សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ហ៊ីប៉ូតែកជម្ងឺតា

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី២៣ មីនា ឆ្នាំ២០២២ ដល់ថ្ងៃទី២៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២២

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ៖ **ហ៊ី ខេងចូវ**

សាន សុម៉ានិត

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

លោក ញឹក ឧត្តី

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី ២២

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៨

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២២

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

ជាកិច្ចចាប់ផ្តើមយើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ដែលមាន ខ្ញុំបាទឈ្មោះ **ហ៊ូ ខេងចូវ** និងនាងខ្ញុំឈ្មោះ **សាន សុម៉ានិត** ជានិស្សិតបញ្ចប់ការសិក្សា ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ ជំនាន់ទី ២២ ក្នុងឆ្នាំសិក្សា ២០១៨ - ២០២២ នៃសាកលវិទ្យាល័យ ភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។

សូមលំអោនកាយគោរពនិងថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុត ជូនចំពោះ៖

- លោកឪពុក **ហ៊ូ លីសុផាសិត** និង អ្នកម្តាយ **ព្រាប សុខខេង**
- លោកឪពុក **សាន សុផល** និងអ្នកម្តាយ **អៀង ផល្លី**

យើងខ្ញុំទាំងពីរដែលជានិស្សិត និងជាកូន មានវត្តមាននៅថ្ងៃនេះក៏ដោយសារលោកអ្នកមានគុណទាំងពីរ ដែលបានផ្តល់កំណើត ចិញ្ចឹម បីបាច់ថែរក្សា និងបានផ្គត់ផ្គង់គ្រប់សព្វបែបយ៉ាងដល់ការសិក្សារបស់កូនៗតាំងពីថ្នាក់មតេយ្យ រហូតដល់ថ្នាក់មហាវិទ្យាល័យ។ លើសពីនេះ នៅក្នុងការរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ លោកទាំងពីរតែងតែ អប់រំ ទូន្មាន ប្រៀនប្រដៅ និងយកចិត្តទុកដាក់ខ្វាយខ្វល់ពីសុខភាពរបស់កូនពោពេញដោយភាពកក់ក្តៅគ្រប់ពេលវេលា និងប្រកប ដោយព្រហ្មវិហារធម៌ទាំងបួនដល់កូនជានិច្ច។ គុណបំណាច់ដ៏ធំធេងរបស់អ្នកមានគុណទាំងពីរនេះហើយ កូនគ្មានថ្ងៃ អាចតបស្នងដល់លោកទាំងពីរបានអស់ឡើយក្នុងមួយជីវិតនេះ ប៉ុន្តែដើម្បីគោរពនិងសម្តែងនូវការដឹងគុណរបស់លោកទាំងពីរកូននឹងព្យាយាមខិតខំសិក្សាប្រកបដោយការយកចិត្តទុកដាក់ និងធ្វើខ្លួនឱ្យក្លាយជាពលរដ្ឋល្អនៅក្នុងសង្គមដើម្បីជាសសរទ្រូងនៃប្រទេសជាតិ។

សូមថ្លែងអំណរគុណចំពោះ **ឯកឧត្តម សារិន វណ្ណា** ជាប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ ដែលបានអនុញ្ញាតឱ្យយើងខ្ញុំទាំងពីរបានចុះស្រាវជ្រាវឯកសារទាក់ទងនឹងប្រធានបទរបស់យើងខ្ញុំ។ អំឡុងពេលនៃការចុះស្រាវជ្រាវនេះ យើងខ្ញុំបានទទួលមកវិញនូវការកើនឡើងនូវគំនិតច្រើនជាងមុន និងមានឯកសារគ្រប់គ្រាន់ដើម្បីសរសេរសារណា និងការពារបញ្ចប់ការសិក្សារបស់យើងខ្ញុំ។

សូមថ្លែងអំណរគុណចំពោះ **លោកសាស្ត្រចារ្យ ញឹក ឧទ្ធី** ជាប្រធានការិយាល័យស្រាវជ្រាវ និងជាសាស្ត្រចារ្យដឹកនាំក្នុងការសរសេរសារណារបស់ក្រុមយើងខ្ញុំ ដែលតែងតែផ្តល់នូវគំនិតយោបល់ដ៏សម្បូរបែប ការលះបង់នូវពេលវេលាដ៏មានតម្លៃក្នុងការពិនិត្យ កែតម្រូវ គ្រប់ដំណាក់

កាលនៃការសរសេរ និងការផ្តល់នូវពុទ្ធិ ប្រកបដោយភាពហ្មត់ចត់ និងការយកចិត្តទុកដាក់ខ្ពស់ ហើយលោកក៏ជាចំណែកមួយដែលជួយឱ្យការសរសេរនេះ អាចបញ្ចប់ទៅបានដោយរលូនផងដែរ។

ជាទីបញ្ចប់យើងខ្ញុំសូមគោរពជូនពរដល់ លោកឪពុក អ្នកម្តាយ លោកសាស្ត្រាចារ្យ ញឹក វុទ្ធី ព្រមទាំង លោក លោកស្រី សាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់គ្រប់មុខវិជ្ជាដែលផ្តល់ចំណេះដល់យើងខ្ញុំទាំងពីរ តាំងពីឆ្នាំដំបូងនៃការសិក្សា រហូតដល់បញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនេះ ឱ្យជួបប្រទះតែសេចក្តីសុខ មានសុខភាពល្អ សុភមង្គល ទទួលបាន ជោគជ័យគ្រប់ការងារ ព្រមទាំងជួបនូវពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការគឺ **អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ** កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

ក្នុងនាមយើងខ្ញុំជានិស្សិតដែលកំពុងសិក្សាបរិញ្ញាបត្រ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ ឆ្នាំទី៤ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចអស់រយៈពេលជិត៤ឆ្នាំ យើងខ្ញុំទាំងពីរមានការចាប់អារម្មណ៍យ៉ាងខ្លាំងទៅលើប្រធានមួយដែលនិយាយអំពី ហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា ដែលត្រូវបានគេទទួលស្គាល់ថាជាវិធីដាក់បន្ទុកលើអចលនទ្រព្យដែលបានប្រើប្រាស់ជាទូទៅសម្រាប់ធានានូវកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជាប់បំណុល។ សារណាអំពីប្រធានបទ ហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា នេះមិនមែនជារឿងថ្មីនោះទេ។ ហ៊ីប៉ូតែក បានជ្រៀតខ្លួនចូលមកប្រទេសកម្ពុជាចាប់តាំងពីឆ្នាំ១៩២០ មានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ១៩២០ ដែលកាលនោះហ៊ីប៉ូតែកគេចែងមានតែ៣មាត្រាតែប៉ុណ្ណោះ។ ក្រោយមក ឃើញមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ មាន៧មាត្រា ហើយក្រោយមកទៀត ក៏មានចែងនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ផងដែរ តែមិនបានប៉ុន្មានឆ្នាំ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ត្រូវបានវិសោធនកម្មនូវបទប្បញ្ញត្តិមួយចំនួន ក្នុងនោះហ៊ីប៉ូតែកដែលមានចែងក្នុងច្បាប់ភូមិបាល ក្នុងជំពូកទី១២ ត្រូវបានលុបចោលទាំងស្រុង ហើយត្រូវបានជំនួសដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧វិញ ដែលក្នុងនោះមានបញ្ញត្តិថ្មីមួយចំនួនត្រូវបានបង្កើតឡើងដើម្បីស្របទៅនឹងបរិបទនៃសង្គមខ្មែរយើង។ ដូច្នេះ យើងឃើញថាវិធានក្នុងការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកនៅមានការខ្វះចន្លោះច្រើន ដែលជាហេតុនៅពេលដែលអនុវត្តជាក់ស្តែងមិនអាចទៅរួច តែក្រោយមករហូតដល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ លែងស្ថិតនៅក្រោមឥទ្ធិពលរបស់បារាំងទៀតហើយ លើកនេះគឺមានការជ្រោមជ្រែង ការគាំទ្រ និងការតាក់តែងលើវិស័យយុត្តិធម៌ដោយហៅថា សហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិប្រទេសជប៉ុន ដែលហៅថា ចៃកា។ ដោយបានជួយសម្រួលក្នុងការរៀបចំវិធានហ៊ីប៉ូតែកនេះឱ្យមានលក្ខណៈសម្បូរបែប និងទំនើប ហើយមានលក្ខណៈអាចអនុវត្តទៅបាន។

សារណាមួយនេះ ដែលផ្តោតទៅលើប្រធានបទ ហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា ដែលជាផ្នែកមួយនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស ជាសិទ្ធិដែលត្រូវបានប្រើប្រាស់ច្រើនជាងគេក្នុងចំណោមសិទ្ធិទាំង៥ ទាំងក្នុងធនាគារ និងគ្រឹស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ។ ហើយបើយើងងាកមកមើលទិដ្ឋភាពជាក់ស្តែងនៅក្នុងការរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរមួយចំនួនគឺគេចមិនផុតឡើយពីការយកវត្ថុដែលជាអចលនទ្រព្យរបស់ខ្លួន ឬតតិយជន ទៅធានាជាមួយម្ចាស់បំណុលណាម្នាក់ ដើម្បីទទួលបានមកវិញពីអត្ថប្រយោជន៍លើអចលទ្រព្យរបស់ខ្លួនយកមកប្រើប្រាស់ឱ្យអស់ពីលទ្ធភាពតាមត្រូវការរបស់ខ្លួន ប៉ុន្តែពេលខ្លះគាត់នៅ

មានការខ្វះខាតទៅលើការយល់ដឹងអំពីការរៀបចំឯកសារ បែបបទ ក៏ដូចជានីតិវិធីក្នុងការចុះបញ្ជី ដែលជាមូលហេតុមិនអាចឱ្យពួកគាត់ជ្រើសរើសយកហ៊ីប៉ូតែកមកប្រើប្រាស់បាន ហេតុដូចនេះ ដោយយល់ឃើញពីសារៈសំខាន់នៃហ៊ីប៉ូតែក និងដើម្បីចែករំលែកនូវចំណេះដឹងដែលពួកយើងបាន ខិតខំធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវមកនេះ ដែលជាហេតុជម្រុញឱ្យពួកខ្ញុំសម្រេចចិត្តជ្រើសរើសយកប្រធានបទមួយនេះមកធ្វើការចែករំលែក។

គោលបំណងនៃសារណានេះ យើងខ្ញុំសង្ឃឹមយ៉ាងមុតមាំថារបាយការណ៍បញ្ចប់ការសិក្សាមួយនេះនឹងជាជំនួយដល់និស្សិត អ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវ ឱ្យបានយល់ដឹងកាន់តែច្បាស់ និងស៊ីជម្រៅអំពីប្រធានបទនេះ ដោយយើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបកស្រាយលម្អិតអំពីហ៊ីប៉ូតែកធម្មតាតែប៉ុណ្ណោះ ចំណែកឯហ៊ីប៉ូតែកដើម្បីធានាបំណុលអណ្តែត ដែលជាប្រភេទមួយនៃហ៊ីប៉ូតែកផងដែរយើងខ្ញុំសុំមិនលើកយកមកនិយាយ។ នៅក្នុងសារណានេះ យើងខ្ញុំបានពឹងផ្អែកទៅលើក្រមរដ្ឋប្បវេណីជាគោល និងឯកសារច្បាប់ជាច្រើនបន្ថែមទៀត ក៏ដូចជាការពន្យល់បន្ថែមពីមេធាវីផងដែរ ដោយផ្សារភ្ជាប់ទាំងទ្រឹស្តីការរៀបចំឯកសារក្នុងការចុះបញ្ជី ក៏ដូចជានីតិវិធីក្នុងការចុះបញ្ជី។

ជាចុងបញ្ចប់ យើងខ្ញុំទាំងពីរពិតជាមានមានមោទនភាពយ៉ាងក្រៃលែងដែលបានចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃ សិក្សាស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទ ហ៊ីប៉ូតែកធម្មតានេះ។ ហើយយើងខ្ញុំសង្ឃឹមថាយ៉ាងមុតមាំថា សារណាមួយនេះ នឹងក្លាយទៅជាចំណេះដឹងថ្មីរបស់អ្នកអានទាំងឡាយ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ យើងខ្ញុំក៏សូមធ្វើការអភ័យទោសទុកជាមុនផងដែរប្រសិនបើមានលេចចេញនូវចន្លោះខ្វះខាតដោយប្រការណាមួយ ហើយរីករាយទទួលយកនូវមតិរិះគន់ក្នុងន័យស្ថាបនា ពីសំណាក់ឯកឧត្តម អស់លោក លោកស្រី សាស្ត្រាចារ្យ និងមិត្តអ្នកអាន ដោយក្តីសោមនស្ស។

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម ១

ជំពូកទី១
របបគតិយុត្តនៃការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា

ផ្នែកទី១. និយមន័យ និងលក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា.................. ៣

កថាភាគទី១. និយមន័យ ៣

កថាភាគទី២. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ៤

២.១. លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក...៤

២.១.១. ការព្រមព្រៀង...៤

២.១.២. សមត្ថភាពជាភាគី ៥

២.២. កម្មវត្ថុនៃការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ៦

២.២.១. អចលនវត្ថុ...៦

២.២.២. សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងផលុបភោគ ៧

២.២.៣. ទ្រព្យផ្សេងទៀតកំណត់ដោយច្បាប់ពិសេស ១១

កថាភាគទី៣. លក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក............................ ១២

៣.១. លក្ខខណ្ឌតាំងនៃកិច្ចសន្យា ១២

៣.១.១. ការតាក់តែងជាលិខិតយថាភូត... ១៣

៣.១.២. ការចុះបញ្ជីសុរិយោដី ១៤

ផ្នែកទី២. អានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែក ១៤

កថាភាគទី១. ទំហំនៃអានុភាពហ៊ីប៉ូតែក ១៥

១.១. លើអាគារដែលភ្ជាប់ទៅនឹងដី ១៥
១.២. អានុភាពលើផល ១៦
១.៣. អានុភាពលើអាគារដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់តតិយជន ១៦
កថាភាគទី២. ឧបាទេសកម្មលើវត្ថុ ១៦
កថាភាគទី៣. សិទ្ធិទាមទារសំណងរបស់អ្នកធានាដោយវត្ថុ ១៧
កថាភាគទី៤. លំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែក ១៩
កថាភាគទី៥. ទំហំនៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា ២០

ជំពូកទី២

ការអនុវត្ត ការចាត់ចែង និងការរលត់ហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា

ផ្នែកទី១. យន្តការនៃការអនុវត្តសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែក ២២
កថាភាគទី១. ការលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុ ២៣
១.១. ការរឹបអូស ២៣
១.២. ការលក់ ២៤
១.៣. ការចែកចំណែក ២៥
កថាភាគទី២. ភាគីដែលអាចក្លាយជាអ្នកទិញនៅពេលអនុវត្ត ២៦
២.១. ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ឬអ្នកធានាដោយវត្ថុ ២៦
២.២. កូនបំណុលហ៊ីប៉ូតែក ២៦
២.៣. តតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្ម ២៧
កថាភាគទី៣. ការលក់ដោយបង្ខំនូវអាគារដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់តតិយជន ២៨
៣.១. ករណីមិនអាចលក់ដោយបង្ខំបាន ២៨
៣.២. ករណីអាចលក់ដោយបង្ខំបាន ២៩
កថាភាគទី៤. សិទ្ធិរបស់តតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្ម ២៩
កថាភាគទី៥. ការអនុវត្តដោយបង្ខំករណីម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកច្រើននាក់ ៣០
កថាភាគទី៦. ហ៊ីប៉ូតែករួម ៣៣

៦.១. ករណីនៃការចែកចំណែកព្រមគ្នា ៣៣
៦.២. ករណីនៃការចែកចំណែកមិនព្រមគ្នា ៣៥
ផ្នែកទី២. ការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា ៣៧
កថាភាគទី១. ប្រភេទនៃការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក ៣៧
១.១. ហ៊ីប៉ូតែកបន្ត ៣៨
១.២. អនុប្បទាន ឬការបោះបង់ហ៊ីប៉ូតែក ៣៨
១.៣. អនុប្បទាន ឬការបោះបង់ និងការផ្លាស់ប្តូរនូវលំដាប់ហ៊ីប៉ូតែក ៤០
កថាភាគទី២. លក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាព ៤០
កថាភាគទី៣. ការរលត់នៃហ៊ីប៉ូតែក ៤១
៣.១. ការរលត់នៃកិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកដោយការទាមទារ ៤២
៣.២. ការរលត់ដោយអាជ្ញាយុកាល ៤២

ជំពូកទី៣

ការរៀបចំឯកសារ និងការចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិលើហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា

ផ្នែកទី១. ការរៀបចំឯកសារនៅក្នុងការបង្កើតសិទ្ធិលើហ៊ីប៉ូតែក ៤៤
កថាភាគទី១. ហ៊ីប៉ូតែកលើកម្មសិទ្ធិ ៤៤
១.១. កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ ៤៤
១.១.១. និយមន័យ ៤៤
១.១.២. ចំណុចដែលត្រូវសរសេរក្នុងកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ ៤៥
១.២. កិច្ចសន្យាបង្កើតសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែក ៤៦
១.២.១. និយមន័យ ៤៦
១.២.២. ចំណុចដែលត្រូវសរសេរ ៤៧
១.៣. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ៤៧
១.៣.១. ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី ៤៨
១.៣.២. ចំណុចដែលត្រូវសរសេរ ៤៨
១.៤. ឯកសារភ្ជាប់សម្រាប់ការចុះបញ្ជី ៤៩

ផ្នែកទី២. ដំណាក់កាលនៃការចុះបញ្ជី ៥០

កថាភាគទី១. ដំណាក់កាលព្រមព្រៀងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ៥១

កថាភាគទី២. ការបញ្ជាក់ពីភាពត្រឹមត្រូវនៃកិច្ចសន្យា ៥១

កថាភាគទី៣. ដំណាក់កាលនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ៥២

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ៥៣

អនុសាសន៍ ៥៥

ឯកសារយោង

ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

សេចក្តីផ្តើម

១. លំនាំបញ្ហា

ហ៊ីប៉ូតែក គឺជាប្រភេទមួយនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សដែលក្នុងនោះម្ចាស់បំណុល មានសិទ្ធិអាទិភាពក្នុងការទទួលបានការសងមុនម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ហើយកូនបំណុលដែលយកអចលនទ្រព្យ ឬអាចជាសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យ ដូចជាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ របស់គាត់មកធ្វើជាការធានាកាតព្វកិច្ច ប៉ុន្តែវាអាចជាទ្រព្យរបស់តតិយជនផងដែរ មានន័យថា ការធានាដោយវត្ថុដោយតតិយជន។ ដូច្នេះ ក្រៅពីកូនបំណុលដែលមានកាតព្វកិច្ចចម្បងនឹងក៏អាចមានតតិយជនផ្សេងទៀតដែលគាត់ស្ម័គ្រចិត្តចូលមកធានាកាតព្វកិច្ចជំនួសឱ្យកូនបំណុល នឹងបានដែរ ប៉ុន្តែគាត់យកទ្រព្យរបស់គាត់ខ្លួនឯងមកធានាឱ្យកូនបំណុល ដោយហេតុថា កូនបំណុលគាត់ អត់មានទ្រព្យដើម្បីយកមកធានាកាតព្វកិច្ច។ ជារួមមកវិញ យើងឃើញថា សញ្ញាណមួយនេះអត់ថ្មីនោះទេ ឃើញថាប្រជាពលរដ្ឋទាំងអស់ភាគច្រើនក្នុងសង្គមកម្ពុជារបស់យើងមានប្រើប្រាស់ហើយ ប៉ុន្តែប្រើប្រាស់ពេលខ្លះទាំងមិនដឹងខ្លួនថាវាជាហ៊ីប៉ូតែកទៀតផង។

កន្លងទៅមានការប្រើប្រាស់ជាការដាក់ធានា ការបញ្ចាំ នៅក្នុងអំឡុងពេលនៃការអនុវត្តច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ឆ្នាំ១៩៩២ ជាដើម គឺមានការអនុវត្តការដាក់ធានា និងការបញ្ចាំ គឺពេញនិយមបំផុត ប៉ុន្តែហ៊ីប៉ូតែកពុំមានការអនុវត្តទេដោយសារវាមានភាពរាំងស្ទះមួយចំនួន ដែលជាឧបសគ្គក្នុងការមិនអាចអនុវត្តបាន។ ប៉ុន្តែនាពេលបច្ចុប្បន្ន ហ៊ីប៉ូតែក គឺត្រូវបានយកមកប្រើប្រាស់ច្រើនជាងគេគឺទាំង ធនាគារ និងគ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ។

២. ចំណោទបញ្ហា

ស្របពេលដែលកំណើនសេវាកម្មផ្តល់កម្ចីឥណទានដោយមានការធានាដោយវត្ថុ ហ៊ីប៉ូតែកមានការកើនឡើងផងនោះ ក៏នៅមានប្រជាជនជាច្រើននៅមិនទាន់យល់ និងស្គាល់ច្បាស់នៅឡើយថាតើហ៊ីប៉ូតែកជាអ្វី។ ដោយមើលឃើញពីសក្តានុពលធនាគារ ក៏ដូចជាស្ថាប័នផ្តល់ប្រាក់កម្ចី ព្រមទាំងតម្រូវការហិរញ្ញវត្ថុក្នុងជីវភាព និងការពង្រីកអាជីវកម្មពីសំណាក់ប្រជាជនដែលមានបំណងចង់ប្រើប្រាស់ប្រតិបត្តិប្រាតិភោគហ៊ីប៉ូតែក។ ដូច្នេះ ចំណោទបញ្ហានៃសារណាមួយនេះយើងនឹងផ្តោតទៅលើ៖

- ដូចម្តេចដែលហៅថាហ៊ីប៉ូតែក?
- តើគេអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកដោយរបៀបណាខ្លះ?

- ដំណាក់កាលនៃការចុះបញ្ជីបង្កើតសិទ្ធិលើហ៊ីប៉ូតែកត្រូវធ្វើដូចម្តេច?

៣. គោលបំណង

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ គឺមានគោលបំណងនៅក្នុងការចូលរួមចំណែក ផ្តល់គំនិត និង ចំណេះដឹងដែលយើងទាំងពីរបានទទួលបាននៅក្នុងរយៈពេល៤ឆ្នាំនេះ និងចំណេះដឹងខ្លះៗដែល បានមកពីការស្រាវជ្រាវបន្ថែមក្នុងអំឡុងពេលតាក់តែងសារណានេះទៅដល់ប្អូនៗនិស្សិតដែលមាន ចំណាប់អារម្មណ៍ក្នុងការសិក្សាអំពី ហ៊ីប៉ូតែក។ តាមរយៈការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ ក្រុមយើងខ្ញុំនឹង មានការបកស្រាយ ការពន្យល់យ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុតពីយើងពួកខ្ញុំទៅលើចំណុលសំខាន់ៗដូចដែល បានរៀបរាប់ខាងលើ។

៤. ដែនកំណត់ និងវិសាលភាព

យើងឃើញថាបច្ចុប្បន្ន ហ៊ីប៉ូតែក គឺប្រជាជនកម្ពុជាស្ទើរតែគ្រប់តំបន់បានស្គាល់អំពី ហ៊ីប៉ូតែក។ ម្យ៉ាងវិញទៀតវាបានកកើតឡើងតាំងពីក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ១៩២០ មកដល់ក្រមរដ្ឋ ប្បវេណី២០០៧ ក៏ប៉ុន្តែដែនកំណត់នៃសារណាមួយនេះគឺយើងបរិយាយ ទាក់ទងតែជាមួយក្រមរដ្ឋ ប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ តែប៉ុណ្ណោះ។ ដូច្នេះដើម្បីឱ្យសារណាមួយនេះអាចទុកធ្វើជាឯកសារមួយដែលមាន ប្រយោជន៍ និងអាចយកមកប្រើប្រាស់ជាឯកសារជំនួយបាន យើងទាំងពីរនាក់ក៏បានកំណត់វិសាល ភាពត្រឹមបរិបទនៃ "ប្រទេសកម្ពុជា និងហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា"។

៥. សារសំខាន់នៃការសិក្សា

ការយល់ដឹងអំពី ហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា គឺជារឿងមួយដែលចាំបាច់ និងសំខាន់បំផុត ដោយផ្អែក តាមកំណត់ ការអនុវត្តជាក់ស្តែង។ យើងឃើញថា ប្រតិបត្តិការបង្កើតសិទ្ធិប្រាតិភោគដែលធានា កាតព្វកិច្ចដោយហ៊ីប៉ូតែក គឺត្រូវបង្កើតជាច្រើនស្របតាមតម្រូវការសេដ្ឋកិច្ចរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ហើយ ពិសេសទៅទៀត គឺកូនបំណុលមិនចាំបាច់ធ្វើការផ្ទេរការកាន់កាប់ទ្រព្យដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក ទៅឱ្យម្ចាស់បំណុលឡើយ។

៦. រចនាសម្ព័ន្ធ៖

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះត្រូវបានបែងចែកជាបីជំពូកមានដូចខាងក្រោម៖

ជំពូកទី១៖ របបគតិយុត្តនៃការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា

ជំពូកទី២៖ ការអនុវត្ត ការចាត់ចែង និងការរលត់ហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា

ជំពូកទី៣៖ ការរៀបចំឯកសារ និងការចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិលើហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា

ជំពូកទី១

របបគតិយុត្តនៃការបង្កើត
ហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា

ជំពូកទី១
របបគតិយុត្តនៃការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា

របបគតិយុត្តហ៊ីប៉ូតែក ត្រូវបានបង្កើតឡើងសម្រាប់ជាមធ្យោបាយធានាបំណុល ដែលមានលក្ខណៈជាសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សតាមការព្រមព្រមព្រៀង ដោយម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមានសិទ្ធិទទួលបានការសងចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួនដោយមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ចំពោះអចលនវត្ថុដែលបានដាក់ធានាប្រាតិភោគនៃកាតព្វកិច្ច ដោយកូនបំណុល ឬតតិយជនដែលមានលក្ខណៈជាការមិនផ្ទេរការកាន់កាប់ ដោយរាប់បញ្ចូលទាំងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគលើកលែងតែមានច្បាប់ពិសេសដោយឡែក ទើបអាចយកទ្រព្យសម្បត្តិផ្សេងក្រៅពីនេះ មកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក។

ផ្នែកទី១. និយមន័យ និងលក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

កថាភាគទី១. និយមន័យ

ចំពោះការកំណត់អំពីនិយមន័យ ហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា គឺជាប្រភេទមួយនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សដែលកូនបំណុល ឬ តតិយជនដែលបានយកទ្រព្យសម្បត្តិមកដាក់ហ៊ីប៉ូតែក និងម្ចាស់បំណុលបានព្រមព្រៀងគ្នាបង្កើតជាបន្ទុកមួយនៅលើទ្រព្យរបស់ខ្លួន ដើម្បីធានាកាតព្វកិច្ចមានកំណត់ដែលមានចំពោះម្ចាស់បំណុលដោយមិនមានការផ្ទេរនូវការកាន់កាប់ទ្រព្យនោះទៅឱ្យម្ចាស់បំណុលឡើយ[1]។

ក្នុងន័យនេះយើងឃើញថា ហ៊ីប៉ូតែកគឺជារបបគតិយុត្តមួយដែលបង្កើតឡើងដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍របស់ម្ចាស់បំណុល បានន័យថា គឺផ្តល់ឱ្យម្ចាស់បំណុលនូវសិទ្ធិទទួលការសងចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួន ដោយមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ចំពោះអចលនវត្ថុដែលបានដាក់ជាប្រាតិភោគធានាកាតព្វកិច្ច ដោយកូនបំណុល ឬតតិយជនដោយមិនផ្ទេរការកាន់កាប់[2]។ លក្ខណៈពិសេសរបស់ហ៊ីប៉ូតែក គឺត្រង់ថា ហ៊ីប៉ូតែកអាចធ្វើបានច្រើនដងបន្តបន្ទាប់គ្នាលើទ្រព្យតែមួយបាន។ ម្ចាស់បំណុលម្នាក់ៗប្រើសិទ្ធិតាមលំដាប់អាទិភាពនៃការចុះហត្ថលេខាចារិកលើហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួន។ ជាករណីលើកលែង ទ្រព្យដែលត្រូវបានជាប់បញ្ចាំ មិនអាចយកមកដាក់ហ៊ីប៉ូតែកបាន

[1] មាត្រា ៨៤៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

[2] មាត្រា ៨៤៣ សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗ ឆ្នាំ ២០១០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

ទេ។ ក្រៅពីគោលបំណងនៃការការពារម្ចាស់បំណុល ការធានាតាមរយៈហ៊ីប៉ូតែកក៏ការពារកូនបំណុលផងដែរ តាមរយៈការអនុញ្ញាតឱ្យកូនបំណុលប្រើប្រាស់ឱ្យអស់ពីលទ្ធភាពពីតម្លៃនៃវត្ថុ ដូចជាការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកច្រើនដងលើវត្ថុតែមួយ ហើយលំដាប់អាទិភាពត្រូវបានកំណត់យកពេលវេលានៃការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែក ដោយមិនតម្រូវឱ្យផ្ទេរនូវប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនឡើយ[3]។

ឧទាហរណ៍៖ លោក A គឺជាម្ចាស់បំណុលរបស់លោក B ចំនួន ៣០ ០០០ ដុល្លារ។ លោក B បានយកអចលនវត្ថុ L ទៅដាក់ហ៊ីប៉ូតែកឱ្យលោក A ដើម្បីធានាបំណុល។ ក្នុងពេលនោះផងដែរ លោក B ក៏មានម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀតគឺ លោក C លោក D និងលោក E ។ បើដល់ពេលកំណត់សងហើយ លោក B មិនមានប្រាក់សងទេនោះ លោក A ដែលជាម្ចាស់បំណុល អាចអនុវត្តសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនចំពោះដី L របស់លោក B ។ សន្មត់ថា អចលនវត្ថុ L នោះលក់បានតម្លៃ ១២០ ០០០ ដុល្លារ ។ ដូច្នេះ ប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់អចលនវត្ថុលើដី L ត្រូវយកមកសងលោក A ចំនួន ៣០ ០០០ ដុល្លារ តែប៉ុណ្ណោះ ។ ម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត នឹងមិនទទួលបាននូវសំណងដែលកើតចេញមកពីការលក់អចលនវត្ថុ L នោះទេ។ ប៉ុន្តែលោក C លោក D និងលោក E នៅតែអាចទាមទារសំណងពីលោក B ។

កថាភាគទី២. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

២.១. លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

លក្ខខណ្ឌសុពលភាព គឺជាលក្ខខណ្ឌដែលមានខ្លឹមសារដែលថា តើហ៊ីប៉ូតែកត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌ ឬតាមទម្រង់បែបណាទើបការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកមានសុពលភាព ឬអាចនិយាយបានថាមានអានុភាពរវាងម្ចាស់សិទ្ធិ អ្នកបង្កើត ឬតតិយជន។

២.១.១. ការព្រមព្រៀង

ហ៊ីប៉ូតែក ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងរវាងម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុល ឬតតិយជនដែលយកអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនមកដាក់ជាប្រាតិភោគ[4]។ បានន័យថា ការរៀបចំបង្កើតជាហ៊ីប៉ូតែក ត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌដូចគ្នាទៅនឹងកិច្ចសន្យាផ្សេងៗទៀតផងដែរ គឺត្រូវមានការព្រមព្រៀង

[3] សៀវភៅមេរៀននីតិរដ្ឋប្បវេណី លោកអ៊ីវ ប៉ូលី។

[4] មាត្រា ៨៤៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

ដោយពិតប្រាកដ និងដោយសេរី រវាងម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុល។ ផ្ទុយមកវិញ ប្រសិនបើមានវិការៈនៃការព្រមព្រៀងណាមួយ ដែលបានស្តែងឡើងនៅពេលរៀបចំកិច្ចសន្យានោះ កិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក គឺមិនអាចអនុវត្តបានឡើយ។ ហេតុនេះ ការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគីនៅក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក គឺជារឿងដ៏សំខាន់ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែកមានអានុភាពចំពោះម្ចាស់សិទ្ធិ កូនបំណុល ឬតតិយជន។

លក្ខខណ្ឌសុពលភាពក្នុងការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក គឺចាំបាច់ទាល់តែបង្កើតជាលិខិតយថាភូត។ ហើយដើម្បីបង្កើតឱ្យមានសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ការព្រមព្រៀងគ្នារវាងគូភាគី គឺកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែកនៅមិនទាន់មានអានុភាពនៅឡើយទេ។ តួយ៉ាង លិខិតយថាភូត និងការចុះបញ្ជី គឺជាលក្ខខណ្ឌដែលមិនអាចខ្វះបានក្នុងការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែកមានសុពលភាព និងអាចយកមកតតាំងបានជាមួយតតិយជន។ តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ហ៊ីប៉ូតែកត្រូវធ្វើតាមលិខិតយថាភូត ដែលលិខិតនេះត្រូវធ្វើតាមសារការី ឬ មន្ត្រីសាធារណៈដែលដាក់ឱ្យដំណើរការនូវការចុះបញ្ជី[5]។ ប៉ុន្តែនេះសម្រាប់ដីដែលមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិតែប៉ុណ្ណោះ ដែលត្រូវបានចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកនៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មសំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី/ខេត្ត។

២.១.២. សមត្ថភាពជាភាគី

បុគ្គលម្នាក់ៗមានសេរីភាព ក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈក៏ប៉ុន្តែ ដើម្បីឱ្យការបង្ហាញឆន្ទៈនេះប្រព្រឹត្តទៅបានប្រកបដោយប្រសិទ្ធិភាពមានភាពចាំបាច់ណាស់ ដែលគាត់ត្រូវមានសមត្ថភាពដែលអាចយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យលើលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពដែលខ្លួនធ្វើ។ ដើម្បីដឹងថា តើបុគ្គលម្នាក់ៗមានសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ ឬក៏ខ្វះសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈនោះ គឺត្រូវពិនិត្យមើលនូវលក្ខខណ្ឌក្នុងការវិនិច្ឆ័យដូចខាងក្រោម៖

តើបុគ្គលនោះអាចដឹងពីអត្ថន័យតាមផ្លូវច្បាប់នូវសកម្មភាពដែលខ្លួនបានធ្វើដែរឬទេ?

តើបុគ្គលនោះ អាចវិនិច្ឆ័យពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នូវសកម្មភាពដែលខ្លួនបានធ្វើដែរឬទេ?

ឧទាហរណ៍៖

[5] មាត្រា ៩ ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

បុគ្គលដែលអសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹងពីអត្ថន័យ និងអានុភាពនៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន ដោយសារការប្រើជាតិស្រវឹងឬសកម្រិត អាចចាត់ទុកថាគ្មានសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈបាន។

ម្យ៉ាងទៀតកិច្ចសន្យាត្រូវធ្វើឡើងដោយជនមានសមត្ថកិច្ច។ ជនមានសមត្ថកិច្ច គឺជាជន ដែលមិនត្រូវបានគេកម្រិតសមត្ថភាពនោះមានដូចជា អនីតិជន[6] (លើកលែងអនីតិជនដែលទទួលបានអត្តាធីនភាព) ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ[7] ជននៅក្រោមរបបហិតូបត្ថម្ភ[8]ជាដើម។ ការកម្រិតអំពីសមត្ថភាពរបស់ភាគីនេះ គឺមានគោលបំណងដើម្បីការពារកុំឱ្យមានការខូចខាតដែលកើតឡើងដោយសារការី ធ្វើជំនួញរបស់អ្នកដែលពុំមានសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការធ្វើសកម្មភាព។

ជាលទ្ធផល វាមានភាពចាំបាច់ណាស់ក្នុងការចាត់ចំណាត់ថ្នាក់បុគ្គលដែលមិនមានសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ និងកម្រិតនូវសមត្ថភាពរបស់ពួកគាត់ក្នុងការធ្វើសកម្មភាពដើម្បីការពារសិទ្ធិរបស់ពួកគាត់ និងដើម្បីរក្សាស្ថិរភាពនៃប្រតិបត្តិការជំនួញ។

២.២. កម្មវត្ថុនៃការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា

តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី វត្ថុដែលអាចដាក់ហ៊ីប៉ូតែកបានគឺមាន អចលនវត្ថុ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ និងទ្រព្យផ្សេងទៀតដែលមានចែងក្នុងច្បាប់ពិសេស[9]។

២.២.១. អចលនវត្ថុ

កម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក ត្រូវតែជាអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មសិទ្ធិ ឬ ចំណែកនៃកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់កូនបំណុល ឬ តតិយជន[10]។ អចលនវត្ថុដែលគេស្គាល់ក្រោមច្បាប់ជាមូលដ្ឋានថាជាដីធ្លី និងវត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន ដូចជាអាគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិ ជាអាទិ៍[11]។

យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក ជាគោលការណ៍វត្ថុដែលជាប់នឹងដី ឬវត្ថុដែលក្លាយជាភាគមួយនៃដី ជាពិសេស អាគារ ឬ សំណង់ដែលសង់នៅលើដី ហើយមិនអាចប្តូរកន្លែងបាន ឬពូជដែលសាបនៅលើដីដំណាំដែលបានដុះ រុក្ខជាតិដែលរស់នៅលើដី គឺ

[6] មាត្រា ១៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។
[7] មាត្រា ២៤-២៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។
[8] មាត្រា ២៨-៣១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។
[9] មាត្រា ៨៤៣.២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។
[10] មាត្រា ៨៤៣.១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។
[11] មាត្រា ១២០.២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

ជាសមាសភាគនៃដីនោះ លុះត្រាតែមិនបំបែកចេញពីដី ហើយមិនអាចក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិឯករាជ្យបានឡើយ លើកលែងតែមានបញ្ញត្តិផ្សេង។ ពឹងផ្អែកទៅលើមាត្រាខាងលើនេះ បានន័យថា អាគារដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក ពុំត្រូវបានចាត់ទុកអាគារនោះជាអចលនវត្ថុឯករាជ្យពីដីឡើយ។ ហេតុដូច្នេះ ប្រសិនបើហ៊ីប៉ូតែកត្រូវបានបង្កើតនៅលើដីមួយហើយ ជាគោលការណ៍ហ៊ីប៉ូតែក ត្រូវតែមានអានុភាពទៅលើដីដែលអាគារនោះស្ថិតនៅដោយស្វ័យប្រវត្តិ[12]។

លើសពីនេះទៅទៀត ដើម្បីបញ្ជាក់ថាអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកពិតជាម្ចាស់ទ្រព្យដែលដាក់ហ៊ីប៉ូតែក នីតិជាធរមានបានរំលេចចេញជាមាត្រាយ៉ាងច្បាស់ដោយបានចែងថា " មានតែអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជីសុរិយោដីទេ ទើបអាចជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក " តាមអត្ថន័យនៃមាត្រានេះមានន័យថា ទ្រព្យដែលអាចយកធ្វើជាកម្មវត្ថុត្រូវតែជាអចលនវត្ថុ និងបានចុះបញ្ជីសុរិយោដីរួចហើយ។ ដូចនេះ ទ្រព្យសម្បត្តិទាំងឡាយណាជាអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី មិនអាចយកមកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកបានឡើយ។ អចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជីនៅសុរិយោដីក្នុងន័យនេះ គឺជាអចលនវត្ថុដែលមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដែលចេញដោយ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់និងសុរិយោដីរាជធានី/ខេត្ត។

ឧទាហរណ៍៖ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលវត្ថុ , ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី (ជាអចលនទ្រព្យដែលមិនបានចុះបញ្ជី) ។ វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន[13]។ (ជាអចលនទ្រព្យដែលបានចុះបញ្ជី)

២.២.២. សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងផលុបភោគ

ក្រៅពីអចលនវត្ថុ ហ៊ីប៉ូតែកត្រូវបានទទួលស្គាល់ផងដែរឱ្យបង្កើតលើសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលកម្រិតត្រឹម សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងផលុបភោគ។ ហេតុផលដែលអនុញ្ញាតឱ្យអ្នកប្រើប្រាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬសិទ្ធិផលុបភោគ ដែលជាសិទ្ធិដែលមានលើដីរបស់អ្នកដទៃ មកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែក គឺដោយសារតែបញ្ញត្តិក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានចែងថា ប្រសិនបើអ្នកដែលមានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬសិទ្ធិផលុបភោគបានសង់សំណង់នៅលើដី ឬដាំរុក្ខជាតិ ឬដំណាំជាអាទិ៍ ដែលជាការអនុវត្តសិទ្ធិលើដីអ្នកដទៃ វត្ថុទាំងនេះមិនត្រូវបានក្លាយជាសមាសភាគនៃដីទេ ដែលមានន័យថា

[12] មាត្រា ១២២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

[13] សូមមើលឧបសម្ព័ន្ធទី១ អំពីគំរូប័ណ្ណសម្គាល់កម្មសិទ្ធិ។

ចំពោះអ្នកមានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬសិទ្ធិផលុបភោគ អាចប្រើប្រាស់អាគារ ដែលជាអចលនវត្ថុ បង្កើតសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកបាន[14]។

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាសិទ្ធិដែលកើតឡើងដោយដោយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ អនុលោមតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សំដៅទៅលើសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុរយៈពេលវែង ចាប់ពី(១៥ឆ្នាំទៅដល់ ៥០ឆ្នាំ)[15]។ សិទ្ធិនេះមានអានុភាពតាមផ្លូវច្បាប់លុះត្រាតែត្រូវបានធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សររវាងគូភាគី។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនអាចយកសិទ្ធិជួលរបស់ខ្លួនទៅតតាំងចំពោះតតិយជនបានឡើយ បើមិនបានចុះបញ្ជី។ ករណីដែលបានចុះបញ្ជីរួចហើយអាចធ្វើការតតាំងនឹងអនុប្បទានិក។ អនុប្បទានិក គឺសំដៅទៅលើ ជនម្នាក់ដែលគេធ្វើអនុប្បទានឱ្យ ឬក៏គេផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីធ្លីឱ្យ។ នៃកម្មសិទ្ធិដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានទោះ បីជាកម្មសិទ្ធិលើដីនោះត្រូវបានធ្វើអនុប្បទានក៏ដោយ។ អនុប្បទាន គឺការផ្ទេរសិទ្ធិ ឬទ្រព្យសម្បត្តិរបស់បុគ្គលណាម្នាក់ ដែលជាអនុប្បទាយី ទៅឱ្យបុគ្គលម្នាក់ទៀត ដែលជា អនុប្បទានិក។

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើអនុប្បទាន (ផ្ទេរ) នូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះទៅឱ្យបុគ្គលដ៏ទៃបាន។ ជាការពិតណាស់ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាប្រភេទមួយនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សដែលសិទ្ធិនេះក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃការធ្វើអនុប្បទានដោយផ្អែកទៅលើគោលការណ៍នេះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិជួលអចន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួនតាមរយៈ ការជួលបន្តឱ្យអ្នកដ៏ទៃ ការដូរ ការធ្វើអំណោយ ឬសន្តតិកម្ម។ (ចំពោះសិទ្ធិជួលអចន្ត្រៃយ៍ដែលមិនបានចុះបញ្ជីនៃមាត្រា៥៩៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនេះត្រូវយកមកអនុវត្តរហូតដល់គ្រប់អំឡុងពេល១៥ឆ្នាំ)[16]។

ការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែត លើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានសារប្រយោជន៍ដូចជា៖

ចំពោះម្ចាស់បំណុល

- គ្មានបន្ទុកក្នុងការគ្រប់គ្រងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ បានន័យថា ម្ចាស់បំណុលមិនត្រូវបានទទួលនូវការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឱ្យកាន់កាប់ឡើយ។

---

[14] ម៉ៅសិលា"ជំនួយស្មារតី៖ និយមន័យ និងការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកនៅកម្ពុជា"ការផ្សព្វផ្សាយរបស់សមាគមសាលាត្រាជូ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៨, http://salatraju.com/post/349 ទំព័រ៣, ថ្ងៃ១៤ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២១។

[15] មាត្រា ២៤៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

[16] មាត្រា ៥៩៨ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

- មានសិទ្ធិទទួលសំណងជាអាទិភាព។

ចំពោះអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

- អាចបន្តនូវការកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល នូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះ ហើយអាចបង្កើតចំណូលដើម្បីសងបំណុល ដោយហេតុថា ការធានាតាមរយៈហ៊ីប៉ូតែកក៏ការពារកូនបំណុលផងដែរ តាមរយៈការអនុញ្ញាតឱ្យកូនបំណុលប្រើប្រាស់ឱ្យអស់ពីលទ្ធភាពពីតម្លៃនៃវត្ថុ ដូចជា ការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកច្រើនដងលើវត្ថុតែមួយ ហើយលំដាប់អាទិភាពត្រូវបានកំណត់យកពេលវេលានៃការចុះបញ្ជី។

__**ឧទាហរណ៍៖**__ A មានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅលើដី B ហើយបានដាំដំណាំនៅលើដីនោះដើម្បីជីវភាពរស់នៅរបស់ខ្លួន។ A មានគម្រោងខ្ចីលុយពីធនាគារ C ចំនួន ១០០០ ដុល្លារ ក្នុងគោលបំណងទិញសម្ភារៈសម្រាប់ប្រើប្រាស់ក្នុងការដាំដុះ ដើម្បីបង្កើនបរិមាណទិន្នផល ក៏ប៉ុន្តែគាត់មិនមានទ្រព្យសម្បត្តិអ្វីទេ ក្រៅពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលមានតម្លៃខ្ពស់ជាង ១០០០ ដុល្លារ។

នៅក្នុងករណីនេះ ប្រសិនបើ A លក់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះទៅឱ្យអ្នកដទៃ នោះ A អាចទទួលបានប្រាក់ច្រើនជាង ១០០០ ដុល្លារ ហើយគាត់អាចទិញសម្ភារៈបាន ប៉ុន្តែគាត់មិនអាចធ្វើការដាំដុះនៅលើដី B ទៀតបានទេ ព្រោះ A បាត់បង់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅលើដី B ។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើ A យកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកឱ្យ C ដើម្បីធានាបំណុលនោះ C អាចឱ្យ A ខ្ចីលុយចំនួន ១០០០ ដុល្លារ ហើយ A អាចទិញសម្ភារៈទាំងនោះបាន។ ជាងនេះទៅទៀត A អាចដាំដំណាំនៅលើដីនោះបាន ព្រោះអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក នៅតែអាចកាន់កាប់ដី B បានដដែល។ ជាការពិត C មិនចាំបាច់ហត់នឿយក្នុងការមើលថែទាំដី A នោះទេ។ ប្រសិនបើ A មិនអាចសងបំណុលបាននៅពេលដល់កាលកំណត់ត្រូវសង នោះ C អាចដាក់ពាក្យសុំលក់ដោយបង្ខំចំពោះសិទ្ធិជួលអអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមាននៅលើដី B ហើយអាចទទួលបានការសងតាមរយៈការចែកចំណែករហូតដល់ ១០០០ ដុល្លារ និងការប្រាក់ ជាអាទិ៍ផងដែរ[17] ។

បន្ថែមពីនេះទៅទៀត ហ៊ីប៉ូតែក មានអត្ថិភាព (អត្ថិភាព គឺភាពកើតមាន ភាពស្ថិតនៅ ភាពនៃអ្វីៗដែលមាន) ដរាបណាសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា នៅតែមានអត្ថិភាព (មាត្រា ៧៦៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី) លើកលែង គន្ថីទី ៦ ជំពូក ៥ ផ្នែកទី ៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។ ដូច្នេះ ហ៊ីប៉ូតែកលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺមានអានុភាពត្រឹមរយៈពេលនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ប៉ុណ្ណោះ។ តាមមាត្រា ២៤៤

[17] មាត្រា ៨៥២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

និងមាត្រា ២៤៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី៖ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ ដែលមានរយៈពេលវែងចាប់ពី ១៥ឆ្នាំ ឡើងទៅ ហើយមិនអាចឱ្យលើសពី៥០ឆ្នាំបានឡើយ។

ឧទាហរណ៍៖ កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុមួយ ដែលមានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍រយៈពេល ២០ ឆ្នាំ។ ករណីផុតអំឡុងពេលជួលនេះ ហ៊ីប៉ូតែកត្រូវរលត់។

ផលុបភោគ

ផលុបភោគ គឺជាសិទ្ធិមួយប្រភេទនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល។ ផលុបភោគ គឺជាសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដ៏ទៃ ក្នុងអំឡុងពេលកំណត់ណាមួយដែលមិនអាចលើសពីមួយជីវិតរបស់ផលុបភោគី (អ្នកទទួលបានផលុបភោគ)។ យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែកមិនត្រឹមតែកម្រិតត្រឹមអចលនវត្ថុតែប៉ុណ្ណោះទេ។ ក្រមនេះបានពង្រីកវិសាលភាពកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកដែលអាចឱ្យ ផលុបភោគ ក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក បានដោយពេញលេញនិងត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់។

<u>ឧទាហរណ៍៖</u> លោក ក ជាកម្មសិទ្ធករ នៃដី L មួយកន្លែង។ លោក ក ដែលជាកម្មសិទ្ធិករ មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ ចាត់ចែង និងអាស្រ័យផល លើដីរបស់ខ្លួន។ ថ្ងៃមួយ លោក ក បានប្រគល់សិទ្ធិផលុបភោគ ទៅឱ្យលោក ខ។ ដូច្នេះ លោក ខ ត្រូវបានគេឱ្យឈ្មោះថា ផលុបភោគី។ ផលុបភោគីគាត់មានតែសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យផល តែគាត់អត់មានសិទ្ធិចាត់ចែងនោះទេ។ បានន័យថា លោក ខ ដែលទទួលបានសិទ្ធិផលុបភោគពីលោក ក គាត់អាចប្រើប្រាស់ដីនោះឱ្យអស់ពីលទ្ធភាពរបស់ខ្លួនទៅតាមតម្រូវការជាក់ស្តែង ដូចជា បង្កើតអាជីវកម្ម លក់ដូរ បើកហាង ដាំដំណាំ បង្កបង្កើនផលនៅលើដីនោះបាន ប៉ុន្តែគាត់មិនអាចចាត់ចែងដីនោះ តាមរយៈ ការជួល ការលក់ បាននោះទេ។

ផលុបភោគ អាចបង្កើតបានតាមលិខិតលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬមិនតាមលិខិតលាយលក្ខណ៍អក្សរបាន(ផ្ទាល់មាត់) ហើយចំពោះរយៈពេលនៃការបង្កើតផលុបភោគ អាចបង្កើតក្នុងរយៈពេលកំណត់ណាមួយ ដែលមិនឱ្យលើសពីមួយជីវិតរបស់ផលុបភោគី។ បន្ទាប់ពីការបង្កើតផលុបភោគរួចដើម្បីមានសិទ្ធិតតាំងចំពោះបុគ្គលផ្សេងដែលអះអាងលើអចលនវត្ថុ (ដី,អាគារ/ផ្ទះ) ផលុបភោគត្រូវចុះបញ្ជីនៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគររូបនីយកម្ម និង សំណង់។

ផលុបភោគី មានសិទ្ធិអាស្រ័យផលធម្មជាតិ (ផលិតផលដែលកើតអំពីដីធ្លី ឬកូនសត្វស្រុកដែលកើតចេញពី មេបាវាមក) និងផលស៊ីវិល (ប្រាក់ ឬវត្ថុផ្សេងៗដែលទទួលជាថ្នូរចំពោះការប្រើប្រាស់វត្ថុណាមួយ)។ ផលុបភោគី មិនអាចយកផលុបភោគរបស់ខ្លួនទៅតតាំងចំពោះតតិយជន

បានឡើយ ប្រសិនបើមិនបានចុះបញ្ជី ហើយចំពោះផលុបភោគដែលបានចុះបញ្ជីហើយ អាចតតាំងចំពោះអនុប្បទានិកនៃអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃផលុបភោគបាន ទោះបីជាកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះត្រូវបានធ្វើអនុប្បទានក៏ដោយ។ មានន័យថា ក្នុងករណីដែលផលុបភោគីមិនបានយកផលុបភោគរបស់ខ្លួនទៅចុះបញ្ជីនោះទេ នៅពេលដែលកម្មសិទ្ធិករធ្វើអនុប្បទាននូវវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃផលុបភោគ ផលុបភោគីមិនអាចតតាំង ឬទាមទារសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដែលមានលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃផលុបភោគជាមួយតតិយជនដែលជាអនុប្បទានិកបានឡើយ។

ឧទាហរណ៍ ៖ បុគ្គល ក មានដី១កន្លែង ចឹងបុគ្គល ក គឺជាអនុប្បទាយី។ ក បានប្រគល់សិទ្ធិផលុបភោគទៅឱ្យឈ្មោះ ខ អញ្ចឹង ខ ត្រូវបានគេហៅគាត់ថា ផលុបភោគី។ ស្រាប់តែថ្ងៃក្រោយមក ក បានធ្វើអនុប្បទានដីនេះ តាមរយៈការលក់ដូរ ទៅឱ្យឈ្មោះ គ ចឹងឈ្មោះ គ គឺជាអនុប្បទានិក ចឹងគាត់បានទទួលការធ្វើអនុប្បទានពី ក ។ អញ្ចឹង នៅករណីនេះ ផលុបភោគីឈ្មោះ ខ បើសិនគាត់បានចុះបញ្ជីទាក់ទងទៅនឹងសិទ្ធិផលុបភោគរបស់គាត់នេះ អញ្ចឹងគឺគាត់អាចធ្វើការតតាំងជាមួយអ្នកទិញដីរបស់ ក គឺបុគ្គល គ គឺអនុប្បទានិក គ ។ អញ្ចឹងបានន័យថា ជាធម្មតាយើងអ្នកទិញត្រូវមើលថាដីនឹងវាជាប់ទៅដោយផលុបភោគឬអត់ ចឹងមានន័យថា បើយើងយល់ព្រមទិញ ដីដែលជាប់ទៅដោយផលុបភោគ ចឹងយើងត្រូវទទួលយកនូវផលចឹងដូចគ្នា ចឹងបានន័យថាផលុបភោគីគាត់អាចតតាំងជាមួយនឹងអនុប្បទានិកបាន ប្រសិនបើគាត់ បានចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់ ចឹងនេះគឺជាសិទ្ធិនៅក្នុងការតតាំងរបស់ផលុបភោគីទៅលើការ ធ្វើអនុប្បទាននៃកម្មសិទ្ធិណាមួយរបស់កម្មសិទ្ធិករ។

២.២.៣. ទ្រព្យផ្សេងទៀតកំណត់ដោយច្បាប់ពិសេស

ជាគោលការណ៍ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីទទួលស្គាល់ការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកចំពោះអចលនវត្ថុ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងផលុបភោគតែប៉ុណ្ណោះ បន្ថែមលើនេះច្បាប់ពិសេសទទួលស្គាល់ការយកទ្រព្យសម្បត្តិផ្សេងក្រៅពីអចលនវត្ថុមកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក យើងត្រូវទទួលស្គាល់ការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកតាមប្រភេទផ្សេងនោះដែរ។ ចំពោះពាក្យថាទ្រព្យផ្សេងទៀតដែលមានចែងក្នុងច្បាប់ពិសេសមានដូចជារថយន្ត និងនាវាជាអាទិ៍ ដែលមានប្រព័ន្ធចុះបញ្ជី។ គួរបញ្ជាក់ផងដែរ ដោយហេតុថាហ៊ីប៉ូតែកអាចនាំទៅដល់ការរលត់ទ្រព្យហ៊ីប៉ូតែកដោយបង្ខំ ហេតុនេះមានតែទ្រព្យដែលអាចផ្ទេរបានតែប៉ុណ្ណោះដែលអាចយកមកដាក់ហ៊ីប៉ូតែកបាន។ ចំពោះទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ឬទ្រព្យដែលត្រូវបានរឹបអូសឃាត់ទុក ពុំអាចដាក់ហ៊ីប៉ូតែកបានឡើយ។

កថាភាគទី៣. លក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក

៣.១. លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃកិច្ចសន្យា

ទំនាក់ទំនងគតិយុត្តនៃកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែកមាន ២លក្ខខណ្ឌផ្សេងគ្នា ដែលលក្ខខណ្ឌទី១ គឺជាលក្ខខណ្ឌសុពលភាពរបស់គូភាគី ដែលលក្ខខណ្ឌទី១ នេះបកស្រាយនៅក្នុងកថាខណ្ឌខាងលើរួចហើយដែលនិយាយអំពីលក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែករវាងគូភាគី។ ងាកមកលក្ខខណ្ឌទម្រង់វិញ ដែលជាលក្ខខណ្ឌទី២ គឺជាលក្ខខណ្ឌតតាំងនៃកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែកចំពោះតតិយជនដែលមិនមែនជាគូភាគី។ លក្ខខណ្ឌតតាំងគឺ សំដៅទៅលើលក្ខខណ្ឌសម្រាប់ធ្វើការអះអាងអំពីអានុភាពចំពោះតតិយជនទាក់ទងទៅនឹងការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ឬនិយាយមួយបែបទៀតថា ជាលក្ខខណ្ឌដែលធ្វើឱ្យការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សមានអានុភាពចំពោះតតិយជន[18]។

ហ៊ីប៉ូតែក ជាសិទ្ធិមួយដែលកើតឡើងតាមកិច្ចសន្យារបស់គូភាគីនោះ ប៉ុន្តែក៏មានលក្ខខណ្ឌដោយឡែក សម្រាប់តតាំងជាមួយតតិយជនផងដែរ។ អនុលោមតាមមាត្រា ៨៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ស្តីពី ការតតាំងនៃហ៊ីប៉ូតែក ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក មិនអាចយកហ៊ីប៉ូតែកនោះមកតតាំងចំពោះតតិយជន ក្រៅពីអ្នកដែលអ្នកបង្កើត ហ៊ីប៉ូតែកបានឡើយ ប្រសិនបើមិនបានធ្វើកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែកដោយលិខិតយថាភូត និងមិនបានចុះបញ្ជីនៅក្នុងសៀវភៅបញ្ជីដីធ្លីទេ[19]។ ហ៊ីប៉ូតែក ជាសិទ្ធិដែលមិនមែនមានឥទ្ធិពលចំពោះតែម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុលប៉ុណ្ណោះនោះទេ ប៉ុន្តែថែមទាំងមានឥទ្ធិពលចំពោះតតិយជនផ្សេងទៀត ដូចជាជនដែលទិញដីជាប់ហ៊ីប៉ូតែកនោះ និងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ដែលមិនមែនជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក[20]។ ហេតុនេះ ការយល់ដឹងអំពីលក្ខខណ្ឌតម្រូវតាមច្បាប់សម្រាប់ឱ្យម្ចាស់សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែក អាចតតាំងនូវសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនជាមួយតតិយជនបានជាប្រការមួយដែលចាំបាច់។ សរុបមកវិញ នៅក្នុងចំណុចនេះបានបញ្ជាក់ឱ្យឃើញថាក្នុងការតតាំងនៃ ហ៊ីប៉ូតែក គឺមានលក្ខខណ្ឌចំនួន ០២ (ពីរ)៖

- កិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែកដោយលិខិតយថាភូត
- ការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែក។

[18] "សញ្ញាណទូទៅនៃហ៊ីប៉ូតែក" រៀបរៀងដោយក្រុមការងារ៖ The Share ខែមករា ឆ្នាំ២០១៨ ទំព័រ ៣។

[19] មាត្រា ៨៤៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

[20] មាត្រា៨៤៥ សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗ ឆ្នាំ ២០១០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

៣.១.១. ការតាក់តែងជាលិខិតយថាភូត

ការតាក់តែងលិខិតយថាភូត គឺសំដៅលើឯកសារដែលចាំបាច់សម្រាប់ធ្វើការចុះបញ្ជី។ លិខិតនេះត្រូវធ្វើឡើងដោយសារការី ឬលិខិតឯកជនដែលសារការីបានចុះនិទ្ទេសថា លិខិតនោះមានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ដោយមានការចុះកាលបរិច្ឆេទ និងចុះហត្ថលេខាបញ្ជាក់ថាលិខិតនោះមានភាពច្បាស់លាស់។ ហើយការធ្វើកិច្ចសន្យាតាមលិខិតយថាភូតនោះ គឺដាច់ខាតត្រូវតែមានមន្ត្រីដែលមានសមត្ថកិច្ចចូលរួម។ នៅពេលនោះហើយទើបកិច្ចសន្យាផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែកនឹងបង្កើតអានុភាពតាមច្បាប់។

លិខិតយថាភូត ដែលកំណត់ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ជាពិសេសពាក់ព័ន្ធជាមួយលិខិតយថាភូតដែលមានចែងក្នុងហ៊ីប៉ូតែក មានអត្ថន័យផ្សេងៗគ្នាៈ

លិខិតយថាភូតដែលកំណត់ក្នុងមាត្រា ៨៦២ ចែងអំពី អានុភាពនៃការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី សំដៅទៅលើលិខិតដែលត្រូវធ្វើឡើងដោយសារការី ឬ លិខិតឯកជន ដែលសារការីចុះនិទ្ទេសថា លិខិតនោះមានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ និងចុះកាលបរិច្ឆេទ និងហត្ថលេខា ក្រោយពេលខ្លួនបញ្ជាក់ថាលិខិតនោះ មានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់។ ក្នុងមាត្រានេះដដែល លិខិតដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចធ្វើឡើង ដើម្បីធ្វើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី ក៏ជាលិខិតយថាភូតដែរ។

លិខិតយថាភូតដែលកំណត់ក្នុងមាត្រា ៨៤៥ ចែងអំពី ការតតាំងនៃហ៊ីប៉ូតែក នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី សំដៅទៅលើលិខិតដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចធ្វើឡើងដើម្បីធ្វើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី[21]។

យើងអាចនិយាយម្យ៉ាងទៀតថា លិខិតយថាភូតគឺជា ឯកសារដែលសរសេរឈ្មោះអត្តសញ្ញាណដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជី និងចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវសរសេរចូលទៅក្នុងទម្រង់ជាក់លាក់មួយ ហើយមាន អនុប្បទាយី អនុប្បទានិក សាក្សីពីររូប ផ្តិតស្នាមមេដៃ និងមេឃុំចៅសង្កាត់ ឬចៅហ្វាយស្រុក ខណ្ឌ ចុះហត្ថលេខា និងប្រថាប់ត្រាផ្លូវការផងដែរ ចំពោះមុខការិយាល័យចុះបញ្ជី។ តាមការអនុវត្តបច្ចុប្បន្ន ទម្រង់លិខិតយថាភូត គឺជាលក្ខខណ្ឌមួយចម្បងសម្រាប់ការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកនៅមន្ទីសុរិយោដី ព្រោះថាបើកិច្ចសន្យាមិនមានទម្រង់ជាលិខិតយថាភូតទេ មន្ត្រីសុរិយោដី នឹងមិនចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកឱ្យនោះទេ។

[21] មាត្រា ៩ ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០១១។

៣.១.២. ការចុះបញ្ជីសុរិយោដី

ការចុះបញ្ជីនៅក្នុងសៀវភៅដីធ្លី ទោះបីជាក្នុងនោះមានកិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែករវាងគូរភាគី បានធ្វើជាទម្រង់លិខិតយថាភូតហើយក៏ដោយ ក៏នៅមិនទាន់គ្រប់លក្ខខណ្ឌដើម្បីតតាំងជាមួយ តតិយជនបាននោះឡើយ ពោលគឺច្បាប់បានតម្រូវឱ្យមានការចុះបញ្ជីនៅអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។ ការណ៍ដែលតម្រូវឱ្យចុះបញ្ជីនោះគឺដើម្បីជូនដំណឹងដល់សាធារណជនឱ្យបានដឹង ពីព្រោះនៅពេល ដែលអចលនវត្ថុមួយចំនួនត្រូវបានដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ម្ចាស់បំណុលនឹងទទួលបានការសងសិទ្ធិលើ បំណុលរបស់ខ្លួនពីអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកនោះ ដោយអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត។ ហេតុ នេះ វាទាមទារឱ្យមានការប្រកាសជាសាធារណៈនូវសិទ្ធិនោះតាមរយៈការចុះបញ្ជីសុរិយាដី ដើម្បីឱ្យ តតិយជនក្រៅពីគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចមើលឃើញនិងបានដឹងអំពីសិទ្ធិនោះ។ នៅពេលដែលមាន ការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកនោះហើយ សូម្បីតែអ្នកដែលទិញអចលនវត្ថុដែលជាប់ហ៊ីប៉ូតែកដោយការចុះ បញ្ជី មិនអាចបដិសេធនូវអានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែកនោះបានទេ។ ចំពោះនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី គឺមានចែង នៅក្នុងប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី[22]។

សរុបមក ដើម្បីតតាំងហ៊ីប៉ូតែកចំពោះតតិយជន កិច្ចសន្យាត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌពីរគឺ៖

- ត្រូវធ្វើជាទម្រង់យថាភូត
- ត្រូវយកកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែកនោះទៅចុះបញ្ជីសុរិយាដី។

ផ្នែកទី២. អានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែក

ការកំណត់ អំពីអានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែកគឺជាចំណុចសំខាន់មួយដើម្បីពិនិត្យលើលក្ខណៈនៃការ អនុវត្ត មុននឹងបង្ហាញអំពីការរលត់នៃហ៊ីប៉ូតែក។ នៅពេលដែលបានបង្កើតសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកតាម លក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់តម្រូវរួចហើយ ហ៊ីប៉ូតែកនឹងកើតឡើងនូវអានុភាពរបស់ខ្លួន ទៅលើវត្ថុដែល ភ្ជាប់ទៅនឹងដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក នៅពេលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ដោយរាប់បញ្ចូលនូវវត្ថុដែលភ្ជាប់ នៅពេលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ផងដែរ។ យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ អានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែក មាន ចែងនៅក្នុងជំពូកទី៥ ផ្នែកទី៣ ពីមាត្រា ៨៤៦ ដល់មាត្រា ៨៥២ មានដូចជា ទំហំនៃអានុភាពហ៊ីប៉ូ តែក (**កថាខណ្ឌទី១**) ឧបាទេសកម្មលើវត្ថុ (**កថាខណ្ឌទី២**) សិទ្ធិទាមទារសំណងរបស់អ្នកធានា

[22] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនិងក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ដោយវត្ថុ (**កថាខណ្ឌទី៣**) លំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែក (**កថាខណ្ឌទី៤**) និង ទំហំនៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា (**កថាខណ្ឌទី៥**)។

កថាភាគទី១. ទំហំអានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែក

ទំហំនៃអានុភាពហ៊ីប៉ូតែក គឺសំដៅទៅលើអានុភាពដែលគ្របដណ្តប់លើវត្ថុដែលភ្ជាប់ទៅនឹងដីមួយកន្លែង ហ៊ីប៉ូតែកមានអានុភាពលើវត្ថុដែលភ្ជាប់និងដីនោះរួមទាំងអាគារ ដែលមាននៅលើដីដែលជាប់ហ៊ីប៉ូតែកនោះផងដែរ។ ទោះបីជាអាគារនោះត្រូវសង់នៅមុនពេល ឬក្រោយពេលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកក៏ដោយ ហើយដែលភាគីមិនកំណត់នូវលក្ខខណ្ឌផ្សេងពីនេះ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនបានឡើយ[23]។

ឧទាហរណ៍១៖ លោក A គឺជាម្ចាស់ដីមួយកន្លែង។ លោក A បានសាងសង់អាគារមួយនៅលើដីនោះមុនការបង្កើតសិទ្ធិលើហ៊ីប៉ូតែក។ ក្រោយមក លោក A បានបង្កើតសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកនៅលើដីនេះទៅឱ្យលោក B ពេលនោះអានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែករបស់លោក B គឺមាននៅលើដី និងអាគារផង។ (**ករណីអាគារត្រូវបានសាងសង់មុនពេលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក**)។

ឧទាហរណ៍២៖ លោក A ជាម្ចាស់ដីមួយកន្លែង។ លោក A បានយកដីនោះទៅបង្កើតសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកឱ្យលោក B ដែលជាម្ចាស់បំណុល។ ក្រោយពេលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកឱ្យលោក B ដែលជាម្ចាស់បំណុល លោក A បានយកដីនោះទៅបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឱ្យលោក គ ដែលជាតតិយជន។ ក្នុងករណីនេះប្រសិនបើលោក គ បានធ្វើការចុះបញ្ជីដែលជាលក្ខខណ្ឌតតាំង ដូច្នេះ លោក គ ដែលជាតតិយជនក្រៅពីកម្មសិទ្ធិករនៃដី អាចតតាំងសិទ្ធិរបស់ខ្លួនចំពោះម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកបានយ៉ាងពេញលេញដោយផ្អែកលើសិទ្ធិដែលនាំឱ្យមានមូលហេតុគតិយុត្ត ដូចជា សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងផលុបភោគ។ ដូចនេះ ហ៊ីប៉ូតែកមិនមានអានុភាពលើអាគារនោះឡើយ។ (**ករណីអាគារត្រូវបានសាងសង់ក្រោយពេលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក**)។

១.១. លើអាគារដែលភ្ជាប់ទៅនឹងដី

នៅពេលដែលហ៊ីប៉ូតែកមួយត្រូវបានបង្កើតឡើងនៅលើដីមួយកន្លែង ហ៊ីប៉ូតែកនោះនិងមានអានុភាពទៅលើវត្ថុដែលភ្ជាប់នឹងដីនោះរួមទាំងអាគារ។ ទោះបីជាអាគារនោះត្រូវបានសង់នៅមុន

[23] មាត្រា ៨៤៦ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

ពេល ឬក្រោយពេលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកក៏ដោយក៏កិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែមានអានុភាពលើដែរ។ យោងតាមមាត្រា ១២២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានចែងថា វត្ថុដែលនៅជាប់នឹងដី ឬវត្ថុដែលក្លាយជាភាគមួយនៃដី ជាពិសេសអាគារ ឬសំណង់នៅលើដី ហើយមិនអាចប្តូរកន្លែងបាន ព្រោះវាជាសមាសភាពនៃដីពោលគឺថាភាគនៃវត្ថុដែលរួមចូលជាវត្ថុតែមួយមិនអាចបំបែកបានទេ[24]។

១.២. អានុភាពលើផល

យោងតាមមាត្រា ៨៤៦ (ទំហំនៃអានុភាពហ៊ីប៉ូតែក) ខាងលើមិនត្រូវយកមកអនុវត្តចំពោះផលបានឡើយ[25]។ ប៉ុន្តែបញ្ញត្តិនៃវាក្យខណ្ឌទី១ នេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយនៅក្រោយពេលដែលអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកនោះត្រូវបានរឹបអូស។ សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែក នៅលើអលចនវត្ថុមួយកន្លែងមិនមានអានុភាពទៅលើផលដែលកើតចេញពីរអចលនវត្ថុនោះទេ មិនថាផលស៊ីវិល ឬផលធម្មជាតិឡើយ។ ដោយសារតែហ៊ីប៉ូតែកត្រូវបានបង្កើតជាការធានាទៅនឹងតម្លៃនៃសិទ្ធិលើបំណុលមួយ ប៉ុន្តែអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកនៅលើអលចនវត្ថុមួយ គឺនៅមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអលចនវត្ថុនោះដែរ។

១.៣. អានុភាពលើអាគារដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់តតិយជន

ក្នុងករណីដែលតតិយជនមានកម្មសិទ្ធិលើអាគារនៅលើអចលនវត្ថុ ដែលបានដាក់ហ៊ីប៉ូតែកដោយផ្អែកលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភាព ឬសិទ្ធិជួល ហ៊ីប៉ូតែកនោះពុំមានអានុភាពលើអាគារនោះឡើយ។ ករណីលើកលែង ចំពោះអាគារ ឬសំណង់ផ្សេងទៀតដែលម្ចាស់កម្មសិទ្ធិបានសង់លើដី ឬរុក្ខជាតិ ឬដំណាំដែលម្ចាស់សិទ្ធិបានដាំ ដែលជាការអនុវត្តសិទ្ធិចំពាះដីរបស់អ្នកដទៃមិនត្រូវក្លាយជាសមាសភាពនៃដីឡើយ[26]។ ដូចនេះ អានុភាពរបស់ហ៊ីប៉ូតែកគឺមិនគ្របដណ្តប់ទៅលើអាគារដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់តតិយជនដែលជាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភាគ ឬអ្នកជួលអាគារនោះទេ។

កថាភាគទី២. ឧបាទេសកម្មលើវត្ថុ

យោងតាមសន្ទានុក្រម ពាក្យច្បាប់ផ្នែករដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានផ្តល់និយមន័យនៃពាក្យឧបាទេសកម្មថា គឺជា ឋានៈមួយដែលបុគ្គលម្នាក់ទទួលជំនួសបុគ្គលណាមួយតាមផ្លូវច្បាប់។ ដូច

[24] មាត្រា ១២២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

[25] មាត្រា ៨៤៦.១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

[26] មាត្រា ១២៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។

បានលើកឡើងខាងលើរួមមកហើយថា ហ៊ីប៉ូតែក គឺជាសិទ្ធិដើម្បីប្តូរនឹងតម្លៃនៃកម្មវត្ថុជាក់លាក់ណាមួយ។ ដូច្នេះ ម្ចាស់សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែក អាចអនុវត្តនូវសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនចំពោះប្រាក់ ឬវត្ថុផ្សេងទៀតដែលចេញមកអំពីមូលហេតុនៃការលក់ ការបាត់បង់ ការខូចខាត កម្មវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកនោះ ពីព្រោះថាហេតុទាំងនោះត្រូវបានចាត់ទុកជាការទទួលស្គាល់ ឬបំផ្លែងនូវតម្លៃនៃអចលនវត្ថុដែលជាប់ហ៊ីប៉ូតែកនោះ។ ប៉ុន្តែម្ចាស់សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកមិនអាចអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនបានឡើយ នៅក្រោយពេលដែលប្រាក់ត្រូវបានបង់ ឬវត្ថុផ្សេងទៀតត្រូវបានប្រគល់ទៅអាចអ្នកបង្កើត។ ហេតុផលដែលមានការចែងយ៉ាងដូច្នេះ ដោយសារតែហ៊ីប៉ូតែកត្រូវបានបង្កើតឡើង និងអាចអនុវត្តបានតែចំពោះកម្មវត្ថុណាមួយជាក់លាក់តែប៉ុណ្ណោះ ប៉ុន្តែនៅក្រោយពេលដែលតម្លៃដែលបានបំផ្លែង ឬកើតចេញពីរការលក់ ឬបាត់បង់វត្ថុជាក់លាក់នោះត្រូវបានប្រគល់ទៅឱ្យអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកនោះហើយ ចាប់តាំងពីរពេលនោះមកវា មិនអាចបែងចែកទ្រព្យសម្បត្តិផ្សេងទៀតបានទេ។ ដូចនេះ បើសិនជាម្ចាស់បំណុលចង់អនុវត្តសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកតាមរយៈឧបាទេសកម្មលើវត្ថុ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកត្រូវអនុវត្តឧបាទេសកម្មលើហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនឱ្យបានមុនការប្រគល់ប្រាក់ ឬវត្ថុដែលកើតចេញពីរមូលហេតុនៃការលក់ ការបាត់បង់ ឬការខូចខាតចំពោះកម្មវត្ថុនោះទៅឱ្យកូនបំណុលហ៊ីប៉ូតែក។

ឧទាហរណ៍៖ លោក A បានបង្កើតសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកនៅលើអាគារមួយកន្លែងរបស់ខ្លួនទៅឱ្យលោក B ដើម្បីធានាបំណុលរបស់ខ្លួនចំនួន ២០០០០ ដុល្លារ។ ប៉ុន្តែ លោក C បានធ្វើឱ្យអាគារនោះឆេះ។ ដូចនេះ លោក B ដែលជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចប្តឹងទាមទារប្រាក់ដែលជាថ្លៃសំណងខូចខាតអាគារពីរលោក C បានតាមរយៈឧបាទេសកម្មលើវត្ថុនៃម្ចាស់សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកលើវត្ថុនោះ។ តែបើលោក C បានផ្តល់ប្រាក់សំណងខូចខាតនៃអាគារនោះទៅឱ្យលោក A រួចហើយ លោក B មិនអាចប្តឹងទាមទារប្រាក់ពីលោក A តាមរយៈឧបាទេសកម្មលើវត្ថុបានទៀតទេពីព្រោះថាប្រាក់ដែលជាសំណងថ្លៃខូចខាតអាគារដែលលោក A ទទួលបាននោះក្លាយទៅជាទ្រព្យទូទៅរបស់លោក A ហើយ។ តែលោក B នៅអាចទាមទារប្រាក់ជំពាក់ពីលោក A ជាម្ចាស់បំណុលធម្មតាបាន។

កថាភាគទី៣. សិទ្ធិទាមទារសំណងរបស់អ្នកធានាដោយវត្ថុ

ប្រសិនបើអ្នកដែលបានបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកដើម្បីធានាកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកដទៃ បានសងចំពោះកាតព្វកិច្ចនោះ ឬបានបាត់បង់នូវកម្មសិទ្ធិលើដីហ៊ីប៉ូតែកដោយសារការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកនោះ អ្នកនោះត្រូវមានសិទ្ធិទាមទារសំណងពីកូនបំណុលដោយយោងទៅតាមបញ្ញត្តិស្តីពីការធានា (មាត្រា ៨៥០

នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី)[27]។ បញ្ញត្តិនេះ ឆ្លើយតបទៅនឹងមាត្រា៩១១ និងបញ្ញត្តិមាត្រាដែលទាក់ទងមួយចំនួនទៀតនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី[28]។

ឧទាហរណ៍៖ X គឺជាកូនរបស់ម្ចាស់បំណុលដែលបានជំពាក់ប្រាក់គេចំនួន ១ 000 ដុល្លារ។ Y គឺជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ហើយ Z គឺជាអ្នកធានាដោយវត្ថុដែលបានធានាបំណុលចំនួន ១ 000 ដុល្លារ។ Y អនុវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួន ហើយបានទទួលនូវការសងគ្រប់ចំនួនហើយ Z បានបាត់បង់នូវកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន (អ្នកផ្សេងទទួលកម្មសិទ្ធិនោះ)។ នៅក្នុងករណីនេះ Z ទទួលនូវសិទ្ធិទាមទារសំណងចំនួន ១ 000 ដុល្លារ ពី X ។

ចំណុចខុសប្លែកគ្នារវាង អ្នកធានាដោយវត្ថុ និង អ្នកធានាធម្មតា

ភាពខុសប្លែកគ្នាដ៏សំខាន់រវាងសិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកធានាដោយវត្ថុ និងអ្នកធានាមានពីរ។ ទី១ គឺ អ្នកធានាមានករណីយកិច្ច រីឯអ្នកធានាដោយវត្ថុមិនមានករណីយកិច្ចទេ ហើយមួយទៀតគឺ អ្នកធានាទទួលខុសត្រូវចំពោះរាល់ចំនួនប្រាក់ធានា ចំណែកឯការទទួលខុសត្រូវរបស់អ្នកធានាដោយវត្ថុវិញ ត្រូវបានកម្រិតត្រឹមតែការបាត់បង់នូវវត្ថុដែលបានដាក់ធានាតែប៉ុណ្ណោះ សូមពិនិត្យមើលឧទាហរណ៍ដូចខាងក្រោមនេះ៖

លោក ក ជាម្ចាស់បំណុល ហើយលោក ខ ជាកូនបំណុល។ លោក គ មានអចលនវត្ថុមួយកន្លែងហើយបានយកអចលនវត្ថុនោះទៅដាក់ហ៊ីប៉ូតែកដើម្បីធានាបំណុលឱ្យលោក ខ ។ នៅក្នុងករណីនេះ គេហៅលោក គ ថាជាអ្នកធានាដោយវត្ថុ។ លោក គ មានឋានៈស្រដៀងគ្នានឹងអ្នកធានាដែរ តែខុសគ្នាត្រង់ថា លោក ក ដែលជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក មានសិទ្ធិត្រឹមតែទាមទារឱ្យលោក ខ ដែលជាកូនបំណុលសងបំណុលមកខ្លួន មិនមែនទាមទារឱ្យលោក គ សងទេ។ បើលោក ខ សងបំណុលទៅលោក ក ហើយ លោក ក មិនអាចអនុវត្តសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនបានទៀតទេ។ តែបើលោក ខ មិនអាចសងបំណុលទៅលោក ក បានទេ អចលនវត្ថុរបស់លោក គ នឹងត្រូវបានរឹបអូសដោយលោក ក។

[27] មាត្រា៨៥០ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។

[28] មាត្រា៩១១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។

ចំណុចដែលខុសគ្នាពី កិច្ចធានា គឺនៅត្រង់ថា បើសិនជាលោក គ គឺជាអ្នកធានា លោក ក ដែលជាម្ចាស់បំណុល មានសិទ្ធិលើបំណុលចំពោះលោក ខ ផង និង លោក គ ផង មានន័យថា លោក ក មានសិទ្ធិទាមទារឱ្យលោក ខ សងក៏បាន លោក គ សងក៏បាន។

កថាភាគទី៤. លំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែក

កូនបំណុលអាចបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកលើទ្រព្យតែមួយទៅឱ្យម្ចាស់បំណុលច្រើនគ្នា ដែលនេះជាចំណុចមួយដែលមានប្រយោជន៍បំផុតនៅក្នុងចំណោមចំណុចជាច្រើនបើប្រៀបធៀបទៅនឹងការធានា។

យោងតាមមាត្រា ៨៥១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានចែងថាក្នុងករណីដែលបានបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកនៅលើអចលនវត្ថុតែមួយដើម្បីធានាសិទ្ធិលើបំណុលច្រើន លំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែកនោះ ត្រូវអនុលោមតាមពេលវេលាដែលបានចុះបញ្ជី[29]។ ក្នុងការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកចំពោះអចលវត្ថុនេះដែរ មានបញ្ញត្តិមួយចំនួនដែលមានចែងនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលមានការពាក់ពន្ធ័យ៉ាងជិតស្និតទៅនឹងប្រធានបទនេះដែលនិងត្រូវលើកយកមកអធិប្បាយនៅពេលនេះទោះបីជាយើងកំពុងសិក្សាពីរច្បាប់សារធាតុក៏ដោយ។ នីតិវិធីនៃការអនុវត្តនេះដើម្បីដោះស្រាយនូវវិវាទរវាងហ៊ីប៉ូតែកច្រើន ឬ វិវាទនាមារវាងហ៊ីប៉ូតែកជាមួយនឹងម្ចាស់សិទ្ធិប្រត្យក្ស ឬសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រតក្សផ្សេងទៀតនៅលើអចលនវត្ថុតែមួយដែលកម្មវត្ថុនៃអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកនោះ។ ចំនុចទាំងនេះនឹងត្រូវលើកយកមកបង្ហាញដូចខាងក្រោមនេះ

ជាគោលការណ៍ការអនុវត្តសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស គឺធ្វើឡើងតាមវិធីលក់ដោយបង្ខំដើម្បីទទួលសំណងជាអាទិភាពពីប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់នេះ។ តើសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សផ្សេងដទៃទៀតក្រៅពីសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សដែលត្រូវបានអនុវត្តលើអចលនវត្ថុនោះ ដូចជាហ៊ីប៉ូតែក នឹងត្រូវរលត់ក្រោយការលក់ ឬយ៉ាងណា? យោងតាមមាត្រា៥៦០ កថាខណ្ឌទី១ និង ទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី សិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ សិទ្ធិប្រត្យក្សប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុ និងសិទ្ធិជួបអចលនវត្ថុដែលអាចតតាំងនឹងសិទ្ធិប្រាតិភោគរបស់ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តត្រូវបានបន្តអត្ថិភាពក្រោយការរលត់ដោយបង្ខំដែលជាការអនុវត្តសិទ្ធិប្រាតិភោគ[30]។ ក្រៅពីសិទ្ធិដែលបានកំណត់ខាងលើនេះ សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុត្រូវបានរលត់ ដោយការលក់។

[29] មាត្រា៨៥១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។

[30] មាត្រា៥៦០ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។

តាមរយៈមាត្រានេះយើងបានឃើញថា បើពាក្យសុំឱ្យចាប់ផ្ដើមនីតិវិធីអនុវត្តសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស ត្រូវធ្វើឡើងដោយម្ចាស់បំណុល ដែលមានសិទ្ធិប្រាតិប្រត្យក្សណាមួយមុននោះ សិទ្ធិប្រត្យក្សផ្សេងៗទៀតរួមទាំងសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សផងដែរ ដែលឋិតនៅក្នុងលំដាប់អាទិភាពខ្ពស់ជាងម្ចាស់សិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សដែលដាក់ពាក្យសុំអនុវត្តមុននោះ មិនរលត់ដោយនីតិវិធីអនុវត្តទេ (មាត្រា ៥១០ កថាខណ្ឌទី១) ផ្ទុយទៅវិញបើសិទ្ធិប្រត្យក្ស ឬ សិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សផ្សេងៗនោញមានលំដាប់អាទិភាពទាបជាងសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សដែលដាក់ពាក្យអនុវត្តមុននោះ ពេលនោះសិទ្ធិប្រត្យក្ស ឬសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុនោះត្រូវរលត់ដោយការអនុវត្ត (មាត្រា៥១០ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី)[31]។

ឧទាហរណ៍: លោក X លោក Y និងលោក Z សុទ្ធតែជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកនៅលើដីមួយកន្លែង។ លោក X ជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកលំដាប់ទី១។ លោក Y ជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកលំដាប់ទី២។ លោក Z ជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកលំដាប់ទី៣។ បើសិនជា លោក X ដាក់ពាក្យសុំអនុតវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនមុន ពេលនោះលោក Y និងលោក Z អាចចូលរួមចែកចំណែកដែរ។ តែបើសិនជាលោក Y ឬលោក Z ដាក់ពាក្យសុំអនុវត្តមុននោះ ពេលនោះលោក X មិនអាចចូលរួមក្នុងការចែកចំណែកទេ។ ព្រោះសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែករបស់លោក X មិនរលតទេ។លោក X នៅតែអាចដាក់ពាក្យសុំអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនពីរតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មលើដីនោះតាមរយៈការលក់ដោយបង្ខំដដែល ។

ដូច្នេះយោងតាមមាត្រា៨៤៩ កថាខណ្ឌទី១ បានចែងថាអ្នកទិញត្រូវទទួលខុសត្រូវសងនូវសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានាដោយសិទ្ធិប្រាតិភោគដែលអ្នកទិញបានទទួលបន្ត។ ហើយអ្វីដែលគួរឱ្យកត់សំគាល់នោះ គឺថាម្ចាស់សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកដែលចិតក្នុងលំដាប់ទី១ អាចទទួលនូវការសងដោយមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដែលចិតក្នុងលំដាប់បន្ទាប់។ ជាទូទៅ ម្ចាស់បំណុលផ្សេងៗទៀតគឺមិនទទួលបានសូម្បីតែសំណង។

កថាភាគទី៥. ទំហំនៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា

ក្នុងករណីដែលម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមានសិទ្ធិទាមទារការប្រាក់ ឬធនលាភផ្សេងទៀត ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកនោះបានតែចំពោះចំនួននៃការសងដែលដល់កំណត់ពេលសម្រាប់អំឡុងពេល២(ពីរ) ឆ្នាំចុងក្រោយតែប៉ុណ្ណោះ[32]។ ប៉ុន្តែចំពោះធនលាភបានចាប់ពីពេល

---

[31] មាត្រា ៥១០ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។

[32] មាត្រា ៨៥២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។

ដែលបានចុះបញ្ជីនោះ មាត្រា៨៥២ កថាខណ្ឌទី១ ក៏ត្រូវបានយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរចំពោះប្រាប់ដែលត្រូវបង់សម្រាប់អំឡុងពេល២(ពីរ) ឆ្នាំចុងក្រោយ ក្នុងករណីដែលម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមានសិទ្ធិមានសិទ្ធិទាមទារឱ្យសងសំណងនៃការខូចខាត ដែលបានកើតឡើងដោយការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច[33]។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីនេះចំនួនសរុបនៃសំណងការខូចខាតព្រមទាំងការប្រាក់ និងធនលាភផ្សេងទៀតមិនអាចលើសចំនួនសរុបសម្រាប់អំឡុងពេល២(ពីរ) ឆ្នាំបានឡើយ។

បានជាច្បាប់មានការកំណត់ដូច្នេះ ពីរព្រោះវាមានភាពចាំបាច់សំរាប់ការពារម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដទៃផ្សេងទៀតដែលស្ថិតនៅក្នុងលំដាប់ទាបជាងដើម្បីឱ្យដឹងថាតើតម្លៃនៃអចលនវត្ថុដែលត្រូវបានយកមកដាក់ជាប្រាតិភោគនោះមានចំនួនប៉ុន្មាន។

ឧទាហរណ៍៖ លោក A បានយកដីរបស់ខ្លួនមួយកន្លែងដែលមានតម្លៃចំនួន 2000 ដុល្លារទៅដាក់ហ៊ីប៉ូតែកឱ្យលោក B ដើម្បីធានាបំណុលចំនួន 1000 ដុល្លារ នៅថ្ងៃទី០៦ ខែ ០៧ ឆ្នាំ ២០០៦ ដោយយកការប្រាក់១០ភាគរយក្នុងមួយឆ្នាំ។ ការប្រាក់នៃការយឺតយ៉ាវគឺ ២០ភាគរយ។ កាលបរិច្ឆេទដែលត្រូវសងនៅថ្ងៃទី០៦ ខែ០៧ ឆ្នាំ២០១១។ លោក A ចង់ខ្ចីប្រាក់ពីរលោក C បន្ថែមទៀត។ ឧទាហរណ៍ថ្ងៃនេះ គឺជាថ្ងៃទី០៦ ខែ០៧ ឆ្នាំ២០១៥ ដូច្នេះរយៈពេល២ឆ្នាំ ចុងក្រោយដែលត្រូវយកមកគណនាគឺនៅឆ្នាំ២០១៣។ ហេតុដូច្នេះ B អាចទទួលបានប្រាប់ចំនួនច្រើនបំផុត 1400 ដុល្លារពីរហ៊ីប៉ូតែក ដូចនេះ C ត្រូវឱ្យខ្ចីច្រើនបំផុតនោះចំនួន 600 ដុល្លារ(ករណីប្រសិនបើ C គិតការប្រាក់ C ត្រូវឱ្យខ្ចីតិចជាងចំនួន 600 ដុល្លារ។

[33] មាត្រា៨៥២.១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

ជំពូកទី២

ការអនុវត្ត ការចាត់ចែង
និងការរលត់
នៃហ៊ីប៉ូតែកចម្លា

ជំពូកទី២

ការអនុវត្ត ការចាត់ចែង និងការរលត់ នៃហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា

ជាទូទៅ ដើម្បីអាចអនុវត្ត ធ្វើការចាត់ចែង និងធ្វើឱ្យហ៊ីប៉ូតែករលត់បាន យើងត្រូវយល់ដឹងឱ្យបានលម្អិតអំពី របបគតិយុត្តនៃការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកជាមុនសិនដែលមានបកស្រាយនៅក្នុងជំពូកទី១ ជាមុនសិន ដើម្បីបង្ការហានិភ័យដែលអាចកើតមានចំពោះម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក។ ដោយហេតុថា ហ៊ីប៉ូតែក មិនបានកម្រិតអំពីលក្ខខណ្ឌទម្រង់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែករបស់គូភាគីនោះទេ គឺបានន័យថា កិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែកមាន សុពលភាពត្រឹមតែការព្រមព្រៀង ដែលការព្រមព្រៀងអាចត្រូវបានធ្វើឡើង តាមទម្រង់ផ្ទាល់មាត់ក៏បាន ឬតាមទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរក៏បាន គឺកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែកមានអានុភាពតែម្តង។ ដែលនេះជាបញ្ហា និងជាហានិភ័យដែលអាចកើតមានចំពោះម្ចាស់បំណុល ព្រោះប្រសិនបើកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក មិនបានតាក់តែងជា លិខិតយថាភូត និងធ្វើការចុះបញ្ជី ឱ្យបានត្រឹមត្រូវនោះទេ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមិនអាចយកសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនទៅតតាំងជាមួយ កូនបំណុល ឬតតិយជន បានឡើយ។ ផ្ទុយមកវិញ ប្រសិនបើលក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែកបានបង្កើតឡើង ម្ចាស់បំណុលអាចអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបានយ៉ាងពេញលេញ។ ហេតុដូចនេះនៅក្នុងជំពូកទី២នេះ យើងនឹងធ្វើការសិក្សាអំពី សិទ្ធិរបស់ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ក្នុងការអនុវត្តចាត់ចែង និងការរលត់នៃហ៊ីប៉ូតែក។

ផ្នែកទី១. យន្តការនៃការអនុវត្តសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែក

យោងតាមបញ្ញត្តិដែលកំណត់នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក គឺជាការទាមទាររបស់ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក[34] បានន័យថា ប្រសិនបើកូនបំណុលហ៊ីប៉ូតែកមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនទេ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនតាមរយៈការដាក់ពាក្យសុំឱ្យលក់ដោយបង្ខំនូវវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក បានតាមរយៈផ្លូវតុលាការ។ ផ្ទុយមកវិញ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកមិនអាចអនុវត្តសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនបានឡើយ ក្នុងករណីប្រសិនបើកាតព្វកិច្ចត្រូវបានអនុវត្ត[35]។ ការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក គឺជាការអនុវត្តដោយភាគីម្ចាស់បំណុលតាមរយៈការដាក់ពាក្យសុំដូចបានបញ្ជាក់ខាងលើ ហើយមិនចាំបាច់ឆ្លងកាត់នីតិវិធីបណ្តឹង គឺបានន័យថា ភាគីម្ចាស់បំណុល

[34] មាត្រា ៨៥៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

[35] មាត្រា ៨៥៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

អាចដាក់ពាក្យសុំទៅស្ថាប័នអនុវត្ត (តុលាការអនុវត្ត)[36]។ ការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកចំពោះ អចលនវត្ថុ គឺជាការអនុវត្តសិទ្ធិប្រាតិភោគដែលជាការអនុវត្តដោយបង្ខំមួយប្រភេទ ដែលជាគោលការណ៍ត្រូវអនុលោម ទៅតាមបញ្ញត្តិស្ដីពីការអនុវត្តដោយបង្ខំដែលមានគោលបំណងឱ្យសងជាប្រាក់ចំពោះអចលនវត្ថុ ដោយបន្ថែមនូវបញ្ញត្តិ ពិសេសដែលមានចែងនៅក្នុងមាត្រា ៥០៩ ដល់មាត្រា ៥២០ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី។

<u>**ឧទាហរណ៍៖**</u>

លោក **ខ** គឺជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកចំនួន ២ ០០០ ដុល្លារ នៅលើដី A មួយកន្លែងរបស់លោក **ក** ។ បើដល់ពេលកំណត់ត្រូវសង លោក **ក** មិនមានប្រាក់សងទេនោះ លោក **ខ** អាចដាក់ពាក្យសុំឱ្យលក់ដោយបង្ខំ។ សន្មត់ថា អចលនវត្ថុ A នោះលក់បានតម្លៃ ២ ៦០០ ដុល្លារ ។ ដូចនេះ ថ្លៃដែលលក់បានចំនួន ២ ០០០ ដុល្លារ ត្រូវយកទៅសងម្ចាស់បំណុលដែលជាលោក **ខ** ។ តែបើដីនៅនោះលក់បានតែ ១ ៦០០ ដុល្លារ នោះ លោក **ក** នៅជំពាក់លោក **ខ** ចំនួន ៤០០ ដុល្លារទៀត។ បំណុលដែលនៅសល់ចំនួន ៤០០ ដុល្លារនេះ លោក **ខ** នៅតែមានសិទ្ធិទាមទារពីលោក **ក** ដដែល តែមិនមែនទាមទារក្នុងនាមជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកទៀតទេ ព្រោះសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែករបស់លោក **ខ** ត្រូវបានរលត់ដោយការលក់អចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកនោះទៅតាមនីតិវិធីអនុវត្តដោយបង្ខំរបស់តុលាការហើយ។ ដូចនេះ សិទ្ធិទាមទារបំណុលដែលនៅសល់របស់លោក ខ គឺជាសិទ្ធិទាមទារបំណុលធម្មតា។

តាមរយៈឧទាហរណ៍ខាងលើ លោក ខ អាចដាក់ពាក្យសុំឱ្យលក់ដោយបង្ខំនូវដីមួយកន្លែងនោះ ដែលជាអលចនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក ចំណោទបញ្ហាសួរថា តើលោក ខ ត្រូវដាក់ពាក្យសុំនេះតាមរបៀបណា? ហើយនីតិវិធីនៃការអនុវត្តដោយបង្ខំនេះមានប៉ុន្មានដំណាក់កាល?

កថាភាគទី១. ការលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុ

១.១. ការរឹបអូស

នៅពេលដែលកូនបំណុលមិនអាចអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនដល់ពេលកំណត់ដែលត្រូវសង។ ដំណាក់កាលដំបូង គឺជាការរឹបអូសនូវអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក ហើយតុលារការដែលមានសមត្ថកិច្ចចំពោះករណីនេះ គឺតុលាការអនុវត្តដែលជាសាលាដំបូងនៃទីតាំង

[36] មាត្រា ៤១៨ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៦។

អចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅ[37] ដោយនីតិវិធីត្រូវធ្វើឡើងតាមរយៈពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តសិទ្ធិប្រាតិភោគចំពោះអចលនវត្ថុ[38] ដោយត្រូវបំពេញនូវចំណុចចាំបាច់មួយចំនួន[39]ដូចជា៖

ក- សញ្ញាណម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត សញ្ញាណកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត កូនបំណុលនៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា និងអ្នកតំណាង

ខ- សញ្ញាណនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគ និងសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា

គ- សញ្ញាណនៃសិទ្ធិអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក

ឃ- ហេតុការណ៍ និងទំហំនៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា

ពាក្យសុំនេះក្រៅពីឯកសារចម្លងយថាភូតនៃលិខិតអនុវត្តដែលមានកំណត់នៅក្នុងមាត្រា ៤៩៦ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត ត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយនឹងពាក្យសុំនូវឯកសារចម្លងដែលមានសេចក្តីបញ្ជាក់នៃសៀវភៅចុះបញ្ជី[40]។

ការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកចំពោះអចលនវត្ថុ ត្រូវចាប់ផ្តើមដោយតុលាការអនុវត្ត ចេញដីការសម្រេចចាប់ផ្តើមលក់ដោយបង្ខំ ប្រកាសរឹបអូសអចលនវត្ថុតាមពាក្យសុំរបស់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនៃការអនុវត្តដែលជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក[41] ដោយអានុភាពនៃការរឹបអូសនឹងកើតឡើងនៅពេលដែលដីការសម្រេចចាប់ផ្តើមការលក់ដោយបង្ខំត្រូវបានបញ្ជូនទៅកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត ប៉ុន្តែការចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូសនឹង មានអានុភាព នៅពេលដែលបានចុះបញ្ជី[42] ។

១.២ ការលក់

បន្ទាប់ពីរឹបអូស គឺដំណាក់កាលប្តូរជាសាច់ប្រាក់ តាមនីតិវិធីលក់ដោយបង្ខំ និងសងទៅម្ចាស់បំណុលតាមវិធីចែកចំណែក ហេតុនេះ នីតិវិធីអនុវត្តដោយបង្ខំមានគោលបំណងឱ្យសងជាប្រាក់ចំពោះអចលនវត្ថុត្រូវយកមកអនុវត្តដូចជា៖

ការចេញដីការសម្រេចចាត់តាំងអ្នកវាយតម្លៃ ដីកាបង្គាប់ឱ្យវាយតម្លៃអចលនវត្ថុ[43] ដីកាសម្រេច

---

[37] មាត្រា ៤១៨ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៦។
[38] មាត្រា ៣៤៩.១ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៦។
[39] មាត្រា ៥០៩.១ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៦។
[40] មាត្រា ៥០៩.២ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៦។
[41] មាត្រា ៤១៩.១ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៦។
[42] មាត្រា ៤២១.២ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៦។
[43] មាត្រា ៤៣០.១ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៦។

បង្គាប់ឱ្យស្រាវជ្រាវស្ថានភាពបច្ចុប្បន្ននៃវត្ថុ ការធ្វើឯកសារលម្អិតអំពីវត្ថុ ការកំណត់តម្លៃអប្បរមា[44] ការកំណត់ពេលវេលាចុងក្រោយសម្រាប់ការចែកចំណែក ដីការសម្រេចបង្គាប់ឱ្យអនុវត្តការលក់[45] ការផ្សាយជាសាធារណៈអំពីកាលបរិច្ឆេទនៃការលក់ កាលបរិច្ឆេទនៃការលក់ឡាយឡុង កាលបរិច្ឆេទដើម្បីចេញដីការសម្រេចអនុញ្ញាតឱ្យលក់ ការចេញដីកាសម្រេចអនុញ្ញាតឱ្យលក់ និងការកំណត់អំឡុងពេលបង់ថ្លៃលក់ ជាអាទិ៍។

១.៣ ការចែកចំណែក

នៅពេលដែលនីតិវិធីនៃការលក់ត្រូវបានបញ្ចប់ តាមរយៈការចេញដីកាសម្រេចអនុញ្ញាតឱ្យលក់ ហើយដីកានេះបានចូលជាស្ថាពរ តុលាការអនុវត្តត្រូវបន្តនីតិវិធីតាមរយៈការចែកចំណែក[46] ដោយកំណត់កាលបរិច្ឆេទចែកចំណែក និងជូនដំណឹងអំពីកាលបរិច្ឆេទនោះ បន្ទាប់កោះហៅម្ចាស់បំណុល និងកំណត់កាលបរិច្ឆេទចែកចំណែក និងធ្វើតារាងបែងចែកចំណែក[47] ហើយអនុវត្តការចែកចំណែកនោះ[48]។

ក្នុងករណីដែលអចលនវត្ថុដែលជាប់ហ៊ីប៉ូតែកនោះត្រូវបានលក់ ដោយការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក អ្នកទិញនឹងធ្វើនូវលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិពេញលេញ ហើយអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកនឹងត្រូវបាត់បង់កម្មសិទ្ធិលើអលចនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកនេះដែរ។ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុ របស់អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកនោះក៏ត្រូវរលត់ដែរ។ ហេតុដូច្នេះ ហើយបានជាមាត្រា ៨៤៨ និងមាត្រា ៨៤៩ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីចែងថា ហ៊ីប៉ូតែកនឹងមានអានុភាពចំពោះផលតែនៅពេលដែលអចលនវត្ថុជាប់ហ៊ីប៉ូតែកនោះត្រូវបានរឹបអូសហើយ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចរឹបអូសផលនោះបាន។

---

44 មាត្រា ៤៣២.១ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៦។

45 មាត្រា ៤៣៦.៣ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៦។

46 មាត្រា ៤៨៨.១ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៦។

47 មាត្រា ៤៩០.១.២ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៦។

48 មាត្រា ៤៨៩ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៦។

កថាភាគទី២. ភាគីដែលអាចក្លាយជាអ្នកទិញនៅពេលអនុវត្ត

២.១. ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ឬអ្នកធានាដោយវត្ថុ

បើទោះបីជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ជាអ្នកមានសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកលើដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក ហើយអ្នកធានាដោយវត្ថុ ជាអ្នកធានាកាតព្វកិច្ចឱ្យកូនបំណុល ក៏ពិតមែន ប៉ុន្តែគាត់នៅតែអាចមានសិទ្ធិក្នុងការទិញអចលនវត្ថុដែលដាក់ហ៊ីប៉ូតែកនោះបានផងដែរ ពីព្រោះពុំមានបទប្បញ្ញត្តិណាមួយដែលហាមឃាត់ម្ចាស់បំណុល ឬអ្នកធានាដោយវត្ថុ មិនឱ្យធ្វើការទិញអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការអនុវត្តដោយបង្ខំនោះបានទេ។ បន្ថែមពីនេះទៅទៀត ប្រសិនបើតម្លៃ ដែលបានមកពីការលក់អចលនវត្ថុនោះ មិនគ្រប់គ្រាន់សម្រាប់សោហ៊ុយនីតិវិធីនៃការអនុវត្តទេ នីតិវិធីបែបនេះ ត្រូវបានចាត់ទុកថា មិនត្រឹមត្រូវ និងគ្មានប្រយោជន៍។ ហេតុដូច្នេះ មាត្រា ៤៣៥ តម្រូវឱ្យម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តធ្វើសំណើថា ខ្លួននឹងទិញអចលនវត្ថុក្នុងតម្លៃស្មើសុំក្នុងអំឡុងពេល មួយសប្តាហ៍ ក្រោយពេលជូនដំណឹងទៅម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត ក្នុងករណីដែលគ្មានលទ្ធភាពសល់ទេនោះ ក្រោយពីបានសងសោហ៊ុយសម្រាប់នីតិវិធីហើយ។ ក្នុងករណីដែលម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត មិនបានធ្វើសកម្មភាពដូច្នោះទេ តុលាការត្រូវលុបចោលពាក្យសុំការអនុវត្តនោះ។ ដូចនេះមុននឹងអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក តុលាការអនុវត្តត្រូវជ្រើសរើសអ្នកវាយតម្លៃ និងបង្គាប់ឱ្យវាយតម្លៃអចលនវត្ថុ ដោយផ្អែកលើការស្រាវជ្រាវអំពីសណ្ឋាននៃអលចនវត្ថុ ទំនាក់ទំនងនៃការកាន់កាប់ និងស្ថានភាពបច្ចុប្បន្នឯទៀត[49]។

២.២. កូនបំណុលហ៊ីប៉ូតែក

កូនបំណុលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញអចលនវត្ថុដែលខ្លួនបានដាក់ហ៊ីប៉ូតែកនោះបានទេ ពីព្រោះថាបើកូនបំណុលមានលុយដល់ទៅទិញអចលនវត្ថុដែលជាប់ហ៊ីប៉ូតែកនោះ គាត់គួរតែសងបំណុលទៅម្ចាស់បំណុលវិញ ហើយវាប្រសើរជាងការខាតបង់ពេលវេលា និងសោហ៊ុយចំណាយទៅលើការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកនោះ[50]។

[49] សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗ ឆ្នាំ២០១០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

[50] សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗ ឆ្នាំ២០១០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

២.៣. តតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្ម

តតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក អាចក្លាយជាអ្នកទិញក្នុងការលក់ដោយបង្ខំបាន[51]។ ជាធម្មតា កម្មសិទ្ធិករនៃវត្ថុណាមួយ មិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញវត្ថុនោះបានឡើយ។ ប៉ុន្តែ ក្នុងករណីនៃការលក់ដោយបង្ខំ សិទ្ធិរបស់តតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្ម ដែលមិនអាចតតាំងចំពោះម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ត្រូវរលត់ ដូច្នេះ តតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្ម មានផលប្រយោជន៍ក្នុងការទិញវត្ថុនោះ ហើយធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ តាមស្ថានភាពមុនការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក[52]។ បន្ថែមពីនេះ តតិយជនដែលទិញកម្មសិទ្ធិ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬផលុបភោគ ចំពោះអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក បានសងថ្លៃលក់នោះទៅម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក តាមការទាមទាររបស់ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកហើយ ហ៊ីប៉ូតែកត្រូវរលត់សម្រាប់តតិយជននោះ។ ហ៊ីប៉ូតែកមិនត្រូវរលត់ដោយអាជ្ញាយុកាលចំពោះកូនបំណុល និងអ្នកដែលបានបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកឡើយ ប្រសិនបើសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានាដោយហ៊ីប៉ូតែកនោះមិនរលត់ព្រមគ្នាទេ។ ពេលដែលបុគ្គលក្រៅពីកូនបំណុល ឬក្រៅពីអ្នកដែលបានបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក បានកាន់កាប់អចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក ដោយមានលក្ខខណ្ឌចាំបាច់សម្រាប់អាជ្ញាយុកាលនៃការទទួលសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកនោះត្រូវរលត់។ ប៉ុន្តែបញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយចំពោះករណីដែលតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវអចលនវត្ថុ ហ៊ីប៉ូតែកនោះ បានដឹងនៅពេលដែលខ្លួនបានធ្វើលទ្ធកម្មថា ហ៊ីប៉ូតែកត្រូវបានបង្កើតលើអចលនវត្ថុនោះ[53]។

<u>ឧទាហរណ៍៖</u> លោក ក ជាតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើដីមួយកន្លែងរបស់លោក ខ ។ ក្រោយមក ទើបដឹងថាលោក គ ជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកលើដីនោះ។ ជាគោលការណ៍ លោក ក មិនអាចតតាំងជាមួយម្ចាស់បំណុល (លោក គ) បាននោះទេ។ ប៉ុន្តែនៅពេលដែលម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក (លោក គ) ធ្វើការអនុវត្តដោយបង្ខំនូវដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក លោក ក ក៏នូវតែមានសិទ្ធិឡើងវិញក្នុងការទិញនូវអចលនវត្ថុនៃការលក់ដោយបង្ខំនោះ។

---

[51] មាត្រា ៨៥៥ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

[52] មាត្រា៨៥៥ សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗ ភាគទី៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

[53] ដកស្រង់ចេញពីគេហទំព័រ CONSTRUCTION PROPERTY ផ្នែកព័ត៌មានអចលនទ្រព្យ https://construction-property.com/km/hypotec-in-cambodia-under-the-civil-code/។

កថាភាគទី៣. ការលក់ដោយបង្ខំនូវអាគារដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់តតិយជន

ជាទូទៅនៅពេលដែលកូនបំណុលមិនបំពេញកាតព្វកិច្ច ម្ចាស់បំណុលអាចដាក់ពាក្យសុំឱ្យលក់ដោយបង្ខំ។ និយាយម្យ៉ាងទៀតថា ម្ចាស់បំណុលត្រូវប្រើប្រាស់វិធីសាស្ត្រនេះ ដើម្បីទទួលបាននូវការសងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ។ ដូចគ្នានេះដែរ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក បើកាតព្វកិច្ចពុំត្រូវបានអនុវត្តន៍ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចដាក់ពាក្យសុំឱ្យលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុទៅតុលាការ។ ប៉ុន្តែដោយសារកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក មានអានុភាពរហូតដល់ក្រោយពេលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកផងដែរនោះ ការលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកអាចប៉ះពាល់ដល់កម្មសិទ្ធិរបស់តតិយជនដែលបានសង់អាគារលើអចលនវត្ថុនោះបាន[54]។ ដោយសារហេតុនេះហើយទើបមានចំណោទបញ្ហាកើតឡើង ក្នុងករណីដែលអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ឬតតិយជនបានសាងសង់អាគារពីលើដីហ៊ីប៉ូតែកនោះ តើម្ចាស់បំណុលអាចធ្វើការលក់ដោយបង្ខំ នូវដីដែលមានអាគារពីលើនោះបានដែរឬទេ ក្នុងករណីបើអាគារត្រូវបានសាងសង់មុន ឬ ក្រោយនៅលើដីហ៊ីប៉ូតែកនោះ ?

៣.១. ករណីមិនអាចលក់ដោយបង្ខំបាន

បើទោះបីជាម្ចាស់បំណុលមានអាទិភាពក្នុងការទទួលបាននូវសំណងតាមរយៈការលក់ដោយបង្ខំក៏ពិតមែន ប៉ុន្តែការលក់ដោយបង្ខំនោះក៏ត្រូវពិនិត្យមើលជាមុនផងដែរនូវលទ្ធភាពដែលអាចទៅរួច។ ហើយប្រសិនបើតតិយជន បានធ្វើការចុះបញ្ជីដែលជាលក្ខខណ្ឌតតាំង ក្នុងករណីនេះតតិយជន ក្រៅពីកម្មសិទ្ធិករនៃដី អាចតតាំងសិទ្ធិរបស់ខ្លួនចំពោះម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកបានយ៉ាងពេញលេញ ដោយផ្អែកលើសិទ្ធិដែលនាំឱ្យមានមូលហេតុគតិយុត្ត ដូចជាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ ហ៊ីប៉ូតែកមិនត្រូវមានអានុភាពលើអាគារនោះឡើយ[55]។ តតិយជនមុននឹងធ្វើការតតាំងជាមួយម្ចាស់បំណុល តតិយជនត្រូវយកសិទ្ធិស្របច្បាប់របស់ខ្លួនមកអះអាងផងដែរ ដែលមានដូចជា សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ ឬ សិទ្ធិជួលរបស់ខ្លួនមកបង្ហាញ ទើបអាចធ្វើការតតាំងជាមួយម្ចាស់បំណុលបាន បើមិនដូច្នោះទេ តតិយជនពុំមានហេតុផលណាមួយអាចមកហាមឃាត់ចំពោះការរុះរើ ឬ ការដាក់លក់ដោយបង្ខំនូវអាគារ និងដីហ៊ីប៉ូតែកនោះបានឡើយ។ បន្ថែមពីនេះទៅទៀតម្ចាស់បំណុលមិនអាចធ្វើការលក់ដោយបង្ខំទាំងដី និងអាគារ បានឡើយ ដោយផ្អែកលើមាត្រា ១២៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ជាករណីលើកលែងចំពោះអាគារ ឬសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលម្ចាស់សិទ្ធិបានសង់

---

[54] មាត្រា ៨៤៦ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

[55] មាត្រា ៨៥៤.២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

នៅលើដី ឬ រុក្ខជាតិ ឬដំណាំដែលម្ចាស់សិទ្ធិបានដាំ ជាអាទិ៍ ដែលជាការអនុវត្តសិទ្ធិចំពោះអ្នកដ៏ទៃមិនត្រូវក្លាយជាសមាសភាគនៃដីឡើយ[56] ។

៣.២. ករណីអាចលក់ដោយបង្ខំបាន

ក្នុងករណីដែលអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ឬ តតិយជនបានសាងសង់អាគារ នៅលើដីហ៊ីប៉ូតែកនៅក្រោយពេលហ៊ីប៉ូតែកត្រូវបានបង្កើត ហើយអ្នកបង្កើតមានកម្មសិទ្ធិលើអាគារនោះ បើទោះបីជាអាគារត្រូវបានសាង់សង់មុន ឬក្រោយក៏ដោយ ក៏ម្ចាស់បំណុលអាចលក់ដោយបង្ខំនូវអាគារ ព្រមជាមួយនឹងដីហ៊ីប៉ូតែកបានផងដែរ[57] ពីព្រោះហ៊ីប៉ូតែក មានអានុភាពលើវត្ថុដែលភ្ជាប់នឹងដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក ដែលខុសពីចំណុចខាងលើ ដែលជាករណីលើកលែងបានកំណត់ឱ្យតតិយជនក្រៅពីកម្មសិទ្ធិករនៃដី ដែលផ្អែកលើសិទ្ធិដែលនាំឱ្យមានមូលហេតុគតិយុត្ត ដូចជា សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ កម្មសិទ្ធិករនៃអាគារអាចតតាំងសិទ្ធិរបស់ខ្លួនចំពោះម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកបាន ។ បកមកក្នុងករណីនេះវិញ អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ឬ តតិយជន មិនអាចតតាំងជាមួយនឹងម្ចាស់បំណុលបាននោះទេ។ ហើយបើអាគារនោះត្រូវបានសាងសង់នៅក្រោយពេលដែលហ៊ីប៉ូតែកបង្កើតរួច យោងតាមមាត្រា ៨៥៤ កថាខណ្ឌទី១ មាត្រាបានអនុញ្ញាតឱ្យម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែករុះរើអាគារដែលបានសង់លើដីហ៊ីប៉ូតែកនោះ ប្រសិនបើចំនួនថ្លៃលក់ដី និងអាគារនោះទាបជាងថ្លៃលក់ដីដែលគ្មានអាគារលើនោះ (ដីទទេ)[58]។ ម្យ៉ាងទៀត ក្នុងករណីដែលអាគារជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកមានលើដីហ៊ីប៉ូតែកតាំងពីដំបូងមកវិញ បានន័យថា អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកដែលមានកម្មសិទ្ធិលើដីរួចហើយ នៅពេលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក អានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែកត្រូវមានលើអាគារផងដែរ។ ក្នុងករណីនេះ ម្ចាស់បំណុលលក់ដោយបង្ខំនូវដី និងអាគារដែលមានដែលមានតាំងពីដើមដំបូងជាមួយគ្នា ហើយមិនអាចអាចធ្វើការទាមទារឱ្យរុះរើអាគារទេ។

កថាភាគទី៤. សិទ្ធិរបស់តតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្ម

តតិយជនដែលជាម្ចាស់អចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក ត្រូវបានច្បាប់ទទួលស្គាល់ហើយមានសិទ្ធិសុំទិញ អចលនវត្ថុមកវិញ និងសិទ្ធិទាមទារឱ្យសងសោហ៊ុយ។ យោងតាមមាត្រា ៨៥៥ និង ៨៥៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានចែងថា តតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្ម នូវអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកអាច

---

[56] មាត្រា ១២៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

[57] មាត្រា ៨៤៦.១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

[58] មាត្រា ៨៥៤.១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

ក្លាយជាអ្នកទិញក្នុងការលក់ដោយបង្ខំបាន។ មាត្រា នេះបានបើកលទ្ធភាពឱ្យតតិយជនដែលទទួលរងនូវការនូវការលក់ដោយបង្ខំនូវអាគារដែលបានសាងសង់នៅលើដីហ៊ីប៉ូតែក តាមរយៈសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ ឬសិទ្ធិជួលនូវសិទ្ធិស្នើសុំទិញអចលនវត្ថុលក់ដោយបង្ខំបាន។ ហើយតតិយជននោះក៏អាចទាមទារសំណងចំពោះការចំណាយចាំបាច់សម្រាប់ការគ្រប់គ្រង និងថែរក្សាវត្ថុ ឬការបង្កើននូវតម្លៃចំពោះវត្ថុនោះដោយមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកទៀតផង[59]។

ឧទាហរណ៍៖

លោក ក គឺជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដែលបានធានាសិទ្ធិលើបំណុលចំនួន ៥ ០០០ ដុល្លារ ។ លោក ខ ជាអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកលើដី (A) ដែលមានតម្លៃចំនួន ៨ ០០០ ដុល្លារ។ លោក ឃ បានទិញដីនោះពី លោក ខ ក្នុងតម្លៃ៧ ០០០ ដុល្លារ។ លោក ឃ បានចេញចំណាយសោហ៊ុយចំនួន ៧០០ ដុល្លារដើម្បីបង្កើនតម្លៃនៃដីនោះ ហើយតម្លៃនៃដីនោះបានកើនឡើងចំនួន ៨ ៧០០ ដុល្លារ។ ក្រោយមក លោក ក ទាមទារឱ្យមានការលក់ដោយបង្ខំនូវដីនោះ។

ឧបមាថា តម្លៃនៃដីដែលត្រូវបានវាយតម្លៃគឺមានចំនួន ៨ ៧០០ ដុល្លារ ហើយ លោក ឃ អាចទិញដីនោះ ប្រសិនបើគាត់ចង់ទិញ។ នៅក្នុងករណីនេះ ថ្លៃលក់ដោយបង្ខំនៃដីនោះមានចំនួន ៨ ៧០០ ដុល្លារ ។ បើសិនជា លោក ឃ ជាអ្នកទិញដីនោះ ពេលនោះសិទ្ធិទាមទារសំណងនឹងត្រូវរលត់ពីអ្នកទិញអចលនវត្ថុដោយការលក់ដោយបង្ខំ តតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្ម និងម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក គឺជាមនុស្សតែមួយ។

ក្នុងករណីប្រសិនបើ លោក ឃ មិនទិញទេ លោក ឃ គ្រាន់តែអាចអនុវត្តន៍សិទ្ធិរបស់ខ្លួនដើម្បីទាមទារសំណងចំនួន ៧០០ ដុល្លារ ពីលោក ក ពីព្រោះលោក ឃ បានធ្វើឱ្យកើនតម្លៃដីនោះ។

កថាខណ្ឌទី៥. ការអនុវត្តដោយបង្ខំករណីម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកច្រើននាក់

ពាក់ព័ន្ធនឹងការអនុវត្តដោយបង្ខំ ដែលមានម្ចាស់បំណុលសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកច្រើននាក់បែបនេះទៅលើអចលនវត្ថុតែមួយ មានសំណួរជាច្រើនត្រូវបានលើកឡើងដូចជា "តើមានតែម្ចាស់សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកដែលនៅលំដាប់លើគេតែប៉ុណ្ណោះឬ ដែលអាចដាក់ពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកបាន?" "តើម្ចាស់សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកដែលឋិតនៅក្នុងលំដាប់ទី ២ ឬ លំដាប់ចុងក្រោយ អាចដាក់ពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនមុនមុនម្ចាស់សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកដែលឋិតនៅក្នុងលំដាប់ទីមួយដែរឬទេ?" តើការដាក់

[59] មាត្រា ៨៥៥ និង ៨៥៦ ,ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

ពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកដែលមានលំដាប់ទីមួយ មានអានុភាពខុសគ្នាយ៉ាងដូចម្តេច?" តើសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកទាំងនោះ ត្រូវរលត់ព្រមគ្នា ឬ មានសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកខ្លះត្រូវបន្តអត្ថិភាពក្រោយការលក់ដោយបង្ខំនោះ?" "តើម្ចាស់សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកម្នាក់ៗ ត្រូវទទួលចំណែកប៉ុន្មានចេញពីថ្លៃលក់ដោយបង្ខំនោះ?"

ឆ្លើយតបទៅសំណួរទាំងនេះ មាត្រា៥១០កថាខណ្ឌទី១និងទី២ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជាបានចែងថា សិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស លើអចលនវត្ថុដែលអាចតតាំង នឹងសិទ្ធិប្រាតិភោគរបស់ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តត្រូវនៅបន្តអត្ថិភាព ក្រោយការលក់ដោយបង្ខំដែលជាការអនុវត្តសិទ្ធិប្រាតិភោគនោះ។ ក្រៅពីសិទ្ធិដែលបានកំណត់ខាងលើនេះ សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ត្រូវរលត់ដោយការលក់។ ម្យ៉ាងវិញទៀតមាត្រា៥៤៩កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីបានចែងថា អ្នកទិញត្រូវទទួលខុសត្រូវសង នូវសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានាដោយសិទ្ធិប្រាតិភោគដែលអ្នកទិញបានទទួលបន្ត។

គ្មានបញ្ញត្តិណាមួយហាម មិនឱ្យម្ចាស់សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែក ដែលមានលំដាប់ទាបជាងដាក់ពាក្យសុំអនុវត្តដោយបង្ខំមុន ម្ចាស់សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកដែលមានលំដាប់ខ្ពស់ជាងនោះទេ។ ហេតុនេះបានន័យថា បើសិនជាម្ចាស់សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកដែលមានលំដាប់អាទិភាពមុនបានដាក់ពាក្យសុំអនុវត្ត នោះសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកដែលមានលំដាប់បន្តបន្ទាប់ត្រូវរលត់។ តែផ្ទុយមកវិញ ប្រសិនបើម្ចាស់សិទ្ធិលើបំណុលហ៊ីប៉ូតែក ដែលមានលំដាប់បន្ទាប់ដាក់ពាក្យសុំអនុវត្តមុននោះសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកដែលមានលំដាប់ខ្ពស់ជាងមិនរលត់ទេ។ ចំពោះការទទួលចំណែកដែលចេញពីថ្លៃលក់ដោយបង្ខំនោះ គឺត្រូវទទួលទៅតាមលំដាប់នៃសិទ្ធិជាអាទិភាពមិនមែនទៅតាមសមាមាត្រទេ។

<u>ឧទាហរណ៍៖</u>

ឧបមាថាតម្លៃនៃដី(A) ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ B ត្រូវបានគេវាយតម្លៃថាមានតម្លៃចំនួន ១ ០០០ ដុល្លារ ហើយមិនចាំបាច់ គិតពីសោហ៊ុយនៃនីតិវិធីនោះទេដើម្បីងាយស្រួល។

X គឺជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកលំដាប់ទី ១ ដោយបានធានាបំណុលចំនួន ៥០០ ដុល្លារចំពោះ B ។

Y គឺជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកលំដាប់ទី ២ ដោយបានធានាបំណុលចំនួន ៤០០ ដុល្លារចំពោះ B ។

Z គឺជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកលំដាប់ទី ៣ ដោយបានធានាបំណុលចំនួន ៣០០ ដុល្លារ ចំពោះ B ។

១- តើហ៊ីប៉ូតែកអ្វីដែលនៅតែបន្តអត្ថិភាព ហើយហ៊ីប៉ូតែកអ្វីដែលត្រូវរលត់? តើដី (A) ត្រូវបានវាយតម្លៃដើម្បីលក់ចំនួនប៉ុន្មាន? ហើយតើម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកនីមួយៗនឹងទទួលបានចំណែកចំនួនប៉ុន្មាន ប្រសិនបើ Xដាក់ពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួន?

ចម្លើយ យោងតាមមាត្រា ៥១០ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី បើសិនជា X ដាក់ពាក្យសុំអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនមុននោះ ហ៊ីប៉ូតែករបស់ Y និង Z ត្រូវរលត់ដោយការលក់ដោយបង្ខំ។ ហើយ Y និង Z អាចចូលរួមក្នុងការចែកចំណែកដោយស្វ័យប្រវត្តិ។ ឧបមាថា តម្លៃនៃដី (A) ត្រូវបានគេវាយតម្លៃថា មានតម្លៃចំនួន ១ ០០០ ដុល្លារ (តម្លៃនេះត្រូវបានចាត់ទុកថា សមហេតុសមផល ពីព្រោះតម្លៃដើមនៃដី (A) មានចំនួន ១ ០០០ ដុល្លារ ហើយហ៊ីប៉ូតែកទាំងអស់ត្រូវបានរលត់អស់ហើយ)។ ដូច្នេះ X ត្រូវបានចំណែក ៥០០ ដុល្លារ Y ត្រូវបានចំណែក ៤០០ ដុល្លារ និង Z ត្រូវបានចំណែក ១០០ ដុល្លារ ។

២- តើហ៊ីប៉ូតែកអ្វីដែលនៅតែបន្តអត្ថិភាព ហើយហ៊ីប៉ូតែកអ្វីដែលត្រូវរលត់? តើដី (A) ត្រូវបានវាយតម្លៃដើម្បីលក់បានចំនួនប៉ុន្មាន? ហើយតើម្ចាស់បំណុលនីមួយៗនឹងទទួលបានចំណែកចំនួនប៉ុន្មាន ប្រសិនបើ Y ដាក់ពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួន?

ចម្លើយ ប្រសិនបើ Y ដាក់ពាក្យសុំអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនមុននោះ សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែករបស់ Z ត្រូវរលត់។ ប៉ុន្តែហ៊ីប៉ូតែករបស់ X មិនរលត់ទេ។ Z អាចចូលរួមក្នុងការចែកចំណែកជាមួយ Y ដែរ ។ ប៉ុន្តែ X មិនអាចចូលរួមក្នុងការចែកចំណែកបានទេ ផ្ទុយទៅវិញ X អាចដាក់ពាក្យសុំអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួននៅពេលក្រោយបាន។

ឧបមាថា បើតម្លៃនៃដី (L) ត្រូវបានគេវាយតម្លៃថា មានតម្លៃចំនួន ១ ០០០ ដុល្លារ (មិនចាំបាច់គិតថ្លៃសោហ៊ុយនៃនីតិវិធីទេ)។ អ្នកដែលទិញអចលនវត្ថុដោយការលក់ដោយបង្ខំនោះ អាចផ្តល់សំណើទិញក្នុងតម្លៃ ៥០០ ដុល្លារ ពីព្រោះអ្នកទិញ នឹងធ្វើលទ្ធកម្មដីនោះដោយមានជាប់បន្ទុកហ៊ីប៉ូតែកដែលបានធានាបំណុលចំនួន ៥០០ ដុល្លារ ។ ជាលទ្ធផល Y ត្រូវបានចំណែក ៤០០ ដុល្លារ ហើយ Z ត្រូវបានចំណែក ១០០ ដុល្លារ។

៣- តើហ៊ីប៉ូតែកអ្វីដែលនៅបន្តអត្ថិភាព ហើយហ៊ីប៉ូតែកអ្វីដែលត្រូវរលត់? ហើយម្ចាស់បំណុលនីមួយៗនឹងទទួលបានចំណែកប៉ុន្មាន ប្រសិនបើ Z ដាក់ពាក្យសុំឱ្យអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួន?

ចម្លើយៈ បើសិន Z ដាក់ពាក្យសុំអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនមុននោះ ហ៊ីប៉ូតែករបស់ Z ត្រូវរលត់។ ប៉ុន្តែហ៊ីប៉ូតែករបស់ X និង Y មិនរលត់ទេ។ X និង Y មិនអាចចូលរួមក្នុងការចែកចំណែកបានទេ។ ផ្ទុយទៅវិញ X និង Y អាចដាក់ពាក្យសុំអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនចំពោះអ្នកដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មដោយការលក់ដោយបង្ខំចំពោះដី (A) នោះបាន។ ឧបមាថាតម្លៃនៃដី(A) ត្រូវបានគេវាយតម្លៃថា មានតម្លៃចំនួន ១ ០០០ ដុល្លារ (មិនចាំបាច់គិតពីសោហ៊ុយនីតិវិធីទេ)។ អ្នកដែលទិញអចលនវត្ថុដោយការលក់ដោយបង្ខំនោះ នឹងមិនតម្រូវឱ្យបង់នូវនូវតម្លៃពេញទេ ពីព្រោះដីនោះនៅជាប់បន្ទុក ៩០០ ដុល្លារដែលជាសិទ្ធិរបស់ X និង Y ។ ដូច្នេះ អ្នកទិញបង់ត្រឹមតែតម្លៃ ១០០ ដុល្លារតែប៉ុណ្ណោះ។ មានន័យថា Z មានសិទ្ធិទទួលបានតែ ១០០ តែប៉ុណ្ណោះ។

យោងតាមករណីសិក្សាខាងលើ យើងឃើញថា មិនថា ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកនៅក្នុងលំដាប់ទីប៉ុន្មានដែលបានដាក់ពាក្យសុំអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកមុននោះទេ គឺចំណែកដែលម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកម្នាក់ៗត្រូវទទួលបាន នៅតែដូចគ្នាដែលដូចលោក Z នៅក្នុងករណីនេះ គឺនៅតែបានទទួលចំណែក ១០០ ដុល្លារដដែលចេញពីថ្លៃលក់ដោយបង្ខំនៅក្នុងគ្រប់ករណីទាំងបីខាងលើ។

កថាភាគទី៦. ហ៊ីប៉ូតែករួម

ហ៊ីប៉ូតែករួម គឺជាការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកមួយលើអចលនវត្ថុច្រើន ដើម្បីធានាសិទ្ធិលើបំណុលតែមួយ។ មានន័យថា អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក បានយកអចលនវត្ថុច្រើនកន្លែងរបស់ខ្លួន ដើម្បីទៅដាក់ធានាបំណុលជាមួយម្ចាស់បំណុលណាម្នាក់[60]។

ឧបមាថា លោក ក គាត់មានដីបីកន្លែង (A B C) គាត់យកដីបីកន្លែងនោះទៅធានាបំណុលជាមួយម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក លោក ខ ។ ដូច្នោះ ដីទាំងបីកន្លែង (A B C) គឺជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក ហៅថា ហ៊ីប៉ូតែករួម។

៦.១. ករណីនៃការចែកចំណែកព្រមគ្នា

ក្នុងករណីហ៊ីប៉ូតែករួម ត្រូវបានបង្កើតឡើង នៅពេលអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុទាំងអស់ (A B C) នៅពេលជាមួយគ្នា ហើយម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូ

[60] មាត្រា ៨៥៧ , ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

តែកនឹងទទួលបានចំណែកពីប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុទាំងអស់នោះទៅតាមសមាមាត្រនៃតម្លៃអចលនវត្ថុនីមួយៗ ករណីនេះ ហៅថា ការចែកចំណែកព្រមគ្នា[61]។

ឧទាហរណ៍៖

កូនបំណុល A បានបង្កើតហ៊ីប៉ូតែករួមលើដី L1 និង L2 ដើម្បីធានាបំណុលរបស់ម្ចាស់បំណុល ក ចំនួន USD ២,០០០ នៅថ្ងៃទី ១៩ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០១២។ នៅថ្ងៃទី ០៦ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៣ កូនបំណុល A បានបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកលើដី L2 ដើម្បីធានាបំណុលរបស់ម្ចាស់បំណុល ខ ចំនួន USD ៣,០០០។ សន្មតថាអចលនវត្ថុត្រូវបានលក់ដោយបង្ខំព្រមគ្នា ដោយដី L1 លក់ក្នុងតម្លៃ USD ១,០០០ និងដី L2 លក់ក្នុងតម្លៃ USD ១,៥០០។

ចម្លើយ

ក្នុងករណីដែលម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែករួមលំដាប់ទី១ អនុវត្តហ៊ីប៉ូតែក ហើយការចែកចំណែកប្រព្រឹត្តទៅព្រមគ្នា ចំពោះដី L1 និង L2 នោះប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់ដីទាំងពីរត្រូវយកមកបែងចែកដូចខាងក្រោម៖

- ម្ចាស់បំណុល ក មានហ៊ីប៉ូតែករួមលើដី L1 និង L2 ត្រូវទទួលចំណែកដូចខាងក្រោម៖

$$\text{ចំណែកពីដី L1} = \text{សិទ្ធិលើបំណុលធានាដោយហ៊ីប៉ូតែករួម} \times \frac{\text{តម្លៃដី L1}}{\text{តម្លៃដី L1} + \text{តម្លៃដី L2}}$$

$$= ២,០០០ \times \frac{១០០០}{១០០០ + ១៥០០}$$

$$= \text{USD } ៨០០$$

$$\text{ចំណែកពីដី L2} = \text{សិទ្ធិលើបំណុលធានាដោយហ៊ីប៉ូតែករួម} \times \frac{\text{តម្លៃដី L2}}{\text{តម្លៃដី L1} + \text{តម្លៃដី L2}}$$

$$= ២,០០០ \times \frac{១៥០០}{១០០០ + ១៥០០}$$

[61] មាត្រា ៨៥៧.១ , ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

= USD ១,២០០

ម្ចាស់បំណុល ខ មានហ៊ីប៉ូតែកលើដី L2 ត្រូវទទួលចំណែកដូចខាងក្រោម៖

ចំណែកពីដី L2 = តម្លៃដី L2 - ចំនួនប្រាក់ដែលសល់ពីការចែកចំណែកឱ្យម្ចាស់បំណុល លំដាប់ទី១

= ១,៥០០ - ១,២០០

= USD ៣០០

ដូច្នេះ ម្ចាស់បំណុល ក ដែលមានហ៊ីប៉ូតែករួមលើដី L1 និង L2 ត្រូវទទួលចំណែកពីដី L1 ចំនួន USD ៨០០ និងពីដី L2 ចំនួន USD ១,២០០។ ចំណែកឯ ម្ចាស់បំណុល ខ ដែលមានហ៊ីប៉ូតែកលើដី L2 ត្រូវទទួលចំណែកចំនួន USD ៣០០ ពីដី L2 ។

៦.២. ករណីនៃការចែកចំណែកមិនព្រមគ្នា

ការចែកចំណែកមិនព្រមគ្នា គឺជាស្ថានភាពដែលម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែករួម អនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកតែទៅលើអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកមួយក្នុងចំណោមអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកច្រើន ហើយទទួលការសងចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលទាំងអស់ ពីប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់ដោយបង្ខំ។ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកលំដាប់បន្តបន្ទាប់នៃអចលនវត្ថុដែលត្រូវបានលក់ អាចអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែករបស់ម្ចាស់បំណុលលំដាប់ខ្ពស់ជាងនោះ ដោយឧបាទេសកម្ម លើអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកដែលមិនត្រូវបានលក់ ហើយអាចទទួលបានការសង ត្រឹមកម្រិតនៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលម្ចាស់បំណុលលំដាប់ខ្ពស់ជាងនោះអាចទទួលបានចំពោះអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែករួម ដែលមិនត្រូវបានលក់។

<u>ឧទាហរណ៍៖</u>

កូនបំណុល A បានបង្កើតហ៊ីប៉ូតែករួមលើដី L1 និង L2 ដើម្បីធានាបំណុលរបស់ម្ចាស់ ក ចំនួន USD ២,០០០ នៅថ្ងៃទី ១៩ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០១២។ នៅថ្ងៃទី ០៦ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៣ កូនបំណុល A បានបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកលើដី L2 ដើម្បីធានាបំណុលរបស់ម្ចាស់បំណុល ខ ចំនួន USD ៤,០០០ ។ បន្ទាប់មកនៅថ្ងៃទី ០៧ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៤ កូនបំណុល A បានបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកលើដី L2 ដើម្បីធានាបំណុលរបស់ម្ចាស់បំណុល គ ចំនួន USD ១,០០០។ សន្មតថាម្ចាស់បំណុល

ហ៊ីប៉ូតែករួមលំដាប់ទី១ បានលក់ដោយបង្ខំនូវដី L1 ហើយប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់មានចំនួន USD ៣,០០០។

ចម្លើយ

ក្នុងករណីខាងលើ ដី L1 គឺជាអចលនវត្ថុដែលត្រូវបានលក់។ ហេតុនេះ ទឹកប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់អចលនវត្ថុ L1 ត្រូវបែងចែកដូចខាងក្រោម៖

- ម្ចាស់បំណុល ក (ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែករួមលំដាប់ទី១) ត្រូវទទួលបានការសងពីដី L1 ចំនួន USD ២,០០០
- ម្ចាស់បំណុល ខ (ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែករួមលំដាប់ទី២) ត្រូវទទួលបានការសងពីដី L1 ចំនួន USD ១,០០០

ករណីនេះ ម្ចាស់បំណុល ខ អាចអនុវត្តឧបាទេសកម្មលើដី L2 ដូចខាងក្រោម៖

ចំណែកដែលម្ចាស់បំណុល ខ អាចទទួលបានតាមរយៈឧបាទេសកម្មលើដី L2

$$L2 = ២,០០០ \times \frac{១,៥០០}{៣,០០០ + ១,៥០០}$$

= USD ៦៦៦,៦៦

ចំណែកដែលម្ចាស់បំណុល គ អាចទទួលបានពីដី L2 = ១,៥០០ - ៦៦៦,៦៦

= USD ៨៣៣,៣៤

សរុបមកចំណែកដែលម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកទាំងអស់អាចទទួលបានពីដី L1 និង L2 មានដូចខាងក្រោម៖

- ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែករួម ក អាចទទួលបានការសងពីដី L1 ចំនួន USD ២,០០០
- ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ខ អាចទទួលបានការសងពីដី L1 ចំនួន USD ១,០០០ និង ដី L2 ចំនួន USD ៦៦៦,៦៦
- ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក គ អាចទទួលបានការសងពីដី L2 ចំនួន USD ៨៣៣,៣៤

ផ្នែកទី២. ការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា

បញ្ញត្តិច្បាប់ដែលបានកំណត់ឱ្យមានការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែកធម្មតានេះ បានធ្វើឱ្យមានចម្ងល់យ៉ាងច្រើន ថាតើច្បាប់បានអនុញ្ញាតឱ្យម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែកដោយវិធីណា បើក្នុងជំពូកដែលចែងពីហ៊ីប៉ូតែកបានបញ្ជាក់យ៉ាងច្បាស់ថាហើយថា កូនបំណុលដែលដាក់ហ៊ីប៉ូតែកមិនត្រូវបានបាត់បង់នូវអានុភាពជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនឡើយ ហើយម្ចាស់បំណុលពុំអាចក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ឬធ្វើការចាត់ចែងលក់ដូរនូវអចលនវត្ថុនោះបានដែរ។ ការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក ជាការផ្លាស់ប្តូរមួយដែលតម្រូវឱ្យធ្វើជាលិខិតយថាភូត និងចុះបញ្ជីបន្ថែមដើម្បីឱ្យមានសុពលភាពត្រឹមត្រូវ[62]។ ហើយដើម្បីអាចតតាំងជាមួយកូនបំណុលដែលមានកាតព្វកិច្ចចម្បង អ្នកធានា អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក និងប្រតិសិទ្ធិរបស់ជនទាំងនោះបាន លុះត្រាតែម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ជូនដំណឹងទៅកូនបមណុលដែលមានកាតព្វកិច្ចចម្បង ឬ ទទួលការយល់ព្រមពីកូនបំណុលនេះទាក់ទងនឹងការចាត់ចែងខាងលើ[63]។ ពាក់ព័ន្ធនឹងការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែកខាងលើនេះ យើងខ្ញុំសូមធ្វើការលើកយកបីចំណុចធំៗមកធ្វើការបកស្រាយអំពី ប្រភេទនៃការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា (**កថាខណ្ឌទី១**) លក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាព (**កថាភាគទី២**) ការរលត់នៃហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា (**កថាខណ្ឌទី៣**)។

កថាភាគទី១. ប្រភេទនៃការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៧ ផ្នែកទី៥ បានចែងអំពី ការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែកដែលកំណត់ដោយច្បាប់ និងទទួលស្គាល់នូវសិទ្ធិចាត់ចែងរបស់ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកចំពោះអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកដោយធ្វើឡើងតាមរយៈ ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែកបន្ត (**១.១**) អនុប្បទាន ឬការបោះបង់ហ៊ីប៉ូតែក (**១.២**) អនុប្បទាន ឬការបោះបង់ និងការផ្លាស់ប្តូរនូវលំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែក (**១.៣**)។

---

[62] មាត្រា ៨៦២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

[63] មេធាវី អ៊ួរ អៀឡេន "ជំពូកទី២ ៖ យន្តការនៃការអនុវត្តសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែក " ការផ្សព្វផ្សាយរបស់ការិយាល័យមេធាវី អៀឡេន & អាសូស៊ីអេត ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៧។

១.១. ហ៊ីប៉ូតែកបន្ត

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីថ្មី បានអនុញ្ញាតឱ្យម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកធ្វើហ៊ីប៉ូតែកបន្តបាន មានន័យថា យកហ៊ីប៉ូតែកនេះមកធ្វើជាប្រាតិភោគសម្រាប់កាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ឬ តតិយជននោះ[64]។ ត្រង់ចំណុច នេះច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ពុំបានបញ្ញត្តិថាយ៉ាងណាទេ តែមាត្រា ២០៥ នៃច្បាប់នេះ បានចែងថា ទ្រព្យដែលកំពុងដាក់បញ្ចាំមិនអាចដាក់ហ៊ីប៉ូតែកបានឡើយ។ ហើយនៅពេលចែកចំណែកនូវប្រាក់ ដែលបានមកពីលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកបន្ត អាចទទួលបាន ការសងចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលទាំងអស់បានត្រឹមកម្រិតនៃចំនួនទឹកប្រាក់នៃចំណែកដែលត្រូវចែក ទៅឱ្យម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ប៉ុន្តែប្រសិនបើសិទ្ធិលើបំណុលនោះ មិនទាន់ដល់កំណត់ពេលត្រូវសង ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកបន្តគ្រាន់តែអាចទាមទារឱ្យតម្កល់នូវចំនួនទឹកប្រាក់ ដែលខ្លួនអាចទទួលបាន ការសងនោះតែប៉ុណ្ណោះ[65]។

ឧទាហរណ៍៖ **ដារ៉ា** ជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ដោយមានការធានាបំណុលរបស់ **ធីតា** ចំនួន ៣,០០០ ដុល្លារ ចំពោះដីដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ **ធីតា**។ **ដារ៉ា** បានជំពាក់ **មង្គល** ចំនួន ១,០០០ ហើយបានយកហ៊ីប៉ូតែរបស់ខ្លួនមកធ្វើជាប្រាតិភោគ ដើម្បីធានាបំណុលរបស់ខ្លួនចំពោះ **មង្គល**។ ដូច្នេះ ក្នុងករណីនេះ **មង្គល** អាចទទួលបានប្រាក់ចំនួន ១,០០០ ដុល្លារ ពីការលក់ដី ដោយមាន អាទិភាព។ មួយវិញទៀត ប្រសិនបើកាលបរិច្ឆេទនៃការកំណត់សងនៃកាតព្វកិច្ចរបស់ **ដារ៉ា** មិនទាន់ បានមកដល់នៅឡើយទេ **មង្គល** អាចទាមទារឱ្យតម្កល់ប្រាក់ចំនួន ១,០០០ ដុល្លារ។

សរុបជារួមមកវិញ ហ៊ីប៉ូតែកបន្ត បានន័យថា ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដើមគាត់យកហ៊ីប៉ូតែក របស់គាត់នឹងទៅដាក់ឱ្យម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ដូច្នេះពេលនោះគាត់ក្លាយទៅជាកូនបំណុលម្តង ហើយ គាត់យកសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែករបស់គាត់នឹងយកទៅដាក់ឱ្យគេក្នុងតម្លៃមួយផ្សេងទៀតប៉ុន្តែដាក់តម្លៃ មួយនឹងគឺមិនអាចលើសពីផលប្រយោជន៍របស់គាត់បានផ្តល់ទៅឱ្យកូនបំណុលទេ។

១.២. អនុប្បទាន ឬការបោះបង់ហ៊ីប៉ូតែក

ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចធ្វើអនុប្បទាន ឬបោះបង់ហ៊ីប៉ូតែកបាន ដើម្បីផលប្រយោជន៍ របស់ម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ចំពោះកូនបំណុលតែម្នាក់។ អនុប្បទានិកនៃហ៊ីប៉ូតែក អាចអនុវត្តហ៊ីប៉ូ

[64] មាត្រា ៨៥៩.១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

[65] មាត្រា ៨៥៩.២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

តែកដែលខ្លួនបានទទួល ដោយយកមកធ្វើជាប្រាតិភោគនៃសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួន[66]។ មានន័យថា ប្រសិនបើហ៊ីប៉ូតែកត្រូវបានធ្វើអនុប្បទាន ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដែលបានធ្វើអនុប្បទានហ៊ីប៉ូតែកនោះនឹងក្លាយជាម្ចាស់បំណុលដែលគ្មានហ៊ីប៉ូតែក ចំណែកឯម្ចាស់បំណុលដែលបានទទួលអនុប្បទានហ៊ីប៉ូតែកនោះនឹងក្លាយជាម្ចាស់បំណុលថ្មីដែលមានហ៊ីប៉ូតែក។ ជារួម ភាគីនៃអនុប្បទានហ៊ីប៉ូតែកសិទ្ធិលើបំណុលរបស់អនុប្បទានិក មានអាទិភាពជាងសិទ្ធិលើបំណុលរបស់អនុប្បទាយី[67]។

ម្យ៉ាងវិញទៀត បុគ្គលដែលបោះបង់ពុំអាចហ៊ីប៉ូតែក ពុំអាចអះអាងអានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែកនោះចំពោះបុគ្គលដែលបានទទួលនូវការបោះបង់នោះឡើយ មានន័យថា រវាងគូភាគីនៃការបោះបង់ហ៊ីប៉ូតែក ភាគីទាំងសងខាង គឺមិនអាចអះអាងពីសិទ្ធិអាទិភាពទៅវិញទៅមកបានឡើយ[68]។ ត្រង់នេះចង់សំដៅថា ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក អាចធ្វើអនុប្បទាន ឬ បោះបង់នូវហ៊ីប៉ូតែកបាន ដើម្បីជាប្រយោជន៍របស់ម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ចំពោះកូនបំណុលតែម្នាក់។ អនុប្បទានិកនៃហ៊ីប៉ូតែក អាចអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកដែលខ្លួនបានទទួលដោយយកមកធ្វើប្រាតិភោគនៃសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួនបាន។ ចំណែកបុគ្គលដែលបានបោះបង់ហ៊ីប៉ូតែក ពុំអាចអះអាងអានុភាពនៃហ៊ីប៉ូតែកនោះ ចំពោះបុគ្គលដែលបានទទួលនូវការបោះបង់នោះឡើយ។

<u>ឧទាហរណ៍៖</u> លោក ក ជាម្ចាស់បំណុលធម្មតារបស់ លោក គ។ លោក ខ ជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក របស់លោក គ។ ក្នុងករណីដែលទទួលបានការសងនូវសិទ្ធិលើបំណុល លោក ខ ច្បាស់ជាទទួលបាននូវការសងមុនលោក ក។ ប៉ុន្តែលោក ខ អាចបោះបង់សិទ្ធិជាអាទិភាពរបស់ខ្លួនទៅឱ្យលោក ក ក្រោមរូបភាពជាអនុប្បទានហ៊ីប៉ូតែក ដើម្បីឱ្យលោក ក ទទួលបាននូវការសងជាអាទិភាព។ ដូច្នេះ លោក ខ គឺបាត់បង់នូវសិទ្ធិជាអាទិភាពនោះ ក្រោយពេលធ្វើអនុប្បទានទៅឱ្យលោក ក ហើយក្លាយទៅជាម្ចាស់បំណុលធម្មតា។

ការធ្វើអនុប្បទាន ឬការបោះបង់ហ៊ីប៉ូតែក គឺតម្រូវឱ្យម្ចាស់បំណុលធ្វើការចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវ នៅមន្ទីសុរិយោដី ដោយក្រសួងគឺបានកំណត់ទម្រង់ឯកសារយ៉ាងជាក់លាក់ដើម្បីចុះបញ្ជី ដែលមានដូចជា ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីអនុប្បទាន ឬការបោះបង់ហ៊ីប៉ូតែក ដែលក្នុងនោះត្រូវមាន រៀបរាប់ពីគោលបំណង មូលហេតុ បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី បំណុលដែលត្រូវបានធានា

[66] នីតិប្រាតិភោគ របស់សាស្ត្រាចារ្យ ចាំង ស៊ីណាត ឆ្នាំ ២០១២ ទំព័រ ៣០។
[67] មាត្រា៨៦០ សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗភាគទី៤ ឆ្នាំ២០១០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។
[68] មាត្រា៨៦០ សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗភាគទី៤ ឆ្នាំ២០១០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

ដោយហ៊ីប៉ូតែក និងអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក។ ការចុះបញ្ជីទៀតសោត បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំត្រូវភ្ជាប់ជាមួយឯកសារតម្រូវដោយក្រសួងដែលមានដូចជា ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណរបស់បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំ ក៏ដូចជាប័ណ្ណសម្គាល់កម្មសិទ្ធិច្បាប់ដើម។

សរុបមក អនុប្បទាន និងការបោះបង់ហ៊ីប៉ូតែក គឺជាទស្សនៈដែលមានលក្ខណៈស្រដៀងគ្នា ប៉ុន្តែវាមានភាពខុសគ្នា។ អ្វីដែលត្រូវបានធ្វើអនុប្បទាន ឬបោះបង់នោះ គឺមានអាទិភាពចំពោះគ្នា។

១.៣. អនុប្បទាន ឬការបោះបង់ និងការផ្លាស់ប្តូរនូវលំដាប់ហ៊ីប៉ូតែក

ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក អាចធ្វើអនុប្បទាន ឬបោះបង់នូវលំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែកបាន ដើម្បីផលប្រយោជន៍របស់ម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ចំពោះកូនបំណុលតែម្នាក់។ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ក៏អាចផ្លាស់ប្តូរលំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែកនោះបាន ដោយការព្រមព្រៀងជាមួយម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកផ្សេងទៀត។ ប៉ុន្តែ បើមានបុគ្គលដែលមានទំនាក់ទំនងនឹងផលប្រយោជន៍ចំពោះការផ្លាស់ប្តូរនោះ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ត្រូវទទួលការយល់ព្រមអំពីបុគ្គលនោះ។ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ដែលទទួលបានអនុប្បទាននូវលំដាប់ហ៊ីប៉ូតែក អាចទទួលបានការសងដោយមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដែលបានធ្វើអនុប្បទាននូវលំដាប់នោះ នូវចំនួនទឹកប្រាក់នៃសិទ្ធិលើបំណុលទាំងអស់ ពីប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់ដោយបង្ខំនូវអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកនោះ ត្រឹមកម្រិតនៃចំនួនប្រាក់សរុបនៃចំណែកដែលត្រូវចែកទៅឱ្យម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកទាំងពីរនោះ។ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ដែលទទួលនូវការបោះបង់លំដាប់ហ៊ីប៉ូតែក អាចទទួលការសងដោយមានសមភាពជាមួយម្ចាស់បំណុលដែលមានការលះបង់លំដាប់ហ៊ីប៉ូតែនោះ តាមសមាមាត្រនៃចំនួនទឹកប្រាក់នៃសិទ្ធិលើបំណុល ក្នុងទំហំនៃចំនួនទឹកប្រាក់សរុបនៃចំណែកដែលត្រូវចែកទៅឱ្យម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកទាំងពីរនោះ។ ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដែលបានព្រមព្រៀងក្នុងការផ្លាស់ប្តូរលំដាប់ហ៊ីប៉ូតែក អាចអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកបាន តាមការព្រមព្រៀងនោះ។

កថាភាគទី២. លក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាព

រាល់ការចាត់ចែងទាំងអស់ដែលបានរៀបរាប់ខាងលើ ហ៊ីប៉ូតែកបន្ត ការធ្វើអនុប្បទាន ឬ ការបោះបង់នូវហ៊ីប៉ូតែក និងការធ្វើអនុប្បទាន ឬ ការបោះបង់ និងការផ្លាស់ប្តូរនូវលំដាប់នៃហ៊ីប៉ូតែក នឹងមានអានុភាពបានលុះត្រាតែបានធ្វើឡើងជា លិខិតយថាភូត និងមានការចុះបញ្ជីបន្ថែមអំពីការចាត់ចែងនោះឱ្យមានភាពត្រឹមត្រូវ ហើយត្រូវមានការបញ្ជូនដំណឹងទៅកូនបំណុលដែលមាន

កាតព្វកិច្ចចម្បង ឬទទួលការយល់ព្រមពីកូនបំណុលដែលមានកាតព្វកិច្ចចម្បងឱ្យបានដឹងអំពីការចាត់ចែងនោះ។ ការជូនដំណឹង ឬការយល់ព្រមនេះ គឺពិតជាមានភាពចាំបាច់ណាស់ ដើម្បីឱ្យពួកគេអាចដឹងថា តើនរណាគឺជាម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកពិតប្រាកដ។

ហើយនៅក្នុងករណីដែលកូនបំណុលដែលមានកាតព្វកិច្ចចម្បង ត្រូវបានជូនដំណឹងអំពីការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក ឬផ្តល់ការយល់ព្រមចំពោះការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក ប៉ុន្តែកូនបំណុលដែលមានកាតព្វកិច្ចចម្បងបានសងកាតព្វកិច្ច ដោយគ្មានការយល់ព្រមពីអ្នកដែលទទួលផលប្រយោជន៍ពីការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក កូនបំណុលដែលមានកាតព្វកិច្ចចម្បងមិនអាចតតាំងការសងកាតព្វកិច្ចនោះចំពោះអ្នកដែលទទួលផលប្រយោជន៍បានឡើយ។ ការចែងដូចនេះ គឺដើម្បីការពារអ្នកដែលទទួលផលប្រយោជន៍ពីការខូចខាតដែលមិនអាចព្យាករណ៍បាន ដោយសារការសងកាតព្វកិច្ចដោយកូនបំណុលដោយគ្មានការដឹងមុនដោយអ្នកទទួលផលប្រយោជន៍។

លើសពីនេះទៅទៀត អំពីលំដាប់នៃការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក ប្រសិនបើមានបុគ្គលច្រើននាក់ទទួលផលប្រយោជន៍ពីការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក លំដាប់នៃសិទ្ធិរបស់បុគ្គលទាំងអស់នោះនឹងត្រូវសម្រេចដោយអនុលោមទៅតាមពេលវេលានៃការចុះបញ្ជីបន្ថែមនៅក្នុងបញ្ជីដែលចុះហ៊ីប៉ូតែកនោះ[69] ការបញ្ញត្តិនេះស្របតាមគោលការណ៍ទូទៅពាក់ព័ន្ធនឹងការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ដែលលំដាប់នៃសិទ្ធិត្រូវកំណត់តាមពេលវេលានៃការចុះបញ្ជី។

កថាភាគទី៣. ការរលត់នៃហ៊ីប៉ូតែក

ការរលត់នៃហ៊ីប៉ូតែក គឺជាស្ថានភាពបាត់បង់បន្ទុកនៅលើកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក តាមលក្ខខណ្ឌច្បាប់ ឬកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកត្រូវបានបាត់បង់តាមស្ថានភាពជាក់ស្តែង។ ជាក់ស្តែង ក្នុងករណីដែលសិទ្ធិលើបំណុលត្រូវបានធានា បានរលត់ដោយការសង ឬ ដោយអាជ្ញាយុកាលនៃការរលត់សិទ្ធិលើបំណុល ឬ ដោយហេតុផលផ្សេងៗទៀត សិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សក៏ត្រូវរលត់ដែរ ក្នុងករណីនេះ គេហៅថា "លក្ខណៈបន្ទាប់បន្សំនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស"។ ប៉ុន្តែត្រូវកត់សម្គាល់ផងដែរថា សិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សមិនរលត់ទេ ប្រសិនបើចំនួននៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានាទាំងអស់មិនរលត់ នេះគេហៅថា "អវិភាគភាពនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស"។ ជាការពិតណាស់ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបញ្ញត្ត ចំពោះការជ្រើសយកប្រព័ន្ធនៃការសងដោយថ្លៃលក់ ដោយហេតុថា ស្ថានភាពអចលនវត្ថុនៃ

[69] មាត្រា ៨៦៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

កម្ពុជាមិនទាន់បានចុះបញ្ជីពេញលេញ ហើយការគ្រប់គ្រងការចុះបញ្ជីក៏មិនទាន់មានលក្ខណៈល្អប្រសើរខ្លាំង និងមិនចង់ដាក់បន្ទុកឱ្យម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក ដោយអ្នកទិញ ជាអ្នកទទួលបន្ទុកនោះវិញ និងទុកលទ្ធភាពឱ្យតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្ម ចំពោះអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក និងម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកអាចព្រមព្រៀងគ្នា អំពីវិធីរលត់ហ៊ីប៉ូតែកដែលខ្លួនបង្កើត។

៣.១. ការរលត់នៃកិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកដោយការទាមទារ

ក្នុងករណីដែលតតិយជនបានទិញកម្មសិទ្ធិ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬ ផលុបភោគ លើអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក ដោយបានសងថ្លៃលក់ទៅឱ្យម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក តាមរយៈការទាមទាររបស់ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកនោះ ដូច្នេះ ហ៊ីប៉ូតែកត្រូវរលត់ចំពោះតតិយជន។ លើសពីនេះ ហ៊ីប៉ូតែកនឹងត្រូវរលត់ប្រសិនបើតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក សងថ្លៃលក់អចលនវត្ថុដែលខ្លួនត្រូវបង់ដើម្បីធ្វើលទ្ធកម្មនូវអចលនវត្ថុនោះ តាមការទាមទាររបស់ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក មានន័យថា ហ៊ីប៉ូតែក នឹងត្រូវរលត់ប្រសិនបើម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកទាមទារឱ្យតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្ម នូវអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក នោះសងថ្លៃលក់អចលនវត្ថុ ហើយតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនោះ ត្រូវសងថ្លៃលក់អចលនវត្ថុតាមការទាមទារ[70]។

៣.២. ការរលត់ដោយអាជ្ញាយុកាល

ហ៊ីប៉ូតែកមិនរលត់ដោយអាជ្ញាយុកាល ដែលមានលក្ខណៈឯករាជ្យពីសិទ្ធិលើបំណុល ដែលត្រូវបានធានាដោយហ៊ីប៉ូតែកនោះឡើយ។ ប្រសិនបើម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក បានធ្វើនីតិវិធីផ្អាកអាជ្ញាយុកាលហ៊ីប៉ូតែកមិនរលត់ឡើយ។ នេះគឺជាបទប្បញ្ញត្តិដែលត្រូវបានបង្កើតឡើង សម្រាប់គ្រប់គ្រងស្ថានភាពដែលកូនបំណុលនៃសិទ្ធិលើបំណុលត្រូវធានា និង អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកជាបុគ្គលពីរផ្សេងគ្នា។

ហ៊ីប៉ូតែកត្រូវរលត់ ប្រសិនបើតតិយជនក្រៅពីកូនបំណុល ឬ អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកបានបំពេញលក្ខខណ្ឌនូវលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិចំពោះអចលនវត្ថុតាមរយៈអាជ្ញាយុកាល។ លទ្ធកម្មដោយអាជ្ញាយុកាលចំពោះអចលនវត្ថុមិនមែនជាលទ្ធកម្មបន្ត គឺជាលទ្ធកម្មដំបូង ហេតុនេះ វាគឺជាកម្មសិទ្ធិពេញលេញដែលគ្មានបន្ទុក។ ចំណែកលទ្ធកម្មបន្ត គឺជាលទ្ធកម្មតាមរយៈការលក់ទិញ ឬ ប្រទានកម្មជាអាទិ៍ ដូច្នេះ អ្នកទិញ គឺធ្វើលទ្ធកម្មបន្តចំពោះកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ជាអាទិ៍ នាំឱ្យប្រសិនបើដីនោះ

[70] មាត្រា៨៦៤ សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗ ឆ្នាំ២០១០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

មានបន្ទុកដូចជាហ៊ីប៉ូតែកជាអាទិ៍ អ្នកទិញនោះ គឺទិញដីដែលមានបន្ទុកហ៊ីប៉ូតែក។ មួយវិញទៀត ហ៊ីប៉ូតែក ជាសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស ដែលអាចតតាំងនឹងតតិយជនប្រសិនបើបានចុះបញ្ជី ទោះបីជាអ្នកទិញបានដឹង ឬ មិនបានដឹងក៏ដោយ ក៏លក្ខខណ្ឌតតាំងនៅតែមានសុពលភាពដែរ[71]។

ឧទាហរណ៍៖ ក ខ្ចីប្រាក់ពី ខ ដោយដាក់ហ៊ីប៉ូតែកលើអចលនវត្ថុ ដែលកាន់កាប់ដោយ គ ។ ប្រសិនបើ គ មិនដឹងថាអចលនវត្ថុនោះមានជាប់បន្ទុកហ៊ីប៉ូតែកហើយ គ បានបំពេញលក្ខខណ្ឌនៃការកាន់កាប់ដោយអាជ្ញាយុកាល តាមការកំណត់ក្នុងច្បាប់នោះ គ អាចធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះបាន ក្នុងករណីហ៊ីប៉ូតែកត្រូវរលត់។ ចំណែកឯលទ្ធកម្មបន្ត ដូចជា លទ្ធកម្មសិទ្ធិតាមរយៈការលក់ទិញ ប្រសិនបើអ្នកទិញបានទិញដីដែលមានជាប់បន្ទុក ហ៊ីប៉ូតែកអ្នកទិញនោះ អាចធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដែលមានបន្ទុកហ៊ីប៉ូតែក។ ម៉្យាងទៀត ហ៊ីប៉ូតែកជា សិទ្ធិ ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ប្រសិនបើបុគ្គលដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិចំពោះអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មសិទ្ធិនៃហ៊ីប៉ូតែក តាមរយៈអាជ្ញាយុកាល។

[71] មាត្រា៨៦៥ សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗ ឆ្នាំ២០១០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

ជំពូកទី៣

ការរៀបចំឯកសារ និងការចុះបញ្ជី

អំពីការបង្កើតសិទ្ធិ

លើហ៊ីប៉ូតែកជម្មតា

ជំពូកទី៣
ការរៀបចំឯកសារ និងការចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិលើហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា

ផ្នែកទី១. ការរៀបចំឯកសារនៅក្នុងការបង្កើតសិទ្ធិលើហ៊ីប៉ូតែក

រាល់ឯកសារទាំងអស់ដែលបានតាក់តែងឡើងត្រូវមានការដឹងឮ និងយល់ព្រមដោយមានផ្តិតមេដៃ និងចុះហត្ថលេខាភាគីដែលមាននៅក្នុងប្រតិបត្តិការនៃការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក។ ហើយការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកទាមទារឱ្យមានឯកសារមួយចំនួនជាចាំបាច់ទើបអាចបង្កើតបាន។ យើងបានដឹងរួចមកហើយថា ហ៊ីប៉ូតែកអាចបង្កើតបានលើ អចលនវត្ថុ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងផលុបភោគតែប៉ុណ្ណោះ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក។ ដូច្នេះ នៅក្នុងជំពូកទី៣ នេះ យើងខ្ញុំនឹងលើកយក ២ ផ្នែក មកធ្វើការបកស្រាយ (**ផ្នែកទី ១**) ការរៀបចំឯកសារនៅក្នុងការបង្កើតសិទ្ធិលើហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា និង (**ផ្នែកទី២**) ដំណាក់កាលនៃការចុះបញ្ជី។

កថាភាគទី១. ហ៊ីប៉ូតែកលើកម្មសិទ្ធិ

១.១. កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ

១.១.១. និយមន័យ

ការខ្ចីបរិភាគ សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាដែលភាគីម្ខាងហៅថា " អ្នកឱ្យខ្ចី " មានករណីយកិច្ចប្រគល់ការប្រើប្រាស់ដោយសេរីនូវប្រាក់ ស្បៀងអាហារ ឬវត្ថុជំនួសផ្សេងទៀតក្នុងអំឡុងពេលដែលកំណត់ឱ្យទៅភាគីម្ខាងទៀតហៅថា " អ្នកខ្ចី " ហើយនៅក្រោយពេលដែលអំឡុងពេលនោះកន្លងផុតអ្នកខ្ចីមានករណីយកិច្ចសងទៅឱ្យអ្នកឱ្យខ្ចីវិញនូវវត្ថុដែលមានប្រភេទ គុណភាព និងចំនួនស្មើគ្នានឹងវត្ថុដែលបានទទួលពីអ្នកឱ្យខ្ចីនោះ។[72] ហើយកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ អាចធ្វើឡើងដោយយកការប្រាក់ ឬ មិនយកការប្រាក់។ ហើយការប្រាក់ អាចជាទឹកប្រាក់ ឬវត្ថុផ្សេងទៀត ដែលត្រូវគណនាដោយយកចំនួនទឹកប្រាក់ ឬវត្ថុដែលបានខ្ចី (ប្រាក់ដើម) មកគុណជាមួយនឹង អត្រាដែលបានកំណត់ (អត្រាការប្រាក់) តាមសមាមាត្រនឹងអំឡុងពេលដែលបានប្រើប្រាស់ (រយៈពេលខ្ចី)។ ដើម្បីធ្វើឱ្យការបង់ប្រាក់ក្លាយទៅជាសិទ្ធិលើបំណុល ជាប្រយោជន៍ដល់អ្នកឱ្យខ្ចី។ លើសពីនេះទៅទៀត គូភាគីអាចព្រមព្រៀងកំណត់អត្រាការប្រាក់បានដោយសេរី ប៉ុន្តែមិនអាចលើសពីអត្រាការប្រាក់អតិបរិមាដែលកំណត់ដោយច្បាប់ ឬបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតឡើយ។ ប្រកាសចុះថ្ងៃទី២១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១ របស់

[72] មាត្រា ៥៧៨ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។

ក្រសួងយុត្តិធម៌ស្តីពីអត្រាការប្រាក់ដែលត្រូវបានកម្រិត កំណត់យកអត្រាការប្រាក់អតិបរមាត្រឹម ១៨% ក្នុងមួយឆ្នាំ[73]។ សរុបមកវិញ កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ ជាកិច្ចសន្យាឯកជនរវាងកូនបំណុល និងម្ចាស់បំណុល ដែលកើតឡើងឡើងនៅពេលដែលមានប្រតិបត្តិការខ្ចីប្រាក់ ហើយទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាមិនមានច្បាប់ ឬបទប្បញ្ញត្តិណាមួយកំណត់ជាក់លាក់អំពីទម្រង់នៃការតាក់តែងនោះទេ ដូច្នេះសាការីអាចធ្វើការតាក់តែងទៅតាមការអនុវត្តជាក់ស្តែង ដោយមិនផ្អែកអំពីច្បាប់។

១.១.២. ចំណុចដែលត្រូវសរសេរក្នុងកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ

កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ គឺជាកិច្ចសន្យាឯកជនរវាងម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុល។ នៅក្នុងការអនុវត្តទូទៅ មុននឹងមានការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក សិទ្ធិលើបំណុលចាំបាច់ត្រូវតែកើតមានរវាងម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុលជាមុនសិន។ ហើយសិទ្ធិលើបំណុលអាចត្រូវបានបង្កើតឡើងច្រើនរូបភាព ដែលភាគច្រើនយើងអាចមើលឃើញតាមរយៈការបង្កើតកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ។ ហើយទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ មិនមានលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តណាកំណត់អំពីទម្រង់នៃការតាក់តែងនូវកិច្ចសន្យានេះទេ ប៉ុន្តែតាមអនុវត្តជាក់ស្តែងកិច្ចសន្យានេះត្រូវបានតាក់តែង និងបានសរសេរតាមទម្រង់ដូចខាងក្រោម[74]៖

១- ឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋានរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា

ក. កូនបំណុល

- ឬ អ្នកធានាដោយវត្ថុ

ខ. ម្ចាស់បំណុល

២- សិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានាដោយហ៊ីប៉ូតែករួម

ក. ឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋានរបស់កូនបំណុល

- ចំនួនប្រាក់ដើម ៖.........ដុល្លារអាមេរិក
- ការប្រាក់ ៖.........ក្នុងមួយឆ្នាំ

[73] ប្រកាស១ កាសលេខ ១២៨កយ.ប្រក/១១ ស្តីពីអត្រាការប្រាក់ដែលបានកំណត់ ចុះថ្ងៃទី២១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១។
[74] សូមមើលគំរូ "កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ", ឧបសម្ព័ន្ធទី២។

- សំណងការខូចខាត ៖.........ក្នុងមួយឆ្នាំ

- លក្ខខណ្ឌ

៣- អត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុ ឬសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែករួម

ក. ទីតាំងអចលនវត្ថុ

ខ. លេខក្បាលដី

គ. លេខវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

ក. លេខក្បាលដី

ខ. លេខក្បាលដី

គ. លេខវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

៤- ឧបសន្យាផ្សេងទៀត

១.២. កិច្ចសន្យាបង្កើតសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែក

១.២.១. និយមន័យ

កិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក[75] នឹងត្រូវបានបង្កើតឡើងបន្ទាប់ពីមាន កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ។ នៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគរួចរាល់ ប្រសិនបើភាគីឯកភាពគ្នាក្នុងការយកទ្រព្យរបស់កូនបំណុលទៅដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ដើម្បីធានាលើបំណុលនោះ គូភាគីត្រូវតែធ្វើកិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក។ ហើយកិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក មិនអាចយកទៅតតាំងបានឡើយជាមួយតតិយជនបានឡើយ បើមិនបានធ្វើឡើងជាទម្រង់លិខិតយថាភូត និងមិនបានចុះបញ្ជីនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី។ លិខិតយថាភូតត្រង់ចំណុចនេះ មានន័យថា ជាកិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកត្រូវបានបង្កើតឡើង និងមានបញ្ជាក់ដោយមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច។ មន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចត្រង់ចំណុចនេះអាចជាមេឃុំ ឬចៅសង្កាត់ ឬជាសារការី។

[75] សូមមើលគំរូ "កិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក" ឧបសម្ព័ន្ធទី៣។

១.២.២. ចំណុចដែលត្រូវសរសេរ

នៅពេលដែលបង្កើតកិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាត្រូវសរសេរនូវចំណុចដែលមានដូចខាងក្រោម៖

ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក៖ អត្តសញ្ញាណ.......

អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក៖ អត្តសញ្ញាណ.......

ក- កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា៖ បង្កើតហ៊ីប៉ូតែកលើអចលនវត្ថុ ទំហំនៃសិទ្ធិលើបំណុលគឺ ប្រាក់ដើម ការប្រាក់សំណងនៃការខូចខាតជាអាទិ៍

ខ- ការធានាអះអាង ៖ អចលនវត្ថុនេះគឺជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកបង្កើត

គ- ខសន្យាពិសេស ៖ អ្នកបង្កើតមិនលក់អចលនវត្ថុនេះ ក្នុងអំឡុងពេលនេះទេ ជាអាទិ៍

ឃ- បទប្បញ្ញត្តិរួម ៖ ភាគីទាំងពីរត្រូវអនុវត្តកិច្ចសន្យានេះដោយសុចរិត និងស្មោះត្រង់

ហត្ថលេខាម្ចាស់បំណុលសេចក្ដីបញ្ជាក់មេឃុំ-ចៅសង្កាត់ ហត្ថលេខាកូនបំណុល

១.៣. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

បន្ទាប់ពីបានរៀបចំកិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកជាទម្រង់យថាភូតរួចរាល់ ជំហានបន្ទាប់គឺត្រូវរៀបចំពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ដើម្បីស្នើសុំចុះបញ្ជីទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី។ ហើយពាក្យសុំចុះបញ្ជីត្រូវធ្វើឡើងរួមគ្នាដោយបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី។ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែក អំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា មានកំណត់នៅក្នុងប្រកាសអន្តរក្រសួងរវាងក្រសួងយុត្តិធម៌ និងក្រសួងដែនដីនគររូបនីយកម្ម និងសំណង់ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ ២០១៣ ស្ដីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយាដី បានកំណត់នូវទម្រង់លិខិតរដ្ឋបាលជាក់លាក់មួយនៃ "ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក" ដោយអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកអាច ស្នើសុំសម្រាប់ការចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែករបស់ខ្លួនទៅកាន់មន្ទីរសុរិយាដី ដែលស្ថិតនៅក្នុងដែនសមត្ថកិច្ចរបស់ខ្លួន។

១.៣.១. ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី

ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក មានកំណត់នៅក្នុងប្រកាសអន្តរក្រសួងរវាងក្រសួងយុត្តិធម៌ និងក្រសួងដែនដីនគររូបនីយកម្ម និងសំណង់ នៅទំព័រ ១០៧ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

១.៣.២. ចំណុចដែលត្រូវសរសេរ

នៅពេលបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក[76] ត្រូវសរសេរនូវចំណុចដែលមានដូចខាងក្រោម៖

- បុគ្គលមានសិទ្ធិទាមទារឱ្យចុះបញ្ជី (ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក) អត្តសញ្ញាណ
- អ្នកមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី (អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក) អត្តសញ្ញាណ

ក- គោលបំណងណាមួយដូចខាងក្រោម៖

- ការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកលើកម្មសិទ្ធិ
- ការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
- ការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកលើផលុបភោគ

ខ- មូលហេតុ និងការបរិច្ឆេទណាមួយដូចខាងក្រោម

ខ-១ - កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ

- មូលហេតុផ្សេងទៀតដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត។

ខ-២ - កិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

គ- បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន

[76] សូមមើលគំរូ "ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក", ឧបសម្ព័ន្ធទី៤។

- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

- បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

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

ឃ- ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះកូនបំណុល
- ចំនួនប្រាក់ដើម
- ការប្រាក់
- សំណងការខូចខាត
- លក្ខខណ្ឌភ្ជាប់នឹងសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា (ប្រសិនបើមាន)

ង- អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ

- ទីតាំងដី

-លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ

ឯកសារភ្ជាប់៖ ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ២៧.[77]

១.៤. ឯកសារភ្ជាប់សម្រាប់ការចុះបញ្ជី

ឯកសារភ្ជាប់នេះគឺជា ឯកសារបន្ទាប់បន្សំដើម្បីបំពេញលក្ខខណ្ឌរបស់រដ្ឋបាលសុរិយោដី ក្នុងការត្រួតពិនិត្យទៅលើអត្តសញ្ញាណរបស់ភាគីដែលស្នើសុំក្នុងការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក។ ម្យ៉ាងទៀត បុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកអាចជារូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ដូចនេះឯកសារភ្ជាប់មានលក្ខណៈខុសគ្នាក្នុងការចុះបញ្ជី។

[77] ប្រការ ២៧ ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពី "នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រក្យក្សទាក់ទងនិងក្រមរដ្ឋប្បវេណី"។

ក ករណីភាគីនៃអ្នកបង្កើតជារូបវន្តបុគ្គល

១. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

២. កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ

៣. ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ

៤. អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ៖ កូនបំណុល ។

ខ ករណីភាគីនៃអ្នកបង្កើតជានីតិបុគ្គល

១. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

២. កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ

៣. កិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

៤. ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ

៥. អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ៖ កូនបំណុល និងអ្នកធានាដោយវត្ថុ

៦. លក្ខន្តិកៈក្រុមហ៊ុន

៧. ប័ណ្ណប៉ាតង់

៨. វិញ្ញាបនបត្រចុះបញ្ជីក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម

៩. សេចក្តីសម្រេចរបស់ម្ចាស់ភាគហ៊ុន។

បន្ទាប់ពីរៀបចំឯកសារទាំងអស់នេះរួច យើងអាចបន្តនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីនៃទីតាំងអចលនវត្ថុសម្រាប់ដាក់ហ៊ីប៉ូតែកនីមួយៗ។

ផ្នែកទី២. ដំណាក់កាលនៃការចុះបញ្ជី

ពិតណាស់ ហ៊ីប៉ូតែកត្រូវបានបង្កើតឡើងតាមរយៈការព្រមព្រៀង និងធ្វើឡើងដោយលិខិតយថាភូត ប៉ុន្តែទាក់ទងនឹងការតតាំងចំពោះតតិយជនក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី សង្កត់ធ្ងន់ទៅលើការចុះបញ្ជីអំពីហ៊ីប៉ូតែកនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី។ ការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែក គឺពិតជាបានផ្តល់នូវអត្ថប្រយោជន៍ជាខ្លាំង ពីព្រោះហ៊ីប៉ូតែក គឺជាសិទ្ធិប្រត្យក្សអរូបិយ (មិនអាចវាយតម្លៃពីខាងក្រៅបាន)

ដែលគ្រប់គ្រងតែទៅលើតម្លៃនៃកម្មវត្ថុតែប៉ុណ្ណោះ។ ហេតុដូច្នេះ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី កំណត់យក ត្រឹម អចលនវត្ថុ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងផលុបភោគ មកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកដូចមានកំណត់នៅក្នុងច្បាប់ ដែលមានប្រកាសជាសាធារណៈនៅក្នុងសៀវភៅបញ្ជី។

កថាភាគទី១. ដំណាក់កាលព្រមព្រៀងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ

នៅពេលដែលគូភាគីបានរៀបចំឯកសារកិច្ចសន្យាដូចបានរៀបរាប់ខាងលើរួចរាល់ គូភាគីដែលបានព្រមព្រៀងរួចហើយត្រូវផ្តិតស្នាមម្រាមដៃនៅលើកិច្ចសន្យានេះឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ដែលការព្រមព្រៀងត្រូវបានធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរតាមរយៈ កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ កិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក និងពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ដើម្បីបញ្ជាក់ពីការព្រមព្រៀងរបស់ខ្លួន។ ហើយឯកសារដែលត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយក្នុងការចុះបញ្ជីក៏មានភាពខុសគ្នាផងដែរ ព្រោះថា បុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកអាចជារូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ។ ក្នុងករណី មានគូភាគីណាម្នាក់ជានីតិបុគ្គល គឺតម្រូវឱ្យមានហត្ថលេខារបស់អ្នកតំណាង និងប្រថាប់ត្រារបស់នីតិបុគ្គលនោះផងដែរ។ ជាទូទៅ មេធាវីអាចធ្វើការរៀបចំកិច្ចសន្យា ចុះហត្ថលេខា និងប្រថាប់ត្រា ក្នុងនាមជាសាក្សីរបស់គូភាគីផងដែរ តែមិនមែនមានន័យថា ការណ៍នេះធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យាក្លាយជាទៅជាលិខិតយថាភូតដែលជាលក្ខខណ្ឌតតាំងនោះទេ។ សម្រាប់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីវិញ គឺតម្រូវឱ្យមានចុះហត្ថលេខា ឬផ្តិតស្នាមមេដៃរួមគ្នារវាង បុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី និងបុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជីប៉ុណ្ណោះ។

កថាភាគទី២. ការបញ្ជាក់ពីភាពត្រឹមត្រូវនៃកិច្ចសន្យា

បន្ទាប់ពីបានរៀបចំកិច្ចសន្យា និងការភ្ជាប់ឯកសារបានគ្រប់ចំនួនកំណត់ហើយ គូភាគីនៃកិច្ចសន្យា ត្រូវស្នើសុំហត្ថលេខា និងត្រារបស់ចៅសង្កាត់-មេឃុំ នឹងពិនិត្យទៅលើភាពស្របច្បាប់របស់កម្មសិទ្ធិករ និងត្រួតពិនិត្យពីស្ថានភាពនៃអចលនវត្ថុនោះ ដោយពិនិត្យទៅលើប្រវត្តិដីធ្លីនោះដូចជាមានការជាប់បន្ទុកបញ្ចាំ ឬហ៊ីប៉ូតែកពីមុនមក ឬក៏មានជាប់ក្នុងពាក្យបណ្តឹង ឬដីការក្សាការពារជាដើម។ បើគ្មានពាក់ព័ន្ធនឹងបញ្ហាណាមួយទេ ចៅសង្កាត់នឹងចុះហត្ថលេខា និងប្រថាប់ត្រារបស់សង្កាត់ ដោយមានចុះលេខបញ្ជាក់ ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យានេះក្លាយទៅជាលិខិតយថាភូតពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់តែម្តង។ បច្ចុប្បន្ន សិទ្ធិអំណាច ក្នុងនាមជាមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចនេះក៏ត្រូវបានផ្តល់ជូនសារការី ដើម្បីចុះហត្ថលេខា និងប្រថាប់ត្រាលើកិច្ចសន្យារបស់គូភាគី។

កថាភាគទី៣. ដំណាក់កាលនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី

កិច្ចសន្យាដែលមានទម្រង់ជាលិខិតយថាភូតរួចហើយ គឺត្រូវយកទៅធ្វើការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅក្នុងមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុនោះតាំងនៅ។ ក្នុងការដាក់ពាក្យស្នើសុំនេះ ឯកសារត្រូវតែរៀបចំឱ្យបានគ្រប់ចំនួន និងត្រឹមត្រូវតាមបទដ្ឋានគតិយុត្ត។ មន្ត្រីទទួលបន្ទុកនឹងធ្វើការផ្ទៀងផ្ទាត់ឯកសារ ហើយធ្វើការចុះបញ្ជីចូលក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ត្រង់ខ្ទង់ "បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ" និងបោះត្រាលេខាចារឹកនៅខាងក្រោយ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ដីធ្លី ដោយបញ្ជាក់ពី ឈ្មោះរបស់គូភាគី ឱ្យបានច្បាស់លាស់ ប្រាក់ដើម ការប្រាក់ (គិតជា%) សំណងការខូចខាត (គិតជា%) លក្ខខណ្ឌភ្ជាប់សិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានាតាមកិច្ចសន្យា និងកាលបរិច្ឆេទនៃកិច្ចសន្យាជាទឹកខៀវ ឬទឹកខ្មៅ ហើយបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជីជាទឹកក្រហម។ មន្ត្រីដែលទទួលបន្ទុកលើកិច្ចការចុះបញ្ជី ត្រូវប្រគល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដែលមានចុះលេខាចារឹកហើយនេះទៅកាន់ម្ចាស់អចលនវត្ថុវិញ បន្ទាប់ពីចុះបញ្ជីរួចរាល់[78]។

[78] ម៉ៅសិលា "ជំនួយស្មារតី៖ និយមន័យ និងការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកនៅកម្ពុជា",ការផ្សព្វផ្សាយរបស់សមាគមសាលាត្រាជូ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៨ http://salatraju.com/post/349 ទំព័រ៥។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ឆ្លងតាមការបកស្រាយខាងលើ បន្ទាប់ពីបានធ្វើការសិក្សាយ៉ាងក្បោះក្បាយទៅលើប្រធានបទសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាឆ្នាំ២០២២ ខាងមុខនេះ ក្រោមចំណងជើងថា "ហ៊ីប៉ូតែកជម្មតា" ។ ក្រុមយើងខ្ញុំបានសង្កេតឃើញថា ហ៊ីប៉ូតែក ពិតជាមានសារៈសំខាន់ណាស់នាពេលបច្ចុប្បន្ន។ ហ៊ីប៉ូតែកបានបង្ហាញឱ្យឃើញថាវាជាវិធីសាស្ត្រមួយដ៏ប្រសើរដែលមនុស្សអាចយកវាទៅប្រើប្រាស់ក្នុងវិស័យពាណិជ្ជកម្ម ដូចជាការពង្រីកអាជីវកម្ម ជួញដូរ ជំនួញ ការខ្ចីឥណទានជាដើម និងការយល់ដឹងទៅលើផ្នែករដ្ឋប្បវេណីដូចជា កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវនានារបស់អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក និងម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកផងដែរ។

តាមរយៈការស្វែងយល់អំពីប្រធានបទនេះ ក្រុមពួកខ្ញុំសង្កេតឃើញថា មិនមែនរាល់អចលនវត្ថុទាំងអស់សុទ្ធតែអាចចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកបាននោះទេ ដែលក្នុងនោះបានបញ្ជាក់យ៉ាងច្បាស់ថាទាល់តែអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជីស្របច្បាប់ចេញដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងបានបំពេញនីតិវិធីចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកទើបអាចអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកបាននិងអាចតតាំងជាមួយតតិយជន។ ដោយសារតែការចុះបញ្ជីនេះហើយ ទើបបង្ហាញឱ្យកាន់តែច្បាស់ទៀតថា ការដាក់ធានាកាតព្វកិច្ចតាមរយៈសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សមួយនេះមានលក្ខណៈជាបទដ្ឋានគតិយុត្តដែលបានបង្កើតនូវចំណងគតិយុត្តរវាងអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក និងម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែកដែលនាំឱ្យមានភាពងាយស្រួលដល់ដំណើរការនៃការតតាំងរវាងគូភាគី ឬតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មលើអចលនវត្ថុហ៊ីប៉ូតែកនោះ។ អ្វីដែលកាន់តែពិសេសពីការសិក្សាលើប្រធានបទសារណាមួយនេះ គឺបានឆ្លុះបញ្ចាំងឱ្យយើងបានឃើញនិងស្វែងយល់ទៅលើការអនុវត្តច្បាប់ យុត្តិសាស្ត្រ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកជាដើម បច្ចុប្បន្នប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនតូចពុំទាន់បានដឹងនិងយល់ច្បាស់នៅឡើយទៅលើអ្វីជាហ៊ីប៉ូតែក ហើយការអនុវត្តហ៊ីប៉ូតែកនេះមានលក្ខខណ្ឌបែបណាខ្លះ ផ្ទុយទៅវិញ យើងឃើញថាប្រជាជនភាគច្រើនបានប្រើប្រាស់វាយ៉ាងទូលំទូលាយលើកត្តានានាជាច្រើនដូចជាការខ្ចីឥណទានពីធនាគារ ឬមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុជាដើម។

ជារួមយើងឃើញថា ហ៊ីប៉ូតែក គឺជាសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សមួយដែលបានផ្តល់ផលប្រយោជន៍ទៅដល់គូភាគីទាំងសងខាងក្នុងកិច្ចសន្យា ទាំងម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុល។ សម្រាប់កិច្ចគតិ

យុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងការចុះបញ្ជីបង្កើតសិទ្ធិក៏ដូចជាដំណើរការអនុវត្ត ការចាត់ចែង ការរលត់ ព្រមទាំងអានុភាពនៃហីប៉ូតែកធម្មតាដែលសុទ្ធសឹងជាគោលការណ៍ មានចែងក្នុងបញ្ញត្តិច្បាប់របស់កម្ពុជាដែលតម្រូវឱ្យបុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការអនុវត្តត្រូវបំពេញនូវកិច្ចគតិយុត្តខាងលើឱ្យបានពេញលេញ និងត្រូវត្រឹមទើបធានាបាននូវការការពារសិទ្ធិរបស់ខ្លួនស្របតាមវិធានច្បាប់បាន។

អនុសាសន៍

អនុសាសន៍

ជាចុងក្រោយ ក្នុងនាមជាអ្នករៀបចំ និងតាក់តែងនូវសារណាដែលពាក់ព័ន្ធនឹងហ៊ីប៉ូតែក ធម្មតានេះ ក្រុមរបស់យើងខ្ញុំបានសង្កេតឃើញពីភាពរីកចម្រើន និងការទទួលបានអត្ថប្រយោជន៍ដ៏សម្បូរបែបពីការដាក់ធានាកាតព្វកិច្ចតាមរយៈហ៊ីប៉ូតែកនេះ តួយ៉ាងហ៊ីប៉ូតែក ជាសិទ្ធិប្រត្យក្សមួយប្រភេទដែលបានផ្តល់ប្រយោជន៍ទៅដល់គូភាគីទាំងសងខាងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ទាំងម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុល។ ជាសំណូមពររបស់យើងខ្ញុំទាំងពីរ ឆ្លងតាមរយៈការស្រាវជ្រាវរបស់ពេលជាច្រើនខែកន្លងមក បញ្ហាដែលពួកខ្ញុំជួបប្រទះ ឃើញថា៖

១. បញ្ហាប្រឈមពាក់ព័ន្ធនឹងការបង្កើតកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក វាមានលក្ខខណ្ឌតឹងរឹងពេកដែលទាមទារឱ្យធ្វើជាលិខិតយថាភូត ដែលរៀបចំឡើងដោយសាការីជាដើម ហើយចំពោះនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកហាក់នៅមានភាពស្មុគស្មាញនៅឡើយ។

២. ទាក់ទងទៅនឹងកម្មវត្ថុនៃការធានា កាតព្វកិច្ចនោះ នៅស្រុកយើងការចុះបញ្ជីដីធ្លីអត់ទាន់បានអស់នៅឡើយទេ ដែលប្រជាពលរដ្ឋខ្លះមានត្រឹមតែ លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិ ហៅប្លង់ទន់ ក្រៅពីនេះគឺ ប្លង់រឹង ដែលជាវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ សម្គាល់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ កាន់កាប់ដីធ្លី គឺមានភាគតិច ហើយធ្វើឱ្យការចុះបញ្ជីនឹងវាពិបាកក្នុងការធ្វើទៅរួច ។ ហើយសព្វថ្ងៃនេះ គេអនុញ្ញាតតែចំពោះដីដែលមានប័ណ្ណតែប៉ុណ្ណោះ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ ឬ ក៏វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ព្រោះវាអាចតតាំងជាមួយតតិយជនបាន នៅពេលដែលចុះបន្ទុកទៅលើដីនឹង ស្មើនឹងប្រកាសផ្សាយជាសាធារណៈឱ្យអ្នកផ្សេងបានដឹងថា ខ្ញុំមានសិទ្ធិលើដីនឹងហើយ។

៣. ទោះបីជាច្បាប់យើងបានចែងពីលក្ខខណ្ឌតតាំងចំពោះតតិយជន និងអានុភាពទាមទារសំណង ពេលធ្វើការបែងចែកចំណែកក៏ពិតមែន ប៉ុន្តែចំពោះការអនុវត្តជាក់ស្តែងវិញ យើងឃើញថាការបង្កើតកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក ព្រមជាមួយការទទួលយកលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិ មកទុកនៅម្ចាស់បំណុលដែលនេះជាអ្វីដែលខុសពីអត្ថន័យនៃហ៊ីប៉ូតែក។

៤. លើសពីនេះទៅទៀត គួរតែមានការផ្សព្វផ្សាយអំពីហ៊ីប៉ូតែក ជាពិសេសទាក់ទងជាមួយនឹងការចុះបញ្ជី ឱ្យមានភាពទូលំទូលាយ ដើម្បីឱ្យសាធារណជនបានយល់ដឹងអំពីនីតិវិធី ក៏ដូចជា

ដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីឱ្យបានត្រឹមត្រូវ និងបានដឹងថាស្ថាប័នណាដែលមានសមត្ថកិច្ចទាក់ទងនឹងនីតិវិធីនេះ។

ជាចុងបញ្ចប់ យើងខ្ញុំទាំងពីរដែលជាយុវជនជំនាន់ក្រោយ សង្ឃឹមថា សំណូមពរទាំងបួនខាងលើនេះនឹងអាចជួយដល់ការអនុវត្ត និងប្រព្រឹត្តិទៅនៃការដាក់ធានាកាតព្វកិច្ចតាមរយៈហ៊ីប៉ូតែកនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា យើងឱ្យកាន់តែល្អប្រសើរ និងមានប្រសិទ្ធិភាព។

បញ្ជីឯកសារយោង

បញ្ជីឯកសារយោង

១ លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត

- ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ ២០០៧។
- ប្រកាសលេខ ១២៨កយ.ប្រក/១១ ស្តីពីអត្រាការប្រាក់ដែលបានកំណត់ ចុះថ្ងៃទី២១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១។
- ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧, ៣១ ឧសភា ២០០៩។
- ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ លេខ នស/រកម/០៧០៦/០២១, ថ្ងៃទី០៦ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០០៦។
- ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ៣០កយជនស.ប្រក/១៣ ស្តីពីនិតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី ២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣។

២ សៀវភៅដែលបានបោះពុម្ពផ្សាយ

- ក្រសួងយុត្តិធម៌, សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០១០, ភាគ៥ គន្លីទី៧។
- មេធាវី អ៊ូរ អេឡែន ,"ជំពូកទី១ ៖ សញ្ញាណទូទៅនៃការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកនៅកម្ពុជា ", ការផ្សព្វផ្សាយរបស់ការិយាល័យមេធាវីអេឡែន & អាសូស៊ីអេត, ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៧, ទំព័រ ១១, ថ្ងៃ១៧ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២១។
- នីតិរដ្ឋប្បវេណី (មេរៀនសង្ខេប) បង្រៀនដោយសាស្ត្រាចារ្យ៖ អ៊ីវ ប៉ូលី។

៣ ឯកសារដកស្រង់ចេញពី វែបសាយនានា

- ម៉ៅសិលា,"ជំនួយស្មារតី៖ និយមន័យ និងការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកនៅកម្ពុជា",ការផ្សព្វផ្សាយរបស់សមាគមសាលាត្រាជូ, ខែមករា ឆ្នាំ២០១៨, http://salatraju.com/post/349 , ទំព័រ៥, ថ្ងៃ២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២២។

- ដកស្រង់សម្ដីរបស់លោកមេធាវី មួន សៀងលី តាមរយៈបទសម្ភាសន៍ ក្រោមប្រធានបទនិយាយអំពី ហ៊ីប៉ូតែក។
- "សញ្ញាណទូទៅនៃហ៊ីប៉ូតែក", រៀបរៀងដោយក្រុមការងារ៖ The Share , ខែមករា ឆ្នាំ ២០១៨, ទំព័រ ៣,។
- ដកស្រង់ចេញពីគេហទំព័រ CONSTRUCTION PROPERTY ផ្នែកព័ត៌មានអចលនទ្រព្យ https://construction-property.com/km/hypotec-in-cambodia-under-the-civil-code/។

បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ

បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ

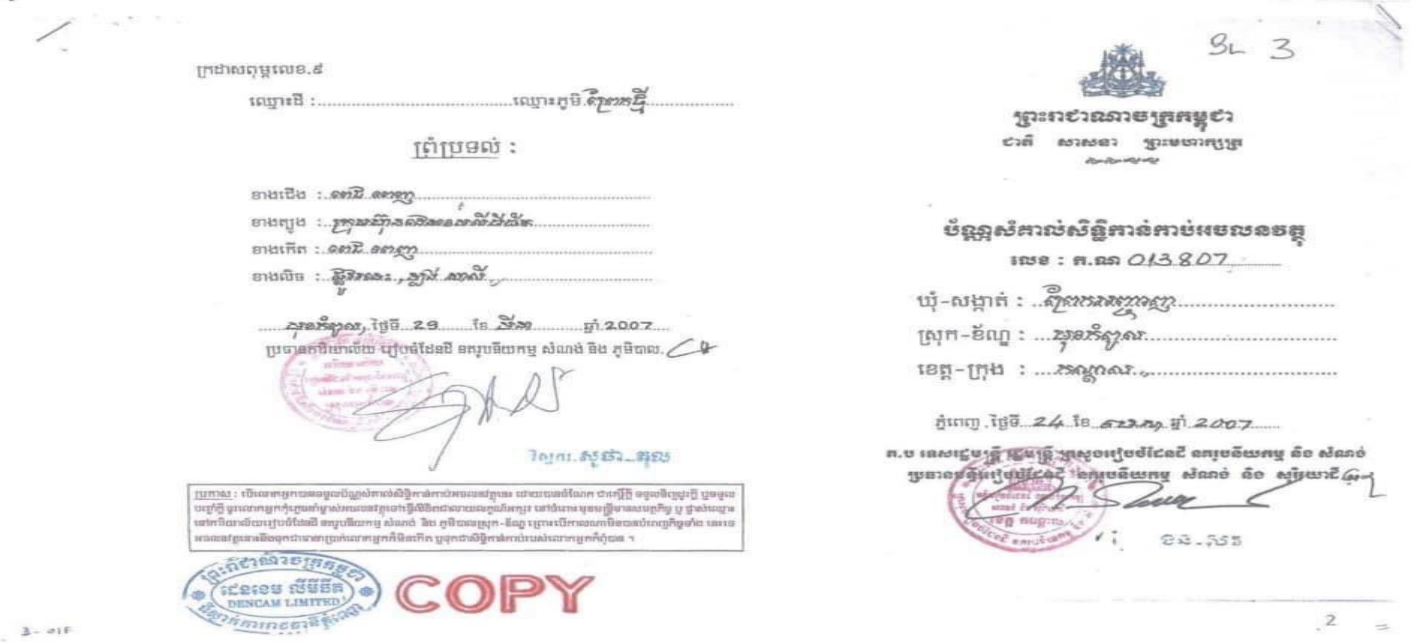
ឧបសម្ព័ន្ធ១ ៖	គំរូ ប័ណ្ណសម្គាល់កម្មសិទ្ធិ។ (ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ, វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ, ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ឬ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន)។
ឧបសម្ព័ន្ធ២ ៖	គំរូ កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ។
ឧបសម្ព័ន្ធ៣ ៖	គំរូ កិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក។
ឧបសម្ព័ន្ធ៤ ៖	គំរូ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក។
ឧបសម្ព័ន្ធ៥ ៖	ប្រកាសលេខ ១២៨កយ.ប្រក/១១ ស្ដីពីអត្រាការប្រាក់ដែលបានកំណត់ ចុះថ្ងៃទី២១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១។

ឧបសម្ព័ន្ធ១

ឧបសម្ព័ន្ធ១.ក

ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ

2- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ដាច់ដោយដុំ (ខាងមុខ)



ក្រដាសពុម្ពលេខ.៥

ឈ្មោះដី :............ ឈ្មោះភូមិ.ពោធិ៍ធំ...........

ព្រំប្រទល់ :

ខាងជើង :..............

ខាងត្បូង :..............

ខាងកើត :..............

ខាងលិច :..............

..........,ថ្ងៃទី..29......ខែ..........ឆ្នាំ.2007.....

ប្រធានការិយាល័យ រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល.

COPY

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ

លេខ : ក.ណ 013807

ឃុំ-សង្កាត់ :..............

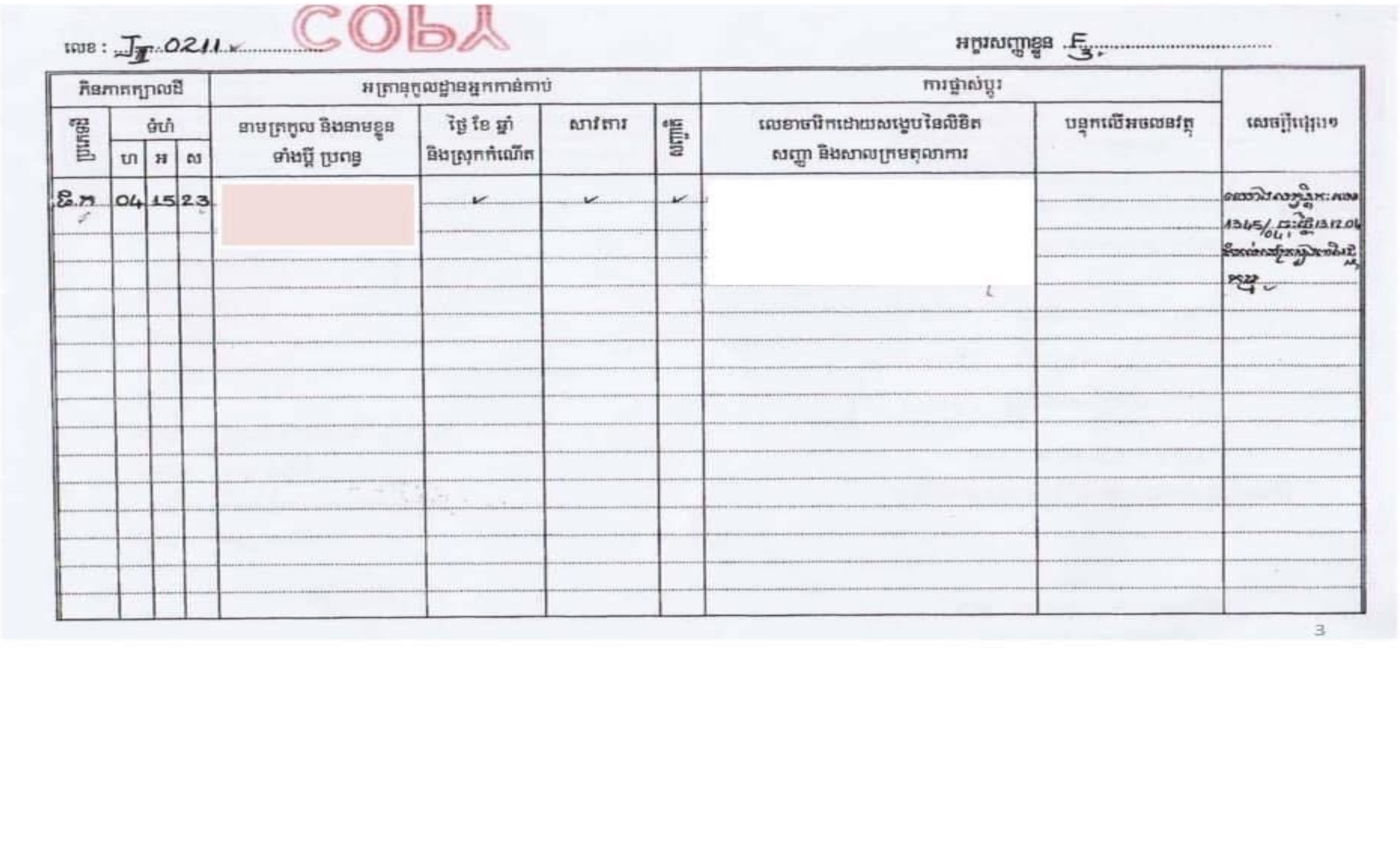
ស្រុក-ខណ្ឌ :..............

ខេត្ត-ក្រុង :..............

ភ្នំពេញ ,ថ្ងៃទី..24..ខែ..........ឆ្នាំ..2007......

ក.ប គេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់

2- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ដាច់ដោយដុំ (ខាងក្រោយ)



លេខ : J 0211

COPY

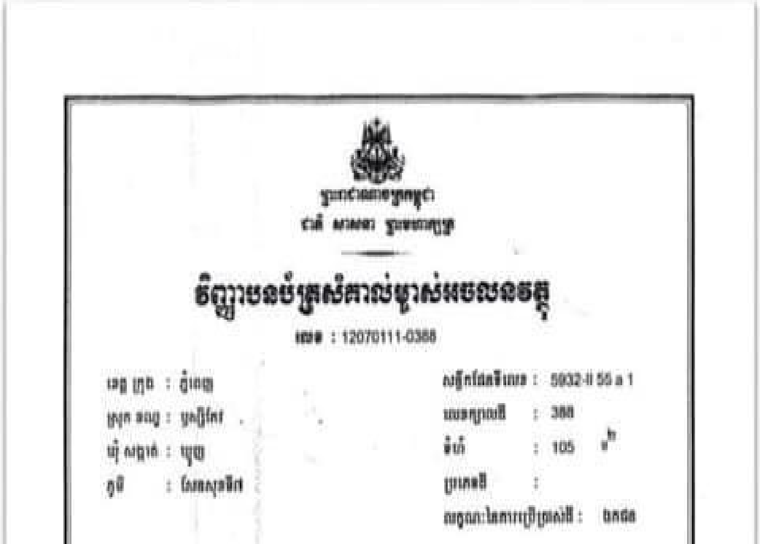
អក្សរសញ្ញាខ្ទង់ F

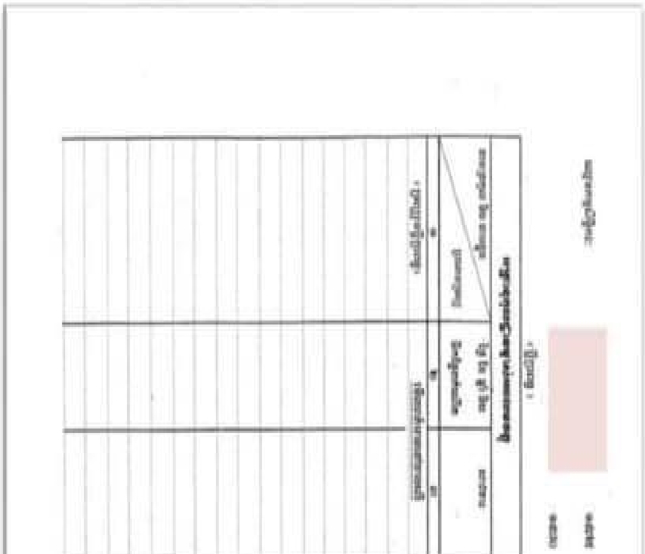
កិនភាគក្បាលដី				អត្តសញ្ញាណអ្នកកាន់កាប់				ការផ្លាស់ប្ដូរ		លេខរៀងរៀង
ប្រភេទដី	ទំហំ			នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន ទាំងប្ដី ប្រពន្ធ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងស្រុកកំណើត	សាវតារ		លេខាធិការដោយសង្ខេបនៃលិខិត សញ្ញា និងសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
	ហ	អ	ស							
ឌ.ក	04	15	23		✓	✓	✓			[illegible] 1345/04 [illegible] 13.12.04 [illegible]

ឧបសម្ព័ន្ធ១.ខ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

1. ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ L-MAP (ខាងមុខ និងខាងក្រោយ)

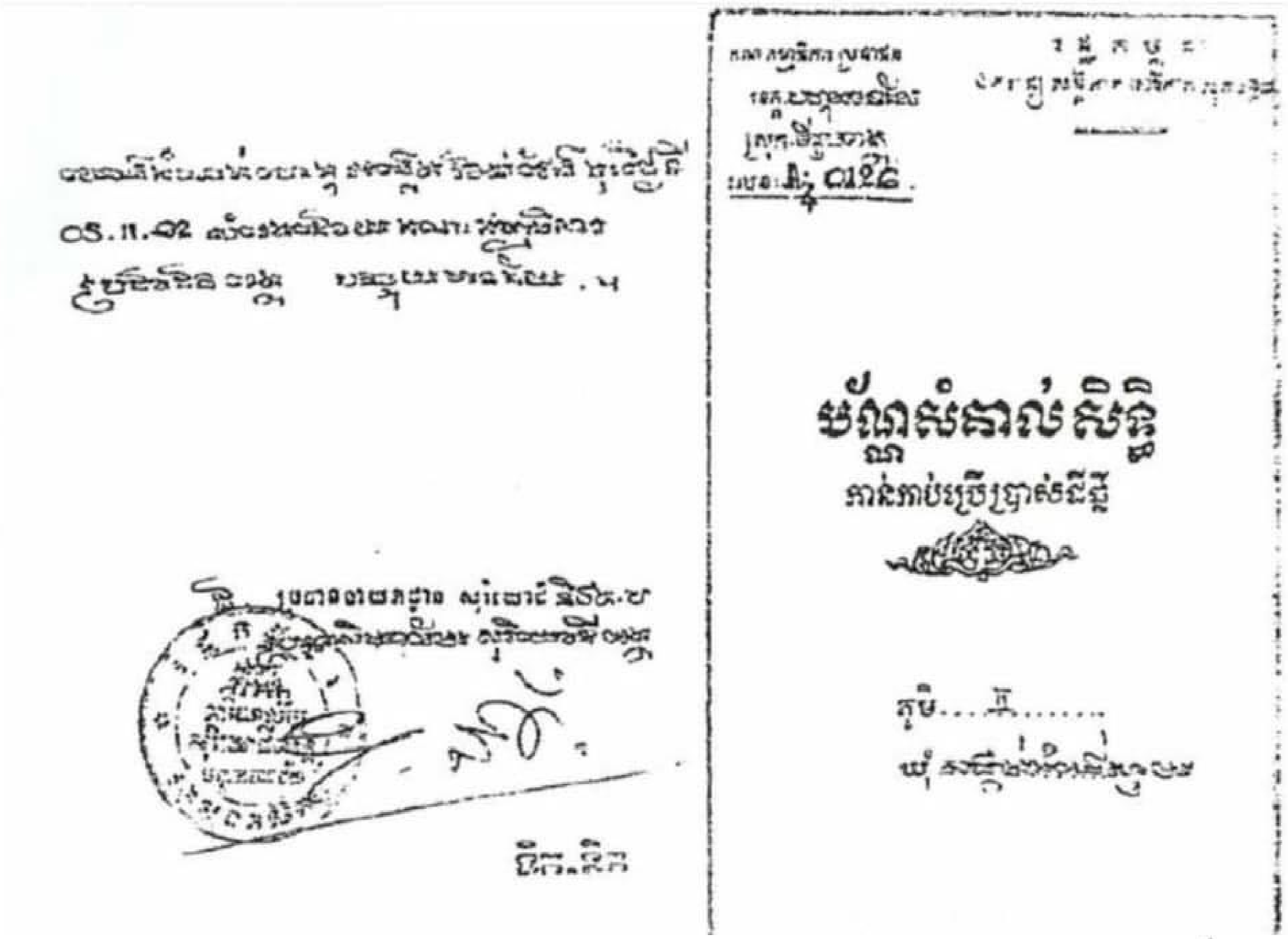




ឧបសម្ព័ន្ធ១.គ

ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី

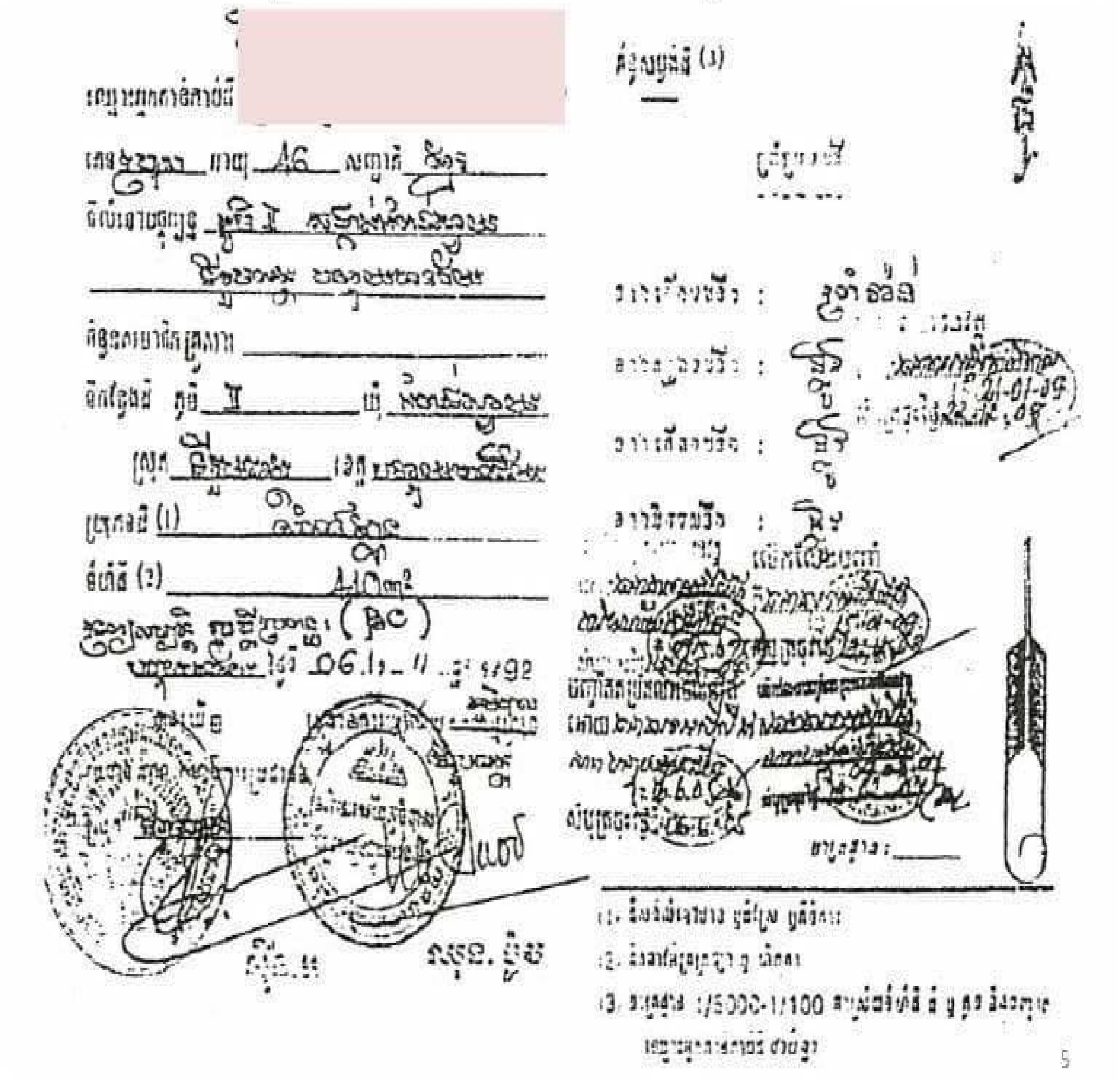
3- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ស្លាបមាន់ (ខាងមុខ)



ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិ

កាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី

3- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ស្លាបមាន់ (ខាងក្រោយ)



[redacted]

ឧបសម្ព័ន្ធ១.ឃ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន

5- ឈ្មោះហៅក្រៅ ប្លង់ចំណែកឯកជន (ខាងមុខ និងក្រោយ)

ឧបសម្ព័ន្ធ២

ឧបសម្ព័ន្ធ២

គំរូ កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ

១. ឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋានរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា

(១) **កូនបំណុល** ឈ្មោះ .... ភេទ........ ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត....................... សញ្ជាតិ........ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.............................. ចុះថ្ងៃទី...................... និង ឈ្មោះ .... ភេទ...... ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត..................... សញ្ជាតិ.......... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ............................ ចុះថ្ងៃទី........................ មានអាស័យដ្ឋានផ្ទះលេខ........ ផ្លូវលេខ........ ភូមិ.......... សង្កាត់.......... ខណ្ឌ .... រាជធានីភ្នំពេញ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា (តទៅនេះហៅថា **ភាគី "ក"**) ។

(២) **អ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក** ឈ្មោះ .... ភេទ...... ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត................. សញ្ជាតិ...... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ........................... ចុះថ្ងៃទី...................... និង ឈ្មោះ .... ភេទ...... ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត..................... សញ្ជាតិ.......... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ........................... ចុះថ្ងៃទី.................... មានអាស័យដ្ឋានផ្ទះលេខ........ ផ្លូវលេខ........ ភូមិ......... សង្កាត់........ ខណ្ឌ.......... រាជធានីភ្នំពេញ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា (តទៅនេះហៅថា **ភាគី "ក"**) ។

(៣) **ម្ចាស់បំណុល** ឈ្មោះ .... ភេទ...... ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត................... សញ្ជាតិ.......... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ........................... ចុះថ្ងៃទី........................ មានអាស័យដ្ឋានផ្ទះលេខ........ ផ្លូវលេខ......... ភូមិ............ សង្កាត់............. ខណ្ឌ........... រាជធានីភ្នំពេញ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា (តទៅនេះហៅថា **ភាគី "ខ"**) ។

២. សិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានាដោយហ៊ីប៉ូតែក

កូនបំណុលឈ្មោះ .... ភេទ........ ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត.......................... សញ្ជាតិ.......... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ........................... ចុះថ្ងៃទី....................... និង ឈ្មោះ .... ភេទ...... ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត..................... សញ្ជាតិ......... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ............................. ចុះថ្ងៃទី.........................មានអាស័យដ្ឋានផ្ទះលេខ......... ផ្លូវលេខ......... ភូមិ............ សង្កាត់............. ខណ្ឌ............ រាជធានីភ្នំពេញ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

(១). ចំនួនប្រាក់ដើម ៖ XXXX ដុល្លាឬរៀល (សរសេជាអក្សរ)

(២). អត្រាការប្រាក់ ៖ XX% ក្នុងមួយឆ្នាំ (សរសេរជាអក្សរ)

(៣). សំណងការខូចខាត ៖ XX% ក្នុងមួយឆ្នាំ (សរសេរជាអក្សរ)

(៤). លក្ខខណ្ឌផ្សេងៗ (ប្រសិនបើមានលក្ខខណ្ឌដូចមានចែកក្នុងមាត្រា ៣២៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី) ដូចមានមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ។

ភាគី "ក" និងភាគី "ខ" បានព្រមព្រៀងគ្នាបង្កើតកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគដែលមានចែងនៅក្នុងចំណុច២ ខាងលើ។

ភាគី "ក" និងភាគី "ខ" បានព្រមព្រៀងគ្នាបង្កើតកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែកលើសិទ្ធិនៃចំណុច៣ ដើម្បីធានាសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ភាគី "ក" ចំពោះភាគី "ខ" ដូចមានចែងក្នុងចំណុចទី២ នៃកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគខាងលើ។

៣. អត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុ ឫសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក

កម្មសិទ្ធិករៈ ឈ្មោះ...........................

(១) ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឫវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ................. ចុះថ្ងៃទី...... ខែ........ ឆ្នាំ.......... មានទីតាំងស្ថិតនៅ ក្បាលដីលេខ........ ភូមិ......... សង្កាត់....... ខណ្ឌ......... រាជធានីភ្នំពេញ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

៤. ខសន្យាផ្សេងទៀត (ប្រសិនបើមាន)

ភាគី "ក" និងភាគី "ខ" បានព្រមព្រៀងគ្នាកំណត់អំពីលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗទៀតដូចមានចែងនៅក្នុង **ឧបសម្ព័ន្ធ (ក)**នៃកិច្ចសន្យានេះ។

ធ្វើជា...... ច្បាប់ នៅថ្ងៃទី .... ខែ....... ឆ្នាំ.........

បានអានសេចក្តីនៃលិខិតនេះអោយគូភាគីស្តាប់ចំពោះមុខសាក្សី

ឈ្មោះ..........................អាយុ................ឆ្នាំ ទីលំនៅ សង្កាត់..............ខណ្ឌ...............រាជធានីភ្នំពេញ ។

ឈ្មោះ...........................អាយុ..............ឆ្នាំ ទីលំនៅ សង្កាត់..............ខណ្ឌ...............រាជធានីភ្នំពេញ ។

ស្នាមមេដៃ	**ស្នាមមេដៃ**	**បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា**
ភាគី "ក"	ភាគី "ខ"	គូភាគីបានផ្តិតមេដៃចំពោះមុខមេធាវីជាសាក្សី

ឧបសម្ព័ន្ធ៣

ឧបសម្ព័ន្ធ៣

គំរូ កិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

កិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

អ្នកតែងលិខិត............

លេខ........................

មន្ទីរ ឧ.ឧ.ស.ស រាជធានីភ្នំពេញ

ក្រដាសពុម្ពលេខ...............

ទីទុកឯកសារ

កិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

១. ឈ្មោះ និង អាសយដ្ឋានរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា

(១) កូនបំណុលឈ្មោះ[១]...ភេទ.........ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត[២] .... សញ្ជាតិ................ទីលំនៅភូមិ...................... សង្កាត់....................... ខណ្ឌ....................... រាជធានីភ្នំពេញ [៣] (តទៅហៅថាភាគី-ក-) ។

កូនបំណុលឈ្មោះ[១]...ភេទ.........ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត[២]................. សញ្ជាតិ................ទីលំនៅភូមិ...................... សង្កាត់....................... ខណ្ឌ....................... រាជធានីភ្នំពេញ [៣] (តទៅហៅថាភាគី-ក-) ។

ឬអ្នកធានាដោយវត្ថុឈ្មោះ[១]...................................ភេទ.........ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត[២] .... សញ្ជាតិ................ទីលំនៅភូមិ...................... សង្កាត់....................... ខណ្ឌ....................... រាជធានីភ្នំពេញ [៣] (តទៅហៅថាភាគី-ក-) ។

អ្នកធានាដោយវត្ថុឈ្មោះ[១]......................................ភេទ.........ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត[២] .... សញ្ជាតិ................ទីលំនៅភូមិ...................... សង្កាត់....................... ខណ្ឌ....................... រាជធានីភ្នំពេញ [៣] (តទៅហៅថាភាគី-ក-) ។

(២) ម្ចាស់បំណុលឈ្មោះ[១].......................................ភេទ.........ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត[២]................ សញ្ជាតិ................ទីលំនៅភូមិ...................... សង្កាត់....................... ខណ្ឌ....................... រាជធានីភ្នំពេញ [៣] (តទៅហៅថាភាគី-ខ-) ។

ក្នុងករណីនីតិបុគ្គល ត្រូវសរសេរ:

[១]នាមករណ៍របស់នីតិបុគ្គល

[២]ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ នៃការបង្កើតនីតិបុគ្គល

[៣]អាសយដ្ឋានដែលជាទីស្នាក់ការរបស់នីតិបុគ្គល។

២.សិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានាដោយហ៊ីប៉ូតែក

កូនបំណុលឈ្មោះ[១]..ភេទ..........ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត[២] ....
សញ្ជាតិ..........ទីលំនៅភូមិ.................... សង្កាត់...................... ខណ្ឌ...................... រាជធានីភ្នំពេញ[៣] ។

(១) មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទនៃកិច្ចសន្យា...

(២)ចំនួនប្រាក់ដើម.........................(ដុល្លារឬរៀល) សរសេរជាអក្សរ.....................................

(៣)អត្រាការប្រាក់.........................% ក្នុងមួយឆ្នាំ សរសេរជាអក្សរ.......................................

(៤))សំណងការខូចខាត..................% ក្នុងមួយឆ្នាំ សរសេរជាអក្សរ...

(៥) លក្ខខណ្ឌ (ប្រសិនបើមានលក្ខខណ្ឌផ្សេងមានចែងនៅក្នុងមាត្រា ៣២៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី).............

....

....

ភាគី ក និង ភាគី ខ បានព្រមព្រៀងគ្នាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក...................(ហ៊ីប៉ូតែកធម្មតា ឬ ហ៊ីប៉ូតែករួម) លើសិទ្ធិនៃចំនុច ៣ ដើម្បីធានា សិទ្ធិលើបំណុលដែលមានចែងនៅចំណុចទី ២ ខាងលើ ។

៣.អត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុ ឬ សិទ្ធិ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែក

(១) ទីតាំងអចលនវត្ថុ:ភូមិ...................... សង្កាត់.............................ខណ្ឌ......................
រាជធានីភ្នំពេញ ។

(២)លេខក្បាលដី:..

(៣)លេខប័ណ្ណ:..

(លេខវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ឬ វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬ វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ផលុបភោគ)

(១) ទីតាំងអចលនវត្ថុ:ភូមិ...................... សង្កាត់.............................ខណ្ឌ......................
រាជធានីភ្នំពេញ ។

(២)លេខក្បាលដី:..

(៣)លេខប័ណ្ណ:..

(លេខវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ឬ វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬ វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ផលុបភោគ)

៨ ខសន្យាផ្សេងទៀត (ប្រសិនបើមាន) ៖

....

....

....

កិច្ចសន្យានេះធ្វើជា ០៣ ច្បាប់ នៅថ្ងៃទី.................ខែ...............ឆ្នាំ............ ចំពោះមុខយើងជា

.... (ចៅសង្កាត់ ឬ អភិបាលខណ្ឌ ឬ សារការី)

បានអានសេចក្តីនៃកិច្ចសន្យានេះឲ្យគូភាគីស្តាប់ចំពោះមុខសាក្សី

ឈ្មោះ..................................អាយុ.........ឆ្នាំ ទីលំនៅ សង្កាត់............................ខណ្ឌ..........................

រាជធានីភ្នំពេញ ។

ឈ្មោះ..................................អាយុ.........ឆ្នាំ ទីលំនៅ សង្កាត់............................ខណ្ឌ..........................

រាជធានីភ្នំពេញ ។

លេខបញ្ជាក់.................

ស្នាមមេដៃស្តាំ ស្នាមមេដៃស្តាំ ហត្ថលេខានិងត្រាមន្ត្រីដែលបញ្ជាក់

ភាគី-ក- ភាគី-ខ- សាក្សី សាក្សី

ឧបសម្ព័ន្ធ៤

ឧបសម្ព័ន្ធ៤

គំរូ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

ខ្ញុំបាទឈ្មោះ.................................... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ:..................................... ចុះថ្ងៃទី .... ខែ............... ឆ្នាំ............... ដែលមានអាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ...... ផ្លូវលេខ ...... ភូមិ...... សង្កាត់...... ខណ្ឌ...... រាជធានីភ្នំពេញ (បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី) និងលោក............................ ជនជាតិ...... សញ្ជាតិ...... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ...................................... ចុះថ្ងៃទី...... ខែ...... ឆ្នាំ...... និងលោកស្រី........................... ជនជាតិ...... សញ្ជាតិ...... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ .... ចុះថ្ងៃទី...... ខែ...... ឆ្នាំ...... ដែលមានអាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅផ្ទះលេខ...... ផ្លូវ...... ក្រុម...... ភូមិ...... សង្កាត់...... ខណ្ឌ...... រាជធានីភ្នំពេញ (បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី) ។

សូមគោរពជូន
លោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ

កម្មវត្ថុ: - សំណើសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

យោង: - កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ និងកិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ចុះថ្ងៃទី.......ខែ................ឆ្នាំ.........

តាមកម្មវត្ថុ និងយោងខាងលើ យើងខ្ញុំសូមស្នើសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំដូចក្រោម:

ក. គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី

– កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ និងកិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកលើកម្មសិទ្ធិ

ខ. មូលហេតុ

– កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ និងកិច្ចសន្យាបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ចុះថ្ងៃទី...........ខែ............ឆ្នាំ...............

បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

ខ្ញុំបាទឈ្មោះ.................................... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ:..................................... ចុះថ្ងៃទី .... ខែ............... ឆ្នាំ............... ដែលមានអាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ...... ផ្លូវលេខ ...... ភូមិ...... សង្កាត់...... ខណ្ឌ...... រាជធានីភ្នំពេញ។

គ. បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

លោក............................ ជនជាតិ...... សញ្ជាតិ...... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ.................. ចុះថ្ងៃទី...... ខែ...... ឆ្នាំ...... និងលោកស្រី............................ ជនជាតិ...... សញ្ជាតិ...... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ...................................... ចុះថ្ងៃទី...... ខែ...... ឆ្នាំ...... ដែលមានអាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅផ្ទះលេខ...... ផ្លូវ...... ក្រុម...... ភូមិ...... សង្កាត់...... ខណ្ឌ...... រាជធានីភ្នំពេញ។

ឃ.ចំនុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី

លោក............................ ជនជាតិ...... សញ្ជាតិ...... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ.................. ចុះថ្ងៃទី...... ខែ...... ឆ្នាំ...... និងលោកស្រី............................ ជនជាតិ...... សញ្ជាតិ...... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ...................................... ចុះថ្ងៃទី...... ខែ...... ឆ្នាំ...... ដែលមានអាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅផ្ទះលេខ...... ផ្លូវ...... ក្រុម...... ភូមិ...... សង្កាត់...... ខណ្ឌ...... រាជធានីភ្នំពេញ។

— ចំនួនប្រាក់ដើម USD .... សរសេរជាអក្សរ ....ដុល្លារអាមេរិកគត់។

— ការប្រាក់ ២៤% ក្នុងមួយឆ្នាំ សរសេរជាអក្សរ ម្ភៃបួនភាគរយក្នុងមួយឆ្នាំ។

— សំណងការខូចខាត ២៤ % ក្នុងមួយឆ្នាំ សរសេរជាអក្សរ ម្ភៃបួនភាគរយក្នុងមួយឆ្នាំ។

— អំឡុងពេល ០២ ឆ្នាំ សរសេរជាអក្សរ ពីរឆ្នាំ។

— លក្ខខណ្ឌភ្ជាប់នឹងសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានា (ប្រសិនបើមាន)

លោក............................ ជនជាតិ...... សញ្ជាតិ...... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ.................. ចុះថ្ងៃទី...... ខែ...... ឆ្នាំ...... និងលោកស្រី............................ ជនជាតិ...... សញ្ជាតិ...... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ...................................... ចុះថ្ងៃទី...... ខែ...... ឆ្នាំ...... ដែលមានអាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅផ្ទះលេខ...... ផ្លូវ...... ក្រុម...... ភូមិ...... សង្កាត់...... ខណ្ឌ...... រាជធានីភ្នំពេញ ដែលជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន ក្នុងការដាក់បញ្ចាំ។

ង.អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ

(១) ទីតាំងអចលនវត្ថុ: ដី ដែលស្ថិតនៅសង្កាត់...... ខណ្ឌ...... រាជធានីភ្នំពេញ

(២) លេខក្បាលដី: ....

(៣) លេខប័ណ្ណ: ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុលេខ ភព .... ចុះថ្ងៃទី
...... ខែ...... ឆ្នាំ......

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមលោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ មេត្តាពិនិត្យ និងសម្រេចអនុញ្ញាតអោយចុះបញ្ជីតាមសំណើខាងលើ ដោយក្តីអនុគ្រោះ។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី........ ខែ........... ឆ្នាំ..............

អ្នកមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬ តំណាង	**អ្នកមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ឬ តំណាង**
(ស្នាមមេដៃស្តាំ)	**(ស្នាមមេដៃស្តាំ)**
....	....

ឯកសារភ្ជាប់: - កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ និងកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក ចុះថ្ងៃទី..........ខែ................ឆ្នាំ..................
- វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ:.......................ចុះថ្ងៃទី.......ខែ.........ឆ្នាំ............០១ច្បាប់ដើម

ឧបសម្ព័ន្ធ៥

ឧបសម្ព័ន្ធ៥

ប្រកាសលេខ ១២៨កយ.ប្រក/១១ ស្តីពីអត្រាការប្រាក់ដែលបានកំណត់ ចុះថ្ងៃទី២១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ទីស្តីការក្រសួងយុត្តិធម៌

លេខ: ១២៨ កយ. ប្រក/១១

រាជធានីភ្នំពេញ,ថ្ងៃទី ២១ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០១១

ប្រកាស

ស្តីពី

អត្រាការប្រាក់ដែលត្រូវបានកម្រិត

-បានឃើញរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

-បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៩០៨/១០៥៥ ចុះថ្ងៃទី ២៥ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ ២០០៨ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

-បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០១៩៦/០៤ ចុះថ្ងៃទី ២៤ ខែមករា ឆ្នាំ ១៩៩៦ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់ ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងយុត្តិធម៌

-បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៤៧ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ១១ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០០៧ ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រសួងយុត្តិធម៌

-បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើក្រមរដ្ឋប្បវេណី

-បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧ ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០១១ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី

សម្រេច

ប្រការ ១.-

អត្រាការប្រាក់ដែលត្រូវបានកម្រិតដែលបានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ នៃមាត្រា ១៧ (អត្រាការប្រាក់ដែលត្រូវបានកម្រិត ជាអាទិ៍) នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ត្រូវបានកំណត់មិនឲ្យលើសពី ១៨% (ដប់ប្រាំបីភាគរយ) ក្នុង ១ (មួយ) ឆ្នាំ។

ប្រការ ២.-

អត្រាការប្រាក់ ដែលព្រមព្រៀងជាមុនក្នុងការសងសំណងក្នុងកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគដែលមានកម្មវត្ថុជាប្រាក់ ដែលបានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌទី ៣ នៃមាត្រា ១៧ (អត្រាការប្រាក់ដែលត្រូវ

ផ្លូវសម្តេចសុធារស.ខ័ណ្ឌដូនពេញ.ក្រុងភ្នំពេញ ទូរស័ព្ទ : 023 216 322 , 023 215 638

បានកម្រិត ជាអាទិ៍) នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ត្រូវបានកំណត់មិនឲ្យលើសពីចំនួន ១,៥ (មួយក្បៀសប្រាំ) ដង នៃអត្រាការប្រាក់ដែលបានកំណត់ក្នុងប្រការ ១ ខាងលើ។

ប្រការ ៣.-

ប្រកាសនេះ មានអានុភាពអនុវត្តចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាតទៅ។

រដ្ឋមន្ត្រី

អង្គ-វង្សវឌ្ឍានា

ចម្លងជូន៖

-ក្រសួងព្រះបរមរាជវាំង
-អគ្គលេខាធិការដ្ឋានព្រឹទ្ធសភា
-អគ្គលេខាធិការដ្ឋានរដ្ឋសភា
-អគ្គលេខាធិការដ្ឋានរាជរដ្ឋាភិបាល
-ក្រសួង រដ្ឋលេខាធិការដ្ឋាន និងស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ
-ខុទ្ទកាល័យសម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ **ហ៊ុន សែន** នាយករដ្ឋមន្ត្រី
-ខុទ្ទកាល័យឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី
-តុលាការ និងមហាអយ្យការ -អយ្យការអមតុលាការគ្រប់ជាន់ថ្នាក់
-ឯកសារ-កាលប្បវត្តិ។