សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ
និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

កិច្ចការស្រាវជ្រាវ

ស្ថានភាពនៃប្រាតិភោគប្រត្យក្ស
នៅកម្ពុជា

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ

-ពៅ ឈីឡុង
-រស់ ឡាលីន
-លាម លិះ
-លន់ ស៊ីណាត
-ជៀក ស្រីនាថ
-ស៊ុន ធារី
-សុជាតិ វិច្ឆិកា

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

បណ្ឌិត **ហាប់ ផល្លី**

ថ្នាក់ **បរិញ្ញាបត្រជាន់ខ្ពស់ នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាញ **នីតិឯកជន** ជំនាន់១០

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៣

ឆ្នាំសរសេរកិច្ចការស្រាវជ្រាវ ២០១៤

រក្សាសិទ្ធិដោយ Khmer Famous

អារម្ភកថា

អត្ថបទកិច្ចការស្រាវជ្រាវក្រោមប្រធានបទស្តីពីៈ **“ស្ថានភាពប្រតិភោគប្រត្យក្សនៅកម្ពុជា”** មួយនេះ ដែលស្ថិតក្នុងដៃមិត្តអ្នកអាន ក៏ដូចលោកសាស្ត្រាចារ្យណែនាំដែលកំពុងតែពិនិត្យមើលលើខ្លឹមសារនៃអត្ថបទក្នុងពេលនេះ យើងខ្ញុំសូមអភ័យទោសទុកជាមុននូវរាល់ចំណុចខុសឆ្គង និងការខ្វះខាតដែលកើតមានឡើង ដោយហេតុថាយើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នាពុំទាន់បានធ្វើការសិក្សាឲ្យបានស៊ីជំរៅ និងជាក់លាក់នៅឡើយ ។

ការសរសេរកិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះ គឺជាការសរសេរដកស្រង់ និងសង្ខេបទៅតាមតែអត្ថបទច្បាប់ដែលមានស្រាប់ និងបញ្ចូលនូវគំនិតថ្មីបន្តិចបន្តួចតែប៉ុណ្ណោះ ដែលបានមកពីការសិក្សារៀនសូត្រកន្លងមក ។ ម៉្យាងទៀតការសរសេរអត្ថបទនេះឡើង យើងខ្ញុំបានបែងចែកគ្នាធ្វើជាផ្នែកៗ ហើយយកមកបញ្ចូលគ្នាទៅជាគំនិតតែមួយ ហេតុនេះការសរសេរនូវអត្ថបទមួយនេះ គឺអាចមានការសរសេរជាន់គ្នាខ្លះៗត្រង់ចំណុចណាមួយជាក់ជាមិនខាន ។

ហេតុនេះយើងខ្ញុំសុំទទួលយកនូវគំនិតនៃការរិះគន់ទាំងឡាយណា ក្នុងន័យជួយស្ថាបនានូវកិច្ចការស្រាវជ្រាវមួយនេះធ្វើឲ្យកាន់តែមានភាពល្អប្រសើរឡើងបន្ថែមទៀត ។ យើងខ្ញុំក៏សុំអភ័យទោសជាមុននូវរាល់កំហុសដែលអាចកើតមានឡើងទាំងផ្នែកបច្ចេកទេស និងខ្លឹមសារមួយចំនួន នៃអត្ថបទនេះផងដែរ ។

ជាចុងបញ្ចប់យើងខ្ញុំសូមជូនពរឲ្យមិត្តអ្នកអាន និងលោកស្រ្តាចារ្យណែនាំ ជួបប្រទះតែសេចក្តីសុខ និងមានសុភាពល្អ ដើម្បីជួយលើកស្ទួយនូវការសិក្សាយល់ដឹងដល់កូនខ្មែរជំនាន់ក្រោយឲ្យទទួលបាននូវចំណេះដឹងប្រកបដោយប្រសិទ្ធិភាព និងភាពកាន់តែប្រសើរឡើងមួយកំរិតទៀតជាក់ជាមិនខាន ។

មាតិកា

-សេចក្តីផ្តើម ០១

-ជំពូកទី១ ហ៊ីប៉ូតែក ០៣

១.១ ការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ០៣

១.២. អានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែក ០៦

១.២.១ លក្ខខណ្ឌតម្រូវនៃហ៊ីប៉ូតែក ០៦

១.២.២ ពហុហ៊ីប៉ូតែក ០៧

១.៣ ការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែក ០៨

១.៤ អនុភាពនៃកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក ០៩

១.៤.១ ខ្លឹមសារនៃសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែក ០៩

១.៤.២ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមានបុព្វសិទ្ធិនិងបុរិមាលើតម្លៃអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក ០៩

១.៥ ការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក ១២

១.៥.១ ការអនុវត្តសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកចំពោះកូនបំណុល ១៣

១.៥.២ ការអនុត្តសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកចំពោះតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្ម ១៣

១.៦. ការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក ១៤

១.៦.១ ហ៊ីប៉ូតែកបន្ត ១៤

១.៦.២ អនុប្បទាន ឬបោះបង់ហ៊ីប៉ូតែក ១៤

១.៦.៣ អនុប្បទាន ឬបោះបង់ និងការផ្លាស់ប្តូរលំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែក ១៥

១.៧ ហ៊ីប៉ូតែកដើម្បីធានាបំណុលអណ្តែត ១៥

-ជំពូកទី២ ការដាក់បញ្ចាំអចលនវត្ថុ ១៧

២.១ ការបង្កើតការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ ១៧

២.២ អានុភាពនៃការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ ១៨

២.២.១ កាតព្វកិច្ចរបស់ម្ចាស់បំណុល ១៨

២.២.២ សិទ្ធិរបស់ម្ចាស់បំណុល ១៨

២.២.៣ អាជ្ញាយុកាល ១៩

២.២.៤ ការដាក់អោយអនុវត្តការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ ២០

២.២.៥ វិធានស្តីពីការប្រើប្រាស់ដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃការដាក់បញ្ចាំ ២១

២.២.៦ ការរលត់សិទ្ធិនៃការដាក់បញ្ចាំ ២១

-សេចក្តីសន្និដ្ឋាន.. ២២

សេចក្តីផ្តើម

ជាទូទៅគឺអចលនវត្ថុគឺជាទ្រព្យដ៏មានសារៈសំខាន់នឹងមានដំលៃបំផុត ។ ទោះជាដីនោះជាកម្មសិទ្ធិរបស់គ្រួសារមួយរស់នៅក្នុងភូមិ ឬជារបស់កម្មសិទ្ធិករជំនួញម្នាក់រស់នៅទីក្រុងភ្នំពេញក៏ដោយក៏កម្មសិទ្ធិករទាំងនោះត្រូវតែកាន់កាប់ដីនោះដើម្បីមានកន្លែងរស់នៅ និងជាមធ្យោបាយដើម្បីចិញ្ចឹមជីវិត ។ នៅពេលជួបប្រទះករណីអាសន្ន គ្រួសារ ឬកម្មសិទ្ធិករជំនួញនោះអាចបង្ខំចិត្តលក់ដី (អចលនវត្ថុ) នោះដើម្បីយកប្រាក់បាន ប៉ុន្តែនៅពេលដែលពួកគេលក់ដីនោះពួកគេអាចបាត់បង់ផ្ទះសំបែង ឬទីកន្លែងរកស៊ីរបស់ពួកគេ និងអាចបាត់មធ្យោបាយដើម្បីរកប្រាក់ចិញ្ចឹមជីវិត ។

ទិដ្ឋភាពមួយនៃទិដ្ឋភាពសំខាន់ជាច្រើន និងតួនាទីមួយដែលមានតំលៃបំផុត នៃអចនវត្ថុក្នុងសង្គមទីផ្សារសេរីទាំងអស់ គឺលទ្ធភាពប្រើប្រាស់អចលវត្ថុដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិយកទៅដាក់ប្រាតិភោគដើម្បីទទួលបានប្រាក់កម្ចី ។ គេបានទទួលស្គាល់ថាសង្គមទាំងឡាយដែលមានលក្ខណៈកាន់តែជឿនលឿនខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច គឺជាបណ្តាប្រទេសដែលមានច្បាប់ និងប្រព័ន្ធដាក់ទ្រព្យសម្បត្តិធានាដែលមានដំណើរការយ៉ាងល្អ ដោយអនុញ្ញាតអោយធនាគារ និងស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុផ្សេងៗទៀតអាចផ្តល់ប្រាក់កម្ចីប្រកបដោយភាពទុកចិត្តដោយដឹងថាពួកគេទទួលបានការការពារពីការមិនសងប្រាក់វិញដោយអ្នកខ្ចី ។ ការការពារនោះ គឺជាលទ្ធភាពដាក់ឲ្យអនុវត្តការលក់ទ្រព្យរបស់អ្នកខ្ចីដើម្បីសងបំណុល (ប្រសិនបើអ្នកខ្ចីខកខានមិនបានសង) ។ គំនិតនៃការប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុជាទ្រព្យធានាត្រូវបានទទួលស្គាល់ក្រោមច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា។

ទ្រព្យជាអចលនវត្ថុអាចបង្កើតជាប្រាតិភោគសំរាប់ដាក់ធានាការសងបំណុលដោយកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុនោះតាមរយៈការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ឬដាក់បញ្ចាំ និងដាក់ធានា ។[១] ក្នុងច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០១ (តទៅនេះហៅកាត់ថា "**ច្បាប់ភូមិបាល**") ចាប់ពីមាត្រា១៩៧ដល់មាត្រា២២៥ បានចែងនូវវិធានទាំងឡាយដែលអនុវត្តចំពោះកិច្ចការជំនួញដែលមានកិច្ចធានា (ការខ្ចីប្រាក់ដែលប្រើប្រាស់ទ្រព្យជាការធានា) ពេលអចលនវត្ថុត្រូវបានប្រើប្រាស់ជាទ្រព្យធានា (វត្ថុធានា) សំរាប់ការខ្ចីប្រាក់ ។ កិច្ចធានាទាំងនោះអាចអនុវត្តបានតែក្នុងករណីដែលវិធានទាំងឡាយដែលមានចែងក្នុងមាតិកាទី៥នៃច្បាប់ភូមិបាល ត្រូវគោរពដោយភាគីក្នុងកិច្ចការជំនួញទាំងនោះប៉ុណ្ណោះ។ អនុឡោមតាមច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា ការប្រើប្រាស់ដីជាទ្រព្យធានាសំរាប់ការខ្ចីប្រាក់៣ ប្រភេទដែលបានទទួលស្គាល់៖

១. មាត្រា ១៩៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ ។

- ហ៊ីប៉ូតែក
- ការដាក់បញ្ចាំ
- ការដាក់ធានា

ដូចបានរៀបរាប់ខាងលើសំរាប់ប្រភេទនីមួយៗនៃប្រាតិភោគ ច្បាប់ភូមិបាលបានកំណត់នូវវិធាន និងនីតិវិធីដែលត្រូវគោរពតាមដើម្បីឲ្យប្រាតិភោគនោះអាចដាក់អោយអនុវត្តបាន (គឺដើម្បីឲ្យម្ចាស់បំណុលអាចលក់ទ្រព្យដែលបានដាក់ធានានោះក្នុងករណីដែលមិនមានការសងបំណុល។

ប៉ុន្តែបញ្ញត្តិច្បាប់ភូមិបាល ចាប់ពីមាត្រា ២១៩ ដល់មាត្រា ២២៥ ដែលនិយាយអំពីការដាក់ធានា ហើយបញ្ញត្តិនេះត្រូវបានវិវាករណ៍ ដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណីថ្មី ឆ្នាំ២០០៧ (តទៅនេះហៅកាត់ថា "ក្រមរដ្ឋប្បវេណី") តាមច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ត្រង់មាត្រា ៨០ ដែលនិយាយអំពីការធ្វើវិសោធនកម្មបទប្បញ្ញត្តិមួយចំនួននៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ដែលបញ្ញត្តិមួយចំនួនក្នុងច្បាប់ភូមិបាលត្រូវបានធ្វើវិសោធនកម្ម និងលុបចោល រួមជាមួយនឹងមាត្រា ១៩៨ ដល់មាត្រា ២២៥ នៃច្បាប់នេះដែលនិយាយអំពីការដាក់ធានាក៏ត្រូវបានលុបចោលផងដែរ ហើយនៅក្នុងបញ្ញត្តិថ្មីដែលមានចែងនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីពុំបាននិយាយអំពីការធានាទេ ហេតុនេះការពិភាក្សាក្នុងកិច្ចការស្រាវជ្រាវរបស់យើងនេះពុំបានលើយក អំពីចំណុចការដាក់ធានាមកធ្វើការបកស្រាយឡើយ ។

ប្រធានបទនៃការស្រាវជ្រាវរបស់យើងបានលើកឡើងអំពីស្ថានភាពប្រាតិភោគប្រត្យនៅកម្ពុជា ហេតុនេះយើងសូមលើកយកតែពីរចំណុចដែល ចំណុចទី០១ និយាយអំពី "**ហ៊ីប៉ូតែក**" និងចំណុចទី០២ និយាយអំពី "**ដាក់បញ្ចាំអចលវត្ថុ**" មកធ្វើការបកស្រាយពន្យល់ក្នុងកិច្ចការនេះតែប៉ុណ្ណោះ ដោយធ្វើបានការបែងចែកជាពីរជំពូកធំៗដូចខាងក្រោម ។

ជំពូកទី១

ហ៊ីប៉ូតែក

ពាក្យថា ហ៊ីប៉ូតែក បានឲ្យនិយមន័យនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីថា គឺជាសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស មួយប្រភេទ ដែលផ្តល់ឱ្យម្ចាស់បំណុលនូវសិទ្ធិទទួល ការសងចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួន ដោយមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ចំពោះអចលនវត្ថុដែលបានដាក់ជាប្រាតិភោគ នៃកាតព្វកិច្ច ដោយកូនបំណុល ឬតតិយជនដោយ មិនផ្ទេរការកាន់កាប់ ។ លើសពីនេះសិទ្ធិជួល អចិន្ត្រៃយ៍ និងផលុបភោគ ក៏អាចយកមកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកបានដែរ ។ ហ៊ីប៉ូតែកគឺជា កិច្ចសន្យា ព្រោះវាជាការកើតឡើងពីការព្រមព្រៀងរវាងម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុល ឬតតិយជន ដែលយកអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនមកដាក់ជាប្រាតិភោគ ។ ដូច្នេះហ៊ីប៉ូតែក៏ត្រូវគោរពនូវលក្ខខណ្ឌ សុពលភាព នៃកិច្ចសន្យាដែលច្បាប់បានកំណត់សំរាប់កិច្ចសន្យាទូទៅផងដែរ ។

១.១ ការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

វត្ថុដែលអាចយកមកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកបាន គឺជាអចលនវត្ថុ ។ យោងតាមច្បាប់ភូមិបាល ត្រង់មាត្រា ១៩៩ បានបញ្ញត្តិទាមទារឲ្យអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក ត្រូវតែចុះបញ្ជី សុរិយោដី (មានវិញ្ញាប័ណ្ណបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ) ទើបអចលនវត្ថុនោះអាចយកមកធ្វើជា កម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកបាន ។ តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីវិញក៏បានបញ្ញត្តិផងដែរថា ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក មិនអាចយកហ៊ីប៉ូតែកនោះមកតតាំងជាមួយនឹងតតីយជនបានឡើយ ប្រសិនបើការបង្កើតកិច្ច សន្យាហ៊ីប៉ូតែកនោះ មិនបានធ្វើឡើងដោយលិខិតយថាភូត និងមិនបានចុះបញ្ជីនៅក្នុងសៀវភៅ បញ្ជីដីធ្លីទេ។[២]

ការធ្វើហ៊ីប៉ូតែកមិនត្រឹមតែអនុញ្ញាតឲ្យធ្វើហ៊ីប៉ូតែកលើអចលនវត្ថុប៉ុណ្ណោះទេ ថែមទាំង អនុញ្ញាតិនូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងផលុភោគផងដែរ ។ ជាងនេះទៅទៀតប្រសិន បើមានច្បាប់ អនុញ្ញាតគេអាចធ្វើហ៊ីប៉ូតែកលើទ្រព្យផ្សេងក្រៅពីអចលនវត្ថុបាន ។[៣]

២. មាត្រា ៨៩៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

៣. មាត្រា ៨៤៣ កថាខណ្ឌទី២-៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

ដោយហេតុថា ហ៊ីប៉ូតែកអាចនាំទៅដល់ការលក់ទ្រព្យហ៊ីប៉ូតែកដោយបង្ខំ ហេតុនេះមានតែទ្រព្យដែលអាចធ្វើអនុប្បទានបានប៉ុណ្ណោះដែលអាចយកមកធ្វើហ៊ីប៉ូតែកបាន យោងតាមមាត្រា ៧៦៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។ ដូច្នេះទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ឬទ្រព្យសម្បត្តិដែលត្រូវគេបានរឹបអូសឃាត់ទុកពុំអាចយកមកដាក់ធ្វើជាហ៊ីប៉ូតែកបានឡើយ។

អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក អាចជាកូនបំណុលផ្ទាល់ ឬក៏ជាតតិយជនក៏បានដែរ ។ អ្វីដែលសំខាន់គឺថាទ្រព្យដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក ត្រូវតែជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ។ ចំណែកឯការធ្វើហ៊ីប៉ូតែកលើទ្រព្យរបស់អ្នកដទៃដែលមិនមែនជាម្ចាស់នៃសិទ្ធិត្រូវទុកជាមោឃៈ ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតករណីហ៊ីប៉ូតែកលើទ្រព្យអវិភាគវិញ ពុំឃើញមានបញ្ញត្តិពិសេសណាមួយនៅឡើយទេ ទោះបីជានៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាល ឬ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីក៏ដោយ ។ ហេតុនេះប្រសិនបើចង់ធ្វើហ៊ីប៉ូតែកលើទ្រព្យសម្បត្តិអវិភាគវិញ គឺត្រូវយកច្បាប់ទាក់ទងនឹងកម្មសិទ្ធិអវិភាគមកអនុវត្ត។

លើសពីនេះក្រមរដ្ឋប្បវេណីក៏បានកំណត់ពីទំហំនៃហ៊ីប៉ូតែកយ៉ាងច្បាស់លាស់ ។ មាត្រា ៨៤៦ កថាខណ្ឌទី១ ដែលជាបញ្ញត្តិចាប់បង្ខំ (គូភាគីពុំអាចព្រមព្រៀងផ្សេងបានឡើយ) បានចែងថា

> "ហ៊ីប៉ូតែកមានអានុភាពលើ វត្ថុដែលភ្ជាប់នឹងដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក និងជាផ្នែកមួយនៃដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកនោះ នៅពេលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែករួមទាំងអាគារដែលមាននៅលើដីហ៊ីប៉ូតែកនោះ។ អានុភាពនេះ ក៏មាននៅលើវត្ថុដែលត្រូវបានភ្ជាប់នៅក្រោយពេលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកផងដែរ" ។

ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលតតិយជនមានសិទ្ធិលើអាគារនៅលើដីដែលបានដាក់ជាហ៊ីប៉ូតែក ដោយផ្អែកលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុភោគ ឬសិទ្ធិជួលនោះ ហ៊ីប៉ូតែកពុំមានអនុភាពលើអាគារនោះឡើយ ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតហ៊ីប៉ូតែក អាចអនុវត្តបានចំពោះវត្ថុជំនួស ប៉ុន្តែមាត្រា ៨៤៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី កំណត់ជាអញ្ញត្រកម្មមួយគឺថា ក្នុងករណីដែលវត្ថុជំនួសត្រូវបានប្រគល់ទៅឲ្យអ្នកបង្កើត (កូនបំណុល ឬតតិយជន) រួចហើយ ម្ចាស់ហ៊ីប៉ូតែកពុំអាចអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនបានឡើយ។

អ្វីដែលគួរកត់សម្គាល់ គឺលក្ខខណ្ឌទម្រង់ នៃហ៊ីប៉ូតែក ។ ច្បាប់ភូមិបាលកំណត់យកការធ្វើហ៊ីប៉ូតែកជាលិខិតយថាភូត និងចុះបញ្ជីសុរិយោដី គឺជាលក្ខខណ្ឌសុពលភាព ។[៩]

៩. មាត្រា ២០១ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

ចំណែកឯក្រមរដ្ឋប្បវេណីវិញ ពុំបានកំណត់លក្ខខណ្ឌសុពលភាពទេ តែគ្រាន់តែលក្ខខណ្ឌតតាំងចំពោះតតិយជនប៉ុណ្ណោះ ។

"ម្ចាស់ហ៊ីប៉ូតែកមិនអាចយកហ៊ីប៉ូតែកមកតតាំងចំពោះតតិយជន ក្រៅពីអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកបានឡើយ ប្រសិនបើមិនបានធ្វើកិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកនោះដោយលិខិតតថាភូត និងមិនបានចុះបញ្ជីនៅក្នុងសៀវភៅបញ្ជីដីធ្លីទេ"

គួរកត់សម្គាល់ថា គេអាចបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកដើម្បីធានានូវរាល់សិទ្ធិលើបំណុលទាំងអស់ពោលគឺ សិទ្ធិលើបំណុលដែលមានរួចមកហើយ ឬសិទ្ធិលើបំណុលដែលនឹងកើតមាននៅពេលអនាគតក៏បានដែរ ។ ជាពិសេសទៅទៀតក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានអនុញ្ញាតឲ្យធ្វើហ៊ីប៉ូតែកដើម្បីធានាបំណុលអណ្ដែតដែលមានចែងពី មាត្រា ៨៦៧ ដល់មាត្រា ៨៨៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។ ក្នុងមាត្រា ៨៦៧ បានឲ្យនិយមន័យអំពីហ៊ីប៉ូតែកដើម្បីធានាបំណុលអណ្ដែតថា៖

"ជាហ៊ីប៉ូតែកបង្កើតឡើងដើម្បីធានា កាតព្វកិច្ចមិនកំណត់ដែលអាចកើតមានឡើង រវាងម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុលដោយសារការជួញដូរជានិរន្តរ៍ដែល មានប្រភេទជាកំណត់ក្នុងកម្រិតអតិបរមា។ ចំនួនអតិបរមានេះមានកំណត់នៅក្នុងការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគីទាំងសងខាង។ ហ៊ីប៉ូតែកនេះយកមកអនុវត្តចំពោះប្រាក់ដើម ការប្រាក់ និងផលលាភផ្សេងៗដែលបានកំណត់ជាស្ថាពរ និងសំណងការខូចខាតទាំងអស់ដែលបានកើតឡើងដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច"

ហ៊ីប៉ូតែក គឺជាសិទ្ធិស្របច្បាប់ ឬផលប្រយោជន៍នៅក្នុងទ្រព្យមួយដែលផ្ដល់ឲ្យដោយកូនបំណុល (អ្នកខ្ចី) ទៅអោយម្ចាស់បំណុល (អ្នកឲ្យខ្ចី) ដែលអនុញ្ញាតឲ្យម្ចាស់បំណុលលក់ទ្រព្យរបស់កូនបំណុលនោះ ក្នុងករណីដែលកូនបំណុលខកខានមិនបានសងប្រាក់មកឲ្យខ្លួនវិញនូវចំនួនដែលកូនបំណុលជំពាក់តាមការកំណត់ ។ ហ៊ីប៉ូតែកគឺជាផលប្រយោជន៍មួយនៅក្នុងទ្រព្យដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងជាទំរង់នៃប្រាតិភោគសំរាប់ប្រាក់កម្ចី ឬសម្រាប់ការសងបំណុល ហើយត្រូវបានរំលាយវិញនៅពេលបំណុល ឬប្រាក់កម្ចីត្រូវបានសងរួច ។ អ្នកខ្ចីដែលផ្ដល់ទ្រព្យប្រាតិភោគគឺជា "កូនបំណុលហ៊ីប៉ូតែក" ។ នៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាល ចាប់ពីមាត្រា ១៩៨ ដល់មាត្រា ២០៥ បានចែងអំពីវិធានទាក់ទងនឹងហ៊ីប៉ូតែក និងបានឲ្យនិយមន័យថា៖

"ហ៊ីប៉ូតែកគឺជាប្រាតិភោគភណ្ឌិកដែលបើកអោយម្ចាស់បំណុលប្ដឹងសុំអោយលក់អចលនវត្ថុនោះនៅពេលដល់កំណត់សងទោះជាអចលនវត្ថុនោះនៅលើជនណាក៏ដោយដើម្បីយក

ប្រាក់មកសងខ្លួន និងម្ចាស់បំណុលជាជំទែទៀតដែលជាអ្នកមានបុព្វសិទ្ធិ និងបុរិមាដោយមិនដកអចលនវត្ថុនោះពីកម្មសិទ្ធិករទេ។”

និយមន័យនេះគឺជាបែបមួយដែលបង្ហាញពីដំណើរការហ៊ីប៉ូតែកក្នុងយុត្តាធិការគតិយុត្តភាគច្រើននៅលើពិភពលោក។ ទិដ្ឋភាពដ៏សំខាន់មួយនៃហ៊ីប៉ូតែកគឺថាវាជាសិទ្ធិភណ្ឌិកដែលមានន័យថាសិទ្ធិដែលម្ចាស់ហ៊ីប៉ូតែកមាននោះគឺសិទ្ធិដែលជាប់ទាក់ទងនឹងដីនោះតែម្តង (វាមិនមែនគ្រាន់តែជាសិទ្ធិដែលអាចអនុវត្តប្រឆាំងនិងភាគីដទៃទៀតនៃកិច្ចការជំនួញនោះប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែព្រមទាំងអាចអនុវត្តប្រឆាំងនិងកូនបំណុលហ៊ីប៉ូតែកទៀតផង)។

១.២. អានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែក

ហ៊ីប៉ូតែកមានអានុភាពលើវត្ថុដែលភ្ជាប់នឹងដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក និងជាផ្នែកមួយនៃដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកនោះ នៅពេលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក រួមទាំងអាគារដែលមាននៅលើដីហ៊ីប៉ូតែកនោះ ។ អានុភាពនេះក៏មានលើវត្ថុ ដែលត្រូវបានភ្ជាប់នៅក្រោយពេលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកផងដែរ ។ ក្នុងករណីដែលតតិយជន មានកម្មសិទ្ធិលើអាគារនៅលើដីដែលបានដាក់ជាហ៊ីប៉ូតែកដោយផ្អែកលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ លុបភោគ ឬសិទ្ធិជួល ហ៊ីប៉ូតែកនេះពុំមានអានុភាពលើអាគារនោះឡើយ ។

១.២.១ លក្ខខណ្ឌតម្រូវនៃហ៊ីប៉ូតែក

ខាងក្រោមនេះគឺលក្ខខណ្ឌតម្រូវសម្រាប់ហ៊ីប៉ូតែកដែលមានប្រសិទ្ធភាពដាក់អោយអនុវត្តបាន៖

- កិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែកត្រូវធ្វើឡើងក្នុងទម្រង់យថាភូត
- ធ្វើការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ឬ
- ការចុះបញ្ជីដីនោះនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី

រូបមន្តនៃកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក គឺជាទំរង់នៃកិច្ចសន្យាយថាភូតដែលចេញដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ។ នៅក្នុងមាត្រា ៩ នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានពន្យល់អំពីអត្ថន័យនៃលិខិតយថាភូត៖

“លិខិតយថាភូត” ដែលបានកំណត់ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី សំដៅទៅលើលិខិតខាងក្រោម៖

ក. លិខិតយថាភូតដែលកំណត់ក្នុងមាត្រា ៣៣៦ (ការបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយសំណើរ និងស្ទីការ)..., នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី សំដៅលើលិខិតដែលធ្វើឡើងដោយសារការី ឬ លិខិតឯកជន ដែលសារការីចុះនិទ្ទេសថា លិខិតនោះមានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ និងចុះកាលបរិច្ឆេទ និងហត្ថលេខាក្រោយពេលខ្លួនបញ្ជាក់ថា លិខិតនោះមានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ។ ប៉ុន្តែចំពោះលិខិតយថាភូតដែលមានកំណត់ក្នុង មាត្រា ៣៣៦ (ការបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយសំណើរ និងស្ទីការ) និង មាត្រា ៦៨២ (អានុភាពនៃការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក) នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លិខិតដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចធ្វើឡើង ដើម្បីធ្វើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីក៏ជាលិខិតយថាភូតដែរ ។

ខ. លិខិតយថាភូតដែលកំណត់ក្នុងមាត្រា ៨៤៥ (ការតតាំងហ៊ីប៉ូតែក) នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី សំដៅទៅលើលិខិតដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចធ្វើឡើងដើម្បីធ្វើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី។

ទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាចាំបាច់ត្រូវបញ្ចូលនូវព័ត៌មានស្របតាម មាត្រា ២០២ នៃ ច្បាប់ភូមិបាល ដូចខាងក្រោម ៖

- ស្ថានភាពនៃទ្រព្យ
- ប្រភេទលក្ខណៈនៃទ្រព្យ
- សេវភាព ឬបន្ទុកនានាដែលមានលើដីនោះ
- តំលៃដីនោះ

១.២.២ ពហុហ៊ីប៉ូតែក

ទិដ្ឋភាពដ៏គួរអោយចាប់អារម្មណ៍មួយនៃហ៊ីប៉ូតែក គឺថាទ្រព្យមួយអាចមានបន្ទុកហ៊ីប៉ូតែកច្រើន ។ មានន័យថាកម្មសិទ្ធិករ អាចប្រើប្រាស់ដីដដែលដើម្បីដាក់ធានាចំពោះបំណុលមួយផ្សេងទៀតបាន គឺទ្រព្យមួយអាចមានគេប្រើប្រាស់ដើម្បីធានាបំណុលច្រើន។ នៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលត្រង់មាត្រា២០៣ និង ២០៤ បានចែងថា៖

"មាត្រា ២០៣.- ហ៊ីប៉ូតែកច្រើនបន្តបន្ទាប់គ្នាអាចត្រូវបានបង្កើតលើទ្រព្យតែមួយ។ ម្ចាស់បំណុលម្នាក់ៗប្រើសិទ្ធិតាមលំដាប់អាទិភាពនៃការចុះលេខាចារិក (ការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួន) ។ មាត្រា ២០៤ ប្រសិនបើកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យដាក់ហ៊ីប៉ូតែកមិនបានសងបំណុលនៅពេលដល់កំណត់ត្រូវសង ម្ចាស់បំណុលអាចប្តឹងសុំលក់ទ្រព្យនោះបានដោយមិនគិតពី

លំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែករបស់គេឡើយ។ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកនានានឹងត្រូវបានទទួលសំណង នៅពេលនោះដែរតាមលំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែកនីមួយៗ។"

១.៣ ការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែក

ការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែក គឺជាលក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា យោងតាមច្បាប់ភូមិបាល ។ ប៉ុន្តែការចុះបញ្ជីនេះពុំមែនជាលក្ខខណ្ឌសុពលភាពទេ តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី គឺគ្រាន់តែជាលក្ខខណ្ឌតតាំងតែប៉ុណ្ណោះ។ នៅក្នុងការចុះបញ្ជី គេត្រូវកំណត់ឲ្យបានច្បាស់លាស់នូវទឹកប្រាក់ដែលជាសិទ្ធិលើបំណុលទទួលបាននូវហ៊ីប៉ូតែក ហើយក៏ត្រូវកំណត់អោយបានច្បាស់ពីអចលនទ្រព្យដែលជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជីផងដែរ ។ ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យលើអចលវត្ថុត្រូវសរសេរដោយផ្អែកតាមប្រកាសអន្តរក្រសួង រវាងក្រសួងយុត្តិធម៌ និងក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។[៥]

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីពុំបានកំណត់ថា តើត្រូវចុះបញ្ជីនៅពេលណាទេ ។ តែគេត្រូវដឹងថាការចុះបញ្ជីជាកត្តាកំណត់អំពីលំដាប់ហ៊ីប៉ូតែក (មាត្រា២០៣ នៃច្បាប់ភូមិបាល និងមាត្រា ៨៥១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី)។ ហេតុនេះម្ចាស់បំណុលដែលជាអ្នកមានសិទ្ធិក្នុងការចុះបញ្ជី គឺមានផលប្រយោជន៍ច្រើនដើម្បីប្រញាប់ទៅចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកជាមួយនឹងកូនបំណុលដែលជាអ្នកមានកាតព្វកិច្ច ក្នុងការចុះបញ្ជីដាក់ពាក្យសុំរួមគ្នាដើម្បីធ្វើការចុះបញ្ជី ។ មានហេតុការណ៍ខ្លះដែលអាចធ្វើឲ្យការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកយឺតយ៉ាវ ពុំអាចទៅបាន ឬក៏ធ្វើឲ្យហ៊ីប៉ូតែកក្លាយជាគ្មានប្រយោជន៍អ្វីទាំងអស់ ។ ខាងក្រោមនេះជាឧទាហរណ៍មួយចំនួនដែលអាចធ្វើឲ្យម្ចាស់ហ៊ីប៉ូតែកបាត់បង់ផលប្រយោជន៍ប្រសិនបើមានការយឺតយ៉ាវក្នុងការចុះបញ្ជី ។

ឧ- អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកលក់អចលនទ្រព្យនោះទៅឲ្យតតិយជន មុនពេលដែលម្ចាស់បំណុលទៅចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែក ហើយតតិយជនបានទៅចុះបញ្ជីមុន។

ឧ- ម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀតបានធ្វើការរឹបអូសអចលនទ្រព្យ ។

៥. ប្រការ ២៦ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួង លេខ ៣០ កយ ដសន-ប្រក/១៣ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣ រវាងក្រសួងយុត្តិធម៌ និងក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។

ឱ- ប្រសិនបើកូនបំណុលស្លាប់ ហើយទាយាទរបស់កូនបំណុលយល់ព្រមទទួលសន្តតិកម្ម ដោយមានកម្រិត តើម្ចាស់បំណុលដែលពុំទាន់បានចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកនឹងទៅជាយ៉ាងណា ?

បន្ទាប់ពីចុះបញ្ជីរួចហើយ ការចុះបញ្ជីនេះពុំមានសុពលភាពជារៀងរហូតនោះទេ គេសង្កេតឃើញថាអាចមានការលុបចោលការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែក ឬកែប្រែ ក្នុងករណីមួយចំនួន ។

ក- ការលុបចោលៈដោយឆន្ទៈរបស់ម្ចាស់បំណុល ឬដោយតុលាការ (ប្រសិនបើបំណុលបានរលត់ ហើយម្ចាស់បំណុលពុំព្រមលុបចោលដោយឆន្ទៈ ដែលមានបញ្ញត្តិក្នុងមាត្រា ៨៦៥ និងមាត្រា ៨៥៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

"មាត្រា ៨៦៥ ហ៊ីប៉ូតែកមិនត្រូវរលត់ដោយអាជ្ញាយុកាលចំពោះកូនបំណុល និង អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកឡើយ ប្រសិនបើសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានាដោយហ៊ីប៉ូតែកនោះមិនរលត់ព្រមគ្នាទេ "។ មាត្រា ៨៥៦"តតិយជនបានធ្វើលទ្ធកម្មលើអចលនវត្ថុ ហ៊ីប៉ូតែកតាមរយៈអាជ្ញាយុកាលនៃការទទួលសិទ្ធិ"។

ខ- ការកែប្រែៈ ដោយឆន្ទៈ របស់ម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុល ។ ដែលមានចែងតាមមាត្រា ៨៦៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

"មាត្រា៨៦៩ កែប្រែទំហំនៃសិទ្ធិលើបំណុលធានា ដោយហ៊ីប៉ូតែកដើម្បីធានាបំណុលអណ្តែត។ ក្នុងករណីនេះ ពុំបាច់ទទួលការយល់ព្រមពីម្ចាស់បំណុល ហ៊ីប៉ូតែកដែលមានអាទិភាពទាបជាង និងតតិយជនឯទៀតឡើយ។ មាត្រា ៨៧០ កែប្រែចំនួនអតិបរមានៃហ៊ីប៉ូតែកដើម្បីធានាបំណុលអណ្តែត។ ក្នុងករណីនេះ ត្រូវទទួលការយល់ព្រមពីសំណាក់ជនដែលមានទំនាក់ទំនងនឹងផលប្រយោជន៍។"

១.៤ អនុភាពនៃកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក

១.៤.១ ខ្លឹមសារនៃសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែក

ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកពុំមានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកដោយផ្ទាល់ទេ ។ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមានបុព្វសិទ្ធិ និងបុរិមាលើអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក ទោះជាអចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅលើដៃនរណាក៏ដោយ ។[៦]

សិទ្ធិរបស់ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក គឺជាសិទ្ធិប្រត្យក្សបន្ទាប់បន្សំ ដែលធ្វើឲ្យមានការប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិរបស់អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ប៉ុន្តែការប៉ះពាល់នេះពុំសូវមានអនុភាពខ្លាំងក្លាដូចការដាក់បញ្ចាំទេ ព្រោះថាហ៊ីប៉ូតែកជាប្រាតិភោគដែលមិនដកអចលនវត្ថុពីអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកទេ ។ ហេតុនេះអ្នក

៦. មាត្រា ១៩៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល និងមាត្រា ៨៤៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

បង្កើតហ៊ីប៉ូតែកនៅបន្តប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកដដែល។ គួរកត់សម្គាល់ថាអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកនៅតែមានលទ្ធភាពចាត់ចែងអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកដដែល ប៉ុន្តែការចាត់ចែងនេះពុំមែនជាការចាត់ចែងតាមទិដ្ឋភាពសំភារៈទេ (ឧ.ការវាយកំទេចវត្ថុចោល) ។ លទ្ធភាពនេះមានចែងយ៉ាងច្បាស់ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី (មាត្រា ៨៥៥៖ តតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកអាចក្លាយជាអ្នកទិញក្នុងការលក់ដោយបង្ខំបាន) ។

១.៤.២ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមានបុព្វសិទ្ធិ និងបុរិមាលើតម្លៃអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក

ប្រសិនបើកូនបំណុលពុំបានបំពេញកាតព្វកិច្ចទេ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចដាក់ពាក្យសុំឲ្យលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកទៅតុលាការបាន។[៧] ជាងនេះទៅទៀតក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានអនុញ្ញាតអោយលក់ទាំងដី និងអាគារ ប្រសិនបើអាគារនោះសាងសង់លើដីហ៊ីប៉ូតែកដោយអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកក្តី ឬដោយតតិយជនក្តី លើកលែងតែតតិយជនបង្ហាញភស្តុតាងមកតតាំងថាខ្លួនជាកម្មសិទ្ធិករលើអាគារ ដោយផ្អែកលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ ឬសិទ្ធិជួល ។[៨] ម្យ៉ាងវិញទៀត មាត្រា២០០ នៃច្បាប់ភូមិបាល បានហាមឃាត់ដាច់ខាតចំពោះការព្រមព្រៀងដែលអនុញ្ញាតឲ្យម្ចាស់បំណុលមកធ្វើជាកម្មសិទ្ធិករជំនួសឲ្យការសងបំណុល។

គួរកត់ចំណាំថាសិទ្ធិរបស់ម្ចាស់បំណុលអនុវត្តលើតម្លៃទាំងមូលនៃអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក និងវត្ថុបន្ទាប់បន្សំទៅនឹងអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកនោះ ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកទាំងមូលធានានូវបំណុលទាំងអស់របស់កូនបំណុលទោះបីជាបំណុលនោះក្លាយទៅជាបំណុលមានលក្ខណៈជាកាតព្វកិច្ចសហព័ទ្ធក៏ដោយ (កាតព្វកិច្ចតាមចំណែក: ឧ. កាតព្វកិច្ចរបស់ទាយាទ) ។

ហ៊ីប៉ូតែកត្រូវអនុវត្តលើតម្លៃ នៃអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកដែលបានមកពីការលក់ដោយបង្ខំ។ ប៉ុន្តែវិធាននៃឧបាទេសកម្មលើវត្ថុអាចយកមកអនុវត្តបានដែរ ក្នុងករណីដែលអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកត្រូវទទួលទឹកប្រាក់ឬវត្ថុផ្សេងទៀតដោយសារការ លក់ ការបាត់បង់ ឬការខូចខាតអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកទោះជាយ៉ាងណាក្តី មាត្រា ៨៤៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានហាមឃាត់អនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក ប្រសិនបើប្រាក់ត្រូវបានបង់ ឬវត្ថុផ្សេងទៀតត្រូវបានប្រគល់ឲ្យអ្នកបង្កើត ។ ហ៊ីប៉ូតែកក៏អាចអនុវត្តបានដែរ ចំពោះផលដែលកើតក្រោយការរឹបអូសអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក។

៧. មាត្រា ១៩៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល និងមាត្រា ៨៥៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

៨. មាត្រា ៨៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

សិទ្ធិរបស់ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមានទៅលើបំណុលដើមដែលកូនបំណុលបានជំពាក់ ក្នុងករណីមានការប្រាក់ ឬធនលាភផ្សេងទៀត ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកនោះបានតែចំពោះចំនួននៃការសងដែលដល់កំណត់ពេលសម្រាប់អំឡុងពេល០២ឆ្នាំ ចុងក្រោយតែប៉ុណ្ណោះ។ ប៉ុន្តែចំពោះធនលាភដែលមានពីមុនមក ប្រសិនបើបានចុះបញ្ជីពិសេស ក្រោយពីដល់ពេលកំណត់ត្រូវសង ហ៊ីប៉ូតែកនេះអាចអនុវត្តបានចាប់ពីពេលដែលបានចុះបញ្ជីនោះ ។ ដូចគ្នាដែរហ៊ីប៉ូតែកត្រូវយកអនុវត្តចំពោះប្រាក់ដែលត្រូវបង់សម្រាប់អំឡុងពេល០២ឆ្នាំចុងក្រោយ ក្នុងករណីដែលម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមានសិទ្ធិទាមទារឲ្យសងសំណងនៃការខូចខាតកើតឡើងដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ។ តែក្នុងករណីនេះ ចំនួនសរុបនៃសំណងការខូចខាត ព្រមទាំងការប្រាក់ និងធនលាភផ្សេងៗ មិនអាចលើសចំនួនសរុបសម្រាប់អំឡុងពេល០២ឆ្នាំបានឡើយ ។[៩]

ក្នុងករណីមានហ៊ីប៉ូតែកនៅលើអចលនវត្ថុតែមួយ ដើម្បីធានាសិទ្ធិលើបំណុលច្រើន លំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែកត្រូវអនុលោមទៅតាមពេលវេលាដែលបានចុះបញ្ជី (មាត្រា ៨៥១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី) ។ បញ្ញត្តិត្រង់នេះគឺដូចគ្នាទាំងស្រុងនឹងមាត្រា ២០៣ នៃច្បាប់ភូមិបាល ចែងថាហ៊ីប៉ូតែកច្រើនបន្តបន្ទាប់គ្នាអាចត្រូវបានបង្កើតនៅលើទ្រព្យតែមួយ ។ ម្ចាស់បំណុលម្នាក់ៗប្រើសិទ្ធិតាមលំដាប់អាទិភាពនៃការចុះលេខាចារិកហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួន ។ ជាងនេះទៅទៀត ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានដោះស្រាយបញ្ហាទាក់ទងនឹងហ៊ីប៉ូតែក ដោយមាត្រា ៨៥៧ ចែងដូចតទៅ៖

-ក្នុងករណីដែលម្ចាស់បំណុលមានហ៊ីប៉ូតែកលើអចលនវត្ថុច្រើន ដើម្បីធានាសិទ្ធិលើបំណុលតែមួយ បើចែកចំណែកនូវប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់ដោយបង្ខំនៅពេលជាមួយគ្នា បន្ទុកនៃសិទ្ធិលើបំណុលត្រូវចែកទៅតាម សមាមាត្រនៃតម្លៃអចលនវត្ថុនីមួយៗនោះ។

-បើចែកចំណែកតែប្រាក់ដែលបានពីការលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុណាមួយ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចទទួលការសងចំពោះសិទ្ធិបំណុលទាំងអស់ ដោយប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់ដោយបង្ខំនោះទេ។ ក្នុងករណីនេះ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដែលមានលំដាប់បន្ទាប់អាច អនុវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដែលមានលំដាប់នៅខាងលើដោយឧបាទេសកម្មនេះ នៅក្នុងបញ្ជីដែលចុះហ៊ីប៉ូតែក តាម មាត្រា ៥៨៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

៩. មាត្រា ៨៥២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

បញ្ហាដែលអាចចោទឡើង ក្នុងករណីដែលម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែករួម សម្រេចចិត្តប្តឹងឲ្យលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកមួយដែលមានម្ចាស់បំណុលក្នុងលំដាប់បន្តបន្ទាប់ច្រើន ហើយការលក់អចលនវត្ថុអាចសងត្រឹមតែបំណុលរបស់ម្ចាស់បំណុលនេះប៉ុណ្ណោះ ។ ចំណែកឯហ៊ីប៉ូតែកលើអចលនវត្ថុផ្សេងទៀតក៏ត្រូវរលត់ ។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីនេះម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកក្នុងលំដាប់បន្តបន្ទាប់ខូចខាតប្រយោជន៍ដោយសារតែជម្រើសម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែករួមដែលមានលំដាប់មុនខ្លួន ក្នុងករណីបែបនេះ គេប្រហែលជាអាចប្រើប្រាស់ មាត្រា ៤ និងមាត្រា ៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដើម្បីហាមឃាត់អំពីរបស់ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកខាងលើ ។ តាមមាត្រា៤ និង មាត្រា ៥ បានចែងថាការហាមឃាត់មិនឲ្យប្រើប្រាស់សិទ្ធិដោយបំពាន និងគោលការណ៍នៃភាពសុចរិត និង ភាពស្មោះត្រង់។

១.៥ ការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក

បើកាតព្វកិច្ចពុំបានអនុវត្តទេ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចដាក់ពាក្យសុំទៅតុលាការឲ្យលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុដែលបានដាក់ហ៊ីប៉ូតែកបាន ។ បើអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកមានកម្មសិទ្ធិលើអាគារដែលអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកនោះ ឬតតិយជនដែលបានសាងសង់នៅលើដីហ៊ីប៉ូតែក នៅក្រោយពេលហ៊ីប៉ូតែកនោះត្រូវបានបង្កើតហើយ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចលក់ដោយបង្ខំនូវអាគារនោះព្រមជាមួយនឹងដីហ៊ីប៉ូតែកនោះបាន ។ ប៉ុន្តែបើចំនួនថ្លៃលក់ដី និងអាគារនោះទាបជាងថ្លៃលក់ដីដែលគ្មានអាគារលើនោះ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចទាមទារឲ្យអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែករុះរើអាគារនោះចេញមុនពេលលក់ដោយបង្ខំ ។ ក្នុងករណីដែលតតិយជនមានកម្មសិទ្ធិលើអាគារលើដីហ៊ីប៉ូតែកដោយផ្អែកលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ ឬសិទ្ធិជួល បើតតិយជននោះមិនអាចយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ ឬសិទ្ធិជួលរបស់ខ្លួន មកតតាំងចំពោះម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចលក់ដោយបង្ខំនូវអាគារនោះ ព្រមជាមួយនឹងដីហ៊ីប៉ូតែកបាន ។

ហ៊ីប៉ូតែកជាប្រាតិភោគភណ្ឌិកដែលបើកឲ្យម្ចាស់បំណុលប្តឹងលក់អចលនៈវត្ថុ នៅពេលដល់កំណត់សង ទោះជាអចលនវត្ថុនោះនៅលើដៃជនណាក៏ដោយ ដើម្បីយកប្រាក់មកសងខ្លួន និងម្ចាស់បំណុលដទៃទៀតដែលជាអ្នកមានបុព្វសិទ្ធិ និងសិទ្ធិបុរិមា ដោយមិនដកអចលនវត្ថុនោះពីកម្មសិទ្ធិករទេ។[១០] ដូចគ្នានេះដែរក្រមរដ្ឋប្បវេណីក៏ទទួកស្គាល់ឲ្យមានហ៊ីប៉ូតែកដូចគ្នានេះដែរ ដោយម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមានសិទ្ធិទទួលការសង ចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួន ដោយមានអត្ថិភាពជាងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ចំពោះអចលនវត្ថុដែលបានដាក់ប្រាតិភោគនៃកាតព្វកិច្ច ដោយកូន

១០. មាត្រា ១៩៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

បំណុល ឬតតិយជនមិនផ្ទេរការកាន់កាប់។[១១] នៅក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក តាមមាត្រា ២០២ នៃច្បាប់ភូមិបាល បានកំណត់ឲ្យសរសេរឲ្យច្បាស់ពីស្ថានភាពប្រភេទនៃទ្រព្យ សេវភាព ឬ បន្ទុកដែលកំណត់ដោយបទបញ្ញាទាំងឡាយ ព្រមទាំងសរសេរឲ្យច្បាស់ពីតម្លៃនៃទ្រព្យដែលដាក់ ហ៊ីប៉ូតែកទៀតផង ។

ភាពខុសប្លែកគ្នាពីកិច្ចសន្យាដាក់ធានាគឺថា ហ៊ីប៉ូតែកអាចធ្វើបានច្រើនដងបន្តបន្ទាប់គ្នាលើ ទ្រព្យតែមួយបាន ។ ម្ចាស់បំណុលម្នាក់ៗប្រើសិទ្ធិតាមលំដាប់អាទិភាពនៃការចុះលេខាចារិកហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួន។[១២] ទ្រព្យដែលជាអចលនវត្ថុដែលកំពុងជាប់បញ្ចាំមិនអាចដាក់ហ៊ីប៉ូតែកបានឡើយ ។

១.៥.១ ការអនុវត្តសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកចំពោះកូនបំណុល

ប្រសិនបើកូនបំណុលពុំបានបំពេញកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនទេ ម្ចាស់បំណុលអាចដាក់ពាក្យសុំ លក់ដោយបង្ខំ។ និយាយម្យ៉ាងទៀតថាម្ចាស់បំណុលត្រូវប្រើប្រាស់វិធីសាស្ត្រនេះ ដើម្បីទទួលបាន នូវកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ។ ហេតុនេះម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកពុំអាចព្រមព្រៀងគ្នាដោយមិនប្រើប្រាស់ នីតិវិធីនៃការលក់ដោយបង្ខំបាននោះទេ ។[១៣]

១.៥.២ ការអនុវត្តសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកចំពោះតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្ម

ប្រសិនបើអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកត្រូវបានផ្ទេរទៅតតិយជន ម្ចាស់បំណុលធម្មតាពុំអាចអនុវត្ត សិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើអចលនវត្ថុនេះទៀតបានឡើយ ព្រោះថាទ្រព្យនេះពុំស្ថិតនៅក្នុងបេតិកភណ្ឌរបស់ កូនបំណុលទៀតទេ ។ ប៉ុន្តែដោយយោងទៅលើអនុភាពតាមនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស ម្ចាស់ បំណុលហ៊ីប៉ូតែកនៅមានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកដដែល។[១៤] តតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្ម មានលទ្ធភាពតាមច្បាប់ដូចតទៅ៖

-លើកឡើងពីភាពបន្ទាប់បន្សំនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស (មាត្រា ៧៦៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី) ជំនួសឲ្យកូនបំណុល។

---

១១. មាត្រា ៨៤៣ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

១២. មាត្រា ២០៣ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

១៣. មាត្រា ៩១៧ ដល់មាត្រា ៩៥៣ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ។

១៤. មាត្រា ៧៧២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

-តតិយជនដែលធ្វើលទ្ធកម្ម អាចស្នើសុំឲ្យម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ប្តឹងឲ្យលក់ដោយបង្ខំអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកដទៃទៀតដែលស្ថិតនៅកូនបំណុល (ករណីហ៊ីប៉ូតែករួម) ។

-ធ្វើជាអ្នកទិញក្នុងការលក់ដោយបង្ខំ (មាត្រា ៨៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី)។

-ទាមទារចំណាយជាចាំបាច់លើអចលនវត្ថុ តាមមាត្រា ៨៥៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

១.៦. ការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក

ការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែកគឺជាការផ្លាស់ប្តូរមួយដែល តម្រូវឲ្យធ្វើលិខិតយថាភូត និងចុះបញ្ជីបន្ថែមដើម្បីឲ្យមានសុពលភាពត្រឹមត្រូវ ។[១៥] ដើម្បីអាចតតាំងជាមួយកូនបំណុលដែលមានកាតព្វកិច្ចចម្បង អ្នកធានា អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក និងប្រតិសិទ្ធិជនរបស់ទាំងនេះបាន លុះត្រាតែម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកជូនដំណឹងទៅកូនបំណុលដែលមានកាតព្វកិច្ចចម្បង ឬទទួលការយល់ព្រមពីកូនបំណុលនេះទាក់ទងនឹងការចាត់ចែងខាងលើ។

១.៦.១ ហ៊ីប៉ូតែកបន្ត

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានអនុញ្ញាតឲ្យម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកបន្តបាន មានន័យថាយកហ៊ីប៉ូតែកនេះមកធ្វើជាប្រតិភោគសម្រាប់កាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ឬតតិយជន។[១៦] នៅពេលចែកចំណែកនូវប្រាក់ដែលបានពីការលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក ម្ចាស់បំណុលបន្តអាចទទួលការសងចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលទាំងអស់បាន ត្រឹមកម្រិតនៃចំនួនទឹកប្រាក់នៃចំណែកដែលត្រូវចែកទៅឲ្យម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ។ ប៉ុន្តែបើសិទ្ធិលើបំណុលនោះមិនទាន់ដល់កំណត់ពេលត្រូវសងទេ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកបន្ត គ្រាន់តែអាចទាមទារឲ្យតម្កល់ចំនួនទឹកប្រាក់ដែលខ្លួនអាចទទួលការសងនោះប៉ុណ្ណោះ។

១.៦.២ អនុប្បទាន ឬបោះបង់ហ៊ីប៉ូតែក

ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចធ្វើអនុប្បទាន ឬបោះបង់នូវហ៊ីប៉ូតែកបាន ដើម្បីផលប្រយោជន៍របស់ម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ចំពោះកូនបំណុលតែម្នាក់។ អនុប្បទានិកនៃហ៊ីប៉ូតែកអាចអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកដែលខ្លួនបានទទួល ដោយយកមកធ្វើជាប្រាតិភោគនៃសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួនបាន។

---

១៥. មាត្រា ៨៦២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

១៦. មាត្រា ៨៥៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

បុគ្គលដែលបានបោះបង់ហ៊ីប៉ូតែក ពុំអាចអះអាងអនុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែកនោះចំពោះបុគ្គលដែលបានទទួលនូវការបោះបង់នោះឡើយ។

១.៦.៣ អនុប្បទាន ឬបោះបង់ និងការផ្លាស់ប្តូរលំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែក

ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចធ្វើអនុប្បទាន ឬបោះបង់លំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែកបាន ដើម្បីផលប្រយោជន៍របស់ម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀតចំពោះកូនបំណុលតែម្នាក់ ។ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកក៏អាចផ្លាស់ប្តូរលំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែកនោះបាន ដោយការព្រមព្រៀងជាមួយបំណុលហ៊ីប៉ូតែកផ្សេងទៀត។ ប៉ុន្តែបុគ្គលដែលមានទំនាក់ទំនងនឹងផលប្រយោជន៍ចំពោះការផ្លាស់ប្តូរនោះ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកនោះ ត្រឹមកម្រិតនៃចំនួនប្រាក់សរុបនៃចំណែកដែលត្រូវចែកឲ្យទៅម្ចាស់បំណុលទាំងពីរនោះ។

ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដែលទទួលអនុប្បទាននូវលំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែក អាចទទួលការសងដោយមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលដែលបានធ្វើអនុប្បទាន នូវចំនួនទឹកប្រាក់នៃសិទ្ធិលើបំណុលទាំងអស់ពីប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកនោះ ត្រឹមកម្រិតនៃចំនួនប្រាក់សរុបនៃចំណែកដែលត្រូវចែកឲ្យទៅម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកទាំងពីរនាក់ ។ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដែលទទួលនូវបានបោះបង់លំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែក អាចទទួលការសងដោយមានសមភាពជាមួយម្ចាស់បំណុលដែលបានលះបង់លំដាប់ហ៊ីប៉ូតែកនោះ ទៅតាមសមាមាត្រនៃទឹកប្រាក់នៃសិទ្ធិលើបំណុល ក្នុងទំហំនៃចំនួនទឹកប្រាក់សរុបនៃចំណែកដែលត្រូវចែកឲ្យទៅម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកទាំងពីរនោះ។ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដែលបានព្រមព្រៀងក្នុងការផ្លាស់ប្តូរលំដាប់ហ៊ីប៉ូតែក អាចអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកបានតាមការព្រមព្រៀងនោះ។

១.៧ ហ៊ីប៉ូតែកដើម្បីធានាបំណុលអណ្តែត

តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីគេអាចបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកដើម្បីធានាបំណុលអណ្តែកបាន ដើម្បីធានាកាតព្វកិច្ចមិនកំណត់ តែទំហំនៃសិទ្ធិលើបំណុលនេះត្រូវតែកំណត់ឲ្យបានជាក់ច្បាស់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ។ កិច្ចសន្យាអាចកំណត់កាលបរិច្ឆេទដែលប្រាក់ដើមនោះត្រូវកំណត់ជាស្ថាពរ ។ កាលបរិច្ឆេទនេះអាចផ្លាស់ប្តូរបាន តែត្រូវចុះបញ្ជីឲ្យបានមុនកាលបរិច្ឆេទនោះ។[១៧] ប្រសិនបើពុំបានកំណត់កាលបរិច្ឆេទ ដែលប្រាក់ដើមត្រូវកំណត់ជាស្ថាពរទេ អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកអាចទាមទារឲ្យ

១៧. មាត្រា ៨៧១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

កំណត់កាលបរិច្ឆេទនោះ បើអំឡុងពេល ៣ ឆ្នាំបានកន្លងហួស គិតចាប់ពីពេលដែលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ដើម្បីធានាបំណុលអណ្តែតមក។ ចំណែកឯម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកវិញ អាចទាមទារឲ្យកំណត់ប្រាក់ដើមដែលត្រូវកំណត់ប្រាក់ដើមដែលត្រូវធានាជាស្ថាពរបានគ្រប់ពេល លើកលែងតែមានករណីដែលមានការកំណត់អំពីកាលបរិច្ឆេទដែលត្រូវកំណត់ប្រាក់ដើមជាស្ថាពរ។ ក្នុងករណីដែលមានការទាមទារដូចកំណត់ខាងលើ ប្រាក់ដើមដែលត្រូវបានធានាត្រូវកំណត់ជាស្ថាពរ នៅពេលដែលអំឡុងពេល០២ សប្តាហ៍បានកន្លងផុត គិតចាប់ពីទាមទារនោះ ។[១៨] ទំហំនៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវធានាគឺប្រាក់ដើម ការប្រាក់ និង ធនលាភផ្សេងដែលបានកំណត់ជាស្ថាពរ និង សំណងការខូចខាតទាំងអស់ដែលបានកើតឡើងដោយសារការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។[១៩] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីអនុញ្ញាតឲ្យមានការផ្លាស់ប្តូរមួយចំនួនអាចធ្វើដោយភាគីកិច្ចសន្យាបាន ៖

-ការកែប្រែទំហំនៃសិទ្ធិលើបំណុល (រហូតដល់ពេលដែលប្រាក់ដើមត្រូវបានកំណត់ជាស្ថាពរ) ដោយត្រូវចុះបញ្ជីផង (មាត្រា ៨៧៩) ។

-ការកែប្រែចំនួនអតិបរមានៃហ៊ីប៉ូតែក តែត្រូវទទួលការយល់ព្រមពីសំណាក់ជនដែលមានទំនាក់ទំនងនឹងផលប្រយោជន៍។ ការកែប្រែនេះពុំអាចតតាំងជាមួយនឹងតតិយជនក្រៅពីជនដែលបានយល់ព្រមខាងលើទេ ប្រសិនបើពុំបានចុះបញ្ជី (មាត្រា ៨៧០) ។

ប្រសិនបើម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកស្លាប់មុនពេលប្រាក់ដើមត្រូវកំណត់ជាស្ថាពរ ហ៊ីប៉ូតែកត្រូវធានានូវសិទ្ធិលើបំណុលដែលមានអត្ថិភាពនៅពេលសន្តតិកម្មបានចាប់ផ្តើម ។ ចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលដែលនឹងត្រូវធ្វើលទ្ធកម្មនៅក្រោយពេលសន្តតិកម្មបានចាប់ផ្តើម ត្រូវកំណត់តាមការព្រមព្រៀងរវាងសន្តតិជន និងអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ។ ប្រសិនបើកូនបំណុលស្លាប់មុនពេលប្រាក់ដើមត្រូវកំណត់ជាស្ថាពរវិញ ហ៊ីប៉ូតែកដើម្បីធានាបំណុលអណ្តែតត្រូវធានានូវកាតព្វកិច្ចដែលមានអត្ថិភាពនៅពេលសន្តតិកម្មបានចាប់ផ្តើម ។ ប្រសិបើមានការព្រមព្រៀងរវាងម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក និងអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ហ៊ីប៉ូតែកនោះត្រូវធានាកាតព្វកិច្ចដែលនឹងត្រូវទទួលបន្ទុក នៅពេលក្រោយសន្តតិកម្មបានចាប់ផ្តើម ការព្រមព្រៀងខាងលើនេះត្រូវចុះបញ្ជីក្នុងអំឡុងពេល០៦ខែ ក្រោយពេលសន្តតិកម្មបានចាប់ផ្តើម ។[២០]

១៨. មាត្រា ៨៨៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

១៩. មាត្រា ៨៦៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

២០. មាត្រា ៨៧២, ៨៧៣ និងមាត្រា ៨៧៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

ជំពូកទី២

ការដាក់បញ្ចាំអចលនវត្ថុ

ការដាក់បញ្ចាំអចលនវត្ថុ គឺជាផ្នែកមួយនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស ។ យោងតាមមាត្រា ២០៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល បានឲ្យនិយមន័យអំពីការបញ្ចាំអចលនវត្ថុថា គឺជាកិច្ចសន្យាដែលកូនបំណុលប្រគល់ឲ្យម្ចាស់បំណុលរបស់ខ្លួននូវទ្រព្យមួយដើម្បីធានាការសងបំណុល ។ ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុអាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ពីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិនៃសិទ្ធិលើការបញ្ចាំតាមវិធីប្រើប្រាស់នៃអចលនវត្ថុនោះ ។

អំឡុងពេលដែលមានអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ មិនអាចលើសពី ០៥ឆ្នាំ បានឡើយ ។ ប្រសិនបើបានបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុលើសពីអំឡុងពេលនេះ អំឡុងពេលត្រូវបន្ថយមកត្រឹម០៥ឆ្នាំ ។ កិច្ចសន្យាបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុអាចបន្តទៀតបាន ។ ប៉ុន្តែអំឡុងពេលនៃការបន្តនេះមិនអាចធ្វើឱ្យលើសពី ០៥ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលបន្តបានឡើយ ។

២.១ ការបង្កើតការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ

ដើម្បីឲ្យមានសុពលភាព កិច្ចសន្យាបញ្ចាំត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទៅតាមរូបមន្តលិខិតយថាភូត ដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ហើយត្រូវចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី ។[២១] លក្ខខណ្ឌនេះជាលក្ខខណ្ឌសុពលភាពផង និងជាលក្ខខណ្ឌដែលតតិយជនមិនអាចជំទាស់បានផង បានសេចក្តីថាការមិនគោរពលក្ខខណ្ឌខាងលើ នាំឲ្យថ្លោះសិទ្ធិប្រាតិភោគភណ្ឌិក ហើយម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិត្រឹមប្តឹងទាមទារសំណងប៉ុណ្ណោះ។

ប៉ុន្តែយោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីពុំមានបញ្ញត្តិដូចខាងលើនេះទេ ដោយយោងតាមមាត្រា ៨១៨ នៃក្រមនេះ គ្រាន់តែត្រូវឲ្យមានការប្រគល់វត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការបញ្ចាំទៅឲ្យម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំតែពុំបានទាមទារឲ្យមានការធ្វើជាលាយលក្ខអក្សរ និងចុះបញ្ជីសុរិយោដីឡើយ ។ ទាក់ទងទៅនឹងការដាក់បញ្ចាំអចលនវត្ថុ ដែលមានចែងក្នុងមាត្រា ៨៣៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឲ្យយកបញ្ញត្តិនៃជំពូកទី៥ ស្តីពីហ៊ីប៉ូតែកមកអនុវត្តដូចគ្នា ។ តាមមាត្រា ៨៤៤ និង មាត្រា ៨៤៥ ស្ថិតនៅក្នុងជំពូកទី៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ស្តីពីហ៊ីប៉ូតែក បានចែងអំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកដោយការព្រមព្រៀងគ្នារវាងម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុល ឬតតិយជនដែលយក អចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនមកដាក់ជាប្រាតិភោគដោយពុំបានតម្រូវឲ្យធ្វើលាយលក្ខអក្សរ និងចុះបញ្ជីសុរិយោដី គឺជាលក្ខខណ្ឌសុពលភាពឡើយ ។

២១. មាត្រា ២០៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

ការធ្វើកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែកជាលិខិតយថាភូត និងចុះបញ្ជីនៅក្នុងសៀវភៅបញ្ជីដីធ្លី គ្រាន់តែជាលក្ខខណ្ឌតតាំងប៉ុណ្ណោះ ។ ប៉ុន្តែក្រមរដ្ឋប្បវេណីពុំបានឲ្យនិយមន័យ និងពន្យល់ឲ្យច្បាស់លាស់ទៅ លើពាក្យថា "**លក្ខខណ្ឌតតាំង**" នោះទេ។

សំណួរដែលអាចចោទឡើងគឺថា តើលក្ខខណ្ឌតតាំងដែលក្រមរដ្ឋប្បវេណីថ្មីកំណត់នេះសំដៅទៅ លក្ខខណ្ឌតតាំង សម្រាប់រាលតតិយជនទាំងអស់ ឬគ្រាន់តែសំដៅទៅលើ តតិយជនដែលបានចុះបញ្ជីសុរិយោដី?

២.២ អានុភាពនៃការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ

២.២.១ កាតព្វកិច្ចរបស់ម្ចាស់បំណុល

ម្ចាស់បំណុលមានកាតព្វកិច្ចថែរក្សា ទ្រព្យបញ្ចាំដូចជាទ្រព្យរបស់ខ្លួន ដូច្នេះបើទ្រព្យនោះខូតខាតដោយអំពើ ឬកំហុសណាមួយរបស់ខ្លួន ម្ចាស់បំណុលត្រូវសងតម្លៃការខូចខាតដោយកាត់ប្រាក់ក្នុងបំណុល ។[២២] ម្ចាស់បំណុលត្រូវសងអចលនវត្ថុវិញចាប់ពីពេលដែលកូនបំណុលបានសងបំណុលរួចរាល់ទាំងស្រុង ។ ប្រសិនបើទ្រព្យនោះត្រូវបានវិនាសដោយអំពើ ឬកំហុសណាមួយរបស់ម្ចាស់បំណុល ម្ចាស់បំណុលត្រូវសងតម្លៃនៃទ្រព្យនោះវិញ បើកូនបំណុលមកសុំលោះនៅថ្ងៃចប់កិច្ចសន្យាបញ្ចាំ តែម្ចាស់បំណុលមិនព្រមឲ្យលោះម្ចាស់បំណុលត្រូវជំពាក់កូនបំណុលវិញនូវផល ឬផលទុន ដែលបានមកពីទ្រព្យដាក់បញ្ចាំដោយគិតចាប់តាំងពីថ្ងៃដែលកូនបំណុលសុំលោះមក ។[២៣]

តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីក៏តម្រូវឲ្យម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ត្រូវកាន់កាប់វត្ថុបញ្ចាំដោយប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងសុចរិតដែរ។[២៤] នេះជាវិធានទូទៅដែលត្រូវអនុវត្តសម្រាប់អ្នកដែលកាន់កាប់គ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នកដ៏ទៃ ។ ការមិនគោរពតាមបញ្ញត្តិខាងលើអាចឲ្យកូនបំណុលទាមទារឲ្យរំលត់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំបាន។

២.២.២ សិទ្ធិរបស់ម្ចាស់បំណុល

ម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិអាស្រ័យផលពីទ្រព្យដែលដាក់បញ្ចាំដូចជាផលុភោគី លុះត្រាតែមានចែងអនុញ្ញាតនៅក្នុងកិច្ចសន្យាបញ្ចាំ ដែលមានចែងក្នុង មាត្រា ២១២ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។ តាមមាត្រា ២០៦ នៃច្បាប់ភូមិបាលបានចែងថាការប្រើប្រាស់ទ្រព្យដាក់បញ្ចាំម្ចាស់បំណុលអាចជំនួស

២២. មាត្រា ២១២ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

២៣. មាត្រា ២១៤ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

២៤. មាត្រា ៨២៣ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

ការសងបំណុលនេះជាប្រាក់តែមួយមុខ ឬជាប្រាក់ដើម និងការប្រាក់ផងក៏បាន បើសិនមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាបញ្ចាំ ។ បញ្ញាត្តិនេះបង្ហាញឲ្យឃើញថា ការប្រើប្រាស់ទ្រព្យដាក់បញ្ចាំអាចធ្វើទៅបានលុះត្រាតែមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ។ បញ្ញត្តិក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានជ្រើសរើសយកវិធានមួយខុសប្លែកពីច្បាប់ភូមិបាលបន្តិច ដោយកំណត់ជាគោលការណ៍ថា ការបញ្ចាំអចលនវត្ថុមិននាំឲ្យមានការយកការប្រាក់លើសិទ្ធិលើបំណុលទេ យោងតាម មាត្រា ៨៣៦ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។ ហេតុនេះម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ តាមវិធិប្រើប្រាស់នៃអចលនវត្ថុនោះ ហើយម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំក៏ត្រូវមានបន្ទុកចេញសោហ៊ុយគ្រប់គ្រង និងទទួលបន្ទុកផ្សេងៗចំពោះអចលនវត្ថុបញ្ចាំ ។ ប៉ុន្តែការកំណត់ជាគោលការណ៍ខាងលើនេះ អាចឲ្យគូភាគីព្រមព្រៀងផ្ទុយបានតាមការសន្យាពិសេស។ ទាក់ទិនទៅនិងប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីបញ្ញាត្តិពិសេសសម្រាប់ការបញ្ចាំដីហើយម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំយកដីនោះទៅប្រើប្រាស់ដើម្បីធ្វើកសិកម្ម ។[២៥]

ម្ចាស់បំណុលមានបុព្វសិទ្ធិ និងបុរិមាជាងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត សិទ្ធិនេះត្រូវអនុវត្តតាមរយៈតុលាការដោយការលក់ដោយបង្ខំ ។ ច្បាប់ភូមិបាលបានអនុញ្ញាតឲ្យម្ចាស់បំណុលដែលទទួលបញ្ចាំ ទិញអចលនវត្ថុដែលបានដាក់បញ្ចាំ ។ ក្នុងករណីបែបនេះ កិច្ចសន្យាទិញលក់ត្រូវចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី បើពុំដូច្នេះទេត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ ។ គួរបញ្ជាក់ថា តាមមាត្រា ២១៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល បានបញ្ញត្តិយ៉ាងពិសេសអំពីការស្នើសងបំណុលមុនការបញ្ចប់កិច្ចសន្យា ដោយតម្រូវឲ្យធ្វើលិខិតដែលមានចុះហត្ថលេខាដោយមេឃុំចៅសង្កាត់ កូនបំណុល និងសាក្សីពីរនាក់។ ក្នុងករណីនេះការប្រាក់ត្រូវបានបញ្ចប់ពីថ្ងៃដែលកូនបំណុលបានសងបំណុលរួចហើយ។

២.២.៣ អាជ្ញាយុកាល

តាមច្បាប់ភូមិបាលបានកំណត់ពីអាជ្ញាយុកាលពិសេសសម្រាប់កិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុដោយមានបញ្ញត្តិក្នុងមាត្រា ២០៩ ។ ចំពោះកិច្ចសន្យាដែលបានបញ្ជាក់ពីកាលបរិច្ឆេទផុតកំណត់សង អាជ្ញាយុកាលបណ្តឹងទាក់ទងនឹងការអនុវត្តសិទ្ធិលើការបញ្ចាំនេះមានរយះពេល១០ឆ្នាំ គិតពីថ្ងៃដែលបានចុះកិច្ចសន្យាបញ្ចាំមក ។ ក្នុងរយៈពេល១០ឆ្នាំនេះ ត្រូវគិតពីថ្ងៃផុតរយៈពេលសងបំណុល អាជ្ញាយុកាលខាងលើនេះទាក់ទិនទៅនិងការអនុវត្តសិទ្ធិលើការបញ្ចាំប៉ុណ្ណោះ ។ តាមកថាខណ្ឌទី៤ នៃមាត្រា ២០៩ នៃច្បាប់ភូមិបាលថ្មីចែងថា *ការបាត់បង់ការធានានៃការដាក់បញ្ចាំតម្រូវឲ្យម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិត្រឹម ប្តឹងទារសំណងតាមច្បាប់ជាធរមានប៉ុណ្ណោះ។*

២៥. មាត្រា ៨៣៩ កថាខណ្ឌទី២ និងទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

ហេតុនេះ ទោះជារយៈពេល ១០ ឆ្នាំបានកន្លងផុតទៅហើយក្តី ក៏មានសិទ្ធិទារបំណុលដោយពុំមានឯកសិទ្ធិ និងបុរិមានៅតែមានដដែល ។

ចំណែកឯក្រមរដ្ឋប្បវេណីវិញ បានកំណត់ពីអំឡុងពេលអត្ថិភាពនៃរបស់ការបញ្ចាំ តាមមាត្រា ៨៣៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបញ្ញត្តិថា អំឡុងពេលដែលមានអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុមិនអាចលើសពី០៥ឆ្នាំបានឡើយ ។ ប្រសិនបើការបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុនេះលើសពីអំឡុងពេលត្រូវបន្ថយមកត្រឹម០៥ឆ្នាំ ។ កិច្ចសន្យាបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុអាចធ្វើទៀតបាន ប៉ុន្តែអំឡុងពេលនៃការបន្តនេះមិនអាចធ្វើឲ្យលើសពី០៥ឆ្នាំគិតចាប់ពីពេលបន្តបានឡើយ ។

២.២.៤ ការដាក់អោយអនុវត្តការបញ្ចាំអចលនវត្ថុ

ចំណុចខុសគ្នាមួយទៀតរវៀងកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុ និងកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក គឺច្បាប់បានដាក់លក្ខខណ្ឌកំរិតអំពីពេលវេលា (អាជ្ញាយុកាល) លើកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុនោះ ។ មាត្រា២០៩ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ចែងថាកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុមានពីរប្រភេទដែលក្នុងនោះគឺទី១ កិច្ចសន្យាដែលមានការចែងកាលបរិច្ឆេទដែលត្រូវសង និងទី២ គឺកិច្ចសន្យាដែលមិនមានការចែង កាលបរិច្ឆេទដែលត្រូវសង។ ប្រសិនបើក្នុងករណីដែលមានការចែងពីកាលបរិច្ឆេទដែលត្រូវសងនៅពេលនោះរយៈពេលកំណត់លើការបញ្ចាំអចលនវត្ថុគឺ១០ឆ្នាំ។ ប្រសិនបើម្ចាស់បំណុលមិនមានការទាមទារឲ្យសងបំណុលក្នុងរយៈពេល១០ឆ្នាំទេ (មិនអាចប្តឹងទៅតុលាការដើម្បីលក់ដីនោះសងបំណុលខ្លួន) ពេលនោះកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុនឹងផុតរលត់ហើយដីនោះត្រូវបង្វិលទៅអោយ កូនបំណុលវិញទោះបីជាកូនបំណុលមិនបានសងគ្រប់ចំនួនក៏ដោយ។ ដូច្នេះបន្ទាប់ពីពេលនោះទៅ កូនបំណុលដែលបានជំពាក់ម្ចាស់បំណុលនោះ នឹងជាបំណុលដែលគ្មានកិច្ចធានា ហើយម្ចាស់បំណុលលេងមានឯកសិទ្ធិដើម្បីបង្ខំអោយលក់ដីនោះដើម្បីសងបំណុលដោយមានអាទិភាពលើរាល់ម្ចាស់បំណុលដទៃទៀតឡើយ។ ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុមានចែងថ្ងៃកំណត់សង ប្រាក់រយៈពេលកំណត់១០ឆ្នាំនោះវានឹងគិតពីកាលបរិច្ឆេទដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានោះ។ នេះមានន័យថាប្រសិនបើម្ចាស់បំណុលបានប្តឹងអោយកូនបំណុលសងក្នុងរយៈពេល១០ឆ្នាំ បន្ទាប់ពីថ្ងៃ ដល់កំណត់ត្រូវសងនៅពេលនោះកិច្ចសន្យាបញ្ចាំអចលនវត្ថុនឹងផុតរលត់ហើយម្ចាស់បំណុលនឹងបាត់បង់កិច្ចធានាចំពោះប្រាក់កម្ចី ហើយនិងក្លាយជាម្ចាស់បំណុលដែលមិនបានដាក់ទ្រព្យបញ្ចាំនិង ដោយគ្មានឯកសិទ្ធិណាមួយលើម្ចាស់បំណុលដទៃផ្សេងទៀតឡើយ។

២.២.៥ វិធានស្តីពីការប្រើប្រាស់ដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃការដាក់បញ្ចាំ

ដោយសារតែម្ចាស់បំណុលបានកាន់កាប់យ៉ាងជាក់ស្តែងនូវដីដែលបានដាក់បញ្ចាំ ក្នុងកិច្ចសន្យាដាក់បញ្ចាំ ច្បាប់មានចែងពីបទប្បញ្ញត្តិពិសេស ថាតើដីនោះបានប្រើប្រាស់ដោយម្ចាស់បំណុលដោយរបៀបណា ។ យោងតាម មាត្រា ២១២ បានចែងថា ម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ពីទ្រព្យនោះដូចផលុបភោគដែរ លុះត្រាតែមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាដាក់បញ្ចាំ ។ ក្នុងលក្ខខណ្ឌនេះម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិអាស្រ័យផល ឬមានសិទ្ធិថែរក្សាទ្រព្យនោះដូចជាទ្រព្យរបស់ខ្លួន ដូច្នេះម្ចាស់បំណុលមានភារកិច្ចថែរក្សាទ្រព្យនោះ ហើយតាមពិតត្រូវទូទាត់អោយកូនបំណុល ឬម្ចាស់ដើមវិញចំពោះការខូចខាតទាំងឡាយលើទ្រព្យនោះដែលបង្កឡើង (ដោយម្ចាស់បំណុលដោយដាត់ចេញនូវចំនួនប្រាក់បំណុលដែលកូនបំណុលនៅជំពាក់) ។ ដូច្នេះវាច្បាស់ថាច្បាប់អនុញ្ញាតិឲ្យម្ចាស់បំណុលដែលកាន់កាប់ទ្រព្យក្រោមកិច្ចសន្យាដាក់បញ្ចាំអចលនវត្ថុ អាចប្រើប្រាស់ទ្រព្យនោះយ៉ាងជាក់ស្តែងសំរាប់គោលបំណងរបស់ខ្លួន ក្នុងលក្ខខណ្ឌកុំអោយតែបង្កឲ្យខូចខាតដល់ទ្រព្យនោះ ។ ប្រសិនបើវាជាផ្ទះម្ចាស់បំណុលអាចនៅក្នុងផ្ទះបាន ហើយប្រសិនបើវាជាដីម្ចាស់បំណុលអាចដាំដំណាំលើដីនោះដើម្បីទទួលយកផលផ្ទាល់ខ្លួន។ ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយពេលបានសងបំណុលរួច ពេលនោះម្ចាស់បំណុលត្រូវឈប់ប្រើទ្រព្យនោះហើយត្រូវបង្វិលអោយកូនបំណុលវិញ។

២.២.៦ ការរលត់សិទ្ធិនៃការដាក់បញ្ចាំ

ដើម្បីបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដាក់បញ្ចាំ កូនបំណុលត្រូវបង្ហាញឯកសារបញ្ជាក់ថាខ្លួនបានសងបំណុលឲ្យទៅម្ចាស់បំណុលរួចរាល់ហើយ និងឲ្យមេឃុំ ឬចៅសង្កាត់ រួមជាមួយនឹងម្ចាស់បំណុលនិងសាក្សីពីរនាក់ ចុះហត្ថលេខាលើឯកសារនោះ ។[២៦] ទន្ទឹមនឹងការរលត់សិទ្ធិនៃការដាក់បញ្ចាំនេះកាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធក៏ត្រូវតែកើតមានផងដែរ ។ ទាក់ទងនឹងបញ្ហាពន្ធ ឬអាករផ្សេងៗលើដីដែលបានដាក់ធានាគឺជាបន្ទុករបស់កូនបំណុល លើកលែងតែភាគីទាំងឡាយមានការព្រមព្រៀងគ្នាផ្សេងពីនេះ។[២៧]

---

២៦. មាត្រា ២១៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

២៧. មាត្រា ២១៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ជាការសំខាន់ខ្លាំងណាស់ដែលមនុស្សមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ដីរបស់ខ្លួន ដើម្បីដាក់ធានាការសងបំណុលដោយដីនោះនៅតែជាកម្មសិទ្ធិខ្លួនដដែល ហើយពេលខ្លះថែមទាំងអាចមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ដីនោះដើម្បីរកប្រាក់សងបំណុលទៀតផង។ ដូចយើងបានឃើញរួចមកហើយនៅក្នុងអត្ថបទខាងលើនេះ ច្បាប់ភូមិបាល និងក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានកំណត់នូវវិធីសាស្ត្រផ្សេងៗគ្នាដោយអនុញ្ញាតឲ្យម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករ នៃដីមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ដីរបស់ខ្លួនជាទ្រព្យធានាសំរាប់ការសងបំណុល ។ ចំណុចរួមមួយនៃវិធីសាស្ត្រទាំងនេះ គឺជាផលប្រយោជន៍ដែលដាក់ធានាត្រូវតែចុះបញ្ជីនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ។

ជាការពិតការដាក់ធានានេះមិនអាចចុះបញ្ជីបានទេ ប្រសិនបើដីនោះមិនទាន់បានចុះបញ្ជី។ ជាក់ស្តែងប្រាតិភោគប្រាត្យក្សកម្ពុជា យើងបច្ចុប្បន្នយើងឃើញថាករណីហ៊ីប៉ូតែកគឺមានតែនៅក្នុងច្បាប់ប៉ុន្តែការអនុវត្ត គឺពុំសូវមានទេហើយចំណែកការបញ្ចាំអលនវត្ថុវិញ យើងឃើញថាមានអនុវត្តយ៉ាងផុសផុល ។ ប៉ុន្តែការដាក់បញ្ចាំអចលនវត្ថុនេះយើងសង្កេតឃើញថាពុំទាន់បានធ្វើឡើងឲ្យសមស្របទៅតាមបញ្ញត្តិច្បាប់ដែលមានជាធរមាននៅឡើយទេ ដោយហេតុថាស្ថានភាពនៃអចលនវត្ថុរបស់ប្រទេសកម្ពុជាសព្វថ្ងៃ ពុំទាន់បានចុះបញ្ជីលើសិទ្ធិកាន់កាន់ឲ្យបានទូលំទូលាយនៅឡើយម្យ៉ាងទៀតរាល់លិខិតបទដ្ឋានដែលយើងប្រើប្រាស់សព្វថ្ងៃពុំទាន់មានអនុវត្តឲ្យបានទូលំទូលាយ ពីមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច ជាហេតុធ្វើឲ្យប្រព័ន្ធនៃការដាក់ទ្រព្យបញ្ចាំអលចនវត្ថុនូវកម្ពុជាពុំទាន់បានធ្វើឲ្យមានលក្ខណៈល្អប្រសើរ ។

យើងសង្ឃឹមថាអនាគត់ដ៏ខ្លីខាងមុខប្រទេសកម្ពុជាយើងនឹងមានការរីកចំរើនខាងប្រើប្រាស់នូវប្រព័ន្ធដាក់ទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាអចលនវត្ថុដើម្បីដាក់ធានាបំណុល ដោយមានការចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវស្របតាមបញ្ញត្តិច្បាប់ ៕

គន្ថនិទ្ទេស

-ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ២០០៧ ។

-ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី, ២០០៦ ។

-ច្បាប់ភូមិបាល, ២០០១ ។

-ប្រកាសអន្តរក្រសួង លេខ ៣០ កយដសន.ប្រក/១៣ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣ រវាងក្រសួងយុត្តិធម៌ និងក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។

-ហាប់ ផល្វី. *កម្រងអត្ថបទច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី* , ២០១០ ។

-ហាប់ ផល្វី. *ឯកសារមេរៀន នីតិទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន,* ២០១១ ។