចិន្ត្រៃយ៍

ការចុះបញ្ជីសិទ្ធិដួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺស្ថិតនៅក្រោមយុត្តាធិការរបស់រដ្ឋបាលសុរិយោដីទាំងបីថ្នាក់ ដែលភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចទៅចុះបញ្ជីនៅការិយាល័យរដ្ឋបាលសុរិយោដីមួយណាក៏បាន ដើម្បីបញ្ជាក់ពីលក្ខខណ្ឌតតាំងចំពោះតតិយជន ។

ដោយសារតែមិនទាន់មានបញ្ញត្តិណា ដែលបានចែងពីនីតិវិធីក្នុងការចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សអោយបានច្បាស់លាស់នៅឡើយទេ ដូច្នេះហើយការចុះបញ្ជីត្រូវអានុលោមតាមទំលាប់ដែលរដ្ឋបាលសុរិយោដីធ្លាប់បានធ្វើពីមុន។ នាពេលបច្ចុប្បន្ននេះ ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ រួមជាមួយក្រសួងយុត្តិធម៌ បានរួមគ្នាបង្កើតប្រកាសរួមមួយស្តីពីការចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្ស។ ដូច្នេះហើយការចុះបញ្ជីសិទ្ធិដួលអចិន្ត្រៃយ៍គឺអានុវត្តតាមទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី ហើយសិទ្ធិដួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចចុះបញ្ជីបានលុះត្រាតែ អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកម្ម

[53] មាត្រា ៧៦៩ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

សិទ្ធិជួល នោះមានវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់។ ទោះបីជាដីឯកជន ឬដីរដ្ឋក៏ដោយ ក៏ត្រូវតែចុះបន្ទុកលើក្បាលដីនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី រួមទាំងក្នុងសៀវភៅសិទ្ធិជួលរយៈពេលវែងដែលសព្វថ្ងៃហៅថា សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

ការចុះបញ្ជី គឺត្រូវធ្វើឡើងតាមទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី ដែលពាក្យសុំចុះបញ្ជីគឺសំដៅលើពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ត្រូវសរសេរដូចចំណុចខាងក្រោម និងទៅតាមប្រភេទនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជីនីមួយៗ ដែលជាទម្រង់នៃការចុះបញ្ជី ដែលយោងតាមប្រការ ២៦ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួង ស្តីពី នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទង នឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

១.ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពី ការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចធ្វើទៅបានលុះត្រាតែមានការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគីដោយយោងតាមមាត្រា ១៣៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧។ ក្នុងមាត្រានេះ គឺផ្តល់អាទិភាពទៅដល់គូភាគីនៅក្នុងការពរមព្រៀងគ្នាសម្រាប់ការទទួលបានប្រភេទសិទ្ធិអ្វីមួយក្នុងសិទ្ធិប្រត្យក្ស ដូច្នេះភាគី អាចកំណត់នូវសិទ្ធិណាមួយដែលខ្លួនគិតថាសមស្របទៅនឹងបំណងដែលខ្លួនយកទៅប្រើប្រាស់។

នៅពេលជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានផ្ទេរទាំងមូល ឬ មួយផ្នែកពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅក្នុងប្រការ ២៦ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជីត្រូវសរសេរនូវចំនុចដូចខាងក្រោម៖

បញ្ជាក់អំពីគោលបំណងនៅក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬ ការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មួយផ្នែក ដែលអ្នកមានបំណងក្នុងការផ្ទេរនូវសិទ្ធិឱ្យបុគ្គលម្នាក់ទៀតទទួលបាននៅសិទ្ធិលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្ត មិនតែប៉ុណ្ណោះការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏ភ្ជាប់ជាមួយ និងមូលហេតុមួយចំនួនដូចជា ការលក់ ប្រទានកម្ម សន្តតិកម្ម ការបែងចែងតាមការព្រមព្រៀង អច្ច័យទាន ឬ សាលក្រម ឬ សាលដីការជាស្ថាពរ និងមូលហេតុផ្សេងទៀតដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតព្រមទាំងចំណុចសំខាន់ផ្សេងដែលមានចែងក្នុងប្រការ៣៣ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួង និងឯកសារភ្ជាប់ដូចដែលមានចែងក្នុងប្រការ២៧ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួង។[54]

២.ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្ត

ក្រោយពីអំឡុងពេលនៃការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានមកដល់ កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏ត្រូវបានបញ្ចប់ដោយអំឡុងពេល ប៉ុន្តែបើសិនជាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចង់បន្តនៅការជួលបន្តទៅលើអចលនវត្ថុដែលខ្លួនធ្លាប់បានជួលពីមុនមក អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវជូនដំណឹងទៅអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អំពីគោលបំណងក្នុងការជួលបន្ត បើសិនជាអ្នកអោយជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានយល់ព្រមពីការស្នើសុំរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការជួលបន្តលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍និងកើតមានឡើង។

[៥៤] ប្រការ ៣៣ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួង ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី

ដូច្នេះហើយ ទើបធ្វើអោយមានការចុះបញ្ជីពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្តដែលមានចែងក្នុងប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពី ការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី និងប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនិងក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

នៅពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្តត្រូវបានបង្កើត ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅក្នុងប្រការ ២៦នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនិងក្រមរដ្ឋប្បវេណី (ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី) ត្រូវសរសេរនៅចំណុចដូចដែលមានក្នុងប្រការ ៣៥ នៃប្រកាសនេះ។[55]

៣.ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្លាស់ប្តូរ ឬកែតម្រូវអំឡុងពេល ថ្លៃឈ្នួល ពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល ឬ ការសន្យាពិសេស អំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

នៅពេលមានការផ្លាស់ប្តូរ ឬ កែតម្រូវអំឡុងពេល ថ្លៃឈ្នួល ពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃ ឬការសន្យាពិសេសអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅក្នុងប្រការ២៦នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនិងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី ត្រូវសរសេរនូវចំនុចដូចខាងក្រោម៖

បញ្ជាក់អំពីគោលបំណងក្នុងការផ្លាស់ប្តូរ ឬ កែតម្រូវអំឡុងពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដោយសារមូលហេតុមួយចំនួនដែលទាក់និងពេលវេលានៃការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលភាគីមានបំណងចង់ប្តូររយៈពេលនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលអាចជាបន្ថយរយៈពេលនៃការជួល ឬ បន្ថែមរយៈពេលនៃការជួល។ ចំពោះលក្ខខណ្ឌផ្សេងដែលនាំឱ្យមានការផ្លាស់ប្តូរអំឡុងពេលនោះ គឺអាចកើតឡើងដោយភាគីនៃកិច្ចសន្យាជួលធម្មតា(ភតិសន្យា) ចង់ផ្លាស់ពីការជួលធម្មតាទៅជាកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ដូចនេះ ទើបធ្វើអោយមានការផ្លាស់ប្តូរ ឬកែតម្រូវអំឡុងពេល។

ចំពោះការផ្លាស់ប្តូរ ឬ កែតម្រូវថ្លៃឈ្នួលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដោយសារតែអ្នកមានបំណងក្នុងផ្លាស់ប្តូរដោយសារមូលហេតុ មិនអាចបង់នូវថ្លៃឈ្នួលលើអចិន្ត្រៃយ៍ ឬ ក៏អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទាមទារតំឡើងថ្លៃឈ្នួលទៅតាមស្ថានភាពណាមួយដែលបានកើតឡើង និងមូលហេតុផ្សេងទៀតដែលបានចែងក្នុងប្រកាសអន្តរក្រសួងនៅក្នុងប្រការ៣៧ និងឯកសារភ្ជាប់នៅក្នុងប្រកាសអន្តរក្រសួងប្រការ២៧។[56]

ផ្នែកទី២ ៖ ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានវិធីជាច្រើនយ៉ាងដែលអាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន ហើយការបញ្ចប់នេះខុសគ្នាពីមួយទៅមួយអាស្រ័យលើស្ថានភាពនៃកិច្ចសន្យានោះ។ យើងក៏ដឹងហើយថា សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជា កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ ដែលមានរយៈពេលចាប់ពី ១៥ឆ្នាំឡើងទៅ។ ប៉ុន្តែនៅក្នុងករណីដែលអ្នកជួល ឬអ្នកអោឱ្យជួលចង់បញ្ចប់ កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកឱ្យជួល និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺមានសិទ្ធក្នុងការស្នើសុំបញ្ចប់កិច្ចសន្យាបានដូចគ្នា ប្រសិនបើករណី អ្នកជួលមិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួល ដែលបានព្រមព្រៀងក្នុង

[55] ប្រការ ៣៥ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនិងក្រមរដ្ឋប្បវេណី

[56] ប្រការ ៣៦ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនិងក្រមរដ្ឋប្បវេណី

រយៈពេល៣ឆ្នាំ។[57] ដោយឡែកអ្នកជួលក៏មានសិទ្ធិស្នើសុំបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានដែរ ប្រសិនបើមិនបានទទួលចំណេញសោះក្នុងអំឡុងពេលនៃការជួលរយៈពេល៣ឆ្នាំ ដោយសារតែភាពមិនអាចព្យាករទុកជាមុនបាន ឬដោយសារប្រធានសក្តិ ឬក្នុងករណីដែលប្រាក់ចំណេញប្រចាំឆ្នាំដែលបានពីអចលនវត្ថុនៅពេលអនាគតមិនលើសពីថ្លៃឈ្នួលសម្រាប់មួយឆ្នាំ ឬដោយសារការខូចខាតផ្នែកណាមួយនៃអចលនវត្ថុនោះ។[58] មូលហេតុទាំងនេះហើយ ដែលអាចធ្វើអោយភាគីទាំងអ្នកជួល និងអ្នកអោយជួលអាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន។

កថាភាគទី១៖ មូលហេតុនៃការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

មូលហេតុនៃការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺមានមូលហេតុច្រើន ដែលអាចបញ្ចប់នៅសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយមូលហេតុទាំងនោះដែលអាចធ្វើអោយ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានបញ្ចប់មានដូចជា ការបញ្ចប់ដោយសារអំឡុងពេលកំណត់ ពេលខ្លះទៀតត្រូវបញ្ចប់ ដោយសារវត្ថុជួលបានបាត់បង់មិនអាចបំពេញនូវកម្មវត្ថុក្នុងកិច្ចសន្យាបាន ចំណែកពេលខ្លះទៀត ភាគីនៃកិច្ចសន្យាចង់បញ្ចប់នូវកិច្ចសន្យានោះតែម្តង ដោយសារតែភាគីម្ខាងទៀតមិនបានបំពេញ កាតព្វកិច្ច ដូច្នេះភាគីម្ខាងទៀតអាចស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យា ឬក៏ពេលខ្លះភាគីម្ខាងទៀត មិនបានទទួលផលពីកិច្ចសន្យាហើយមិនអាចបំពេញតម្រូវការរបស់ខ្លួនបាន ភាគីដែលជាអ្នកជួល ក៏អាចស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ឬក៏អាចមានការបញ្ចប់ដោយសារមានវិការៈនៃការព្រមព្រៀង និងការបញ្ចប់ដោយសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការជាដើម។ ម្យ៉ាងវិញទៀតពេលដែលកិច្ចសន្យាត្រូវបញ្ចប់ គេនឹងដឹងពីការដែលនៅសល់ពីការជួលនោះ និងត្រូវបានទៅលើអ្នកណា។

១.ការបញ្ចប់ដោយសារផុតអំឡុងពេល

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាប្រភេទមួយនៃកិច្ចសន្យាដែលកំណត់អំឡុងពេលច្បាស់លាស់ចាប់ពី ១៥ឆ្នាំរហូតដល់ ៥០ឆ្នាំ នៃកិច្ចសន្យានេះមានអានុភាពតាមបញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ ដែលភាគីត្រូវតែកំណត់អំឡុងពេលមួយឲ្យបានច្បាស់លាស់លើកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ដូច្នេះប្រសិនបើ ក្នុងរយៈពេលដែលត្រូវបានកំណត់ដោយកិច្ចព្រមព្រៀង កន្លងផុតទៅ នោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងបាត់បង់អានុភាពហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវសងត្រឡប់មកវិញនូវអចលនវត្ថុ។ ក៏ដូចគ្នាចំពោះភតិសន្យា ដែលមានកំណត់អំឡុងពេល គឺត្រូវបញ្ចប់ដោយការផុតអំឡុងពេលដែលបានកំណត់[59] ដូច្នេះភតិសន្យានេះនឹងបាត់បង់អានុភាពដូចគ្នាទៅនឹងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែរ។

ឧទាហរណ៍ កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលបង្កើតឡើងដោយបុគ្គលពីរនាក់ដែលជាភាគីនៃការព្រមព្រៀងបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក្នុងរយៈ១៥ឆ្នាំ ដូច្នេះបានន័យថា ១៥ឆ្នាំក្រោយមក កិច្ចសន្យានេះ និងត្រូវបានបញ្ចប់ ដោយសារអំឡុងពេលដែលបានកំណត់រយៈពេល ១៥ឆ្នាំក្នុងកិច្ចសន្យានោះ។ កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃ

---

៥៧ មាត្រា ២៥០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

៥៨ មាត្រា ២៥១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

៥៩ មាត្រា ៦១២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

យ៏ គឺជាកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែងមួយ ដែលបានកំណត់នៅរយៈពេលច្បាស់លាស់ដែលភាគីទាំងសងខាង ជាអ្នកជួលនិងអ្នកឱ្យជួលបានដឹងយ៉ាងច្បាស់ ថានៅពេលដែលដល់ពេលកំណត់នៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៏ គឺកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៏ត្រូវបានបញ្ចប់។

២.ការបញ្ចប់ដោយការព្រមព្រៀងរបស់ភាគី

តាមធម្មតាកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវបញ្ចប់នៅពេលដែលកាលបរិច្ឆេទនៃការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាបានមកដល់ ប៉ុន្តែ ក៏មានករណីខ្លះទៀតដែលភាគីទាំងសងខាងព្រមព្រៀងគ្នា ក្នុងការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនកាលកំណត់មកដល់ និងករណីខ្លះទៀតភាគីទាំងសងខាងមានការខ្វែងគំនិតគ្នា ឬមានបញ្ហាជាមួយគ្នា ដូចជាខាងផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុជាដើម ក៏ភាគីអាចរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានដែរ តែត្រូវគោរពនូវលក្ខខណ្ឌដែលបានបញ្ញត្តិក្នុងច្បាប់របស់កម្ពុជាយើង។

ភាគីដែលមានសិទ្ធិរំលាយ អាចរំលាយកិច្ចសន្យាដោយបង្ហាញឆន្ទៈសុំរំលាយទៅភាគីម្ខាងទៀតដោយមិនអាចដកវិញបានទេ ប៉ុន្តែអាចដាក់លក្ខខណ្ឌបង្អង់បាន។ មួយវិញទៀតពាក់ព័ន្ធនឹងសិទ្ធិរំលាយ គឺសិទ្ធិរំលាយត្រូវរលត់ នៅក្នុងករណីដែលភាគីមានសិទ្ធិរំលាយបានធ្វើឲ្យខូចខាត ឬបាត់បង់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ឬមិនអាចសងវត្ថុនោះបានដោយចេតនា ឬវត្ថុនោះក្លាយជាវត្ថុផ្សេងទៀត ដោយការកែច្នៃ ឬផ្លាស់ប្តូរទម្រង់ដោយចេតនា និងប្រសិនបើភាគីបានអនុវត្តសិទ្ធិរំលាយ ភាគីនោះត្រូវសងជាប្រាក់ នូវតម្លៃនៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះត្រឹមតម្លៃដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ។

អាជ្ញាយុកាលនៃការរំលត់សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា ដោយមូលហេតុនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច និងសិទ្ធិទាមទារបដិទានមានអំឡុងពេល ៥ឆ្នាំ គឺគិតចាប់ពីថ្ងៃដែលមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។

ដើម្បីអោយមានភាពស្មើសិទ្ធិគ្នារវាងភាគីទាំងសងខាងនៃកិច្ចសន្យា ច្បាប់របស់កម្ពុជាយើងក៏បានផ្តល់សិទ្ធិអោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក៏អាចរំលាយដោយមានលក្ខខណ្ឌភ្ជាប់ជាមួយ និងអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក៏អាចរំលាយកិច្ចសន្យាដោយគោរពនូវលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានកំណត់។

២.១ការរំលាយដោយអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ជាធម្មតាក្នុងកិច្ចសន្យាតែងតែ កំណត់អំពីសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាដោយគោរពតាមលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនក្នុងប្រការណាមួយហើយ ប៉ុន្តែក្នុងច្បាប់របស់កម្ពុជាយើងក៏បានបញ្ញត្តិដែរពីសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដើម្បីធានានូវផលប្រយោជន៍របស់ភាគីទាំងសងខាង។ ថ្វីបើអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាមែនតែត្រូវគោរពនូវលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានកំណត់ផងដែរ ទើបអាចរំលាយបាន។ ក្នុងករណីបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបាន បង់ថ្លៃឈ្នួលដែលបានកំណត់ ក្នុងអំឡុងពេល បីឆ្នាំ នោះអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយការជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន[៦០] ត្រង់នេះគឺអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាដោយឯកឯង ហើយមើលទៅដូចជាការ

[៦០] មាត្រា ២៥០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

រំលាយដោយឯកតោភាគី ប៉ុន្តែករណីបែបនេះក៏អាចចាត់ទុកថាជាការព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការរំលាយបានដែរ ព្រោះក្នុងមាត្រា ២៥០នៃ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីរបស់កម្ពុជាយើង បានកំណត់ពីសិទ្ធិដាច់ខាតរបស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និង មិនអោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិតតាំងអ្វីឡើយ ព្រោះខ្លួនមិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលរយៈពេល ៣ឆ្នាំហើយ ដូច្នេះបើអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យា នោះកិច្ចសន្យានឹងរំលាយ។

បើសិនអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបង់ថ្លៃឈ្នួល អ្នកអោយជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនអាចមានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាបានឡើយ។ ដូចច្នេះចំណុចនេះយើងអាចវិភាគបានថា នៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលនីមួយៗ មិនថាភតិសន្យាទូទៅ និង សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទេ ភាគច្រើនអ្នកអោយជួលតែងតែតម្រូវអោយ ភាគីអ្នកជួលបង់នៅប្រាក់តម្កល់ ឬ ប្រាក់កក់។ តែការបង់នៅប្រាក់កក់ឬប្រាក់តម្កល់នេះ ភាគីអ្នកជួលត្រូវបង់ប៉ុន្មាន វាអាស្រ័យទៅលើការព្រមព្រៀងរវាងភាគីទាំងពីរនៃកិច្ចសន្យាតែប៉ុណ្ណោះ គឺអាចប្រព្រឹត្តទៅបាន។

ដូច្នេះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នៅករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលរយៈពេល ៣ឆ្នាំនោះភាគីអ្នកអោយជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចស្នើសុំរំលាយនៅកិច្ចសន្យាបាន។ យើងអាចសន្និដ្ឋានថា ប្រាក់កក់ ឬប្រាក់តម្កល់ក្នុងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបង់នោះ គឺមិនអាចមានចំនួនតិចជាង ៣ឆ្នាំឡើយ ព្រោះទាល់តែអ្នកជួលមិនបានបង់ថ្លៃជួល ៣ឆ្នាំ ទើបអ្នកអោយជួលអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។

ការជូនដំណឹងរំលាយកិច្ចសន្យា។ បានន័យថាអ្នក អោយជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយការជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះបាន ដោយការជូនដំណើរជាងមុនទៅឲ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើអ្នកឲ្យជួនអចិន្ត្រៃយ៍មិនចង់រំលាយនូវកិច្ចសន្យានេះភ្លាមទេនោះគេនៅមានជម្រើសមួយទៀតនោះគឺអាចប្តឹងទាមទារឲ្យតុលាការអនុវត្តដោយបង្ខំទៅលើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឱ្យបង់នៅថ្លៃឈ្នួលមកអោយខ្លួនសិនក៏បានដែល ហើយប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅតែមិនព្រមបង់ថ្លៃឈ្នួល ទៀតនោះជម្រើសចុងក្រោយគឺការប្តឹង រំលាយកិច្ចសន្យាចោលព្រមទាំងទាមទារនូវសំណងនៃការខូចខាតនិងសំណងជំងឺចិត្តបានផងដែរ។

ឧទាហរណ៍៖ លោក ក បានជួលអគារ លោក ខ រយៈពេល ២០ឆ្នាំ ដើម្បីធ្វើអាជីវកម្ម ក្នុងអំឡុងពេលដែល លោក ក ប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យ នៅទៅលើ អាគារនោះ លោក កបានទទួលនៅផលចំណេញ ជាច្រើន។ ប៉ុន្តែ ពេលដែលដល់ពេលបង់ថ្លៃឈ្នួលលោក ក មិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួន ទៅអោយ លោកខ ទេ ហេតុនេះទើបធ្វើអោយលោក ខ សំរេចចិត្ត ស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យា ដោយសារតែលោក ក មិនព្រមបង់ថ្លៃឈ្នួនជូនលោក។

២.២ការរំលាយដោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

សិទ្ធិក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនមែនមានតែ ភាគីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលជាកម្មសិទ្ធិករតែម្ខាងនោះទេ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក៏មានសិទ្ធិរំលាយដូចគ្នា ហើយសិទ្ធិនេះ ក៏បានបញ្ញត្តិក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីរបស់កម្ពុជាយើងផងដែរ និងអាចមានកំណត់អំពីសិទ្ធិនេះក្នុងប្រការណាមួយក្នុងកិច្ចសន្យាដែរ។

កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនចងជើងភាគី មិនឲ្យសុំរំលាយកិច្ចសន្យាទេ ក្នុងករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានទទួលផលចំណេញសោះពីអចលនវត្ថុក្នុងអំឡុងពេល ៣ឆ្នាំ ដោយសារស្ថានភាពដែលមិនអាចព្យាករណ៍ទុកជាមុនបាន ឬដោយសារប្រធានស័ក្ក ឬក្នុងករណីដែលប្រាក់ចំណេញប្រចាំឆ្នាំ ដែលបានមកពីការជួលអចលនវត្ថុ នៅពេលអនាគត ពុំមានលទ្ធភាពអាចបង់ថ្លៃឈ្នួលសម្រាប់មួយឆ្នាំបាន ដោយសារការខូចខាតផ្នែកណាមួយ នៃអចលនវត្ថុនោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយការជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះបាន។[61] ក្នុងលក្ខខណ្ឌបែបនេះ បើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍រំលាយ ដូច្នេះកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែរំលាយ ទោះជាអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនយល់ព្រមក៏ដោយ ព្រោះសិទ្ធិរំលាយនេះគឺច្បាប់ជាអ្នកផ្តល់អោយ ហើយយើងអាចសន្មតបានថា អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ព្រមព្រៀងក្នុងការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដោយសារតែស្ថានភាពរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ចូលទៅក្នុងលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានកំណត់។

ពាក្យថាការជូនដំណឹងរំលាយកិច្ចសន្យា នៅក្នុងន័យនេះមានន័យថារំលាយ។ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍គ្រាន់តែជូនដំណឹង ពីការចង់រំលាយកិច្ចសន្យាទៅឱ្យអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងបង្ហាញពីមូលហេតុដែលនាំអោយខ្លួនចង់រំលាយ មូលហេតុទាំងនោះ គឺផ្តោតសំខាន់ទៅលើការមិនទទួលបានផលចំណេញពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ លើអចលនវត្ថុដោយស្ថានភាពមិនអាចព្យាករណ៍ទុកជាមុនបាន ឬករណីប្រធានសក្តិ ឬប្រាក់ចំណេញប្រចាំឆ្នាំមិនអាចគ្រប់សម្រាប់ការបង់ថ្លៃឈ្នួល។

ឧទាហរណ៍ លោក ក បានជួលអាគាររបស់លោក ខ រយៈពេល ២០ឆ្នាំ ដើម្បីធ្វើអាជីវកម្ម នៅក្នុងអំឡុងពេលដែលធ្វើអាជីវកម្ម លោក ក តែងតែជួបបញ្ហា លើការប្រកបអាជីវកម្មរបស់ខ្លួន ដែលគាត់មិនអាចទទួលនៅផលចំណេញពីការប្រកបអាជីវកម្មរបស់គាត់ ហើយមិនតែប៉ុណ្ណោះគាត់បានធ្វើអោយខូចនៅវត្ថុនៃអាគារដែលគាត់បានជួល ដែលធ្វើអោយគាត់បានខាតបង់លុយសំរាប់ការជួសជុល ហើយថែមទាំងធ្វើអោយគាត់មិនទទួលបានផលចំណេញសោះ ពីការជួលអាគារនោះ។ ដូច្នេះហើយទើបគាត់សំរេចចិត្តស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយការសុំរំលាយអាចអនុវត្តបានដោយសារតែមូលហេតុដែលគាត់មិនបានទទួលផលចំណេញពីអាគារដែលគាត់បានជួលពី លោក ខ។

ការរំលាយកិច្ចសន្យា ក៏អាចធ្វើឡើងនៅក្នុងករណីដែលបាត់បង់ ឬវិនាសវត្ថុជួលមួយភាគ បានន័យថាប្រសិនបើ វត្ថុជួលមួយភាគ ត្រូវបានបាត់បង់ ឬវិនាស ហើយមិនមែនជាកំហុសរបស់ភតិកៈទេ នោះភតិកៈអាចសុំបន្ថយថ្លៃឈ្នួលត្រឹមកំរិតសមាមាត្រនៃភាគដែលបាត់បង់ ឬវិនាសនោះ។ ប្រសិនបើ ភតិកៈ មិនអាចសំរេចគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាបានទេ ចំពោះភាគដែលនៅសល់ ដូច្នេះ ភតិកៈអាចសុំរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ។[62]

ឧទាហរណ៍ ខ បានជួលបន្ទប់ ចំនួន ៥ ពី ក ក្នុងតម្លៃ ១០០០ដុល្លា។ ក៏ប៉ុន្តែ បន្ទប់មួយត្រូវបានអគ្គីភ័យឆាបឆេះអស់ ដោយមិនមែនកំហុសរបស់ ខ ។ នៅក្នុងករណីនេះ ខ អាចទាមទារអោយ ក បន្ថយថ្លៃឈ្នួល

[៦១] មាត្រា ២៥១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
[៦២] មាត្រា ៦០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ចំពោះបន្ទាប់ជួល ៤ នោះ។ ដូច្នេះ ខ ត្រូវបង់ត្រឹមតែ ៨០០ដុល្លា ទៅអោយ ក ប៉ុណ្ណោះ។ ប៉ុន្តែប្រសិនជា បន្ទាប់ជួលដែលនៅសល់ ៤នោះ មិនអាចអោយ ខ សម្រេចគោលបំណងរបស់ខ្លួនបានទេនោះ ដូច្នេះអាចស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។

៣.ការបញ្ចប់ដោយសារវិការៈនៃការព្រមព្រៀង

អ្នកដែលបង្ហាញឆន្ទៈ អាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន។ ការបង្ហាញនោះមានវិការៈនៃការព្រមព្រៀមអាចមានដូចជា ការបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវបានធ្វើឡើងដោយការភាន់ច្រលំ ការបង្ហាញដោយការឆបោក ឬការគម្រាមកំហែង ឬការបង្ហាញពត៌មានមិនពិតរបស់ភាគីម្ខាងទៀត ការបង្ហាញឆន្ទៈអាចធ្វើឡើងដោយអំពើឆ្លៀតឱកាសជាដើម។

យ៉ាងណាមិញ កិច្ចសន្យាមានអានុភាព នៅពេលដែលឆន្ទៈរបស់ភាគីទាំងពីរស្របគ្នាទៅវិញទៅមក។ ហេតុដូច្នេះហើយ ប្រសិនបើគ្មានការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានអានុភាពដែលជាធាតុផ្សំនៃកិច្ចសន្យា ពុំមានបំណងចងភាគីទាំងពីរទេ ទោះបីជាកិច្ចសន្យាហាក់ដូចជាត្រូវបានបង្កើតឡើងបើមើលពីខាងក្រៅក៏ដោយ។ តាមន័យនេះការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានសុពលភាព គឺជាលក្ខខណ្ឌដើម្បីអោយកិច្ចសន្យាមានអានុភាពទាំងពីរ។ ដូចគ្នាផងដែល នៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ភាគីទាំងពីរ គឺអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកជួលនោះមានសុពលភាពនិង នាំអោយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអានុភាព។

ប៉ុន្តែបញ្ហាដែលកើតឡើងបន្ទាប់នោះ គឺរបៀបដោះស្រាយតាមផ្លូវច្បាប់ចំពោះករណីដែល ការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ភាគីនីមួយៗមានវិការៈ ហើយការបង្ហាញឆន្ទៈនោះ មិនត្រូវបានទទួលស្គាល់នូវអនុភាពទេ។ ចំពោះបញ្ហានេះ វាត្រឹមត្រូវដែលបើប្រកាន់យកជំហរ ថាប្រសិនបើការបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈ ការបង្ហាញឆន្ទៈនោះត្រូវលុបចោល។

បញ្ហាបន្តបន្ទាប់ទៀត គឺជាវិធានការសម្រាប់ដោះស្រាយ ករណីដែលការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ភាគីម្ខាងមានវិការៈ តាមរយៈលក្ខណៈសម្បត្តិរួម សម្រាប់ការលុបចោលកិច្ចសន្យា។ ត្រង់ចំណុចនេះក្រមរដ្ឋប្បវេណី ២០០៧ បានចែងថាការ បង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈ គឺកិច្ចសន្យាត្រូវតែលុបចោលគ្រប់ករណីទាំងអស់។ ដូច្នេះហើយករណីនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលបានបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានវិការៈអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន។ ប៉ុន្តែកុំឱ្យផុតអាជ្ញាយុកាលនៃការរំលត់សិទ្ធិលុបចោល បើមិនដូច្នេះទេកិច្ចសន្យាមិនអាចលុបចោលទៀតទេ។

ការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានវិការៈ វាអាចកំណត់បាននៅក្នុងករណីមួយចំនួនដូចជា ការភាន់ច្រឡំ ការឆបោក ការគំរាមកំហែង និងអំពើកេងចំណេញហួសហេតុដែលបានកំណត់នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

ក្នុងករណីដែលភាគីមាន ការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់នៃកិច្ចសន្យា បើភាគីម្ខាងទៀតបានស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាព ដែលអាចដឹងអំពីការភាន់ច្រឡំនេះ ភាគីដែលបានភាន់ច្រឡំអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាបានដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ។

តើចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យាគឺជាអ្វី? ចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា វាអាស្រ័យទៅតាមប្រភេទនៃកិច្ចសន្យាដោយកំណត់ទៅតាមសត្យានុម័ត និងកាលៈទេសៈជាក់ស្តែងផ្សេងទៀត។ ចំណែកកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ ចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យាគឺផ្តោត សំខាន់ទៅលើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាដែលជាអចនវត្ថុ។ ដូច្នេះហើយបើភាគីនៃកិច្ចសន្យាមានការភាន់ច្រឡំទៅលើការប្រើប្រាស់ ឬអាស្រ័យផលនៃអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ដែលភាគីម្ខាងទៀតអាចដឹងពីស្ថានភាពនោះ ភាគីម្ខាងទៀតអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន។

ឧទាហរណ៍៖ លោក ក ជួលដី លោក ខ រយៈពេល 20ឆ្នាំ ដើម្បីដាំដំណាំកៅស៊ូ ប៉ុន្តែដីដែលលោក ក ជួលជាប្រភេទដីដែលមិនអាចដាំដំណាំកៅស៊ូកើត ហើយលោក ខ បានដឹងពីស្ថានភាពដីនោះរួចហើយ។ ដូច្នេះ លោក ក អាចសុំលុបចោលកិច្ចសន្យាជួលនោះបាន ដោយហេតុថាគាត់មានការភាន់ច្រឡំទៅលើចំណុចសំខាន់នៃកិច្ចសន្យាដែលជាដីនោះទៅដាំកៅស៊ូ។ ម៉្យាងវិញទៀតនៅក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាមានការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចនៃកិច្ចសន្យាដែលខ្លួនយល់ថាសំខាន់ ឬ ចំណុចដែលខ្លួនយល់ថាសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាបើភាគីម្ខាងទៀតបានស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពដែលអាចដឹងអំពីភាពសំខាន់នៃចំណុចសំខាន់នេះ និងការភាន់ច្រឡំរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈនោះ ភាគីដែលបានភាន់ច្រឡំអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាបាន ដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ នេះហើយដែលជាមូលហេតុដែលធ្វើអោយមានការលុបចោលនៅកិច្ចសន្យាដោយសារតែមានវិការៈនៃការព្រមព្រៀង។

៤.ការបញ្ចប់ដោយសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការ

ផ្អែកតាមមាត្រា ៤០៩ នៃក្រមនីតិរដ្ឋប្បវេណី វិធីនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ភាគីម្ខាងទៅភាគីម្ខាងទៀត។ ការរំលាយកិច្ចសន្យា មិនត្រូវការអន្តរាគមន៍របស់តុលាការនោះទេ ហើយប្រសិនបើភាគីបានស្នើសុំឲ្យតុលាការចេញសាលក្រម រំលាយកិច្ចសន្យាជាអាទិ៍។ ប្រសិនបើខ្លឹមសារនៃការទាមទារនេះ ត្រូវបានចាត់ទុកថាគ្មានផលប្រយោជន៍នៃបណ្តឹង ដូចជាគ្មានមូលហេតុក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដូច្នេះតុលាការនឹងចេញសាលក្រមលើកចោលបណ្តឹងមិនឆ្លងកាត់ការទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់។

ប្រសិនបើភាគីបានបង្ហាញឆន្ទៈ តាមផ្លូវតុលាការរួចហើយ ដោយមានមូលហេតុតាមផ្លូវច្បាប់ ក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យាជាអាទិ៍ ប៉ុន្តែភាគីម្ខាងទៀតមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដែលកើតចេញពីអនុភាពនៃការរំលាយកិច្ចសន្យាជាអាទិ៍ អន្តរាគមន៍របស់តុលាការមានភាពចាំបាច់ដើម្បីសម្រេចគោលបំណងរបស់ម្ចាស់បំណុលអោយមានលក្ខណៈជាសត្យានុម័ត។

ការសរសេរពាក្យបណ្តឹងអោយបានត្រឹមត្រូវតាម នីតិវិធី គឺមានភាពចាំបាច់ខ្លាំងណាស់សម្រាប់ មេធាវីជាអាទិ៍ ក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ភាគីនៅចំពោះមុខរបស់តុលាការ ក្នុងនាមជាអ្នកតំណាងដោយអាណត្តិ។ ផ្អែកតាមមាត្រា ៧៥ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី តម្រូវឲ្យភាគីបំពេញនូវចំណុចសារជាតុមួយចំនួន ដូចជា ទី១ ខ្លឹមសារនៃសាលក្រមដែលដើមចោទទាមទារឲ្យតុលាការចេញ ទី២ អង្គហេតុចាំបាច់សម្រាប់បញ្ជាក់ការទាមទារ ទី៣ អង្គហេតុដែលជាមូលហេតុនៃការទាមទារ។ នៅពេលពាក្យបណ្តឹងបានបំពេញត្រឹមត្រូវតាមលក្ខខណ្ឌទម្រង់ហើយ

តុលាការនឹងបញ្ជូនពាក្យបណ្តឹងទៅចុងចម្លើយ។ បន្ទាប់មកតុលាការនឹងបន្តនីតិវិធីដោយកំណត់កាលបរិច្ឆេទនៃនីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផលលើអំឡុងពេល ៣០ថ្ងៃគិតចាប់ពីថ្ងៃដែលបានទទួលពាក្យបណ្តឹង។

ក្រោយបញ្ចប់ដំណើរការនីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ទាញហេតុផល និងនីតិវិធីទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់ តុលាការនឹងចេញ សាលក្រមដែលមានខ្លឹមសារ ទទួលស្គាល់ការទាមទាររបស់ដើមចោទ ឬច្រានចោលការទាមទាររបស់ដើមចោទ។ប្រសិនបើតុលាការសម្រេចសេចក្តី ទទួលស្គាល់ការទាមទាររបស់ដើមចោទ ដូច្នេះបានន័យថាកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងត្រូវរំលាយដោយសាលក្រមមួយនេះ។

សេចក្តីសម្រេចបញ្ចប់សាលក្រម គឺជាលទ្ធផលនៃការវិនិច្ឆ័យដោយភ្ជាប់ជាមួយនឹងសំអាងហេតុ។ សំអាងហេតុគឺជាវិចារណោកិច្ចគតិយុត្តដោយភ្ជាប់ ជាមួយនឹងខ្លឹមសារនៃច្បាប់សារធាតុ និងភស្តុតាង។

សេចក្តីសម្រេចបញ្ចប់សាលក្រមមិនអាចសម្រេចនូវចំណុចដែលភាគីមិនបានទាមទារនោះទេ ហើយចំណុចដែលភាគីបានទាមទទារត្រូវ សម្រេចទទួលស្គាល់ ឬច្រានចោល។ ទោះបីជាសិទ្ធិរបស់ភាគីមានច្រើនជាងអ្វីដែលបានស្នើសុំក៏ដោយ តុលាការប្រមើលឃើញថា អាចមានលើសក៏ដោយ ក៏តុលាការមិនអាចសម្រេចបាននោះទេ។

ភាគីនីមួយៗអាចប្តឹងទៅតុលាការអោយរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានគ្រប់ពេល កាលណាភាគីរកឃើញថាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានវិការៈនៃការព្រមព្រៀង ឬមានមូលហេតុដែលនាំអោយរំលាយ ដូចជាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលរយៈពេល ៣ឆ្នាំ ឬករណីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានទទួលចំណេញពីអចលនវត្ថុក្នុងអំឡុងពេល៣ឆ្នាំជាដើម។ ប្រសិនបើមានលក្ខខណ្ឌទាំងនេះ ហើយភាគីមានគោលបំណងចង់រំលាយកិច្ចសន្យាបាន នោះភាគីអាចដាក់ពាក្យបណ្តឹងទៅតុលាការ និងដើរតាមនីតិវិធីដូចបានរៀបរាប់ខាងលើ។ បន្ទាប់ពីតុលាការសម្រេចសេចក្តី ហើយប្រសិនបើសម្រេចថាទទួលស្គាល់ការទាមទាររបស់ដើមចោទ (រំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍) និងបានចូលជាស្ថាពរ នោះអានុភាពនៃសាលក្រមរបស់តុលាការនឹងរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ។ បន្ទាប់ពីរំលាយហើយ ពោលគឺកិច្ចសន្យាបានបញ្ចប់នោះភាគីនីមួយៗក៏ត្រូវមានកាតព្វកិច្ច និងផលប្រយោជន៍មួយចំនួនផងដែរ។

កថាភាគទី២៖ ផលប្រយោជន៍ក្រោយការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ផលប្រយោជន៍សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃមានភាពទូលំទូលាយ សម្រាប់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ រួមទាំងសង្គមជាតិផងដែរ។ ដូចដែលគេបានដឹងហើយថា កម្មវត្ថុសំខាន់នៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍សម្រាប់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺថ្លៃឈ្នួល ហេតុនេះហើយនៅពេលណាដែលអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ទទួលបានប្រាក់ឈ្នួលគេអាចយកវាទៅប្រើប្រាស់ដើម្បីបម្រើឱ្យវិស័យសេដ្ឋកិច្ចរបស់គេបានតាមគ្រប់រូបភាព ឱ្យតែស្ថិតក្រោមការកំណត់របស់ច្បាប់។ យ៉ាងណាមិញក៏ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ បានធ្វើឲ្យអចលនវត្ថុដែលមិនធ្លាប់យកទៅ

ប្រើប្រាស់ដោយម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករ ដោយសារតែការខ្វះសមត្ថភាព ឬបទពិសោធន៍គ្រប់គ្រាន់ មិនហ៊ានធ្វើសកម្មភាពលើអចលនវត្ថុនោះ ដែលទុកឲ្យអចលនវត្ថុនោះឱនៅទំនេរមិនប្រើការ។

យ៉ាងណាមិញអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក៏ទទួលបានផលប្រយោជន៍ជាច្រើនឆ្នាំតាមរយៈការជួលនេះដែរ។ ដោយគេដឹងថាសម្រាប់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ វត្ថុបំណងសំខាន់នៃការធ្វើកិច្ចសន្យាគឺ ការទទួលបានផលអចលនវត្ថុមកប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអចលនវត្ថុអាចស្វែងឡើងតាមរយៈការស្នាក់នៅប្រកបរបររកស៊ី ការធ្វើអាជីវកម្ម ធ្វើកសិកម្មដាំដុះនៅពេលដែលខ្លួនគ្មានសមត្ថភាពនឹងទិញអចលនវត្ថុនោះ។

១.ការទទួលបានថ្លៃឈ្នួល និងទាមទារអោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍សងវត្ថុជាអាទិ៍

នៅពេលដែលបានកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបញ្ចប់ មែនទែនទៅទីផ្សារសេរី គឺទុកលទ្ធភាពដល់គូភាគីអនុវត្តនូវសិទ្ធិសេរីភាពនៃការចុះកិច្ចសន្យា និងការចរចារតម្លៃទៅតាមទីផ្សារ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើពុំមានការកំណត់ថ្លៃឈ្នួលទេ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបង់រាល់បំណាច់ឆ្នាំ។ ប៉ុន្តែបើសិនជាវត្ថុមានរដូវ ប្រមូលផលដូច ជា ម្រេច ស្វាយ ដំឡូង គឺត្រូវបង់ក្រោយពេលដែលប្រមូលផលដោយមិនមានការយឺតយ៉ាងទេ។[63] បន្ថែមពីនេះគូភាគីទាំងពីរអាចមានសិទ្ធិស្នើសុំតម្លើង ឬបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ក្នុងករណីដែលថ្លៃឈ្នួលក្លាយជាកម្មវត្ថុមិនសមរម្យ ដោយស្ថានភាពផ្សេងៗ។ ក្នុងករណីដែលភាគីមិនព្រម ភាគីអាចស្នើសុំទៅតុលាការដើម្បីដោះស្រាយអំពីបញ្ហានេះ។[64]

ពេលបញ្ចប់ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ មិនអាចទាមទារឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្វើការប្រគល់ប្រឡប់វិញ ឬស្តារឡើងវិញនូវស្ថានភាពដើម(បដិទាន)បានឡើយ វាលើកលែងតែអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបំផ្លាញអចលវត្ថុ ឬបានបំផ្លែងជាសារវន្តនូវលក្ខណៈនៃអចលនវត្ថុនោះ។ ប៉ុន្តែអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយអាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើការព្យកែលំអ ឬសំណង់ជាអាទិ៍ ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានធ្វើចំពោះអចលនវត្ថុ ដោយគ្មានសងប្រាក់សំណងទៅអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មួយរៀលណាទេ។

២.ការទទួលបាននូវការកែលំអរ ឬសំណង់ជាអាទិ៍

យោងតាមមាត្រា ២៥៤ (កថាខណ្ឌ២) ស្តីពី "ការបញ្ចប់ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍" ចែងថា "ពេលបញ្ចប់ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចទទួលកម្មសិទ្ធិលើការព្យកែលម្អ ឬសំណង់ជាអាទិ៍ ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានធ្វើចំពោះអចលនវត្ថុ ដោយគ្មានសងប្រាក់សំណងទៅ អ្នកអោយជួលអចិន្ត្រៃយ៍"។ ហេតុនេះហើយបើយោងតាមបទបញ្ញត្តិនេះ គឺមានន័យថាអ្នកឲ្យជួលមានសិទ្ធិ និងទទួលបាននូវការព្យកែលម្អ ឬសំណង់ផ្សេងៗជាអាទិ៍ ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានធ្វើការកែលម្អ ឬបានសាងសង់បន្ថែមនៅលើអចលនវត្ថុ នៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះ ដោយមិនចាំបាច់សងនូវសំណងដល់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះឡើយ ក្រោយពេលដែលកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះបានបញ្ចប់ លើកលែងតែភាគីទាំងសងខាងមានការព្រមព្រៀងគ្នាពិសេសផ្សេងពីនេះ ហើយបានចែងនៅ

---

[63] មាត្រា ២៤៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[64] មាត្រា ២៤៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះ តម្រូវអោយអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍សងនូវសំណងថ្លៃការ្យ ឬសំណង់ផ្សេងៗដែលបានមកពីការសាងសង់នៅលើអចលនវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះ។ ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យានេះនឹងមិនអាចតតាំងជាមួយតតិយជនបានទេ បើមិនបានយកកិច្ចសន្យានេះទៅចុះបញ្ជី។

នេះបញ្ជាក់ឲ្យឃើញថា បើសិនជាគ្មានការចែកពិសេសពីការបង់ថ្លៃលើការ្យកែលម្អ ឬសំណង់អ្វីនោះទេ អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងទទួលបាននូវការ្យកែលម្អ ឬសំណង់នោះជាស្វ័យប្រវត្តិ។

យោងតាមមាត្រា១៨៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ ស្តីពីការជាប់គ្នារវាងចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុក្នុងករណីដែលចលនវត្ថុត្រូវបានភ្ជាប់នឹងអចលនវត្ថុ ហើយក្លាយជាសមាសភាគនៃអចលនវត្ថុនោះ ជនដែលបានបាត់បង់នូវសិទ្ធិពាក់ព័ន្ធនឹងចលនវត្ថុ នោះអាចទាមទារចំពោះកម្មសិទ្ធិករ នៃអចលនវត្ថុ នោះឲ្យសងជាប្រាក់បាន ហេតុដូច្នេះ មានមតិមួយចំនួនដែលបានយល់ឃើញថា ទោះជាករណីចប់ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏ដោយ ក៏គេទទួលស្គាល់នូវការទាមទារសំណងរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចំពោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែរ។ ជាពិសេសភាពចំបាច់ប្រភេទនេះ មានខ្លាំងចំពោះរករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ បានសង់អាគារ ប៉ុន្តែការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវចប់មុនពេលរំលោះនៃអាគារនោះអស់។

ពេលបញ្ចប់ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនអាចទាមទារឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្វើបដិទានបានឡើយលើកលែងតែករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបំផ្លិចបំផ្លាញអចលនវត្ថុ ឬបានបំផ្លាញជាសារវន្តនូវលក្ខណៈនៃអចលនវត្ថុ។ បដិទាន គឺជាការស្តារឡើងវិញនូវស្ថានភាពដើម ឬប្រគល់ត្រឡប់មកវិញ។ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនអាចទាមទារឱ្យប្រគល់មកវិញនូវវត្ថុដែលមានលក្ខណៈដូចដើមបាននោះទេ ពីព្រោះរយៈពេលនៃការជួលគឺយូរ ហើយទិសដៅនៃការប្រើប្រាស់រយៈពេលវែង ក៏ត្រូវមានការផ្លាស់ប្តូរនូវលក្ខណៈនៃវត្ថុខ្លះ ដើម្បីបំពេញតម្រូវការនៃការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើកលែងតែធ្វើឱ្យបាត់បង់នូវលក្ខណៈដើមទាំងស្រុងនៃវត្ថុ។

ចំណែកឯច្បាប់ភូមិបាល ២០០១ ត្រង់កថាខ័ណ្ឌ ៣ នៃមាត្រា១០៨ វិញ បានបញ្ញត្តិថា នៅពេលផុតកំណត់នៃការជួល ភតិបតី(អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍) ឬទាយាទទាំងឡាយរបស់ជននេះទទួលបានមកវិញនូវកម្មសិទ្ធិពេញលេញនៃសំណង់ ដោយគ្មានការសងសោហ៊ុយក្នុងការរៀបចំ ឬការ្យកែលំអទាំងឡាយដែលបានធ្វើដោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ បញ្ញត្តិនេះមានអត្ថន័យដូចគ្នាទៅនឹងក្រមរដ្ឋរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ផងដែរ គឺអ្នកឲ្យឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនចាំបាច់សងសោហ៊ុយ នៃការរៀបចំ ផ្សេងៗ ទៅឲ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះទេ។

សេចក្ដីសន្និដ្ឋាន

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ឆ្លងតាមរយៈការសិក្សាស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទ "**សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍**" យើងខ្ញុំបានសង្កេតឃើញថាការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាការបង្កើតកិច្ចសន្យាមួយដែលមានការទាមទារឲ្យគោរពនូវលក្ខខណ្ឌទូទៅមួយចំនួន ដូចកិច្ចសន្យាដទៃទៀតផងដែរ។ កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសុពលភាពយកទៅអនុវត្ត ប្រសិនបើកិច្ចសន្យានោះបង្កើតឡើង ដោយមានការព្រមព្រៀងពិតប្រាកដ និងដោយសេរីរួមទាំងមានកម្មវត្ថុ ដូចជាអចលនវត្ថុមួយច្បាស់លាស់ដែលអាចជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋ ឬ បុគ្គលឯកជន គួបផ្សំជាមួយនឹងភាគីដែលមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់កំណត់ ដែលមិនមែនជាជនដែលត្រូវកម្រិតសមត្ថភាព ឬ ជាពាណិជ្ជករ ជាចាំបាច់ចំពោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ណាដែលធ្វើឡើងនៅក្នុងគោលដៅដើម្បីធ្វើពាណិជ្ជកិច្ច។

លើសពីនេះទៅទៀត ដោយមិនចាំបាច់ធ្វើជាលិខិតយថាភូតថា មានការបញ្ជាក់ពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចនោះទេគ្រាន់តែជាលិខិតឯកជនធម្មតា ក៏កិច្ចសន្យាមានអានុភាពយកទៅអនុវត្តបានហើយ។ ប៉ុន្តែបើកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានធ្វើជាលិខិតយថាភូត និងមានការបញ្ជាក់ពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចដូចជាសាការីនោះវាកាន់តែប្រសើរឡើង ព្រោះមានសាក្សីក្នុងការបញ្ជាក់លើសិទ្ធិនេះ ដែលជាសិទ្ធិមួយក្នុងរយៈពេលយូរ និងមានតម្លៃច្រើន។

យ៉ាងណាមិញការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ បើមិនបានចុះបញ្ជីវិញទើបកាន់តែពិបាកពីព្រោះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចទទួលសិទ្ធិរបស់ខ្លួនមានលើវត្ថុទៅតតាំងជាមួយតតិយជនបានឡើយ។ បើក្នុងអំឡុងពេលនៃកិច្ចសន្យាមួយមានអត្ថិភាព អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានធ្វើអនុប្បទាន ឬ ចាត់ចែងលើវត្ថុនោះ នោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចយកវត្ថុរបស់ខ្លួនមកតតាំងជាមួយនឹងអនុប្បទាននិក ឬ ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិក៏ថ្មីបានឡើយ បើមិនបានការកាន់កាប់ជាក់ស្តែង តែអាចតាំងនៅក្នុងរយៈពេល ១៥ ឆ្នាំតែប៉ុណ្ណោះ។ ដូច្នេះហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវមានការប្រុងប្រយ័ត្ន និងធ្វើការចុះបញ្ជីឲ្យបានត្រឹមត្រូវលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ។ ការចុះបញ្ជីនេះរួមទាំងការចុះបញ្ជីលើការកែលម្អ ឬ សំណង់ផ្សេងៗ ដើម្បីតតាំងជាមួយ នឹងតតិយជននៅពេលដែលបានបញ្ចប់កិច្ចសន្យាទៅ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចទទួលបានផលប្រយោជន៍ពីការកែលម្អ ឬសំណង់នោះដោយគ្មានការតវ៉ាពីអ្នកទីបី។

ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានផ្តល់ផលប្រយោជន៍ជាច្រើន ដល់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និង អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចយកវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាទៅប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលតាមតម្រូវការមិនកំណត់ពីគោលដៅ ឲ្យតែមានភាពស្របច្បាប់ និងធ្វើទៅបានចំពោះអចលនវត្ថុនោះ ដោយខុសពីកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដែលបង្កើតឡើងក្នុងទិសដៅតែការធ្វើកសិកម្ម ឬ កសិ-ឧស្សាហកម្ម។ ទោះបីជារយៈពេលខ្លីជាងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ក៏ប៉ុន្តែសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ អាចបន្តសាជាថ្មីបានតាមការព្រមព្រៀងរបស់ភាគី ។ មិនថារដ្ឋ មិនថាតែភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចទទួលបានផលប្រយោជន៍រៀងៗខ្លួន តាមរយៈការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ការទទួលបានថ្លៃឈ្នួល នឹងការទទួលបានពន្ធលើការជួលអចលនវត្ថុ។

សរុបមកវិញសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលជាការជួលរយៈពេលវែងលើអចលនវត្ថុត្រូវបានគេប្រើប្រាស់ជាញឹកញាប់មកហើយក្នុងសង្គមខ្មែរ។ ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ ភាគច្រើនជាការបង្កើតឡើងនៅក្នុងទិសដៅពាណិជ្ជកម្មពីព្រោះពាណិជ្ជកម្មត្រូវការពេលវេលាយូរអង្វែងដើម្បីទទួលបានភាពជោគជ័យ និងអាចបន្តឲ្យជំនាន់ក្រោយតាមរយៈសន្តតិកម្មបាន ប៉ុន្តែការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍សម្រាប់ការស្នាក់នៅវិញ ដូចជាមិនជាឃើញមាននោះទេ ពីព្រោះរយៈពេលវាយូរពេលចាប់ពី ១៥ឆ្នាំឡើងឯណោះ។ ដូច្នេះហើយកិច្ចសន្យានេះ ពេញនិយមចំពោះអ្នកធ្វើពាណិជ្ជកិច្ចច្រើនជាង។

អនុសាសន៍

អនុសាសន៍

ក្រោយពីបានបកស្រាយនិងសិក្សាយ៉ាងលំអិត អំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍រួចហើយក្រុមយើងខ្ញុំយល់ឃើញថាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅមានបញ្ហាប្រឈមមួយចំនួន។ បើយោងតាមការសិក្សាស្រាវជ្រាវរបស់ក្រុមយើងខ្ញុំលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះមានតាំងពីយូរណាស់មកហើយដោយគ្រាន់តែមានឈ្មោះថា ការជួលរយៈពេលវែង។ ការជួលរយៈពេលនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាល២០០១ ក៏ជាច្បាប់ភូមិបាល១៩៩២ មិនខុសគ្នាអ្វីទៅនិងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧នោះទេ គ្រាន់តែរយៈពេលនៃការអនុវត្តសិទ្ធិនេះមានការកាត់បន្ថយតែប៉ុណ្ណោះ ដែលធ្វើអោយអ្នកចង់បង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មួយចំនួនមិនបង្កើត ហើយបែរជាសំរុកទៅរកការធ្វើសម្បទានទៅវិញ។ លើសពីនេះទៅទៀតនោះ ការយកថ្លៃឈ្នួលចំពោះការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញមានលក្ខណៈខ្ពស់ជាងការផ្តល់ជាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។ ចំណែកនីតិវិធីអនុវត្តសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ ក៏មិនទាន់មានបទដ្ឋានគតិយុត្តិណាមួយកំណត់ជាក់លាក់នៅឡើយទេ មន្ត្រីសុរិយោដីនៅតែអនុវត្តតាមទំលាប់តៗគ្នាពីមួយជំនាន់ទៅជំនាន់។ ហេតុដូចនេះហើយទើបក្រុមយើងខ្ញុំមានសូមណូមពរ ក៏ដូចជាអនុសាសន៍មួយចំនួនជូនអ្នកអាន ក៏ដូចជាប្រមុខថ្នាក់ដឹកនាំនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា៖

1. កាត់បន្ថយការយកថ្លៃឈ្នួលពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍កុំអោយខ្ពស់ពេក
2. បង្កើតនីតិវិធីអនុវត្តចំពោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អោយមានបទដ្ឋានគិតយុត្តិអោយបានច្បាស់លាស់
3. កំណត់នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអោយបានច្បាស់លាស់
4. កំណត់ពីសោហ៊ុយនៃការចុះបញ្ជីអោយច្បាស់លាស់
5. កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បង្កើតឡើងត្រូវបញ្ជាក់ពីស្ថាប័ន ឬអាជ្ញាធរដែលមានសមត្ថកិច្ច
6. ត្រូវកំណត់ការរក្សាទុកនូវឯកសារសំរាប់ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍អោយមានលក្ខណៈប្រើប្រាស់ជាប្រព័ន្ធបច្ចេកវិទ្យាទំនើប។

ឧបសម្ព័ន្ធ

ឧបសម្ព័ន្ធទី១

កិច្ចព្រមព្រៀងជួលរយៈពេលវែង

កិច្ចព្រមព្រៀងជួលរយៈពេលវែង (ហៅកាត់ថា "កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ") ត្រូវបានធ្វើឡើងនៅថ្ងៃទី ០៩ ខែកក្កដា ឆ្នាំ ២០១០ រវាង

(១) **ខេមបូឌា អ៊ិនធឺរណេស្យូណាល ឥនវេស្តមែន ឌីវេឡុបមែន គ្រុប** (អត្តលេខចុះបញ្ជីលេខ Inv.565.98P) ដែលជាក្រុមហ៊ុនមួយបង្កើតក្រោមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មានអាស័យដ្ឋានស្ថិតនៅភូមិគ្រឹះលេខ ១៧ ផ្លូវលេខ ៥៥ សង្កាត់ចតុមុខ ខណ្ឌដូនពេញ រាជធានីភ្នំពេញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ជាភាគីទី ១ (ហៅកាត់ថា "ក្រុមហ៊ុន CIIDG") ។

(២) **ខេមបូឌាន អេនើជី លីមីធីត** (អត្តលេខចុះបញ្ជីលេខ Inv.5598E/2009) ដែលជាក្រុមហ៊ុនមួយបង្កើតក្រោមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មានអាស័យដ្ឋានស្ថិតនៅក្នុងរោងចក្រអគ្គិសនីទី ២ ផ្លូវជាតិលេខ២ សង្កាត់ចាក់អង្រែលើ ខណ្ឌមានជ័យ រាជធានីភ្នំពេញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ជាភាគីទី ២ (ហៅកាត់ថា "ក្រុមហ៊ុន CEL") ។

ដោយហេតុថា:

ក. កាលពីថ្ងៃទី១០ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០០៩ រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា (ហៅកាត់ថា " RGC") បានផ្តល់សម្បទានដល់ក្រុមហ៊ុន CEL ដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍រោងចក្រផលិតថាមពលអគ្គិសនីដុតធ្យូងថ្មកម្លាំង ១០០ មេហ្គាវ៉ាត់ នៅខេត្តព្រះសីហនុនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា តាមរូបភាព សាងសង់-កាន់កាប់-ប្រតិបត្តិការ(" BOO") និងលក់ថាមពលអគ្គិសនីដែលផលិតបាននោះទៅអោយអគ្គិសនីកម្ពុជា (ហៅកាត់ថា "EDC") (តទៅនេះហៅកាត់ថា "តំរោង ១០០មេហ្គាវ៉ាត់") ។

ខ. ក្រុមហ៊ុន CIIDG និង ក្រុមហ៊ុន CEL បានចុះកិច្ចព្រមព្រៀងជួល នៅថ្ងៃទី១១ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០០៩ (តទៅនេះហៅកាត់ថា "កិច្ចព្រមព្រៀងជួល") និងកិច្ចព្រមព្រៀងបន្ថែមស្តីពីកិច្ចសហការ ចុះថ្ងៃទី ០២ ខែកក្កដា ឆ្នាំ ២០១០ (តទៅនេះហៅកាត់ថា "កិច្ចព្រមព្រៀងបន្ថែមស្តីពីកិច្ចសហការ") ទាក់ទងនឹងការជួលដីពីក្រុមហ៊ុន CIIDG ដែលស្ថិតនៅឃុំអូរត្រេះ ស្រុកស្ទឹងហាវ ខេត្តព្រះសីហនុ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មកអោយក្រុមហ៊ុន CEL ដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍តំរោង ១០០ មេហ្គាវ៉ាត់ ។

គ. នៅពេលនេះ ក្រុមហ៊ុន CIIDG និង ក្រុមហ៊ុន CEL ឯកភាពព្រមចុះកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ក្នុងគោលបំណងដើម្បីបំពេញតម្រូវការរបស់ឥណទាយក (អ្នកផ្តល់កំចី) សំរាប់តំរោង ១០០ មេហ្គាវ៉ាត់ (ហៅកាត់ថា "អ្នកផ្តល់កំចី") ដើម្បីចុះបញ្ជីការជួល និងការដាក់បញ្ចាំដី ដែលជួលរួចហើយដោយក្រុមហ៊ុន CIIDG សំរាប់តំរោង ១០០ មេហ្គាវ៉ាត់នេះ ។

នាពេលនេះ ភាគីទាំងពីរបានឯកភាពគ្នាទៅវិញទៅមកដូចខាងក្រោម៖

១ . គូភាគី

ក្រុមហ៊ុន CHDG គឺជាភាគីបតី (ម្ចាស់ដី) ។ ចំណែកក្រុមហ៊ុន CEL គឺជាភាគីភៈ (អ្នកជួល) ។

២ . រយៈពេលនៃការជួល

កិច្ចព្រមព្រៀងជួលនេះមានរយៈពេលសាមសិបប្រាំ (៣៥) ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី៣០ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០០៩ ។ កិច្ចព្រមព្រៀងជួលនេះនឹងត្រូវផុតកំណត់ប្រើប្រាស់នាថ្ងៃទី ៣០ ខែមិថុនា ឆ្នាំ ២០៤៤ ។

៣ . តំលៃជួល

(ក) តំលៃជួលដីខាងលើនេះ សរុបជាទឹកប្រាក់ចំនួន **៧.000.000ដុល្លារអាមេរិក** (ប្រាំពីរលានដុល្លារអាមេរិកគត់) (តទៅនេះហៅកាត់ថា "តំលៃជួល") ដែលត្រូវបង់ជាដំណាក់កាល និងជាប្រចាំខែតាមការឯកភាពជាលាយលក្ខណ៍អក្សររវាងគូភាគី ។

៤ . ដីដែលត្រូវដាក់ជួល

(ក) ដីដែលនឹងត្រូវបានជួលដោយក្រុមហ៊ុន CEL ដែលជាភតិកៈពីក្រុមហ៊ុន CHDG ដែលជាម្ចាស់ដី គឺជាដីដែលមានគូសចំណាំពណ៌លឿង ពណ៌ខៀវ និង ពណ៌ក្រហម នៅក្នុងប្លង់សណ្ឋានដីដែលមានបង្ហាញក្នុងតារាងនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ។ សេចក្តីលំអិតអំពីដីដែលមានគូសចំណាំពណ៌លឿងត្រូវបានបញ្ជាក់ក្នុងប្រការ៥(ក) ។ ចំណាត់ផៃ ត្រូវបានគូសចំណាំពណ៌បៃតងនៅក្នុងប្លង់សណ្ឋានដីដែលមានបង្ហាញក្នុងតារាង ។

៥ . ការចុះបញ្ជី និង ការដាក់បញ្ចាំ វិញ្ញាបនប័ត្រនៃការជួលរយៈពេលវែង

(ក) ក្រុមហ៊ុន CHDG ឯកភាពចុះបញ្ជី និង ទទួលបាននូវវិញ្ញាបនប័ត្រមួយ ឬច្រើនសំរាប់ការជួលរយៈពេលវែង (ដែលដូចតទៅនេះហៅកាត់ថា "វិញ្ញាបនប័ត្រនៃការជួលរយៈពេលវែង") ដើម្បីផ្តល់ជូនជាប្រយោជន៍ដល់ក្រុមហ៊ុន CEL នៅលើចំណែកដីដែលមានគូសចំណាំពណ៌លឿងនៅក្នុងប្លង់សណ្ឋានដី។ សេចក្តីលំអិតអំពីបណ្ណកម្មសិទ្ធិដីដែលមានគូសចំណាំពណ៌លឿងមានរៀបរាប់ក្នុងតារាង ។

(ខ) ក្រុមហ៊ុន CHDG ត្រូវធានាថាវិញ្ញាបនប័ត្រជួលរយៈពេលវែង ដែលផ្តល់ជូនជាប្រយោជន៍ដល់ក្រុមហ៊ុន CEL ត្រូវបំពេញទៅតាមការចង់បានរបស់អ្នកផ្តល់កំចី ហើយក្រុមហ៊ុន CEL អាចដាក់បញ្ចាំនូវសិទ្ធិអាស្រ័យផលលើការជួលដែលមានក្នុងវិញ្ញាបនប័ត្រជួលរយៈពេលវែងនេះទៅអោយអ្នកផ្តល់កំចី ។

(គ) ជាតម្លៃតបស្នងចំពោះក្រុមហ៊ុន CHDG ក្នុងការផ្តល់វិញ្ញាបនប័ត្រជួលរយៈពេលវែងជូនជាប្រយោជន៍ដល់ក្រុមហ៊ុន CFI ក្រុមហ៊ុន CFI នឹងកាត់ទុក ព្រមទាំងទទួលខុសត្រូវក្នុងការបង់ពន្ធលើថ្លៃជួល ស្របតាមបទប្បញ្ញត្តិក្នុងច្បាប់ស្តីពីពន្ធដារបច្ចុប្បន្ននៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលពន្ធត្រូវបង់នេះកើតឡើងដោយសារតែក្រុមហ៊ុន CHDG ទទួលបាននូវតំលៃជួលសរុប ៧,០០០,០០០ដុល្លារអាមេរិក (ប្រាំពីរលានដុល្លារអាមេរិក) ដូចមានចែងក្នុង ប្រការ៣.ក ដោយស្ថិតក្រោមអាណត្តិណា ភាគីទាំងពីរត្រូវតែគោរពតាមបទប្បញ្ញត្តិស្តីពីពន្ធដារ និងនីតិវិធីរដ្ឋបាល ។

៦ . បញ្ញត្តិទូទៅ

(ក) ភាគីទាំងពីរត្រូវចុះហត្ថលេខាលើឯកសារ និងបំពេញបែបបទដទៃទៀតតាមការចាំបាច់ ដើម្បីទទួលបាននូវវិញ្ញាបនប័ត្រជួលរយៈពេលវែង និង ដាក់បញ្ជូនវិញ្ញាបនប័ត្រជួលរយៈពេលវែងនេះទៅអោយអ្នកផ្តល់កំចី ។

(ខ) កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវផ្សារភ្ជាប់ទៅនឹងលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចព្រមព្រៀងជួល ចុះថ្ងៃទី១១ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០០៩ និងកិច្ចព្រមព្រៀងបន្ថែមស្តីពីសហការ ដែលត្រូវបន្តសុពលភាពនិងប្រសិទ្ធភាព ហើយមានឧត្តមភាពជាងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ក្នុងករណីមានភាពមិនស្របគ្នា ឬក៏ផ្ទុយគ្នា ។ រាល់ពាក្យពេចន៍ដែលប្រើក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវមានអត្ថន័យដូចគ្នានឹងពាក្យពេចន៍ដែលប្រើក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងជួល និង/ឬកិច្ចព្រមព្រៀងបន្ថែមស្តីពីកិច្ចសហការ ។

(គ) កិច្ចព្រមព្រៀងនេះត្រូវបានរៀបចំឡើង និង ចុះហត្ថលេខាទាំងភាសាអង់គ្លេស និងភាសាខ្មែរ ។ ក្នុងករណីមានភាពមិនស្របគ្នា កិច្ចព្រមព្រៀងជាភាសាអង់គ្លេសត្រូវមានឧត្តមភាព ។

(ផ្នែកដែលនៅសល់លើទំព័រនេះត្រូវទុកនៅទំនេរ)

ដើម្បីជាសក្ខីភាព ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងចុះហត្ថលេខាខាងក្រោម នៅថ្ងៃដូចដែលបានកំណត់ពីខាងលើ។

កិច្ចព្រមព្រៀងនេះមានប្រសិទ្ធភាពអនុវត្តចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខានិងផ្តិតស្នាមមេដៃខាងក្រោម។

កិច្ចព្រមព្រៀងនេះត្រូវធ្វើឡើងជាភាសាខ្មែរប្រាំច្បាប់ ៦ ច្បាប់ដើម និងភាសាអង់គ្លេសប្រាំច្បាប់ ៦ ច្បាប់ដើម ហើយត្រូវរក្សាទុកនៅភាគីនីមួយៗមានរៀបរាប់ខាងក្រោម ៖

១	ច្បាប់ដើម ១ច្បាប់	ក្រុមហ៊ុន CIIDG
២	ច្បាប់ដើម ១ច្បាប់	ក្រុមហ៊ុន CEL
៣	ច្បាប់ដើម ១ច្បាប់	សង្កាត់
៤	ច្បាប់ដើម ១ច្បាប់	អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ នៃក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
៥	ច្បាប់ដើម ២ច្បាប់	ការិយាល័យមេធាវី

ក្រុមហ៊ុន ខេមបូឌា អ៊ិនធើរណេស្យូណល អ៊ិនវេស្តមែន ឌីវើឡុបមែន គ្រុប

(អត្តលេខចុះបញ្ជីលេខ Inv.565.98P)

ហត្ថលេខា និង ស្នាមមេដៃរបស់អ្នកតំណាងស្របច្បាប់

ស្នាមមេដៃ

ឃុន ឈើង ឃីន

សាក្សី

ឈ្មោះ : លី ហាន់ឃីង

ក្រុមហ៊ុន ខេមបូឌាន អេនើជី លីមីធីត

(អត្តលេខចុះបញ្ជីលេខ Inv.5598 E/2009)

ហត្ថលេខា និង ស្នាមមេដៃរបស់អ្នកតំណាងស្របច្បាប់

ស្នាមមេដៃ

HING CHUN HSIANG

សាក្សី

ឈ្មោះ : Tan Hong Siang

លេខ:ស.នស.ល.០៤/០៧/១០

បានឃើញ និង បញ្ជាក់ថា

ភាគីនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះបានចុះហត្ថលេខា និងផ្តិតមេដៃនៅចំពោះយើងពិតប្រាកដមែន។

នៅថ្ងៃទី ០២ ខែ ០៧ ឆ្នាំ ២០១០

ហត្ថលេខា និងត្រា

សារការី.លី.វិតរសខ

ឧបសម្ព័ន្ធទី២

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់

លេខ.- ០៦២...ដនស/សជ

ភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី២៦ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០០៤

សេចក្តីណែនាំស្តីពីការចុះបញ្ជីដីបន្ត

រយៈកន្លងមកឯកសារសុរិយោដីត្រូវបានកសាង និងកាន់កាប់តាមពីររបៀប គឺរបៀបចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ និងរបៀបចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ។ ឯកសារមូលដ្ឋាននៃការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ មានទំរង់បែបបទនៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដី បញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់ដី ប្លង់សុរិយោដី និងឯកសាររណបផ្សេងៗ ។ រីឯឯកសារមូលដ្ឋាននៃការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ មានពាក្យស្នើសុំកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ដីធ្លី, ប្រកាសជូនដំណឹងពីការចុះធ្វើអង្កេត វាស់វែង, កំណត់ហេតុអង្កេតដី និងឯកសាររណបផ្សេងៗ ។

ឯកសារទាំងនោះ ទោះបីមានការណែនាំជាបន្តបន្ទាប់ក៏ដោយ ក្រសួងសង្កេតឃើញថា ការកាន់កាប់ឯកសារសុរិយោដី នៅមិនទាន់ឯកភាពគ្នា និងមានភាពសុក្រឹតនៅឡើយ។

ដើម្បីឱ្យមានភាពរលូនក្នុងការងារ ពិសេសពាក់ព័ន្ធនឹងការងារចុះបញ្ជីដីបន្ត ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ សូមធ្វើការណែនាំដល់គ្រប់មន្ទីររៀបចំ ដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីខេត្ត ក្រុង ដូចតទៅ :

• ត្រូវបន្តពង្រឹង ណែនាំដល់មន្ត្រីក្រោមឱវាទ ជាអាទិ៍ ថ្នាក់ដឹកនាំការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុក ខណ្ឌ មន្ត្រីទទួលបន្ទុកកាន់កាប់ឯកសារ (មន្ត្រីអភិរក្សសុរិយោដី)ឱ្យខិតខំយកចិត្តទុកដាក់ បង្កើនស្មារតីទទួលខុសត្រូវខ្ពស់ក្នុងការកសាងឯកសារមូលដ្ឋាន ដូចជាកិច្ចសន្យាលក់ លិខិតអំណោយផ្ទាល់ ការបញ្ជាក់អំពីប្រភេទទ្រព្យ ការបញ្ជាក់អំពីអត្តសញ្ញាណម្ចាស់ទ្រព្យ និងកិច្ចសន្យាដាក់បន្ទុកលើអចលនវត្ថុជាដើម ធ្វើការផ្ទៀងផ្ទាត់ ត្រួតពិនិត្យសុពលភាព ភាពត្រឹមត្រូវ និងគ្រប់គ្រាន់នៃឯកសារ ។

អាស័យដ្ឋាន : លេខ ៧៧១-៧៧៣ មហាវិថី ព្រះមុនីវង្ស សង្កាត់ បឹងត្របែក ខណ្ឌ ចំការមន ក្រុងភ្នំពេញ
Tel/Fax : (855-23) 215 660, e-mail : mlmupc@Camnet.Com.Kh

ធ្វើលេខាចារឹកនៅក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ឬសៀវភៅគោលបញ្ជីដី និងចុះបន្តការក្នុងប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬក្នុងវិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ តាមរូបមន្តកំណត់ ។

• ការចុះបញ្ជីដីបន្តទាក់ទងនឹងការប្រែប្រួលលក្ខណៈរូបនៃក្បាលដី : ការប្រែប្រួលលក្ខណៈរូបនៃក្បាលដី អាចកើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងខាងរន្ធៈ ឬដោយសេចក្តីសំរេចរបស់តុលាការ ឬដោយធម្មជាតិ ។

មន្ត្រីទទួលបន្ទុកអនុវត្ត ត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ និងទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ ក្នុងការវាស់វែង និងការកសាងឯកសារ(សលាកប័ត្របំបែកក្បាលដី, សលាកប័ត្របង្រួមក្បាលដី) ។ លើការងារវាស់វែង ត្រូវយកចិត្តទុកដាក់លើភាពទៀងទាត់ និងច្បាប់ ឬលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗ ដូចជាការកំណត់ចំណីផ្លូវ ការបំរុងទុក ការហាមឃាត់ ជាដើម ។ លើការងារកសាងឯកសារ ត្រូវប្រុងប្រយ័ត្នអំពីអត្តសញ្ញាណម្ចាស់ក្បាលដីជាប់ព្រំ ដែលត្រូវផ្តិតមេដៃឯកភាពអំពីព្រំដីលើឯកសារ ។

បន្ទាប់ពីពិនិត្យឃើញថាឯកសារត្រឹមត្រូវ និងគ្រប់គ្រាន់ហើយ មន្ត្រីទទួលបន្ទុក ត្រូវធ្វើលេខាចារឹកក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ឬសៀវភៅគោលបញ្ជីដី និងក្នុងប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ។ ដោយឡែក ចំពោះវិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ដែលបានចេញក្នុងតំបន់ធ្វើការវិនិច្ឆ័យ ត្រូវប្រមូលវិញ្ញាបនប័ត្រចាស់ រួចចេញវិញ្ញាបនប័ត្រថ្មីជូនម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃក្បាលដី ដែលត្រូវបានបំបែក ឬបង្រួម វិញ ។

II.-**អំពីការកាន់កាប់ឯកសារសុរិយោដី ..**

ឯកសារសុរិយោដីរួមមាន ប្លង់សុរិយោដី(Cadastral Index Map) ផែនទីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ(Sporadic Index Map) សៀវភៅគោលបញ្ជីដី សៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ និងឯកសាររណប ។

១.-ប្លង់សុរិយោដី គឺជាប្លង់រួមនៃក្បាលដីទាំងឡាយក្នុងតំបន់ធ្វើការវិនិច្ឆ័យដែលបង្ហាញអំពីស្ថានភាពឋានលេខា (Situation topographique) នៃក្បាលដី : រូបសណ្ឋានដី ទីតាំងដី ព្រំប្រទល់ដី ប្រភេទដី និងអ្វីៗដែលមានលើដី ដូចជាសំណង់ ផ្លូវ អណ្តូងទឹក...។ ក្នុងប្រព័ន្ធសុរិយោដីទំនើប(Cadastre informatisé) ប្លង់សុរិយោដីបង្ហាញតាំងពីអ្វីៗនៅក្រោមដី

ទៀត ដូចជា ប្រព័ន្ធលូ ប្រព័ន្ធខ្សែភ្លើង បណ្តាញឧស្ម័ន បណ្តាញទូរគមនាគមន៍... ។ ប្លង់សុរិយោដី គ្របដណ្តប់តំបន់ដែលបានធ្វើការវិនិច្ឆ័យ ដោយមានកំណត់ព្រំប្រទល់កម្មសិទ្ធិសាធារណៈ ឬ/និងកម្មសិទ្ធិឯកជនទាំងអស់ ហើយមានបញ្ជាក់អំពីប្រភេទដី ដូចជា ដីផ្ទះ ដីព្រៃ ដីលិចទឹក ដីសំរាប់សំណង់ឧស្សាហកម្មជាដើម ។ ការកសាងប្លង់សុរិយោដីត្រូវអនុវត្តតាមនីតិវិធីដែលត្រូវចែងក្នុងអនុក្រឹត្យលេខ ៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃ ៣១ ឧសភា ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធី នៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី ។

មន្ត្រីទទួលបន្ទុកកាន់កាប់ប្លង់សុរិយោដី ត្រូវតែជាមន្ត្រីជំនាញ ហើយទទួលខុសត្រូវក្នុងការធ្វើបន្តការទូរភាល់ការផ្លាស់ប្តូរ ប្រែប្រួលទ្រង់ទ្រាយនៃក្បាលដី ដែលបណ្តាលមកពីការបំបែកក្បាលដី ការបង្រួមក្បាលដី ដោយការព្រមព្រៀង ឬដោយសេចក្តីសំរេចរបស់តុលាការ ឬដោយតម្រូវការនៃប្រយោជន៍សាធារណៈ ឬដោយធម្មជាតិ (តំរូលេខ ២)។

ក.-ការប្រែប្រួលដោយការបំបែកក្បាលដី : បន្ទាប់ពីឯកសារនៃការបំបែកក្បាលដីត្រូវបានសំរេចហើយ លេខក្បាលដីដើមក្នុងប្លង់សុរិយោដី ត្រូវលុបចោល ហើយដាក់លេខថ្មី។ លេខថ្មី គឺជាលេខបន្តពីលេខចុងក្រោយបង្អស់ នៃក្បាលដីក្នុងភូមិនីមួយៗ ។

ខ.-ការប្រែប្រួលដោយការបង្រួមក្បាលដី : ដូចគ្នានឹងចំណុច(ក)ដែរ បន្ទាប់ពីឯកសារនៃការបង្រួមក្បាលដី ត្រូវបានសំរេចហើយ លេខក្បាលដីទាំងឡាយដែលត្រូវបានបង្រួម ត្រូវលុបចោល ហើយជំនួសវិញដោយលេខថ្មី ដែលជាលេខចុងក្រោយបង្អស់នៃក្បាលដីក្នុងភូមិ ។

គ.-ការប្រែប្រួលដោយធម្មជាតិ : ទ្រង់ទ្រាយនៃក្បាលដី អាចប្រែប្រួលដោយធម្មជាតិ ពិសេសចំពោះក្បាលដី ដែលស្ថិតនៅជាប់មាត់ទឹកទន្លេ ស្ទឹង ឬព្រែក ។ ការប្រែប្រួលនេះ អាចថយទំហំ(ករណីដីបាក់) និងអាចកើនទំហំ (ករណីដីដុះ) ។

លេខក្បាលដី ទាក់ទងគ្នានឹងទំហំដី មានន័យថា បើប្រែប្រួលទំហំ គឺមិនមែនក្បាលដីលេខហ្នឹងទេ នោះគឺក្បាលដីថ្មី ដូច្នេះ ត្រូវលុបលេខក្បាលដីចាស់ ហើយដាក់លេខថ្មីជំនួសវិញ ដូចករណីបំបែក ឬបង្រួមក្បាលដី ។

២.-ផែនទីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ : គឺជាប្លង់សុរិយោដី ដែលកសាងឡើងតាមនីតិ-

វិធីនៃការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ អនុលោមតាមអនុក្រឹត្យលេខ ៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០០២ ។ មន្ត្រីទទួលបន្ទុក ត្រូវធ្វើបវន្តការ នូវរាល់ក្បាលដីស្នើសុំចុះបញ្ជីដែលបានបិទផ្សាយរួច និងគ្មានការជំទាស់តវ៉ា ឬបន្ទាប់ពីបានសម្រុះសម្រួលដោះស្រាយរួច ឬបានដោះស្រាយរួចដោយគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ ។ ការកសាងផែនទីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ និងការធ្វើបវន្តការលើផែនទីនេះត្រូវបញ្ជាក់ឱ្យច្បាស់នូវសញ្ញាសំគាល់ចំពោះក្បាលដី(គំរូលេខ ៣) ។

ក្នុងការធ្វើបវន្តការលើផែនទីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ មន្ត្រីទទួលបន្ទុក ត្រូវគោរពតាមស្តង់ដារបច្ចេកទេស អំពីមាត្រដ្ឋាន និងភាពទៀងទាត់ ។

៣.-សៀវភៅគោលបញ្ជីដី : សៀវភៅគោលបញ្ជីដី គឺជាសៀវភៅផ្លូវការ មានតម្លៃពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់ ប្រើសំរាប់កត់ត្រានូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ និងរាល់ព័ត៌មានទាក់ទងនឹងអត្តសញ្ញាណក្បាលដីនីមួយៗ(លេខក្បាលដី, ទីតាំងដី, រូបសណ្ឋាន និងលក្ខណៈប្រើប្រាស់ដី...) អត្តសញ្ញាណម្ចាស់(ឈ្មោះ, ឆ្នាំ និងទីកន្លែងកំណើត, សាវតារ, អាសយដ្ឋាន...) ប្រភេទទ្រព្យ ប្រភព និងបន្ទុកលើក្បាលដី ។

អាស្រ័យដោយបច្ចុប្បន្ន នៅប្រទេសកម្ពុជាយើង មិនទាន់មានបណ្តាញកុំព្យូទ័រ (Computer Network) ភ្ជាប់ដល់មូលដ្ឋាន ការធ្វើលេខាចារឹក និងការចុះបវន្តការក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី ក៏ដូចជាលើប្លង់សុរិយោដី ធ្វើឡើងតាមវិធីកត់ត្រាដោយដៃ ។ ការធ្វើលេខាចារឹក និងការចុះបវន្តការនេះ ត្រូវធ្វើឡើងឱ្យស្របគ្នានៅគ្រប់ថ្នាក់ ក្រោមការទទួលខុសត្រូវរបស់ថ្នាក់ដឹកនាំ នៃថ្នាក់នីមួយៗ ។

មានតែមន្ត្រីទទួលបន្ទុកការងារអភិរក្សប៉ុណ្ណោះ ដែលមានសមត្ថកិច្ចគាន់គាប់ ធ្វើលេខាចារឹក និងចុះបវន្តការក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី លើផែនទីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ និងលើប្លង់សុរិយោដី ។ ការសាកសួរព័ត៌មាន ការពិនិត្យមើលទិន្នន័យក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី ត្រូវធ្វើឡើងក្រោមការទទួលខុសត្រូវរបស់មន្ត្រីទទួលបន្ទុក នៅក្នុងការិយាល័យ មិនអនុញ្ញាតឱ្យយកសៀវភៅគោលបញ្ជីដីចេញពីការិយាល័យ ដោយគ្មានការយល់ព្រមពីថ្នាក់ដឹកនាំ បានឡើយ ។

ដោយឡែក ចំពោះប្រព័ន្ធព័ត៌មានដីធ្លី(LIS) នៅថ្នាក់កណ្តាល និងនៅថ្នាក់ខេត្ត ក្រុង

ដែលបានទទួលប្រតិភូកម្មពីក្រសួង ដែលរួមមានប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី ត្រូវធ្វើឱ្យទាន់សម័យ(Update)ក្នុងកុំព្យូទ័រ នូវទិន្នន័យពីការប្រែប្រួល ផ្លាស់ប្តូរ បន្ទាប់ពីបានទទួលការាងផ្លាស់ប្តូរ ។ ការធ្វើឱ្យទាន់សម័យ(Update)ក្នុងកុំព្យូទ័រនេះ ក៏ត្រូវឱ្យបានស្របគ្នាដែរ រវាងថ្នាក់កណ្តាល និងថ្នាក់ខេត្ត ក្រុង ដោយត្រូវផ្តល់ព័ត៌មានពីការប្រែប្រួលទិន្ន-ន័យ ទៅវិញទៅមក ក្រោមការទទួលខុសត្រូវរបស់ថ្នាក់ដឹកនាំ នៃថ្នាក់នីមួយៗ ។

របៀបរបបនៃការធ្វើឱ្យទាន់សម័យ(Update) នៃទិន្នន័យក្នុងកុំព្យូទ័រ ត្រូវធ្វើឡើងនៅពេលដែលពិនិត្យឃើញថាឯកសាររណបត្រឹមត្រូវ និងគ្រប់គ្រាន់ហើយ រួចបោះពុម្ព(Print) សំរាប់ តើបចុះបរន្តការដោយដៃក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី និងប័ណ្ណ។

៤.-សៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ : សៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ គឺជាសៀវភៅផ្លូវការមានតម្លៃពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់ ប្រើសំរាប់កត់ត្រានូវសិទ្ធិភោគៈ និងរាល់ព័ត៌មានទាក់ទងនឹងអត្តសញ្ញាណក្បាលដីនីមួយៗ(លេខក្បាលដី, ទីតាំងដី, រូបភាព និងលក្ខណៈប្រើប្រាស់ដី...) អត្តសញ្ញាណម្ចាស់(ឈ្មោះ, ឆ្នាំ និងទីកន្លែងកំណើត, សាវតារ, អាសយដ្ឋាន...) ប្រភេទទ្រព្យ ប្រភព និងបន្ទុកលើក្បាលដី ដូចសៀវភៅគោលបញ្ជីដី ដែរ។

ការកាន់កាប់ ការធ្វើលេខាចារឹក និងការចុះបរន្តការក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ត្រូវធ្វើឡើងតាមរបៀបរបប ដូចគ្នានឹងក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី ដែរ ។

រាល់ការផ្លាស់ប្តូរសិទ្ធិពីភោគៈក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ មកកម្មសិទ្ធិដោយលក្ខ-ខណ្ឌរយៈពេលកាន់កាប់ ៥ឆ្នាំ ត្រូវបានបំពេញ និងព្រំដីមាននិយាមកាច្បាស់លាស់ ឬដោយតំបន់ដែលក្បាលដីភោគៈនោះ ត្រូវបានធ្វើការវិនិច្ឆ័យ និងបិទផ្សាយជាសាធារណៈរួចអនុលោមតាមអនុក្រឹត្យលេខ ៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០០២ ក្បាលដីភោគៈនោះ នឹងត្រូវផ្ទេរមកកត់ត្រាចូលក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីវិញ ។

ម្យ៉ាងទៀត ប្រធាននាយកដ្ឋានអភិរក្សសុរិយោដី ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូប-នីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីខេត្ត-ក្រុង ត្រូវសហការជិះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ក្នុងតំបន់ដែលបានចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធរួច ដោយត្រូវ :

• បើការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ បានធ្វើរួចទាំងឃុំ មានន័យថាក្បាលដីទាំងអស់ក្នុងគ្រប់ភូមិនៃឃុំ ត្រូវបានចុះបញ្ជីហើយ ត្រូវធ្វើការផ្ទៀងផ្ទាត់ ធ្វើអត្តសញ្ញាណក្បាលដី ឈ្មោះម្ចាស់ដី លេខប័ណ្ណ ក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ និងធ្វើការកត់ត្រាបញ្ជូនទៅលេខ

សៀវភៅគោលបញ្ជីដី និងលេខក្បាលដី ។ ចំពោះសៀវភៅគោលបញ្ជីដី ក៏ត្រូវកត់ត្រាលេខក្បាលដី(លេខអាទិសង្កេត) ដែលក្បាលដីនោះត្រូវបានប្រើលេខថ្មីតាមប្រព័ន្ធ UPRN ។ ករណីនេះ សៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ត្រូវបានបញ្ឈប់ ដោយមិន្នន័យទាំងអស់ក្នុងសៀវភៅនេះ ត្រូវបានផ្ទេរទៅសៀវភៅគោលបញ្ជីដីវិញ ។

• បើការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ មិនទាន់បានធ្វើរួចទាំងឃុំ មានន័យថាក្បាលដីមួយចំនួនក្នុងភូមិនៃឃុំ មិនទាន់ត្រូវបានចុះបញ្ជី នោះសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ត្រូវបានបន្តប្រើចំពោះតែភូមិណាដែលក្បាលដី មិនទាន់បានចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ។

៥.-ឯកសារវណប :

ក.-លិខិតសញ្ញាទាក់ទងនឹងការផ្ទេរសិទ្ធិ ដែលរួមមានកិច្ចសន្យាលក់ កិច្ចសន្យាដូរ កិច្ចសន្យាអោយ ត្រូវធ្វើឡើងតាមរូបមន្តនៃលិខិតយថាភូត និងត្រូវបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាពីការផ្ទេរ ។ លិខិតសញ្ញាទាំងនេះ ជាលិខិតផ្លូវការ មានតម្លៃពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់ដែលត្រូវតំកល់ទុកយ៉ាងប្រុងប្រយ័ត្ន មានរបៀប និងសុវត្ថិភាពជាទីបំផុត ។

ខ.-សេចក្តីសំរេចរបស់តុលាការ ដែលរួមមានសាលក្រម និងសាលដីកា ត្រូវតែជាច្បាប់ដើម ឬជាច្បាប់ចម្លងដោយធ្វើនីត្យានុកូលកម្ម(Légaliser) ។

គ.-លិខិតបញ្ជាក់ :

• អំពីប្រភេទទ្រព្យ : លិខិតបញ្ជាក់អំពីប្រភេទទ្រព្យ ជាលិខិតដែលប្រកាសដោយម្ចាស់ទ្រព្យ មានសាក្សីដឹងឮ និងបញ្ជាក់ដោយមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ។ ក្នុងករណីម្ចាស់ទ្រព្យមានប្តី ឬប្រពន្ធ ដើម្បីក្លាយជាទ្រព្យផ្ទាល់ខ្លួន(PM ឬ PF) ចាំបាច់ត្រូវមានការទទួលស្គាល់ ឬយល់ព្រមពីសហព័ទ្ធម្ខាងទៀត ។ ទ្រព្យផ្ទាល់ខ្លួន គឺជាទ្រព្យដែលសហព័ទ្ធទទួលបាន ឬមានមុនរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍ និងទ្រព្យដែលសហព័ទ្ធ ទទួលបានផ្ទាល់ក្រោយរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍ តាមរយៈអំណោយ មរតក ឬអច្ចយ័ទាន ជាដើម។

• អំពីស្ថានភាពស៊ីវិល : លិខិតបញ្ជាក់អំពីស្ថានភាពស៊ីវិល គឺជាលិខិតចេញដោយមេឃុំ ចៅសង្កាត់ បញ្ជាក់អំពីភាពលីវ មេម៉ាយ ពោះម៉ាយ ឬមរណភាព របស់ម្ចាស់ទ្រព្យ ។ ដោយបច្ចុប្បន្ន យើងមិនទាន់កសាងសៀវភៅអត្រានុកូលដ្ឋានបានចប់សព្វគ្រប់ លិខិតបញ្ជាក់អំពីស្ថានភាពស៊ីវិលរបស់ម្ចាស់ទ្រព្យ គឺជាឯកសារសំខាន់ក្នុងការងារចុះ

បញ្ជីដីធ្លី ពិសេសទាក់ទងនឹងការកំណត់ប្រភេទទ្រព្យ ដូចជា ទ្រព្យលីវ ទ្រព្យផ្ទាល់ខ្លួនខាងប្រពន្ធ ទ្រព្យផ្ទាល់ខ្លួនខាងប្ដី ទ្រព្យរួមប្ដីប្រពន្ធ សហកម្មសិទ្ធិ... និងទាក់ទងនឹងទំនាក់ទំនងញាតិក្នុងការជំរះមរតក ។

• លិខិតផ្សេងៗទៀត : មានលិខិតរណបផ្សេងៗទៀត ដែលជាប្រភេទលិខិតបញ្ជាក់ដែរ ដូចជាលិខិតបញ្ជាក់អំពីអាសយដ្ឋាន ឬទីលំនៅ, លិខិតបញ្ជាក់អំពីកាលបរិច្ឆេទនៃការកាន់កាប់ដី, លិខិតស្នើកែតម្រូវ, លិខិតបញ្ជាក់អះអាងផ្សេងៗ,... ។

ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការកសាងឯកសារ ការត្រួតពិនិត្យសុពលភាព ភាពត្រឹមត្រូវ និងគ្រប់គ្រាន់នៃឯកសារ និងការកាន់កាប់ឯកសារសុរិយោដី ។ ឯកសារសុរិយោដី មិនត្រូវឱ្យមានការកោសលុប ឬសរសេរជ្រៀត បន្ថែម សរសេរត្រួត ឬគូសបន្ថែម បានឡើយ ។ ការកែតម្រូវក្នុងឯកសារសុរិយោដីដែលទាក់ទងនឹងកំហុសបច្ចេកទេស អាចប្រព្រឹត្តទៅបាន លុះត្រាតែមានឯកសារបញ្ជាក់ត្រឹមត្រូវ ។

ក្រសួងសង្ឃឹមយ៉ាងមុតមាំថា អស់លោក លោកស្រីប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីខេត្ត ក្រុងទាំងអស់ នឹងខិតខំអនុវត្តសារាចរណែនាំនេះមានប្រសិទ្ធភាព ។ នៅពេលដែលក្រសួង កំពុងរៀបចំពិនិត្យកែលំអឯកសារទាក់ទងនឹងការផ្ទេរសិទ្ធិ ការធានា និងការបង្កើតសិទ្ធិផ្សេងៗលើក្បាលដី គំរូឯកសារគតិយុត្ត និងនីតិវិធីដែលបានអនុវត្តកន្លងមកក្នុងប្រព័ន្ធចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យប្រើប្រាស់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីបន្តនេះ ។

សេចក្ដីណែនាំអនុវត្តនេះ មានអានុភាពចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាតទៅ ។

<u>កន្លែងទទួល</u> :

-ខុទ្ទកាល័យសម្ដេចនាយករដ្ឋមន្ត្រី
-ទីស្ដីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
"ដើម្បីជូនជ្រាប"
-គ្រប់អគ្គនាយកដ្ឋានក្រោមឱវាទក្រសួង
-គ្រប់មន្ទីរ ដ.ន.ស.សខេត្ត ក្រុង
"ដើម្បីអនុវត្ត"
- ឯកសារ

អ៊ឹម ឈុនលឹម

គំរូលេខ ១

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

តារាងស្រង់លេខប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិ

(ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ)

ដែលបានចេញកន្លងមក ក្នុងតំបន់ធ្វើការវិនិច្ឆ័យ

នៅភូមិ........ ឃុំ/សង្កាត់......... ស្រុក/ខណ្ឌ.......... ខេត្ត/ក្រុង........

ល.រ	លេខប័ណ្ណចាស់	កាលបរិច្ឆេទប័ណ្ណ	លេខប័ណ្ណថ្មី /ក្បាលដី	កាលបរិច្ឆេទប័ណ្ណ	លេខសៀវភៅគោលបញ្ជី	ផ្សេងៗ

.............., ថ្ងៃទី..... ខែ.......... ឆ្នាំ..........

ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម

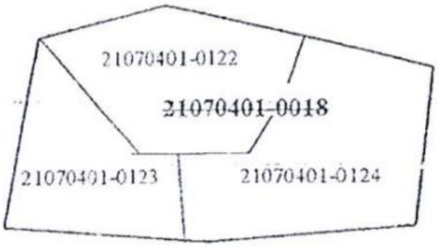
សំណង់ និងសុរិយោដី,

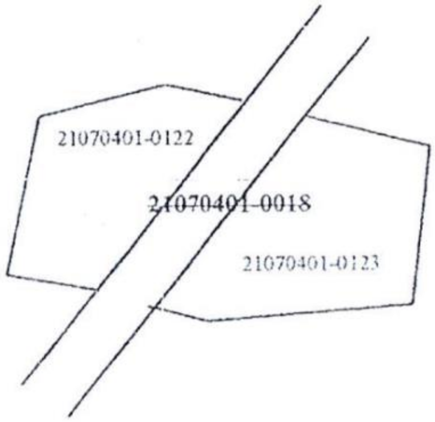
គំរូលេខ ២

ការប្រែប្រួលលក្ខណៈរូបនៃក្បាលដី

ក.-ការប្រែប្រួលដោយការបំបែកក្បាលដី

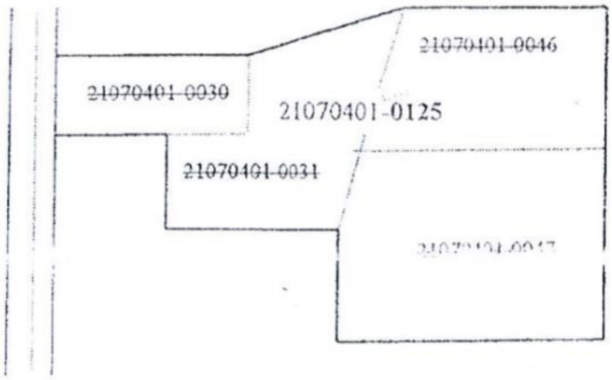
ឧទាហរណ៍ : ក្បាលដីលេខ ២១០៧០៤០១-០០១៨ ត្រូវបានបំបែកជា ៣ក្បាលដី ។ លេខ ២១០៧០៤០១-០០១៨ ត្រូវគូសលុប ហើយជំនួសដោយលេខថ្មី ២១០៧០៤០១-០១២២(លេខចុងក្រោយបង្អស់នៃក្បាលដីក្នុងភូមិ មុនបំបែកក្បាលដីគឺ ២១០៧០៤០១-០១២១) ហើយក្បាលដីថ្មី ២ទៀត ត្រូវដាក់លេខបន្តគឺ ២១០៧០៤០១-០១២៣ និង ២១០៧០៤០១-០១២៤។





ខ.-ការប្រែប្រួលដោយការបង្រួមក្បាលដី

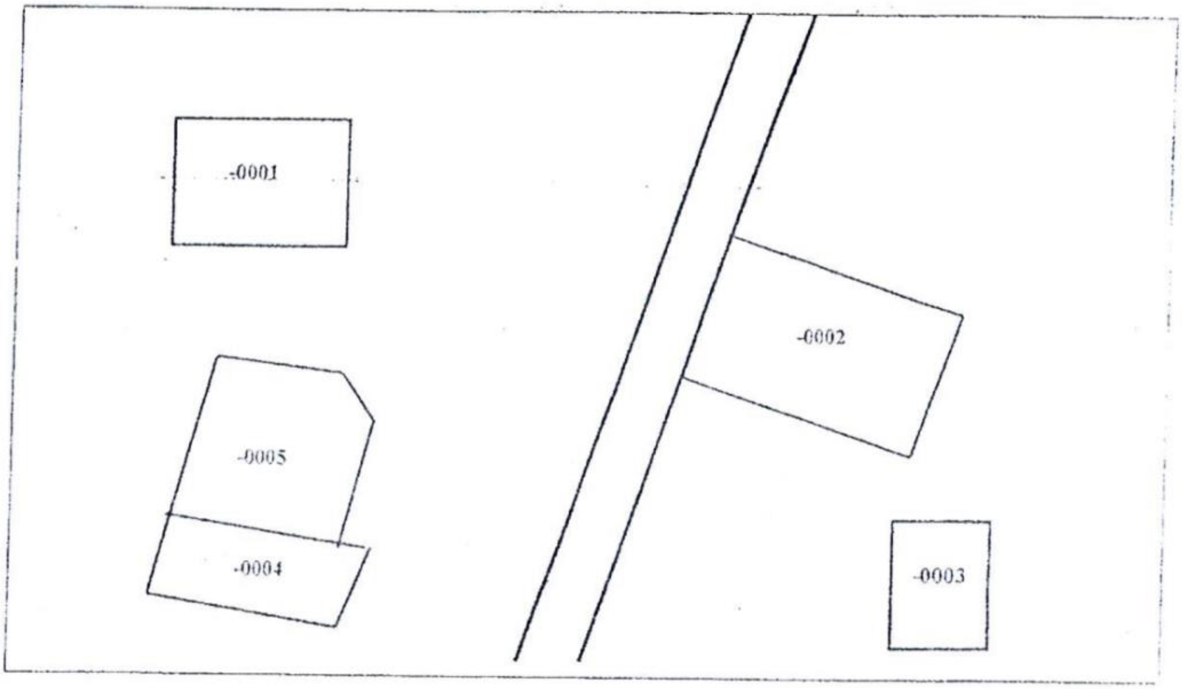
ឧទាហរណ៍ : ក្បាលដីលេខ ២១០៧០៤០១-០០៣០, ក្បាលដីលេខ ២១០៧០៤០១-០០៣១, ក្បាលដីលេខ ២១០៧០៤០១-០០៤៦ និងក្បាលដីលេខ ២១០៧០៤០១-០០៤៧ ត្រូវបានបង្រួមមកក្បាលដីតែមួយ ។ ត្រូវគូសលុបលេខក្បាលដីទាំង ៤ នេះ ហើយជំនួសដោយលេខ ២១០៧០៤០១-០១២៥(បន្ទាប់លេខក្បាលដីចុងក្រោយបង្អស់ក្នុងភូមិ) ។



គំរូលេខ ៣ៈ

ផែនដីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ

ភូមិ............ ឃុំ/សង្កាត់............. ស្រុក/ខណ្ឌ............ ខេត្ត/ក្រុង.............



មាត្រដ្ឋាន : ១/៤ ០០០

<u>សំគាល់</u> :

❖ក្បាលដីលេខ...(UPRN) -0003 ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធកាន់កាប់អចលនវត្ថុ
លេខ........... ចុះថ្ងៃ...............

❖......

ឧបសម្ព័ន្ធទី៣

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ...............................ភេទ...........ឆ្នាំកំណើត...........សញ្ជាតិ.......
ជាតំណាងអង្គភាព ឬ ក្រុមហ៊ុន ....
មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន/ទីស្នាក់ការ... ជាម្ចាស់បំណុល ។

សូមគោរព
លោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី រាជធានី/ខេត្ត.......

កម្មវត្ថុ ៖ សំណើរសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នៅលើប័ណ្ណ/វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ........................ចុះថ្ងៃទី..............................។
យោង ៖ កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចុះថ្ងៃទី...។

តបតាមកម្មវត្ថុ និងយោងខាងលើ ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ សូមមេត្តាលោកប្រធានជ្រាបថា ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ ឬ ក្រុមហ៊ុន...បានចុះកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាមួយឈ្មោះ/ក្រុមហ៊ុន............................តំណាងដោយ..មានទីលំនៅ/ទីស្នាក់ការ...ដែលបានយកអចលនទ្រព្យមកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ។

អាស្រ័យហេតុនេះ ដើម្បីឲ្យខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ ឬ ក្រុមហ៊ុនមានសិទ្ធិតាមផ្លូវច្បាប់លើអចលនទ្រព្យ ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ តំណាងក្រុមហ៊ុន សូមលោកប្រធានមេត្តាអនុញ្ញាតចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅក្នុងឯកសារសុរិយោដី និង នៅលើប័ណ្ណដីលេខ ....ចុះថ្ងៃទី......................ដោយអនុគ្រោះ ។

...............ថ្ងៃទី..........ខែ..........ឆ្នាំ...........
ហត្ថលេខា ឬ ស្នាមមេដៃ
(សាមីខ្លួន ឬ តំណាងក្រុមហ៊ុន)

ភ្ជាប់មកជាមួយ ៖
- ប័ណ្ណដីលេខ.............................
- កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍...........

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ..............................ភេទ...........ឆ្នាំកំណើត...........សញ្ជាតិ.......
ជាតំណាងអង្គភាព ឬក្រុមហ៊ុន ....
មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន/ទីស្នាក់ការ.. ជាម្ចាស់បំណុល ។

សូមគោរព
លោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី រាជធានី/ខេត្ត.......

កម្មវត្ថុ ៖ សំណើរសុំចុះបញ្ជីលើកលែងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នៅលើប័ណ្ណ/វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ........................ចុះថ្ងៃទី...............................។
យោង ៖ លិខិត/កិច្ចសន្យាបញ្ចប់សិទ្ធិអចិន្ត្រៃយ៍ចុះថ្ងៃទី...។

តបតាមកម្មវត្ថុ និង យោងខាងលើ ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ សូមមេត្តាលោកប្រធានជ្រាបថា ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ ឬក្រុមហ៊ុន.......................................បានចុះកិច្ចសន្យាបញ្ចប់សិទ្ធិអចិន្ត្រៃយ៍ជាមួយឈ្មោះ/ក្រុមហ៊ុន.......................................តំណាងដោយ..មានទីលំនៅ/ទីស្នាក់ការ..ដែលបានយកអចលនទ្រព្យមកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ។

អាស្រ័យហេតុនេះ ដើម្បីបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬបន្ទុកលើអចលនវត្ថុដូចមានប័ណ្ណខាងលើ ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ ឬក្រុមហ៊ុន សូមលោកប្រធានមេត្តាចុះបញ្ជីបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅក្នុងឯកសារសុរិយោដី និង នៅលើប័ណ្ណដីលេខ ....ចុះថ្ងៃទី......................ដោយអនុគ្រោះ ។

...............ថ្ងៃទី...........ខែ..........ឆ្នាំ...........
ហត្ថលេខា ឬ ស្នាមមេដៃ
(សាមីខ្លួន ឬ តំណាងក្រុមហ៊ុន)

ភ្ជាប់មកជាមួយ ៖
- ប័ណ្ណដីលេខ..
- លិខិត (កិច្ចសន្យាបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍)

ឧបសម្ព័ន្ធទី៤

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង

លេខ : ៣ន.0002

ខេត្ត ក្រុង : ព្រះសីហនុ

ស្រុក ខណ្ឌ : ក្រុងព្រះសីហនុ

ឃុំ សង្កាត់ : កោះរ៉ុង

ភូមិ : ព្រែកស្វាយ

ផ្លូវ :

សន្ទឹកផែនទីលេខ :

លេខក្បាលដី : A/V 0002

ទំហំ : 20830 ម²

ប្រភេទដី :

រូបភាពប្រើប្រាស់ :

ភតិបតី : រដ្ឋ

រយៈពេល99 ឆ្នាំ ចាប់ពី04.06.2008 ដល់03.06.2107

ភ្នំពេញ,ថ្ងៃទី 07 ខែ មេសា ឆ្នាំ 2009

មាត្រដ្ឋាន :......................

យោង [1] : បណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ លេខ: ៣.៦008305 ចុះថ្ងៃ16.05.2009

តប.ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រី ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

អគ្គនាយកសុរិយោដី និង ភូមិសាស្ត្រ

លឹម វ៉ាន់

[1] បណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី , បណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

ប្រយ័ត្ន: បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនេះ ដោយបានចំណែកជាកេរ្តិ៍ក្តិ ទទួលទិញ-ដូរក្តី ទទួលបណ្តាំ ឬហ៊ីប៉ូតែកគ្គ ឬជួលរយៈពេលវែង ចូរលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់ដីទៅធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ នៅចំពោះមុខមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចដើម្បីផ្លាស់ឈ្មោះ ឬធ្វើលេខាចារិកនៅការិយាល័យរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុកដែលដីធ្លីលោកអ្នកស្ថិតនៅ ព្រោះបើកាលណាមិនបានបំពេញកិច្ចទាំងនេះទេ អចលនវត្ថុនោះនឹងទុកជាធានាប្រាក់លោកអ្នកក៏មិនកើត ឬទុកជាកម្មសិទ្ធិរបស់លោកអ្នកក៏ពុំបាន។

No. 0493106

តារាងផ្លាស់ប្តូរ

ទំហំដី				អត្តសញ្ញាណកូលដ្ឋានតតិកៈ			ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
ហិកតា	អា	សង់ទីអា	ព្រំប្រទល់	នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាចារឹកដោយសង្ខេបនៃ លិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
02	08	30	ជ.	ក្រុមហ៊ុនប្រូនអិនវើលអេន. ខូអិលធីឌី			ជួលពីររយៈពេល 99(កៅសិបប្រាំបួន)ឆ្នាំ		យោងសំណុំលិខិតក្រុមហ៊ុន.
			ត.				ចាប់ពី04.6.2008ដល់03.6.2107		ចុះបញ្ជីនិងតំកល់នៅ.
			ក.				សំបុត្រចុះថ្ងៃ 27.7.2007 07.4.09		ក្រសួងពាណិជ្ជកម្មលេខ.
			ល.						1866/07 ចុះថ្ងៃ 27.3.2008

ក្រដាសពុម្ពលេខ.៩

ឈ្មោះដី : .... ឈ្មោះភូមិ [illegible]

ព្រំប្រទល់ :

ខាងជើង : សមុទ្រ

ខាងត្បូង : សមុទ្រ

ខាងកើត : សមុទ្រ

ខាងលិច : សមុទ្រ

ក្រុងព្រះសីហនុ ថ្ងៃទី 06 ខែ មីនា ឆ្នាំ 2009

ប្រធានការិយាល័យ[illegible]ដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល.

មិន_ម៉ុន

បកាស : បើលោកអ្នកបានទទួលប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុនេះ ដោយបានចំណែក ជាកេរ្តិ៍ ទទួលទិញដូរក្តី ឬទទួលអំណោយក្តី ចូរលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់អចលនវត្ថុទៅធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ នៅចំពោះមុខមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច ឬ ផ្លាស់ឈ្មោះនៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាលស្រុក-ខ័ណ្ឌ ព្រោះបើកាលណាមិនបានបំពេញកិច្ចទាំង នេះទេ អចលនវត្ថុនោះនឹងទុកជាធានាប្រាក់លោកអ្នកក៏មិនកើត ឬទុកជាសិទ្ធិកាន់កាប់របស់លោកអ្នកក៏ពុំបាន ។

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ

លេខ : ព.ន 008305

ឃុំ-សង្កាត់ : កោះរ៉ុង

ស្រុក-ខ័ណ្ឌ : ក្រុងព្រះសីហនុ

ខេត្ត-ក្រុង : ព្រះសីហនុ

ក្រុងព្រះសីហនុ ,ថ្ងៃទី ១៦ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០០៩

គ.ប [illegible]ដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់

ប្រធាន[illegible]ដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី

ស្វ_សុខ

លេខ : AY. 0002

អក្សរសញ្ញាខ្លួន [illegible] 1

ភិនភាគក្បាលដី				អត្រានុកូលដ្ឋានអ្នកកាន់កាប់				ការផ្លាស់ប្ដូរ		សេចក្ដីផ្សេងៗ
ប្រភេទដី	ទំហំ			នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន ទាំងប្ដី ប្រពន្ធ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងស្រុកកំណើត	សាវតារ	សញ្ជាតិ	លេខាចារិកដោយសង្ខេបនៃលិខិត សញ្ញា និងសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
	ហ	អ	ស							
[illegible]	02	08	30	[illegible] ([illegible]) ([illegible])	✓	✓	✓	[illegible] 06.03.2009 [illegible]	[illegible] 07.4.09 27.07.07	[illegible] (1). [illegible] 08.4.09 05.7.07

ឧបសម្ព័ន្ធទី១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១១៤...ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែសីហា ឆ្នាំ ២០០៧

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង

លេខ : ....

ខេត្ត តាកែវ

ស្រុក គិរីវង្ស

ឃុំ ព្រះបាទជាន់ជុំ

ភូមិ កំពង់

សន្លឹកផែនទីលេខ : 5930-II 65

លេខក្បាលដី : 21040202-0245

ទំហំ : 1660 ម²

ប្រភេទដី :

រូបភាពប្រើប្រាស់ :

ភតិបតី :

រយៈពេល ...ឆ្នាំ ចាប់ពី... ... ... ដល់... ... ...

ភ្នំពេញ. ថ្ងៃទី ..... ខែ .... ឆ្នាំ ២០០៧

ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រី ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

មាត្រដ្ឋាន 1/2000

៤

តារាងផ្លាស់ប្តូរ

អត្រានុកូលដ្ឋានគតិកៈ			ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាចារិកដោយសង្ខេបនៃ លិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
១	២	៣	៤	៥	៦

ឧបសម្ព័ន្ធទី២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១១៤...ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែ.សីហា ឆ្នាំ ២០០៧

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

លេខ : ....

ខេត្ត តាកែវ

ស្រុក គិរីវង្ស

ឃុំ ព្រះបាទជាន់ជុំ

ភូមិ កំពង់

សន្លឹកផែនទីលេខ : 5930-II 65

លេខក្បាលដី : 21040202-0245

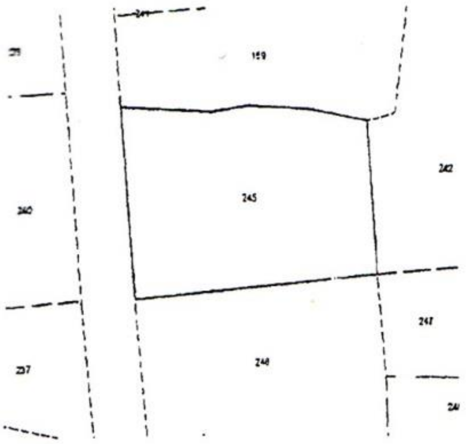
ទំហំ : 1660 ម²

ប្រភេទដី :

រូបភាពប្រើប្រាស់ដី :

កម្មសិទ្ធិករនៃដី :

រយៈពេល ...ឆ្នាំ ចាប់ពី... ... ... ដល់... ... ...



ភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី ..... ខែ .... ឆ្នាំ ២០០៧

ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រី ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

មាត្រដ្ឋាន 1/2000

តារាងផ្លាស់ប្តូរ

អត្រានុកូលដ្ឋានគតិកៈ			ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាធិការដោយសង្ខេបនៃ លិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
១	២	៣	៤	៥	៦

ឧបសម្ព័ន្ធទី៥

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា
លេខ:...១១៤...អនក្រ.បក

អនុក្រឹត្យ

ស្តីពី

ការដាក់បញ្ចាំ ~ ការផ្ទេរ
នូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

.....

រាជរដ្ឋាភិបាល

- បានឃើញរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៧០៤/១២៤ ចុះថ្ងៃទី ១៥ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០០៤ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០៤/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ១០ ខែ សីហា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦៩៩/០៩ ចុះថ្ងៃទី ២៣ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ១៩៩៩ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/០៥ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០១ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០៣/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ០៥ ខែ សីហា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៣០៣/០០៩ ចុះថ្ងៃទី ២៤ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០០៣ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីវិសោធនកម្មនៃច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៦២ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ១៩៩៩ ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

- បានឃើញអនុក្រឹត្យ លេខ ៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ១១៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ០៧ ខែតុលា ឆ្នាំ ២០០៥ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ១៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ២៧ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៥ ស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ១១១ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ២៧ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ ២០០៥ ស្តីពីការអនុវត្តច្បាប់ស្តីពីវិសោធនកម្មច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- យោងតាមការចាំបាច់របស់រាជរដ្ឋាភិបាល

ស ម្រេ ច

មាត្រា ១ .-

អនុក្រឹត្យនេះមានគោលដៅកំណត់គោលការណ៍ និងលក្ខខណ្ឌតម្រូវទាំងឡាយក្នុងការផ្តល់សិទ្ធិដល់អ្នកវិនិយោគក្នុងការដាក់បញ្ចាំសម្រាប់ធានា និងការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដី ក្នុងរយៈពេលមិនលើសពីរយៈពេល ដែលមានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែង ឬកិច្ចសន្យាសម្បទានដី ។

មាត្រា ២ .-

ក្នុងន័យនៃអនុក្រឹត្យនេះ វាក្យស័ព្ទ ÷

- **ការផ្ទេរសិទ្ធិ** សំដៅដល់ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិទាំងឡាយ ដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាសម្បទានដី ឬកិច្ចសន្យាជួលដីរយៈពេលវែង ។
- **ការដាក់បញ្ចាំ** សំដៅដល់ការយកសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដីទៅដាក់ធានាការសងបំណុល ។
- **ការជួលរយៈពេលវែង** សំដៅដល់ការជួលអចលនវត្ថុដោយរូបវន្តបុគ្គល នីតិបុគ្គល ឬរាជរដ្ឋាភិបាល អនុលោមទៅតាមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។ ការជួលរយៈពេលវែងនេះ មានរយៈពេល ១៥ (ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំ ឬលើស ។
- **សម្បទានដី** សំដៅដល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលផ្តល់ដោយរដ្ឋដល់វិនិយោគិន ដែលបានបំពេញលក្ខខណ្ឌស្របតាមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។
- **ភតិសន្យា** សំដៅដល់កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ ដែលធ្វើឡើងរវាងម្ចាស់ទ្រព្យ និងអ្នកជួលទ្រព្យនោះ ។
- **ភតិបតី** សំដៅដល់ម្ចាស់ទ្រព្យ ឬកម្មសិទ្ធិករ ដែលបានជួលទ្រព្យទៅឱ្យអ្នកដទៃ ។
- **ភតិករ** សំដៅដល់អ្នកទទួលជួលទ្រព្យពីម្ចាស់ទ្រព្យ ឬ ពីកម្មសិទ្ធិករ ។
- **លេខាចារឹក** សំដៅដល់ការកត់ត្រារឿងហេតុអ្វីមួយចូលក្នុងសៀវភៅ ឬបញ្ជី តាមរូបមន្តដែលបានកំណត់ដើម្បីគ្រប់គ្រងអចលនវត្ថុឱ្យបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ។
- **បុព្វសិទ្ធិ** សំដៅដល់សិទ្ធិជាពិសេស ដែលឱ្យដាច់ទៅលើមុខងារ ឬទៅលើក្រុមនីមួយៗលើសពីអ្នកដទៃ ។

- **បុរិមា** សំដៅដល់សិទ្ធិដែលបើកឱ្យជនណាម្នាក់បានអ្វីមួយមុនជនឯទៀត ។
- **មតកជន** សំដៅដល់ជនដែលបានស្លាប់ហើយ ។

មាត្រា ៣ .-

រាល់ការដាក់បញ្ចាំ ឬ ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដី មិនមែនជាការដាក់បញ្ចាំដី ឬការផ្ទេរដី ដែលអ្នកវិនិយោគបានទទួលសម្បទានដីពីរដ្ឋ ឬបានជួលរយៈពេលវែងឡើយ ។

ចំពោះដីសម្បទានណាដែលពុំទាន់បានដំណើរការស្របតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យា អ្នកវិនិយោគមិនអាចផ្ទេរ ឬបញ្ចាំបន្តទៀតជាដាច់ខាត ។

មាត្រា ៤ .-

សម្បទានដីជាសិទ្ធិស្របច្បាប់ដែលបានចែងក្នុងឯកសារគតិយុត្ត ចេញដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច តាមអំណាចឆន្ទានុសិទ្ធិឱ្យរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ឬក្រុមមនុស្ស ដើម្បីកាន់កាប់ដី និងសិទ្ធិប្រើប្រាស់ដីតាមលក្ខខណ្ឌកំណត់ជាក់លាក់ ។

សម្បទានដីអាចបង្កើតបានតែសិទ្ធិក្នុងរយៈពេលមួយជាកំណត់តាមកិច្ចសន្យា ដែលបានបង្កើតសម្បទាននោះ ។ សិទ្ធិសម្បទានដីមិនអាចឈានដល់ការបង្កើតនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដី ដែលបានផ្តល់ជាសម្បទាន ជាប្រយោជន៍ដល់សាមីជននោះទេ ។

មាត្រា ៥ .-

មានតែអចលនវត្ថុ ដែលបានចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីទេ ទើបអាចជាកម្មវត្ថុនៃការធ្វើសម្បទាន ឬការជួលរយៈពេលវែងបាន ។

ក្នុងករណីនៃការជួលដែលផ្តល់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល ហើយដីជាកម្មវត្ថុនៃការជួលនៅពុំទាន់មានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុនៅឡើយនោះ កិច្ចសន្យាជួលត្រូវចុះហត្ថលេខាដោយ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និងរដ្ឋមន្ត្រី ឬប្រធានស្ថាប័ន ឬអភិបាលខេត្តក្រុងពាក់ព័ន្ធ ។

មាត្រា ៦ .-

សម្បទានដី ឬការជួលរយៈពេលវែង ត្រូវធ្វើលេខាចារឹកនៅលើប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬ លើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ នៅក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង ឬ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិសម្បទាន ដីសេដ្ឋកិច្ច ។

រាល់ការដាក់បញ្ចាំ ឬការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដី ត្រូវធ្វើលេខាចារឹកលើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង ឬលើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ។

មាត្រា ៧ .-

ភតិកៈ ឬសម្បទានិក មានសិទ្ធិក្នុងការដាក់បញ្ចាំ ឬការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដី ព្រមជាមួយនឹងអគារ ឬ/និងអចលនវត្ថុដទៃទៀត ដែលខ្លួនបានវិនិយោគលើដី លើកលែងតែមានការចែងផ្សេងពីនេះនៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួល ឬកិច្ចសន្យាសម្បទាន ឬការកំណត់នៃច្បាប់ ។

មាត្រា ៨ .-

នៅពេលដែលភតិកៈ ឬសម្បទានិកស្លាប់ ទាយាទរបស់មតកជន អាចបន្តសិទ្ធិក្នុងកិច្ចសន្យាជួល ឬសម្បទានដី បានត្រឹមតែក្នុងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែង ឬកិច្ចសន្យាសម្បទានដីតែប៉ុណ្ណោះ ។

រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ឬក្រុមមនុស្ស ដែលបានទទួលការអនុញ្ញាតឱ្យជួលដីពីរដ្ឋ អាចជួលបន្តទៅឱ្យតតិយជនបាន បើមានការអនុញ្ញាតពីស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចជាមុន។

មាត្រា ៩ .-

ក្នុងករណីណាក៏ដោយ ម្ចាស់បំណុលមិនអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករ និងគ្មានសិទ្ធិទាមទារសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យ ដែលកូនបំណុលរបស់ខ្លួនបានជួល ឬបានទទួលសម្បទាន ហើយបានវិនិយោគ និងយកសិទ្ធិជួល ឬសម្បទាននេះទៅដាក់បញ្ចាំបានឡើយ ។ កិច្ចសន្យាទាំងឡាយដែលចែងផ្ទុយពីនេះ ត្រូវទុកជាមោឃៈ ។

ម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិប្តឹងកូនបំណុលដែលបានដាក់បញ្ចាំសិទ្ធិ ទៅតុលាការដើម្បីដោះស្រាយស្របតាមច្បាប់ និងនីតិវិធីជាធរមាន យកមកសងបំណុលតាមបុព្វសិទ្ធិ និងបរិមាដែលខ្លួនមានជាងម្ចាស់បំណុលដទៃទៀត ត្រឹមតែក្នុងអំឡុងពេលដែលមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួល ឬ កិច្ចសន្យាសម្បទានប៉ុណ្ណោះ ។

ម្ចាស់បំណុលគ្មានសិទ្ធិទាមទារនូវសិទ្ធិចាត់ចែងលើអចលនទ្រព្យ ដែលកូនបំណុលរបស់ខ្លួនបានទទួលជួល ឬសម្បទានពីភាគីទីបីបានឡើយ ។

មាត្រា ១០ .-

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង និងវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មានកំណត់អំពីប្រភេទអចលនវត្ថុ ទំហំ ទីតាំង អត្តសញ្ញាណនៃកម្មសិទ្ធិករ អត្តសញ្ញាណភតិកៈ ឬសម្បទានិក និងរយៈពេលនៃការជួល ឬសម្បទាន ។ គំរូនៃវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង និងវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ជាឧបសម្ព័ន្ធទី ១ និងទី២ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ។

សោហ៊ុយសេវាចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងការធ្វើលេខាចារឹក ត្រូវកំណត់ដោយប្រកាសរួមរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ។

មាត្រា ១១ .-

បទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយណាដែលផ្ទុយនឹងអនុក្រឹត្យនេះ ត្រូវទុកជានិរាករណ៍ ។

មាត្រា ១២ ..

រដ្ឋមន្ត្រីទទួលបន្ទុកទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ រដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋលេខាធិការ ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា អភិបាលគ្រប់ខេត្ត ក្រុង គ្រប់ប្រធានស្ថាប័ន អង្គភាពដែលពាក់ព័ន្ធ ត្រូវទទួលបន្ទុកអនុវត្តអនុក្រឹត្យនេះតាមភារកិច្ចរៀងៗខ្លួន ចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាតទៅ ។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ១៥ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០៧

នាយករដ្ឋមន្ត្រី

ហ៊ុន សែន

កន្លែងទទួល

- ក្រសួងព្រះបរមរាជវាំង
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានក្រុមប្រឹក្សាធម្មនុញ្ញ
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានព្រឹទ្ធសភា
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានរដ្ឋសភា
- អគ្គលេខាធិការរាជរដ្ឋាភិបាល
- ខុទ្ទកាល័យសម្តេចនាយករដ្ឋមន្ត្រី
- ខុទ្ទកាល័យឯកឧត្តមឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី
- ដូចមាត្រា ១២
- រាជកិច្ច
- ឯកសារ-កាលប្បវត្តិ

វាយឡើងវិញ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

លេខ០៦៦ដនស/អសដ/សណន

ភ្នំពេញ ថ្ងៃទី០៨ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០០៩

ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

<u>ជម្រាបមក</u>

លោកស្រី អស់លោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់
និងសុរិយោដីគ្រប់រាជធានី-ខេត្ត

<u>កម្មវត្ថុ</u>៖ ការណែនាំស្តីពីការចុះបញ្ជីដីរដ្ឋដែលជាកម្មវត្ថុនៃសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឬជួលរយៈពេលវែង និងការចុះបញ្ជីសិទ្ធិលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឬសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង។

<u>យោង</u>៖ -អនុក្រឹត្យលេខ១៨៨អនក្រ/បក ចុះថ្ងៃទី០៧ ខែតុលា ឆ្នាំ២០០៥ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ

-អនុក្រឹត្យលេខ១៤៦អនក្រ/បក ចុះថ្ងៃទី២៧ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៥ ស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

-អនុក្រឹត្យលេខ១១៤អនក្រ/បក ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៧ ស្តីពីការដាក់បញ្ចាំ-ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។

សេចក្តីដូចមានចែងក្នុងកម្មវត្ថុ និងយោងខាងលើ ខ្ញុំសូមជម្រាបលោកស្រី អស់លោកប្រធានមន្ទីរឱ្យបានជ្រាបថា៖ ដើម្បីចុះបញ្ជីសិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឬសិទ្ធិជួលរយៈពេលវែងជូនម្ចាស់សិទ្ធិតាមការស្នើសុំបាន លុះត្រាតែដីរដ្ឋដែលជាកម្មវត្ថុនៃសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឬជួលរយៈពេលវែងនោះ ត្រូវបានចុះបញ្ជីជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋជាមុនសិន។ ការចុះបញ្ជីដីរដ្ឋអាចអនុវត្តតាមអនុក្រឹត្យលេខ៤៦អនក្រ/បក ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។ ចំពោះការអនុវត្ត ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ សូមធ្វើការណែនាំដូចខាងក្រោម សម្រាប់គ្រប់ក្បាលដីរដ្ឋដែលជាកម្មវត្ថុនៃសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឬជួលរយៈពេលវែង៖

១-មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី-ខេត្ត ត្រូវស្នើឱ្យបុគ្គលដែលទទួលបានសិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឬជួលរយៈពេលវែង សហការជាមួយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

និងអាជ្ញាធរកាន់កាប់ដីរដ្ឋ បោះបង្គោលរឹងមាំតាមព្រំដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឬជួលរយៈពេលវែង។ មន្ទីរត្រូវរៀបចំប្រកាសស្តីពីការចុះដាំបង្គោលព្រំដី ចុះហត្ថលេខាដោយអភិបាលស្រុក-ខណ្ឌ ឬក្រុងដែលជាសមត្ថកិច្ចដែនដី (គំរូភ្ជាប់) ដើម្បីជូនសាធារណជនជ្រាបមុន និងចូលរួមតាមកាលបរិច្ឆេទកំណត់។

២-មន្ទីរត្រូវចាត់មន្ត្រីចុះពិនិត្យព្រំដី ធ្វើការវាស់វែង រួចគូរប្លង់ដីរដ្ឋ និងកសាងកំណត់ហេតុអង្កេតដី ឬទម្រង់បែបបទនៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដី និងឯកសារផ្សេងៗទៀតដែលចាំបាច់។ ក្រសួងប្រគល់សិទ្ធិវាស់វែងដីរដ្ឋ ជូនមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី-ខេត្ត ដោយត្រូវប្រើប្រាស់ឧបករណ៍វាស់វែងតាមក្បួនខ្នាតបច្ចេកទេសត្រូវ។ មន្ទីរអាចប្រើឧបករណ៍ GPS កាន់ដៃដែលមានកម្រិតលំអៀងក្រោម០៨ម៉ែត្រ ដើម្បីធ្វើការវាស់វែងជ្រុងដីរដ្ឋដែលមានព្រំជាប់នឹងដីរដ្ឋ។ ចំពោះជ្រុងដែលមានការពាក់ព័ន្ធនឹងដីឯកជន តម្រូវឱ្យធ្វើការវាស់វែងដោយឧបករណ៍ដែលមានកម្រិតជាក់លាក់ខ្ពស់ ដើម្បីចៀសផុតពីភាពជាន់លើចំណែកដីរបស់បុគ្គលឯកជន ដែលអាចនាំដល់វិវាទ។ ក្នុងករណីពុំមានលទ្ធភាពគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការវាស់វែង មន្ទីរអាចលើកសំណើមកអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ សុំមន្ត្រីជំនាញទៅបំពេញភារកិច្ចវាស់វែង និងកសាងប្លង់ដីរដ្ឋជូនបាន។

៣-មន្ទីរត្រូវបញ្ជូនប្លង់ដីរដ្ឋដែលបានកសាងរួច ទៅគណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត ដើម្បីធ្វើការប្រជុំពិភាក្សា ធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ដីថាជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋ និងធ្វើការវាយតម្លៃផលប៉ះពាល់ផ្សេងៗ។ ក្នុងករណីដីរដ្ឋ ជាប្រភេទទ្រព្យសាធារណៈ មន្ទីរត្រូវលើកសំណើទៅអភិបាលខេត្ត ជាប្រធានគណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ ដើម្បីរៀបចំអនុក្រឹត្យសុំធ្វើអនុបយោគទីតាំងឱ្យទៅជាទ្រព្យឯកជននៃរដ្ឋ។

៤-មន្ទីរត្រូវធ្វើការបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវប្លង់ដីរដ្ឋដែលជាកម្មវត្ថុនៃសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឬជួលរយៈពេលវែង ក្នុងរយៈពេល៣០ (សាមសិប) ថ្ងៃ នៅសាលាឃុំ-សង្កាត់ និងសាលាស្រុក-ខណ្ឌ-ក្រុង ដើម្បីផ្តល់ឱកាសឱ្យអ្នកពាក់ព័ន្ធធ្វើការជំទាស់ ឬតវ៉ា។

៥-ផុតរយៈពេលបិទផ្សាយជាសាធារណៈ មន្ទីរត្រូវធ្វើរបាយការណ៍បូកសរុប និងស្នើសុំការសម្រេចលើឯកសារ (ប្លង់សុរិយោដី កំណត់ហេតុ អង្កេតដី ឬទម្រង់បែបបទនៃការប្រមូលទិន្នន័យ

ក្បាលដី) ពីអភិបាលរាជធានី-ខេត្ត រួចចុះបញ្ជីដីរដ្ឋដែលជាកម្មវត្ថុនៃសម្បទានសេដ្ឋកិច្ច ឬជួលរយៈពេលវែងនោះ (ចំណែកដីដែលមិនពាក់ព័ន្ធនឹងដីសាធារណៈ ឬ/និងដីប្រជាពលរដ្ឋកំពុងកាន់កាប់) ចូលក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ឬសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ។

៦-នៅត្រង់ខ្ទង់សេចក្តីផ្សេងៗនៃសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ឬសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី និងនៅលើប័ណ្ណ ត្រូវសរសេរបញ្ជាក់ថា "ដីឯកជនរបស់រដ្ឋ តាមកំណត់ហេតុចំណាត់ថ្នាក់ដី/អនុក្រឹត្យ អនុបយោគលេខ......ចុះថ្ងៃ....."។

៧-ក្រោយពីក្បាលដីរដ្ឋដែលជាកម្មវត្ថុនៃសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឬជួលរយៈពេលវែង ត្រូវបានចុះបញ្ជីរួច មន្ទីរត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីសិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឬសិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង ចូលក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជីសិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឬសៀវភៅចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង ដែលបានបង្កើតឡើងសម្រាប់ចុះបញ្ជីសិទ្ធិទាំងនោះដាច់ដោយឡែក តាមរូបមន្តដូចខាងក្រោម៖

-នៅលើសៀវភៅចុះបញ្ជីសិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឬសៀវភៅចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង និងនៅលើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ឬជួលរយៈពេលវែង ត្រង់ខ្ទង់លេខាចារីកដោយសង្ខេប ត្រូវសរសេរថា "ទទួលបានសិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចពីរដ្ឋ រយៈពេល......(.......) ចាប់ពី.......ដល់.......តាមកិច្ចសន្យាចុះថ្ងៃ......" ឬ "ជួលពី.......រយៈពេល.........(.......) ឆ្នាំ ចាប់ពី.....ដល់......តាមកិច្ចសន្យាចុះថ្ងៃ...." ជាទឹកពណ៌ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារីកពណ៌ក្រហម។

-ក្នុងពេលជាមួយគ្នានេះ ត្រូវចុះបន្ទុកលើសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ឬសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ និងប័ណ្ណដីរដ្ឋត្រង់ខ្ទង់បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ សរសេរថា "ផ្តល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច រយៈពេល....(....) ឆ្នាំ ជូន......តាមកិច្ចសន្យាចុះថ្ងៃ......." ឬ "ជួលរយៈពេល.....ឆ្នាំឱ្យ....តាមកិច្ចសន្យាចុះថ្ងៃ...." ជាទឹកពណ៌ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារីកពណ៌ក្រហម។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមលោកស្រី អស់លោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី-ខេត្តជ្រាប និងចាត់ចែងអនុវត្តតាមការណែនាំនេះឱ្យមានប្រសិទ្ធភាព។

សូមលោកស្រី អស់លោកទទួលនូវសេចក្តីរាប់អានដ៏ស្មោះអំពីខ្ញុំ។

ទេសរដ្ឋមន្ត្រី

រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ហត្ថលេខា

[អ៊ឹម ឈុនលឹម]

<u>ចម្លងជូន</u>

-អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ

-សាលារាជធានី-ខេត្ត

"ដើម្បីជូនជ្រាប"

-ឯកសារ-កាលប្បវត្តិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងយុត្តិធម៌ | ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

លេខ:៣.០៩៧ យ.ក.ដ.ន.ស.ប្រក/១៣

រាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី២៥ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣

ប្រកាសអន្តរក្រសួង
ស្តីពី
នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី

ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងយុត្តិធម៌

- បានឃើញរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៩០៨/១០៥៥ ចុះថ្ងៃទី ២៥ ខែ កញ្ញា ឆ្នាំ ២០០៨ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០១៩៦/០៤ ចុះថ្ងៃទី ២៤ ខែ មករា ឆ្នាំ ១៩៩៦ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងយុត្តិធម៌
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦៩៩/០៩ ចុះថ្ងៃទី ២៣ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ១៩៩៩ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញក្រឹត្យលេខ ០៦ ក្រ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែ កុម្ភៈ ឆ្នាំ ១៩៩៣ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការចាត់តាំង និងសកម្មភាពរបស់សាលាជំរះក្តីនៃរដ្ឋកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០១ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើក្រមរដ្ឋប្បវេណី
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៧០៦/០២១ ចុះថ្ងៃទី ០៦ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០០៦ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧ ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០១១ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០០២ ស្តីពី នីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០០២ ស្តីពី ការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ
- បានឃើញប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ៥៩ ប្រក.ដ.ន.ស/១១ ចុះថ្ងៃទី ០៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០១១ ស្តីពី ការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី
- តាមការចាំបាច់ក្នុងការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី

- សោហ៊ុយក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យា
- អំឡុងពេលនៃការលោះ

ប្រការ ២៣ : ចំណុចដែលត្រូវចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស តាមការធ្វើអនុប្បទានមួយភាគ ជាអាទិ៍ នៃសិទ្ធិលើបំណុល ដែលត្រូវបានធានា

ករណីធ្វើអនុប្បទានមួយភាគ ឬ ឧបាទេសកម្មដោយការសងមួយភាគ នៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា ក្រៅពីចំណុចដូចមានចែងក្នុងប្រការ ១៤ ខាងលើ ចំណុចដែលត្រូវចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរមួយភាគនៃឯកសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ឬ ហ៊ីប៉ូតែក គឺចំនួនទឹកប្រាក់ នៃសិទ្ធិលើបំណុល ដែលធ្វើអនុប្បទាន ឬ ឧបាទេសកម្មដោយការសងនោះ ។

ប្រការ ២៤ : ចំណុចដែលត្រូវចុះបញ្ជី អំពីការចាត់ចែងសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ និងហ៊ីប៉ូតែក

បញ្ញត្តិប្រការ ១៩ ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះការចុះបញ្ជី អំពីការបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំបន្ត ឬ ការធ្វើអនុប្បទាន ឬ ការបោះបង់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ។

បញ្ញត្តិប្រការ ២០ ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះការចុះបញ្ជី អំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកបន្ត ឬ អនុប្បទាន ឬ ការបោះបង់ហ៊ីប៉ូតែក ។

ប្រការ ២៥ : ចំណុចដែលត្រូវចុះបញ្ជី អំពីឧបាទេសកម្មហ៊ីប៉ូតែករួម

ក្រៅពីចំណុចដូចមានចែងក្នុងប្រការ ២០ ចំណុចដែលត្រូវចុះបញ្ជី អំពីឧបាទេសកម្ម ដោយផ្អែកលើមាត្រា ៨៥៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ត្រូវមានដូចខាងក្រោម ៖

- អត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុដែលម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកលំដាប់លើគេទទួលបានពីការសង
- ថ្លៃលក់អចលនវត្ថុ
- ចំនួនប្រាក់សងដែលម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកលំដាប់លើគេទទួលបាន
- អត្តសញ្ញាណសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានាដោយប្រាតិភោគ

ជំពូកទី ៤
ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ
ផ្នែកទី ១
ទម្រង់ និងឯកសារភ្ជាប់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី

ប្រការ ២៦ : ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី

ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ត្រូវសរសេរនូវចំណុចដូចខាងក្រោម និងទៅតាមប្រភេទនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជីនីមួយៗ ៖

- ឈ្មោះប្រទេសជាផ្លូវការ
- បាវចនា
- រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ឬ រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ
- គោលបំណងនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី

- មូលហេតុនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងកាលបរិច្ឆេទ
- ឈ្មោះ ឬ នាមករណ៍ និងអាសយដ្ឋានរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី
- ឈ្មោះ ឬ នាមករណ៍ និងអាសយដ្ឋានរបស់អ្នកដាក់ពាក្យសុំ នៅពេលសាមីខ្លួនមិនមែនជាបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី
- ឈ្មោះរបស់អភិបាលតំណាងនីតិបុគ្គល នៅពេលបុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី គឺជានីតិបុគ្គល
- ឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋានរបស់អ្នកតំណាង ក្នុងករណីការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីត្រូវបានធ្វើឡើងដោយអ្នកតំណាង
- អត្តសញ្ញាណ នៃអចលនវត្ថុ
- កិច្ចសន្យាហាមមិនឲ្យបែងចែកអចលនវត្ថុអវិភាគ ជាអាទិ៍ ប្រសិនបើមាន
- មូលហេតុ ដែលនាំឲ្យមានឧបាទេសកម្ម និងកាលបរិច្ឆេទនៃមូលហេតុនោះ នៅពេលដែលអ្នកដាក់ពាក្យសុំ គឺជាឧបាទេសិក
- ឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋានរបស់ឧបាទេសិក ក្នុងករណីដែលអ្នកដាក់ពាក្យសុំជាឧបាទេសិក
- ឈ្មោះរបស់មតកជន ឬ របស់នីតិបុគ្គលដែលត្រូវបានរួមបញ្ចូល នៅពេលបុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី គឺជាបុគ្គលទទួលបន្តជាសកល
- កាលបរិច្ឆេទនៃការដាក់ពាក្យសុំ ហត្ថលេខា ឬ ស្នាមម្រាមដៃរបស់បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី
- ចំណែករបស់ម្ចាស់សិទ្ធិម្នាក់ៗ ក្នុងករណីដែលមានម្ចាស់សិទ្ធិពីរ ឬ ច្រើននាក់
- ឯកសារភ្ជាប់

** រ ២៧ : បទប្បញ្ញត្តិទូទៅចំពោះឯកសារភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំចុះបញ្ជី**

នៅពេលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ត្រូវផ្តល់ឯកសារចាំបាច់មួយចំនួនដូចក្រោម ទៅតាមប្រភេទនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជីនីមួយៗ ៖

- ឯកសារដែលបញ្ជាក់ អំពីអត្តសញ្ញាណរបស់បុគ្គល ដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី
- លិខិតបញ្ជាក់សិទ្ធិតំណាងរបស់អភិបាលតំណាងនីតិបុគ្គល ប្រសិនបើអ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីជានីតិបុគ្គល
- ឯកសារបញ្ជាក់សិទ្ធិតំណាង ក្នុងករណីអ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនោះ ជាជនដែលស្ថិតនៅក្រោមអ្នកតំណាង ដែលកំណត់ដោយច្បាប់
- លិខិតប្រគល់សិទ្ធិតំណាង ក្នុងករណីដែលពាក្យសុំធ្វើឡើងដោយអ្នកតំណាងដោយអាណត្តិ
- ឯកសារបញ្ជាក់អំពីមូលហេតុ នៃការចុះបញ្ជី
- ឯកសារបញ្ជាក់អំពីមូលហេតុ នៃឧបាទេសកម្ម ក្នុងករណីដែលអ្នកដាក់ពាក្យសុំជាឧបាទេសិក
- សាលក្រម ឬ សាលដីកាស្ថាពរ ជាអាទិ៍ ក្នុងករណីដែលពាក្យសុំចុះបញ្ជី ត្រូវបានធ្វើឡើងដោយផ្អែកលើសាលក្រម ឬ សាលដីកាស្ថាពរ ជាអាទិ៍
- ឯកសារបញ្ជាក់ពីការយល់ព្រមរបស់តតិយជន ក្នុងករណីពាក់ព័ន្ធផលប្រយោជន៍តតិយជននោះ
- ឯកសារបញ្ជាក់អំពីសន្តតិកម្ម ឬ ការរួមបញ្ចូលគ្នានៃនីតិបុគ្គល ក្នុងករណីពាក្យសុំចុះបញ្ជី ដែលមានចែងក្នុងកថាខណ្ឌទី ២ ប្រការ ១០ និង ប្រការ ១១ នៃប្រកាសនេះ
- គំនូសបង្ហាញសេវភាព
- គំនូសបង្ហាញទីតាំងអាគារ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃផលុបភោគ

– ប័ណ្ណ
– ឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតដែលកំណត់ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។

ផ្នែកទី ២
ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីកម្មសិទ្ធិ

ប្រការ ២៨ : ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

នៅពេលកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបានផ្ទេរទាំងមូល ឬ មួយផ្នែក ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅក្នុងប្រការ ២៦ (ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី) ត្រូវសរសេរនូវចំណុចដូចខាងក្រោម ៖

ក– គោលបំណងណាមួយដូចខាងក្រោម ៖
- ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូល
- ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក

ខ– មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទណាមួយដូចខាងក្រោម ៖
- ការលក់ទិញ
- ប្រទានកម្ម
- ការដូរ
- សន្តតិកម្ម
- ការបែងចែកមត៌កតាមការព្រមព្រៀង
- អច្ច័យទាន
- សាលក្រម ឬ សាលដីកាស្ថាពរ
- មូលហេតុផ្សេងទៀត ដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត។

គ– បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី
- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

– បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី
- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ឃ– ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី
- ចំណែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគថ្មី

ង– អត្តសញ្ញាណ នៃអចលនវត្ថុ
- ទីតាំងដី
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ

ឯកសារភ្ជាប់ : ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ២៧

ការ ២៩ : **ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ**

នៅពេលចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ត្រូវបានផ្ទេរទាំងមូល ឬ មួយផ្នែក ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅក្នុងប្រការ ២៦ ម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី) ត្រូវសរសេរនូវចំណុចដូចខាងក្រោម ៖

ក- គោលបំណងណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

- ការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូលរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគ ឈ្មោះ.........នៃលេខ...... ឬ
- ការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគ ឈ្មោះ.........នៃលេខ......

ខ- មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

- ការលក់ទិញ
- ប្រទានកម្ម
- ការដូរ
- សន្តតិកម្ម
- ការបែងចែកមត៌កតាមការព្រមព្រៀង
- អច្ច័យទាន
- សាលក្រម ឬ សាលដីកាស្ថាពរ
- ការបែងចែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ
- ការបោះបង់ចំណែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគ ឬ
- មូលហេតុផ្សេងទៀត ដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត ។

គ- បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្ដាយ

- បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្ដាយ

ឃ- ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី

- ចំណែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគថ្មី

ង- អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ

- ទីតាំងដី
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ

ឯកសារភ្ជាប់ : ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ២៧

ប្រការ ៣០ : ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការកែតម្រូវកម្មសិទ្ធិ ឬ ចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ

នៅពេលកម្មសិទ្ធិ ឬ ចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចហើយ បើពិនិត្យឃើញថា មានកំហុស ឬ ខកខានមិនបានចុះបញ្ជី ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅក្នុងប្រការ ២៦ (ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី) ត្រូវសរសេរនូវចំណុចដូច ខាងក្រោមនេះ ៖

ក– គោលបំណងណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

- ការកែតម្រូវកម្មសិទ្ធិ ឬ
- ការកែតម្រូវចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ

ខ– មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

- មានកំហុស ឬ
- ការខកខានមិនបានចុះបញ្ជី

គ– បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្ដាយ

– បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្ដាយ

ឃ– ចំណុចដែលត្រូវកែតម្រូវណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

- គោលបំណង
- ចំណែក
- ឈ្មោះម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ឬ កម្មសិទ្ធិអវិភាគ

ង– អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ

- ទីតាំងដី
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ

ឯកសារភ្ជាប់ : ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ២៧

ប្រការ ៣១ : ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការលុបការចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

នៅពេលការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចហើយ ប្រសិនបើមានតតិយជនដែលមានទំនាក់ទំនងផលប្រយោជន៍នៅក្នុងការចុះបញ្ជី ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការលុបការចុះបញ្ជីនេះអាចធ្វើទៅបាន លុះត្រាតែមានការយល់ព្រមពីតតិយជននោះ ។

ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅក្នុងប្រការ ២៦ (ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី) ត្រូវសរសេរនូវចំណុច ដូចខាងក្រោម ៖

ក– គោលបំណងណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

- ការលុបការចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

- ការលុបការចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក
- ការលុបការចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូល
- ការលុបការចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែក

ខ– មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

- ការលុបចោលកិច្ចសន្យា
- ការរំលាយកិច្ចសន្យា
- ការព្រមព្រៀងគ្នារំលាយកិច្ចសន្យា
- មូលហេតុផ្សេងទៀតដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត ។

គ– បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

– បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ឃ– អត្តសញ្ញាណ នៃអចលនវត្ថុ

- ទីតាំងដី
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ

ឯកសារភ្ជាប់ : ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ២៧

ផ្នែកទី ៣
ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

៣២ : ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

នៅពេលបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅក្នុងប្រការ ២៦ (ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី) ត្រូវ
រនូវចំណុចដូចខាងក្រោម ៖

ក– គោលបំណង

- ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ខ– មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទ

- ការបង្កើត

គ– បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ

- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

– បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី
- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ឃ– ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី ៖
- ចំណែករបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍
- អំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព
- ថ្លៃឈ្នួលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
- ពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល
- ការសន្យាពិសេសដូចមានចែងនៅក្នុងកថាខណ្ឌទី៣ នៃមាត្រា ២៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រសិនបើមាន ។

ង– អត្តសញ្ញាណ នៃអចលនវត្ថុ
- ទីតាំងដី
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ
- លេខវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ឯកសារភ្ជាប់ : ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ២៧

ប្រការ ៣៣ : ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

នៅពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវបានផ្ទេរទាំងមូល ឬ មួយផ្នែក ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅក្នុងប្រការ ២៦ (ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី) ត្រូវសរសេរនូវចំណុច ដូចខាងក្រោម ៖

ក– គោលបំណងណាមួយដូចខាងក្រោម ៖
- ការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
- ការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មួយផ្នែក

ខ– មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទណាមួយដូចខាងក្រោម ៖
- ការលក់ទិញ
- ប្រទានកម្ម
- សន្តតិកម្ម
- ការបែងចែកមត៌កតាមការព្រមព្រៀង
- អច្ច័យទាន
- សាលក្រម ឬ សាលដីកាស្ថាពរ
- មូលហេតុផ្សេងទៀត ដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត។

គ– បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្ដាយ

– បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្ដាយ

ឃ– ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី

- ចំណែករបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ង– អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ

- ទីតាំងដី
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ
- លេខវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ឯកសារភ្ជាប់ : ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ២៧

ក៖ ៣៤ : ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អវិភាគ

នៅពេលចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវបានផ្ទេរទាំងមូល ឬ មួយផ្នែក ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅក្នុងប្រការ (ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី) ត្រូវសរសេរនូវចំណុច ដូចខាងក្រោម ៖

ក– គោលបំណងណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

- ការផ្ទេរចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អវិភាគទាំងមូល របស់ឈ្មោះ.................
- ការផ្ទេរចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អវិភាគមួយផ្នែក របស់ឈ្មោះ................

ខ– មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

- ការលក់ទិញ
- ប្រទានកម្ម
- សន្តតិកម្ម
- ការបែងចែកមត៌កតាមការព្រមព្រៀង
- អច្ច័យទាន
- សាលក្រម ឬ សាលដីកាស្ថាពរ
- ការបែងចែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អវិភាគ
- ការបោះបង់ចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
- មូលហេតុផ្សេងទៀត ដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត។

គ– បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត

- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្ដាយ

– បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្ដាយ

ឃ– ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី

- ចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ង– អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ

- ទីតាំងដី
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ
- លេខវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ឯកសារភ្ជាប់ : ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ២៧

ប្រការ ៣៩ : ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្ត

នៅពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្តត្រូវបានបង្កើត ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅក្នុងប្រការ ២៦ (ទម្រង់នៃពាក្យចុះបញ្ជី) ត្រូវសរសេរនូវចំណុចដូចខាងក្រោម ៖

ក– គោលបំណង

- ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្ត

ខ– មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទ

- ការបង្កើត

គ– បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្ដាយ

– បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្ដាយ

ឃ– ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី

- ចំណែក
- អំឡុងពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្ត
- ថ្លៃឈ្នួលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្ត

- ពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល
- ការសន្យាពិសេសដូចមានចែងនៅក្នុងកថាខណ្ឌទី៣ នៃមាត្រា ២៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រសិនបើមាន

ង- អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ
- ទីតាំងដី
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ
- លេខវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ឯកសារភ្ជាប់ : ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ២៧

ារ ៣៦ : ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការផ្លាស់ប្តូរ ឬ ការកែតម្រូវអំឡុងពេល ថ្លៃឈ្នួល ពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល ឬ ការសន្យាពិសេស អំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

នៅពេលមានការផ្លាស់ប្តូរ ឬ កែតម្រូវអំឡុងពេល ថ្លៃឈ្នួល ពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល ឬ ការសន្យា សេស អំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅក្នុងប្រការ ២៦ (ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី) ត្រូវសរសេរនូវ ុចដូចខាងក្រោម ៖

ក- គោលបំណងណាមួយដូចខាងក្រោម ៖
- ការផ្លាស់ប្តូរ ឬ កែតម្រូវអំឡុងពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
- ការផ្លាស់ប្តូរ ឬ កែតម្រូវថ្លៃឈ្នួលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
- ការផ្លាស់ប្តូរ ឬ កែតម្រូវពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
- ការផ្លាស់ប្តូរ ឬ កែតម្រូវការសន្យាពិសេសអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ខ- មូលហេតុណាមួយដូចខាងក្រោម ៖
- ការផ្លាស់ប្តូរ និងកាលបរិច្ឆេទ
- កំហុស
- ការខកខានមិនបានចុះបញ្ជី

គ- បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី
- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

- បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី
- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ឃ- ចំណុចដែលត្រូវផ្លាស់ប្តូរ ឬ កែតម្រូវណាមួយដូចខាងក្រោម ៖
- អំឡុងពេល
- ថ្លៃឈ្នួល
- ពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល ឬ

- ការសន្យាពិសេសដូចមានចែងនៅក្នុងកថាខណ្ឌទី៣ នៃមាត្រា ២៩៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រសិនបើម

ង- អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ

- ទីតាំងដី
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ
- លេខវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ឯកសារភ្ជាប់ : ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ២៧

ប្រការ ៣៧ : ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការកែតម្រូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬ ចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

នៅពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬ ចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចហើយ បើពិនិត្យឃើញ មានកំហុស ឬ ខកខានមិនបានចុះបញ្ជី ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅក្នុងប្រការ ២៦ (ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី) ត្រូវសរសេ នូវចំណុចដូចខាងក្រោម ៖

ក- គោលបំណងណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

- ការកែតម្រូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
- ការកែតម្រូវចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ខ- មូលហេតុណាមួយដូចខាងក្រោម៖

- កំហុស
- ការខកខានមិនបានចុះបញ្ជី

គ- បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

-បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ឃ- ចំណុចដែលត្រូវកែតម្រូវណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

- គោលបំណង
- ចំណែក
- ឈ្មោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ង- អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ

- ទីតាំងដី
- លេខក្បាលដី ឬលេខប័ណ្ណ
- លេខវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ឯកសារភ្ជាប់ : ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ២៧

ប្រការ ៣៨ : ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការលុបការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

នៅពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចហើយ ប្រសិនបើមានគតិយជនដែលមានទំនាក់ទំនងផលប្រយោជន៍នៅក្នុងការចុះបញ្ជី ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការលុបការចុះបញ្ជីនេះ អាចធ្វើទៅបាន លុះត្រាតែមានការយល់ព្រមពីតតិយជននោះ ។

ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅក្នុងប្រការ ២៦ (ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី) ត្រូវសរសេរនូវចំណុចដូចខាងក្រោម ៖

ក– គោលបំណងណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

- ការលុបការចុះបញ្ជី អំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
- ការលុបការចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
- ការលុបការចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មួយផ្នែក
- ការលុបការចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អវិភាគទាំងមូល
- ការលុបការចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អវិភាគមួយផ្នែក

ខ– មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

- ការផុតអំឡុងពេល
- ការលុបចោលកិច្ចសន្យា
- ការរំលាយកិច្ចសន្យា
- ការព្រមព្រៀងគ្នារំលាយកិច្ចសន្យា
- មូលហេតុផ្សេងទៀតដែលចែងនៅក្នុងច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត ។

គ– បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

– បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ឃ– អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ

- ទីតាំងដី
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ
- លេខវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ឯកសារភ្ជាប់ : ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ២៧