សាកលវទ្យាល័យភូមិន្ទនីតសាស្ត្រ និងវទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកច្ច

មហាវិទ្យាល័យ: នីតិសាស្ត្រ

ប្រធានបទ: អចលនទ្រព្យ

សាស្ត្រាចារ្យមុខវិជ្ជា : នីតភាតព្វកិច្ច

សាស្ត្រាចារ្យឈ្មោះ : ទី សុយីតា

សមាជិកក្រុមទី១ :

១. ប៉ាវ ហេងឡាលីន

២. តាន់ បញ្ញា

៣. ទេព លក្ខិណា

៤. ឈន វាសនា

ជំនាញ : នីតសាស្ត្រ

ក្រុម : L3B10

ឆ្នាំសិក្សា៖ ២០១១- ២០១២

សេចក្ដីឧទ្ទិសចំពោះកិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះ

ដល់

វិញ្ញាណខ័ន្ធ បុព្វបុរសខ្មែរគ្រប់ជំនាន់ ដែលស្នេហាជាតិគ្រប់រូប

ដែលលោកខិតខំប្រឹងប្រែងធ្វើពលិកម្ម

គ្រប់បែបយ៉ាងសូម្បីអាយុជីវិតរបស់លោក

ក្នុង

បុព្វហេតុការពារ ទឹកដីមាតុភូមិសុវណ្ណភូមិ

និង

កេរមរត៍កដ៍សម្បូរបែបនូវសម្បត្តិវប្បធម៌ ធម្មជាតិយ៉ាងច្រើន

សម្រាប់

កូនចៅជំនាន់ក្រោយ

ក្រុមយើងខ្ញុំសូមសម្ដែងនូវការដឹងគុណ និងចងចាំជានិច្ចនូវ

វីរៈភាពដ៏អស្ចារ្យ និងជាគម្រូសម្រាប់កូនខ្មែរជំនាន់ក្រោយ

អារម្ភកថា

មនុស្សដែលរស់នៅក្នុងសង្គម រមែងតែមាននៅកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនជាចាំបាច់ ដើម្បីបង្គ្រប់ និង សេចក្ដីត្រូវការ ហើយនេះគឺជា ធម្មជាតិរបស់មនុស្ស ដែលតែងតែចង់បាននូវអ្វី ដែលជារបស់ខ្លួនឯង។ អចលនទ្រព្យជាទ្រព្យ មួយដែលមនុស្សគ្រប់រូប ចង់បាន ចង់ក្លាយជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ។ កិច្ចការស្រាវជ្រាវអំពីអចលនទ្រព្យនេះ ពិតជាតម្លៃជាខ្លាំងសម្រាប់ ក្រុមរបស់យើងខ្ញុំ ដោយហេតុថាប្រធានបទនេះជាប្រធានបទមួយ ចាំបាច់ណាស់នៅក្នុងការសិក្សានីតិរដ្ឋប្បវេណី ជាពិសេសនីតិកាតព្វកិច្ចនេះតែម្ដង។

ប្រធានបទស្ដីពី "អចលនទ្រព្យ" នេះជាប្រធានបទមួយ ដែលត្រូវបានដាក់ដោយសាស្ត្រាចារ្យ នីតិកាតព្វកិច្ច អ្នកគ្រូ **ទី សុឃីតា** សម្រាប់ជាកិច្ចការស្រាវជ្រាវបន្ថែម លើអ្វីដែលបានសិក្សា។ ពិតណាស់ ប្រធានបទនេះ មានតម្លៃជាខ្លាំង ជាពិសេសលើអ្នកសិក្សាមុខវិជ្ជានីតិកាតព្វកិច្ចនេះ តែម្ដង។ ការងារដែលបានចេញជារូបរាង នេះវាមិនបានកើតឡើង ដោយងាយងាយ ឡើយដោយហេតុថាប្រធានបទនេះមានទំហំធំពេក អញ្ចឹងវាពិតជាពិបាកណាស់ និងបានសម្រេច បានសមិទ្ធិផលដូចចេញជារូបរាងពិតប្រាកដនេះ។ ផលិតផលដែលក្រុមយើងខ្ញុំ ផលិតបាននេះ កើតឡើងដោយការការពួតដៃគ្នា មិនសម្ងៃ ផ្សំ និង ការណែនាំល្អៗ ពីសិស្សច្បងទាំងឡាយ ជាពិសេស គឺឱវាទដ៏មានតម្លៃជាពន់ពេក របស់អ្នកគ្រូសាស្ត្រាចារ្យ។

ជាចុងក្រោយ នេះក្រុមយើងខ្ញុំ សូមអរគុណាសារជាថ្មីចំពោះអ្នកគ្រូសាស្ត្រាចារ្យ ដែលបានដាក់ប្រធានបទដ៏តម្លៃជាខ្លាំង សម្រាប់ក្រុមើយើងខ្ញុំ។ យើងខ្ញុំសង្ឃឹមថាកិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះ និងមានជាប្រយោជន៍ជាខ្លាំង សម្រាប់មិត្តអ្នកអានទាំងឡាយ ដែលមានចំណាប់អារម្មណ៍លើប្រធានបទនេះ។ ម្យ៉ាងទៀតក្រុមយើងខ្ញុំ ក៏សូមធ្វើការខន្តីរាល់កំហុស ឆ្គង ទោះដោយចេតនា និងអចេតនា ក្ដី លើសពីនេះទៅទៀតបញ្ហា អក្ខរាវិរុទ្ធ ការប្រើប្រាស់ភាសាទាំងភាសាជាតិ និងអន្តរជាតិ និងបញ្ហាបច្ចេកទេសផ្សេងៗផង។

មាតិការឿង

សេចក្តីឧទ្ទិស

អារម្ភកថា

មាតិកា

សេចក្តីផ្តើម

ជំពូកទី១៖ សញ្ញាណទូទៅនៃអចលនទ្រព្យ -------- ១

ផ្នែកទី១៖ និយមន័យ -------- ១

កថាខណ្ឌទី១៖ វចនានុក្រម -------- ១

កថាខណ្ឌទី២៖ តាមន័យច្បាប់ -------- ១

ផ្នែកទី២៖ ទ្រព្យ -------- ៣

កថាខណ្ឌទី១៖ អចលនទ្រព្យ និងចលនទ្រព្យ -------- ៣

កថាខណ្ឌទី២៖ ទ្រព្យរូបិយ និងទ្រព្យអរូបិយ -------- ៣

កថាខណ្ឌទី៣៖ ខយគមទ្រព្យ និងអខយគមទ្រព្យ -------- ៤

ជំពូកទី២៖ សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចដែលមានចំពោះអចលនទ្រព្យ -------- ៦

ផ្នែកទី១៖ ការចុះបញ្ជីជាប្រព័ន្ធ -------- ៦

កថាខណ្ឌទី១៖ ការចុះបញ្ជីជាប្រព័ន្ធ -------- ៦

កថាខណ្ឌទី២៖ ការចុះបញ្ជីដាច់ដោយដុំ -------- ៨

កថាខណ្ឌទី៣៖ ការដោះស្រាយវិវាទ -------- ៩

កថាខណ្ឌទី៤៖ ការចុះបញ្ជីបន្ត -------- ១៤

កថាខណ្ឌទី៥៖ ប្រសិទ្ធិភាពនៃការចុះបញ្ជី -------- ១៦

ផ្នែកទី២៖ សិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យ -------- ១៨

កថាខណ្ឌទី១៖ កម្មសិទ្ធិករ -------- ១៨

កថាខណ្ឌទី២៖ សិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យ(ភោគី) -------- ១៨

កថាខណ្ឌទី៣៖ ភាពខុសគ្នារវាងកម្មសិទ្ធិករ និងភោគី -------- ២១

កថាខណ្ឌទី៤៖ សម្បទាន -------- ២២

កថាខណ្ឌទី៥៖ អវយវភេទនៃកម្មសិទ្ធិ -------- ៣២

កថាខណ្ឌទី៥៖ ការជួលអចលនទ្រព្យ(ភតិសន្យា) ---------- ៣៦

ផ្នែកទី៣៖ អចលនទ្រព្យជាទ្រព្យធានា(ប្រាតិភោគ) ---------- ៣៩

កថាខណ្ឌទី១៖ ហ៊ីប៉ូតែក ---------- ៣៩

កថាខណ្ឌទី២៖ ការបញ្ចាំ ---------- ៤៧

កថាខណ្ឌទី៣៖ ការដាក់ធានា ---------- ៥០

ផ្នែកទី៤៖ ទម្រង់នៃកម្មសិទ្ធិ ---------- ៥៣

កថាខណ្ឌទី១៖ កម្មសិទ្ធិអវិភាគ ---------- ៥៣

កថាខណ្ឌទី២៖ សហកម្មសិទ្ធិ ---------- ៥៥

កថាខណ្ឌទី៣៖ អឌ្ឍសិទ្ធិភាព ---------- ៥៧

ផ្នែកទី៥៖ ការបញ្ចាំសិទ្ធិ ---------- ៥៩

កថាខណ្ឌទី១៖ ប្រភេទនៃសិទ្ធិដែលអាចធ្វើការបញ្ចាំបាន ---------- ៥៩

កថាខណ្ឌទី២៖ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចដែលមាននៅក្នុងដំណាក់កាលនៃ
ការបញ្ចាំសិទ្ធិ ---------- ៦៤

ផ្នែកទី៦៖ ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ---------- ៦៧

កថាខណ្ឌទី១៖ ការប្រមូលពន្ធ ---------- ៦៧

កថាខណ្ឌទី២. អចលនទ្រព្យដែលត្រូវបានលើកលែងពន្ធ ---------- ៦៨

សេចក្ដីសន្និដ្ឋាន

ឧបសម្ព័ន្ធ

បញ្ជីឯកសារយោង

សេចក្តីផ្តើម

សង្គមមនុស្ស នៃការរស់នៅ ចាំបាច់ត្រូវធ្វើការទំនាក់ទំនងជាមួយគ្នាជាចាំបាច់ ដោយខានពុំបាន ជាពិសេសរឿងមួយចំនួនដែលទាក់ទង និងរឿងរដ្ឋប្បវេណីកិច្ចជាដើម។ ការធ្វើទំនាក់ទំនងគ្នា នេះ វា បានបង្ហាញឲ្យយើង យ៉ាងច្បាស់ពីការបង្គ្រប់នូវសេចក្តីត្រូវការរបស់មនុស្ស។ ចំពោះអចលនវត្ថុនេះ ផងដែរជាទំនាក់ទំនងមួយដ៏ពេញ និយមនៅគ្រប់សង្គមទាំងអស់ ដើម្បីយកសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះ មក ធ្វើការធានាកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ដើម្បីបង្កើតបាននូវភាពជឿទុក ចិត្តទៅលើគ្នាទៅវិញទៅមក និងម្យ៉ាងធ្វើ ឲ្យម្ចាស់បំណុលកាន់តែមានភាពជឿទុកចិត្តកាន់តែខ្លាំង ថាកូនបំណុលខ្លួនពិតជាសងបំណុលមកខ្លួនវិញ ជាក់ជាមិនខាន ព្រោះខ្លួនមានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់កូនបំណុលទៅហើយ។ បើសិនជាកូនបំណុល មិន ព្រមសងដោយមកពីគ្មានលទ្ធភាព នោះម្ចាស់បំណុល អាចយកអចលនវត្ថុ ឬ សិទ្ធិអចលវត្ថុ មកធ្វើការ លក់ឡៃ ឡុងតាមការកំណត់របស់ច្បាប់។

អចនវត្ថុនៅកម្ពុជា ត្រូវបានកើតឡើងពោលគឺនៅការបង្កើតឲ្យមាននូវកម្មសិទ្ធិវិញគឺនៅក្រោយ សម័យឯករាជ្យឆ្នាំ១៩៥៣ ១៩៥៤ ពីអណានិគមបារាំង តែបានបាត់បង់ទៅវិញនៅពេលដែលកម្ពុជាបាន កាន់របបមហាប្រល័យ គឺសម័យកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យឡើង កាន់អំណាចចន្លោះពីឆ្នាំ១៩៧៥ដល់ ឆ្នាំ១៩៧។ ទោះបីជាយើងបានចាកចេញពីរបបនេះក្តី តែរបបក្រោយនៅមិនទាន់បានផ្តល់ស្វ័យភាព នៅក្នុងការគ្រប់គ្រង ពោលគឺជាកម្មសិទ្ធិមកជូនប្រជាពលរដ្ឋ ទេគឺទាល់តែសម័យរដ្ឋកម្ពុជាឆ្នាំ១៩៨៩ បាន រឿងកម្មសិទ្ធិត្រូវបានរដ្ឋាភិបាលនាសម័យកាលនោះ លើកយកមកគិត និងផ្តល់ជូនប្រជាជនរបស់ខ្លួន និង កាន់តែជាក់លាក់ថែមទៀតក្រោយកិច្ចព្រមព្រៀងសន្តិភាពទីក្រុងប៉ារីស២៣ ខែតុលា ឆ្នាំ១៩៩១ ដំណោះស្រាយជម្លោះនៅកម្ពុជានិងក្រោយពេលដែលកម្ពុជាបានរៀបចំ នូវការបោះឆ្នោតនៅឆ្នាំ១៩៩៣ បានឯកសារទាំងឡាយទាក់ទង និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត ត្រូវបានលើកមកសិក្សា និងចងក្រង ឡើងវិញ។ តឹងតាងមកបញ្ជាក់ស្រាប់មានដូចជា៖ ច្បាប់ភូមិបាល១៩៩២ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ និងលិខិតបទបញ្ញាផ្សេងៗទៀតដូចជាអនុក្រឹត្យ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីជាដើម។ ពេលដែលតម្លៃដីធ្លីចាប់មានតម្លៃ ខ្លាំងនៅឆ្នាំ២០០៨ បញ្ហាលើដីធ្លីក៏បានកើតឡើង ដែលជម្រុញឲ្យ រាជរដ្ឋាភិបាល ពិនិត្យនិងរៀបចំ ធ្វើជាសេចក្តីព្រាងនិងអនុក្រឹត្យជាដើម ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហាទំនាស់ដីធ្លី នៅកម្ពុជា។

ជាការពិតណាស់ ប្រធានបទ "អចលនទ្រព្យ" ដែលក្រុមយើងខ្ញុំបានធ្វើការសិក្សាស្វែងយល់នេះ ពិតជាមានតម្លៃដ៏ធំធេងណាស់នៅក្នុងការសិក្សា ស្រាវជ្រាវម្យ៉ាងវាជាប្រធានបទមួយដែលកំពុងត្រូវបាន ការចាប់អារម្មណ៍ជាខ្លាំង នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាបច្ចុប្បន្នដែលតម្លៃលើអចលនវត្ថុស្រាប់តែស្ទុះឡើងវិញ។ នៅក្នុងប្រធានបទនេះ វាបានបង្ហាញយ៉ាងច្រើនពីការទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិ សិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យ កម្មសិទ្ធិករ និងភោគៈ ការទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិ ប្រភេទនៃសិទ្ធិនៅលើទ្រព្យ និងការបញ្ចាំសិទ្ធិជាដើម ដែលនេះជាសញ្ញាណថ្មី ដែលទើប និងមានវត្តមានៅក្នុងច្បាប់កម្ពុជានៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីថ្មី។

នៅក្នុងការបកស្រាយអំពីប្រធានបទ ដ៏ធំនេះ ក្រុមយើងខ្ញុំ បានធ្វើការបកស្រាយនៅក្នុងប្លង់សំខាន់ពីរគឺៈ

១. សញ្ញាណទូទៅទាក់ទង និងអចលនទ្រព្យ

២. សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ច ចំពោះអចលនទ្រព្យ

ដែលមានបង្ហាញជាបន្តបន្ទាប់នៅក្នុងកិច្ចការស្រាវជ្រាវរបស់ក្រុមយើងខ្ញុំ ដូចខាងក្រោមនេះៈ

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

បន្ទាប់ពីបានធ្វើការបកស្រាយបានយ៉ាងពិស្តា លើប្រធានបទដែលត្រូវបានបង្ហាញខាងលើនេះហើយ យើងឃើញថាអចលនវត្ថុ ពិតជាវត្ថុមួយដ៏មានតម្លៃ ពិតមែនសម្រាប់វដ្តប្បវេណីកិច្ច របស់មនុស្សនិងអាចប្រើប្រាស់បានយ៉ាងទូលំទូលាយ លើបញ្ហា និងកត្តាផ្សេង ជាពិសេសនៅពេលខូខាតត្រូវខ្ចីបុលគេ។ អចលនវត្ថុ ជាទម្រង់នៃកម្មសិទ្ធិដែលមនុស្សមាន ដែលវាមាននូវដំណាក់កាលជាបន្តបន្ទាប់ដើម្បីទទួលបានសិទ្ធិលើវា តាំងពីភោគៈ និងការទទួលបានកម្មសិទ្ធិ ដោយសារតែ រឿងទំនាស់ដីធ្លីវាជារឿងដែលមាននូវបញ្ហាស្មុគ្រស្មាញបានជារដ្ឋាភិបាលបង្កើតក្រសួង ដើម្បីជួយសម្រួលរឿងនេះ ជាពិសេសគណៈកម្មការរាប់សិបថ្នាក់ដើម្បីជួយសម្របសម្រួល និងដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី ដែលកំពុងតែពេញនិយមនៅកម្ពុជា យើងបច្ចុប្បន្ន។ នៅក្នុងសញ្ញាណថ្មី នៃនីតិវិជ្ជមានកម្ពុជានាពេលអនាគត យើងនិងមានការបញ្ជាំសិទ្ធិ ដែលជាកត្តាជម្រុញឲ្យបានកាន់តែប្រសើរ ចំពោះការប្រើប្រាស់សិទ្ធិ ទៅលើអចលនទ្រព្យ។

ការសិក្សាទៅលើប្រធានបទនេះ ពិតជាមានតម្លៃខ្លាំងណាស់ ដែលអាចឲ្យយើងបានដឹងពីនយោបាយដីធ្លីរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា និងជំហររបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ចំពោះបញ្ហាដីធ្លីនៅកម្ពុជាយើង។ ការបង្កើតយន្តការដោះស្រាយ និង ប្រសិទ្ធិភាពនៅក្នុងការអនុវត្ត ចំពោះនយោបាយទាំងនោះ។

ជាចុងក្រោយ ក្រុមយើងខ្ញុំ សង្ឃឹមថា ការអនុវត្តទៅលើសិទ្ធិ កម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យ និងភាពកាន់តែប្រសើរឡើងជាងនេះ និងធ្វើឲ្យកម្ពុជាពង្រឹងឲ្យបានកាន់តែប្រសើរឡើងចំពោះគោលនយោបាយដីធ្លីម្យ៉ាងធ្វើបញ្ហាដីធ្លីនេះ និងបញ្ចប់នៅកម្ពុជាយើង។

ជំពូកទី១៖ សញ្ញាណទូទៅនៃអចលនទ្រព្យ

ផ្នែកទី១៖ និយមន័យ

កថាខណ្ឌទី១៖ វចនានុក្រម

ក. វចនានុក្រមអង់គ្លេសខ្មែររបស់មូលនិធិអាស៊ីហ្វោនដេស៊ីនឆ្នាំ១៩៩៧

Real property

Land and whatever si ecrected or growing on it, or attached to it. Fr: Biens immobiliers.

អចលនទ្រព្យ

ដី និងអ្វីៗដែលសង់ ឬដុះនៅលើដីនោះ ឬជាក់ភ្ជាប់ទៅនឹងដីនោះ ។

ខ. សទ្ទានុក្រមពាក្យច្បាប់ ខ្មែររដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦

- ដី និងវត្ថុជាប់និងដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរ ទីកន្លែងបានដូចជាអគារ សំណង់ ដំណាំរុក្ខជាតិ។ល។
- សិទ្ធិប្រត្យក្ស ឬ សិទ្ធិភណ្ឌិកលើអចលនវត្ថុ និងចលនវត្ថុទាំងឡាយដែលច្បាប់បានកំណត់ថាជាអចលនវត្ថុ។

គ. សទ្ទានុក្រមច្បាប់ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី គណៈរដ្ឋមន្ត្រី

- ដីធ្លី និងវត្ថុដែលនៅជាប់នឹងដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន ដូចជាអគារ សំណង់ ដំណាំរុក្ខជាតិ។ល។
- សិទ្ធិប្រត្យក្សត្រ ឬ សិទ្ធិភណ្ឌិកលើអចលនវត្ថុ និងចលនវត្ថុទាំងឡាយដែលច្បាប់បានកំណាំតថាជាចលនវត្ថុ។

កថាខណ្ឌទី២៖ តាមន័យច្បាប់

ក. ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២

អចលនវត្ថុ គឺជាវត្ថុដែលមានស្ថានភាពជាបនឹងកន្លែង មិនកម្រើកកំណើតក្តី ពីភ័ព្វវាសនានៃវត្ថុនោះក្តី។ វត្ថុទាំងឡាយខ្លះដែលដឹកនាំបានតាមកំណើតវា តែច្បាប់រាប់បញ្ចូលជាអចលនវត្ថុដែលហៅថាអចលនវត្ថុតាមការសន្មត់របស់ច្បាប់។

សិទ្ធិប្រត្យក្សទាំងឡាយលើអចលនវត្ថុ ក៏ទុកជាអចលនវត្ថុដែរ។[1]

គ. ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១

ចាត់ទុកជាអចលនវត្ថុ តាមន័យនៃច្បាប់នេះមានអចលនវត្ថុពីកំណើត អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា និងអចលវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់។

[1] ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ១៩៩២ មាត្រា៦

អចលនវត្ថុពីកំណើតមានដីធម្មជាតិដូចជា៖ ដីព្រៃឈើ ដីកាប់រាន ដំដាំដុះ ដីទុកនៅទំនេរ ដីលិចទឹកដោយទឹកនៅនឹង ឬ ទឹកហូរ និងសំណង់ ឬ ការរៀបចំទាំងឡាយដែលស្ថិតនៅជាប់មួយកន្លែងកើតឡើងដោយអំពើរបស់មនុស្ស ហើយមិនអាចរំកិល ឬ ផ្លាស់ប្តូរកន្លែងបាន។

អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនាមានវត្ថុដែលជាបនឹងដី ឬ បញ្ចូលជាមួយសំណង់ទាំងឡាយដែលមិនអាចបំបែកចេញបាន ដោយមិនឲ្យមានការខូចខាត ឬ មិនដូរសភាពដើមដូចជា ដើមឈើ ឧបករណ៍តែលំអជាដើម។

អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ មានសិទ្ធិភណ្ឌិកទាំងឡាយលើអចលនវត្ថុ និងចលនវត្ថុទាំងឡាយដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់ជាអចលនវត្ថុ។[2]

ឃ. ក្រមរដ្ឋប្បវេណីខ្មែរឆ្នាំ២០០៧

និយមន័យនៃវត្ថុ

ក្នុងក្រមនេះ(សម្តៅលើក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧) វត្ថុសម្តៅទៅលើរបស់ដែលមានរូបរាង ជាសារធាតុ ឧស្ម័ន ជាសារធាតុរាវ ជាសារធាតុរឹង។

ចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុ

១. វត្ថុត្រូវបានចែកជាចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុ។

២. អចលនវត្ថុសម្តៅទៅលើ ដីធ្លី និងវត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន ដូចជា អគារ សំណង់ ដំណាំ ជាអាទិ៍។

៣. ចលនវត្ថុសម្តៅទៅលើវត្ថុក្រៅអចលនវត្ថុ។

៤. បញ្ញត្តិស្តីពីចលនវត្ថុត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះទ្រព្យសម្បត្តិគ្មានរូបរាងដែលអាចគ្រប់គ្រងបាន លើកលែងតែមានបញ្ញត្តិក្នុងច្បាប់ពិសេស។

[2] ច្បាប់ភូមិបាល នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ២០០១ មាត្រា២

ផ្នែកទី២៖ បំណែងចែកអំពីទ្រព្យ

សញ្ញាណទូទៅអំពីទ្រព្យ

ទ្រព្យគឺជាវត្ថុទាំងឡាយជាសម្ភារៈសម្រាប់បម្រើដល់ការប្រើប្រាស់របស់មនុស្ស។ ដូចជា សិទ្ធិភោគៈ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យផលលើវត្ថុដែលបានកំណត់ជាក់លាក់ (អាចដូចជា ដីមួយកន្លែង ឬផ្ទះមួយខ្នង) ឬរាល់វត្ថុដែលត្រូវគេអនុវត្ត សិទ្ធិភោគៈ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យផល[3]។

កថាខណ្ឌទី១៖ ទ្រព្យរូបិយ និងទ្រព្យអរូបិយ

ក.ទ្រព្យរូបិយ

ទ្រព្យរូបិយមានទម្រង់ដែលមានលក្ខណៈរូប ដែលអាចមើលឃើញនិងអាចស្ទាបបានហើយអាចដឹងតាមរយៈការប៉ះនិងអាចកំណត់តម្លៃបាន[4]។

ខ.ទ្រព្យអរូបិយ

ទ្រព្យអរូបិយគឺ ជាអ្វីមួយដែលមិនមែនរូបិយមិនអាចកាន់បាននិយាយរួមជាវត្ថុដែលមិនមានរូបរាងដូចជាទ្រព្យខាងបញ្ញា[5]។

សរុបមក ដូចដែលយើង បានឃើញហើយថាទ្រព្យគឺជាវត្ថុអ្វីមួយដែលអាចយកមកធ្វើជាកម្មសិទ្ធិបានហើយអាចជាទ្រព្យរូបិយឬអរូបិយ។ ជាការពិតយើងនឹងមើលឃើញថានៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលទ្រព្យភាគច្រើនដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់គឺ ទ្រព្យអរូបិយដែលមានដូចជាកិច្ចសន្យាជួលហ៊ីប៉ូតែកសេវភាព។ល។ ទោះបីទ្រព្យដែលជាឧទាហរណ៍ទាំងនេះអាចត្រូវបានប្រើប្រាស់ដោយផ្ដាច់មុខនិងអាចផ្ទេរទៅឲ្យអ្នកផ្សេងទៀតបានក៏ដោយក៏ទ្រព្យទាំងនេះ មិនមែនជាវត្ថុដែលមានលក្ខណៈរូបទេ។ ផ្ទុយទៅវិញទ្រព្យទាំងនេះគឺជាសិទ្ធិប៉ុន្តែអនុលោមតាមច្បាប់វាតែត្រូវបានគេចាត់ទុកថាជាទ្រព្យ។

ឧទាហរណ៍ផ្សេងទៀតអំពី ទ្រព្យអរូបិយមានដូចជាភាគហ៊ុននៅក្នុងក្រុមហ៊ុនសិទ្ធិលើទ្រព្យខាងបញ្ញាដូចជាសិទ្ធិអ្នកនិពន្ធនិងអាជ្ញាប័ណ្ណជីវកម្ម។

កថាខណ្ឌទី២៖ អចលនទ្រព្យ និងចលនទ្រព្យ

ការចាត់ថ្នាក់សំខាន់មួយផ្សេងទៀតនៃទ្រព្យគឺភាពខុសគ្នារវាងចលនទ្រព្យ និងអចលនទ្រព្យ។ ការចាត់ថ្នាក់នេះមានសារៈសំខាន់ខ្លាំងណាស់ក្នុងការសិក្សាអំពីច្បាប់ភូមិបាល។

ក.ចលនទ្រព្យ

[3] Black's law dictionary ឆ្នាំ១៩៩៩

[4] Black's law dictionary បោះពុម្ពលើទី៧ ឆ្នាំ១៩៩៩

[5] Black's law dictionary បោះពុម្ពលើទី៧ ឆ្នាំ១៩៩៩

ចលនទ្រព្យ ដែលអាចរំកិល ឬ ផ្លាស់ប្តូរទីតាំងបានដូចជារបស់របរផ្ទាល់ខ្លួនរាល់វត្ថុអរូបិយ ឬ ចលនទ្រព្យដែលជាកម្មវត្ថុនៃកម្មសិទ្ធិហើយមិនត្រូវបានគេចាត់ប្រភេទចូលជាអចលនវត្ថុ។

ខ.អចលនទ្រព្យ

អចលនទ្រព្យ ដែលមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបានជាវត្ថុតាំងភ្ជាប់យ៉ាងមាំទៅនឹងដីដែលគេចាត់ទុកជាផ្នែកមួយនៃដី។ វាអាចជាវត្ថុដែលមានលក្ខណៈរូប(ដីនិងអគារ)វត្ថុដែលមិនមានលក្ខណៈរូប(សេវភាព។ល) តែមិនរួមបញ្ចូលវត្ថុទាំងឡាយដែលអាចផ្តាច់ឬដកចេញដោយមិនបណ្តាលឲ្យខូចខាតដល់ដីនោះ។

គេចាត់ទុកអចលនវត្ថុ តាមន័យច្បាប់ភូមិបាលថាអចលនវត្ថុពីកំណើត អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា និងអចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់។

អចលនវត្ថុពីកំណើតមានដីធម្មជាតិដូចជា ដីព្រៃឈើ ដីកាប់រាន ដីដាំដុះ ដីទុកទំនេរ ឬមិនអាច ដាំដុះ ដីលិចទឹកនៅនឹងឬទឹកហូរ និងសំណង់ជាដើម។ល។

អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនាមានវត្ថុដែលជាប់នឹងដី ឬបញ្ចូលជាមួយសំណង់ទាំងឡាយដែលមិនអាចបំបែកចេញបានដោយមិនធ្វើឲ្យមានការខូចខាត ឬមិនដូរសភាពដើមដូចជា ដើមឈើ ឧបករណ៍តែងលំអជាដើម។

អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់មានសិទ្ធិភណ្ឌិកទាំងឡាយលើអចលនវត្ថុ និងចលនវត្ថុទាំងឡាយដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់ជាអចលនវត្ថុ[6]។

ដីនិងអ្វីៗដែលភ្ជាប់ជាអចិន្ត្រៃយ៍ទៅ នឹងដីដូចជាអាគារ,របងនិងវត្ថុដែលភ្ជាប់ទៅនឹងអាគារនោះជាដើមដូចជាភ្លើងតាំងភ្ជាប់វត្ថុកំដៅតាំងភ្ជាប់ឬវត្ថុដទៃទៀតដែលនឹងទៅជាចលនវត្ថុប្រសិនបើគេមិនបានតាំងភ្ជាប់វាទៅនឹងអចលនទ្រព្យនោះទេ។

កថាខណ្ឌទី៣៖ ខយគមទ្រព្យ និងអខយគមទ្រព្យ

ក. ខយគមទ្រព្យ

ខយគមទ្រព្យ ជាទ្រព្យទាំងឡាយណាដែលប្រើប្រាស់ហើយបានរលាយបាត់បង់ទៅ។

ឧទាហរណ៍៖ ដូចជាបាយ ស្រូវ អង្ករ ជាដើម

ខ. អខយគមទ្រព្យ

[6] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១(មាត្រា២)

អខយគមទ្រព្យ ជាទ្រព្យទាំងឡាយណាដែលប្រើប្រាស់ហើយមិនអស់ ឬ មិនរលាយបាត់បង់ទៅវិញ ឬ ជាបណ្តាវត្ថុទាំងឡាយណាដែលជាកម្មវត្ថុនៃការប្រើប្រាស់បានយូរអង្វែងហើយមិនត្រូវបាត់បង់។

ឧទាហរណ៍៖ ផ្ទះមួយខ្នង រថយន្តមួយគ្រឿង។

ជំពូកទី២៖ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ចំពោះអចលនទ្រព្យ

ផ្នែកទី១៖ លទ្ធកម្មការចុះបញ្ជី និងការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

កថាខណ្ឌ១៖ ការចុះបញ្ជីជាប្រព័ន្ធ

ក. សញ្ញាណទូទៅនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ

ការចុះបញ្ជីទុកដាក់រៀងទាក់ទង និងដីធ្លីជាភារកិច្ចរបស់រដ្ឋបាលសុរិយោដី ដែលនេះតម្រូវឲ្យមាននូវការកសាងប្លង់សុរិយោដី ឲ្យបានទូលំទូលាយទូទាំងប្រទេសន័យដូចបានបង្ហាញ ច្បាប់ភូមិបាល ២០០១បានតម្រូវឲ្យមាននូវការបង្កើត និងថែរក្សាប្លង់សុរិយោដី។ ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយ នៅពេលបច្ចុប្បន្ននេះ មានប្លង់សុរិយោដីសម្រាប់ដីភាគច្រើននៅកម្ពុជា ប៉ុន្តែដើម្បីអាចប្រើប្រាស់ជាផ្នែកមួយនៃសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ប្លង់ទាំងនោះត្រូវតែធ្វើចរន្តការដើម្បីឆ្លុះបញ្ចាំងពីព្រំប្រទល់នៃក្បាលដី។ បន្ទាប់មកកម្មសិទ្ធិករ និងភោគីត្រូវតែរស់នៅលើដីរបស់ខ្លួន។

ដំណើរការដំបូងដើម្បីប្រមូលព័ត៌មានទិន្នន័យនេះ ត្រូវបានគេស្គាល់តាមផ្លូវច្បាប់ថាជារបបនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណជាប្រព័ន្ធ។ ដោយរបៀបរបបនៃការចុះបញ្ជីដីនេះមានចែងលម្អិតនៅក្នុងអនុក្រឹត្យលេខ៤៦ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ចុះថ្ងៃទី៣១ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២។

ខ. នីតិវិធីនៃដំណើរការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ

ដោយសារតែការចុះបញ្ជីដែលមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធវាមាននូវលក្ខណៈស្មុគស្មាញ ពិបាកនៅក្នុងការយល់ដែរនោះ យើងខ្ញុំបានសង្ខេបនូវនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដែលមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធនេះ ដូចខាងក្រោមនេះ៖

សេចក្តីសង្ខេបនៃនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីជាប្រព័ន្ធ

១. ក្រសួងធ្វើការប្រកាសពីតំបន់មួយថាជាតំបន់វិនិច្ឆ័យ

បើយោងតាមមាត្រា ៣នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៦ អភិបាលខេត្ត ក្រុង នៃតំបន់មួយត្រូវកំណត់ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ថាជាតំបន់វិនិច្ឆ័យសម្រាប់ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធត្រូវបង្កើតគណៈកម្មការរដ្ឋបាលមួយ។

២. អភិបាលខេត្ត ក្រុង បញ្ជូនលិខិតទៅអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានដើម្បីប្រាប់ពីតំបន់វិនិច្ឆ័យនោះ។

៣. ត្រូវរៀបចំការប្រជុំជាសាធារណៈ ដើម្បីពន្យល់អំពីដំណើរការនៃការវិនិច្ឆ័យដល់ប្រជាពលរដ្ឋនៅថ្នាក់មូលដ្ឋាន

៤. មន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ចុះទៅតំបន់វិនិច្ឆ័យ(បន្ទាប់ពីបានជូនដំណឹងរយៈពេល៧ថ្ងៃ)

៥. មន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ សម្ភាសន៍ប្រជាពលរដ្ឋនៅក្នុងមូលដ្ឋាន ដើម្បីកំណត់ព្រំប្រទល់ដី និងវិនិច្ឆ័យក្បាលដី។ ប្រជាពលរដ្ឋក្នុងមូលដ្ឋានទាំងអស់ត្រូវសហការ ជាមួយអាជ្ញាធរដោយផ្តល់ភស្តុងតាងផ្ទាល់មាត់ ឯកសារ ពាក់ព័ន្ធ ឬ ភស្តុងតាងផ្សេងទៀតដែល ចាំបាច់ចំពោះការកំណត់ព្រំប្រទល់ដី និងដំណើរការចុះបញ្ជីដី។

៦. ក្នុងករណីដែលម្ចាស់នៃក្បាលដីជាប់ព្រំប្រទល់វត្តមានហើយបានព្រមព្រៀងគ្នាលើព្រំប្រទល់ នោះព្រំក្បាលដីនឹងត្រូវបានកំណត់ដោយយោងទៅតាមការព្រមព្រៀងនោះ។

៧. ក្នុងករណីដែលម្ចាស់នៃក្បាលព្រំប្រទល់ដីអវត្តមាន ឬ គ្មានការព្រមព្រៀងគ្នាទេ នោះព្រំក្បាល ដីនឹងត្រូវកំណត់លើដីយោងតាមឯកសារដែលមាន និងភស្តុតាងជាលក្ខណៈរូប ជាលាយលក្ខ័ អក្សរ ឬ ចម្លើយផ្ទាល់មាត់ទាក់ទងនឹងព្រំដី។

៨. មន្ត្រីកំណត់ព្រំប្រទល់ដីរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់កំណត់ព្រំប្រទល់ ដីដោយផ្អែកលើទិន្នន័យព័ត៌មានដែលប្រមូលបាន។

៩. ប្លង់សុរិយោដីត្រូវបានគេចងក្រងដោយមានកំណត់ឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករ និងភាគីត្រឹមត្រូវចម្លើយ លើដីរបស់គេ (សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ និង សិទ្ធិភោគៈនឹងត្រូវបានគេកំណត់ចំពោះក្បាលដីដោយផ្អែកលើ ភស្តុតាង និងចម្លើយសាក្សីដែលគេបានកត់ត្រាទុកក្នុងរបាយការណ៍)។

១០. ប្លង់សុរិយោដីនៃតំបន់វិនិច្ឆ័យត្រូវបានបង្កើតឡើង (បញ្ចប់ដោយមានការចុះឈ្មោះ កម្មសិទ្ធិ ករ ភោគី និងព្រំប្រទល់ដីដែលគេបានកំណត់)។

១១. ប្លង់សុរិយោដី និងបញ្ជីឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករ(ឯកសារវិនិច្ឆ័យ) នឹងដាក់ឲ្យមានការផ្តល់យោបល់ ក្នុងអំឡុងពេលបិទផ្សាយជាសាធារណៈដែលមានរយៈពេល៣០ថ្ងៃ។

១២. ក្នុងរយៈពេលបិទផ្សាយជាសាធារណៈ រាល់ភាគីដែលទាមទារផលប្រយោជន៍លើក្បាលដី ណាមួយក្នុងប្លង់សុរិយោដីអាចដាក់ពាក្យប្តឹងតវ៉ាបាន។

១៣. ប្រសិនជាមានបណ្តឹងតវ៉ា ពេលនោះភាគីជំទាស់ និងកម្មសិទ្ធិករ ឬ ភោគីដែលមានឈ្មោះ ក្នុងបញ្ជីនឹងត្រូវបានអនុវត្តតាមនីតិវិធីដោះស្រាយវិវាទជាធរមាន។

១៤. ប្រសិនបើគ្មានអ្នកដាក់ពាក្យបណ្តឹងតវ៉ាចំពោះប្លង់ដីក្នុងអំឡុងពេលបិទផ្សាយជាសាធារណៈ ទេ នោះសេចក្តីក្នុងប្លង់សុរិយោដី នឹងត្រូវចុះហត្ថលេខាបញ្ជាក់ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូប នីយកម្ម និងសំណង់ និងអភិបាលខេត្តក្រុង ហើយនឹងក្លាយទៅជាបញ្ជីដែលមិនអាចជំទាស់បាន សម្រាប់ការកំណត់ព្រំដី និងស្ថានភាពនានា។

ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ គឺជាដំណើរការដ៏ធំមួយដែលត្រូវប្រើប្រាស់មន្ត្រីអង្កេតវាស់ វែងជាច្រើនក្រុម។ ហេតុនេះដូច្នេះហើយ ការអង្កេតវាស់វែងត្រូវប្រើពេលវេលាជាច្រើនឆ្នាំ ដើម្បីចុះបញ្ជី ដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធរាល់ក្បាលដី ទាំងអស់ដែលស្ថិតនៅក្នុងដែនដីនៃប្រទេសកម្ពុជា។

ដោយសារតែហេតុនេះហើយ បានជាច្បាប់បានចែងអំពីដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមួយប្រភេទទៀតសម្រាប់អ្នកដែលមានបំណងចង់ ឲ្យមានការវិនិច្ឆ័យលើដីរបស់ខ្លួនដើម្បី ចុះបញ្ជីដីនោះមុនពេលមានការអនុវត្តដំណើរការចុះបញ្ជីដីធ្លីដែលមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធក្នុងតំបន់នោះ។

ដំណើរការមួយទៀតនេះគេហៅថា “ដំណើរការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ”។

កថាខណ្ឌទី២៖ ការចុះបញ្ជីដាច់ដោយដុំ

ក. សញ្ញាណទូទៅនៃការចុះបញ្ជីដាច់ដោយដុំ

ដីធ្លីអាចត្រូវបានចុះបញ្ជីតាមកម្មវិធីមួយទៀត គឺកម្មវិធីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំនៅក្នុងតំបន់ទាំងឡាយណាដែលមិនទាន់មានកម្មវិធីចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ។ កម្មវិធីចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយច្បាប់ដើម្បីអនុញ្ញាតិឲ្យម្ចាស់ដី និងភោគីអាចុះបញ្ជីភ្លាមៗនូវអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនបាន(ជាជាងរង់ចាំការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ)។ ដំណើរការនេះត្រូវអនុវត្តស្របតាមបទបញ្ញត្តិនៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៨ស្តីពីការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ចុះថ្ងៃទី៣១ ឧសភា ឆ្នាំ២០០២។ ក្រោមប្រព័ន្ធចុះបញ្ជីដីធ្លីដែលមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម មិនធ្វើការអង្កេតលើក្បាលដីម្តងៗទេ។ ផ្ទុយទៅវិញ កម្មសិទ្ធិករ និងភោគីទាំងឡាយត្រូវតែដាក់ពាក្យរៀងៗខ្លួនដើម្បីសុំចុះបញ្ជីការកាន់កាប់ដីធ្លីរបស់ខ្លួនក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី[7]។

ខ. នីតិវិធីសង្ខេបនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ

ដោយសារតែពេលវេលា និងកាលៈទេសៈមិនអំណោយផលផងនោះ ក្រុមយើងខ្ញុំសូមធ្វើការសង្ខេបអំពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំដោយសង្ខេបដូចតទៅ៖

១. ភោគី ឬ កម្មសិទ្ធិករចុះបញ្ជីសិទ្ធិរបស់ខ្លួននៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី តាមរយៈការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីដែលមានបញ្ជាក់លម្អិតអំពីការទាមទារសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ។

២. អ្នកដាក់ពាក្យសុំត្រូវដាក់ជូនរាល់ឯកសារដែលពាក់ព័ន្ធទាំងអស់

៣. បន្ទាប់ពីដាក់ពាក្យរួច ការិយាល័យស្រុកខណ្ឌ នៃរដ្ឋបាលសុរិយោដីបញ្ជូនមន្ត្រីវាយការងារវាស់វែងចុះទៅអង្កេតវាលដីរបស់អ្នកដាក់ពាក្យស្នើសុំ។

៤. ដីនោះត្រូវបានកំណត់ព្រំប្រទល់ និងអង្កេតវាស់វែង

៥. ដោយផ្អែកលើភស្តុងតាងជាមូលដ្ឋានដែលប្រមូលដោយមន្ត្រីការងារវាល(ដែលស្ថិតនៅក្នុងដំណើរការអង្កេតវាលនោះ ប្រជាពលរដ្ឋទាំងអស់មានភារកិច្ចត្រូវសហការជាមួយអាជ្ញាធរ និងផ្តល់ព័ត៌មានអំពីភស្តុតាង ឬ ចម្លើយសាក្សីដែលចាំបាច់ចំពោះការកំណត់ព្រំដី និងដំណើរការចុះបញ្ជីដីនោះ)។

[7] មាត្រា៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៨ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២

៦. មន្ត្រីការងារវាលធ្វើការកំណត់ថាតើមានភាពផ្ទុយគ្នារវាងព័ត៌មានអំពីទំហំ ទ្រង់ទ្រាយដីនិងព្រំប្រទល់ដីដែលអ្នកដាក់ពាក្យបានផ្ដល់អោយ និងព័ត៌មានដែលបានមកពីការស៊ើបអង្កេតនៅតំបន់ការងារវាលនោះដែរ ឬ ទេ។

៦.១. ប្រសិនបើមន្ត្រីការងារវាលរកឃើញនូវភាពមិនស្របគ្នា មន្ត្រីនោះអាចបដិសេធមិនធ្វើការចុះបញ្ជីដីនោះបាន។

-ប្រសិនបើការិយាល័យថ្នាក់ស្រុក បដិសេធមិនធ្វើការចុះបញ្ជីក្បាលដីរបស់ខ្លួន ភាគីដែលបានដាក់ពាក្យនោះ អាចប្ដឹងតវ៉ាចំពោះសេចក្ដីសម្រេចទាំងនោះទៅមន្ត្រីរៀបចំដែនដីថ្នាក់ខេត្តក្រុងបាន។

៦.២. បើសិនជាការស៊ើបអង្កេតបង្ហាញថាមានការទាមទារផ្ទុយគ្នាលើក្បាលដី ឬ ព្រំដី វិវាទនឹងត្រូវបញ្ជូនទៅធ្វើការដោះស្រាយ។

៧. ប្រសិនបើគ្មានវិវាទទអំពីក្បាលដី ឬ ការកំណត់ព្រំដែនោះទេ ពេលនោះការិយាល័យរៀបចំដែនដីស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវធ្វើការបកស្រាយផ្សាយព័ត៌មានអំពីការកំណត់ព្រំដី និងកម្មសិទ្ធិនៅកន្លែងសាធារណៈ ដើម្បីទទួលបានការផ្ដល់យោបល់សាធារណៈ

៨. ក្នុងអំឡុងពេលបិទផ្សាយជាសាធារណៈ រាល់អ្នកដាក់ពាក្យដែលធ្វើការទាមទារផលប្រយោជន៍លើដីដែលមានប្លង់ អាចដាក់ពាក្យប្ដឹង ធ្វើបណ្ដឹងតវ៉ាបាន។

៨.១. ប្រសិនបើមានការប្ដឹងតវ៉ា អ្នកដាក់ពាក្យបណ្ដឹតតវ៉ាចំពោះកម្មសិទ្ធិករ ឬ ភាគីដែលត្រូវបានកត់ត្រាក្នុងបញ្ជីនឹងត្រូវចូលខ្លួនដោះស្រាយតាមនីតិវិធីដោះស្រាយវិវាទ។

៩. ប្រសិនបើគ្មានការប្ដឹងតវ៉ាទេ ក្បាលដីនោះត្រូវបានគេកត់ត្រាចូលទៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ហើយភាគីនោះនឹងទទួលបានវិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់កម្មសិទ្ធិ ឬ បញ្ជាក់ភោគៈ ។

កថាខណ្ឌទី៣៖ ការដោះស្រាយវិវាទ

ក. សញ្ញាណទូទៅនៃការដោះស្រាយវិវាទ

គេប្រើប្រាស់ការដោះស្រាយវិវាទ៣ប្រភេទផ្សេងគ្នាដោយផ្អែកទៅលើកត្តា ថាតើប្រព័ន្ធនៃការចុះបញ្ជីនោះ (១)ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ (២)ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធនៃដីដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី ឬ (៣)ការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធនៃដីដែលបានចុះបញ្ជីបាន។

ទាំងការចុះបញ្ជីដីធ្លីដែលមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ និងការចុះបញ្ជីដីធ្លីដែលមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ វិវាទទំនងនឹងកើតឡើងជុំវិញបញ្ហាសំខាន់មួយចំនួន ដូចជាបញ្ហាព្រំដី និងបញ្ហាសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិភោគៈ។ ដំណើរការដោះស្រាយវិវាទដែលគេប្រើដើម្បីដោះស្រាយវិវាទ ទាំងនេះត្រូវបានគ្រប់ដណ្ដប់ដោយគោលការណ៍ណែនាំដែលមានចែងនៅក្នុងអនុក្រឹត្យលេខ៤៦ ស្ដីអំពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តិទៅ

នៃគណៈកម្មការសុរិយោដីចុះថ្ងៃទី៣១ ឧសភា ២០០២ និងនៅប្រកាសលេខ ១១២ ស្ដីពីគោលការណ៍ណែនាំ និងនីតិវិធីរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដី ចុះថ្ងៃទី៣១ សីហា ឆ្នាំ២០០២។

ដំណើរការនៃការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី មានដំណាក់កាលវែងឆ្ងាយ តែបើយើងនិយាយសង្ខេបឲ្យខ្លី ការដោះស្រាយវិវាទក្រោមច្បាប់ភូមិបាលនេះគឺដំនើរការដែលមានបីថ្នាក់។

- ថ្នាក់ទី១៖ គឺដំណើរការដោះស្រាយវិវាទនៅថ្នាក់ស្រុកខ័ណ្ឌតាមរយៈគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុកខ័ណ្ឌ(គ.ស.ស.ខ)
- ថ្នាក់ទី២៖ គឺថ្នាក់ខេត្តក្រុងដែលវិវាទត្រូវបានដោះស្រាយដោយគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ខេត្តក្រុង(គ.ស.ខ.ក)
- ថ្នាក់ទី៣៖ គឺថ្នាក់ជាតិដែលវិវាទនោះត្រូវបានដាក់ជូនគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ (គ.ស.ជ) ដើម្បីដោះស្រាយ។

ខ. ការដោះស្រាយវិវាទដីធ្លីផ្នែករដ្ឋបាលមានបីថ្នាក់

ជាការសំខាន់ដែលយើងត្រូវយល់ដឹងអំពីភាពខុសគ្នា រវាងការដោះស្រាយវិវាទនៅថ្នាក់ផ្សេងៗគ្នាក្រោមការចុះបញ្ជីដីធ្លី។ នៅថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ និងថ្នាក់ខេត្ត ក្រុងភាគីអាចត្រឹមតែសម្រុះសម្រួលវិវាទរបស់ពួកគេប៉ុណ្ណោះ ហើយចំណែកនៅថ្នាក់ជាតិវិញជាការពិតវិវាទត្រូវបានវិនិច្ឆ័យដោយក្រុមផ្នែករដ្ឋបាល។

ការសម្រុះសម្រួល ជាដំណើរការនៃដំណោះស្រាយវិវាទដែលក្រុមអ្នកសម្រុះសម្រួលអាចចូលរួមក្នុងការពិភាក្សា ពិនិត្យ និងផ្ដល់គំនិតស្ដីអំពីភស្ដុតាង ហើយអាចផ្ដល់គំនិតសម្រាប់ដំណោះស្រាយ និងសម្របសម្រួលគ្នាដែលចងកាតព្វកិច្ចថាឲ្យត្រូវតែគោរពតាមទេ។ ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយ មានតែភាគីវិវាទប៉ុណ្ណោះដែលអាចព្រមព្រៀងអំពីដំណោះស្រាយចំពោះវិវាទ និងអំពីលក្ខខណ្ឌនៃការព្រមព្រៀង (គ្មានភាគីណាមួយអាចត្រូវ បានបង្ខំឲ្យទទួលយកនូវការដោះស្រាយណាមួយដែលជំទាស់ទៅនឹងឆន្ទៈរបស់ខ្លួនឡើយ)។

***ការសម្របសម្រួល ធ្វើឡើយដោយផ្អែកលើគំនិតរបស់ភាគីដើម្បីឈានដល់កិច្ចព្រមព្រៀងរវាងភាគី និងភាគី ហើយបុគ្គលផ្សេងទៀតដែលរួមទាំងអ្នកសម្រុះសម្រួលផងគ្រាន់តែមានវត្តមាននៅទីនោះដើម្បីជួយដល់ការសម្រុះសម្រួលតែប៉ុណ្ណោះ មិនមែនមានវត្តមានដើម្បីជំនួសភាគី ឬ ធ្វើការសម្រេចលើវិវាទនោះឡើយ។*

គ. ការសម្រុះសម្រួលនៅថ្នាក់ស្រុក-ខ័ណ្ឌ

ន័យដូចបានជម្រាបជូនខាងលើថ្នាក់ស្រុកខណ្ឌ វិធីដោះស្រាយវិវាទដែលគេយកមកប្រើគឺការសម្រុះសម្រួល[8]។

[8] មាត្រា៦ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៧

ជាដំបូងវិវាទត្រូវបានដោះស្រាយនៅថ្នាក់ស្រុកខណ្ឌ បន្ទាប់ពីភាគីវិវាទដាក់ពាក្យបណ្ដឹង ឬ នៅពេលដំណើរការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំបានបង្ហាញថាមានវិវាទកើតឡើង[9] ។ ទាំងក្នុងដំណើរការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ និងក្នុងដំណើរការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ជាបឋមគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុកខណ្ឌ ជួបជាមួយភាគី និងប្រាប់ព័ត៌មានសង្ខេបពីដំណើរការដោះស្រាយវិវាទនោះដល់ភាគី បន្ទាប់មកធ្វើការកំណត់អំពីទំនាស់ផលប្រយោជន៍ដែលអាចកើតឡើង។

[10]ប្រភេទនៃវិវាទមួយចំនួនត្រូវតែបញ្ជូនទៅគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ខេត្តក្រុង ឬ គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិតែម្ដងមិនឆ្លងកាត់ការសម្រុះសម្រួលនៅថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌទេ។ ករណីទាំងនោះរួមមាន៖

- មានវិវាទទំនាស់ផលប្រយោជន៍រវាងភាគីជាមួយនិងប្រធានគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុក-ខណ្ឌ ឬ អង្គភាពថ្នាក់ខេត្ត-ក្រុង ដែលក្នុងករណីនោះវិវាទនោះនឹងត្រូវដាក់ជូនទៅគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់បន្ទាប់បន្ទាប់ទៀត។
- មានកាលៈទេសៈធ្ងន់ធ្ងរដែលធ្វើឲ្យវិវាទមិនអាចដោះស្រាយបាននៅកម្រិតជាក់លាក់ណាមួយដូចជា៖
    - ជនម្នាក់ទាមទារដីច្រើនក្បាលដែលជាកម្មវត្ថុនៃការប្ដឹងទាមទាររបស់ភាគីតូចតាចមួយចំនួនទៀត
    - ភាគីម្ខាងមានអាជ្ញាធរមានឋានៈខ្ពស់
    - ករណីមានវិវាទពាក់ព័ន្ធនិងផលប្រយោជន៍របស់ប្រធានគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុក-ខណ្ឌ
    - វិវាទពាក់ព័ន្ធទៅនឹងដីធ្លីសាធារណៈ
- មានករណីបន្ទាន់ ដូចជាមានការគម្រាមកំហែងប្រើអំពើហិង្សា ឬ ធ្វើការបំផ្លិចបំផ្លាញទ្រព្យដែលករណីនោះតម្រូវឲ្យមានអន្តរាគមន៍ជាបន្តបន្ទាប់ ជាបន្ទាន់។

[11]នៅពេលបានជម្រាបដោយសង្ខេបដល់ភាគីអំពីដំណើរការសម្រុះសម្រួល និងបានដោះស្រាយបញ្ហាយុត្តាធិការរួចហើយ គណៈកម្មការនោះត្រូវបានតែងតាំងក្រុមអ្នកសម្រុះសម្រួលដើម្បីចាប់ផ្ដើមធ្វើការជាមួយភាគីវិវាទ ដើម្បីឈានដល់ការដោះស្រាយមួយ និងគោលការណ៍មួយចំនួនដែលត្រូវមាន៖

សិទ្ធិមានមានជំនួយភាគី

នៅពេលបានជួបជាមួយភាគីវិវាទផ្សេងទៀត ឬ ជួបជាមួយក្រុមអ្នកសម្របសម្រួល ភាគីវិវាទទាំងនោះមានសិទ្ធិមានអ្នកជំនួយការភាគី។ អ្នកជំនួយភាគីអាចជាមេធាវី ឬ ជាបុគ្គលិកអង្គការមិនមែនរដ្ឋាភិ

---

[9] ប្រការ៣នៃប្រកាសលេខ១១២ និងមាត្រា៦ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៧

[10] មាត្រា៧នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៧ និងប្រការ២០ នៃប្រកាសលេខ១១២ បានបញ្ជាក់ថា ប្រភេទនៃវិវាទមួយចំនួនត្រូវតែបញ្ជូនទៅគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ខេត្តក្រុង ឬ គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិតែម្ដងដោយមិនបាច់សម្រុះសម្រួលថ្នាក់ខេត្តក្រុង។

[11] ប្រការលេខ២២ នៃប្រកាសលេខ១១២

បាល ឬ ជនម្នាក់ដែលភាគីទុកចិត្ត។ តួនាទីរបស់អ្នកជំនួយការភាគីនោះ គឺផ្តល់កិច្ចពិគ្រោះយោបល់ដល់ភាគីអំពីដំណើរការប្រព្រឹត្តិទៅនៃវិវាទនោះ។ ទោះបីជាយ៉ាងក៏ដោយ អ្នកជំនួយការភាគីមិនអាចតាងនាមឲ្យភាគី ឬ និយាយជំនួសភាគីនៅពេលណាមួយនៃដំណើរការសម្រុះសម្រួលវិវាទបានឡើយ[12]។

នៅពេលមានការព្រមព្រៀង

ប្រសិនបើភាគីអាចឈានដល់កិច្ចព្រមព្រៀងមួយ ក្នុងករណីនោះក្រុមសម្រុះសម្រួលត្រូវកត់ត្រាសេចក្តីលម្អិតនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនោះដើម្បីរួមបញ្ចូលទាំងផែនទី ឬ ដ្យាក្រមដែលចាំបាច់ដែលបង្ហាញពីលក្ខខណ្ឌព្រមព្រៀងនៃដំណោះស្រាយ។ បន្ទាប់មក ក្រុមអ្នកសម្រុះសម្រួលនឹងកដាក់ឯកសារនៃការព្រមព្រៀងដែលបានចុះហត្ថលេខាដោយក្រុមអ្នកសម្រុះសម្រួល និងភាគី ទៅការិយាល័យរៀបចំដែនដីនគររូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងភូមិបាលថ្នាក់ស្រុកខណ្ឌ និងគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ខេត្តក្រុង[13]។

ការិយាល័យរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ និងភូមិបាលថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ និងបញ្ជាក់សេចក្តីលម្អិតនៃការព្រមព្រៀងរបស់ភាគី។ បន្ទាប់ពីបានទទួលការបញ្ជាក់ពីភាគីទាំងអស់ ដីនោះនឹងត្រូវចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនោះ[14]។

នៅពេលដែលគ្មាននូវការព្រមព្រៀង

ក្នុងករណីដែលភាគីមិនមានការព្រមព្រៀងកើតឡើងទេ វិវាទនឹងត្រូវបានបញ្ជូនបន្តទៅថ្នាក់ខេត្តក្រុង ដើម្បីបន្តធ្វើការសម្រុះសម្រួល[15]។ របាយការណ៍ផ្លូវការនឹងត្រូវបញ្ជូនផងដែរទៅគណៈកម្មការសុរិយោដី ថ្នាក់ខេត្តក្រុង រួមទាំងឯកសារពាក់ព័ន្ធ និងភស្តុតាងដែលភាគីបានផ្តល់ជូន និងដែលប្រមូលបានក្នុងពេលស៊ើបអង្កេត ព្រមទាំងរបាយការណ៍ដែលបានរៀបចំដោយក្រុមអ្នកសម្រុះសម្រួលដែលជាសេចក្តីសង្ខេបអំពីដំណើរការសម្រុះសម្រួលវិវាទនោះ ដោយមិនបញ្ជូនខ្លឹមសារនៃការប្រជុំសម្ងាត់ ឬ មតិយោបល់ដែលត្រូវរក្សាការសម្ងាត់ឡើយ[16]។ ទោះបីជាក្រុមអ្នកសម្របសម្រួលអាចចូលរួមផ្តល់មតិយោបល់ក្នុងរបាយការណ៍ក៏ដោយ ក៏មតិយោបល់នោះមិនអាចយកមកអនុវត្តចំពោះភាគី ឬ ចំពោះអ្នកសម្រុះសម្រួលផ្សេងទៀតបានទេ ជាពិសេសនៅលើបញ្ហាវិវាទដែលជាប់ពាក់ព័ន្ធទៅនឹងលក្ខណៈវិវាទ ឬ ទាក់ទិនទៅនឹងភស្តុងតាងដែលបានដាក់ជូន។

ឃ. ការសម្រុះសម្រួលនៅថ្នាក់ខេត្តក្រុង

[12] ប្រការលេខ២៣ នៃប្រកាសលេខ១១២
[13] មាត្រា១១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៧
[14] ប្រការលេខ២៧ នៃប្រកាសលេខ១១២
[15] មាត្រា១១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៧
[16] ប្រការលេខ២៨ នៃប្រកាសលេខ១១២

នីតិវិធីនៃការដោះស្រាយវិវាទនៅគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ខេត្តក្រុង ដូចគ្នានឹងនីតិវិធីដោះស្រាយវិវាទនៅគណៈកម្មការថ្នាក់ស្រុកខណ្ឌអញ្ចឹងដែរ[17] ពោលគឺ គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ខេត្តក្រុង ដោះស្រាយវិវាទពីរប្រភេទ៖

- វិវាទប្រភេទទី១៖ រួមមានករណីវិវាទទាំងឡាយដែលបានបញ្ជូនមកដោយផ្ទាល់ពីគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុកខណ្ឌ ដោយសារតែគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុកខណ្ឌ មិនមានអំណាចធ្វើការសម្រុះសម្រួលវិវាទទាំងនោះដែលមានហេតុផលដូចមានបញ្ជាក់នៅក្នុង[18]។
- វិវាទប្រភេទទី២៖ រួមមានករណីវិវាទដែលបញ្ជូនមកពីគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុកខណ្ឌ ដោយសារភាគីវិវាទមិនអាចឈានដល់កិច្ចព្រមព្រៀង។ ករណីវិវាទនៅក្នុងប្រភេទទី២នេះការសម្រុះសម្រួលដោយគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ខេត្តក្រុង គឺផ្តល់ឲ្យភាគីវិវាតនូវឱកាសមួយលើកទៀតដើម្បីសម្រុះសម្រួលវិវាទនោះ ហើយដើម្បីឲ្យឈានដល់ការដោះស្រាយមួយជាប្រយោជន៍ទៅវិញទៅមក។

ខ. ការវិនិច្ឆ័យនៅគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ

ប្រសិនបើការសម្រុះសម្រួលមិនបានផ្លែផ្កា ករណីវិវាទត្រូវបញ្ជូនបន្តទៅគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិដើម្បីបន្តធ្វើការវិនិច្ឆ័យ។ វិវាទទាំងឡាយដែលបានដាក់ជូនទៅថ្នាក់ជាតិ នឹងត្រូវដោះស្រាយដោយគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ ដែលគណៈកម្មការដឹកនាំដោយរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដីនគររូបនីយកម្ម និងសំណង់។

គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ អាចពិនិត្យមើលភស្តុងតាង និងត្រួតពិនិត្យមើលឡើងវិញកំណត់ហេតុផ្លូវការនៃវិវាទដើម្បីសម្រេចលើករណីវិវាទនោះ[19]។ ទោះបីជាគណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិមិនមែនជាស្ថាប័នតុលាការរៀបរយក៏ដោយក៏គណៈកម្មការនេះត្រូវតែអនុវត្ត តាមវិធានទូទៅស្ដីអំពីភស្តុតាង និងការប្រព្រឹត្តិទៅ ព្រមទាំងត្រូវធានាចំពោះរាល់ភាគីក្នុងការមានឱកាសដើម្បីបង្ហាញសាក្សី និងភស្តុតាងរបស់ខ្លួនក្នុងលក្ខណៈត្រឹមត្រូវ និងសមរម្យ[20]។ លើសពីនេះទៅទៀត ដំណើរការដោះស្រាយវិវាទនឹងត្រូវបានគេធ្វើឡើងជាសាធារណៈ និងសេចក្តីសម្រេចជាលាយលក្ខអក្សរ និងជាសាធារណៈ[21]។

អំណាចរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ(**គ.ស.ជ**)

អំណាច និងនីតិវិធីរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ៖

- ធ្វើសវនាការលើលើវិវាទ

[17] មាត្រា១៥ និងមាត្រា១៦ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៧
[18] មាត្រា៧នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៧ និងប្រការ២០ នៃប្រកាសលេខ១១២
[19] មាត្រា១៨ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤៧
[20] ប្រការលេខ៤៦ នៃប្រកាសលេខ១១២
[21] ប្រការ៤៦ និងប្រការលេខ៤៣ នៃប្រកាសលេខ១១២

- ធ្វើសេចក្តីសម្រេចអំពីសុពលភាពនៃភស្តុតាង និងចម្លើយរបស់សាក្សី
- ធ្វើសេចក្តីសម្រេចដែលមានប្រសិទ្ធិភាពអនុវត្តតាមផ្លូវច្បាប់ (ក៏ប៉ុន្តែភាគីមានសិទ្ធិប្តឹងតវ៉ាទៅតុលាការ)
- ភាគីមានរយៈពេល៣០ថ្ងៃដើម្បីប្តឹងតវ៉ាចំពោះសេចក្តីសម្រេចរបស់គណៈកម្មការសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ។
- សេចក្តីសម្រេចដែលមិនប្តឹងតវ៉ាទៅតុលាការក្នុងរយៈពេល៣០ថ្ងៃ នឹងត្រូវដាក់ជូនការិយាល័យស្រុកខណ្ឌ ហើយដីនោះនឹងត្រូវកត់ត្រាចូលក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីស្របតាមសេចក្តីសម្រេចនោះ។

ស្ថិតនៅក្នុងដំណាក់កាលនេះភាគីនៃវិវាទ មានសិទ្ធិពេញលេញក្នុងការស្វែងរកអ្នកការពារក្តីឬមេធាវីស្មាក្តី។

ច. ការដោះស្រាយតាមផ្លូវតុលាការ

បើសិនជាគ្រប់ដំណាក់កាលហើយ នូវតែបញ្ហាមិនត្រូវបានស្រាយចេញនោះ បញ្ហាបន្ទាប់គឺមានតែកាន់ដៃគ្នាឡើងទៅតុលាការទេ ព្រោះក្រៅតុលាការដើរអស់ហើយអញ្ចឹងមានតែយុត្តាធិការម្តងធ្វើអាចសម្រេចបានដែលមានលក្ខណៈជាសេចក្តីសម្រេចចាប់បង្ខំ ឲ្យអនុវត្ត។

កថាខណ្ឌទី៤៖ ការចុះបញ្ជីបន្ត

ក. សញ្ញាណទូទៅនៃការចុះបញ្ជីបន្ត

នៅពេលដែលផ្ទៃកម្មយនៃអចលនវត្ថុបានចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ពេលនោះការផ្លាស់ប្តូរណាមួយនៅពេលអនាគតលើដីនោះ ដូចជាការលក់(ការធ្វើប្រទានកម្ម.ល…) ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីឲ្យបានត្រឹមត្រូវផងដែរ។ នេះមានន័យថា លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិដែលអ្នកលក់ធ្វើឡើយដើម្បីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនោះត្រូវតែចុះបញ្ជីដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចគ្រប់គ្រងសិទ្ធិ(រដ្ឋបាលសុរិយោដី[22])។

ដើម្បីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើដីដែលបានកត់ត្រាក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី អ្នកផ្ទេរត្រូវតែផ្តល់នូវឯកសារបញ្ជាក់ អ្នកផ្ទេរត្រូវតែផ្តល់នូវឯកសារបញ្ជាក់ដើម្បីអះអាងដើម្បីធ្វើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅលើដីនោះ។ រាល់ឯកសារកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ(ឧទាហរណ៍ការលក់អចលនវត្ថុ) ត្រូវធ្វើឡើងដោយបុគ្គលដែលមាននីតិសម្បទា(ហើយបន្ទាប់មកត្រូវតម្កល់ទុកនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី)។[23]

រាល់ការផ្ទេរ ការចុះបញ្ជីបន្ត គ្រប់រូបភាពទាំងអស់ត្រូវធ្វើជាលិខិតយថាភូតដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់(ច្បាប់ភូមិបាល)។ លិខិតយថាភូតជាលិខិតដែលបានធ្វើឡើយដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដី(អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច)។ ទម្រង់លិខិតយថាភូតនេះគឺជាលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិដែលត្រូវបានបំពេញ និងចុះហត្ថលេខា

[22] មាត្រា២២៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១ បានចែងអំពីការទទួលខុសត្រូវមួយក្នុងចំណោមការទទួលកខុសត្រូវជាច្រើននៃរដ្ឋបាលសុរិយោដី។
[23] មាត្រា២២៤ និងមាត្រា៦៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

និងប្រថាប់ត្រា ។ ប្រសិនបើភាគីធ្វើលិខិតឯកឯង តាមច្បាប់គឺមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតិនូវការចុះបញ្ជីដីធ្លីនោះទេ[24]។ ប្រសិនបើការផ្ទេរនោះពុំទទួលបាននូវការចុះបញ្ជី ការផ្ទេរនោះក៏ទទួលបាននូវការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈពេញលេញនោះដែរ លិខិតទាំងឡាយដែលបង្កើតបាននូវកម្មសិទ្ធិពេញលេញ ទាល់តែជាលិខិតយថាភូត បង្កើតបាននូវសិទ្ធិ និងត្រូវបាន “តម្កល់ទុកនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី”[25]។

ខ.របៀបផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

មធ្យោបាយនៃការធ្វើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ នៅក្នុងនីតិជាវិជ្ជមាននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាមានមធ្យោបាយជាមូលដ្ឋានលទ្ធកម្មការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ មធ្យោបាយជាមូលដ្ឋានចំនួន៤គឺៈ តាមរយៈការលក់ ការប្តូរ សន្តតិកម្ម និងប្រទានកម្ម[26]។

ខ.១. ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈការលក់

ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈការលក់ត្រូវបានគេអនុវត្តន៍តាមរយៈការចុះកិច្ចសន្យា។ កិច្ចសន្យាលក់អចលនវត្ថុ “ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីអ្នកលក់ឲ្យទៅអ្នកទិញ”(ត្រូវតែចែងអំពីតម្លៃតបស្នងត្រូវតែមានការបង់ប្រាក់សម្រាប់ការទិញនោះ)។ ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាមិនមានកំណត់តម្លៃលក់ទេនោះកិច្ចសន្យានោះត្រូវបានទុកជាមោឃៈ។[27]

កិច្ចសន្យាលក់ដែលត្រូវបានចាត់ទុកថាគ្មានសុពលភាព ទាល់តែការលក់ទ្រព្យនោះមិនត្រូវបានទទួលស្គាល់ស្របតាមច្បាប់ភូមិបាល (ដោយមិនត្រូវបានចុះបញ្ជី ឬ អនុវត្តឡើយ) បើទោះបីជាការលក់ទ្រព្យនោះធ្វើឡើយនៅក្នុងទម្រង់លិខិតយថាភូតក៏ដោយ)។[28]

ខ.២. ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈការដូរ

ទម្រង់មួយទៀតនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ លើអចលនវត្ថុក្រោយពីពេលដែលទ្រព្យនោះត្រូវបានចុះបញ្ជីគឺតាមរយៈការដូរ ហើយការប្តូរដីនេះចាំបាច់ត្រូវធ្វើឡើងតាមរយៈកិច្ចសន្យា។

អចលនទ្រព្យត្រូវបានផ្ទេរតាមរយៈការដូរ “កិច្ចសន្យាដូរ” ដែលនៅក្នុងកិច្ចសន្យានេះអចលនវត្ថុមួយត្រូវបានគេអនុវត្តតាមនៅក្នុងរបៀបដូចគ្នានឹងការលក់អចលនវត្ថុដែរ។[29]

ខ.៣. ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសន្តតិកម្ម

ពិតជាមានាសារៈសំខាន់ដើម្បីកត់សម្គាល់ថាអចលនវត្ថុអាចត្រូវបានផ្ទេរតាមរយៈសន្តិកម្ម ទោះបីជាមរណៈភាពជនបានបន្សល់ទុកមរតកសាសន៍ ឬ ក៏អត់[30]។ ការផ្ទេរដោយសន្តតិកម្មអាចអនុវត្តបាន

[24] មាត្រា២៤៥ និងមាត្រា៦៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[25] មាត្រា២៤៤ និងមាត្រា៦៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[26] ជំពូកតី៦ នៃច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជាឆ្នាំ២០០១
[27] មាត្រា៦៥ និងមាត្រា៦៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[28] មាត្រា៦៦ និងមាត្រា ៦៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[29] មាត្រា៧០ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[30] មាត្រា៧១ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

ដោយមិនគិតថាប្រភេទផលប្រយោជន៍ដែលអ្នកស្លាប់មាននៅក្នុងទ្រព្យនោះជាអ្វីទេ ឲ្យតែជា "ភណ្ឌិក"។ ដូចដែលបានកត់សម្គាល់ពីមុនមក សិទ្ធិភណ្ឌិករួមបញ្ចូលមិនត្រឹមតែកម្មសិទ្ធិប៉ុណ្ណោះទេ ក៏ប៉ុន្តែរួមទាំងភោគៈ (ព្រមទាំងផលប្រយោជន៍ទាំងឡាយ ដូចជាកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែង និងហ៊ីប៉ូតែក)ផងដែរ។

នីតិវិធីចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីនូវការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិជាផ្លូវការ ក្នុងករណីសន្តតិកម្មមានបណ្តាំ(មានន័យថាតាមរយៈមរតកសាសន៍) មិនមានចែងឡើយ។ គេមិនដឹង តើចាំបាច់ត្រូវមានដីការតុលាការដើម្បីបញ្ជាក់អំពីសុពលភាពខ្លឹមសារនូវមរតកសាសន៍ ឬ ទេ។ ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយ [31]ការចាត់ចែងអចលនវត្ថុតាមរយៈសន្តតិកម្មត្រូវស្ថិតនៅក្រោមក្រមរដ្ឋប្បវេណីថ្មី ដូចនេះគេអាចធ្វើការសន្មត់ដោយសមរម្យថាក្រមរដ្ឋប្បវេណីថ្មី និងកំណត់លក្ខខណ្ឌចាំបាច់សម្រាប់បញ្ជាក់មរតកសាសន៍សម្រាប់គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិ។

ខ.៤. ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម(ផ្តល់ជាអំណោយ)

ក្រោមច្បាប់កម្ពុជាគេអាចផ្ទេរអចលនវត្ថុទៅឲ្យជនម្នាក់ទៀតបានតាមរយៈប្រទានកម្ម។ ដើម្បីឲ្យមានប្រសិទ្ធិភាពតាមផ្លូវច្បាប់ ប្រទានកម្មត្រូវធ្វើតាមទំនើងចិត្តអ្នកឲ្យ និង តាមទម្រង់កិច្ចសន្យា[32] ។ ដូចគ្នានឹងការលក់ដែរ កិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម(អំនោយ) ត្រូវធ្វើឡើងជាទម្រង់យថាភូតដូចគ្នានិងការលក់ ការដូរ និង ធ្វើសន្តតិកម្មដែរ ដែលសុទ្ធសឹងតម្រូវឲ្យធ្វើជាលិខិតយថាភូត និងត្រូវការចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីដើម្បីមានប្រសិទ្ធភាព[33] ។ ជាធម្មតា កិច្ចសន្យាប្រទានកម្មមិនទាមទារតម្លៃតបស្នងណាមួយពីអ្នកទទួលប្រទានកម្មនោះទេ។ ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយ [34]នៅពេលដែលគេបានព្រមព្រៀងធ្វើប្រទានកម្មពួកគេមិនអាចដកហូតវិញបានទេ (មានន័យថា អ្នកផ្តល់ប្រទានកម្មមិនដកហូតអចលនវត្ថុនោះត្រលប់មកវិញបានទេ)។

ច្បាប់ភូមិបាល មិនបានចែងថាតើត្រូវតែបង់ពន្ធមុនពេលការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រូវបានចុះបញ្ជីនៅសុរិយោដីទេ។

បន្ទាប់ពីបានពិនិត្យមើលអំពីរបៀបដែលកម្មសិទ្ធិករ ឬ ភោគីអាចត្រូវបានចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី និងអំពីដំណើរការទាំងឡាយដែលពាក់ព័ន្ធ ឥលូវនេះ យើងនឹងពិនិត្យមើលអំពីប្រសិទ្ធិភាពដែលការចុះបញ្ជីមានចំពោះសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ។

កថាខណ្ឌ៥៖ ប្រសិទ្ធិភាពនៃការចុះបញ្ជី

ប្រសិទ្ធិភាពនៃការចុះបញ្ជីនៅក្នុងប្រព័ន្ធចុះបញ្ជីសុរិយោដី ត្រូវបានបង្កើតច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ គឺថា ទោះមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅឲ្យអ្នកណាក៏ដោយក៏ត្រូវចុះសេក្តីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីដែរ។

[31] មាត្រា៧៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[32] មាត្រា៧៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[33] មាត្រា៨១ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[34] មាត្រា៨៤ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

ការចុះបញ្ជីជាការចាំបាច់ណាស់ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ដូចយើងបានឃើញរួចហើយ [35]ការចុះបញ្ជី ការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈចាំបាច់ណាស់ដើម្បីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិស្របតាមច្បាប់។ ប្រសិនបើមិនបានចុះបញ្ជីទេ(ឧទាហរណ៍ មានការចុះកិច្ចសន្យា ប៉ុន្តែ មិនបានចុះបញ្ជីការផ្ទេរនៅសុរិយោដី) គឺការផ្ទេរដីនោះមិនមានសុពលភាពទេ។ តាមផ្លូវច្បាប់ដីនៅតែជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ ឬ អ្នកផ្ទេរដដែល[36]។

[35] មាត្រា៦៩ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[36] មាត្រា៦៥ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១

ផ្នែកទី២. សិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យ

កថាខណ្ឌទី១. សិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យ(កម្មសិទ្ធិករ)

ក. សញ្ញាណទូទៅអំពីកម្មសិទ្ធិ

ពាក្យថាកម្មសិទ្ធិនេះ ជាពាក្យមួយដែលបង្ហាញពីទំនាក់ទំនងរវាងបុគ្គល នឹងទ្រព្យ។ វត្ថុខ្លះគេអាចយកមកធ្វើកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនបាន ឯវត្ថុខ្លះទៀតជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ។ ការសិក្សាលើកម្មសិទ្ធិនេះ គឺយើងធ្វើការសិក្សាតែទៅលើកម្មសិទ្ធិឯកជនប៉ុណ្ណោះ។

កម្មសិទ្ធិ គឺជាសិទ្ធិដែលច្បាប់បើកឲ្យអាស្រ័យ ឲ្យចាត់ចែងនូវទ្រព្យណាមួយយ៉ាងផ្តាច់ការ និងផ្តាច់មុខតែម្នាក់ឯង កុំឲ្យតែយកវត្ថុនោះទៅប្រើប្រាស់ដោយបទឯណាដែលខុសនិងច្បាប់បានហាមឃាត់។

ខ. អត្ថិភាពនៃសិទ្ធិដែលមាននៅក្នុងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ

សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិផ្តល់ឲ្យកម្មសិទ្ធិករនូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែង។

១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់: កម្មសិទ្ធិករអាចប្រើប្រាស់នូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួន មានន័យថា គាត់អាចប្រើប្រាស់ទៅតាមធម្មជាតិរបស់វា ដូចជារស់នៅក្នុងផ្ទះគាត់ ដាំដុះលើដីគាត់.......។ល។

២. សិទ្ធិអាស្រ័យផល: ជាសិទ្ធិដែលអនុញ្ញាឲ្យកម្មសិទ្ធិករ ទទួលផលប្រយោជន៍ ឬ ចំណូលពីទ្រព្យរបស់ខ្លួន។ ផលដែលបានមកពីកម្មសិទ្ធិករទទួលបានមាន៖

- *ផលធម្មជាតិ:* ជាផលដែលបានកើតឡើយដោយឯកឯង ដោយមិនកើតពីការងាររបស់មនុស្ស។ ឧទាហរណ៍៖ ស្មៅ ផ្លែ ឈើ ផលដំណាំ....។
- *ផលឧស្សាហកម្ម:* ជាផលដែលកើតពីការងាររបស់មនុស្ស។ ឧទាហរណ៍៖ ការចិញ្ចឹមសត្វ.
- *ផលស៊ីវិល:* ដូចជាឈ្នួលផ្ទះ ការប្រាក់ ជាដើម។

៣. សិទ្ធិចាត់ចែង: ជាសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករធ្វើចំពោះទ្រព្យរបស់ខ្លួនតាមទំនើងចិត្ត។ ការចាត់ចែងនូវទ្រព្យសម្តែងឡើយដោយ៖

- *កិច្ចជាសម្ភារ:* កម្មសិទ្ធិករអាចបំផ្លាញ ឬ ផ្លាស់ប្តូរអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន ដូចជាធ្វើឃាតយកសាច់ ជួសជុល កែលំអផ្ទះ....។
- *កិច្ចគតិយុត្ត:* កម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិចុះលិខិតសញ្ញាពាក់ព័ន្ធ នឹងអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន ដូចជា៖ ការលក់ ការជួល ការបញ្ចាំ ការឲ្យផលុបភោគ សន្តតិកម្ម...........។

សិទ្ធិទាំងបីនេះ ជាកេតនភណ្ឌរបស់សិទ្ធិកម្មិសិទ្ធិ។

កថាខណ្ឌទី២៖សិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យ(ភោគី)

ក. សញ្ញាណទូទៅនៃភោគី

ភោគីមានសិទ្ធិ តិចជាងកម្មសិទ្ធិករប៉ុន្តែសិទ្ធិដែលសំខាន់បំផុតមួយរបស់ភោគីគឺសិទ្ធិប្រែក្លាយភោគៈឲ្យក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិ។

ក្រៅពីសិទ្ធិប្រែក្លាយភោគៈឲ្យទៅជាកម្មសិទ្ធិភោគីមានសិទ្ធិផ្សេងៗទៀតជាច្រើន ដូចកម្មសិទ្ធិករដែរដូចជា៖

- សិទ្ធិប្រើប្រាស់និងស្នាក់អាស្រ័យ
- សិទ្ធិលក់ក្នុងការរង់ចាំដើម្បីឲ្យបានទៅជាកម្មសិទ្ធិពេញលេញភោគៈដែលស្របតាមបញ្ញត្តិច្បាប់នេះបង្កើតបានជាសិទ្ធិភណ្ឌិកលើអចលនវត្ថុ។ភោគៈនេះអាចជាកម្មវត្ថុនៃការផ្លាស់ប្តូរផ្ទេរសិទ្ធិឬជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចការជំនួញ[37]។(មាត្រា៣៩នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១)
- សិទ្ធិនៃសន្តតិកម្មលើដីអាចផ្ទេរតាមរយៈសន្តតិកម្មឥតបណ្តាំឬអច្ច័យទាននូវទ្រព្យជាអចលវត្ថុដែលប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិត្រូវបានរៀបចំជាស្ថាពរស្របតាមបញ្ញត្តិទាំងឡាយនៃច្បាប់នេះភោគៈទាំងឡាយស្របតាមច្បាប់ដោយយោងលើប័ណ្ណឬឯកសារគតិយុត្តឬភស្តុតាងផ្សេងៗទៀតរាល់អរយរភេទនៃកម្មសិទ្ធិនិងរាល់សិទ្ធិភណ្ឌិកអចលនវត្ថុ[38]។(មាត្រា៧១នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១)

ខ. ប្រែក្លាយពីភោគទៅជាកម្មសិទ្ធិករ

ទស្សនៈជាមូលដ្ឋាន ដែលត្រូវបានចែងតាំងពីដំបូងមកគឺដើម្បីនាំមកឲ្យសារជាថ្មីនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លីបន្ទាប់ពីដីទាំងអស់ត្រូវបានកាន់កាប់ដោយរដ្ឋអស់រយៈពេលជិតពីរទសវត្ស។ ដើម្បីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុទៅឲ្យប្រជាជនប្រើប្រាស់ជាលក្ខណៈឯកជនច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ បានផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដល់ ប្រជាជនគ្រប់រូបណាដែលបានកាន់កាប់ដោយស្របច្បាប់ជាក់ស្តែងនៅលើ ដីរបស់ខ្លួនរយៈពេល៥ឆ្នាំ។ បន្ទាប់មកតាមរយៈដំណើរការនៃការដាក់ពាក្យកម្មសិទ្ធិលើដីនឹងត្រូវផ្ទេរទៅឲ្យភោគីនោះដែលក្រោយមកត្រូវបានទទួលស្គាល់ថាជាកម្មសិទ្ធិករ។

ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ នៅតែទទួលស្គាល់សិទ្ធិរបស់ភោគីស្របច្បាប់ហើយជនគ្រប់រូបដែលបានកាន់កាប់ដោយស្របច្បាប់រយៈពេល៥ឆ្នាំ អាចដាក់ពាក្យសុំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិលើដីរបស់ខ្លួន។ ក៏ប៉ុន្តែចំណុចសំខាន់ដែលគួរឲ្យកត់សម្គាល់នោះ គឺការកាន់កាប់ដីនោះត្រូវតែចាប់ផ្តើមមុនពេលអនុម័តច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១(ពោលគឺមុនថ្ងៃទី៣០ខែសីហាឆ្នាំ២០០១)។ គ្មានការចូលកាន់កាប់ដែលចាប់ផ្តើមក្រោយខែសីហាឆ្នាំ២០០១ត្រូវបានទទួលស្គាល់ទេ។

គ. លក្ខខណ្ឌតាមផ្លូវច្បាប់ដើម្បីក្លាយជាភោគ

[37] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ (មាត្រា៣៩)
[38] ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ((មាត្រា៧១)

ដើម្បីកាន់កាប់ដី ឲ្យមានសុពលភាពតាមច្បាប់ភូមិបាល ចាំបាច់ត្រូវតែបំពេញលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដូចខាងក្រោម៖

- ការកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី
- ការកាន់កាប់ដោយសុច្ចរិត
- ការកាន់កាប់ដោយពិតប្រាកដ
- ការកាន់កាប់ដោយមានការដឹងជាសាធារណៈ
- ការកាន់កាប់ដោយគ្មានការអាក់ខាន

១.ការកាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ

ដីដែលត្រូវបានចាត់ទុកជាទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ មិនអាចលក់ទៅឲ្យផ្នែកឯកជនបានទេហើយមិនអាចធ្វើលទ្ធកម្មដោយនរណាម្នាក់តាមរយៈភោគៈបានដែរ។ ចំណុចនេះធានាថាទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋគឺប្រើប្រាស់សម្រាប់តែប្រយោជន៍សាធារណៈរបស់រដ្ឋប៉ុណ្ណោះ។

ថ្វីត្បិតទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ មិនអាចផ្ទេរទៅឲ្យផ្នែកឯកជនបានក៏ដោយតែទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋអាចត្រូវបានផ្ទេរជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ។ អាចនិយាយម្យ៉ាងទៀតថាដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ អាចត្រូវបានចាត់ថ្នាក់ឡើងវិញជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋ។ទោះបីជាការធ្វើនេះហាក់បីដូចជាពុំនាំឲ្យមានការផ្លាស់ប្តូរធំដុំព្រោះតែអចលនវត្ថុនោះតែស្ថិតជា ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋដដែលក៏ដោយក៏តាមពិតវាជាចំណាត់ការមួយដ៏មានសារៈសំខាន់ ដែលត្រូវធ្វើព្រោះថានៅពេលដែលទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋត្រូវបានចាត់ថ្នាក់ឡើងវិញជា ទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋពេលនោះគេអាចផ្ទេរវាទៅឲ្យផ្នែកឯកជនបានតាមរយៈការលក់ឬសម្បទាន។

២.ការកាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ

ទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋមានរាល់ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ ដែលមិនត្រូវបានចាត់ថ្នាក់ជាទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ។ ដូចដែលបានលើកឡើងខាងលើភាពខុសប្លែកគ្នាជាចម្បងរវាងទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋនិងទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ គឺថាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋអាចជាកម្មវត្ថុនៃការលក់។ ពោលគឺទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋអាចលក់ទៅឲ្យផ្នែកឯកជនហើយបុគ្គលឯកជននោះមានលទ្ធភាពកាន់កាប់ទ្រព្យនោះដោយស្របច្បាប់បាន (ដែលនាំទៅដល់ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ)។ ជាងនេះទៅទៀតទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋអាចផ្តល់ជាសម្បទានដែលមានរយៈពេលដល់ទៅ៩៩ឆ្នាំព្រមទាំងអាចផ្តល់ជាសម្បទានដីគោលដៅសង្គមកិច្ច (ដែលការផ្តល់ជាសម្បទានដីគោលដៅសង្គមនេះក៏នឹងអាចនាំទៅដល់ការទទួលបានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដែរ)។

ដូច្នេះទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋមិនអាចលក់ឬដោះដូរបានទេ (ដោយហេតុថាវាបម្រើប្រយោជន៍សាធារណៈ)ប៉ុន្តែគ្មានការដាក់កម្រិតបែបនេះទេលើទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ។

កថាខណ្ឌទី៣៖ ភាពខុសគ្នារវាងភោគ:និងកម្មសិទ្ធិករ

ក.ភោគ:

សិទ្ធិដែលជនម្នាក់ៗ មានលើទ្រព្យណាមួយជាបណ្តោះអាសន្នមិនទាន់ពេញលេញជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។

បុគ្គលទាំងឡាយណាដែលបានអាស្រ័យផលនៃភោគ: ដោយសន្តិវិធីនឹងមិនមានការជំទាស់រយ:ពេលប្រាំឆ្នាំយ៉ាងតិច គិតមកដល់កាលបរិច្ឆេទនៃការប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់នេះលើអចលនវត្ថុដែលមានលក្ខណ: ត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ក្នុងការកាន់កាប់ជាឯកជនមានសិទ្ធិស្នើរសុំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិស្ថាពរ។

ខ.កម្មសិទ្ធិករ

កម្មសិទ្ធិករ គឺជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិហើយកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យជាអចលនវត្ថុមានសិទ្ធិចាត់ចែងប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុណាមួយរបស់ខ្លួនដោយផ្តាច់មុខ និងទូលំទូលាយកុំឲ្យតែយកទ្រព្យនោះទៅប្រើប្រាស់ក្នុងបទដ្ឋានណាមួយដែលច្បាប់បានហាមឃាត់ហើយកម្មសិទ្ធិករនៃ ទ្រព្យមិនអាចប្រើប្រាស់ទ្រព្យនោះក្នុងគោលដៅព្យាបាទឫរំខានដល់តតិយជននិងជាពិសេសដល់អ្នកជិតខាងរបស់ខ្លួនបានឡើយ។

កម្មសិទ្ធិ សំដៅទៅលើសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករនោះអាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយសេរីបាននៅក្នុងទំហំដែលច្បាប់បានកម្រិត[39]។

គ.ការប្រៀបធៀបរវាងកម្មសិទ្ធិករនិងភោគ:

កម្មសិទ្ធិករ នៃដីអាចផ្លាស់ប្តូរទៅរស់នៅកន្លែងផ្សេងទៀតបានហើយក៏មានឈ្មោះជាកម្មសិទ្ធិករដដែល។ មានន័យថាកម្មសិទ្ធិករមិនចាំបាច់ត្រូវតែនៅកាន់កាប់ដីរបស់ខ្លួនជាប្រចាំនោះទេ។ ពួកគេអាចទុកដីនោះឲ្យនៅទំនេរ ឬ ជួលឲ្យទៅអ្នកដទៃបានហើយពួកគេនៅតែមានឈ្មោះជាកម្មសិទ្ធិករស្របច្បាប់ដដែល។ ប៉ុន្តែចំពោះភោគ:វិញគឺមានលក្ខណ:ខុសពីកម្មសិទ្ធិករប្រសិនបើភោគីទុកដីរបស់ខ្លួនឲ្យនៅទំនេរនៅពេលនោះគាត់អាចនឹងត្រូវបាត់បង់ឋាន:ជាភោគី (លើកលែងតែគាត់បានកាន់កាប់ដីនោះរយ:ពេលលើសពី៥ឆ្នាំ)។

ជារួមមកបើសិនជាយើង និយាយយ៉ាងខ្លីមកពីភាពខុសគ្នានៃកម្មសិទ្ធិករ និងភោគ: នេះយើងឃើញថាកម្មសិទ្ធិករ មានសិទ្ធិទាំងបីដែលសំខាន់បំផុតនៅក្នុងការកាន់កាប់វត្ថុ(កម្មសិទ្ធិ) ចំនែកឯភោគី(ធ្វើភោគ:) វិញគឺជាអ្នកដែលនៅមិនទាន់មានគ្រប់នៃសិទ្ធិសំខាន់ៗចម្បងនៃសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិករនៅឡើយនោះទេ។ គួរធ្វើការបញ្ជាក់ផងដែរថា ពាក្យថាភោគ: បានបាត់បង់អត្ថិភាពរបស់ខ្លួនក្រោយច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជាឆ្នាំ២០០១ បានចូលជាធរមាន មានន័យថា នៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលចាស់(ឆ្នាំ១៩៩២) មានមានមាត្រាដែល

[39] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០១(មាត្រា១៣៨)

និយាយអំពីភោគ តែនៅក្នុងការច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ វិញ និងក្រមថ្មីយើងដែលកំពុងអនុវត្ត(អនុវត្តចាប់ពីថ្ងៃទី២១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១) ។

កថាខណ្ឌទី៤. សម្បទាន

ក. សម្បទានដីសង្គមកិច្ច

ក.១ គោលបំណង

អនុលោម[40]ទៅតាមមាត្រា៤៩ នៃច្បាប់ភូមិបាលសម្បទានដីសង្គមកិច្ច "អនុញ្ញាតិអោយអ្នកទទួលប្រយោជន៍ (សម្បទានិក) រៀបចំដីដើម្បីសាងសង់លំនៅឋាន និង/ឬ ដាំដំណាំនៅលើដីដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋដើម្បីធានាការចិញ្ចឹមជីវិត" ។ ច្បាប់មិនបានកំណត់ថាតើ "ការដាំដំណាំដើម្បីចិញ្ចឹមជីវិត" មានន័យយ៉ាងដូចម្តេចនោះទេ។ ការប្រើពាក្យ "ចិញ្ចឹមជីវិត" មានន័យថា សម្បទានដីសង្គមកិច្ចមិនអាចប្រើប្រាស់ដើម្បីទទួលបានកម្រៃលើសពីសេចក្តីត្រូវការដើម្បីចិញ្ចឹមគ្រួសារបានឡើយ។

ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ អនុក្រឹត្យលេខ១៩ មិនប្រើពាក្យ "ចិញ្ចឹមជីវិត" ទេប៉ុន្តែ ប្រើពាក្យ "ធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ" ដែលមានកំណត់ក្នុងមាត្រា២ នៃអនុក្រឹត្យនេះ។

មាត្រា ២នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១៩

ក) ការធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារនិយាយសំដៅទៅរកសកម្មភាពដាំដំណាំ ឬ ចិញ្ចឹមសត្វជាលក្ខណៈគ្រួសារបំពេញសេចក្តីត្រូវការជាមូលដ្ឋាន។

ក.២. ចំណាយ

សម្បទានដីសង្គមកិច្ចត្រូវបានផ្តល់ជូនដោយឥតគិតថ្លៃពីសម្បទានិក (មាត្រា៥១)។ ទោះបីជាមានវិធានទូទៅចែងថា សម្បទានដីមិនត្រូវបានផ្តល់ដោយឥតគិតថ្លៃ ក៏ដោយ ក៏ច្បាប់ភូមិបាលចែងអំពីករណីលើកលែងមួយចំពោះវិធាននេះសំរាប់គោលបំណងនៃសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។ ករណីលើកលែងនេះ មានលក្ខណៈស្របគ្នាជាមួយនឹងគោលបំណងនៃសម្បទានដីសង្គមកិច្ចគឺផ្តល់ដី និង/ឬលំនៅឋាន ដល់ជនក្រីក្រដែលគ្មានដី (ដូចជា ប្រជាជនដែលមិនមានលទ្ធភាពរកដីបាន)។

ក.៣. ទំហំ

រដ្ឋអាចធ្វើអំណោយជាអចលនវត្ថុ ចំពោះតែរូបវន្តបុគ្គលដោយហេតុផលសង្គមកិច្ច ដើម្បីអោយស្នាក់នៅ ឬដាំដំណាំចិញ្ចឹមជីវិត។ តម្លៃអចលនវត្ថុដែលផ្តល់អោយ ត្រូវបានកំណត់សមស្របទៅនឹងគោលដៅណាមួយដែលចង់បាន និងមិនអនុញ្ញាតិអោយកេងយកកំរៃ ឬ ធ្វើមានបានមិនស្របទៅនឹងកំរិតជីវភាពសង្គមនៃអ្នកទទួល។

មាត្រា៨៣ នៃច្បាប់ភូមិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បង្ហាញអោយឃើញច្បាស់ថា ទំហំនៃសម្បទានដីសង្គមកិច្ចអាចខុសគ្នាពីករណីមួយទៅករណីមួយ ប៉ុន្តែ មានកំណត់ត្រឹមទំហំដែលចាំបាច់

[40] ច្បាប់ភូមិបាល(East West Management Institute)

សំរាប់ដាំដំណាំចិញ្ចឹមជីវិតនិងសំរាប់សង់លំនៅឋាន។ ពោលគឺច្បាប់ភូមិបាលខ្លួនឯង មិនបានកំណត់អោយបានច្បាស់ថាតើដីសម្បទានសង្គមកិច្ចត្រូវមានទំហំប៉ុណ្ណានោះទេ ប៉ុន្តែ បានកំណត់នូវគោលការណ៍ថាដីសម្បទានសង្គមកិច្ច មិនត្រូវមានទំហំធំពេក ប៉ុន្តែ ត្រូវមានទំហំល្មមនឹងសង់លំនៅឋាន និងអាចអោយគ្រួសារដែលរស់នៅទីនោះដាំដំណាំដើម្បីចិញ្ចឹមជីវិតបាន។

អនុក្រឹត្យលេខ១៩ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែមិនា ឆ្នាំ២០០៣ បានចែងពីវិធានទាក់ទងនឹងទំហំដី ដែលអាចផ្តល់ជាសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។ មាត្រា១៦ នៃអនុក្រឹត្យនេះលើកឡើងថា ដីសម្បទានសង្គមកិច្ចដែលត្រូវផ្តល់ឲ្យសំរាប់សង់លំនៅឋានមានទំហំធំបំផុត ១២៥០ម៉ែត្រការ៉េ។

ដីសម្បទានសង្គមកិច្ចដែលត្រូវផ្តល់ឲ្យសំរាប់ធ្វើកសិកម្ម ជាលក្ខណៈគ្រួសារមានទំហំធំបំផុត២ហិកតា "ទោះបីជាអនុក្រឹត្យអនុញ្ញាតិឲ្យដំឡើងរហូតដល់ ៥ហិកតា ដោយអាស្រ័យទៅតាមលក្ខណៈដីសក្តានុពលដី ឬ ប្រភេទដំណាំ និងកំលាំងពលកម្មរបស់គ្រួសារអ្នកសុំដីក៏ដោយ"។

អជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចដែលបានបង្កើតឡើងសំរាប់អនុវត្ត និងគ្រប់គ្រងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចត្រូវកំណត់ទំហំជាក់ស្តែងនៃសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដែលផ្តល់អោយនីមួយៗ តាមករណីដោយឡែកៗ ។ អ្វីដែលមិនមានលើកឡើងនៅក្នុងអនុក្រឹត្យនោះ គឺត្រង់ថាតើអ្នកទទួលដីតាមកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដែលមានបំណងប្រើប្រាស់ដីនោះសំរាប់សង់លំនៅឋានផងនិង សំរាប់ដាំដំណាំចិញ្ចឹមជីវិតផងនោះ អាចមានសិទ្ធិទទួលបានដីទំហំ១២៥០ ម៉ែត្រការ៉េ បូកបន្ថែមនឹងទំហំដីចំនួន ២ហិកតា ទៀតសំរាប់ដាំដំណាំចិញ្ចឹមជីវិតឬយ៉ាងណា ឬក៏ទំហំដី២ហិកតានោះត្រូវយកមកប្រើប្រាស់ទាំងសំរាប់ការសង់លំនៅឋានផង និងសំរាប់ដាំដំណាំចិញ្ចឹមជីវិតផង។

ក្នុងករណីណាក៏ដោយ ក៏ទំហំធំបំផុតនៃដីសម្បទានសំរាប់សង់លំនៅឋានមានទំហំ ១២៥០ម៉ែត្រការ៉េ និង ២ហិកតាសំរាប់ការធ្វើកសិកម្មជលក្ខណៈគ្រួសារ (ដោយក្នុងកាលៈទេសៈពិសេស ទំហំដីសំរាប់ធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារអាចអនុញ្ញាតិអោយបានដល់ ៥ហិកតា)។

ក.៤..ការរៀបចំផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ច

អនុក្រឹត្យលេខ ១៩ បង្កើតកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋាន និងថ្នាក់ជាតិ។ ប៉ុន្តែមិនមែនមានន័យថាមានកម្មវិធីជាក់ស្តែងនៅក្នុងខេត្តនានាដែលប្រជាជនក្រីក្រអាចទៅដាក់ពាក្យសុំសម្បទានដីសង្គមកិច្ចបាននោះទេ។ ជាការជាក់ស្តែង មុនពេលដែលប្រជាជនទទួលបានដីសម្បទានសង្គមកិច្ចមានដំណាក់កាលជាច្រើនដែលត្រូវឆ្លងកាត់។ ដំបូងត្រូវស្វែងរកដីដែលសមស្របសំរាប់ធ្វើសម្បទានដីសង្គមកិច្ច តំណាក់កាលបន្ទាប់មកគឺការរៀបចំផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ច សំរាប់ទីតាំងដែលបានកំណត់។ បន្ទាប់មកទៀតត្រូវដាក់សុំការអនុម័តយល់ព្រមលើផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចនោះហើយនៅពេលទទួលបានការអនុម័តរួចហើយ មុខសញ្ញាអ្នកទទួលដី។ ចំណុចដែលជាគន្លឹះនៃកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចគឺការរៀបចំផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។

ដូចដែលយើងនឹងធ្វើការពិភាក្សាជាលម្អិតខាងក្រោមនេះ ផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋាន ត្រូវបានផ្តួចផ្តើមដោយក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់។ កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ ផ្តួចផ្តើមដោយក្រសួង ឬស្ថាប័នថ្នាក់ជាតិ។ មិនគិតថានរណាជាអ្នកផ្តួចផ្តើមកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចទេ គឺថារាល់កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចទាំងអស់ ចាប់ផ្តើមដោយការរៀបចំផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។

ក.៥.និតីវិធីអនុម័តព្រមព្រៀងចំពោះដីសម្បទានសង្គមកិច្ច

ជំហានដំបូងនៅក្នុងកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋានគឺការរៀបចំផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ច យោងតាមអនុក្រឹត្យ១៩ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំសង្កាត់នីមួយៗត្រូវរៀបចំផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចរបស់ខ្លួន។ សមាជិកក្រុមការងារថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ នឹងជួយដល់ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ ក្នុងការរៀបចំផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ច។ ផែនការនោះត្រូវកំណត់អត្តសញ្ញាណថា តើដីណាដែលអាចយកមកធ្វើការបែងចែកសំរាប់គោលដៅសង្គមកិច្ចបាន និងត្រូវកំណត់ផងដែរពីគោលបំណងនៃការប្រើប្រាស់ដីសម្បទាននោះ (ពោលគឺសំរាប់សង់លំនៅឋាន ឬសំរាប់ធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណ:គ្រួសារ)។

ក.៦..ការអនុវត្តផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋាន

បន្ទាប់ពីគណ:កម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ជាតិ ពិនិត្យមើលរួចមក រួមទាំងការធ្វើការកែសម្រួលមួយចំនួនផង) ផែនការដែលបានអនុម័តយល់ព្រមនោះ នឹងត្រូវយកទៅអនុវត្តតាមខ្លឹមសារដែលមានចែងលម្អិតនៅក្នុងផែនការនោះ ដូចជា ដីដែលមាននិងដីបានកំណត់ ចំនួនមុខសញ្ញាអ្នកទទួលដីដែលបានជ្រើសរើសរួច និងការបែងចែកដីដែលបានកំណត់ព្រមទាំងពត៌មានលម្អិតផ្សេងៗទៀតអំពីប្រភពធនធាន និងសម្ភារ:បរិក្ខាដែលបានសំរេច។

នៅពេលនេះ ដោយមានជំនួយពីក្រុមការងារថ្នាក់ស្រុកខណ្ឌ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំសង្កាត់ជាអ្នកទទួលខុសត្រូវក្នុងការអនុវត្តផែនការនេះ។ ផែនការដែលបានអនុម័តនេះគឺជាឯកសារសាធារណ:។ ផែនការនេះត្រូវតែបើកចំហរជាសាធារណ:នៅសាលាឃុំសង្កាត់នៅគណ:កម្មាធិការប្រើប្រាស់ និងបែងចែកដីថ្នាក់ខេត្ត ក្រុង និងនៅគណ:កម្មាការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ។ អាស្រ័យហេតុនេះ ជនគ្រប់រូប អាចរកបានពត៌មានដែលមានចែងនៅក្នុងផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ច និងមានលទ្ធភាពស្វែងយល់ថា តើផែនការនោះ ត្រូវបានអនុវត្តត្រឹមត្រូវតាមលក្ខខណ្ឌតម្រូវដែលមានចែងនៅក្នុងផែនការនោះដែរឬទេ។

ក.៧..កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ

ក្រៅពីផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដែលផ្តួចផ្តើមដោយក្រុមប្រឹក្សាឃុំសង្កាត់ អនុក្រឹត្យលេខ១៩ បានផ្តល់ការអនុញ្ញាតិអោយបណ្តាក្រសួង ឬស្ថាប័នជាតិផ្តួចផ្តើមផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចក្នុងស្ថាន

ភាពដែលមិនសមស្របសំរាប់ផែនការសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់មូលដ្ឋាន។ ផែនការដែលផ្តួចផ្តើមដោយបណ្តាក្រសួងឬស្ថាប័នជាតិទាំងនោះ ហៅថា កម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ចថ្នាក់ជាតិ។[41]

ខ. សម្បទានសេដ្ឋកិច្ច[42]

ខ.១. គោលបំណង

អនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចមានគោលដៅកំណត់លក្ខណវិនិច្ឆ័យ និតិវិធី យន្តការ និងការរៀបចំស្ថាប័ន សម្រាប់ការផ្តួចផ្តើម និងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច សម្រាប់ការតាមដានត្រួតពិនិត្យការអនុវត្តកិច្ចសន្យា និងសម្រាប់ការត្រួតពិនិត្យឡើងវិញលើសសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដែលបានចុះកិច្ចសន្យាមុនពេលដែលអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចចូលជាធរមានស្របតាមការកំណត់នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១។

ខ.២. ចំនាយ និង ទំហំ

សម្បទានដីអាចមានទំហំច្រើនបំផុតត្រឹមតែ ១០.០០០ (មួយម៉ឺនហិកតា) ហិកតា។

សម្បទានដីដែលសំរេចហើយ ហើយមានទំហំលើសពីទំហំកំណត់ខាងលើ ជាកម្មវត្ថុនៃការកាត់បន្ថយ។ប៉ុន្តែប្រសិនបើការកាត់បន្ថយនេះមាន ឥទ្ធិពលធ្វើឲ្យខូចប្រយោជន៍អាជីវកម្មដែលកំពុងមានដំណើរការសម្បទានិកអាចនឹងទទួលបានការលើកលែងជាពិសេស។ នីតិវិធីនៃការកាត់បន្ថយ និងការលើកលែងជាពិសេសត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ។

ខ.៣. លក្ខខណ្ឌនៃការធ្វើសម្បទាន

សម្បាទានដីសេដ្ឋកិច្ច អាចត្រូវបានផ្តល់ឲ្យចំពោះតែដីដែលមានលក្ខណវិនិច្ឆ័យទាំង ៥ ដូចខាងក្រោម៖

1. ដីដែលត្រូវបានចុះបញ្ជី និងធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ ថាជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋ ស្របតាមអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ និងអនុក្រឹត្យ ស្តីពីកនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ឫអនុក្រឹត្យស្តីការចុះបញ្ជីដីធ្លីលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។
2. ដីដែលមានផែនការប្រើប្រាស់ដីអនុម័តដោយគណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់ខេត្តក្រុង ហើយការប្រើប្រាស់មានលក្ខណៈស្របទៅតាផែនការនោះ។
3. ដីដែលបានធ្វើការវាយតម្លៃហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និងសង្គមចំពោះការប្រើប្រាស់ និងការអភិវឌ្ឍន៍ដីសម្រាប់គម្រោងសម្បទាន។
4. ដីដែលមានដំណោះស្រាយចំពោះបញ្ហាតាំងទីលំនៅថ្មីស្របតាមក្របខ័ណ្ឌគតិយុត្ត និងនីតិវិធីជាធរមាន។ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាត្រូវធានាថា មិនមានការបង្ខំឲ្យ

---

[41] ច្បាប់ភូមិបាល(East West Management Institute)
[42] ប្រកាសស្តីពី សម្បទានដីសង្គមកិច្ច

ធ្វើការតាំងទីលំនៅថ្មីដោយគ្មានការស្ម័គ្រចិត្តពីអ្នកកាន់កាប់ដីស្របច្បាប់ និងត្រូវធានាចំពោះការគោរពសិទ្ធិមានច្រកចេញចូលទៅកាន់ដីឯកជន។

5. ដីដែលមានការពិគ្រោះយោបល់ជាសាធារណៈអំពីគម្រោង ឬ សំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចជាមួយអាជ្ញាធរដែនដី និងប្រជាពលរដ្ឋដែលនៅក្នុងតំបន់។

២.៤. នីតិវិធីសម្រាប់ផ្តួចផ្តើម ការស្នើសុំ និងការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

ការផ្តួចផ្តើមគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មានពីររូបភាពគឺៈ

១.ការផ្តួចផ្តើមសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចតាមរយៈការអំពាវនាវឲ្យដាក់សំណើៈ

អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ជាអ្នកផ្តួចផ្តើមលើគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច តាមជំហានដូចតទៅៈ

1. រៀបចំឯកសារជំបូងសម្រាប់ស្នើគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច តាមទម្រង់ដែលត្រូវបង្កើតឡើងដោយលេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ហើយដែលត្រូវមានបញ្ចូលព័តមានដូចក្នុងគ្រាដនៃអនុក្រឹតស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។
2. បញ្ជូនឯកសារជំបូងទៅលេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ដើម្បីធ្វើការពិនិត្យសិក្សា និងផ្តល់អនុសាសន៍បឋមដោយផ្អែកលើមាត្រា ៣ និងមាត្រា ៥ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។
3. ពិគ្រោះយោបល់ជាមួយគណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់ខេត្តក្រុង និងជាមួយស្ថាប័នដាក់បញ្ញត្តិលើគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។
4. រៀបចំឲ្យមានការវាយតម្លៃជំបូងអំពីហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និងសង្គមសម្រាប់គម្រោងស្រាប់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។
5. ប្រសិនបើការវាយតម្លៃជំបូងអំពីហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និងសង្គម បង្ហាញនូវហេតុប៉ះពាល់អវិជ្ជមានកម្រិតមធ្យម ឬខ្ពស់ ត្រូវរៀបចំឲ្យមានការវាយតម្លៃហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និងសង្គមពេញលេញ។
6. រៀបចំឯកសារពេញលេញសម្រាប់គម្រោងសម្បទាន ដីសេដ្ឋកិច្ចដែលមានបញ្ចូលអនុសាសន៍ទាំងអស់និងរបាយការណ៍នានាដែលជាលទ្ធផល នៃជំហានរៀបរាប់ខាងលើ ជាមូលដ្ឋានក្នុងការរៀបចំឯកសារ ស្តីពីលក្ខខណ្ឌសម្រាប់ការដាក់សំណើ ដែលមានការអំពាវនាវ។

ឯកសារជំបូងសម្រាប់ស្នើគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ត្រូវមានបញ្ចូលព័ត៌មានដូចខាងក្រោមៈ

1. ការពណ៌នាអំពីដែលស្នើឡើង ដូចជាទីតាំង ទំហំ ប្រភេទ លេខសម្គាល់ក្បាលដីដែលចុះក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជី ដីធ្លី និងព័ត៌មានទូទៅអំពីតំបន់ដែលដីនោះស្ថិតនៅ។

2. ផែនការទូទៅអំពីការប្រើប្រាស់ និងការអភិវឌ្ឍន៍ដីសម្រាបគម្រោងសម្បទាន។
3. សកម្មភាពចាំបាច់ផ្សេងៗដែលតម្រូវឲ្យអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ឬក្រសួងស្ថាប័នណាមួយធ្វើមុនពេលចាប់ផ្តើមអនុវត្តសកម្មភាពសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ប្រសិនបើមាន។
4. សកម្មភាពចាំបាច់ផ្សេងៗដែលតម្រូវឲ្យអជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ឬក្រសួងស្ថាប័នណាមួយធ្វើមុនពេលចាប់ផ្តើមអនុវត្តសកម្មភាពសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ប្រសិនបើមាន។
5. ការធានារបស់រដ្ឋ ឬកាតព្វកិច្ចរបស់រដ្ឋ ប្រសិនបើតម្រូវឲ្យមានសម្រាប់គម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។

នៅពេលទទួលបានឯកសារពេញលេញសម្រាប់គម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ពីអជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេសត្រូវរៀបចំឯកសារ ដោយមានការអំពាវនាវឲ្យដាក់សំណើសុំសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចរួមមាន៖

- សេចក្តីជូនដំណឹង
- ឯកសារ ស្តីពីលក្ខខណ្ឌ និង
- ពាក្យស្នើសុំ។

លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេសត្រូវផ្សព្វផ្សាយឲ្យបានទូលំទូលាយ នូវសេចក្តីជូនដំណឹងឲ្យដាក់សំណើ និងបញ្ជូនសេចក្តីជូនដំណឹងនេះ ទៅក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា។

សេចក្តីជូនដំណឹងត្រូវបញ្ជាក់ពីរបៀប ទីកន្លែង និងរយៈពេលសម្រាប់ការដាក់សំណើ ដោយកំណត់នូវកាលបរិច្ឆេតទទួល និងឈប់ទទួលពាក្យ។ ការដាក់សំណើត្រូវមានរយៈពេលយ៉ាងតិច ៦០ (ហុកសិប) ថ្ងៃ គិតចាប់ពីថ្ងៃជូនដំណឹង។

ឯកសារ ស្តីពីលក្ខខណ្ឌសម្រាប់ការដាក់សំណើដែលមានការអំពាវនាវត្រូវបញ្ជូនខ្លឹមសារដូចខាងក្រោម៖

- សេចក្តីពណ៌នា អំពីគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងឯកសារគាំទ្រដែលតម្រូវឲ្យដាក់ភ្ជាប់ជាមួយសំណើ
- លក្ខណវិនិច្ឆ័យសម្រាប់ការវាយតម្លៃផ្នែកបច្ចេកទេស ហិរញ្ញវត្ថុ និងពាណិជ្ជកម្មនៃ សំណើ និង
- លក្ខខណ្ឌចាំបាច់មួយចំនួនដែលមិនអនុញ្ញាឲ្យចរចា។

ពាក្យស្នើសុំសម្រាប់សំណើមានការអំពាវនាវ ត្រូវមានភ្ជាប់ព័ត៌មានទាំងឡាយដូចខាងក្រោម៖

- ផែនការអាជីវកម្មដែលលំអិតអំពីផែនការប្រើប្រាស់ដី ផែនការវិនិយោគ ផែនការចំណូលចំណាយសម្រាប់ការអភិវឌ្ឍដី និងប្រភពដើមទុនសម្រាប់គាំទ្រដល់គម្រោងសម្បទាន

- ការពណ៌នា អំពីសេចក្តីត្រូវការកម្លាំងពលរដ្ឋ និងប្រភពផ្គត់ផ្គង់កម្លាំងពលរដ្ឋសម្រាប់គម្រោងសម្បទាន
- ព័ត៌មានអំពីបច្ចេកវិទ្យា ឧបករណ៍ គ្រឿងចក្រ ជី ថ្នាំសម្លាប់សត្វល្អិត ប្រភេទ ដំណាំ អាទិភាព ដែលគ្រោងនឹងប្រើប្រាស់
- ការបង្ហាញ ពីហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និងសង្គមនៃសកម្មភាពគម្រោងវិនិយោគរបស់ខ្លួន ព្រមទាំងវិធានការទប់ស្កាត់ ឬកាត់បន្ថយហេតុប៉ះពាល់អវិជ្ជមាន
- ការពណ៌នា អំពីការផ្សារភ្ជាប់ និងការគាំទ្រទៅវិញទៅមករវាងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ប្រសិនបើមាន
- ការពណ៌នា អំពីការផ្សារភ្ជាប់ទៅនឹងការកែច្នៃវត្ថុធាតុដើម ដែលជាកសិផលក្នុងស្រុក ប្រសិនបើមាន
- ថ្លៃប្រើប្រាស់ដីដែលអ្នកដាក់សំណើស្នើជូនរដ្ឋ
- ការបង្ហាញព័ត៌មានអំពីការកាន់កាប់ដីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ចដោយម្ចាស់សំណើ ប្រសិនបើមាន ស្របតាមការចែងក្នុងមាត្រា ៥៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល និង
- កិច្ចធានាមួយណាមួដែលអ្នកដាក់សំណើចង់បានពីរដ្ឋ ប្រសិនបើមាន។

លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេសត្រូវរៀបចំការប្រជុំជាសាធារណៈ ដើម្បីបំភ្លឺអំពីចំណុចនានានៃឯកសារអំពាវនាវឲ្យដាក់សំណើ យ៉ាងតិច ៣០(សាមសិប) ថ្ងៃ មុនកាលបរិច្ឆេទបិទការទទួលសំណើ និងត្រូវកត់ត្រាទុកជាឯកសារសាធារណៈនូវការបំភ្លឺដែលបានធ្វើឡើង។

លក្ខណវិនិច្ឆ័យសម្រាប់វាយតម្លៃ និងចាត់ថ្នាក់សំណើមានការអំពាវនាវ ត្រូវបញ្ចូលចំណុចដូចខាងក្រោម៖

- កម្រិតបច្ចេកទេសនៃការប្រើប្រាស់ និងការអភិវឌ្ឍដី រួមទាំងភាពស្របរបស់ដី
- ការគោរពតាមស្តង់ដារបរិស្ថានជាតិ និងវិធានការសមស្របសម្រាប់ទប់ស្កាត់ ឬកាត់បន្ថយហេតុប៉ះពាល់វិជ្ជមានដល់បរិស្ថាន និងសង្គម
- លទ្ធភាពដំណើរការប្រតិបត្តិការនៃសំណើ ដោយផ្អែកជាអាទិលើផែនការផ្គត់ផ្គង់ និងតម្រូវការកម្លាំងពលរដ្ឋ ប្រភពហិរញ្ញវត្ថុ និងយុទ្ធសាស្ត្រទីផ្សារនៃផែនការអជីវកម្ម
- លទ្ធភាពបង្កើតការងារធ្វើ និងការលើកកម្ពស់ជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ
- ការកែច្នៃវត្ថុធាតុដើម ឬកសិកផលក្នុងស្រុក ដែលត្រូវកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា
- លទ្ធភាពផ្សារភ្ជាប់ និងគាំទ្រទៅវិញទៅមករវាងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងសម្បទានដីសង្គមកិច្ច
- ចំនួនទឹកប្រាក់ និងរបៀបបង់ថ្លៃប្រើប្រាស់ដីដែលអ្នកដាក់សំណើស្នើឡើង។

លក្ខណវិនិច្ឆ័យសម្រាប់ការវាយតម្លៃ និងការចាត់ថ្នាក់សំណើ មិនអាចធ្វើការកែប្រែបានឡើយក្រោយពីចុះផ្សាយសេចក្តីជូនដំណឹងឲ្យដាក់សំណើដែលមានការអំពាវនាវ អនុលោមតាមមាត្រា ១០ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច។

លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេសត្រូវរៀបចំ និងផ្សព្វផ្សាយអំពីការដាក់ពិន្ទុសម្រាប់ការចាត់ថ្នាក់សំណើនីមួយៗតាមលំដាប់ ដោយផ្អែកលើលក្ខណវិនិច្ឆ័យខាងលើ។

សំណើត្រូវដាក់នៅលេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ក្នុងស្រោមសំបុត្របិទជិត និងមានចុះហត្ថលេខាឬបោះត្រារបស់ម្ចាស់សំណើលើស្នាមបិទមុខសំបុត្រ។

សំណើដែលបានទទួលក្រោយកាលបរិច្ឆេទបិទការទទួលសំណើ ត្រូវបង្វិលឲ្យម្ចាស់សំណើវិញដោយមិនត្រូវបើកស្រោមសំបុត្រឡើយ។

សំណើទាំងអស់ ឬសំណើតែមួយ(០១) ដែលបានទទួល ត្រូវបើកជាសាធារណៈ តាមកាលបរិច្ឆេទដែលបានកំណត់ក្នុងសេចក្តីអញ្ជើញឲ្យដាក់សំណើមានការអំពាវនាវ។ ម្ចាស់សំណើម្នាក់ៗមានសិទ្ធិចូលរួមមើលការបើកសំណើ។

លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ត្រូវកំណត់សំណើដែលមានលក្ខណៈឆ្លើយតប ហើយពិនិត្យ និងលើកអនុសាសន៍លើសំណើនោះ ជូនទៅអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ដោយផ្អែកលើលក្ខណវិនិច្ឆ័យ ដែលចែងក្នុងមាត្រា ១៥ នៃអនុក្រឹត្យនេះ និងតាមនីតិវិធីដែលមានក្នុងឯកសារស្តីពីលក្ខខណ្ឌសម្រាប់ការដាក់សំណើ។

បន្ទាប់ពីការពិចារណាលើអនុសាសន៍របស់លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាត្រូវធ្វើការវាយតម្លៃ និងកំណត់បញ្ជីសង្ខេបតាមលំដាប់ថ្នាក់សំណើដែលមានលក្ខណៈឆ្លើយតបទាំងអស់ និងរៀបចំរបាយការណ៍វាយតម្លៃសំណើរដែលមានលក្ខណៈឆ្លើយតប ហើយផ្តល់របាយការណ៍វាយតម្លៃនោះមួយច្បាប់ឲ្យម្ចាស់សំណើនីមួយៗ។

អជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា មិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឲ្យធ្វើការចរចារលើលក្ខខណ្ឌចាំបាច់មួយចំនួនដែលបានកំណត់ជាមុនថាមិនអនុញ្ញាតឲ្យចរចា នៅក្នុងឯកសារអំពាវនាវឲ្យដាក់សំណើនោះឡើយ។

អជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាត្រូវអញ្ជើញម្ចាស់សំណើដែលជាប់លំដាប់ថ្នាក់ខ្ពស់ជាងគេមកធ្វើការចរចាកិច្ចសន្យាសម្បទាន។ ប្រសិនបើការចរចាមិនអាចឈានបានដល់ការសម្រេចបានកិច្ចសន្យាសម្បទាន ដោយមកពីអាជ្ញាធរមិនអាចទទួលយកលក្ខខណ្ឌដែលស្នើឡើងចុងក្រោយដោយម្ចាស់សំណើ ដោយមកពីអាជ្ញាធរមិនអាចទទួលយកលក្ខខណ្ឌដែលស្នើឡើងចុងក្រោយដោយម្ចាស់សំណើ អជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាត្រូវបញ្ឈប់ការចរចាជាមួយម្ចាស់សំណើ ហើយត្រូវអញ្ជើញអ្នកដាក់សំណើរដែលជាប់ចំណាត់ថ្នាក់បន្ទាប់មកធ្វើការចរចាកិច្ចសន្យាជាបន្តបន្ទាប់។

ប្រសិនបើការចរចាឈានដល់ការសម្រេចបាននូវសេចក្តីព្រាងកិច្ចសន្យាសម្បទាន អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ត្រូវឲ្យម្ចាស់សំណើបំពេញលក្ខខណ្ឌដូចមានចែងក្នុងមាត្រា២៣ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានសេដ្ឋកិច្ច។

ក្នុងករណីដែលមានសំណើតែមួយ(០១) ឬពីរ(០២) លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេសក៏ត្រូវតែអនុវត្តតាមនីតិវិធី ដែលមានចែងក្នុងមាត្រាខាងលើដែរ។

២.ការផ្តួចផ្តើមគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច[43]តាមរយៈសំណើមិនមានការអំពាវនាវ

វិធីសាស្ត្រអាទិភាពសម្រាប់ការផ្តល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច គឺវិធីសាស្ត្រអំពាវនាវឲ្យដាក់សំណើក្នុងលក្ខណៈប្រកួតប្រជែង ប៉ុន្តែអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាសម្បទាន អាចធ្វើការពិចារណាលើសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចដែលមិនមានការអំពាវនាវណាមួយបាន ក្នុងករណីម្ចាស់សំណើសន្យាផ្តល់អត្ថប្រយោជន៍ក្នុងលក្ខណៈពិសេស ដើម្បីសម្រេចនូវគោលបំណងនៃសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មានជាអាទិ៖

- ការនាំមកនូវបច្ចេកវិទ្យាថ្មី
- ការផ្សារភ្ជាប់ជាពិសេសរវាងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ទៅនឹងសម្បទានដីសង្គមកិច្ច
- លទ្ធភាពពិសេសក្នុងការរកទីផ្សារកែច្នៃ ឬទីផ្សារនាំចេញ។

អជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា មិនត្រូវទទួលយកមកពិចារណានូវសំណើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចមិនមានការអំពាវនាវទេ ប្រសិនបើសំណើនោះទាក់ទងទៅនឹងដី ដែលជាកម្មវត្ថុនៃគម្រោងសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចមានការអំពាវនាវ ដែលបានផ្សព្វផ្សាយសេចក្តីជូនដំណឹងដាក់សំណើរួចហើយ។

លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេសត្រូវរៀបចំពាក្យសុំសម្រាប់លើកសំណើ មិនមានការអំពាវនាវ ដោយបញ្ចូលសេចក្តីពណ៌នាសង្ខេប អំពីសារតាផ្នែកអាជីវកម្ម និងហិរញ្ញវត្ថុរបស់ម្ចាស់សំណើ គោលគំនិត ស្តីពីការវិនិយោគដែលស្នើឡើង ព្រមទាំងព័ត៌មានទាក់ទងទៅនឹងទំហំដី និងទីតាំងដី។

ម្ចាស់សំណើ អាចដាក់ពាក្យសុំសម្រាប់សំណើមិនមានការអំពាវនាវនៅក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ឬនៅអនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្តក្រុង ឬនៅអជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា។ ប្រសិនបើពាក្យសុំសម្រាប់សំណើមិនមានការអំពាវនាវ ត្រូវបានដាក់នៅក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ឬនៅអនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្តក្រុង ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា ឬអនុគណៈកម្មការវិនិយោគខេត្តក្រុង ត្រូវបញ្ជូនសំណើនោះទៅអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ក្នុងរយៈពេល ០៧(ប្រាំពីរ) ថ្ងៃ គិតចាប់ពីថ្ងៃបានទទួលពាក្យសុំ។

ប្រសិនបើអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា សម្រេចធ្វើការពិចារណាសំណើមិនមានការអំពាវនាវអាជ្ញាធរត្រូវធ្វើការពិគ្រោះយោបល់ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ៧ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចត្រង់ចំណុចទី ៣។ បន្ទាប់មកអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាត្រូវរៀបចំបំពេញលក្ខណ

[43] ប្រកាសស្តីពី សម្បទានដីសង្គមកិច្ច

វិនិច្ឆ័យសម្រាប់ការជ្រើសរើសដីធ្លីសម្បទាន ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា៩ នៃអនុក្រឹត្យស្តីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ហើយស្នើឲ្យម្ចាស់សំណើផ្តល់ជូននូវឯកសារលំអិតនៃសំណើ។

ឯកសារលំអិតនៃសំណើមិនមានការអំពាវនាវត្រូវបញ្ចូលព័ត៌មានដូចខាងក្រោមះ

- ព័ត៌មានដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ១២ នៃអនុក្រឹត្យនេះ និង
- របាយការណ៍នៃការសិក្សាវាយតម្លៃដំបូងអំពីហេតុប៉ះពាល់បរិស្ថាន និងសង្គម។ ប្រសិនបើការសិក្សាវាយតម្លៃដំបូងបង្ហាញថា អាចមានហេតុប៉ះពាល់អវិជ្ជមានកម្រិតមធ្យម ឬខ្ពស់ សំណើនោះត្រូវបញ្ចូល របាយការណ៍នៃការវាយតម្លៃពេញលេញអំពីហេតុប៉ពាល់បរិស្ថាន និងសង្គម។

អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ដែលបានទទួលសំណើមិនមានការអំពាវនាវ ត្រូវអនុវត្តតាមបែបបទដូចតទៅះ

ក.អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ត្រូវបញ្ចូលឯកសារលំអិតនៃសំណើមិនមានការអំពាវនាវទៅលេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ឬទៅគណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់ខេត្តក្រុង ដើម្បីពិនិត្យ និងផ្តល់អនិសាសន៍។

ខ.លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ឬគណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋថ្នាក់ខេត្តក្រុង ត្រូវផ្តល់អនុសាសន៍ជូនអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យា ជាគួរ ឬមិនគួរធ្វើការចរចាកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អនុលោមតាមលក្ខខណ្ឌដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ៣ ដល់មាត្រា ៥ នៃអនុក្រឹត្យនេះ។

ការចរចារចុះកិច្ចសន្យាសម្រាប់គម្រោងសម្បទានមិនមានការអំពាវនាវ ត្រូវធ្វើក្នុងរយៈពេលយ៉ាងច្រើន ២៨(ម្ភៃប្រាំបី)ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ គិតពីថ្ងៃផ្តើមការចរចា។ បើការចរចាមិនឈានដល់ការសម្រេចសេចក្តីកិច្ចសន្យាសម្បទានក្នុងរយៈពេលកំណត់នេះទេ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះកិច្ចសន្យាអាចបញ្ឈប់ការពិចារណាលើសំណើនោះ។

មុនចុះកិច្ចសន្យាសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច អ្នកដាក់សំណើត្រូវចុះឈ្មោះក្នុងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម ស្របតាមច្បាប់ស្តីពីវិធានពាណិជ្ជកម្ម និងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

លេខាធិការដ្ឋានបច្ចេកទេស ត្រូវរៀបចំទម្រង់ស្តង់ដារនៃកិច្ចសន្យាសម្បទាន ដែលត្រូវប្រើសម្រាប់រាល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដោយត្រូវពិគ្រោះយោបល់ និងកំណត់ប្រកាសរួមរវាងក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និងក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ។

កថាខណ្ឌទី៥៖ អវយវភេទនៃកម្មសិទ្ធិ[44]

ក.ផលុបភោគ

១.និយមន័យ

ផលុបភោគ សំដៅទៅលើសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ ក្នុងអំឡុងពេលកំណត់ណាមួយដែលមិនអាចលើសពីមួយជីវិតរបស់ផលុបភោគី។

ផលុបភោគីមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃផលុបភោគ តាមវិធីប្រើប្រាស់ និង មានសិទ្ធិអាស្រ័យផលធម្មជាតិ និង ផលស៊ីវិលដែលកើតចេញពីអចលនវត្ថុនោះ។ កិច្ចសន្យាផលុបភោគត្រូវតែធ្វើឡើងជាលាយក្ខណ៍អក្សរ ឬតាមរូបមន្តយថាភូត។ កិច្ចសន្យានេះមិនអាចជំទាស់ដោយតតីយជនបានដរាបណាចុះបញ្ជីសុរិយោដីរួច។

២.រយៈពេលនៃការធ្វើផលុភោគ[45]

ផលុបភោគីអាចអាស្រ័យផលដោយខ្លួនឯងផ្ទាល់នូវផលុបភោគ ឬជួល ឬប្រវាស់ ឬ ក៏ផ្ទេរសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយយកថ្លៃ ឬដោយឥតយកថ្លៃឲ្យទៅអ្នកដទៃបាន។

ក្នុងករណីជួលឬប្រវាស់ កិច្ចសន្យាមិនត្រូវកំណត់ឲ្យហួសពី៣ (បី) ឆ្នាំឡើយ។ ប្រសិនបើចង់ជួលឬប្រវាស់បន្ត កិច្ចសន្យាថ្មីត្រូវបញ្ចប់មុន ១(មួយ) ឆ្នាំ នៃថ្ងៃចប់កិច្ចសន្យាផលុបភោគ។

ផលុបភោគផុតរលត់:

- ដោយមរណភាពនៃផលុបភោគី
- ដោយការផុតកំណត់រយៈឬការសម្រេចបាននូវលក្ខខណ្ឌដែលបានកំណត់។
- ដោយកិច្ចព្រមលះបង់សិទ្ធិរបស់ផលុបភោគី
- ដោយអចលនវត្ថុដែលជាប់ផលុបភោគ ត្រូវអន្តរាយទាំងស្រុង
- ដោយការបាត់បង់សិទ្ធិរបស់ផលុបភោគី អាចនឹងត្រូវបានប្រកាសដោយតុលាការតាមបណ្តឹងរបស់អសារកម្មសិទ្ធិករ ដោយហេតុថាផលុបភោគីរំលោភលើការអស្រ័យផល ពិសេសប្រសិនបើផលុបភោគីនោះធ្វើឲ្យមានវិការភាពលើអចលនវត្ថុ ឬទុកឲ្យអចលនវត្ថុ ខូចខាតដោយមិនថែទាំ។

៣.អនុភាពនៃផលុបភោគ

ដោយសារតែផលុបភោគគឺជាទ្រព្យផ្ទាល់ខ្លួនរបស់ផលុបភោគី (ហើយត្រូវបង្វិលទៅឲ្យអាសារកម្មសិទ្ធិករវិញនៅពេលដែលផលុបភោគីទទួលមរណភាព) នៅក្នុងរយៈពេលនៃការអាស្រ័យផលនោះ ផលុបភោគីអាចជួលដីនោះតាមរយៈ "ការប្រវាស់" ឬផ្ទេរសិទ្ធិលើដីនោះទៅឲ្យជនណាម្នាក់ផ្សេងទៀត

[44] ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា (East West Management Institute)
[45] ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា (East West Management Institute)

បាន។ ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយ រាល់កិច្ចសន្យាជួលឬប្រវាស់មិនអាចមានរយៈពេលលើសពី៣ឆ្នាំ បានឡើយ។ ប្រសិនបើផលុបភោគីផ្ទេរសិទ្ធិរបស់គាត់ទៅឲ្យជនណាម្នាក់ផ្សេងទៀត នៅពេលនោះ ជននោះនឹងទទួលបាន សិទ្ធិអាស្រ័យផលលើផលុបភោគនោះរយៈពេលដូចគ្នានឹងអ្នកអាស្រ័យផល (ផលុបភោគី) ទី១ដែរ។ មានន័យថា ប្រសិនបើផលុបភោគនោះមានរយៈពេលមួយអាយុជីវិតរបស់ផលុបភោគីទេ១នៅពេលនោះ វានៅតែមានរយៈពេលដូច្នេះដដែល ទោះបីជាវាស្ថិតនៅក្រោមការអាស្រ័យផលរបស់ផលុបភោគីទី២ ក៏ដោយ។ ជាលទ្ធផលគឺជា ផលុបភោគទី២ នឹងមិនអាចកាន់កាប់ដីនោះរយៈពេលមួយអាយុជីវិតរបស់ខ្លួនឡើយ ប៉ុន្តែ អាចកាន់កាប់បានត្រឹមមួយអាយុជីវិតរបស់ផលុបភោគីទី១។

៤.សិទ្ធិ និងភាតព្វកច្ចចំពោះផលុបភោគ

ផលុបភោគីមានសិទ្ធិអាស្រ័យផលគ្រប់ប្រភេទ ជាផលធម្មជាតិ ជាផលស៊ីវិលដែលកើតចេញពីអចលនវត្ថុដែលខ្លួនមានសិទ្ធិ។

ផលធម្មជាតិដែលជាប់នឹងដី នៅពេលចាប់ផ្តើមផលុបភោគត្រូវបានទៅផលុបភោគី។ ផលធម្មជាតិដែលមានស្ថានភាពដូចគ្នា នៅពេលចប់ផលុបភោគ ត្រូវបានទៅអសារកម្មសិទ្ធិករដោយគ្មានការទូទាត់ទៅវិញទៅមកសំរាប់ការងារភ្ជួរឬច្រូតកាត់ពូជថារអ្វីឡើយ។ ប៉ុន្តែបើមានអ្នកជួល ឬ អ្នកប្រវាស់ហើយ នៅពេលចាប់ផ្តើមឬនៅពេលបញ្ចប់ផលុបភោគ អ្នកជួល ឬ អ្នកប្រវាស់នេះមិនត្រូវបាត់បង់ចំណែកដែលត្រូវបានមកខ្លួននោះទេ។

ផលស៊ីវិលបានទៅផលុបភោគីតាមសមាមាត្រទៅនឹងរយៈពេលនៃផលុបភោគ។ ផលុបភោគីអាចអាស្រ័យផលដោយខ្លួនឯងផ្ទាល់នូវផលុបភោគ ឬជួល ឬប្រវាស់ ឬក៏ផ្ទេរសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយយកថ្លៃ ឬដោយឥតយកថ្លៃឲ្យទៅអ្នកដទៃបាន។

ក្នុងករណីជួលឬប្រវាស់ កិច្ចសន្យាមិនត្រូវកំណត់ឲ្យហួសពី៣ (បី) ឆ្នាំឡើយ។ ប្រសិនបើចង់ជួលឬប្រវាស់បន្ត កិច្ចសន្យាថ្មីត្រូវបញ្ចប់មុន ១(មួយ) ឆ្នាំ នៃថ្ងៃចប់កិច្ចសន្យាផលុបភោគ។

ផលុបភោគីអាស្រ័យផលពីការកើនជាយថាហេតុ
ដោយល្បាប់ទៅលើដីដែលខ្លួនមានសិទ្ធិផលុបភោគ។

ផលុបភោគីប្រើប្រាស់នូវសេរភាពនានានិងសិទ្ធិទាំងឡាយដែលកម្មសិទ្ធិករអាចអាស្រ័យផលបានលើកលែងតែសិទ្ធិចាត់ចែង។

ផលុបភោគីប្រើប្រាស់សិទ្ធិតាមរបៀបដូចគ្នានឹងកម្មសិទ្ធិករ លើផលិតផលនៃកន្លែងយកថ្មដែលមានស្រាប់នៅលើដីដក់ជាផលុបភោគ។

ផលុភោគត្រូវបានទទួលថ្លៃឈ្នួលដែលត្រូវបង់ឲ្យកម្មសិទ្ធិករនៃដីពីសម្បទានិកអណ្តូងរ៉ែក្នុងបរិវេណដីក្រោមសិទ្ធិផលុបភោគរបស់ខ្លួន។

អសារកម្មសិទ្ធិករមិនអាចធ្វើអ្វីឲ្យរំខានដល់សិទ្ធិរបស់ផលុបភោគី ទោះតាមរូបភាពណាក៏ដោយ។

ចំណែកឯផលុបភោគីវិញ នៅពេលអស់សិទ្ធិអាស្រ័យផល មិនអាចទាមទារសំណងនៃការកែលំអដែលខ្លួនអះអាងថាបានធ្វើនៅលើអចលនវត្ថុជាប់ផលុបភោគបានឡើយទោះជាអចលនវត្ថុនោះបានកើនតម្លៃដោយសារការរៀបចំរបស់ខ្លួនក៏ដោយ។

ផលុបភោគីឬទាយាទរបស់ជននេះអាចដកយកចេញបាននូវកញ្ចក់ ផ្ទាំងគំនូរ និងគ្រឿងតុបតែងផ្សេងៗដែលខ្លួនបានដាក់តាំងនៅក្នុងអគារ
ប៉ុន្តែត្រូវរៀបចំកន្លែងនោះឲ្យមានស្ថានភាពដូចដើមឡើងវិញ។

ខ.សិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យនៅ[46]

សិទ្ធិប្រើប្រាស់នឹងអាស្រ័យនៅគឺជាប្រភេទទីពីរនៃអរយរភេទនៃកម្មសិទ្ធិលើដីដែលបានទទួលស្គាល់ក្រោមច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា។ តាមន័យត្រង់វាមានន័យថា សិទ្ធិរស់នៅលើទ្រព្យរបស់អ្នកដទៃ។ ដូចគ្នានឹងផលុបភោគដែរសិទ្ធិប្រើប្រាស់នឹងអាស្រ័យនៅក៏ជាសិទ្ធិរវាងអត្តភាហកៈ នៃសិទ្ធិនោះ នឹងកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យនោះ។ ហើយក៏ដូចគ្នានឹងផលុបភោគដែរ ត្រង់ថាសិទ្ធិនោះរលត់តាមការបរិច្ឆេទដែលមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាដែលបង្កើតវា នឹងនឹងពេលដែលអត្តគាហកៈនៃសិទ្ធិនោះទទួលមរណភាព។ ដូចគ្នានឹងផលុបភោគដែរ សិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យនៅមិនអាចពន្យាររយៈពេលឲ្យលើសពីមួយអាយុជីវិតរបស់អត្តគាហកៈបានទេ។

មានខុសគ្នាដែលគួរឲ្យកត់សំគាល់មួយចំនួនរវាងសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅ នឹងផលុបភោគ។ ភាពខុសគ្នាងដែលគួរឲ្យកត់សំគាល់ទីមួយគឺ ទាក់ទងទៅនឹងគោលដៅ ឬ គោលបំណងនៃសិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យនៅនោះឯង។ ដោយសារតែផលុបភោគីមានសិទ្ធិពេញលេញក្នុងការយកផលពីដីនោះតាមគ្រប់មធ្យោបាយ និងគ្រប់ហេតុផល (ឧទាហរណ៍: ដើម្បីរកចំណូល) មាត្រា១៣៨ បានចែងកំណត់អំពីគោបំណងដែលសិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យនៅអាចប្រើបាន។

វាហាក់ដូចជាថាគោលបំណងនៃសិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យនៅមានលក្ខណៈដូចគ្នា នឹងគោលបំណងនៃសម្បទានដីសង្គមកិច្ចដែរ(ដូចបានពិភាក្សានៅក្នុងជំពូកទី៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១) ។ គោលបំណងនោះគឺដើម្បីផ្តល់ដីសំរាប់សង់នៅឋាន និងធ្វើកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារដល់ជនដែលត្រូវការចាំបាច់នូវដី និងផ្ទះ។ ប៉ុន្តែ ក្នុងពេលដែលសម្បទានសង្គមកិច្ចត្រូវបានផ្តល់ដោយរដ្ឋ (ហើយប្រជាជន
នូវដីនឹងផ្ទះ។ ប៉ុន្តែ ក្នុងពេលដែលសម្បទានសង្គមកិច្ចត្រូវបានផ្តល់ដោយរដ្ឋ (ហើយប្រជាជនកម្ពុជាទាំងអស់ដែលបំពេញបាននូវលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យ ដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់អាចដាក់ពាក្យសុំដីសម្បទានសង្គមកិច្ចបាន) សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅគឺជាសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនរវាងអត្តគាហកៈ និងកម្មសិទ្ធិករនៃ

[46] ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា (East West Management Institute)

ទ្រព្យដែលជាកម្មវត្ថុ នៃសិទ្ធិនោះដែលបង្កើតឡើងតាមរយៈកិច្ចសន្យា ឬ "ដោយបទប្បញ្ញត្តិនៃច្បាប់ដែលចែងអំពីសិទ្ធិទាំងនេះ"។

ភាពខុសគ្នាផ្សេងទៀតរវាងសិទ្ធិនេះ និងផលុបភោគគឺថា ក្នុងករណីដែលផលុភោគអនុញ្ញាតឲ្យផលុបភោគីជួល ឬផ្ទេរសិទ្ធិរបស់ខ្លួនទៅឲ្យតតីយជន មាត្រា១៩០នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ បានបដិសេធ ជាពិសេសចំពោះសិទ្ធិជួល ឬផ្ទេររបស់អត្តគាហកៈនៃកិច្ចសន្យាស្តីពីសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅ។

គួរកត់សំគាល់ថា ក្នុងពេលដែលអត្តគាហកនៃសិទ្ធិនេះ មានសិទ្ធិត្រឹមតែទទួលយកពីទ្រព្យនោះនូវបិមាណផលចាំបាច់សំរាប់សេចក្តីត្រូវការរបស់អត្តគាហកៈនិងគ្រួសាររបស់ខ្លួន គាត់ត្រូវចូលរួមទទួលរ៉ាប់រងចំណាយលើការថែរក្សាទ្រព្យនោះឬការដាំដុះនៅលើដីដែលខ្លួនអាស្រ័យផល "តាមសមាមាត្រនៃផ្នែកដែលខ្លួនអាស្រ័យផល"។

គ.សេវភាព[47]

១.ប្រភេទនៃសេវភាព

តាមច្បាប់កម្ពុជា សេវភាពមាន៣ ប្រភេទគឺសេវភាពកើតពីធម្មជាតិ សេវភាពកើតពីច្បាប់ និងសេវភាពកើតពីការព្រមព្រៀង។

សេវភាពកើតពីធម្មជាតិ៖ កើតមានក្នុងស្ថានភាពដែលមានផ្លូវទឹកធម្មជាតិហូរកាត់ពីដីលើមកដីក្រោម។ ច្បាប់បានកំណត់សិទ្ធិ និងការហាមឃាត់ជាក់លាក់មួយចំនួនពីវិធីដែលកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុត្រូវអនុវត្តទាក់ទងនឹងចរន្តទឹកហូរនោះ។

សេវភាពកើតពីច្បាប់៖គឺជាសិទ្ធិដែលកំណត់ដោយច្បាប់ លើដីណាមួយដើម្បីផ្តល់ផលប្រយោជន៍ទៅឲ្យ។ ច្បាប់អនុវត្តសិទ្ធិលើសេវភាពក្នុងស្ថានភាព ដូចជា ដីមួយឡូតិ៍ មិនមានច្រកចេញទៅកាន់ផ្លូវដើរហើយកម្មសិទ្ធិករនៃដីនោះចាំបាច់ត្រូវដើរឆ្លងកាត់ដីរបស់នរណាម្នាក់ ទើបអាចចូលទៅដីរបស់ខ្លួនបាន ឬ ដើម្បីបង្ខំកម្មសិទ្ធិករមិនអោយរារាំងអ្នកជិតខាងរបស់ខ្លួន ក្នុងការចេញចូលដោយស្ថានភាពបែបនេះ ដីដែលនៅជាប់ព្រំនោះ តាមច្បាប់មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់សេវភាពក្នុងគោលបំណងចេញចូល ទោះបីកម្មសិទ្ធិករនៃដីមួយទៀតនោះមិនយល់ព្រមក៏ដោយ។

សេវភាពកើតពីការព្រមព្រៀង៖ គឺជាការព្រមព្រៀងជាក់ស្តែងដែលធ្វើឡើងដោយកម្មសិទ្ធិករនៃដីចំនួនពីររូប ដើម្បីអនុញ្ញាតិអោយកម្មសិទ្ធិករនៃដីមួយមានសិទ្ធិជាក់លាក់ក្នុងការចេញចូលនិង ប្រើប្រាស់ផ្នែកណាមួយនសដីរបស់កម្មសិទ្ធិករមួយទៀត។ សេវភាពកើតពីការព្រមព្រៀងខុសគ្នាពីសេវភាពកើតពីធម្មជាតិ និងសេវភាពកើតពីច្បាប់ ពីព្រោះថាមិនមានសិទ្ធិជាស្វ័យប្រវត្តិ ហើយសិទ្ធិសេវភាពអាចកើតមានបានតែពេលណាដែលភាគីទាំងពីរព្រមព្រៀងតាមរយៈកិច្ចសន្យា ដែលធ្វើឡើងដោយ

[47] ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា (East West Management Institute)

កម្មសិទ្ធិករទាំងពីរតែប៉ុណ្ណោះ។ ជាងនេះទៀត សិទ្ធិសេវភាពបែបនោះជាសិទ្ធិបុគ្គល និងមិនអាចផ្ទេរទៅអោយភាគីទី៣ ដែលទិញដីនោះបានឡើយ លើកលែងតែភាគីទី៣ នោះព្រមព្រៀងទទួលយកដីដែលមានសេវភាពដែរ។

២.អានុភាពនៃសេវភាព[48]

តាមធម្មតាសេវភាពកើតឡើងតាមការព្រមព្រៀង។ ក៏ប៉ុន្តែ ពេលខ្លះច្បាប់អាចបង្កើត ឬកំណត់ឲ្យមាន សេវភាពដែរ។

សេវភាពគឺជាទស្សនាទានដ៏សំខាន់មួយនៃច្បាប់ភូមិបាលនៅទូទាំងពិភពលោក។ ក្នុងយុត្តាធិការមួយចំនួនមានការរៀបចំច្បាប់យ៉ាងច្រើនទាក់ទងទៅ នឹងផ្នែកនេះហើយប្រភេទនៃសេវភាពដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់តាមច្បាប់ក៏មានលក្ខណៈទូលំទូលាយនិងមានចំនួនយ៉ាងច្រើនដែរ។

នៅពេលពិចារណាអំពីសេវភាព ចំណុចសំខាន់ដែលត្រូវចងចាំនោះ គឺថា សេវភាពមាន ២ប្រភេទខុសគ្នា គឺ សេវភាពវិជ្ជមាន និងសេវភាពអវិជ្ជមាន។ សេវភាពវិជ្ជមាន គឺសេវភាពមួយប្រភេទដែលផ្តល់សិទ្ធិ ឲ្យ កម្មសិទ្ធិករនៃដីក្នុងការធ្វើការងារជាក់ស្តែងមួយចំនួននៅលើដីរបស់អ្នកដែលរស់នៅជិតខាងខ្លួន (ដូចជា បើក បរកាត់ ដីនោះដើម្បីឲ្យបានទៅដល់ផ្លូវថ្នល់)។ ឯសេវភាពអវិជ្ជមាន គឺជាសេវភាពមួយប្រភេទដែលដាក់កំរិត លើកម្មសិទ្ធិករនៃដីមិនឲ្យធ្វើការងារមួយចំនួននៅលើដីរបស់ខ្លួនដើម្បីកុំឲ្យមានផលប៉ះពាល់ជា អវិជ្ជមាន ទៅលើដីរបស់អ្នកដែលរស់នៅជិតខាង (ដូចជាមិនត្រូវសាងសង់ផ្ទះឲ្យនៅជិតព្រំដីពេក)។ នៅក្នុងសេវភាបអវិជ្ជមាននេះ កម្មសិទ្ធិករនៃដីមួយមិនមានសិទ្ធិធ្វើអ្វីនៅលើដីរបស់អ្នកជិតខាងខ្លួនទេ គេគ្រាន់តែមាន សិទ្ធិរាំងមិនអោយអ្នកជិតខាងរបស់ខ្លួនសាងសង់អ្វីជាក់លាក់មួយចំនួននៅលើដីដែលនៅជិតខាងនោះតែប៉ុណ្ណោះ។

កថាខណ្ឌទី៥. ការជួលអចលនវត្ថុ (ភតសន្យា)

ក. រយៈពេលនៃការជួល

កិច្ចសន្យានៃការជួលអចលនវត្ថុហៅថាភតិសន្យា។ ហើយកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុមានពីរប្រភេទគឺការជួលរយៈពេលមិនកំណត់និងការជួលរយៈពេលកំណត់។

ក.១. ការជួលរយៈពេលមិនកំណត់និងការជួលរយៈពេលកំណត់

ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា ទទួលស្គាល់ការជួលពីរប្រភេទ គឺការជួលមានរយៈពេលមិនកំណត់និងការជួលមានរយៈពេលកំណត់។

[48] ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា (East West Management Institute)

ការជួលរយៈពេលមិន កំណត់មិនបានកំណត់នៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១នេះទេ។ ប៉ុន្តែ មាត្រា១០៦ ចែងថាការជួលគឺជាកិច្ចសន្យាដែលកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យមួយប្រគល់ទ្រព្យនោះឲ្យទៅជនណាម្នាក់ប្រើប្រាស់ក្នុងរយៈពេលមួយ។ មានន័យថាការជួលមានរយៈពេលមិនកំណត់មិនអាចបកស្រាយថាមានរយៈពេលអចិន្ត្រៃយ៍បាន។

ក.២. ការជួលរយៈពេលវែងនិងការជួលរយៈពេលខ្លី

ការជួលដែលមានរយៈពេលកំណត់ត្រូវបានបែងចែកជាពីរប្រភេទគឺៈ ការជួលរយៈពេលវែង និងការជួលរយៈពេលខ្លី។ការជួលរយៈពេលវែងមានរយៈពេល១៥ឆ្នាំ ឬ លើស។ ការជួលរយៈពេលខ្លីអាចបញ្ចូលនូវជម្រើសដើម្បីបន្តជាថ្មីឡើងវិញ នូវការជួលនោះដែលក្នុងការអនុវត្តការជួលរយៈពេលខ្លីនោះអាចពន្យាពេលឲ្យវែងជាង១៥ឆ្នាំបាន។ ប៉ុន្តែការអនុវត្តជម្រើសដើម្បីបន្តជាថ្មីឡើងវិញនូវការជួលរយៈពេលខ្លីមិនផ្លាស់ប្តូរប្រភេទពីការជួលរយៈពេលខ្លីទៅជាការជួលរយៈពេលវែងទេ។

ភាពខុសគ្នាដែលគួរឲ្យកត់សម្គាល់បំផុត រវាងការជួលរយៈពេលវែងនិងការជួលរយៈពេលខ្លី (រួមបញ្ចូលទាំងការជួលទាំងឡាយដែលអាចពន្យាពេលជាក់ស្តែងឲ្យលើសពី១៥ឆ្នាំបាន) គឺនៅត្រង់ថាការជួលរយៈពេលវែងបង្កើតបានជាសិទ្ធិភណ្ឌិកដើម្បីជាការគាំទ្រ ដល់អ្នកជួលចំណែកការជួលរយៈពេលខ្លីវិញគឺ គ្រាន់តែជាសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនរវាងអ្នកជួល និងភតិសន្យាបតី(ម្ចាស់ទ្រព្យ)តែប៉ុណ្ណោះ។ អាស្រ័យហេតុនេះមិនថាជនណាជាកម្មសិទ្ធិករនៃដីនោះទេ គឺពួកគេអាចយកដីនោះដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិភណ្ឌិករបស់អ្នកជួលនោះ។

ប៉ុន្តែការជួលរយៈពេលខ្លីគឺគ្រាន់តែជាសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនដែលអាចអនុវត្តបានតែរវាងអ្នកជួល និងភតិសន្យាបតីតែប៉ុណ្ណោះ។ មិនដូចសិទ្ធិភណ្ឌិកទេសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនគឺអាចអនុវត្តបានតែរវាងភាគីដែលបង្កើតកិច្ចសន្យាតែប៉ុណ្ណោះ។ ភតិសន្យាបតីនៃការជួលរយៈពេលខ្លីអាចអនុវត្តកិច្ចសន្យាជួលរបស់ខ្លួនតទល់បានតែអ្នកជួលដែលមានឈ្មោះនៅក្នុងកិច្ចសន្យាតែប៉ុណ្ណោះ។

ខ. សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ខ.១. និយមន័យនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សំដៅទៅលើសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ រយៈពេលវែងចាប់ពី១៥ (ដល់ប្រាំ)ឆ្នាំឡើងទៅ6។

ការបង្កើតសិទ្ធិជួយអចិន្ត្រៃយ៍

- សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពុំមានអានុភាពឡើយ បើមិនបានបង្កើតឡើងជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរ។
- សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយពុំបានធ្វើជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរត្រូវចាត់ទុកថាជាភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេលហើយអាចត្រូវបានបញ្ឈប់ដោយភាគីម្ខាងនៅពេលណាក៏បានដោយផ្អែកតាមបញ្ញត្តិនៃមាត្រា៦១៥ នៃក្រមនេះ6។

ខ.២ ការជួលរយៈពេលវែងទទួលបានលួចការចុះបញ្ជី

ការជួលទាមទារត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីមិនដើម្បីធ្វើឲ្យមានសុពលភាពទេ ប៉ុន្តែដើម្បីបង្កើតបានជាសិទ្ធិភណ្ឌិក។ នៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលមិនមានចែងថាដើម្បីអាចអនុវត្តបាន ឬមានសុពលភាពការជួលទាំងឡាយតម្រូវឲ្យធ្វើការចុះបញ្ជីនោះទេ ប៉ុន្តែមាត្រា២២៩ នៃច្បាប់ភូមិបាលបានផ្តល់ការងារឲ្យរដ្ឋបាលសុរិយោដី ក្នុងការ ចុះបញ្ជីរាល់...ការជួលរយៈពេលវែង...ជំពូកទី១៧នៃច្បាប់ភូមិបាលតម្រូវឲ្យមានការបង្កើតសៀវភៅគោលបញ្ជីនូវរាល់បន្ទុកលើបន្ទុកលើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លី រួមបញ្ចូលទាំងការជួលរយៈពេលវែងផងដែរ។ រដ្ឋបាលសុរិយោដីទទួលខុសត្រូវលើការជូនពត៌មានទាក់ទងទៅនឹងស្ថានភាពនៃទ្រព្យ។

អាស្រ័យហេតុនេះដើម្បីអាចអនុវត្តភតិសន្យា តទល់ទៅនឹងកម្មសិទ្ធិករក្រោយៗទៀតនៃទ្រព្យអ្នកជួលត្រូវតែប្រាកដថាការជួលរយៈពេលវែងនោះត្រូវបានចុះបញ្ជីយ៉ាងត្រឹមត្រូវនៅការិយាល័យសុរិយោដី។

ផ្នែកទី៣៖ អចលនវត្ថុជាទ្រព្យធានា(ប្រាតិភោគ)

កថាខណ្ឌ១៖ ហ៊ីប៉ូតែក

ក. សញ្ញាណទូទៅនៃអ៊ីប៉ូតែក

ក.១. និយមន័យ

ហ៊ីប៉ូតែកគឺជាប្រាតិភោគភណ្ឌិកដែលបើកឱ្យម្ចាស់បំណុលប្តឹងសុំឱ្យលក់អចលនវត្ថុនោះ នៅពេលដល់កំណត់សងទោះជាអចលនវត្ថុនោះនៅលើដៃជនណាក៏ដោយ ដើម្បីយកប្រាក់មកសងខ្លួន និងម្ចាស់បំណុលដទៃទៀតដែលជាអ្នកមាន បុព្វសិទ្ធិ និងបុរិមាដោយមិនដកអចលនវត្ថុនោះពីកម្មសិទ្ធិករទេ។[49]

ហ៊ីប៉ូតែក គឺជាសិទ្ធិស្របច្បាប់ ឬ ផលប្រយោជន៍នៅក្នុងទ្រព្យមួយដែលផ្តល់ឲ្យដោយកូនបំណុល (អ្នកខ្ចី) ទៅឲ្យម្ចាស់បំណុល(អ្នកឲ្យខ្ចី) ដែលអនុញ្ញាតិឲ្យម្ចាស់បំណុលលក់ទ្រព្យរបស់កូណបំណុលនោះ ក្នុងករណីដែលកូណបំណុលខកខាន មិនបានសងប្រាក់មកឲ្យខ្លួនវិញ គ្រប់ចំនួនដែលកូនបំណុលជំពាក់តាមការកំណត់។

អត្ថន័យនៃហ៊ីប៉ូតែក[50]៖

១. ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមានសិទ្ធិទទួលការសងចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួន ដោយមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ចំពោះអចលនវត្ថុដែលបានដាក់ជាប្រាតិភោគនៃកាតព្វកិច្ច ដោយកូនបំណុល ឬ តតិយជនមិនផ្ទេរការកាន់កាប់។

២. សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និង ផលុបភោគ ក៏អាចយកមកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកបានដែរ។

៣. ក្នុងករណីដែលច្បាប់ពិសេសទទួលស្គាល់ការយកទ្រព្យសម្បត្តិផ្សេងក្រៅពីអចលនវត្ថុ មកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក បញ្ញត្តិនៃច្បាប់ពិសេសនោះត្រូវយកមកអនុវត្ត។

ក.២. ហ៊ីប៉ូតែកបង្កើតបានជាសិទ្ធិភណ្ឌិក

និយមន័យដូចបានបង្ហាញខាងលើនេះ គឺជាបែបមួយដែលបង្ហាញពីដំណើរការហ៊ីប៉ូតែកក្នុងយុត្តាធិការគតិយុត្តភាគច្រើននៅលើពិភពលោក។ ទិដ្ឋភាពដ៏សំខាន់មួយនៃហ៊ីប៉ូតែកគឺថាវាជាសិទ្ធិភណ្ឌិកដែលមានន័យថា សិទ្ធិដែលម្ចាស់ហ៊ីប៉ូតែកមាននោះគឺជាសិទ្ធិដែលជាប់ទាក់ទិននឹងដីនោះតែម្តង(វាមិនមែនគ្រាន់តែជាសិទ្ធិដែលអាចអនុវត្តប្រឆាំងនឹងភាគីដទៃទៀតនៃកិច្ចការជំនួញនោះប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែថែមទាំងអាចអនុវត្តប្រឆាំងនឹងកូនបំណុលហ៊ីប៉ូតែកទៀតផង)។ យើងបានឃើញពីភាពខុសគ្នាក្នុងករណីជាច្រើនដូចជាសេវភាពជាដើម។

[49] មាត្រា១៩៧ នៃច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជាឆ្នាំ២០០១

[50] មាត្រា៨៤៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

សារៈសំខាន់បំផុតនៃហ៊ីប៉ូតែកដែលជាមានលក្ខណៈជាសិទ្ធិភណ្ឌិក នេះគឺដោយសារតែសិទ្ធិនោះ វាជាប់នឹងដីនោះ ហើយដែលសិទ្ធិទាំងឡាយរបស់ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក(គឺសិទ្ធិលក់ដីនោះប្រសិនបើកូនបំណុលខកខានមិនបានសង) អាចដាក់ឲ្យអនុវត្តចំពោះដីនោះដោយមិនគិតថានរណាជាម្ចាស់ដីនោះឡើយ។ ដូច្នេះ ប្រសិនបើកូនបំណុល (អ្នកខ្ចីលុយ) ផ្ទេរដីទៅម្ចាស់បំណុលណាម្នាក់ផ្សេងទៀត ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកនៅតែអាចបង្ខំឲ្យមានការលក់ដីនោះបាន ប្រសិនបើកូនបំណុលមិនបានសង (ទោះជាកូនបំណុលហ៊ីប៉ូតែកលែងជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីនោះទៀតក៏ដោយ។

បន្ថែមពីលើនេះ បើយើងក្រលេកទៅមើលក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីចាស់វិញត្រង់មាត្រា ១៣៦៥ បានចែងថា ហ៊ីប៉ូតែក គឺជាកិច្ចសន្យាដែលត្រូវប្រតិបត្តិតាមលក្ខខណ្ឌនៃច្បាប់បារាំង ដែលស្តីពីធ្វើបែបណាដែលទុកថាត្រឹមត្រូវ គឺថាត្រូវធ្វើនៅសាការី បើមិនដូច្នេះទេ ត្រូវទុកថាជាមោឃៈជាដាច់ខាត។ ទាំងអស់នេះ សុទ្ធតែជានិយមន័យ និងអត្ថន័យដែលស្តីអំពី ហ៊ីប៉ូតែក ដែលមានចែងនៅ ក្នុងច្បាប់នានានៃប្រទេសកម្ពុជា ដ៏រុងរឿងនៃយើង ។

ខ.កម្មវត្ថុ និងលក្ខខណ្ឌនៃហ៊ីប៉ូតែក

ខ.១.កម្មវត្ថុ

អចលនវត្ថុទាំងឡាយណាដែលបានចុះបញ្ជីសុរិយោដី ទើបអាចជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកបាន។[51]

ហេតុផលនៃការតម្រូវឱ្យធ្វើការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកទាំងឡាយនោះ គឺថាដើម្បីផ្តល់ការការពារ ដល់ជនទាំងឡាយពីការទិញដីដោយមិនបានដឹងថាតាមពិតដីនោះ ជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក (ដែលអាចនាំទៅដល់ការដាក់លក់ទ្រព្យនោះដើម្បីសងបំណុលរបស់អ្នកលក់)។ តាមរយៈការអនុញ្ញាតឱ្យអាចការដាក់បង្ខំចំពោះតែហ៊ីប៉ូតែកទាំងឡាយដែលបានចុះបញ្ជីប៉ុណ្ណោះ មានន័យថា អ្នកទិញអាចដឹងថាដីដែលខ្លួនបានទិញនោះ គឺជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក (តាមរយៈការពិនិត្យមើលបញ្ជីសុរិយោដីអាចបង្ហាញឃើញអំពីវត្តមាននៃហ៊ីប៉ូតែក)។ អញ្ចឹងហើយ អ្នកទិញមិនមានហេតុផលអ្វីសំរាប់ការទិញដីដោយមិនដឹងថាដីនេះ ជាកម្មវត្ថុនៃ ហ៊ីប៉ូតែក ដែលអាចដាក់បង្ខំឱ្យអនុវត្តបាននោះឡើយ។

ខ.២.លក្ខខណ្ឌ

លក្ខខណ្ឌ តម្រូវសម្រាប់ហ៊ីប៉ូតែកដែលអាចមានប្រសិទ្ធិភាពដាក់ឱ្យអនុវត្តបានគឺ ៖

-កិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក ៖ ត្រូវរៀបចំតាមរូបមន្តយថាភូត ចំពោះមុខអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ឬអ្នកច្បាប់ណាម្នាក់ដែលមាននីតិសម្បទាក្នុងរឿងនេះ។ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការតាក់តែង កិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក និងទម្រង់នៃការចុះបញ្ជីនឹងកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ។

-ការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី

-ការចុះបញ្ជីដីនេះនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី

[51] មាត្រា១៩៩ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១

រូបមន្តនៃកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក គឺជាទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាដែលចេញដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។ ទម្រង់នៃកិច្ចសន្យា ចាំបាច់ត្រូវបញ្ចូលនូវព័ត៌មានដែលស្របតាមមាត្រា ២០២នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ដូចខាងក្រោម ៖

-ស្ថានភាពនៃទ្រព្យ

-ប្រភេទលក្ខណៈនៃទ្រព្យ

-សេវភាព ឬបន្ទុកនានាដែលមានលើដីនោះ

-តំលៃដីនោះ

គ.អានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែក

គ.១-ការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

ហ៊ីប៉ូតែកនឹងត្រូវបានបង្កើតឡើង ដោយការព្រមព្រៀងគ្នារវាងម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុល ឬ តតិយជន ដែលយកអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនមកដាក់ធានាជាប្រាតិភោគ។[52]

ការតតាំងនៃហ៊ីប៉ូតែក[53]

ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក មិនអាចយកហ៊ីប៉ូតែកនោះមកតតាំងចំពោះតតិយជនក្រៅពីអ្នកដែលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក បានឡើយ ប្រសិនបើមិនបានធ្វើកិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកនោះដោយលិខិតយថាភូត និង មិន បានចុះបញ្ជីនៅក្នុងសៀវភៅបញ្ជីដីធ្លីទេ។[54]

បើនិយាយដល់ការបង្កើតកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក មាត្រាទាំងពីរខាងលើបានធ្វើការបញ្ជាក់យ៉ាងច្បាស់ ដែលកំណត់ពីការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីទាំងពីរនៃកិច្ចសន្យា។ ក្នុងករណីដែលមានតតិយជន ចូលរួម ក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ដោយសារកូនបំណុលគ្មានទ្រព្យធានាគឺ ដើម្បីធ្វើការធានាអះអាងថា កូនបំណុលពិតជា ស្មោះត្រង់អាចទទួលបំណុលពីឥណទេយ្យកបាន។ ការចូលរួមនេះ មានន័យថា ជាការដាក់ធានានូវទ្រព្យ ធានារបស់តតិយជននៅក្នុងកិច្ចសន្យា ហ៊ីប៉ូតែក ដែលគេសង្កេតឃើញមានអង្គភាពមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុមួយចំនួន បាននឹងកំពុងអនុវត្តនៅលើកម្មវិធីកម្ចីឥណទានជាក្រុម។ ការធ្វើបែបនេះ ដើម្បីធានាដល់ការសងបំណុល ហ៊ីប៉ូតែកនោះ។

គ.២-អានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែក

ទំហំនៃអានុភាពហ៊ីប៉ូតែក[55]

[52] មាត្រា ៨៤៤- ការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
[53] មាត្រា ៨៤៥- នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
[54] មាត្រា ៨៤៥- ការតតាំងនៃហ៊ីប៉ូតែក នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
[55] មាត្រា ៨៤៦-ទំហំនៃអានុភាពហ៊ីប៉ូតែក នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

១-ហ៊ីប៉ូតែកមានអានុភាពលើវត្ថុ ដែលភ្ជាប់នឹងដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក និងជាផ្នែកមួយនៃដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកនោះ នៅពេលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក រួមទាំងអាគារដែលមាននៅលើដីហ៊ីប៉ូតែកនោះ។ អានុភាពនេះក៏មានលើវត្ថុ ដែលត្រូវបានភ្ជាប់នៅក្រោយពេលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកផងដែរ។

២-ភាគីពុំអាចកំណត់ផ្សេងពីបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី១ខាងលើនេះ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាបង្កើត ហ៊ីប៉ូតែកបានឡើយ។

អានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែកលើដីចំពោះអាគារដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់តតិយជន[56]

ក្នុងករណីដែលតតិយជនមានកម្មសិទ្ធិលើអាគារនៅលើដី ដែលបានដាក់ជាហ៊ីប៉ូតែក ដោយផ្អែកលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ ឬសិទ្ធិជួល ហ៊ីប៉ូតែកនេះពុំមានអានុភាពលើអាគារនោះឡើយ។

អានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែកចំពោះផល[57]

បញ្ញត្តិនៃមាត្រា ៨៤៦ (ទំហំនៃអានុភាពហ៊ីប៉ូតែក)ខាងលើនេះ មិនត្រូវយកមកអនុវត្ត ចំពោះផលឡើយ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនៃវាក្យខណ្ឌទី១នេះ មិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយនៅក្រោយពេលដែលអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកនោះត្រូវបានរឹបអូស។

ឧបាទេសកម្មលើវត្ថុ[58]

១-ហ៊ីប៉ូតែកអាចអនុវត្តបានចំពោះទឹកប្រាក់ ឬវត្ថុផ្សេងទៀតដែលអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ត្រូវទទួលដោយសារការលក់ ការបាត់បង់ ឬការខូចខាតនូវវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកនោះ។ ប៉ុន្តែម្ចាស់ ហ៊ីប៉ូតែកពុំអាចអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនបានឡើយនៅក្រោយពេលដែលប្រាក់ត្រូវបានបង់ ឬវត្ថុផ្សេង ត្រូវបានប្រគល់ទៅឱ្យអ្នកបង្កើត។

២- ហ៊ីប៉ូតែកក៏អាចអនុវត្តបានផងដែរ ចំពោះផលដែលកើតឡើងក្រោយការរឹបអូសអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកនោះ។

សិទ្ធិទាមទារសំណងរបស់អ្នកធានាដោយវត្ថុ[59]

ប្រសិនបើ អ្នកដែលបានបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកដើម្បីធានាកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកដទៃ បានសងចំពោះកាតព្វកិច្ច ឬបានបាត់បង់នូវកម្មសិទ្ធិលើដីហ៊ីប៉ូតែក ដោយសារការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកនោះ អ្នកនោះត្រូវមានសិទ្ធិ ទាមទារសំណងពីកូនបំណុល ដោយយោងទៅតាមបញ្ញត្តិស្តីពីការធានា។

លំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែក[60]

ក្នុងករណីដែលបានបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកនៅលើអចលនវត្ថុតែមួយ ដើម្បីធានាសិទ្ធិលើបំណុល

[56] មាត្រា ៨៤៧- អានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែកលើដីចំពោះអាគារដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់តតិយជន នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[57] មាត្រា ៨៤៨- អានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែកចំពោះផល នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[58] មាត្រា ៨៤៩ ឧបាទេសកម្មលើវត្ថុ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[59] មាត្រា ៨៥០-សិទ្ធិទាមទារសំណងរបស់អ្នកធានាដោយវត្ថុនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[60] មាត្រា ៨៥១- នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ច្រើនលំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែកនោះ ត្រូវអនុលោមតាមពេលវេលាដែលបានចុះបញ្ជី។

ទំហំសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា[61]

១-ក្នុងករណីដែលម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមានសិទ្ធិទាមទារការប្រាក់ ឬធនលាភផ្សេងទៀត ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក អាចអនុវត្តនោះបានតែចំពោះចំនួននៃការសងដែលដល់កំណត់ពេលសម្រាប់អំឡុង ពេល២ (ពីរ)ឆ្នាំចុងក្រោយតែប៉ុណ្ណោះ។ ប៉ុន្តែ ចំពោះធនលាភដែលមានពីមុនមក ប្រសិនបើបានចុះបញ្ជី ពិសេសក្រោយពីបានដល់ពេលកំណត់ត្រូវសង ហ៊ីប៉ូតែកនេះអាចអនុវត្តបានចាប់ពីពេលដែលបានចុះបញ្ជី នោះ។

២-បញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី១ខាងលើនេះ ក៏ត្រូវយកមកអនុវត្តផងដែរ ចំពោះប្រាក់ដែលត្រូវបង់សំរាប់អំឡុងពេល២ (ពីរ)ឆ្នាំចុងក្រោយ ក្នុងករណីដែលម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមានសិទ្ធិទាមទារឱ្យសងសំនងនៃការខូចខាតដែលបានកើតឡើង ដោយការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។ ប៉ុន្តែ ក្នុងករណីនេះ ចំនួនសរុបនៃ សំណងការខូចខាត ព្រមទាំងការប្រាក់ និងធនលាភផ្សេងទៀត មិនអាចលើសចំនួនសរុបសម្រាប់អំឡុង ពេល២ (ពីរ)ឆ្នាំបានឡើយ។

គ.៣-ការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក

ការលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក[62]

បើកាតព្វកិច្ចពុំបានអនុវត្តទេ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចដាក់ពាក្យសុំឱ្យលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុទៅតុលាការបាន។

ការលក់ដោយបង្ខំនូវអាគារជាកម្មសិទ្ធិរបស់តតិយជន[63]

១-បើអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក មានកម្មសិទ្ធិលើអាគារដែលអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកនោះ ឬតតិយជនបានសាងសង់នៅលើហ៊ីប៉ូតែក នៅក្រោយពេលហ៊ីប៉ូតែកនោះត្រូវបានបង្កើត ហើយម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក អាចលក់ដោយបង្ខំនូវអាគារនោះ ព្រមជាមួយនឹងដីហ៊ីប៉ូតែកនោះបាន។ ប៉ុន្តែ បើចំនួនថ្លៃលក់ដី និងអាគារ នោះ ទាបជាងថ្លៃលក់ដីដែលគ្មានអាគារលើនោះ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចទាមទារឱ្យអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក រុះរើអាគារនោះមុនពេលលក់ដោយបង្ខំ។

២-ក្នុងករណីដែលតតិយជនមានកម្មសិទ្ធិលើអាគារលើដីហ៊ីប៉ូតែក ដោយផ្អែកលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ ឬសិទ្ធិជួល បើតតិយជននោះមិនអាចយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ ឬសិទ្ធិជួល របស់ខ្លួនមកតតាំងចំពោះម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចលក់ដោយបង្ខំ នូវអាគារនោះ ព្រមជាមួយនឹងដីហ៊ីប៉ូតែកបាន។

61 មាត្រា ៨៥២- នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
62 មាត្រា ៨៥៣- នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
63 មាត្រា ៨៥៤-នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ការស្នើសុំទិញដោយតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្ម[64]

តតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក អាចក្លាយជាអ្នកទិញក្នុងការលក់ដោយ បង្ខំបាន។

សិទ្ធិទាមទារឱ្យសងសោហ៊ុយរបស់តតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្ម[65]

ក្នុងករណីដែលតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក បានចេញចំណាយជាចាំបាច់សម្រាប់ការគ្រប់គ្រង និងថែរក្សាវត្ថុ ឬចំណាយបង្កើនតម្លៃ ចំពោះអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកនោះ តតិយជន នោះអាចទទួលសំណងនៃចំនាយនោះពីថ្លៃលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុនោះ ដោយមានអាទិភាពជាងម្ចាស់ បំណុលហ៊ីប៉ូតែក។

ការចែកចំណែកព្រមគ្នា និងការចែកចំណែកមិនព្រមគ្នាក្នុងករណីនៃហ៊ីប៉ូតែក[66]

១-ក្នុងករណីដែលម្ចាស់បំណុលមានហ៊ីប៉ូតែកលើអចលនវត្ថុច្រើន ដើម្បីធានាសិទ្ធិលើបំណុល តែមួយ បើចែកចំណែកនូវប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់ដោយបង្ខំនៅពេលជាមួយគ្នា បន្ទុកនៃសិទ្ធិលើបំណុល ដែលត្រូវចែកទៅតាមសមាមាត្រនៃតម្លៃអចលនវត្ថុនីមួយៗនោះ។

២-បើចែកចំណែកតែប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុណាមួយ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចទទួលការសងចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលទាំងអស់ ដោយប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់ដោយបង្ខំនោះបាន។ ក្នុងករណីនេះ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដែលមានលំដាប់បន្ទាប់ អាចអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដែលមានលំដាប់នៅខាងលើ ដោយឧបាទេសកម្មបានរហូតដល់ចំនួនទឹកប្រាក់ដែល ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដែលមានលំដាប់ខ្ពស់ជាងនោះ ត្រូវទទួលការសងចំពោះអចលនវត្ថុផ្សេងទៀតដោយ យោងទៅតាមបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី១ខាងលើនោះ។

ហ៊ីប៉ូតែករួម-ការចុះបញ្ជីឱ្យឧបាទេសកម្ម[67]

អ្នកដែលអនុវត្តដោយឧបាទេសកម្ម ដោយយោងទៅតាមបញ្ញតិនៃកថាខណ្ឌទី២ មាត្រា ៨៥៧ (ការចែកចំណែកព្រមគ្នា និងការចែកចំនែកមិនព្រមគ្នាក្នុងករណីនៃហ៊ីប៉ូតែករួម) ខាងលើនេះ ត្រូវចុះបញ្ជី ឧបាទេសកម្មនេះ នៅក្នុងបញ្ជីដែលចុះហ៊ីប៉ូតែក។

គ.៤.ការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក

ហ៊ីប៉ូតែកបន្ត[68]

[64] មាត្រា ៨៥៥- នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
[65] មាត្រា ៨៥៦-នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
[66] មាត្រា ៨៥៧-នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
[67] មាត្រា ៨៥៨- នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
[68] មាត្រា ៨៥៩-នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

១-ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក អាចយកហ៊ីប៉ូតែកនេះធ្វើជាប្រាតិភោគសម្រាប់កាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ឬ តតិយជនបាន។ ករណីនេះហៅថាហ៊ីប៉ូតែកបន្ត។

២-នៅពេលចែកចំនែកនូវប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក ម្ចាស់ បំណុលហ៊ីប៉ូតែកបន្ត អាចទទួលការសងចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលទាំងអស់បានត្រឹមកម្រិតនៃចំនួន ទឹកប្រាក់ នៃចំណែកដែលត្រូវចែកទៅឱ្យម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក។ ប៉ុន្តែ បើសិទ្ធិលើបំណុលនោះមិនទាន់ ដល់កំណត់ ពេលត្រូវសងទេ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកបន្ត គ្រាន់តែអាចទាមទារឱ្យតម្កល់ចំនួនទឹកប្រាក់ ដែលខ្លួនអាចទទួល ការសងនោះប៉ុណ្ណោះ។

អនុប្បទាន ឬ ការបោះបង់ហ៊ីប៉ូតែក[69]

១-ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក អាចធ្វើអនុប្បទាន ឬបោះបង់នូវហ៊ីប៉ូតែកបាន ដើម្បីផលប្រយោជន៍ របស់ម្ចាស់បំណុលផ្សេងៗទៀតចំពោះកូនបំណុលតែម្នាក់។

២-អនុប្បទានិកនៃហ៊ីប៉ូតែក អាចអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកដែលខ្លួនបានទទួល ដោយយកមកធ្វើជា ប្រាតិភោគនៃសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួនបាន។ ក្នុងករណីនេះ បញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី២ នៃមាត្រា ៨៥៩ (ហ៊ីប៉ូតែកបន្ត) ខាងលើនេះ ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ។

៣-បុគ្គលដែលបានបោះបង់ហ៊ីប៉ូតែក ពុំអាចអះអាងអានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែកនោះចំពោះបុគ្គល ដែលបានទទួលនូវការបោះបង់នោះឡើយ។

អនុប្បទាន ឬការបោះបង់ និងការផ្លាស់ប្តូរនូវលំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែក[70]

១-ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក អាចធ្វើអនុប្បទាន ឬបោះបង់លំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែក បានដើម្បីផល ប្រយោជន៍របស់ម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀតចំពោះកូនបំណុលតែម្នាក់។ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ក៏អាច ផ្លាស់ប្តូរ លំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែកនោះបាន ដោយការព្រមព្រៀងជាមួយម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកផ្សេងទៀត។ ប៉ុន្តែ បើមាន បុគ្គលដែលមានទំនាក់ទំនងនឹងផលប្រយោជន៍ចំពោះការផ្លាស់ប្តូរនោះ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែ កត្រូវទទួលការ យល់ព្រមអំពីបុគ្គលនោះ។

២-ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដែលទទួលអនុប្បទាននូវលំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែក អាចទទួលាការ សងដោយមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដែលបានធ្វើអនុប្បទាននូវលំដាប់នោះ នូវចំនួន ទឹកប្រាក់នៃ សិទ្ធិលើបំណុលទាំងអស់ពីប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក នោះ ត្រឹមកម្រិតនៃ ចំនួនទឹកប្រាក់សរុបនៃចំណែកដែលត្រូវចែកឱ្យទៅម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកទាំងពីរ នោះ។

[69] មាត្រា ៨៦០-នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
[70] មាត្រា ៨៦១- នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

៣-ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដែលទទួលនូវការបោះបង់លំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែក អាចទទួលការសង ដោយមានសមភាពជាមួយម្ចាស់បំណុលដែលបានលះបង់លំដាប់ហ៊ីប៉ូតែកនោះ តាមសមាមាត្រនៃចំនួនទឹក ប្រាក់នៃសិទ្ធិលើបំណុល នៅក្នុងទំហំទឹកប្រាក់សរុបនៃចំនែកដែលត្រូវចែកឱ្យទៅម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ទាំងពីរនោះ។

៤-ម្ចាស់បំណុហ៊ីប៉ូតែកដែលបានព្រមព្រៀងក្នុងការផ្លាស់ប្តូរលំដាប់ ហ៊ីប៉ូតែកអាចអនុវត្ត ហ៊ីប៉ូតែកបានតាមការព្រមព្រៀងនោះ។

អានុភាពនៃការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក[71]

១-ការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែកដែលបានកំណត់នៅក្នុងមាត្រា ៨៥៩ (ហ៊ីប៉ូតែកបន្ត) មាត្រា ៨៦០ (អនុប្បទាន ឬកាបោះបង់នូវហ៊ីប៉ូតែក) និងមាត្រា ៨៦១ (អនុប្បទាន ឬការបោះបង់ និងការផ្លាស់ប្តូរ នូវលំដាប់ហ៊ីប៉ូតែក)ខាងលើនេះ មិនមានអានុភាពឡើយ បើមិនធ្វើឡើងដោយលិខិតយថាភូត និងមិនបានចុះបញ្ជីបន្ថែមអំពីការចាត់ចែងនោះ។

២-ការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក មិនអាចតតាំងចំពោះកូនបំណុលដែលមានកាតព្វកិច្ចចម្បង អ្នកធានា អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក និងប្រតិសិទ្ធិរបស់ជនទាំងនោះបានឡើយ បើម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមិនបានជូនដំណឹង ទៅកូនបំណុលដែលមានកាតព្វកិច្ចចម្បង ឬទទួលការយល់ព្រមពីកូនបំណុលនោះទេ។

៣-បើកូនបំណុលដែលមានកាតព្វកិច្ចចម្បងបានទទួលដំណឹង ឬ ផ្តល់ការយល់ព្រមដូចបានកំណត់ នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី២ខាងលើនេះ ការសងដែលបានធ្វើឡើងចំពោះអ្នកចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក ដោយគ្មានការ យល់ព្រមពីអ្នកដែលទទួលបានផលប្រយោជន៍ពីការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក មិនអាចតតាំងចំពោះអ្នកដែលទទួល ផលប្រយោជន៍បានឡើយ។

លំដាប់នៃការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក[72]

ក្នុងករណីដែលបានកំណត់នៅក្នុងមាត្រា ៨៥៩ (ហ៊ីប៉ូតែកបន្ត)មាត្រា ៨៦០ (អនុប្បទានឬការបោះបង់នូវហ៊ីប៉ូតែក) និងមាត្រា ៨៦១ (អនុប្បទាន ឬការបោះបង់ និង ការផ្លាស់ប្តូរនូវលំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែក) ខាងលើនេះ បើម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក បានចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែកសម្រាប់បុគ្គលច្រើននាក់លំដាប់ សិទ្ធិរបស់បុគ្គល ដែលទទួលផលប្រយោជន៍ពីការចាត់ចែងនោះ ត្រូវអនុលោមទៅតាមនៃការចុះបញ្ជីបន្ថែមនៅក្នុងបញ្ជីដែល ចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកនោះ។

ឃ.ការរលត់ហ៊ីប៉ូតែក

ឃ.១.ការរលត់ដោយការទាមទារ

[71] មាត្រា ៨៦២-នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[72] មាត្រា ៨៦៣- នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ក្នុងករណីដំណាក់កាលដែលមានការទាមទារពីម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក កូនបំណុលហ៊ីប៉ូតែកតំរូវឱ្យរកប្រាក់ជាបន្ទាន់ ដើម្បីបំពេញកាតព្វកិច្ចក្នុងនាមជាកូនបំណុលហ៊ីប៉ូតែក ។ ប៉ុន្តែបើកូនបំណុលមិនអាចរក ប្រាក់ដើម្បីសងឱ្យទាន់ពេលនោះទេ នោះម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមានសិទ្ធិប្ដឹងទៅតុលាការដើម្បីធ្វើការលក់ អចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែនោះបាន។

ចំពោះករណីផ្សេងទៀត ហ៊ីប៉ូតែកក៏ត្រូវបានរលត់ផងដែរនៅពេល ដែលមានតតិយជន បានទិញជាកម្មសិទ្ធិ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬ ផលុបភោគលើអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកនោះ ហើយបានសងថ្លៃដែលត្រូវលក់ នោះទៅឱ្យម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកតាមការទាមទាររបស់គាត់។[73]

ឧទាហរណ៍ ៖ ក ជាកូនបំណុលជាប់ហ៊ីប៉ូតែកនឹង ខ គ ជាតតិយជនចេញសងជំនួស ក ដូច្នេះនាំឱ្យរលត់ហ៊ីប៉ូតែករវាង ក និង ខ ។

ឃ.២.ការរលត់ដោយអាជ្ញាយុកាល

ហ៊ីប៉ូតែក មិនបានត្រូវរលត់ដោយអាជ្ញាយុកាលចំពោះកូនបំណុល និងអ្នកដែលបានបង្កើត ហ៊ីប៉ូតែកបានឡើយ ប្រសិនបើសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានាដោយហ៊ីប៉ូតែកនោះមិនទាន់រលត់ព្រមគ្នា។[74]

នៅពេលដែលបុគ្គលក្រៅពីកូនបំណុល ឬ ក្រៅពីអ្នកដែលបានបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក បានកាន់កាប់អចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក ដោយមានល័ក្ខខ័ណ្ឌចាំបាច់សម្រាប់អាជ្ញាយុកាលនៃការទទួលសិទ្ធិ នោះហ៊ីប៉ូតែកក៏ត្រូវ រលត់។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនោះ មិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយចំពោះករណីដែលតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវ អចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកនោះ បានដឹងនៅពេលដែលខ្លួនបានធ្វើលទ្ធកម្មថា ហ៊ីប៉ូតែកត្រូវបានបង្កើតលើអចលនវត្ថុ នោះ។

កថាខណ្ឌ២៖ ការបញ្ចាំ

ក. សញ្ញាណនៃការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ

ការបញ្ចាំគឺ ជាទម្រង់នៃប្រាតិភោគអចលនវត្ថុ ដែលធ្វើឲ្យម្ចាស់បំណុលកាន់កាប់ទ្រព្យដែលដាក់បញ្ចាំនោះរហូតដល់ពេលបំណុលនោះត្រូវបានសងរួច។ ដូចក្នុងករណីហ៊ីប៉ូតែកដែរដើម្បីឲ្យការដាក់បញ្ចាំមានសុពលភាព និងដែលអាចបង្ខំឲ្យអនុវត្តបាន ការបញ្ចាំនោះត្រូវធ្វើឡើងជាទម្រង់កិច្ចសន្យាយថាភូតហើយត្រូវបានចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី។[75]

[73] មាត្រា ៨៩៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី
[74] មាត្រា ៨៩៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី
[75] មាត្រា២០៧នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាដែលតាមកិច្ចសន្យានោះ កូនបំណុលប្រគល់ឲ្យម្ចាស់បំណុលរបស់ខ្លួននូវទ្រព្យសម្បត្តិមួយដើម្បីធានាការសងបំណុល។ ម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិសុំឲ្យលក់ទ្រព្យនោះដើម្បីសងបំណុលតាមបុព្វសិទ្ធិ និងបុរិមាដែលខ្លួនមានជាងម្ចាស់បំណុលដទៃទៀត។[76]

ការប្រើប្រាស់ទ្រព្យដាក់បញ្ចាំដោយម្ចាស់បំណុល អាចជំនួសការសងបំណុលនេះជាការប្រាក់តែមួយមុខ ឬ ជាប្រាក់ដើម និងការប្រាក់ផងក៏បាន បើសិនមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាបញ្ចាំដែរ។[77]

ក្នុងករណីណាក៏ដោយ *ម្ចាស់បំណុលមិនអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យជាប់កិច្ចសន្យាបញ្ចាំបាន* ឡើយ។ ខសន្យាណាដែលផ្ទុយនិងបញ្ញត្តិនេះត្រូវទុកជាមោឃៈ។[78]

តែម្ចាស់បំណុលអាចទិញទ្រព្យដែលត្រូវបានដាក់បញ្ចាំក្នុងពេលកំណត់នៃកិច្ចសន្យាបញ្ចាំ ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យានោះត្រូវចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ប្រសិនបើកិច្ចសន្យានោះមិនបានចុះបញ្ជីទេគេត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ និងជាកិច្ចសន្យាដែលមិនអាចដាក់ឲ្យអនុវត្តបានតាមច្បាប់ភូមិបាលឡើយ។[79]

បើកូនបំណុលខកខានមិនបាន សងបំណុលនៅពេលនោះម្ចាស់បំណុលអាចសុំឲ្យតុលាការដាក់ដីនោះយកទៅសងម្ចាស់បំណុលនៅរាល់បំណុលដែលនៅសល់។ ម្ចាស់បំណុលនៃកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុនោះគួរមានអាទិភាពលើម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត។[80]

ខ. ការដាក់ឲ្យអនុវត្តការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ

ចំនុចមួយគួរឲ្យចាប់អារម្មណ៍រវាងភាពខុសគ្នា អ៊ីប៉ូតែក និងការបញ្ចាំ គឺថាច្បាប់បានដាក់លក្ខខណ្ឌ កម្រិតពីពេលវេលា(អាជ្ញាយុកាល) លើកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុនោះ។

កិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុមានពីរប្រភេទ[81]គឺៈ

-ទី១ កិច្ចសន្យាការបញ្ចាំដែលមានការបែងចែកកាលបរិច្ឆេទត្រូវសង

-ទី២ កិច្ចសន្យាការបញ្ចាំដែលមិនមានការបែងចែកាលបរិច្ឆេទត្រូវសង

ប្រសិនជាមានការបែងចែកកាលបរិច្ឆេទដែលត្រូវសងនៅរយៈពេលកំណត់លើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុគឺត្រឹមរយៈពេល១០ឆ្នាំ។

ប្រសិនបើ ម្ចាស់បំណុលមិនមានការទាមទាឲ្យសងបំណុលក្នុងរយៈពេល១០ឆ្នាំនោះទេ(មិនបានប្ដឹងទៅតុលាការដើម្បីលក់ដីនោះសងបំណុលខ្លួនទេ) ពេលនោះកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុនឹងផុតរលត់ហើយដីនោះត្រូវបង្វិលទៅឲ្យកូនបំណុលវិញ ទោះបីជាកូនបំណុលមិនបានសងគ្រប់ចំនួនក៏ដោយ។ ដូច្នេះ បន្ទាប់ពីពេលនោះទៅបំណុលដែលបានជំពាក់ម្ចាស់បំណុលនោះ នឹងជាបំណុលដែលគ្មាននូវកិច្ច

[76] មាត្រា២០៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[77] មាត្រា២០៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[78] មាត្រា២១០ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[79] មាត្រា២១១ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[80] មាត្រា២១១ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[81] មាត្រា២០៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

ធានា ហើយម្ចាស់បំណុលលែងមាន ឯកសិទ្ធិដើម្បីបង្ខំឲ្យលក់ដីនោះដើម្បីសងបំណុលមកលើខ្លួនបានឡើយ ហើយខ្លួនក៏គ្មានអាទិភាពលើទ្រព្យសម្បត្តិកូនបំណុលជាងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀតនោះដែរ។

ចំណុចមួយដែលគួរឲ្យចាប់អារម្មណ៍គឺភាពដោយឡែកមួយរវាង ភាពខុសគ្នាច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ១៩៩២ និងច្បាប់ភូមិបាល២០០១៖

- ច្បាប់ភូមិបាលចាស់ ១៩៩២បើសិនជាមាននូវការថ្លស់សិទ្ធិបែបនេះហើយ មិនអាចបន្តអនុវត្តតទៀតទេ គឺលែងមានកាតព្វកិច្ចតែម្តង[82]
- តែផ្ទុយទៅវិញច្បាប់ភូមិបាល២០០១ បើសិនជាមានការថ្លស់សិទ្ធិបែបនេះហើយ បំណុលដែលបានជំពាក់លែងជាបំណុលដែលមាននូវការធានា បំនុលនៅតែជាបំណុលគ្រាន់តែប្តូរឈ្មោះទៅជាបំណុលធម្មតា ដែលគ្មាននូវការធានា(ដូចបានបង្ហាញខាងលើស្រាប់)។

គ. វិធានស្តីពីការប្រើប្រាស់ដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃការបញ្ចាំ

ដោយសារតែម្ចាស់បំណុល បានកាន់កាប់ដោយជាក់ស្តែងនូវដីដែលបានដាក់បញ្ចាំក្នុងកិច្ចសន្យាដាក់បញ្ចាំច្បាប់មានចែងអំពីបទបញ្ញត្តិពិសេសអំពីថាតើដីនោះ បានប្រើប្រាស់ដោយម្ចាស់បំណុលឲ្យរបៀបណា?

បើតាមផ្លូវច្បាប់ម្ចាស់បំណុលមានកាតព្វកិច្ចត្រូវថែរក្សាទ្រព្យនោះ ពោលគឺមានសិទ្ធិអាស្រ័យផល ឬ មានសិទ្ធិថែរក្សាទ្រព្យនោះដូចជាទ្រព្យរបស់ខ្លួនដែរ ដូច្នេះម្ចាស់បំណុលមានភារកិច្ចថែរក្សាទ្រព្យនោះ ហើយតាមពិតត្រូវទូទាត់ឲ្យកូនបំណុល ឬ ម្ចាស់ដីវិញចំពោះការខូចខាតទាំងឡាយលើទ្រព្យនោះដែលបានបង្កឡើង (ដោយម្ចាស់បំណុលដោយផាត់ចេញចំនួនប្រាក់បំណុលដែលកូនបំណុលនៅជំពាក់)[83]។

ម្ចាស់បំណុលអាចប្រើប្រាស់ទ្រព្យដែលបានដាក់ធានា ភោគផលពីដីដែលបានដាក់បញ្ចាំជាកម្មសិទ្ធិរបស់ម្ចាស់បំនុលរហូតដល់បំណុលបានសងរួច ដូច្នេះវាច្បាស់ថា ច្បាប់អនុញ្ញាតិឲ្យម្ចាស់បំនុលដែលកាន់កាប់ទ្រព្យនោះក្រោមកិច្ចសន្យាដាក់បញ្ចាំអចលនវត្ថុ អាចប្រើប្រាស់ទ្រព្យនោះយ៉ាងជាក់ស្តែងសម្រាប់គោលបំណងរបស់ខ្លួន ក្នុងលក្ខខណ្ឌកុំឲ្យតែបង្កឲ្យខូចខាតដល់ទ្រព្យនោះ។ ប្រសិនបើវាជាផ្ទះម្ចាស់បំណុលអាចនៅក្នុងផ្ទះបាន ហើយប្រសិន បើវាជាដីម្ចាស់បំណុលអាចដាំដំណាំលើដីនោះ ដើម្បី

---

[82] មាត្រា១៥០ នៃច្បាប់ភូមិបាល១៩៩២៖

បើបានប្រគល់អចលនវត្ថុឲ្យដោយជាក់លាក់ ម្ចាស់បំណុលត្រូវតែប្រគល់ទ្រព្យបញ្ចាំនោះ ឲ្យកូនបំណុលវិញជាកម្រិតក្នុងពេលដែលជននេះ បានសងបំណុលអស់ហើយ។ ក្នុងរយៈពេល១០ឆ្នាំ រាប់ចាប់ពីថ្ងៃកិច្ចសន្យាមកបើកិច្ចសន្យានោះមិនបានកំណត់ថ្ងៃសងទេ និងរាប់ចាប់ពីថ្ងៃដែលកំណត់ឲ្យសងមកកិច្ចសន្យានោះមានថ្ងៃកំណត់សង បើសិនជាម្ចាស់បំណុលមិនបានប្តឹងដល់តុលាការទាមទារបំណុលនោះទេម្ចាស់បំណុលនោះត្រូវថ្លស់សិទ្ធិ គឺប្តឹងលែងបានតទៅទៀតហើយ។

ចំពោះការថ្លស់សិទ្ធិនេះតម្រូវឲ្យម្ចាស់បំណុលប្រគល់អចលនវត្ថុឲ្យកូនបំណុលវិញ ប៉ុណ្ណោះទេ គឺតម្រូវឲ្យកូនបំណុលរួចផុតពីការសងបំណុលទៀតផង។

[83] មាត្រា២១២ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

ទទួលយកផលផ្ទាល់ខ្លួន។ ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ពេលបានសងបំណុលរួច ពេលនោះម្ចាស់បំណុលត្រូវឈប់ប្រើទ្រព្យនោះហើយត្រូវបង្វិលឲ្យកូនបំណុលវិញ។

ឃ. ការរំលត់ការបញ្ចាំ

ដើម្បីបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដាក់បញ្ចាំកូនបំណុលត្រូវបង្ហាញឯកសារច្បាប់ បញ្ជាក់ថាខ្លួនបានសងបំណុលនោះរួច និងឲ្យមេឃុំ ឬ ចៅសង្កាត់ ម្ចាស់បំណុល និងសាក្សីពីរនាក់ ចុះហត្ថលេខាលើឯកសារនោះ។[84]

ង. កិច្ចបង់ពន្ធ

ទាក់ទងទៅនឹងបញ្ហាពន្ធ ឬ អាករផ្សេងៗលើដីដែលបានដាក់ធានា នឹងត្រូវជាការទទួលខុសត្រូវរបស់កូនបំណុល(លើកលែងតែភាគីទាំងឡាយមានការព្រមព្រៀងគ្នាផ្សេងពីនេះ)។[85]

ច. សិទ្ធិនៅពេលមរណៈភាពរបស់ម្ចាស់បំណុល

លើសពីនេះទៅទៀត ដោយយោងទៅលើមាត្រា២១៨ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ក្នុងករណីម្ចាស់បំណុលដែលបានចុះកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុស្លាប់ នៅពេលនោះកូនបំណុលនៅតែអាចប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់ខ្លួនក្រោមកិច្ចសន្យាដាក់បញ្ចាំអចលនវត្ថុនោះតទល់នឹងទាយាទ ឬ សិទ្ធិវន្តរបស់ម្ចាស់បំណុលដែលស្លាប់ទៅនោះ។

កថាខណ្ឌ៣៖ ការដាក់ធានា

ក. សញ្ញាណទូទៅនៃការដាក់ធានា

ប្រភេទទី៣ នៃប្រាតិភោគអចលនវត្ថុដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់ហើយដាក់ឲ្យអនុវត្តបានក្រោមច្បាប់ភូមិបាល គឺការដាក់ធានា។

ម្ចាស់បំណុលនៃកិច្ចសន្យាដាក់ធានាកាន់កាប់ឯកសារកម្មសិទ្ធិនៃទ្រព្យនោះ ពោលគឺការដាក់ធានាមានលក្ខណៈស្រដៀងគ្នាទៅនឹងការដាក់បញ្ចាំអចលនវត្ថុដែរ ប៉ុន្តែជំនួសឲ្យការប្រគល់អចលនវត្ថុទៅឲ្យម្ចាស់បំណុលប្រើប្រាស់បាន ក្នុងរយៈពេលបំណុលកូនបំណុលប្រគល់ ឲ្យតែឯកសារកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុនោះតែប៉ុណ្ណោះ។

ការដាក់ធានា គឺជាកិច្ចសន្យាមួយដែលបានសម្រេចឡើយដើម្បីធានាការសងបំណុលដែលក្នុងនោះកូនបំណុលប្រគល់ទៅឲ្យម្ចាស់បំនុលរបស់ខ្លួន មិនមែនជាទ្រព្យទេតែជាប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនៃទ្រព្យនោះដែលបានចុះនិទ្ទេសក្នុងបញ្ជីសុរិយោដី។[86]

ខ. លក្ខខណ្ឌក្នុងកិច្ចសន្យាដាក់ធានា

[84] មាត្រា២១៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[85] មាត្រា២១៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[86] មាត្រា២១៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

កិច្ចសន្យាដាក់ធានា ជាកិច្ចសន្យាដែលចាំបាច់ត្រូវតែធ្វើការចុះបញ្ជី ដូចទៅនិងការបញ្ចាំ និងហ៊ីប៉ូតែកដែរ ពោលគឺកិច្ចសន្យានេះត្រូវធ្វើឡើងតាមលិខិតយថាភូត និងត្រូវចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី។[87] លើសពីនេះទៅទៀតមានតែដីដែលបានចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីប៉ុណ្ណោះ ទើបអាចក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាដាក់ធានាបាន។[88]

ការដាក់ធានាមានលក្ខណៈ ស្រដៀងគ្នាទៅនឹងទម្រង់ផ្សេងៗនៃប្រាតិភោគលើទិដ្ឋភាពផ្សេងៗទៀតជាច្រើន។ ចូរពិនិត្យមើលតារាងតារាងលក្ខខណ្ឌទាំងឡាយដូចខាងក្រោមនេះដែលជាទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាដាក់ធានាដូចមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលៈ

រយៈពេល និងលក្ខណខណ្ឌនៅក្នុងការធានា

-ម្ចាស់បំណុលនៃកិច្ចសន្យាដាក់ធានាអចលនវត្ថុ មិនអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុនោះបានឡើយ។ រាល់ខចែងណាមួយក្នុងកិច្ចសន្យាដាក់ធានាដែលអនុញ្ញាតិឲ្យម្ចាស់បំណុលក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនទ្រព្យនោះ ត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ និងមិនអាចយកជាការបានឡើយ។[89]

-កិច្ចសន្យាដាក់ធានាអនុញ្ញាតិឲ្យម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិត្រឹមតែអាចបង្ខំលក់ អចលនវត្ថុនោះដើម្បីទូរទាត់បំណុលដែលធានាដោយកិច្ចសន្យាដាក់ធានា។[90]

-ក្នុងករណីខកខានមិនបានសងបំណុល ទ្រព្យដាក់ធានានោះត្រូវតែលក់ដោយតុលាការតែប៉ុណ្ណោះ(ម្ចាស់បំណុលមិនអាចលក់ដោយផ្ទាល់ខ្លួនបានទេ)។

-ក្នុងករណីមានការដាក់លក់ទ្រព្យនោះម្ចាស់បំណុល នៃកិច្ចសន្យាដាក់ធានានឹងត្រូវបានទទួលការសងបំណុលក្នុងលំដាប់អាទិភាពមុនម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀតទាំងអស់ប្រសិនបើមាន។[91]

-ម្ចាស់បំណុលត្រូវតែបង្វិលប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនៃទ្រព្យនោះឲ្យកូនបំណុលវិញនៅពេល បំណុលបានសងរួចរាល់(ទោះបីជាការសងនោះមុនពេលកំណត់ក៏ដោយ) ហើយត្រូវចុះហត្ថលេខាលើឯកសារដកបន្ទុកដែលត្រូវចុះបញ្ជីសុរិយោដីដើម្បីជូនដំណឹងអំពី ការលុបកិច្ចសន្យាដាក់ធានាចេញពីបញ្ជី។[92]

គ. វិធានស្តីអំពីការប្រើប្រាស់ដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃការដាក់ធានា

ច្បាប់ភូមិបាលក៏បានចែងអំពីលក្ខខណ្ឌទាំងឡាយដែលអនុវត្តចំពោះម្ចាស់បំណុល ដែលទាក់ទងទៅនិងការប្រើប្រាស់ដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាដាក់ធានានោះ។ ដូចអ្នកដឹងរួចមកហើយថា ភាពខុសគ្នារវាងការដាក់ធានា និងការដាក់បញ្ចាំ គឺនៅក្រោមកិច្ចសន្យាដាក់ធានាកូនបំណុលមានសិទ្ធិកាន់កាប់

[87] មាត្រា២២០ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[88] មាត្រា២១៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[89] មាត្រា២២១ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[90] មាត្រា២២១ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[91] មាត្រា២២១ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[92] មាត្រា២២២ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

និងប្រើប្រាស់ទ្រព្យនោះ។ ដូច្នេះវាមានសារៈសំខាន់ចំពោះម្ចាស់បំណុលដែលដីនោះត្រូវរក្សាតម្លៃរបស់វាក្នុងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាដាក់ធានាដើម្បីធានាថាប្រសិនបើ ម្ចាស់បំណុលត្រូវការឲ្យមាននូវការដាក់លក់ទ្រព្យនោះ ពេលនោះប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់នឹងមានចំនួនគ្រប់គ្រាន់ដើម្បីសងបំណុលដែលនៅសល់។ ដោយសារតែបញ្ហានេះហើយទើបច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជាឆ្នាំ២០០១ បានដាក់នូវលក្ខខណ្ឌចំពោះការប្រើប្រាស់ទ្រព្យដោយកូនបំណុលក្នុងអំឡុងពេលកំណត់នៃកិច្ចសន្យាដាក់ធានា។ ទោះបីជាកូនបំណុលរក្សាទុកគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ទ្រព្យរបស់ខ្លួនក៏ដោយ ប៉ុន្តែមិនអាចធ្វើអ្វីដែលនាំឲ្យបន្ថយតម្លៃនៃទ្រព្យទាំងនោះបានជាដាច់ខាត[93]។

[93] មាត្រា២២៣ នៃច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជាឆ្នាំ២០០១

ផ្នែកទី៤៖ ទម្រង់នៃកម្មសិទ្ធិ

កថាខណ្ឌទី១៖ កម្មសិទ្ធិអវិភាគ

ក. សញ្ញាណទូទៅនៃកម្មសិទ្ធិអវិភាគ

កម្មសិទ្ធិអវិភាគីជាកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យតែមួយដែលជារបស់បុគ្គលជាច្រើននាក់។ បុគ្គលទាំងនេះហៅថា "កម្មសិទ្ធិអវិភាគ"។[94]

កម្មសិទ្ធិករ អវិភាគម្នាក់ៗមានចំនែករបស់ខ្លួនក្នុងទ្រព្យនោះ ប៉ុន្តែទ្រព្យនោះមិនអាចពុះចែកគ្នាបានឡើយ។[95]

មាត្រាខាងលើចង់បង្ហាញថា កម្មសិទ្ធិអវិភាគមិនអាចកាន់កាប់ចំនែកផ្សេងៗនៃទ្រព្យដោយខ្លួនបានឡើយ បន្ថែមពីនេះទៀត កម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងអស់មានចំនែកផ្ទាល់ខ្លួននៅក្នុងទ្រព្យ តែមិនអាចកាន់កាប់ផ្នែកផ្សេងៗគ្នានៃទ្រព្យនោះដាច់ដោយឡែកពីគ្នាបានទេ (ដែលយើងនឹងបានឃើញនៅក្នុងករណីសហកម្មសិទ្ធិ)។ ន័យនេះវាស្របគ្នានឹង កម្មសិទ្ធិរបស់បុគ្គលច្រើននាក់ដែលអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយសាមគ្គីគ្នាទៅលើទ្រព្យទាំងមូល គឺកម្មសិទ្ធិអវិភាគ[96]។

មធ្យោបាយដែលប្រសើរបំផុតនៅក្នុងការពិចារណាអំពីកម្មសិទ្ធិអវិភាគ និងទ្រព្យអវិភាគ គឺការពិចារណាទៅលើពាក្យ" កម្មសិទ្ធិដែលមិនអាចបំបែកបាន" និង "ទ្រព្យដែលមិនអាចបំបែកបាន"។ ពាក្យថា" មិនអាចបំបែកបាន"សម្តៅទៅលើវត្ថុមួយដែលមិនអាចបំបែកបានដោយឡែកៗ ពីគ្នា ដូច្នេះពាក្យថា "អវិភាគ" មានន័យថា និយាយជារួមវត្ថុនោះមិនត្រូវបានបំបែកចេញពីគ្នាទេ។ ក្នុងយុត្តាធិការភាគច្រើន កម្មសិទ្ធិក្នុងទម្រង់ដែលមិនអាចបម្បែកចេញពីគ្នានោះគេហៅថា "កម្មសិទ្ធិដែលមិនអាចបម្បែកបាន"។

ខ. វិសាលភាពនៃសិទ្ធិ និងការទទួលខុសត្រូវរបស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគ

កម្មសិទ្ធិករអវិភាគម្នាក់ៗមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចសមាមាត្រទៅនឹងទំហំនៃចំណែករបស់ខ្លួន សិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិរបស់កម្មសិទ្ធិករអវិភាគ និងកម្រិតនៃការទទួលខុសត្រូវរបស់គាត់ត្រូវសមាមាត្រទៅនឹងចំនួនភាគរយនៃចំណែកនឹងត្រូវកំណត់ទៅតាមកំណត់ទៅតាមទំហំ ឬ តម្លៃទ្រព្យរបស់គាត់ប្រៀបធៀបជាមួយនឹងទំហំ ឬ តម្លៃនៃទ្រព្យរបស់កម្មសិទ្ធិករអវិភាគផ្សេងៗទៀត។ ប្រសិនបើកិច្ចព្រមព្រៀងរវាងកម្មសិទ្ធិករអវិភាគមិនមានចែងអំពីចំនួនភាគរយដែលកម្មសិទ្ធិករម្នាក់ៗមានទេ នៅពេលនោះច្បាប់នឹងសន្មត់ថាពួកគេម្នាក់ៗមានភាគហ៊ុនស្មើៗគ្នា។[97]

គ. សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចរបស់កម្មសិទ្ធិករអវិភាគ

គ.១. សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចទូទៅ

[94] មាត្រា១៦៨ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[95] មាត្រា១៦៨ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[96] មាត្រា១០ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[97] មាត្រា១៦៩ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១

យោងទៅតាមច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជាឆ្នាំ២០០១ កម្មសិទ្ធិអវិភាគមានសិទ្ធិ និងការទទួលខុសត្រូវ (កាតព្វកិច្ច) ទៅលើទ្រព្យអវិភាគដូចតទៅៈ

- សិទ្ធិគ្រប់គ្រងរួមលើកម្មសិទ្ធិនៃទ្រព្យ [98]
- សិទ្ធិ និងភារកិច្ចចូលរួមក្នុងការងារគ្រប់គ្រងប្រចាំថ្ងៃលើទ្រព្យ[99]
- មានភារកិច្ចថែរក្សា និងការពារទ្រព្យ[100]
- ភារកិច្ចចូលរួមលើការចំនាយផ្សេងៗ ដូចជាការបង់ពន្ធ និងបន្ទុកផ្សេងៗទៀតលើទ្រព្យអវិភាគ[101]
- សិទ្ធិប្រើប្រាស់ទ្រព្យអវិភាគដោយស្មើភាពជាមួយ នឹងកម្មសិទ្ធិករផ្សេងៗទៀត(ប៉ុន្តែ ក្នុងកម្រិតដែលមិនប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគផ្សេងៗទៀត)[102] ។

តែពេលបំពេញសកម្មភាពជាក់លាក់មួយចំនួនអាចអនុវត្តបាន ដរាបណាមានការព្រមព្រៀងដោយមតិភាគច្រើនរបស់កម្មសិទ្ធិករអវិភាគ។ សកម្មភាពទាំងនោះរួមមានៈ

- ការជួសជុលធំៗ[103]
- ការផ្លាស់ប្តូរមុខដំណាំដែលដាំនៅលើដី[104]
- ការផ្ទេរសិទ្ធិនៃទ្រព្យ[105]។ (យើងនឹងឃើញនៅផ្នែកខាងមុខនេះថារាល់កម្មសិទ្ធិករអវិភាគស្មើសុំឲ្យកម្មសិទ្ធិករអវិភាគផ្សេងទៀតលក់ដីបានគ្រប់ពេលវេលា)។
- ការបង្កើតជាសិទ្ធិភណ្ឌិកលើដីនោះ[106]សិទ្ធិភណ្ឌិកអនុលោមតាមច្បាប់គឺហ៊ីប៉ូតែក[107]និងការជួលរយៈពេលវែង[108]
- ការធ្វើការផ្លាស់ប្តូរគោលដៅនៃទ្រព្យ[109]

គ.១. សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចក្នុងចំណែករៀងៗខ្លួននៃកម្មសិទ្ធិអវិភាគ

ដូចជាភាគហ៊ុនដែរនៅក្នុងក្រុមហ៊ុនដែរ ជាក់ស្តែងកម្មសិទ្ធិករអវិភាគម្នាក់ៗអាចមានសិទ្ធលក់ចំនែករបស់ខ្លួននៅក្នុងទ្រព្យអវិភាគបាន។ នេះគឺដោយសារតែចំនែករបស់គាត់នៅក្នុងទ្រព្យបង្កើតបានជា

98 មាត្រា១៧០ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
99 មាត្រា១៧០ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
100 មាត្រា១៧១ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
101 មាត្រា១៧២ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
102 មាត្រា១៧១ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
103 មាត្រា១៧០ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
104 មាត្រា១៧០ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
105 មាត្រា១៧១ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
106 មាត្រា១៧១ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
107 មាត្រា១៩៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
108 មាត្រា១០៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
109 មាត្រា១៧១ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

ទម្រង់មួយនៃទ្រព្យដែលធ្វើឲ្យគាត់ក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យនោះ ដូច្នេះគាត់មានសិទ្ធិពេញលេញដូចកម្មសិទ្ធិករដែរ។ មានន័យថាគាត់មានសិទ្ធិលក់ចំនែករបស់គាត់ដែលមាននៅក្នុងដីហើយថែមទាំងមានសិទ្ធិដាក់ធានាដើម្បីខ្ចីប្រាក់ថែមទៀតផង[110] (ត្រង់កន្លែងនៅមានបន្ថែមនៅក្នុងចំណុចមួយដែលនិយាយអំពីការបញ្ចាំសិទ្ធិ)។

ជានិច្ចកាល កម្មសិទ្ធិអវិភាគកើតមានឡើងដោយផ្អែកទៅតាមកិច្ចព្រមព្រៀងរវាងភាគីទាំងឡាយ។ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់កម្មសិទ្ធិករអវិភាគទាក់ទងទៅនឹងការប្រើប្រាស់ទ្រព្យនោះនឹងត្រូវបានកំណត់ជាលក្ខខណ្ឌនៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនោះ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើកិច្ចព្រមព្រៀងនោះមិនបានចែងនូវលក្ខខណ្ឌមួយចំនួន (មិនបានចែងនូវបញ្ហាមួយចំនួន) ពេលនោះគេត្រូវលើកយកបទបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ភូមិបាលយកមកអនុវត្ត។

បញ្ហាទាំងឡាយដែលតែងតែកើតឡើងជា បញ្ហាវាតែងតែបានកើតឡើងដូចករណីដូចខាងក្រោម៖

- **តើភាគីនីមួយៗមានចំនែកប៉ុន្មាន?៖** ប្រសិនបើកិច្ចព្រមព្រៀងមិនបានចែងពីបញ្ហានេះទេ ពេលនោះច្បាប់ភូមិបាលនឹងត្រូវបានសន្មត់ថាភាគីនីមួយៗមានចំនែកស្មើៗគ្នា(មាត្រា១៦៩)
- **សិទ្ធិរបស់ភាគីនីមួយៗ៖** ប្រសិនបើកិច្ចព្រមព្រៀងមិនបានចែងអ្វីទាំងអស់ នៅពេលនោះច្បាប់ភូមិបាលនឹងត្រូវសន្មត់ថា ភាគីនីមួយៗមានសិទ្ធិរួមគ្នាក្នុងការគ្រប់គ្រងទ្រព្យនោះ(មាត្រា១៧០)
- **ការធ្វើសេចក្តីសម្រេចសំខាន់ៗ៖** ចំពោះការធ្វើសេចក្តីសម្រេចសំខាន់ៗអំពីការជួសជុល និងការដាំដំណាំ លុះត្រាតែកិច្ចព្រមព្រៀងចែងផ្សេងពីនេះ បើមិនដូច្នោះទេ ច្បាប់និងធ្វើការសន្មត់ថាការធ្វើសេចក្តីសម្រេចមានការយល់ព្រមភាគច្រើនពីកម្មសិទ្ធករអវិភាគ(មាត្រា១៧០)
- **សិទ្ធិលក់ ដាក់បន្ទុក និងកែប្រែទ្រព្យ៖** លុះត្រាតែកិច្ចព្រមព្រៀងចែងផ្សេងពីនេះបើមិនដូច្នោះទេ សិទ្ធិលក់ ដាក់បន្ទុក ឬ កែប្រែទ្រព្យ គឺទាមទារឲ្យមាននូវការយល់ព្រមពីសំណាក់កម្មសិទ្ធិករអវិភាគទាំងអស់(មាត្រា១៧១)។
- **ការបង់ពន្ធ ការចំណាយលើការគ្រប់គ្រង និងបន្ទុកផ្សេងៗលើទ្រព្យ៖** លុះត្រាតែកិច្ចព្រមព្រៀងចែងផ្សេងពីនេះ បើមិនដូច្នេះទេ ភាគីនីមួយៗត្រូវទទួលខុសត្រូវលើរាល់ការចំណាយទាក់ទងទៅនឹងទ្រព្យនោះតាមសាមាត្រចំនួនភាគរយនៃចំនែករបស់ខ្លួន(មាត្រា១៧២)។

កថាខណ្ឌ២៖ សហកម្មសិទ្ធិករ

ក. សញ្ញាណទូទៅនៃសហកម្មសិទ្ធិករ

[110] មាត្រា១៦៩ (ឃ្លាចុងក្រោយ)នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១

ទម្រង់នៃកម្មសិទ្ធិរួមដែលគេធ្លាប់បានស្គាល់ច្រើនណាស់ទៅហើយនោះគឺសហកម្មសិទ្ធិ។ សហកម្មសិទ្ធិកើតមានឡើងនៅពេលដែលបុគ្គលចាប់ពីពីរនាក់ឡើងទៅ ឬ ច្រើននាក់បានកាន់កាប់ផ្នែកនានានៃទ្រព្យមួយ ប៉ុន្តែផ្នែកដែលពួកគេកាន់កាប់នោះគឺដាច់ដោយឡែកពីគ្នា។

ទម្រង់ដែលគេស្គាល់ច្រើនជាងគេបំផុតនៃសហកម្មសិទ្ធិ(ជាពិសេសនៅក្នុងទីក្រុង) គឺករណីអគារផ្ទះល្វែងមានមនុស្សផ្សេងៗជាច្រើនរស់នៅដែលពួកគេទាំងអស់មានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអគារតែមួយ។ ប៉ុន្តែអគារទាំងនោះត្រូវបានធ្វើការបែងចែកជាផ្នែកផ្សេងៗគ្នា (ល្វែងផ្សេងៗគ្នា) ហើយល្វែងនីមួយកាន់កាប់ដោយបុគ្គលដាច់ដោយឡែកពីគ្នា។

នៅករណីនេះ ច្បាប់ភូមិបាលបានចាត់ថ្នាក់កម្មសិទ្ធិករទាំងនោះថាជា សហកម្មសិទ្ធិករហើយទ្រព្យនោះថាជា ទ្រព្យសហកម្មសិទ្ធិ។ នេះដោយសារតែ ពួកគេទាំងអស់មានសិទ្ធិ និងការទទួលខុសត្រូវលើអគារនោះទាំងមូល(ទោះបីជាសហកម្មសិទ្ធិករម្នាក់ៗ កាន់កាប់ល្វែងដាច់ដោយឡែកនៃអគារនោះក៏ដោយ។

សហកម្មសិទ្ធិ គឺជាសិទ្ធិលើទ្រព្យជាអចលនវត្ថុរបស់បុគ្គលជាច្រើននាក់បែងចែកតាមឡូតិដែលម្នាក់ បានទទួលចំណែកជាឯកជនហើយមួយចំនែកទៀតជាផ្នែកនៃទ្រព្យរួម។[111]

និយមន័យខាងលើនេះ មានលក្ខណៈស្របគ្នាទៅនឹងនិយមន័យដែលមានចែងនៅក្នុង មាត្រា១០ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១៖

មាត្រា១០ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១

កម្មសិទ្ធិរបស់បុគ្គលច្រើននាក់ដែលអនុវត្តសិទ្ធិឯកជនផ្តាច់មុខលើភាគខ្លះនៃទ្រព្យ ហើយភាគដទៃទៀតហៅថាភាគរួម ត្រូវបានដាក់នៅក្រោមបទបញ្ញានីត្យានុកូល ឬ តាមការព្រមព្រៀង គឺសហកម្មសិទ្ធិ។

ខ. ចំនែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ខ.១. និយមន័យ

ចំនែករួម ជាចំនែករាល់ចំនែកនៃអគារ ឬ ដីសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ឬ ជាប្រយោជន៍នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងឡាយ ឬ សហកម្មសិទ្ធិករ ខ្លះក្នុងចំណោមនោះបង្កើតបានជាចំនែករួម។

ទ្រព្យរួមមានជាអាទិ៍៖

- ដី ទីធ្លា ឧទ្យាន និងសួនច្បារ ផ្លូវច្រកចេញចូល
- ជញ្ជាំង សសរទ្រទ្រង់សំខាន់ៗនៃអគារ ឧបករណ៍រួមរាប់បញ្ចូលចំនែកនៃបណ្តាញទឹក ភ្លើង បណ្តាញឧស្ម័នដែលអាចឆ្លងកាត់ចំនែកឯកជន
- ទូរួម បំពង់ និងក្បាលបំពង់ផ្សែង

[111] មាត្រា១៧៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

- ទីកន្លែងនៃសេវារួម

សិទ្ធិបន្ទាប់បន្សំខាងក្រោមនេះក៏ត្រូវទុកជាកម្មសិទ្ធិរួមដែរៈ

- សិទ្ធិជីករុករកវត្ថុធាតុដែលមានក្នុងដី
- សិទ្ធិស្ថាបនាអគារថ្មីក្នុងទីធ្លា ឧទ្យាន ឬ សួនច្បារដែលចំនែករួម
- សិទ្ធិជីករុករកក្នុងទីធ្លា ឧទ្យាន ឬ សួនច្បារទាំងនោះ
- សិទ្ធិនៃអឌ្ឍសិទ្ធិភាពដែលជាប់ទៅនឹងចំនែករួមទាំងឡាយ
- សិទ្ធិលើកបន្តឲ្យនូវអគារសម្រាប់ប្រាស់រួម ឬ ដែលមានកន្លែងច្រើនបង្កើតបានជាចំនែកឯកជនផ្សេងគ្នា។ គ្មានករណីណាមួយដែលកម្មសិទ្ធិករ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជាន់បំផុតអាចលើកបន្តសម្រាប់ខ្លួនឯងផ្ទាល់ ឬ លក់សិទ្ធិនៃការលើកបន្តនេះឡើយ។
- បទបញ្ញត្តិនេះមានលក្ខណៈជាសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ។[112]

សហកម្មសិទ្ធិករទាំងឡាយ អាចបង្កើតកិច្ចព្រមព្រៀងដោយខ្លួនឯងអំពីវិធានលើចំនែករួមដោយចែងកំណត់អំពីសិទ្ធិ និងការទទួលខុសត្រូវរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាក់ទងទៅនឹងការថែរក្សា និងការប្រើប្រាស់ទូទៅលើចំនែករួមទាំងនោះ (និងអំពីការអនុវត្តសិទ្ធិ)បាន។ សិទ្ធិ និងការទទួលខុសត្រូវលើទ្រព្យរួមត្រូវកំណត់ដោយកិច្ចព្រមព្រៀង។[113]

ប្រសិនបើមិនមានកិច្ចព្រមព្រៀងរវាងកម្មសិទ្ធិនៃទ្រព្យសហកម្មសិទ្ធិទេ ពេលនោះវិធានដែលចែងក្នុងច្បាប់ភូមិបាលត្រូវយកមកអនុវត្ត។[114]

កថាខណ្ឌ៣ៈ អឌ្ឍសិទ្ធិ

ប្រភេទទី៣ ចុងក្រោយនៃកម្មសិទ្ធិរួមគឺ “អឌ្ឍសិទ្ធិ”

ក. សញ្ញាណអឌ្ឍសិទ្ធិ

អឌ្ឍសិទ្ធិភាព គឺជាទម្រង់មួយនៃកម្មសិទ្ធិរួមអនុវត្តទៅលើជញ្ជាំង និងកំពែងដែលនៅត្រង់ព្រំខណ្ឌចែកកម្មសិទ្ធិពីរជាប់គ្នា។

កំពែងក្នុងន័យច្បាប់នេះគឺ សម្តៅទៅលើស្នាមភ្លោះរបង និងភ្លឺ។[115]

អឌ្ឍសិទ្ធិលេចមុខយ៉ាងត្រដែតនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ពេញទាំងជំពូកទី១០។

ខ. សិទ្ធិនៅក្នុងការប្រើប្រាស់អឌ្ឍសិទ្ធិ

ច្បាប់បានចែងច្បាស់ថា កម្មសិទ្ធិម្នាក់ៗមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ(យ៉ាងហោចណាស់នូវផ្នែកដែលជារបស់ខ្លួន)។ វិធានទូទៅគឺថាគ្មានកម្មសិទ្ធិករណាម្នាក់អាចប្រើប្រាស់ជញ្ជាំងនោះ ឬ ធ្វើអ្វីប៉ះ

[112] មាត្រា១៧៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[113] មាត្រា១៧៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[114] វិធានទាំងនេះមានចែងនៅក្នុងមាត្រា១៨០-១៨៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[115] មាត្រា១៨៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

ពាល់ដល់ជញ្ជាំង(ដូចជា ចោះរន្ធជញ្ជាំងទៅក្នុងជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ) ដែលអាចបណ្តាលឲ្យអន្តរាយដល់ជញ្ជាំងនោះបានឡើយ លុះត្រាតែមានការព្រមព្រៀងជាមួយកម្មសិទ្ធិករម្ខាងទៀត។[116]

តែទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ច្បាប់បានអនុញ្ញាតិឲ្យកម្មសិទ្ធករដាក់ធ្នឹម ឬ រន្ធតូចចូលទៅក្នុងជញ្ជាំងក្នុងជម្រៅយ៉ាងហោចណាស់ ៥សង់ទីម៉ែត្រពីជញ្ជាំងម្ខាងទៀត។ ប៉ុន្តែ ប្រសិនបើកម្មសិទ្ធករម្ខាងទៀតចង់ដាក់ធ្នឹមនៅទីកន្លែងដូចគ្នាដែរនោះ នៅពេលនោះធ្នឹមនោះត្រូវរំកិលមកត្រឹមពាក់កណ្តាលនៃកម្រាស់ជញ្ជាំងវិញ។[117]

ជានិច្ចកាលកម្មសិទ្ធិករជាប់ព្រំអាចប្តឹងទាមទារអឌ្ឍសិទ្ធិលើជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិបាន។[118] វិធានទាំងឡាយដែលអនុវត្តចំពោះជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិក៏ត្រូវបានអនុវត្តផងដែរទៅលើស្នាមភ្លោះ ភ្លឺ និងរបងជាដើម។[119]

116 មាត្រា១៨៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
117 មាត្រា១៨៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
118 មាត្រា១៩០នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
119 មាត្រា១៩៤ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

ផ្នែកទី៥៖ ការបញ្ចាំសិទ្ធិ

កថាខណ្ឌទី១. ប្រភេទនៃសិទ្ធិដែលអាចធ្វើការបញ្ចាំបាន

ក. សិទ្ធិបញ្ញា

សិទ្ធិបញ្ញាជាសិទ្ធិដែលច្បាប់ ធ្វើការគាំពារលើគំនិតអ្នកនិពន្ធដែលបានចេញជារូបរាងមកហើយ។ ច្បាប់មិនអាចការពារលើគំនិត នៃការគិតរបស់អ្នកនិពន្ធបានឡើយ។

ការលើកយកសិទ្ធិអ្នកនិពន្ធមកបង្ហាញ តាមពិតដូចជាមិនសូវចំប្រធានបទទេ តែវាមានការទាក់ទង។ ដូច្នេះហើយបានជាក្រុមយើងខ្ញុំ លើកយកមកបង្ហាញទៅ តែបានតែត្រួសត្រាយប៉ុណ្ណោះ ។

សិទ្ធិបញ្ញា ជាទស្សនៈវិស័យដែលទើបបង្កើតឡើង នាពេលថ្មីៗ កន្លងទៅបើសិនជាយើងធ្វើការប្រៀបធៀប និងសិទ្ធិភណ្ឌិក និងសិទ្ធិបាតិបុគ្គល។ សិទ្ធិអ្នកនិពន្ធជាសិទ្ធិបេតិកភណ្ឌ ដែលមានលក្ខណៈពិសេសនៅត្រង់ថាមានកម្មវត្ថុ ជាវត្ថុអរូបិយកើតចេញពីគំនិតព្យាយាមស្រាវជ្រាវ ដើម្បីបង្កើតវាឡើង។ហើយវាត្រូវបានការពារផងដែរនៅក្នុងច្បាប់ជាតិកម្ពុជា យើងចុះថ្ងៃទី០៧ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីម៉ាកពាណិជ្ជនាម និងអំពើនៃការប្រកួតប្រជែងមិនស្មោះត្រង់ និងច្បាប់ស្តីពីសិទ្ធិអ្នកនិពន្ធ និងសិទ្ធិប្រហាក់ប្រហែលចុះថ្ងៃទី០៥ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០០។

សិទ្ធិអ្នកនិពន្ធនេះត្រូវបានបែងចែកជា ២សំខាន់គឺសិទ្ធិបេតិកភណ្ឌ និងសិទ្ធិសីលធម៌។

សិទ្ធិបេតិកភណ្ឌ ជាសិទ្ធិប្រកបអាជីវកម្មរបស់អ្នកនិពន្ធលើ ទ្រព្យជាស្នាដៃរបស់ខ្លួនតាមរយៈការផលិតឡើងវិញ ការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈ និងការបង្កើតស្នាដៃបន្ត។[120]

ពេលដែលអ្នកនិពន្ធ ត្រូវបានទទួលការការពារដោយច្បាប់ ចំពោះសិទ្ធិបញ្ញារបស់គាត់ ពេលនោះគាត់មានតម្លៃជាបេតិកភណ្ឌ ចំពោះវត្ថុដែលគាត់បានចេញពីគំនិតគាត់។ ហើយគាត់អាចយកសិទ្ធិនោះទៅដាក់ជាការបញ្ចាំបាន ដូចជាការដាក់បញ្ចាំ ការដាក់ធានា និងការដាក់ហ៊ីប៉ូតែកជាដើម។

ខ. សិទ្ធិលើបំណុលដែលមាននូវការធានា

តាមធម្មតាយើងខ្ញុំគួរធ្វើការបង្ហាញ ឲ្យបានពិស្តារជាមុននូវ អ្វីដែលគេហៅថាសិទ្ធិលើបំណុល(សិទ្ធិបាតិបុគ្គល (តែដោយក្រុមយើងខ្ញុំយល់ថាត្រឹមសិទ្ធិលើបំណុលមិនអាចធ្វើការបញ្ចាំ សិទ្ធិបានឡើយព្រោះថាគ្មាននូវការធានា គ្មានទំនុកចិត្ត តែអាចធ្វើការបញ្ចាំបាន យើងនិងធ្វើការបង្ហាញលើសិទ្ធិនេះ ដែរនៅផ្នែកខាងក្រោម។

១. សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ(ការបញ្ចាំសិទ្ធិ)

សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ គឺជាសិទ្ធិដែលមានលើវត្ថុណា មួយខណៈពេលដែលមានវត្ថុមួយត្រូវបានដាក់បញ្ចាំដោយកូនបំណុល ហើយវាត្រូវបានស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់ម្ចាស់បំណុល ទៅហើយនោះ។

---

[120] មាត្រា២១ នៃច្បាប់ស្តីពីសិទ្ធិអ្នកនិពន្ធ និងសិទ្ធិប្រហាក់ប្រហែល ចុះថ្ងៃទី ០៥ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០។

ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំមានសិទ្ធិកាន់កាប់វត្ថុ ដែលបានទទួលពីកូនបំណុល ឬ តតិយជន ដើម្បីធានាសិទ្ធិលើបំណុល របស់ខ្លួន និងទទួលការសងចំពោះសិទ្ធិលើបំណុល របស់ខ្លួនពីវត្ថុនោះ ដោយមានអាទិភាពជាម្ចាស់បំណុល ឯទៀត។[121]

សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអាចយកទៅធ្វើការបញ្ចាំបន្តបាន បើសិនជាមានការយល់ព្រមពីអ្នកបង្កើតសិទ្ធិ(កូនបំនុល)លើការបញ្ចាំនោះ ដើម្បីធានាលើកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន។

ការបញ្ចាំគឺ ជាទម្រង់នៃប្រាតិភោគអចលនវត្ថុ ដែលធ្វើឲ្យម្ចាស់បំណុលកាន់កាប់ទ្រព្យដែលដាក់បញ្ចាំនោះរហូតដល់ពេលបំណុលនោះត្រូវបានសងរួច។ ដូចក្នុងករណីហ៊ីប៉ូតែកដែរដើម្បីឲ្យការដាក់បញ្ចាំមានសុពលភាព និងដែលអាចបង្ខំឲ្យអនុវត្តបាន ការបញ្ចាំនោះត្រូវធ្វើឡើងជាទម្រង់កិច្ចសន្យាយថាភូតហើយត្រូវបានចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី។[122]

ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាដែលតាមកិច្ចសន្យានោះ កូនបំណុលប្រគល់ឲ្យម្ចាស់បំណុលរបស់ខ្លួននូវទ្រព្យសម្បត្តិមួយដើម្បីធានាការសងបំណុល។ ម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិសុំឲ្យលក់ទ្រព្យនោះដើម្បីសងបំណុលតាមបុព្វសិទ្ធិ និងបុរិមាដែលខ្លួនមានជាងម្ចាស់បំណុលដទៃទៀត។[123]

ការបញ្ចាំបន្តពិតជាអាចធ្វើបាន ដូចអ្វីដែលបានបង្ហាញខាងលើពិតមែន តែការបញ្ចាំនេះមិនអាចបញ្ចាំរហូតដាក់បញ្ចាំផ្ដាច់បានទេ។ បើពុំមានបញ្ញត្តិពិសេសនៅក្នុងក្រមនេះ ឬ ច្បាប់ ឯទៀតទេ អ្នកដែលបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ មិនអាចព្រមព្រៀង ឲ្យម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំទទួលកម្មសិទ្ធិលើវត្ថុបញ្ចាំ ឬចាត់ចែងវត្ថុបញ្ចាំ តាមវិធីផ្សេងពីវិធីដែលច្បាប់បានកំណត់ ដោយសកម្មភាពបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ឬដោយកិច្ចសន្យាដែលធ្វើមុនកំណត់ពេលត្រូវសងបានទេ។[124]

ដោយសារតែការបញ្ចាំនេះ តាមការពិតទៅវាជាសញ្ញាណថ្មីនៃការអនុវត្ត ម្ដងហើយនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាល២០០១ ។ ដោយសារតែការបញ្ចាំនេះ វាត្រូវទទួលបាននូវការនូវការចុះបញ្ជីនោះ អញ្ចឹងមានន័យថាវាបានក្លាយជាសិទ្ធិភណ្ឌិក មានការទទួលស្គាល់ច្បាស់លាស់តាមផ្លូវច្បាប់ បានទទួលការការពារតាមផ្លូវច្បាប់ អញ្ចឹងវាអាចយកសិទ្ធិនេះ ទៅធ្វើការបញ្ចាំបន្តបាន ឬ ធ្វើប្រាតិភោគទៀតបាន។

២. ហ៊ីប៉ូតែក

[125]ហ៊ីប៉ូតែកគឺជាប្រាតិភោគភណ្ឌិកដែលបើកឱ្យម្ចាស់បំណុលប្ដឹងសុំឱ្យលក់អចលនវត្ថុនោះនៅពេលដល់កំណត់សងទោះជាអចលនវត្ថុនោះនៅលើដៃជនណាក៏ដោយ ដើម្បីយកប្រាក់មកសងខ្លួន

[121] សូមមើលមាត្រា៨១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧
[122] មាត្រា២០៧នៃច្បាប់ភូមិបាល
[123] មាត្រា២០៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១
[124] សូមមើលមាត្រា៨២៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧
[125] មាត្រា១៩៧ នៃច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជាឆ្នាំ២០០១

និងម្ចាស់បំណុលដទៃទៀតដែលជាអ្នកមាន បុព្វសិទ្ធិ និងបុរិមាដោយមិនដកអចលនវត្ថុនោះពីកម្មសិទ្ធិករទេ។

ហ៊ីប៉ូតែក គឺជាសិទ្ធិស្របច្បាប់ ឬ ផលប្រយោជន៍នៅក្នុងទ្រព្យមួយដែលផ្តល់ឲ្យដោយកូនបំណុល(អ្នកខ្ចី) ទៅឲ្យម្ចាស់បំណុល(អ្នកឲ្យខ្ចី) ដែលអនុញ្ញាតិឲ្យម្ចាស់បំណុលលក់ទ្រព្យរបស់កូនបំណុលនោះ ក្នុងករណីដែលកូណបំណុលខកខាន មិនបានសងប្រាក់មកឲ្យខ្លួនវិញចំនួនដែលកូនបំណុលជំពាក់តាមការកំណត់។

ម្ចាស់បំណុលដែលមានហ៊ីប៉ូតែកនៅក្នុងដៃ គឺមានភាពជឿជាក់ថាពិតជាបានទទួលវិញជាមិនខានចំពោះអ្វីដែលខ្លួនបានឲ្យកូនបំណុលខ្ចី ជាពិសេសរឿងលុយនេះតែម្តង។ ម្យ៉ាងចំពោះរឿងហ៊ីប៉ូតែកនេះតែម្តងម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិ ភណ្ឌិកចំពោះកូនបំណុលនេះតែម្តង ព្រោះត្រូវបានយកទៅចុះបញ្ជី ។

ហ៊ីប៉ូតែកជាសិទ្ធិពិសស ណាស់ដែលម្ចាស់បំណុលអាច យកសិទ្ធិនោះទៅធ្វើការបញ្ចាំបន្ត ឬ យកទៅដាក់ធានាជាដើម

៣. ការដាក់ធានា

ប្រភេទទី៣ នៃប្រាតិភោគអចលនវត្ថុដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់ហើយដាក់ឲ្យអនុវត្តបានក្រោមច្បាប់ភូមិបាល គឺការដាក់ធានា។

ម្ចាស់បំណុលនៃកិច្ចសន្យាដាក់ធានាកាន់កាប់ឯកសារកម្មសិទ្ធិនៃទ្រព្យនោះ ពោលគឺការដាក់ធានាមានលក្ខណៈស្រដៀងគ្នាទៅនឹងការដាក់បញ្ចាំអចលនវត្ថុដែរ ប៉ុន្តែជំនួសឲ្យការប្រគល់អចលនវត្ថុទៅឲ្យម្ចាស់បំណុលប្រើប្រាស់ បានក្នុងរយៈពេលបំណុលកូនបំណុលប្រគល់ឲ្យតែឯកសារកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុនោះតែប៉ុណ្ណោះ។

ការដាក់ធានា គឺជាកិច្ចសន្យាមួយដែលបានសម្រេចឡើយដើម្បីធានាការសងបំណុលដែលក្នុងនោះកូនបំណុលប្រគល់ទៅឲ្យម្ចាស់បំនុលរបស់ខ្លួន មិនមែនជាទ្រព្យទេតែជាប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនៃទ្រព្យនោះដែលបានចុះនិទ្ទេសក្នុងបញ្ជីសុរិយោដី។[126]

កិច្ចសន្យាដាក់ធានា ជាកិច្ចសន្យាដែលចាំបាច់ត្រូវតែធ្វើការចុះបញ្ជី ដូចទៅ និងការបញ្ចាំ និងហ៊ីប៉ូតែកដែរ ពោលគឺកិច្ចសន្យានេះត្រូវធ្វើឡើងតាមលិខិតយថាភូត និងត្រូវចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី។[127]លើសពីនេះទៅទៀតមានតែដីដែលបានចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីប៉ុណ្ណោះ ទើបអាចក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាដាក់ធានាបាន។[128]

[126] មាត្រា២១៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[127] មាត្រា២២០ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[128] មាត្រា២១៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

ការដាក់ធានា មាននូវការចុះបញ្ជីជាពិសេស អញ្ចឹងការបញ្ចាំអាចយកសិទ្ធិ នេះទៅធ្វើការបញ្ចាំបន្ត ឬ ដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ផ្សេងៗបន្ថែមទៀត។

៤. សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សម្តៅលើសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ រយៈពេលវែង ចាប់ពី១៥ឆ្នាំ(ដប់ប្រាំឆ្នាំ (ឡើងទៅ។[129]

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃនេះ ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយៈ

១ .សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ពុំមានអនុភាពឡើយ បើមិនបានបង្កើតឡើង ជាលាយលក្ខអក្សរ។

២ .សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលត្រូវបានបង្កើតឡើង ដោយពុំបានធ្វើជាលាយលក្ខអក្សរ ត្រូវបានចាត់ទុកជាភតិសន្យាដែលពុំបានកំណត់អំឡុងពេល ហើយអាចត្រូវបានបញ្ឈប់ ដោយភាគម្ខាង នៅពេលណាក៏បាន ដោយផ្អែកតាមបញ្ញត្តិនៃមាត្រា ៦១៥(ការស្នើសុំឲ្យរំលាយភតសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល (នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០។[130]

ពេលយើង បានចុះបញ្ជីហើយ យើង និងទទួលបាននូវលក្ខខណ្ឌតតាំង នៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ យើងៈ

១ .អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនអាចយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួន ទៅតតាំងចំពោះតតិយជនបានឡើយ បើមិនបានចុះបញ្ជី។

២ .សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលបានចុះបញ្ជីហើយ អាចតតាំង នឹងអនុប្បទានិកនៃកម្មសិទ្ធិដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានទោះ បីជាកម្មសិទ្ធិលើដីនោះត្រូវបានធ្វើអនុប្បទានក៏ដោយ។

៣ .ចំពោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមិនបានចុះបញ្ជី បញ្ញត្តិនៃមាត្រា៥៥៨)ល័ក្ខខណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ) នៃក្រមនេះ ត្រូវយកមកអនុវត្ត រហូតដល់គ្រប់អំឡុងពេល១៥)ដប់ប្រាំឆ្នាំ)។[131]

ខណៈពេលដែលយើងបានដឹង អំពីលក្ខខណ្ឌតតាំងចំពោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នេះហើយ ក្រុមយើងខ្ញុំ និងធ្វើការបង្ហាញបន្តអំពីអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះផងដែរ ដូចខាងក្រោមនេះៈ

១ .អំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃមានអត្ថិភាព មិនអាចឲ្យលើសពី ៥០)ហាសិប)ឆ្នាំបានឡើយ។ ប្រសិនបើបានបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមានអំឡុងពេលលើសពី៥០ឆ្នាំ ត្រូវបន្ថយមកមកត្រឹម៥០ឆ្នាំ។

២ .សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចបន្តសារជាថ្មីបាន។ ប៉ុន្តែអំឡុងពេលនេះមិនអាចលើសពី៥០ ឆ្នាំឡើយ គិតចាប់ពីថ្ងៃដែលបានបន្តសាជាថ្មី។[132]

[129] សូមមើលមាត្រា២៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

[130] សូមមើលមាត្រា២៤៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

[131] សូមមើលមាត្រា២៤៦នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

[132] សូមមើលមាត្រា២៤៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង អ្នកជួលមានសិទ្ធិតតាំងតទល់ និងគ្រប់ជនពាក់ព័ន្ធដែលទទួលបាន កាន់កាប់កម្មសិទ្ធិនៃដីនោះ។ អាស្រ័យហេតុនេះ សិទ្ធិភណ្ឌិកមានអនុភាពជាងសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន។ ការចុះបញ្ជី មិនមែនជាកាតព្វកិច្ច តែវាចាំបាច់ត្រូវតែចុះបញ្ជីបានទទួលបាននូវលក្ខខណ្ឌតតាំងចំពោះតតិយជន។

ចង់យល់ច្បាស់បន្ថែមអំពី ការជួលនេះ សូមមើលនៅផ្នែកខាងលើរបស់យើងខ្ញុំដែលបានធ្វើការ បកស្រាយលើផ្នែកនេះ យ៉ាងពិស្តានៅផ្នែកខាងលើទៅហើយ។

ដោយសារតែការជួលរយៈពេលវែង ឬ ជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ វាមាននូវការទទួលស្គាល់ និងមាននូវ លក្ខខណ្ឌតតាំង បានចំពោះតតិយជនផ្សេង ដូច្នេះសិទ្ធិតតាំង ដ៏វិសេសវិសាលនេះ អាចយកទៅធ្វើការ បញ្ចាំបន្តទៀតបានដោយគ្មានបញ្ហាតែមិនត្រូវលើសសិទ្ធិ ដែលខ្លួនបានជួលពីម្ចាស់អចលនទ្រព្យដើម។

៤. ផលុបភោគ

ផលុបភោគ គឺជាការអាស្រ័យផលនៃអចលនវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ សម្រាប់រយៈពេល កំណត់មិនអោយលើសពីមួយអាយុជីវិតនៃអ្នកបានសិទ្ធិអាស្រ័យផលនោះឡើយ។[133]

ផលុបភោគី មានសិទ្ធិអាស្រ័យផលគ្រប់ប្រភេទ ជាផលធម្មជាតិ ជាផលស៊ីវិលដែលកើតចេញពី អចលនវត្ថុដែលខ្លួនមានសិទ្ធិ។[134]

ផលុបភោគនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីថ្មី ត្រូវបានឲ្យនិយមន័យដូចខាងក្រោមនេះ៖

១ .ផលុបភោគ សម្តៅទៅលើសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មសិទ្ធិ អ្នកដទៃ ក្នុងអំឡុងពេលកំណត់ណាមួយដែលមិនអាចលើសពីជីវិតរបស់ផលុបភោគី។

២ .ផលុបភោគី គឺមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃផលុបភោគ តាមវិធីប្រើប្រាស់ និង មានសិទ្ធិអាស្រ័យផលតាមធម្មជាតិ និង ផលស៊ីវិលដែលកើតចេញពីអចលនវត្ថុនោះ។[135]

ផលលុបភោគ ត្រូវបានគេចែងនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីថ្មី ថាមានផលុបភោគដែលកំណត់ដោយ ការព្រមព្រៀង និង ផលុបភោគដែលច្បាប់កំណត់៖

១ .ផលុបភោគ ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងរវាងភាគី ឬ ដោយបញ្ញត្តិនៃច្បាប់។

២ .បញ្ញត្តិនៃជំពូកទី៥)ផលុបភោគ) នេះ ត្រូវយកមកអនុវត្តផងដែរ ចំពោះផលុបភោគដែល កើតឡើងដោយបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ លើកលែងតែមានបញ្ញត្តិផ្សេងក្នុងច្បាប់។

៣ .ផលុបភោគីដែលកើតឡើងដោយបញ្ញត្តិច្បាប់នៃច្បាប់ មានអាទិភាពជាងផលុបភោគីដែល ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយការព្រមព្រៀង លើកលែងតែមានបញ្ញត្តិផ្សេងនៅក្នុងច្បាប់។[136]

133 សូមមើលមាត្រា១២៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

134 សូមមើលមាត្រា១២១ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

135 សូមមើលមាត្រា២៥៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

136 សូមមើលមាត្រា២៥៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

ផលុបភោគ គឺជាសិទ្ធិប្រើប្រាស់ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នកដទៃ ក្នុងរយៈពេលមួយដោយមិនបង្កឲ្យមានការខូច ឬ បំផ្លាញទ្រព្យនោះ។ សិទ្ធិនោះអាចជាសិទ្ធិប្រើប្រាស់ដី ឬ អគារនៅលើដីនោះ ឬ ទាំងពីរករណី។ កិច្ចសន្យាផលុបភោគ ត្រូវតែធ្វើឡើងជាលាយលក្ខអក្សរ ឬ តាមរូបមន្តយថាភូត។ កិច្ចសន្យានេះមិនអាចជំទាស់ដោយតតិយជនបានដរាប ណាបានចុះបញ្ជីសុរិយោដីរួច។[137])មានបង្ហាញពិស្តានៅក្នុងការបកស្រាយខាងលើម្តងហើយ(។

យើងបានឃើញទេ ផលុបភោគត្រូវបានធ្វើ មិនឲ្យលើសជីវិតផលុបភោគី ឡើយ ហើយបង្កើតឡើងតាមរយៈការចុះបញ្ជី និងលក្ខណៈលិខិតយថាភូតច្បាស់លាស់ថែមទៀត ដូចនេះវាត្រូវមាននូវលក្ខខណ្ឌតតាំងចំពោះតតិយជន ហើយ។ បើដូចនោះ ដូច្នេះ ផលុបភោគអាចយកសិទ្ធិនេះ ទៅប្រើប្រាស់បន្តបានដោយគ្មានបញ្ហា ដូចជាការជួលជាដើម។

កថាខណ្ឌទី២៖ ការអនុវត្តការបញ្ចាំសិទ្ធិ

យើងពិបាកណាស់ និងលើកយកនូវការអនុវត្តជាក់ស្តែង ចំពោះការបញ្ចាំសិទ្ធិនេះមកធ្វើការឧទាហរណ៍ចំពោះការបង្ហាញ ចំពោះការអនុវត្តជាក់ស្តែង ព្រោះនេះវាជាសញ្ញាណថ្មី នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ដោយហេតុថា ក្រមរដ្ឋប្បវេណីយើងនេះ មិនទាន់បានអនុវត្តនៅឡើយ ថ្វីវាត្រូវបានប្រកាសឲ្យប្រើតាំងពីឆ្នាំ២០០៧ នោះមកក៏ដោយ តែមិនជាចោទទេ ទោះបីជាបច្ចុប្បន្ន វាគ្មាននៃការអនុវត្តជាក់ស្តែងក៏ពិតមែនតែយើង និងព្យាយាមយកនូវការអនុវត្តត្រឹមតែលើក្រដាស(ទ្រឹស្តីយកមកបង្ហាញ)។

ការបញ្ចាំសិទ្ធិ មានកម្មវត្ថុដូចតទៅ៖

១ .សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអាចមានកម្មវត្ថុជាសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិបាន។

២ .ក្រៅពីបញ្ញត្តិនៃផ្នែកទី៤ការបញ្ចាំសិទ្ធិ) នេះ បញ្ញត្តិនៃផ្នែកទី២)ការបញ្ចាំចលនវត្ថុ) និង ផ្នែកទី៣)ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ) ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរចំពោះសិទ្ធិលើការបញ្ចាំដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌ។[138]

ចំពោះការបញ្ចាំសិទ្ធិ មាននូវលក្ខខណ្ឌតតាំងផងដែរគឺ៖

១ .ក្នុងករណីដែលយកសិទ្ធិលើបំណុល ដែលមានកំណត់ឈ្មោះ មកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ សិទ្ធិលើការបញ្ចាំនេះ មិនអាចតតាំងចំពោះកូនបំណុលទី៣ និងតតិយជនផ្សេងទៀតបានឡើយ លើកលែងតែករណី ដែលបានជូនដំណឹងអំពីការបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ដល់កូនបំណុលទី៣ ឬ មានការយល់ព្រមពីកូនបំណុលទី៣នោះ។

[137] សូមមើលមាត្រា១២០ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[138] សូមមើលមាត្រា៨៤០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

២ .ការជូនដំណឹង ឬ ការយល់ព្រមដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី១ខាងលើនេះ មិនអាចតតាំងចំពោះតតិយជន ក្រៅពីកូនបំណុលទី៣ បានឡើយ ប្រសិនបើមិនបានធ្វើឡើងដោយលិខិតដែលមានកាលបរិច្ឆេទស្លាក។[139]

ការអនុវត្តសិទ្ធិលើការបញ្ចាំដោយប្រមូលសិទ្ធិលើបំណុល៖

១ .ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអាចប្រមូលសិទ្ធិលើបំណុល ដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិលើការបញ្ចាំបាន។

២ .ប្រសិនបើកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិលើបំណុលជាប្រាក់ ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអាចប្រមូលសិទ្ធិលើបំណុល ត្រឹមតែភាគដែលស្មើនឹងចំនួនប្រាក់នៃសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួនប៉ុណ្ណោះ។

៣ .ក្នុងករណីដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី២ ខាងលើនេះ បើកំណត់ពេលត្រូវសងនៃសិទ្ធិលើបំណុលបានមកដល់ មុនកំណត់ពេលត្រូវសងនៃសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំនេះ អាចឲ្យកូនបំណុលទី៣ តម្កល់ប្រាក់សងនេះបាន។ ក្នុងករណីនេះ សិទ្ធិលើការបញ្ចាំមានអត្ថិភាពលើប្រាក់តម្កល់នោះ។

៤ .ប្រសិនបើកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិលើបំណុលមិនមែនជាប្រាក់ទេ ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំមានសិទ្ធិលើការបញ្ចាំលើវត្ថុដែលខ្លួនបានទទួលជាការសង។[140]

ក. ចលនវត្ថុ

លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ គឺមានន័យថា ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំនោះចំពោះតតិយជនបានឡើយ ប្រសិនបើខ្លួនមិនបានកាន់កាប់ជានិរន្តរ៍នូវវត្ថុបញ្ចាំនោះ។[141]

២ .បើម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំបានប្រព្រឹត្តិផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិ នៃកថាខណ្ឌទី១ ខាងលើនេះកូនបំណុលអាចទាមទារឲ្យរំលត់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំបាន។[142]

ខ. ចំពោះអចលនវត្ថុ

សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ មានដូចខាងក្រោមនេះ៖

១ .ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុអាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ តាមវិធីប្រើប្រាស់នៃអចលនវត្ថុនោះ។

២ .ចំពោះដីដែលសិទ្ធិលើការបញ្ចាំបានបង្កើតដើម្បីធានាសិទ្ធិលើបំណុលដែលគ្មានពេលកំណត់ក្នុងករណីដែលម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំប្រើដីនោះដើម្បីធ្វើកសិកម្ម ទោះបីជាសិទ្ធិលើបំណុលរំលត់ដោយការសងក៏ដោយ បើរដូវប្រមូលផលពីដំណាំដែលម្ចាស់សិទ្ធិលើបំណុលបានសាប ឬ ដាំពីមុន នឹងដល់នៅក្នុងអំឡុងពេល ១ឆ្នាំ ក៏ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ អាចប្រើដីនោះរហូតដល់ពេលរដូវប្រមូលផលនោះ។

[139] សូមមើលមាត្រា៨៤១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧
[140] សូមមើលមាត្រា៨៤២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧
[141] សូមមើលមាត្រា៨៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧
[142] សូមមើលមាត្រា២៥៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

៣ .ចំពោះដីដែលសិទ្ធិលើការបញ្ចាំបានបង្កើតដើម្បីធានាសិទ្ធិលើបំណុលដែល មានពេលកំណត់ ក្នុងករណីដែលម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំប្រើដីនោះដើម្បីធ្វើកសិកម្ម ទោះបីជាសិទ្ធិលើបំណុលរលត់ដោយការសងនៅមុនពេលកំណត់ក៏ដោយ បើរដូវប្រមូលពីដំណាំដែលម្ចាស់សិទ្ធិបំណុលបានសាប ឬ ដាំពីមុននឹងដល់ នៅក្នុងអំឡុងពេល ១ឆ្នាំ ក៏ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអាចប្រើដីនោះ រហូតដល់ពេលដល់រដូវប្រមូលផលនោះ។ ប៉ុន្តែ ទោះបីជារដូវប្រមូលផលនោះ នឹងដល់ នៅក្នុងអំឡុងពេល ១ឆ្នាំក្រោយការសងនៅមុនពេលកំណត់ក៏ដោយ បើរដូវប្រមូលផលនោះ នឹងដល់ ក្រោយពេលកំណត់នៃការសងកាតព្វកិច្ច ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ត្រូវប្រគល់ដីវិញភ្លាម ក្រោយពេលទទួលការសង។[143]

អំឡុងពេលមានអត្ថិភាពនៃការអនុវត្តសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ៖

១ .អំឡុងពេលដែលមានអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ មិនអាចលើសពី ៥ឆ្នាំ បានឡើយ។ ប្រសិនបើបានបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុលើសពីអំឡុងពេលត្រូវបន្ថយមក ត្រឹម៥ឆ្នាំ។

២ .កិច្ចសន្យាបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុអាចធ្វើបន្តទៀតបាន។ ប៉ុន្តែអំឡុងពេលនៃ ការបន្តនេះមិនអាចធ្វើឲ្យលើសពី ៥ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលបន្តបានឡើយ។[144]

ចំពោះការអនុវត្ត សិទ្ធិលើការបញ្ចាំនេះ ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នា តាមបញ្ញត្តិនៃហ៊ីប៉ូតែក ជាពិសេសការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ។[145]

[143] សូមមើលមាត្រា៨៣៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧
[144] សូមមើលមាត្រា៨៣៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧
[145] សូមមើលមាត្រា៨៣៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧

ផ្នែកទី៦៖ ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ

កថាខណ្ឌ១៖ ការប្រមូលពន្ធ

ក.គោលបំណង

ផ្អែកតាមផ្នែកទី២ ស្តីពីពន្ធលើអចលនទ្រព្យ នៃច្បាប់ស្តីពីហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ការគ្រប់គ្រងឆ្នាំ២០១០ អចលនទ្រព្យដែលស្ថិតនៅក្នុងភូមិសាស្ត្ររដ្ឋបាលរាជធានី និងខេត្ត នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ត្រូវជាប់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ។ ពន្ធនេះ ត្រូវប្រមូលចំពោះអចលនទ្រព្យ ដែលមានតម្លៃលើសពី ១០០.០០០.០០០រៀល (មួយរយលានរៀល)។

ពន្ធលើអចលនទ្រព្យនេះ ត្រូវប្រមូលដោយរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ និងបង់ចូលក្នុងគណនីទោលនៃរតនាគារជាតិ ដើម្បីជាគុណប្រយោជន៍ដល់ថវិការដ្ឋបាលថ្នាក់ក្រោមជាតិ(រាជធានី-ខេត្ត-ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ-ឃុំ-សង្កាត់) សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍមូលដ្ឋាន។

ខ.និយមន័យ

សម្រាប់គោលដៅនៃពន្ធលើអចលនទ្រព្យ៖

១-ពាក្យ"អចលនទ្រព្យ"សំដៅដល់ ដី ផ្ទះ អាគារ និងសំណង់ផ្សេងៗដែលសង់ភ្ជាប់នឹងដីនោះ។

ក.ដី សំដៅដល់ ដីគ្មានសំណង់ និង/ឬ ដីមានសំណង់។

ខ.ផ្ទះ សំដៅដល់ ទីកន្លែងសម្រាប់ស្នាក់នៅ។

គ.អាគារនិងសំណង់ផ្សេងៗ សំដៅដល់ អគារ និងសំណង់ផ្សេងៗដែលសង់ភ្ជាប់ទៅនឹងដីទោះមានឬគ្មានជញ្ជាំងឬដំបូលក៏ដោយ មានជាអាទិ៍ សណ្ឋាគារ អផាតមែន ខុនដូ ការិយាល័យ រោងចក្រ ឃ្លាំង ផ្សារទំនើប សំណង់អគារឧស្សាហកម្ម ផ្លូវ ស្ពានប្រព័ន្ធផលិតទឹកស្អាតឬផលិតអគ្គីសនី ព្រលានយន្តហោះ កំពង់ផែ ចំណងរថយន្ត។

២-ពាក្យ"អ្នកជាប់ពន្ធ" សំដៅដល់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ដែលជាកម្មសិទ្ធិករ ឬអ្នកកាន់កាប់ ឬអ្នកទទួលប្រយោជន៍ចុងក្រោយ លើអចលនទ្រព្យទាំងមូល ឬប្រភេទអចលនទ្រព្យណាមួយដូចមានចែងក្នុងកថាខណ្ឌ១ នៃប្រការនេះ។

ក.កម្មសិទ្ធិករ សំដៅដល់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ដែលមានបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិ ឬបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ដែលចេញដោយរដ្ឋបាលសិរិយោដី។

ខ.អ្នកកាន់កាប់ សំដៅដល់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ដែលគ្មានបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិ ឬបណ្ណ សម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ដែលចេញ ដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដី។

គ.អ្នកទទួលប្រយោជន៍ចុងក្រោយ សំដៅដល់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ដែលទទួលនូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល សិទ្ធិចាត់ចែង និងសិទ្ធិអាស្រ័យនៅចុងក្រោយ លើអចលនទ្រព្យ។

៣-ពាក្យ"ដីធ្លីកសិកម្ម" សំដៅដល់ ដីធ្លីកសិកម្មដែលកំពុងបង្កបង្កើតផលកសិកម្ម មានជាអាទិ ដីស្រែ ដីចំការ ដីដំណាំកសិ-ឧស្សាហកម្ម ដីកសិដ្ឋានចិញ្ចឹមសត្វ វារីវប្បកម្ម ដីស្រែអំបិល។

កថាខណ្ឌ២៖ ការលើកលែងពន្ធលើអចលនវត្ថុ

អចលនទ្រព្យដែលត្រូវបានលើកលែងពន្ធ មានដូចខាងក្រោម៖

1. អចលនទ្រព្យដែលជាដីធ្លីកសិកម្ម។ ក្នុងករណីចំណែកណាមួយនៃដីធ្លីកសិកម្មត្រូវបានយកសាងសង់ផ្ទះ អគារ ឬសំណង់ផ្សេងៗ ដែលមិនបម្រើផ្ទាល់និងជាអចិន្ត្រៃយ៍ដល់សកម្មភាពកសិកម្ម ចំណែកដីនោះមិនត្រូវបានលើកលែងពន្ធនេះទេ។
2. អចលនទ្រព្យដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ឬស្ថាប័នរាជរដ្ឋាភិបាល។ ក្នុងករណីអចលនទ្រព្យដែលបានកត់ត្រាជាទ្រព្យសកម្មរបស់សហគ្រាសសាធារណៈ ឬក្រុមហ៊ុនចម្រុះរដ្ឋអចលនទ្រព្យនោះមិនត្រូវបានលើកលែងពន្ធនេះទេ។
3. អចលនទ្រព្យដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់សហគមន៍ ឬបុគ្គលណាមួយ ដែល:
   - ត្រូវបានរៀបចំឡើង និងដំណើរការសម្រាប់គោលដៅសុទ្ធសាធខាងសាសនា និងសប្បុរសធម៌
   - គ្មានចំណែកណាមួយនៃអចលនទ្រព្យ ឬប្រាក់ចំណូលត្រូវបានប្រើប្រាស់ជាប្រយោជន៍ឯកជន។

   ការលើកលែងពន្ធនេះមិនរាប់បញ្ចូលទេ ចំពោះ៖
   - អចលនទ្រព្យដែលត្រូវបានជួល ឬផ្តល់ឲ្យបណ្តោះអាសន្ន សម្រាប់គោលដៅសុទ្ធសាធខាងសាសនា និងសប្បុរសធម៌
   - អចលនទ្រព្យជាកម្មសិទ្ធិរបស់អង្គការសាសនា ឬអង្គការសប្បុរសធម៌ ដែលបានជួល ឬផ្តល់ជាបណ្តោះអាសន្នឲ្យទៅសហគមន៍ ឬបុគ្គលណាមួយ ដែលប្រើប្រាស់អចលនទ្រព្យនោះក្រៅពីគោលដៅសាសនា និងសប្បុរសធម៌។
4. អចលនទ្រព្យកម្មសិទ្ធិរបស់៖

   ក- បេសកកម្មការទូត ឬកុងស៊ុលបរទេស

   ខ- អង្គការអន្តរជាតិ និងទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការបច្ចេកទេសរបស់រដ្ឋាភិបាលនានា ដែលទទួលស្គាល់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល។

5. អចលនទ្រព្យដែលជាហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ រួមមាន ផ្លូវ ស្ពាន ប្រព័ន្ធផលិតទឹកស្អាតឬផលិតអគ្គិសនី ព្រលានយន្តហោះ កំពង់ផែ ស្ថានីយអយស្ម័យយាន រួមបញ្ចូលទាំងអគារ និងការិយាល័យ ដែលបម្រើផ្ទាល់ដល់សកម្មភាពនៃហេដ្ឋរចនាសម្ព័ន្ធទាំងនោះ។
6. ផ្ទះ អគារ និងសំណង់ផ្សេងៗដែលសាងសង់លើដីធ្លីកសិកម្ម ដែលបម្រើផ្ទាល់នឹងជាអចិន្ត្រៃយ៍ដល់សកម្មភាពកសិកម្ម។
7. អចលនទ្រព្យដែលទទួលរងនូវការខូចខាតធ្ងន់ធ្ងរដោយករណីប្រធានសក្តិ ដែលជាបាតុភូត ឬជាព្រឹត្តិការណ៍កើតឡើងដោយមិនដឹងជាមុន មិនអាចប៉ាន់ស្មានជាមុនបាន និងមិនអាចជំនះបាន ដូចជា គ្រោះធម្មជាតិ (ទឹកជំនន់ ខ្យល់ព្យុះ រញ្ជួយដី) កុប្បកម្ម អគ្គិភ័យ ឬគ្រោះមហន្តរាយជាយថាហេតុ។
8. ផ្ទះ អគារ និងសំណង់ដែលកំពុងត្រូវបានសាងសង់តិចជាង៨០% (ប៉ែតសិបភាគរយ) និងមិនទាន់បានប្រើប្រាស់។
9. អចលនទ្រព្យដែលស្ថិតក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ដែលបម្រើផ្ទាល់ដល់សកម្មភាពផលិតកម្ម។