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

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី០៣ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣ ដល់ថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២៣

ស្រាវជ្រាវដោយ
និស្សិតឈ្មោះ លោក **តែ សុភារាជ**
កញ្ញា **ស៊ីថា ស៊ីណាន**

ណែនាំដោយ
លោក **ឃឹម ឧត្តម**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី២៣

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៩
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២៣

លិខិតថ្លែងអំណរគុណ

យើងខ្ញុំទាំងពីររូបមានឈ្មោះ **តែ សុតារាជ** និង **ស៊ីថា ស៊ីណាន** ជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ជំនាន់ទី២៣ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចនៅក្នុងឆ្នាំសិក្សា២០២២ និង២០២៣។ យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់បានសរសេរសារណាបញ្ចប់ការសិក្សា ដោយជ្រើសរើសប្រធានបទស្តីអំពី "**សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍**" ។

យើងខ្ញុំសូមសម្តែងនូវការគោរពវន្ទាដ៏ខ្ពង់ខ្ពស់ជូនចំពោះ៖

លោកឪពុក តែ សំណាង និង **អ្នកម្តាយ ខុង ហ៊ាប លោកឪពុក ពុធ ស៊ីថា** និង **អ្នកម្តាយ យិន បុប្ផា**។ កូនទាំងពីរសុំការអនុញ្ញាតសម្តែងនូវការដឹងគុណចំពោះគុណូបការៈដ៏ធំធេងបំផុតមិនអាចកាត់ថ្លៃបាន របស់លោកឪពុកអ្នកម្តាយទាំងទ្វេ ដែលបានផ្តល់កំណើតកូន ចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សាទំនុកបំរុងដល់កូនៗ ផ្តល់ទីជម្រក អាហារ សម្លៀកបំពាក់ សម្ភារៈចាំបាច់ផ្សេងៗដល់កូនៗទាំងពីរតាំងពីពេលនៅក្នុងពោះរហូតដល់កូនបានធំដឹងក្តីពេញរូបពេញរាង ដើម្បីផ្គត់ផ្គង់ការសិក្សារបស់កូន តាំងពីបឋមសិក្សារហូតដល់បញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ដោយមិនខ្លាចការនឿយហត់ និងភាពលំបាក។

សូមថ្លែងអំណរគុណចំពោះ **ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរស ព្រឹទ្ធបុរសរង លោក-លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ លោកគ្រូ និងអ្នកគ្រូទាំងអស់** នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានខិតខំប្រឹងប្រែងអស់ពីសមត្ថភាព ព្រមទាំងកម្លាំងកាយ កម្លាំងចិត្ត ចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃនៅក្នុងការដឹកនាំ និងណែនាំនូវផ្លូវល្អៗ ជ្រោមជ្រែងអស់ពីកម្លាំងកាយ កម្លាំងចិត្តក្នុងការបង្ហាត់បង្រៀន និងណែនាំ ព្រមទាំង ធ្វើការចង្អុលបង្ហាញស្ថានភាពសង្គមជាក់ស្តែងទៀតផង។

ជាពិសេស **លោកគ្រូ ឃឹម ឧត្តម** ដែលលោកគ្រូបានណែនាំក្នុងការសរសេរសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះ ព្រោះថាប្រសិនបើគ្មានការចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃ ការយកចិត្តទុកដាក់ និងកម្លាំងកាយចិត្តក្នុងការជួយជ្រោមជ្រែង ការជួយណែនាំ ការនាំផ្លូវ និងបានផ្តល់ជាបទពិសោធន៍ដ៏មានគុណតម្លៃរបស់លោកគ្រូកន្លងមក បានបង្រៀនឱ្យយើងខ្ញុំយល់ច្បាស់ពីប្រធានបទមួយនេះ ទើបធ្វើឱ្យយើងខ្ញុំសម្រេចបាននូវការតាក់តែងសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាប្រកបដោយគុណភាព។

ជាទីបញ្ចប់ យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ សូមគោរពជូនពរដល់ លោកអ្នកមានគុណ លោក-លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូទាំងអស់ និងមិត្តអ្នកអានទាំងអស់ ព្រមទាំងលោកគ្រូ ឃឹម ឧត្តម ដែលបានបង្ហាត់បង្ហាញបង្រៀនណែនាំដល់យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ ឱ្យជួបប្រទះតែសេចក្តីសុខ សំណាងល្អ មានសុខភាពល្អ សុភមង្គល និងទទួលទានមានបាន ជោគជ័យគ្រប់ភារកិច្ច គ្រប់ការងារ។

អារម្ភកថា

តាមរយៈការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ អស់រយៈពេលបួនឆ្នាំ នៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចរួចមក យើងខ្ញុំទាំងពីរបានទទួលនូវចំណេះដឹងយ៉ាងច្រើន ដោយរួមផ្សំជាមួយនឹងការស្រាវជ្រាវពីស្ថានភាពជាក់ស្តែងនៃសង្គមផងដែរ។ ក្នុងចំណោមមុខវិជ្ជាដែលបានសិក្សានាពេលកន្លងមកទាំងអស់ យើងខ្ញុំទាំងពីរមានការចាប់អារម្មណ៍យ៉ាងខ្លាំងទៅលើវិស័យរដ្ឋប្បវេណី ដែលទាក់ទងទៅនឹងអចលនវត្ថុ ដែលនាំឱ្យយើងខ្ញុំទាំងពីរសម្រេចចិត្តជ្រើសរើសយកប្រធានបទស្តីពី "**សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍**" ធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃសិក្សាស្រាវជ្រាវក្នុងសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះ។

ជាក់ស្តែងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ បានបញ្ញត្តិអំពីការជួលអចលនវត្ថុ ដោយមិនទាន់មានបញ្ញត្តិអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឡើយ។ ក្រោយមកនៅក្នុងថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាក៏បានប្រកាសឱ្យប្រើប្រាស់ ដោយនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីមានបញ្ញត្តិអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ នៅពេលនោះក្រមរដ្ឋប្បវេណីត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើប្រាស់ពិតមែន ក៏ប៉ុន្តែក្រមរដ្ឋប្បវេណីមិនទាន់អនុវត្តបាននោះទេ។ នៅពេលដែលច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើប្រាស់នៅថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១ ច្បាប់នេះបាននិរាករណ៍ជំពូកទី៧ ផ្នែកទី៤ ការជួលអចលនវត្ថុ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ទាំងអស់ និងបានបញ្ញត្តិឱ្យបានលម្អិតជាងមុនអំពីការជួលអចលនវត្ថុ។ ការបញ្ញត្តិក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានផ្លាស់ប្តូរពីការជួលរយៈពេលវែងនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាល ទៅជាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

ការវិវត្តនេះហើយ ដែលជាកត្តាជំរុញឱ្យយើងខ្ញុំទាំងពីរសម្រេចចិត្តជ្រើសរើសយកប្រធានបទស្តីពី សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវក្នុងសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះ។ ការចងក្រងសារណានេះ យើងខ្ញុំពឹងផ្អែកលើអត្ថបទ ច្បាប់នានាដែលមានការទាក់ទងនឹងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ តែផ្តោតសំខាន់ទៅលើច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ និងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ជាគោល។

ជាចុងបញ្ចប់ យើងខ្ញុំសង្ឃឹមថាសារណានេះ នឹងអាចជួយរួមចំណែកក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវសម្រាប់និស្សិតជំនាន់ក្រោយៗ និងការអនុវត្តពាក់ព័ន្ធនឹងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅក្នុងសង្គមជាក់ស្តែង។ ទោះជាយ៉ាងណាសារណានេះ ប្រាកដជាមានកំហុសឆ្គង ដែលមិនអាចជៀសវាងបាន ដែលត្រូវការជាចាំបាច់នូវការរិះគន់ក្នុងន័យស្ថាបនា ពីសំណាក់លោក-លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ រៀមច្បង និងអ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវទាំងអស់ ដើម្បីឱ្យស្នាដៃនេះកាន់តែមានសុក្រឹត្យភាព។ យើងខ្ញុំទាំងពីររង់ចាំទទួលជានិច្ច នូវរាល់ការរិះគន់ទាំងឡាយដោយក្តីរីករាយ។

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម ១

ជំពូកទី១

ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ផ្នែកទី១៖ សញ្ញាណទូទៅនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៤

១.១. លក្ខណៈនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៤

១.១.១. និយមន័យ ៤

១.១.២. គោលបំណង ៥

១.២. ប្រវត្តិនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៥

១.២.១. ច្បាប់ភូមិបាល ៦

១.២.២. ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ៦

ផ្នែកទី២៖ លក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៨

២.១. លក្ខខណ្ឌអានុភាពនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៨

២.១.១. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ៨

ក. សមត្ថភាពគូភាគី ៨

ខ. ការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី ១២

គ. គ្មានវិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ ១៤

ឃ. កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ១៩

ង. អំឡុងពេលនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ២១

ច. ការកំណត់ថ្លៃឈ្នួល ២២

២.១.២. លក្ខខណ្ឌទម្រង់ ២៣

២.២. លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ២៣

២.២.១. វិសាលភាពនៃលក្ខខណ្ឌតតាំងរបស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ២៤

ក. ករណីចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ២៤

ខ. ករណីមិនបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ២៤

២.២.២. នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ២៥
ក. ភាគី ២៥
ខ. ពាក្យសុំ ២៦

ជំពូកទី២

សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគីនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ផ្នែកទី១៖ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ២៩
១.១. សិទ្ធិរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ២៩
១.១.១. សិទ្ធិទាមទារថ្លៃឈ្នួល ២៩
១.១.២. សិទ្ធិទាមទារតម្លើងថ្លៃឈ្នួល ៣០
១.១.៣. សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា ៣១
១.២. ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៣១
១.២.១. ករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុ ៣២
១.២.២. ករណីយកិច្ចទទួលខុសត្រូវចំពោះវិការៈនៃវត្ថុជួល ៣២
១.២.៣. ករណីយកិច្ចជួសជុល ៣៣
១.២.៤. ករណីយកិច្ចបង់ពន្ធ ៣៣
ផ្នែកទី២៖ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៣៤
២.១. សិទ្ធិរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៣៥
២.១.១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ៣៥
២.១.២. សិទ្ធិទាមទារបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួល ៣៥
២.១.៣. សិទ្ធិទាមទារផ្អែកលើសិទ្ធិប្រត្យក្ស ៣៦
២.១.៤. សិទ្ធិធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៣៧
២.១.៥. សិទ្ធិជួលបន្ត ៣៨
២.១.៦. សិទ្ធិចាត់ចែងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្ម ៣៩
២.១.៧. សិទ្ធិបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ៣៩
២.១.៨. សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា ៤១
២.២. ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៤១

២.២.១. ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល ៤១
២.២.២. ករណីយកិច្ចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់ ៤២
២.២.៣. ករណីយកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងការគ្រប់គ្រងដោយសុចរិត.. ៤៣
២.២.៤. ករណីយកិច្ចបង់ពន្ធ ៤៣

ជំពូកទី៣

ការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ផ្នែកទី១៖ មូលហេតុដែលនាំឱ្យមានការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៤៥
១.១. កិច្ចសន្យា ៤៥
១.១.១. អំឡុងពេលជួលផុតកំណត់ ៤៥
១.១.២. ការប្រើប្រាស់ខុសពីការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ៤៦
១.១.៣. អចលនវត្ថុជួលរងការវិនាសមួយភាគ ឬការបាត់បង់ទាំងស្រុង ៤៦
១.១.៤. លក្ខខណ្ឌផ្សេងៗកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ៤៧
១.២. ការព្រមព្រៀង និងសិទ្ធិរំលាយរបស់គូភាគី ៤៨
១.២.១. ការព្រមព្រៀងរំលាយកិច្ចសន្យា ៤៨
១.២.២. សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា ៤៩
ផ្នែកទី២៖ អានុភាពនៃការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៥០
២.១. អានុភាពលើអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៥០
២.១.១. ករណីយកិច្ចប្រគល់ប្រាក់កក់ ៥០
២.១.២. សិទ្ធិទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើការកែលំអ ឬសំណង់ ៥១
២.២. អានុភាពលើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៥២
២.២.១. ការធ្វើបដិទានអចលនវត្ថុជួល ៥២
២.២.២. សិទ្ធិទទួលប្រាក់កក់ ៥៣
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ៥៤
អនុសាសន៍ ៥៦
ឯកសារយោង
ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

សេចក្ដីផ្ដើម

នៅក្នុងសង្គមនីមួយៗនៃប្រទេសទាំងអស់នៅជុំវិញសកលលោក ការជួលវត្ថុយកមកប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល គឺជាវិធីមួយងាយស្រួលសម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋទាញយកផលប្រយោជន៍ពីវត្ថុរបស់អ្នកដទៃ ដើម្បីបំពេញតម្រូវការរបស់ខ្លួនដោយមិនចាំបាច់ចំណាយធនធានច្រើន និងប្រើប្រាស់ពេលវេលាច្រើន ហើយក៏បានផ្ដល់ជាអត្ថប្រយោជន៍ដល់កម្មសិទ្ធិករនៃវត្ថុនោះវិញដែរតាមរយៈថ្លៃឈ្នួលជាដើម។ ជាក់ស្ដែង ពាណិជ្ជករមិនចាំបាច់ចំណាយរយៈពេលរាប់ឆ្នាំ និងថវិកាច្រើននោះទេ សម្រាប់ការបើកទីស្នាក់ការពាណិជ្ជកម្មថ្មីឡើយ ដោយពាណិជ្ជករអាចជួលអចលនវត្ថុ ដូចជាអគារពីម្ចាស់អគារណាមួយជាការស្រេច សម្រាប់រៀបចំទីស្នាក់ការពាណិជ្ជកម្មរបស់ខ្លួន។ ការជួលអចលនវត្ថុនេះនាំឱ្យមានកំណើនសេដ្ឋកិច្ច ដោយសម្រួលដល់ការធ្វើពាណិជ្ជកម្មរបស់ពាណិជ្ជករឱ្យមានភាពងាយស្រួល និងឆាប់រហ័ស ហើយម្ចាស់អគារនោះក៏ទទួលបានថ្លៃឈ្នួល ដែលជាផលប្រយោជន៍ផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចសម្រាប់ម្ចាស់អគារវិញផងដែរ។ នេះសបញ្ជាក់ឱ្យឃើញថា ការជួលវត្ថុ មិនថាជាចលនវត្ថុ ឬអចលនវត្ថុនោះទេ គឺជាមធ្យោបាយដ៏ល្អបំផុតដែលជំរុញឱ្យការរស់នៅ ការធ្វើអាជីវកម្ម ឬការធ្វើពាណិជ្ជកម្មឱ្យមានភាពរស់រវើក ដែលនាំឱ្យចរន្តសេដ្ឋកិច្ចប្រទេសនីមួយៗលូតលាស់យ៉ាងខ្លាំង និងឆាប់រហ័ស។

នៅក្នុងសង្គមយើងសព្វថ្ងៃ ការជួលវត្ថុគឺជាមធ្យោបាយមួយដែលពេញនិយម និងមានការអនុវត្តទូលំទូលាយណាស់ ដែលយើងអាចសង្កេតឃើញនៅក្នុងការរស់នៅ ការធ្វើអាជីវកម្ម ឬការធ្វើពាណិជ្ជកម្ម ជាដើម។ ការជួលវត្ថុមានជារូបភាពផ្សេងៗគ្នាច្រើនបែបច្រើនយ៉ាង ដែលផ្ដល់អត្ថប្រយោជន៍ជាច្រើនដល់ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជា។ ប៉ុន្តែ ការយល់ដឹងទូទៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋនៅមិនទាន់ទូលំទូលាយឡើយ ដោយមជ្ឈដ្ឋានទូទៅស្គាល់ និងយល់ដឹងតែអំពីការជួល ក្នុងន័យជាការទទួលបានវត្ថុអ្នកដទៃមកប្រើប្រាស់ និងបង់ថ្លៃឈ្នួលឱ្យទៅម្ចាស់វត្ថុនោះតែប៉ុណ្ណោះ។ ជាក់ស្ដែង ច្បាប់បានបែងចែកការជួលចលនវត្ថុ ឬអចលនវត្ថុដែលមានរយៈពេលខ្លីជាភតិសន្យា និងការជួលអចលនវត្ថុដែលមានរយៈពេលវែងជាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ការបែងចែកនេះ បានផ្ដោតសំខាន់ទៅលើកម្មវត្ថុ និងរយៈពេលនៃការជួល ដោយហេតុថាភតិសន្យាជាការជួលវត្ថុទូទៅ ហេតុនេះការបង្កើតភតិសន្យាត្រូវមានភាពងាយស្រួល ដើម្បីសម្រួលដល់ប្រជាពលរដ្ឋក្នុងការប្រើប្រាស់មធ្យោបាយមួយនេះ។ ប៉ុន្តែសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាការជួលអចលនវត្ថុដែលមានតម្លៃថ្លៃ ហើយអំឡុងពេលនៃការជួលគឺមានរយៈពេលវែង ដែលទាមទារឱ្យមានបទប្បញ្ញត្តិដោយឡែកត្រូវយកមកអនុវត្ត ដើម្បីទទួលបានការពារសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍របស់គូភាគី។ តែយ៉ាងណាក្ដី ប្រជាពលរដ្ឋទូទៅមិនធ្លាប់ស្គាល់ ឬយល់ដឹងពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះទេ ដែលនាំឱ្យពួកគាត់មិនអាចទាញយកផលប្រយោជន៍ ឬទទួលបានការការពារសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍របស់គាត់តាមរយៈការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឡើយ ដែលកត្តានេះហើយជំរុញឱ្យយើងខ្ញុំនិស្សិតទាំងពីររូបលើកយកប្រធានបទ

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដើម្បីបកស្រាយឱ្យលម្អិតទៅលើចំណុចសំខាន់ៗដូចជា តើការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌអ្វីខ្លះ? តើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ផ្តល់សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចអ្វីខ្លះដល់គូភាគី? តើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចបញ្ចប់ដោយមូលហេតុណាខ្លះ និងមានអានុភាពយ៉ាងដូចម្តេចទៅលើគូភាគី?

ការសម្រេចចិត្តក្នុងការធ្វើការសិក្សា និងស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទ **សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍** នេះ យើងខ្ញុំនិស្សិតទាំងពីរមានគោលបំណងទាញយកចំណាប់អារម្មណ៍អ្នកអាន អ្នកសិក្សា អ្នកស្រាវជ្រាវទាំងអស់ឱ្យទទួលបានការយល់ដឹង និងការស្វែងយល់ពីមូលដ្ឋានគតិយុត្តនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងសារៈសំខាន់នៃការអនុវត្ត និងប្រើប្រាស់សិទ្ធិនេះ ដើម្បីទទួលបានការការពារសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍ភាគីឱ្យបានត្រឹមត្រូវ និងពេញលេញ។ ជាការពិតណាស់ នៅពេលដែលមានអ្នកយល់ដឹងលម្អិតពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានកាន់តែច្រើនឡើងៗ នឹងនាំឱ្យមានការអនុវត្តកាន់តែច្រើនផងដែរ ដែលជាការលើកស្ទួយមួយផ្នែកជំរុញឱ្យមានកំណើនសេដ្ឋកិច្ចប្រទេសកម្ពុជាឱ្យកាន់តែខ្លាំងថែមទៀត ទាំងនេះហើយជាគោលបំណងធំបំផុតរបស់យើងខ្ញុំទាំងពីរ។

ទាក់ទងនឹងការស្រាវជ្រាវសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាផ្នែកបរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រនេះ យើងខ្ញុំបានយកចិត្តទុកដាក់ក្នុងការចងក្រងនូវចំណុចនានា ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នៅក្នុងវិសាលភាពនៃច្បាប់ប្រទេសកម្ពុជាមានដូចជា ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាដែលពាក់ព័ន្ធនឹងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

សារៈសំខាន់នៃការសិក្សា និងការស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទនេះ គឺដើម្បីពង្រីកចំណេះដឹងឱ្យកាន់តែលម្អិតទាំងទ្រឹស្តី និងការអនុវត្តជាក់ស្តែងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ តាមរយៈការសិក្សាស្រាវជ្រាវយ៉ាងយកចិត្តទុកដាក់លើលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានា ដោយរួមបញ្ចូលនូវការបកស្រាយទ្រឹស្តីច្បាប់ និងការស្វែងយល់របស់យើងខ្ញុំ ដែលទទួលបានមកពីការស្រាវជ្រាវផ្អែកលើទិដ្ឋភាពនៃការអនុវត្តជាក់ស្តែង នាំឱ្យបង្កើតបានជាស្នាដៃសារណានេះឡើងសម្រាប់ជាមូលដ្ឋានរឹងមាំមួយក្នុងការស្វែងយល់ និងសិក្សាអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

បន្ទាប់ពីយើងខ្ញុំទទួលបានឯកសារគ្រប់គ្រាន់ហើយ យើងខ្ញុំបានសិក្សាស្វែងយល់ទៅលើឯកសារទាំងនោះ ហើយបានបែងចែកចំណាត់ថ្នាក់នៃឯកសារនីមួយៗ ដាក់ទៅជាបណ្ដុំ ទើបបង្កើតបានជាប្លង់សារណា និងដាក់ជូនលោកគ្រូធ្វើការពិនិត្យ និងកែសម្រួល។ ក្រោយពេលឆ្លងកាត់នូវការត្រួតពិនិត្យចប់សព្វគ្រប់ យើងខ្ញុំទទួលបាននូវប្លង់ស្ថាពរមួយ ដែលនៅក្នុងនោះបានបែងចែកជា បីជំពូក ដូចខាងក្រោមនេះ៖

- **ជំពូកទី១ ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍** បកស្រាយអំពីសញ្ញាណទូទៅនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ លក្ខខណ្ឌអានុភាពនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

- **ជំពូកទី២ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគីនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍** បកស្រាយអំពីសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលទទួលបានតាមរយៈសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។
- **ជំពូកទី៣ ការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍** បកស្រាយអំពីមូលហេតុដែលនាំឱ្យសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានបញ្ចប់ និងអានុភាពនៃការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើគូភាគី។

ជំពូកទី១

ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ជំពូកទី១

ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ផ្នែកទី១៖ សញ្ញាណទូទៅនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ជាទូទៅ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវបានយល់ថាជាការជួលអចលនវត្ថុរយៈពេលវែង ដែលកំណត់សម្គាល់ដោយកម្មវត្ថុនៃការជួលជាអចលនវត្ថុ និងអំឡុងពេលជួលចាប់ពី១៥ឆ្នាំឡើងទៅ ប៉ុន្តែបន្ថែមពីលើអំឡុងពេលជួល និងកម្មវត្ថុ លក្ខណៈនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏មានភាពខុសគ្នាជាច្រើនពីភតិសន្យាផងដែរ។ តាមរយៈសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលបានសិទ្ធិដូចជា ចាត់ចែងជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្ម ការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ការជួលបន្តជាអាទិ៍ ដែលសិទ្ធិទាំងនេះភតិកៈមិនត្រូវទទួលបានឡើយតាមរយៈភតិសន្យា។ ជាពិសេស លក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏មានបទប្បញ្ញត្តិដោយឡែកត្រូវយកមកអនុវត្ត ទើបសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះមានអានុភាព។ មុននឹងឈានដល់ការបកស្រាយអំពីលក្ខខណ្ឌចាំបាច់នានាក្នុងការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ យើងនឹងបកស្រាយអំពីលក្ខណៈទូទៅនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដូចជានិយមន័យ គោលបំណងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ វាក្យស័ព្ទដែលបានប្រើប្រាស់ និងភាពខុសគ្នាក្នុងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តដែលចូលជាធរមានកន្លងមក ដើម្បីឱ្យមានភាពងាយស្រួលក្នុងការស្វែងយល់ និងសិក្សាលើប្រធានបទសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

១.១. លក្ខណៈនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានបញ្ញត្តិអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅក្នុងគន្ថីទី៣ សិទ្ធិប្រត្យក្ស ជំពូកទី៥ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ សិទ្ធិប្រត្យក្សសំដៅទៅលើសិទ្ធិគ្រប់គ្រងលើវត្ថុដោយចំពោះ ដែលអាចអះអាងចំពោះបុគ្គលដទៃទៀតបាន។[1] អនុលោមតាមមាត្រា១៣២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រភេទនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សត្រូវបានបែងចែកជាបួនគឺ កម្មសិទ្ធិ សិទ្ធិកាន់កាប់ សិទ្ធិប្រត្យក្សប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស។ ក្នុងនេះ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាប្រភេទមួយនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល។

១.១.១. និយមន័យ

យោងតាមមាត្រា២៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី និយមន័យនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ចែងថា "សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍សំដៅទៅលើសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុរយៈពេលវែងចាប់ពី១៥(ដប់ប្រាំ)ឆ្នាំ ឡើងទៅ"។[2] ក្នុងន័យនេះ យើងឃើញថាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានកំណត់តែចំពោះអចលនវត្ថុប៉ុណ្ណោះ ដែលការជួលចលនវត្ថុមិនត្រូវបានកំណត់ជាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឡើយ ហើយអំឡុងពេលនៃការជួលអចលនវត្ថុត្រូវកំណត់ចាប់ពី១៥ឆ្នាំឡើងទៅ

[1] មាត្រា១៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រកាសឱ្យប្រើនៅថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[2] មាត្រា២៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ដែលការជួលក្រោមរយៈពេល១៥ឆ្នាំមិនត្រូវបានកំណត់ជាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះទេ។ ជាក់ស្តែង យើងអាចសង្កេតឃើញរូបភាពសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក្នុងករណីដូចជាការជួលអគារសម្រាប់ធ្វើទីស្នាក់ការក្រុមហ៊ុន ឬការជួលដីសម្រាប់អភិវឌ្ឍជាតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេសជាដើម ដែលមានអំឡុងពេលចាប់ពី១៥ឆ្នាំឡើងទៅ។ គូភាគីនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ រីឯអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍គឺជាអ្នកជួលប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុ និងបង់ថ្លៃឈ្នួលទៅកាន់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

១.១.២. គោលបំណង

នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីមិនមានកំណត់ពីគោលបំណងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទេ ប៉ុន្តែយើងអាចសន្និដ្ឋានពីគោលបំណងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍តាមរយៈការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន។ ជាទូទៅ យើងឃើញថាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្វើឡើងចំពោះអចលនវត្ថុដែលមានតម្លៃថ្លៃ ដូចជា អគារ ដី ជាអាទិ៍ សម្រាប់យកអភិវឌ្ឍជាតំបន់កសិកម្ម តំបន់កសិឧស្សាហកម្ម តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ទីស្នាក់ការក្រុមហ៊ុន ភោជនីយដ្ឋាន ហាងអាជីវកម្មផ្សេងៗ ផ្សារទំនើប សណ្ឋាគារ បុរី។ល។

ផ្អែកតាមការប្រើប្រាស់នៃអចលនវត្ថុដែលបានរៀបរាប់ខាងលើនេះ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានពាណិជ្ជករ វិនិយោគិន អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យ និងបុគ្គលផ្សេងៗទៀត ធ្វើឡើងក្នុងគោលបំណងពាណិជ្ជកម្ម ដែលទាមទារឱ្យមានស្ថេរភាព និងភាពច្បាស់លាស់ពីការជួលអចលនវត្ថុនោះ ពីព្រោះថាបុគ្គលទាំងនោះនឹងចំណាយដើមទុនជាច្រើនសម្រាប់ធ្វើការអភិវឌ្ឍលើអចលនវត្ថុ ហើយទាមទាររយៈពេលវែងទើបអាចស្វែងរកបានប្រាក់ចំណេញពីការវិនិយោគនោះមកវិញ ហេតុនេះហើយបុគ្គលទាំងនោះបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមានរយៈពេលវែងស្របទៅតាមតម្រូវការ និងគោលបំណងរបស់ពួកគេ។

១.២. ប្រវត្តិនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ជាការពិតណាស់ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចត្រូវបានគេហៅថា ការជួលរយៈពេលវែង[3] ដែលការហៅរបៀបនេះ គឺកើតចេញពីការអនុវត្តច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១។ ប៉ុន្តែក្រោយមកតាមរយៈក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលអនុវត្តចាប់ពីថ្ងៃទី២១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១ ការប្រើប្រាស់វាក្យស័ព្ទមានការផ្លាស់ប្តូរពី ការជួលរយៈពេលវែង ទៅជាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ។[4] ការផ្លាស់ប្តូរនេះមិនត្រឹមតែកែប្រែវាក្យស័ព្ទនោះទេ ប៉ុន្តែក៏មានការបញ្ញត្តិបន្ថែមអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឱ្យកាន់តែលម្អិតទៅលើការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សិទ្ធិនិងករណីយកិច្ចរបស់គូភាគី

[3] មាត្រា១០៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល ប្រកាសឱ្យប្រើនៅថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១។

[4] មាត្រា២៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

និងការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាអាទិ៍។ ដូចនេះ យើងនឹងបកស្រាយដោយលើកយកច្បាប់ភូមិបាល និង ក្រមរដ្ឋប្បវេណីមកបកស្រាយក្នុងចំណុចបន្ទាប់ឱ្យកាន់តែច្បាស់ពីភាពខុសគ្នា ដើម្បីជាមូលដ្ឋានក្នុងការឈាន ទៅសិក្សាអំពីទ្រឹស្តីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលចូលជាធរមានក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ន។

១.២.១. ច្បាប់ភូមិបាល

នៅក្នុងជំពូកទី៧ ផ្នែកទី៤ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ បានបញ្ញត្តិអំពីការជួលអចលនវត្ថុ។ ផ្អែកតាម មាត្រា១០៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល ការជួលរយៈពេលវែងមានអំឡុងពេល ១៥(ដប់ប្រាំ)ឆ្នាំ ឬលើស។ ការជួលនេះ សំដៅតែចំពោះអចលនវត្ថុប៉ុណ្ណោះ ហើយកិច្ចសន្យានៃការជួលអចលនវត្ថុហៅថា ភតិសន្យា។[5] ម៉្យាងវិញទៀត ការជួលបន្តអចលនវត្ថុឱ្យតតិយជនអាចធ្វើទៅបាន លុះត្រាតែមានការព្រមព្រៀងដោយជាក់លាក់ ឬការ អនុញ្ញាតពីកម្មសិទ្ធិករ។[6] បន្ថែមពីនេះទៀត ការជួលរយៈពេលវែងបង្កើតបានជាសិទ្ធិភណ្ឌិកលើអចលនវត្ថុ ដែលខុសពីការជួលរយៈពេលខ្លី ឬការជួលរយៈពេលមិនកំណត់។[7] ភតិសន្យាត្រូវតែធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍ អក្សរ ដែលមានន័យថារាល់ការជួលរយៈពេលមិនកំណត់ ឬការជួលរយៈពេលកំណត់ត្រូវតែធ្វើឡើងជា លាយលក្ខណ៍អក្សរ បើភតិសន្យាធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ត្រូវទុកជាបណ្តោះអាសន្ន ហើយអាចត្រូវបញ្ឈប់ នៅគ្រប់ពេលដោយជូនដំណឹងជាមុន ក្នុងរយៈពេលស្មើនឹងរយៈពេលបង់ប្រាក់ឈ្នួល។[8] ជារួមមក ចំណុច មួយចំនួនដែលច្បាប់ភូមិបាលបានបញ្ញត្តិអំពីការជួលរយៈពេលវែង មានដូចជាអំឡុងពេលជួលគឺ១៥ឆ្នាំ ឬលើស ហើយកម្មវត្ថុនៃការជួលរយៈពេលវែងគឺអចលនវត្ថុ និងការជួលរយៈពេលវែងបង្កើតជាសិទ្ធិភណ្ឌិក ជា ពិសេសកិច្ចសន្យានៃការជួលអចលនវត្ថុត្រូវបានហៅថាភតិសន្យា ដែលត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងការជួលបន្តត្រូវមានការអនុញ្ញាតពីកម្មសិទ្ធិករ។

១.២.២. ក្រមរដ្ឋប្បវេណី

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីត្រូវបានដាក់ឱ្យអនុវត្តនៅថ្ងៃទី២១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១ តាមរយៈច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្ត ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលនិរាករបទប្បញ្ញត្តិអំពីការជួលអចលនវត្ថុក្នុងជំពូកទី៧ ផ្នែកទី៤ នៃច្បាប់ភូមិបាល។ យោង តាមមាត្រា២៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី និយមន័យនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ចែងថា "សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សំដៅទៅ លើសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុរយៈពេលវែងចាប់ពី១៥(ដប់ប្រាំ)ឆ្នាំ ឡើងទៅ"។[9] ក្នុងន័យនេះ ការជួលរយៈពេលវែង

[5] មាត្រា១០៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល។

[6] មាត្រា១០៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល។

[7] មាត្រា១០៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល។

[8] មាត្រា១០៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល។

[9] មាត្រា២៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ដែលបានបញ្ញត្តិនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលត្រូវបានផ្លាស់ប្តូរមកជា សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលជាសិទ្ធិប្រត្យក្សប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលកើតចេញពីការជួលលើអចលនវត្ថុរយៈពេល១៥ឆ្នាំឡើងទៅ ដូចទៅនឹងការជួលរយៈពេលវែង បើយើងពិនិត្យលើអំឡុងពេលនៃការជួល កម្មវត្ថុនៃការជួល និងសិទ្ធិដែលបង្កើតឡើងពីការជួល។

លក្ខណៈខុសប្លែក គឺនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភតិសន្យាបានបញ្ញត្តិនៅក្នុងគន្ថីទី៥ កិច្ចសន្យាសំខាន់ៗ និងអំពើអនីត្យានុកូល ដែលភតិសន្យាត្រូវចាត់ទុកជាប្រភេទនៃកិច្ចសន្យាសំខាន់ៗ។ ផ្អែកតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី និយមន័យនៃភតិសន្យាគឺជាកិច្ចសន្យាមួយ ដែលភាគីម្ខាងឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ពីវត្ថុណាមួយដោយយកថ្លៃ។[10] ក្នុងន័យនេះ កម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាអាចជាចលនវត្ថុ ឬអចលនវត្ថុ។ ចំណុចនេះមានភាពខុសប្លែកពីច្បាប់ភូមិបាលដែលកំណត់ភតិសន្យា ជាកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុតែប៉ុណ្ណោះ។ ម៉្យាងវិញទៀត យោងតាមមាត្រា៥៩៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភតិសន្យាអចលនវត្ថុដែលមានកំណត់អំឡុងពេលចាប់ពី១៥ ឆ្នាំឡើងទៅ ត្រូវអនុលោមតាមបទប្បញ្ញត្តិសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ផ្អែកតាមខ្លឹមសារនៃនិយមន័យសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និយមន័យភតិសន្យា ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអំឡុងពេលដែលភតិសន្យាមានអត្ថិភាព យើងអាចបកស្រាយថាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបង្កើតតាមរយៈភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងកំណត់អំឡុងពេលចាប់ពី១៥ ឆ្នាំឡើងទៅ។[11] ហេតុនេះហើយ នៅក្នុងជំពូកទី៤ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មាត្រា២៥៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីចែងអំពីការអនុវត្តដូចគ្នាតាមបញ្ញត្តិស្តីពីភតិសន្យា ចំពោះចំណុចដែលមិនបានកំណត់នៅក្នុងជំពូកទី៤ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ នៅក្នុងការបកស្រាយសារណានេះ យើងនឹងធ្វើការបកស្រាយដោយប្រើវាក្យស័ព្ទ "កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍" ជំនួសឱ្យ "ភតិសន្យា" ដើម្បីពុំឱ្យមានការភាន់ច្រឡំជាមួយការជួលរយៈពេលខ្លី និងមានភាពងាយស្រួលក្នុងការអាន និងស្វែងយល់អំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

ជាក់ស្តែង សិទ្ធិសំខាន់មួយដែលត្រូវបានកែប្រែគឺ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចជួលបន្តអចលនវត្ថុជួល ដោយមិនតម្រូវឱ្យមានការអនុញ្ញាតពីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទេ ដែលមានលក្ខណៈខុសពីការជួលរយៈពេលវែងក្នុងច្បាប់ភូមិបាលតម្រូវឱ្យមានការអនុញ្ញាតពីកម្មសិទ្ធិករ ទើបអាចជួលបន្តអចលនវត្ថុនោះបាន។[12] យើងឃើញថាក្រមរដ្ឋប្បវេណីមិនត្រឹមតែកែប្រែវាក្យស័ព្ទដែលប្រើប្រាស់ក្នុងច្បាប់ភូមិបាលទេ ប៉ុន្តែសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចមួយចំនួនក៏មានការកែប្រែ ឬបន្ថែមផងដែរ។ ជាពិសេស ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបញ្ញត្តិលម្អិតលើការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់គូភាគី និងការបញ្ចប់នៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ខុសពីច្បាប់ភូមិបាលដែលយើងនឹងលើកយកបកស្រាយនៅក្នុងចំណុចបន្តបន្ទាប់។

[10] មាត្រា៥៩៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[11] មាត្រា២៤៤ មាត្រា២៤៥ មាត្រា៥៩៦ និងមាត្រា៥៩៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[12] មាត្រា២៥២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ផ្នែកទី២៖ លក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បង្កើតឡើងតាមរយៈភតិសន្យា ហេតុនេះហើយដើម្បីបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមានអានុភាព និងផ្តល់ការការពារពេញលេញចំពោះគូភាគី លុះត្រាតែសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយគោរពតាមលក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងលក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា ទើបសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះមានអានុភាពគតិយុត្ត ដែលបង្កើតជាសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចចំពោះគូភាគីនៃកិច្ចសន្យានោះ។ បន្ថែមពីលើលក្ខខណ្ឌអានុភាព ភាគីនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌតតាំងក្នុងការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដើម្បីបានជាផលប្រយោជន៍របស់គូភាគីក្នុងការអះអាងចំពោះតតិយជននូវសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។

២.១. លក្ខខណ្ឌអានុភាពនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

លក្ខខណ្ឌអានុភាពនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវបានបែងចែកជាពីរលក្ខខណ្ឌគឺ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ និងលក្ខខណ្ឌទម្រង់។ លក្ខខណ្ឌទាំងពីរនេះ ត្រូវបានបកស្រាយផ្អែកតាមបទប្បញ្ញត្តិទូទៅនៃលក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា គឺសមត្ថភាពគូភាគី ការព្រមព្រៀង គ្មានវិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា និងបទប្បញ្ញត្តិដោយឡែករបស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺអំឡុងពេលនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ថ្លៃឈ្នួល ជាពិសេសលក្ខខណ្ឌទម្រង់ដែលកំណត់ត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។

២.១.១. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

លក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានដូចជា៖

ក. សមត្ថភាពគូភាគី

មុននឹងឈានដល់ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សមត្ថភាពគូភាគីជាលក្ខខណ្ឌយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ដែលផ្អែកតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី សមត្ថភាពសំដៅទៅលើសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ និងសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព។

គោលការណ៍សមភាពនៃសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិបានបញ្ញត្តិថា រូបវន្តបុគ្គលគ្រប់រូបមានលក្ខណសម្បត្តិអាចក្លាយជាប្រធាននៃសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចបាន។[13] ប៉ុន្តែ ក្នុងករណីរូបវន្តបុគ្គលជាជនបរទេស នោះសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិនឹងត្រូវកម្រិតតាមរយៈច្បាប់ជាតិ ឬសន្ធិសញ្ញា ឬអនុសញ្ញាអន្តរជាតិ។[14] ជាក់ស្តែង រដ្ឋធម្មនុញ្ញបានកម្រិតសិទ្ធិជនបរទេស មិនអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករលើដីធ្លីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដោយកំណត់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរប៉ុណ្ណោះ ទើបអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករលើដីធ្លីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបាន។[15]

[13] មាត្រា៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[14] មាត្រា៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[15] មាត្រា៤៤ កថាខណ្ឌទី១ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញ ប្រកាសឱ្យប្រើនៅថ្ងៃទី២៤ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ១៩៩៣។

ម្យ៉ាងវិញទៀត ជនបរទេសមិនអនុញ្ញាតឱ្យមានកម្មសិទ្ធិលើជាន់ផ្ទាល់ដី និងជាន់ក្រោមដីទេ ប៉ុន្តែជនបរទេសអាចមានកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិចាប់ពីជាន់ទី១ ឡើងទៅ។[16] នៅក្នុងករណីទាំងពីរនេះ ទោះបីជនបរទេសមិនអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករលើដីធ្លី ឬអគារឡើយ ប៉ុន្តែជនបរទេសអាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើដីធ្លី ឬអគារក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាតាមរយៈសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន។ បន្ថែមពីនេះទៀត រូបវន្តបុគ្គលគ្រប់រូបមានសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិនៅពេលចាប់កំណើត និងបាត់បង់នូវសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិនេះវិញនៅពេលទទួលមរណភាព។[17] ក្នុងន័យនេះ រូបវន្តបុគ្គលគ្រប់រូបដែលរស់រានមានជីវិត មានលក្ខណសម្បត្តិជាប្រធាននៃសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចបាន ដែលអាចទទួលបានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចតាមប្រភពផ្សេងៗដូចជា កិច្ចសន្យា ឬសកម្មភាពឯកតោភាគី ជាអាទិ៍។

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបញ្ញត្តិពីគោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃបុគ្គលឯកជន ដែលបុគ្គលអាចបង្កើតទំនាក់ទំនងគតិយុត្តបាន តាមរយៈឆន្ទៈសេរីរបស់ខ្លួន។[18] ប៉ុន្តែផ្អែកទៅតាមសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ ឆន្ទៈសេរីរបស់បុគ្គលក្នុងការបង្កើតទំនាក់ទំនងគតិយុត្តត្រូវយកមកពិចារណាថា ពិតជាការបង្ហាញឆន្ទៈដោយត្រឹមត្រូវដែរឬទេ។ សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ គឺសំដៅទៅលើសមត្ថភាពដែលអាចយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យបានអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន ហើយបើសិនសកម្មភាពដែលភាគីធ្វើឡើងក្នុងស្ថានភាពដែលមិនអាចយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់ សកម្មភាពនោះអាចលុបចោលបាន។[19] ផ្អែកតាមមាត្រា១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី សកម្មភាព ក្នុងសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈសំដៅទៅលើកិច្ចសន្យា និងសកម្មភាពឯកតោភាគី។ ក្នុងន័យនេះ ឆន្ទៈរបស់បុគ្គលនៅពេលដែលបង្កើតកិច្ចសន្យា ឬសកម្មភាពឯកតោភាគីត្រូវយកមកពិចារណាថា តើបុគ្គលនោះអាចយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យបានអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់ដែលនឹងបង្កើតឡើងដោយកិច្ចសន្យា ឬសកម្មភាពឯកតោភាគីដែលខ្លួនបានបង្ហាញឆន្ទៈបង្កើតឡើងដែរឬទេ។ ក្នុងករណី អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានព្រមព្រៀងជាមួយអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើដីមួយកន្លែង ក្នុងស្ថានភាពដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ស្រវឹងខ្លាំងជោគជាំ ហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនមានតម្រូវការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើដីនោះឡើយ។ ករណីនេះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យបានអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់ដែលបង្កើតឡើងដោយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះទេ ពីព្រោះថាក្នុងស្ថានភាពស្រវឹងធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈរបស់គាត់ ពោលគឺការចុះខ្សោយនៃការយល់ដឹង និងការវិនិច្ឆ័យដែលនាំឱ្យមិនអាចបង្ហាញឆន្ទៈពិតប្រាកដបាននោះទេ។

[16] មាត្រា៦ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ប្រកាសឱ្យប្រើនៅថ្ងៃទី២៤ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១០។

[17] មាត្រា៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[18] មាត្រា៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[19] មាត្រា១៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

មួយវិញទៀត សមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពបានកំណត់ពីការកម្រិតសមត្ថភាពរបស់បុគ្គលដែលមិនមានសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ ក្នុងគោលបំណងការពារសិទ្ធិ និងស្ថិរភាពប្រតិបត្តិការជំនួញ ពីព្រោះថាបើសិនបុគ្គលដែលមិនមានសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈធ្វើសកម្មភាពជាមួយបុគ្គលដទៃទៀត ហើយលុបចោលនូវសកម្មភាពរបស់ខ្លួនវិញ នឹងនាំឱ្យមានការខូចខាតចំពោះផលប្រយោជន៍បុគ្គលដទៃទៀត។ ជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពសំដៅទៅលើអនីតិជន ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ។[20]

អនីតិជន សំដៅទៅលើជនដែលមានអាយុក្រោម ១៨ (ដប់ប្រាំបី) ឆ្នាំ។[21] សកម្មភាពរបស់អនីតិជនដែលបានធ្វើដោយមិនបានទទួលការយល់ព្រមពីអ្នកសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅសម្រាប់អនីតិជន អាចលុបចោលបាន ប៉ុន្តែចំពោះសកម្មភាពទទួលសិទ្ធិ ឬឱ្យរួចផុតពីកាតព្វកិច្ច ឬសកម្មភាពដែលទាក់ទងនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃមិនអាចលុបចោលបានទេ ទោះបីមិនបានទទួលការយល់ព្រមពីអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅសម្រាប់អនីតិជន។[22] ការកម្រិតសមត្ថភាពចំពោះអនីតិជនមិនត្រឹមតែការពារសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍របស់អនីតិជននោះទេ ប៉ុន្តែក៏ជាការត្រៀមលក្ខណសម្បត្តិអនីតិជនដែលនឹងក្លាយជានីតិជន ក្នុងការយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់តាមរយៈការធ្វើសកម្មភាពដែលទាក់ទងនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ ហើយអនីតិជនអាចចាត់ចែងទ្រព្យសម្បត្តិ ឬប្រកបអាជីវកម្មបាន បើសិនមានការអនុញ្ញាតពីអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា និងអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅរបស់អនីតិជនផងដែរ។[23] ក្នុងន័យនេះ ការកម្រិតសមត្ថភាពអនីតិជន គឺជាការការពារ និងត្រៀមលក្ខណសម្បត្តិអនីតិជន ហេតុនេះហើយបើសិនជាអនីតិជនមានលក្ខណសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ អនីតិជនគួរតែមិនត្រូវកម្រិតសមត្ថភាពបន្តទៀតនោះទេ។ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបញ្ញត្តិលក្ខខណ្ឌពិសេសគឺលក្ខខណ្ឌនៃអត្តាធីនភាព ដែលករណីអនីតិជនមានលក្ខណសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ដល់អាយុ១៦ឆ្នាំ និងអាចទ្រទ្រង់ជីវភាពខ្លួនឯងដោយឯករាជ្យបាន អនីតិជនអាចទទួលបានអត្តាធីនភាពដែលចាត់ទុកអនីតិជនបានដល់នីតិភាពតាមរយៈការប្រកាសនូវអត្តាធីនភាពតាមតុលាការ ឬការរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍ដើម្បីជាប្រយោជន៍ដល់អនីតិជនក្នុងការធ្វើសកម្មភាព នៅពេលដែលពិចារណាថាអនីតិជននោះមានសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈហើយ។[24]

[20] មាត្រា១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[21] មាត្រា១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[22] មាត្រា១៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[23] មាត្រា១៩ និងមាត្រា២០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[24] មាត្រា២១ និងមាត្រា២២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ សំដៅទៅលើជនដែលមានសមត្ថភាពតិចតួចពេកក្នុងការយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនដោយសារមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី និងមានការប្រកាសដោយតុលាការ។[25] តុលាការអាចប្រកាសការចាប់ផ្ដើមហិតូបត្ថម្ភលើជននោះបានតាមពាក្យសុំរបស់សាមីខ្លួន សហព័ទ្ធ ញាតិដែលស្ថិតក្នុង ៤(បួន) ថ្នាក់ អ្នកអាណាព្យាបាល អ្នកត្រួតពិនិត្យអ្នកអាណាព្យាបាល មេឃុំ ឬចៅសង្កាត់នៃលំនៅឋានជននោះ ឬតំណាងអយ្យការ។ ជាគោលការណ៍ ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភអាចធ្វើសកម្មភាពទាក់ទងនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃដោយមិនចាំបាច់មានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈឡើយ ប៉ុន្តែសកម្មភាពមួយចំនួនដែលបានកំណត់ក្នុងមាត្រា៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភត្រូវមានការយល់ព្រមក្នុងការធ្វើសកម្មភាពទាំងនោះពីហិតូបត្ថម្ភកៈ បើពុំដូច្នោះទេសកម្មភាពនោះអាចលុបចោលដោយសាមីខ្លួន ឬហិតូបត្ថម្ភកៈបាន។

ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ សំដៅទៅលើជនដែលស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពជានិរន្តរ៍ ដែលខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យបានដោយសារតែមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី។[26] ក្នុងន័យនេះ ស្ថានភាពវិបត្តិស្មារតីជានិរន្តរ៍សំដៅដល់ករណីដូចជា ជនដែលមិនអាចទិញឥវ៉ាន់ប្រចាំថ្ងៃដោយខ្លួនឯងបាន ហើយចាំបាច់ត្រូវមានអ្នកតំណាងក្នុងការធ្វើកិច្ចការ ជនដែលធ្លាក់ក្នុងស្ថានភាពជាមនុស្សរុក្ខជាតិ និងជនដែលមិនអាចវិនិច្ឆ័យពីជីវិតរស់នៅប្រចាំថ្ងៃដូចជាឈ្មោះ គ្រួសារ និងទីកន្លែងដែលខ្លួនរស់នៅ ជាអាទិ៍។ តុលាការអាចប្រកាសការចាប់ផ្ដើមអាណាព្យាបាលទូទៅលើជននោះបានតាមពាក្យសុំរបស់សាមីខ្លួន សហព័ទ្ធ ញាតិដែលស្ថិតក្នុង ៤(បួន) ថ្នាក់ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន អ្នកត្រួតពិនិត្យអ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ហិតូបត្ថម្ភកៈ មេឃុំ ឬចៅសង្កាត់នៃលំនៅឋានជននោះ ឬតំណាងអយ្យការ ប៉ុន្តែតុលាការមិនអាចប្រកាសអំពីការចាប់ផ្ដើមអាណាព្យាបាលទូទៅលើជនដែលមិនទាន់មានអាយុ ១៥ (ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំ នៅពេលមានពាក្យសុំទេ។ ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅអាចធ្វើសកម្មភាពដែលទាក់ទងនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ ដោយមិនមានការយល់ព្រមពីអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅ និងមិនអាចលុបចោលបានទេ ប៉ុន្តែរាល់សកម្មភាពផ្សេងទៀតដែលជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅបានធ្វើអាចលុបចោលបាន ដោយសាមីខ្លួន ឬអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅ។[27] មួយវិញទៀតជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅជាជនដែលស្ថិតក្នុងស្ថានភាពវិបត្តិស្មារតីជានិរន្តរ៍ ហេតុនេះហើយទោះបីជាមានការយល់ព្រមពីអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅ ឱ្យជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅធ្វើសកម្មភាពអ្វីមួយក៏ដោយក៏សកម្មភាពនោះអាចលុបចោលបានដែរ ដោយពិចារណាស្ថានភាពស្មារតីរបស់ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ គឺជននោះមិនអាចធ្វើសកម្មភាពតាមការរំពឹងទុកជាមុនបានទេ។

[25] មាត្រា២៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[26] មាត្រា២៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[27] មាត្រា២៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

សរុបមក លក្ខខណ្ឌសមត្ថភាពគូភាគីនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវពិនិត្យលើសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ និងសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពរបស់គូភាគី។ ក្នុងន័យនេះ គូភាគីត្រូវតែរស់រានមានជីវិត ទើបអាចជាប្រធាននៃសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចបាន ហើយនៅពេលដែលធ្វើកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គូភាគីត្រូវមានការយល់ដឹង និងការវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់បាន ដោយមិនស្ថិតក្នុងស្ថានភាពស្រវឹង ប្រើប្រាស់ថ្នាំញៀន វង្វេងស្មារតី ជាអាទិ៍ ជាពិសេសគូភាគីត្រូវតែជាសមត្ថជន ដែលមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យា។ បើសិនគូភាគីជាជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព នោះតម្រូវឱ្យមានការយល់ព្រមជាមុនដើម្បីធ្វើកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ជាក់ស្តែង កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចមានវ័យចាស់ជរា និងបញ្ហាស្មារតី ជាជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព ដែលទាមទារឱ្យមានការយល់ព្រមជាមុនពីហិតូបត្ថម្ភកៈ ឬអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅ អាស្រ័យលើស្ថានភាពស្មារតីរបស់គាត់ ទើបអាចបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមានអានុភាពជាមួយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន ឬអាចជ្រើសរើសអ្នកតំណាង ដើម្បីចាត់ចែងការបង្កើតកិច្ចសន្យានេះបាន។

ខ. ការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី

កិច្ចសន្យា គឺជាកិរិយាដែលបុគ្គលពីរនាក់ ឬច្រើននាក់មានឆន្ទៈត្រូវគ្នាព្រមបង្កើត កែប្រែ ឬរំលត់នូវកាតព្វកិច្ច។[28] ជាគោលការណ៍ កិច្ចសន្យាមានអានុភាពដោយសារសំណើ និងស្វីការត្រូវគ្នា។[29] ក្នុងន័យនេះ ការបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវគ្នាក្នុងកិច្ចសន្យា សំដៅទៅលើសំណើ និងស្វីការត្រូវគ្នា ទើបកិច្ចសន្យាមានអានុភាព។

សំណើ គឺជាការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយមានឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយនឹងចំណងគតិយុត្តក្នុងករណីដែលមានស្វីការរបស់ភាគីម្ខាងទៀតចំពោះសំណើនោះ។[30] សំណើ ត្រូវមានអានុភាពនៅពេលដែលសំណើនោះបានដល់ភាគីម្ខាងទៀត ប៉ុន្តែសំណើមិនមានអានុភាពឡើយ ប្រសិនបើដំណឹងអំពីការដកសំណើវិញដល់ភាគីម្ខាងទៀតនៅពេលព្រមគ្នានឹងពេលសំណើដល់ ឬមុនពេលសំណើដល់។[31] សំណើ ត្រូវបានបែងចែកជាពីរប្រភេទគឺ សំណើដែលមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ និងសំណើដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ។ សំណើដែលមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ គឺជាសំណើដែលអ្នកស្នើកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ភាគីម្ខាងទៀតផ្តល់ស្វីការចំពោះសំណើនោះ។[32] បើសិនជាមិនមានការកំណត់ពីថ្ងៃចាប់ផ្តើមនៃអំឡុងពេលរបស់សំណើ នោះសំណើត្រូវគិតចាប់ពីថ្ងៃដែលជូនដំណឹងអំពីសំណើ។ អ្នកស្នើមិនអាចដក

[28] មាត្រា៣១១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។
[29] មាត្រា៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។
[30] មាត្រា៣៣៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។
[31] មាត្រា៣៣៧ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។
[32] មាត្រា៣៣៨ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

សំណើខ្លួនវិញបានទេក្នុងអំឡុងពេលកំណត់សម្រាប់ស្វីការ ប៉ុន្តែក្នុងករណីអំឡុងពេលដែលបានកំណត់ត្រូវបានកន្លងផុត សំណើនោះនឹងត្រូវបាត់បង់អានុភាពដោយស្វ័យប្រវត្តិ និងករណីដែលដំណឹងអំពីការបដិសេធសំណើបានមកដល់អ្នកស្នើក្នុងអំឡុងពេលកំណត់សម្រាប់ស្វីការ សំណើនោះក៏ត្រូវបាត់បង់អានុភាពផងដែរ។[33] ចំពោះសំណើដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការមានពីររូបភាពគឺ ភាគីកំពុងនិយាយគ្នា និងភាគីដែលមិននិយាយគ្នា។ ក្នុងរូបភាពដែលភាគីកំពុងនិយាយគ្នា អាចជាការនិយាយគ្នាផ្ទាល់ ឬតាមទូរស័ព្ទ ឬតាមមធ្យោបាយណាមួយដែលអាចឆ្លើយឆ្លងគ្នាភ្លាមៗបាន ប្រសិនបើភាគីទទួលសំណើមិនបានយល់ព្រមភ្លាមៗទេ សំណើនោះត្រូវបាត់បង់អានុភាព។ ចំពោះករណីដែលភាគីមិននិយាយគ្នា អ្នកស្នើត្រូវទុកពេលសមរម្យឱ្យអ្នកទទួលសំណើផ្តល់ស្វីការ ហើយមិនអាចដកសំណើក្នុងអំឡុងពេលសមរម្យនោះបានឡើយ។ ជាក់ស្តែង កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុដាក់ផ្លាកសញ្ញាជួលអគារ ឬដីធ្លី ដោយមានលេខទំនាក់ទំនង ឬផ្សព្វផ្សាយពីការជួលតាមរយៈភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យតាមបណ្តាញព័ត៌មានផ្សេងៗ។ តើការដាក់ផ្លាកសញ្ញា ឬការផ្សព្វផ្សាយតាមភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យជាសំណើដែរឬទេ? ផ្អែកតាមនិយមន័យនៃសំណើ អ្នកស្នើត្រូវមានឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយនឹងចំណងគតិយុត្ត ក្នុងករណីទទួលបានស្វីការចំពោះសំណើ ប៉ុន្តែការដាក់ផ្លាកសញ្ញា ឬការផ្សព្វផ្សាយតាមរយៈភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យមិនមានឆន្ទៈរបស់អ្នកស្នើក្នុងការភ្ជាប់ខ្លួននឹងចំណងគតិយុត្តទៅនឹងភាគីណាមួយឡើយ ដែលគ្រាន់តែជាការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈឱ្យបានដឹងអំពីការដាក់ជួលអចលនវត្ថុប៉ុណ្ណោះ យើងអាចបកស្រាយថា ការដាក់ផ្លាកសញ្ញា ឬការផ្សព្វផ្សាយតាមភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យមិនមែនជាសំណើទេ តែការផ្សព្វផ្សាយនេះជាការអញ្ជើញឱ្យដាក់សំណើ។ សាធារណជនដែលបានឃើញផ្លាកសញ្ញា ឬការផ្សព្វផ្សាយតាមភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យ អាចទាក់ទងសួរនាំព័ត៌មាន និងដាក់សំណើដោយបញ្ជាក់ពីឆន្ទៈក្នុងការជួលក្នុងតម្លៃឈ្នួលនិងអំឡុងពេលជួលជាក់លាក់ទៅកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនទ្រព្យ ឬតាមរយៈភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យបាន។

ស្វីការ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលអ្នកទទួលសំណើយល់ព្រមចំពោះសំណើនោះ។[34] ចំពោះអានុភាពនៃស្វីការ គឺស្វីការមានអានុភាពនៅពេលដែលស្វីការនោះបានដល់អ្នកស្នើ ប៉ុន្តែស្វីការនឹងមិនមានអានុភាពទេ ប្រសិនបើដំណឹងអំពីការដកស្វីការវិញដល់អ្នកស្នើ នៅពេលព្រមគ្នានឹងពេលស្វីការដល់ ឬមុនពេលស្វីការដល់។[35] ក្នុងករណីអ្នកទទួលសំណើបានធ្វើស្វីការទៅអ្នកស្នើដោយដាក់លក្ខខណ្ឌលើសំណើ ឬកែប្រែសារធាតុផ្សេងនៃសំណើ ស្វីការនេះមិនត្រូវក្លាយជាស្វីការសុពលទេ តែស្វីការនេះមានអានុភាពជាសំណើថ្មី ហើយកិច្ចសន្យាត្រូវ

[33] មាត្រា៣៣៨ កថាខណ្ឌទី២ និងកថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[34] មាត្រា៣៣៧ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[35] មាត្រា៣៣៧ កថាខណ្ឌទី៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

កើតឡើងនៅពេលអ្នកធ្វើសំណើដើម ធ្វើស្វីការចំពោះសំណើថ្មីនេះ។[36] ចំពោះករណីនេះ ប្រសិនជាមានបុគ្គលណាមួយទាក់ទងទៅកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុ ដោយធ្វើសំណើជួលក្នុងតម្លៃឈ្នួលបីម៉ឺនដុល្លារក្នុងមួយខែ ប៉ុន្តែកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុបានផ្ដល់ដំណឹងទៅបុគ្គលនោះវិញ ថាខ្លួនព្រមជួលអចលនវត្ថុនោះក្នុងតម្លៃប្រាំម៉ឺនដុល្លារក្នុងមួយខែ ការផ្ដល់ដំណឹងនេះមិនមែនជាស្វីការសុពលទេ តែការជូនដំណឹងនេះគឺជាសំណើថ្មីទៅបុគ្គលនោះវិញ ប្រសិនបើបុគ្គលនោះធ្វើស្វីការចំពោះសំណើថ្មីដែលកំណត់ថ្លៃឈ្នួលប្រាំម៉ឺនដុល្លារក្នុងមួយខែ ទើបកិច្ចសន្យារវាងកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុ និងបុគ្គលនោះត្រូវបានបង្កើតឡើង។

ជារួមមក នៅពេលដែលកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុដាក់ផ្លាកសញ្ញាជួល ឬផ្សព្វផ្សាយតាមរយៈភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យ គឺជាការអញ្ជើញឱ្យដាក់សំណើ ដែលបុគ្គលណាក៏អាចធ្វើសំណើទៅកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុ ឬភ្នាក់ងារអចលនទ្រព្យ។ ក្នុងករណី កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុទទួលសំណើជួលក្នុងតម្លៃឈ្នួលបីម៉ឺនដុល្លារក្នុងមួយខែ កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុអាចធ្វើស្វីការ ឬបដិសេធចំពោះសំណើនោះបាន។ កម្មសិទ្ធិករក៏អាចកែប្រែនូវសារធាតុនៃសំណើដោយព្រមជួលក្នុងតម្លៃឈ្នួលប្រាំម៉ឺនដុល្លារវិញ ដែលការកែប្រែនេះបង្កើតបានជាសំណើថ្មីវិញទៅបុគ្គលនោះ។ បុគ្គលដែលទទួលសំណើថ្មី ដែលកំណត់ថ្លៃឈ្នួលប្រាំម៉ឺនដុល្លារក្នុងមួយខែ អាចធ្វើស្វីការ ឬបដិសេធទៅលើសំណើថ្មីនោះបាន ហើយបុគ្គលនោះក៏អាចធ្វើការដាក់លក្ខខណ្ឌ ឬកែប្រែសារធាតុសំណើបង្កើតជាសំណើថ្មីទៅកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុវិញបានដែរ។ បើសំណើ និងស្វីការរបស់កម្មសិទ្ធិករ និងបុគ្គលនោះត្រូវគ្នា នោះលក្ខខណ្ឌព្រមព្រៀងត្រូវបានបំពេញក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនទាន់ត្រូវបានបង្កើតឡើយ។ ដោយហេតុថា បទប្បញ្ញត្តិដោយឡែកដូចជា លក្ខខណ្ឌទម្រង់ដែលកំណត់ឱ្យធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ជាអាទិ៍ ត្រូវយកមកអនុវត្តបន្ថែម ទើបកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអានុភាព។

គ. គ្មានវិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ

ជាគោលការណ៍ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលមានអានុភាពត្រូវការសំណើ និងស្វីការត្រូវគ្នា ប៉ុន្តែប្រសិនបើភាគីណាមួយបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានវិការៈ កិច្ចសន្យានោះអាចលុបចោលវិញបាន។ ភាគីអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន បើការបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានវិការៈដោយសារការភាន់ច្រឡំ ការឆបោក ការគម្រាមកំហែង ព័ត៌មានមិនពិត ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព និងអំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ។[37] កិច្ចសន្យាដែលអាចលុបចោលបានមានសុពលភាព រហូតដល់ពេលអ្នកដែលមានសិទ្ធិលុបចោល លុបចោលកិច្ចសន្យានោះ។[38] កិច្ចសន្យានោះត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈតាំងពីដំបូង នៅពេលដែលអ្នកមានសិទ្ធិលុបចោល បានលុបចោល

[36] មាត្រា៣៤២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[37] មាត្រា៣៤៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[38] មាត្រា៣៥៨ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

កិច្ចសន្យានោះ។[39] ក្នុងន័យនេះ កិច្ចសន្យាមានសុពលភាពទោះបីជាការបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈក៏ដោយ ប៉ុន្តែការលុបចោលគឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈបដិសេធនូវអានុភាពនោះ ដែលធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យានោះមោឃៈតាំងពីដំបូងវិញ។ ការលុបចោល គឺជាសកម្មភាពឯកតោភាគី ដែលការលុបចោលមានអានុភាពនៅពេលដែលការជូនដំណឹងពីការលុបចោលនោះបានដល់ភាគីម្ខាងទៀត។ [40] មួយវិញទៀត អ្នកដែលមានសិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យាបានគឺជនដែលបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានវិការៈ ឬអ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់របស់ជននោះ។ អាជ្ញាយុកាលនៃការរំលត់សិទ្ធិលុបចោល និងសិទ្ធិទាមទារឱ្យសងសេចក្តីចម្រើនដោយឥតហេតុដែលកើតឡើងដោយសារការលុបចោលនោះ មានរយៈពេល ៣ ឆ្នាំ ចាប់តាំងពីពេលដែលខ្លួនក្លាយទៅជាអ្នកដែលអាចផ្តល់សច្ចានុមតិ។[41] ក្នុងន័យនេះ បើសិនជាបុគ្គលក្លាយជាអ្នកដែលអាចផ្តល់សច្ចានុមតិមិនបានអនុវត្តសិទ្ធិលុបចោល ឬទាមទារឱ្យសងផ្អែកតាមសេចក្តីចម្រើនដោយឥតហេតុនៅក្នុងរយៈពេល ៣ ឆ្នាំនោះទេ សិទ្ធិលុបចោល និងសិទ្ធិទាមទារឱ្យសងផ្អែកតាមសេចក្តីចម្រើនដោយឥតហេតុរបស់បុគ្គលនោះនឹងត្រូវរំលត់។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីហួសអំឡុងពេល ១០ ឆ្នាំ ចាប់តាំងពីកាលបរិច្ឆេទនៃកិច្ចសន្យានោះ សិទ្ធិលុបចោលនោះក៏ត្រូវបានរំលត់ដែរ។[42]

គ.១. ការភាន់ច្រឡំ

ការភាន់ច្រឡំ មានន័យថា នៅក្នុងករណីដែលអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ បានធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈ ដែលមានលក្ខណៈខុសគ្នាទៅនឹងឆន្ទៈពិតរបស់ខ្លួន ហើយគេក៏មិនបានដឹងអំពីភាពខុសគ្នានេះ នៅពេលដែលគេធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈឡើយ។ ការភាន់ច្រឡំមានបីករណីគឺ ការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា ការភាន់ច្រឡំទៅលើចំណុចនៃកិច្ចសន្យាដែលភាគីយល់ឃើញថាសំខាន់ និងការភាន់ច្រឡំដោយភាគីទាំងសងខាង។

បើកិច្ចសន្យាធ្វើឡើងដោយ ភាគីម្ខាងមានការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា ខណៈដែលភាគីម្ខាងទៀត បានស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពដែលអាចដឹងបានអំពីការភាន់ច្រឡំនោះ កិច្ចសន្យាអាចត្រូវលុបចោលបាន ដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា។ [43] ទោះបីជាក្រមរដ្ឋប្បវេណីមិនមានការកំណត់ច្បាស់លាស់អំពីចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា ប៉ុន្តែយើងអាចបកស្រាយអំពីចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា ផ្អែកតាមប្រភេទនៃកិច្ចសន្យានីមួយៗ។ ជាក់ស្តែង ចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍សំដៅទៅលើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាគឺទីតាំង ឬទំហំអចលនវត្ថុ តម្លៃឈ្នួល ឬអំឡុងពេលជួល ជាអាទិ៍។

[39] មាត្រា៣៥៨ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[40] មាត្រា៣៦០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[41] មាត្រា៣៦៣ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[42] មាត្រា៣៦៣ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[43] មាត្រា៣៤៦ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ចំពោះកិច្ចសន្យាធ្វើឡើងដោយ ភាគីម្ខាងមានការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចនៃកិច្ចសន្យាដែលខ្លួនយល់ឃើញថាសំខាន់ ឬចំណុចនៃកិច្ចសន្យាដែលខ្លួនយល់ថាសំខាន់នៅក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា នោះអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន ដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈការភាន់ច្រឡំទៅលើចំណុចនៃកិច្ចសន្យាដែលភាគីយល់ឃើញថាសំខាន់។[44] ចំណុចនៃកិច្ចសន្យាដែលភាគីយល់ឃើញថាសំខាន់ មិនមែនជាចំណុចសំខាន់សម្រាប់ភាគីទាំងសងខាងទេ គឺជាចំណុចដែលមានសារៈសំខាន់សម្រាប់តែភាគីម្ខាងតែប៉ុណ្ណោះ ហើយអាចមិនទាក់ទងនឹងកម្មវត្ថុចម្បងនៃកិច្ចសន្យា។ ក្នុងករណី អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានព្រមព្រៀងជួលអគារមួយកន្លែង ដែលខ្លួនគិតថាជាអគារសាងសង់ឡើងដោយស្ថាបត្យករល្បីឈ្មោះមួយរូប សម្រាប់ធ្វើជាសារៈមន្ទីរបង្ហាញពីស្នាដៃរបស់ស្ថាបត្យកររូបនោះ ប៉ុន្តែក្រោយពីជួលអគារនោះ ទើបខ្លួនបានដឹងថាអគារនោះសាងសង់ឡើងដោយស្ថាបត្យកររូបផ្សេងខុសពីអ្វីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានដឹង។ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបង្ហាញឆន្ទៈបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដោយមានការភាន់ច្រឡំទៅលើស្ថាបត្យករដែលសាងសង់អគារនោះ ដែលចំណុចនេះ ជាចំណុចដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍យល់ថាសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ជាហេតុនាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន។

ក្នុងករណីដែលកិច្ចសន្យាបង្កើតឡើងដោយមានការភាន់ច្រឡំដោយភាគីទាំងសងខាង អំពីចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា ឬចំណុចនៃកិច្ចសន្យាដែលខ្លួនយល់ឃើញថាសំខាន់ ឬចំណុចដែលភាគីទាំងសងខាងយល់ឃើញថាសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ទោះបីជាភាគីម្ខាងមិនមានលទ្ធភាពអាចដឹងអំពីការភាន់ច្រឡំរបស់ភាគីម្ខាងទៀតក៏ដោយ ភាគីដែលបង្ហាញឆន្ទៈអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន ដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈការភាន់ច្រឡំដោយភាគីទាំងសងខាង។[45]

គ.២. ការឆបោក

ការឆបោក មានន័យថា បុគ្គលណាម្នាក់ ឬតតិយជនបានប្រើមធ្យោបាយឆបោក នាំឱ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមានការភាន់ច្រឡំ បង្ហាញឆន្ទៈខុសពីឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ខ្លួន និងមិនដឹងពីភាពខុសគ្នានៅពេលបង្ហាញឆន្ទៈឡើយ។ ការឆបោកមានពីរករណីគឺ ការឆបោកដោយភាគីម្ខាង និងការឆបោកដោយតតិយជន។

ប្រសិនបើភាគីនៃកិច្ចសន្យាប្រើមធ្យោបាយឆបោក នាំឱ្យភាគីម្ខាងទៀតបង្ហាញឆន្ទៈខុសពីឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ខ្លួន នោះអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន ដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈការឆបោកដោយភាគីម្ខាង។[46] ជាក់ស្តែង អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ប្រកាសអំពីការដាក់ជួលដីមានសក្តានុពលខ្លាំង

[44] មាត្រា៣៤៦ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[45] មាត្រា៣៤៦ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[46] មាត្រា៣៤៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

សម្រាប់ធ្វើពាណិជ្ជកម្មបានគ្រប់មុខ ដែលនាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជឿជាក់ និងបានជួលដីមួយកន្លែងនោះក្នុងគោលបំណងសាងសង់សណ្ឋាគារ ប៉ុន្តែនៅពេលចាប់ផ្ដើមសាងសង់សណ្ឋាគារ ទើបអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានដឹងថាទីតាំងរបស់ដីនេះតែងតែជំនន់លិចទឹករយៈពេលរាប់ខែរៀងរាល់ឆ្នាំ ដែលជាហេតុមិនអាចធ្វើពាណិជ្ជកម្ម និងមិនមានសក្ដានុពលដូចដែលអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានប្រកាស និងបញ្ចុះបញ្ចូលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឡើយ។ ដូចនេះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន ដោយសារការបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈការឆបោកដោយភាគីម្ខាង។

ចំពោះការឆបោកដោយតតិយជន គឺតតិយជនប្រើមធ្យោបាយឆបោក នាំឱ្យភាគីម្ខាងបង្ហាញឆន្ទៈខុសពីឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ខ្លួន ហើយភាគីម្ខាងទៀតបានដឹង ឬអាចដឹងអំពីការឆបោក នោះអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន ដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈការឆបោកដោយតតិយជន។[47] ក្នុងករណីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចង់ជួលដីរបស់ខ្លួន ហើយដឹងថាមានតតិយជនដែលជាកម្មសិទ្ធិករនៃដីក្បែរខ្លួនបានប្រើមធ្យោបាយឆបោក ដោយបញ្ចុះបញ្ចូល និងផ្សព្វផ្សាយថាទីតាំងដីរបស់ខ្លួនជាតំបន់នឹងមានការអភិវឌ្ឍឆាប់ៗ នាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានព្រមព្រៀងជួលដីពីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្រោមហេតុផលជឿជាក់ថាទីតាំងដីនោះនឹងមានការអភិវឌ្ឍឆាប់ៗមែន ប៉ុន្តែក្រោយមកអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏បានដឹងថាការបញ្ចុះបញ្ចូល និងការផ្សាយរបស់តតិយជនជាការឆបោក ដើម្បីឱ្យខ្លួនជួលដីនៅតំបន់នោះ។ តតិយជនបានប្រើមធ្យោបាយឆបោកលើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានដឹងអំពីការឆបោកនេះ ដូចនេះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន ដោយហេតុថាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈការឆបោកដោយតតិយជន។

គ.៣. ការគម្រាមកំហែង

ការគម្រាមកំហែង សំដៅទៅលើករណីដែលអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ បានបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួន ដែលផ្ទុយនឹងគោលបំណងរបស់ខ្លួន ដោយសារមានការភ័យខ្លាចភាគីម្ខាងទៀត ឬតតិយជន។[48] ការគម្រាមកំហែងអាចបង្កឡើងដោយភាគីម្ខាងទៀត ឬតតិយជន ដែលក្នុងករណីទាំងពីរនេះ អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន។ ជាការពិតណាស់ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរងការគម្រាមកំហែងក្នុងស្ថានភាពមួយចំនួនពីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬតតិយជន ឱ្យព្រមព្រៀងជួលអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនក្នុងតម្លៃទាប ដែលការព្រមព្រៀងនេះគឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈដោយការគម្រាមកំហែង។ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលបានបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈ អាចលុបចោលកិច្ចសន្យាដែលខ្លួនធ្វើឡើងដោយសារការគម្រាមកំហែងនោះបាន។

[47] មាត្រា៣៤៧ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[48] មាត្រា៣៥០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

គ.៤. ពត៌មានមិនពិត

ពត៌មានមិនពិត គឺជាហេតុលើកឡើងដោយភាគី សម្រាប់ជាមូលដ្ឋាននៅក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា គឺខុសពីការពិត ហើយភាគីដែលលើកឡើងពីហេតុនោះមិនបានដឹងថាហេតុដែលគាត់លើកឡើងមិនមែនជាការពិតទេ។[49] ម៉្យាងវិញទៀត បើអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបានដឹងថាហេតុនោះមិនមែនជាការពិត នោះអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈក៏មិនបង្ហាញឆន្ទៈព្រមព្រៀងដែរ។ យើងឃើញថាស្ថានភាពមួយចំនួន អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានទទួលដំណឹងដែលបានមកពីការនិយាយតៗគ្នាអំពីគម្រោងអភិវឌ្ឍនៅលើតំបន់របស់ដីគាត់ ដែលគាត់ជឿជាក់ថាជាការពិតពីព្រោះដំណឹងនោះត្រូវបានដឹងឮ និងផ្សព្វផ្សាយពេញតំបន់នោះ ហេតុនេះហើយគាត់ប្រាប់ពីដំណឹងនេះទៅអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បង្ហាញឆន្ទៈព្រមព្រៀងជួលដីរបស់គាត់។ ក្រោយមក អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានដឹងថាតំបន់ដីនេះមិនមានគម្រោងអភិវឌ្ឍអ្វីឡើយ។ ចំណុចនេះ ដំណឹងអំពីគម្រោងអភិវឌ្ឍលើដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍គឺជាមូលដ្ឋានក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ហើយដំណឹងនេះជាហេតុដែលបានលើកឡើងដោយអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនដឹងថាដំណឹងនេះមិនពិតឡើយ។ ប៉ុន្តែអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបង្ហាញឆន្ទៈព្រមព្រៀងផ្អែកលើដំណឹងមិនពិតនេះ ជាហេតុនាំឱ្យមានការបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈដោយពត៌មានមិនពិត។ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចលុបចោលកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើដីនោះបាន។

សរុបមក លក្ខណៈនៃការភាន់ច្រឡំ ការឆបោក ការគម្រាមកំហែង និងពត៌មានមិនពិត មានលក្ខណៈស្រដៀងគ្នា ប៉ុន្តែយើងអាចបែងចែកឱ្យច្បាស់លាស់ដោយពិនិត្យលម្អិតលើវិការៈនីមួយៗបានដោយ ការភាន់ច្រឡំ គឺភាគីជាអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយការភាន់ច្រឡំដោយខ្លួនឯង រីឯ ការឆបោក ការគម្រាមកំហែង និងពត៌មានមិនពិត គឺភាគីដែលជាអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបានបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតប្រាកដដោយសារភាគីម្ខាងទៀត ឬតតិយជន។ ការឆបោក និងពត៌មានមិនពិត មានលក្ខណៈខុសគ្នាត្រង់ការឆបោក គឺភាគីម្ខាងទៀតបានដឹងអំពីមធ្យោបាយឆបោកដែលខ្លួន ឬតតិយជនធ្វើដើម្បីទទួលការបង្ហាញឆន្ទៈ។ ចំណែកឯ ពត៌មានមិនពិត គឺភាគីម្ខាងទៀតមិនបានដឹងឡើយថាពត៌មានដែលខ្លួនលើកឡើងជាពត៌មានមិនពិត តែពត៌មាននោះនាំឱ្យមានការបង្ហាញឆន្ទៈ។ ប្រសិនបើ ភាគីម្ខាងទៀតបានដឹងថាពត៌មានមិនពិតដែលខ្លួនលើកឡើងជាពត៌មានមិនពិត នោះត្រូវចាត់ទុកជាការឆបោក។ ចំពោះការគម្រាមកំហែង គឺភាគីម្ខាងទៀត ឬតតិយជន ធ្វើការគម្រាមកំហែងលើអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈឱ្យបង្ហាញឆន្ទៈខុសពីឆន្ទៈរបស់គាត់ ដែលវិការៈនេះមានភាពងាយស្រួលក្នុងការកំណត់។

គ.៥. ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព

ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព សំដៅទៅលើករណីដែលភាគីម្ខាងបានធ្វើកិច្ចសន្យាដោយឆ្លៀតឱកាស

[49] មាត្រា៣៤៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ដែលភាគីម្ខាងទៀតកំពុងជួបប្រទះនូវការលំបាកផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬសង្គម ឬបានប្រើដោយមិនត្រឹមត្រូវនូវស្ថានភាពផ្សេងទៀត ដែលភាគីម្ខាងទៀតមិនអាចប្រឆាំងបាន។[50] ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពមានលក្ខណៈខុសគ្នាពីការគម្រាមកំហែង ដោយហេតុថាការគម្រាមកំហែងប្រើវិធានការបង្ខំឱ្យភាគីម្ខាងទៀតបង្ហាញឆន្ទៈផ្ទុយពីឆន្ទៈខ្លួន ប៉ុន្តែការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព គឺឆ្លៀតឱកាសស្ថានភាពទន់ខ្សោយរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈឱ្យបង្ហាញឆន្ទៈផ្ទុយពីឆន្ទៈខ្លួន។ ក្នុងករណីនេះ បុគ្គលិកក្រុមហ៊ុនមើលឃើញពីសក្តានុពលបើកហាងកាហ្វេនៅជិតក្រុមហ៊ុនរបស់ខ្លួន ក៏បានស្វែងរកទីតាំងដើម្បីជួល ដែលនៅពេលប្រធានរបស់បុគ្គលិកនោះបានដឹងអំពីរឿងនេះក៏ប្រាប់បុគ្គលិកនោះឱ្យទៅជួលទីតាំងខ្លួន។ ដោយបុគ្គលិកមានការភ័យខ្លាចបាត់បង់ការងាររបស់ខ្លួន ប្រសិនបើមិនជួលទីតាំងនោះតាមការណែនាំ ក៏សម្រេចចិត្តជួលទីតាំងរបស់ប្រធាននោះ។ ដូចនេះ បុគ្គលិកក្រុមហ៊ុនបានបង្ហាញឆន្ទៈក្នុងស្ថានភាពទន់ខ្សោយ ដោយប្រធាននោះឆ្លៀតឱកាសលើស្ថានភាពផ្អែកលើឋានៈរបស់ខ្លួន នាំឱ្យបុគ្គលិកក្រុមហ៊ុនបង្ហាញឆន្ទៈផ្ទុយពីឆន្ទៈរបស់ខ្លួន ដែលបុគ្គលិកនោះអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបានដោយសារការបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈដោយការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព។

គ.៦. អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ

អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ សំដៅទៅលើករណីដែលភាគីម្ខាងបានធ្វើកិច្ចសន្យាដោយឆ្លៀតឱកាសដែលភាគីម្ខាងទៀតកំពុងជួបប្រទះការលំបាកខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬភាពល្ងង់ខ្លៅ ឬខ្វះបទពិសោធន៍ ហើយបានកេងយកចំណេញយ៉ាងសន្ធឹកសន្ធាប់ពីកិច្ចសន្យានោះ។[51] លក្ខណៈខុសគ្នារវាងការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព និងអំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ គឺអំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុមិនត្រឹមតែឆ្លៀតឱកាសលើស្ថានភាពនោះទេ ប៉ុន្តែទទួលបានចំណេញច្រើនពីកិច្ចសន្យា។ ក្នុងករណីនេះ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឆ្លៀតឱកាសពេលដែលឃើញអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនមានបទពិសោធន៍ក្នុងការជួលពីមុនមក និងមិនដឹងពីតម្លៃទីផ្សារ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទាមទារថ្លៃឈ្នួលខ្ពស់ជាងទីផ្សារជាច្រើនដង។ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានដឹងក៏ព្រមព្រៀងជួលទាំងថ្លៃឈ្នួលថ្លៃជាងទីផ្សារជាច្រើនដង។ ដូចនេះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន ដោយការបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈដោយអំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ។

ឃ. កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា

ទោះបីជាការបង្កើតកិច្ចសន្យាធ្វើឡើងតាមរយៈឆន្ទៈព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីក៏ដោយ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចផ្ទុយនឹងច្បាប់ ឬភាពត្រឹមត្រូវនៅក្នុងសង្គមទេ។ អនុលោមតាមមាត្រា៣៥៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី អត្ថន័យ

[50] មាត្រា៣៤៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[51] មាត្រា៣៥១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

នៃមោឃភាព បានចែងថា ប្រសិនបើ អត្ថន័យនៃសកម្មភាពផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ ឬផ្ទុយនឹងទម្រង់ដែលត្រូវបានទាមទារឱ្យមាន ដោយក្រមនេះ ឬច្បាប់ផ្សេង ជនណាក៏អាចអះអាងនូវមោឃភាពនៃកិច្ចសន្យានោះបាន។ ក្នុងន័យនេះ ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតឡើងមានកម្មវត្ថុផ្ទុយនឹងច្បាប់ ឬផ្ទុយនឹងសណ្តាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ ឬផ្ទុយនឹងទម្រង់ដែលត្រូវបានទាមទារ ដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឬច្បាប់ផ្សេង នោះកិច្ចសន្យាអាចត្រូវមោឃៈបានជនណាក៏ដោយ។ ក្នុងករណីនេះ ប្រសិនបើអគារជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានប្រើប្រាស់សម្រាប់កន្លែងលេងល្បែងខុសច្បាប់ ឬកន្លែងខារ៉ាអូខេបង្កប់សេវាកម្មពេស្យា និងលក់គ្រឿងញៀន ជាអាទិ៍ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះគឺផ្ទុយនឹងច្បាប់ ដែលភាគី ឬតតិយជនអាចអះអាងនូវមោឃភាពនៃកិច្ចសន្យានេះបាន។ កិច្ចសន្យា ដែលចាត់ទុកជាមោឃៈ មិនមានអានុភាពតាំងពីដំបូងចាប់ពីពេលធ្វើកិច្ចសន្យា។

ប្រសិនបើភាគីបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ដោយផ្អែកលើកិច្ចសន្យាដែលត្រូវទុកជាមោឃៈ ភាគីអាចទាមទារតាវកាលិកមកវិញដោយផ្អែកលើសេចក្តីចម្រើនដោយឥតហេតុ ប៉ុន្តែប្រសិនបើការទាមទាររបស់បុគ្គលដែលខូចខាតប្រយោជន៍ ចំពោះបុគ្គលដែលទទួលបានផលប្រយោជន៍នោះ ផ្ទុយនឹងរបៀបរៀបរយសាធារណៈ ឬទំនៀមទម្លាប់ល្អ ឬច្បាប់ដែលទាក់ទងទៅនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ការទាមទារសងនោះពុំត្រូវបានអនុញ្ញាតឡើយ។ [52] ដូចករណីខាងលើ ប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបង់ថ្លៃឈ្នួលរយៈពេលមួយឆ្នាំឱ្យទៅអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានយកអគារទៅបើកកន្លែងលេងល្បែងខុសច្បាប់ រយៈពេលពីរខែក្រោយមកអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានដឹង ក៏អះអាងនូវមោឃភាពនៃកិច្ចសន្យានាំឱ្យកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះត្រូវបានមោឃៈ។ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលបានថ្លៃឈ្នួលរយៈពេលមួយឆ្នាំ ហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលទើបតែបានពីរខែប៉ុណ្ណោះ កិច្ចសន្យាត្រូវបានមោឃៈ នាំឱ្យអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលបានផលប្រយោជន៍ជាថ្លៃឈ្នួលរយៈពេលដប់ខែ ពីកាតព្វកិច្ចដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានអនុវត្តផ្អែកលើកិច្ចសន្យាដែលបានមោឃៈនោះ។ ជាគោលការណ៍ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចទាមទារថ្លៃឈ្នួលរយៈពេលដប់ខែនោះមកវិញបានផ្អែកតាមសេចក្តីចម្រើនដោយឥតហេតុ ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យានោះមោឃៈដោយសារអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបើកកន្លែងលេងល្បែងខុសច្បាប់ដែលជាមូលហេតុខុសច្បាប់ នោះជាហេតុនាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចទាមទារថ្លៃឈ្នួលនោះពីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញបានទេ។

មោឃភាពត្រូវបានបែងចែកជាពីរ គឺមោឃភាពទាំងស្រុង និងមោឃភាពដោយផ្នែក។ មោឃភាពទាំងស្រុង គឺកិច្ចសន្យាទាំងមូលត្រូវមោឃៈដោយសារអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំ

[52] មាត្រា៧៤១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ឬផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ។ មោឃភាពដោយផ្នែក គឺផ្នែកណាមួយនៃកិច្ចសន្យាត្រូវមោឃៈ ដោយសារអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាមានផ្នែកណាមួយដែលផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ។[53] ជាក់ស្តែង ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍កំណត់អំឡុងពេលជួលរយៈពេល ៧០ (ចិតសិប) ឆ្នាំ ផ្នែកអំឡុងពេលជួលនេះគឺផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំដែលកំណត់អំឡុងពេលជួលមិនឱ្យលើសពី៥០ (ហាសិប) ឆ្នាំឡើយ ដូចនេះ ការព្រមព្រៀងអំឡុងពេលជួលលើសដល់២០ (ម្ភៃ) ឆ្នាំនឹងត្រូវមោឃៈ ដោយបន្ថយអំឡុងពេលជួលពី ៧០ (ចិតសិប) ឆ្នាំ មកត្រឹម ៥០ (ហាសិប) ឆ្នាំវិញ។ មួយវិញទៀត មោឃភាពនៃកិច្ចសន្យាគឺមិនមានការរំលត់អាជ្ញាយុកាលឡើយ។

ខ. អំឡុងពេលនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

អំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព កំណត់ចាប់ពី១៥ ឆ្នាំឡើងទៅ និងមិនអាចកំណត់ឱ្យលើសពី៥០ ឆ្នាំ បានឡើយ។[54] ប្រសិនបើ ភាគីព្រមព្រៀងបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមានរយៈពេលលើសពី៥០ ឆ្នាំ នោះអំឡុងពេលជួលត្រូវបន្ថយមកត្រឹម៥០ ឆ្នាំវិញ។ បន្ថែមពីនេះទៀត សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចបន្តសាជាថ្មីបាន ប៉ុន្តែអំឡុងពេលមិនអាចលើស៥០ ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលបានបន្តសាជាថ្មីឡើយ។[55] ផ្អែកតាមខ្លឹមសារនៃនិយមន័យរបស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងភតិសន្យា ការជួលអចលនវត្ថុដែលមានអំឡុងពេលក្រោម ១៥ ឆ្នាំ មិនចាត់ទុកជាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទេ ប៉ុន្តែការជួលនោះត្រូវចាត់ទុកជាភតិសន្យា។ ចំណែកឯ ការជួលដែលមិនមានកំណត់អំឡុងពេល ត្រូវចាត់ទុកជាភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល ដែលភាគីនីមួយៗអាចស្នើសុំឱ្យរំលាយកិច្ចសន្យានៅពេលណាក៏បាន។[56] ជាពិសេស កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលកំណត់អំឡុងពេលត្រឹមត្រូវចន្លោះពី១៥ ឆ្នាំ ទៅ៥០ ឆ្នាំក៏ដោយ ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាមិនធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទេ កិច្ចសន្យានោះត្រូវចាត់ថាជាភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល ដែលភាគីមានសិទ្ធិរំលាយនៅពេលណាក៏បាន។[57]

សរុបមក កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវកំណត់អំឡុងពេលឱ្យបានច្បាស់លាស់ចន្លោះពី១៥ ឆ្នាំ ទៅ៥០ ឆ្នាំ ហើយត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ទើបបង្កើតអានុភាពសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចំពោះភាគីក្នុងអំឡុងពេលជួលនោះ។

---

[53] មាត្រា៣៥៤ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[54] មាត្រា២៤៤ និងមាត្រា២៤៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[55] មាត្រា២៤៧ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[56] មាត្រា៦១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[57] មាត្រា២៤៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ច. ការកំណត់ថ្លៃឈ្នួល

កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាកិច្ចសន្យាមូលា ឬហៅម្យ៉ាងទៀតថាកិច្ចសន្យាដែលយកតម្លៃថ្នូរ ដែលភាគីទាំងពីរមានកាតព្វកិច្ចផ្តល់នូវតម្លៃ ដែលស្មើគ្នាទៅវិញទៅមក។ ក្នុងន័យនេះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលទៅកាន់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ រីឯអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានកាតព្វកិច្ចប្រគល់អចលនវត្ថុឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល។ ហេតុនេះហើយ ការកំណត់ថ្លៃឈ្នួលមានភាពចាំបាច់ណាស់ ពីព្រោះវាជាកាតព្វកិច្ចដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបំពេញ ដែលត្រូវកំណត់ឱ្យបានច្បាស់លាស់នូវថ្លៃឈ្នួល និងពេលវេលាដែលត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួល។

ថ្លៃឈ្នួល គឺជាប្រាក់ដែលទទួលបានជាថ្នូរចំពោះការប្រើវត្ថុណាមួយ។ [58] យើងអាចបកស្រាយថាថ្លៃឈ្នួលក្នុងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាប្រាក់ដែលអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលបានជាថ្នូរពីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ចំពោះការប្រើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន។ បន្ថែមពីនេះទៀត ប្រាក់មិនសំដៅតែទៅលើតែរូបិយវត្ថុជាតិប្រាក់រៀលឡើយ ប៉ុន្តែប្រាក់អាចជារូបិយវត្ថុបរទេសផ្សេងៗដូចជាដុល្លារអាមេរិកជាអាទិ៍។ [59] ភាគីអាចកំណត់ថ្លៃឈ្នួលក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាប្រាក់រៀល ឬដុល្លារអាមេរិក ឬរូបិយវត្ថុផ្សេងទៀតបាន តាមការព្រមព្រៀងរបស់ភាគី។

ចំពោះការកំណត់ពេលវេលាដែលត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួល ភាគីអាចព្រមព្រៀងគ្នាកំណត់ពេលវេលាជាក់លាក់ណាមួយក៏បាន ហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលទៅកាន់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅពេលដែលបានកំណត់នោះ។ ប្រសិនបើភាគីមិនបានព្រមព្រៀងគ្នាកំណត់ពេលវេលាសម្រាប់បង់ថ្លៃឈ្នួលទេ នោះពេលវេលាបង់ថ្លៃឈ្នួលត្រូវអនុវត្តតាមបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់។ ក្នុងករណីនេះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលឱ្យទៅអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅរាល់ដំណាច់ឆ្នាំ រីឯវត្ថុដែលមានរដូវប្រមូលផល អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលនៅក្រោយរដូវប្រមូលផលទៅអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវឡើយ។[60]

បន្ថែមពីលើការកំណត់ថ្លៃឈ្នួល យើងឃើញថាការកំណត់ប្រាក់កក់ក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាការអនុវត្តជាក់ស្តែង ដែលមានភាពចាំបាច់នៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យា ទោះបីមិនមានការកំណត់ជាក់លាក់ក្នុងច្បាប់ក៏ដោយ។ ការកំណត់ប្រាក់កក់ គឺអាស្រ័យលើការចរចារវាងអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដោយមិនមានការកំណត់ច្បាស់លាស់ណាមួយឡើយ ហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវប្រគល់ប្រាក់កក់នេះទៅកាន់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យា។ ជាទូទៅ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនទទួលបានប្រាក់កក់វិញឡើយ ប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឈប់ជួលមុនអំឡុងពេលកំណត់នៃកិច្ចសន្យា ប៉ុន្តែបើមានការកំណត់ផ្សេងទៀតក្នុង

[58] មាត្រា១២៧ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[59] មាត្រា៣១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[60] មាត្រា២៤៨ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

កិច្ចសន្យា ឬមានការព្រមព្រៀងគ្នាផ្សេងទៀត នោះប្រាក់កក់ត្រូវចាត់ចែងតាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ឬការព្រមព្រៀងនោះបាន។ នៅពេលកិច្ចសន្យាបញ្ចប់ ប្រាក់កក់នឹងត្រូវប្រគល់ទៅឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ បន្ទាប់ពីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពិនិត្យលើអចលនវត្ថុថាមិនមានបញ្ហាខូចខាត និងពិនិត្យលើចំណាយផ្សេងៗក្នុងការប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុ ដូចជាប្រព័ន្ធទឹក ប្រព័ន្ធអគ្គិសនី អនាម័យ ជាអាទិ៍ បានទូទាត់រួចរាល់អស់ហើយ។

២.១.២. លក្ខខណ្ឌទម្រង់

ជាគោលការណ៍ កិច្ចសន្យាបង្កើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងគ្នា អាចធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬមិនមែនជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។ ផ្អែកតាមមាត្រា២៤៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី បើកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទេ នោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពុំមានអានុភាពឡើយ។ ផ្អែកតាមខ្លឹមសារនៃមាត្រានេះ កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវធ្វើឡើងដោយគោរពតាមលក្ខខណ្ឌទម្រង់ គឺធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដើម្បីបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអានុភាព។ ក្នុងករណីនេះ កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមិនបានធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ មិនបាត់បង់អានុភាពទាំងស្រុងនោះទេ កិច្ចសន្យានោះគ្រាន់តែមិនមានអានុភាពបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យានោះត្រូវបានចាត់ទុកជាភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេលវិញ។[61]

បន្ថែមពីលើនេះទៀត ខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ដោយកំណត់អំឡុងពេល កំណត់ថ្លៃឈ្នួល និងលក្ខខណ្ឌផ្សេងទៀតពុំឱ្យមានមូលហេតុនាំឱ្យមានការលុបចោល ឬមោឃៈកិច្ចសន្យាឡើយ។

ហេតុនេះហើយ ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយឱ្យមានអានុភាព មិនត្រឹមតែគោរពតាមបទប្បញ្ញត្តិទូទៅនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យានោះទេ ប៉ុន្តែបទប្បញ្ញត្តិដោយឡែកនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវរួមបញ្ចូលផងដែរ ដូចដែលបានបកស្រាយនៅក្នុងចំណុចលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ និងលក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

២.២. លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

បន្ទាប់ពីបកស្រាយអំពីលក្ខខណ្ឌអានុភាពនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលជាលក្ខខណ្ឌមួយដើម្បីឱ្យការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអានុភាពតាមផ្លូវច្បាប់ចំពោះគូភាគី យើងនឹងបកស្រាយអំពីលក្ខខណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលជាលក្ខខណ្ឌធ្វើឱ្យការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានអានុភាពតាមផ្លូវច្បាប់ចំពោះតតិយជន។ ពីព្រោះថា លក្ខខណ្ឌតតាំង គឺជាលក្ខខណ្ឌមួយទាក់ទងនឹងការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈនូវការបង្កើត ការផ្ទេរ ឬការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ដើម្បីជាប្រយោជន៍សម្រាប់សុវត្ថិភាពគតិយុត្តក្នុងការជួញដូរ។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាប្រភេទនៃសិទ្ធិប្រត្យក្ស

[61] មាត្រា២៤៥ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ហេតុនេះហើយត្រូវគោរពតាមគោលការណ៍នៃសិទ្ធិប្រត្យក្សដែលបញ្ញត្តិអំពីលក្ខខណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែសិទ្ធិប្រត្យក្សដែលតម្រូវឱ្យមានការចុះបញ្ជី ទើបអាចតតាំងនឹងតតិយជនបាន។[62]

២.២.១. វិសាលភាពនៃលក្ខខណ្ឌតតាំងរបស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ផ្អែកតាមគោលការណ៍លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែសិទ្ធិប្រត្យក្ស ស្របទៅនឹងលក្ខខណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលបានបញ្ញត្តិក្នុងមាត្រា២៤៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លក្ខខណ្ឌតតាំងរបស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទាមទារឱ្យមានការចុះបញ្ជី។ ប៉ុន្តែ ករណីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមិនបានចុះបញ្ជីក៏មានវិសាលភាពនៃលក្ខខណ្ឌតតាំងផងដែរ គ្រាន់តែមានលក្ខណៈខុសគ្នាពីករណីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលបានចុះបញ្ជី។ លក្ខណៈខុសគ្នានៃលក្ខខណ្ឌតតាំងក្នុងករណីទាំងពីរនឹងបកស្រាយក្នុងចំណុចខាងក្រោមនេះ។

ក. . ករណីចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

នៅក្នុងករណីបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួនទៅតតាំងចំពោះតតិយជនបាន។[63] ក្នុងន័យនេះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចអះអាងអំពីការបង្កើត ការផ្ទេរ ឬការកែប្រែសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចំពោះតតិយជនបាន បន្ទាប់ពីខ្លួនបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ទោះបីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលជាកម្មសិទ្ធិករនៃដី បានអនុប្បទានកម្មសិទ្ធិដីទៅឱ្យតតិយជនណាមួយក៏ដោយ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចតតាំងនឹងអនុប្បទានិកនៃកម្មសិទ្ធិដីនោះបាន។ [64] ដោយហេតុថា អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្វើការជួលអចលនវត្ថុក្នុងគោលបំណងប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុក្នុងរយៈពេលវែង សុវត្ថិភាព និងស្ថេរភាពគតិយុត្ត គឺមានភាពចាំបាច់ និងសារៈសំខាន់ណាស់ ដើម្បីធានាថាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុជួលនោះ ដោយមិនមានការអាក់ខាន ឬមានវិវាទនឹងតតិយជន ដែលអាចនាំឱ្យខូចខាតផលប្រយោជន៍ធ្ងន់ធ្ងររបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ហេតុនេះហើយ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដើម្បីទទួលបានការការពារពីការខូចខាតផលប្រយោជន៍ធ្ងន់ធ្ងរ និងអាចអះអាងចំពោះតតិយជន ឬអនុប្បទានិករបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន។

ខ. . ករណីមិនបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ផ្អែកតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ទាមទារឱ្យមានការចុះបញ្ជី ប៉ុន្តែនៅក្នុងករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក៏មិនមែនមានន័យថាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនមានអានុភាពសោះឡើយក្នុងការតតាំងនឹងតតិយជន។

[62] មាត្រា១៣៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[63] មាត្រា២៤៦ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[64] មាត្រា២៤៦ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ចំពោះករណីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមិនបានចុះបញ្ជី អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចតតាំងចំពោះតតិយជនតាមលក្ខខណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ ហើយអាចអនុវត្តរហូតដល់គ្រប់អំឡុងពេល១៥ ឆ្នាំប៉ុណ្ណោះ។[65] ក្នុងន័យនេះ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមិនបានចុះបញ្ជី មិនមានវិសាលភាពនៃការតតាំងដូចនឹងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលបានចុះបញ្ជីឡើយ វិសាលភាពនៃការតតាំងនៅក្នុងករណីមិនបានចុះបញ្ជីគឺដូចនឹងការតតាំងនៃការជួលធម្មតាតាមរយៈភតិសន្យាប៉ុណ្ណោះ។ វិសាលភាពនៃការតតាំងក្នុងករណីនេះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចតតាំងចំពោះជនដែលបាន ធ្វើលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ នៅក្រោយពេលដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានទទួលការកាន់កាប់ ហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលកំពុងកាន់កាប់វត្ថុជួលអាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វិញ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំង និងសិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំង ចំពោះការបំពានសិទ្ធិជួល។[66]

ដូចនេះ វិសាលភាពនៃការតតាំងនេះមិនទាមទារឱ្យមានការចុះបញ្ជីពិតមែន ប៉ុន្តែទាមទារឱ្យមានការកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុ មុនពេលមានជនណាមួយធ្វើលទ្ធកម្មសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ឬកំពុងកាន់កាប់វត្ថុជួលនៅពេលមានការបំពានសិទ្ធិជួល ទើបអាចតតាំងនឹងតតិយជនបាន ដែលធ្វើឱ្យការកាន់កាប់ជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់ក្នុងការទទួលបានការតតាំង ក្នុងករណីមិនបានចុះបញ្ជី។

២.២.២. នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ការចុះបញ្ជីនៅក្នុងលក្ខខណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវអនុវត្តតាមប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី។ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងបកស្រាយអំពីភាគី និងរបៀបដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដើម្បីទទួលបានលក្ខខណ្ឌតតាំងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

ក. ភាគី

ផ្អែកតាមប្រការ៤ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី សំដៅទៅលើបុគ្គលដែលទទួលប្រយោជន៍ដោយផ្ទាល់ពីការចុះបញ្ជី រីឯបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី សំដៅទៅលើបុគ្គលដែលទទួលនូវការប៉ះពាល់ផលប្រយោជន៍ដោយផ្ទាល់ពីការចុះបញ្ជី។ ក្នុងន័យនេះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាអ្នកទទួលបានផលប្រយោជន៍លក្ខខណ្ឌតតាំងពីការចុះបញ្ជី ចំណែកឯ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាអ្នកប៉ះពាល់ផលប្រយោជន៍ដោយបាត់បង់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុក្នុងអំឡុងពេលជួល ពីការចុះបញ្ជី។ ដូចនេះ បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី គឺជាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

[65] មាត្រា២៤៦ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[66] មាត្រា៥៩៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ហើយបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី គឺជាអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី សំដៅទៅលើបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ឬបុគ្គលផ្សេងទៀតដែលត្រូវប្រើសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី។ ជាក់ស្តែង អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែទៅដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដើម្បីធានាថាពិតជាបានចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវ និងទទួលបានលក្ខខណ្ឌតតាំង ដែលមានសារៈសំខាន់យ៉ាងខ្លាំងចំពោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពិតប្រាកដមែន។

អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជីអាចជារូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល។ រូបវន្តបុគ្គល គឺជាមនុស្សពិតតាមធម្មជាតិដែលផ្ទុយពីនីតិបុគ្គល រីឯ នីតិបុគ្គល គឺជាក្រុមមនុស្ស ឬមូលនិធិដែលមានបុគ្គលភាពគតិយុត្ត ហើយជាម្ចាស់នៃសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចស្របច្បាប់។ លក្ខណៈខុសគ្នារវាងការស្នើសុំចុះបញ្ជីរបស់រូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គល គឺឯកសារដែលត្រូវភ្ជាប់ជាមួយនៅពេលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

ខ. របៀបដាក់ពាក្យសុំ

បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី អាចសាកសួររកទម្រង់គំរូពាក្យសុំចុះបញ្ជីបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅកន្លែងផ្តល់ព័ត៌មាននៃអង្គភាពច្រកចេញចូលតែមួយនៃរដ្ឋបាលរាជធានី ខេត្ត។ បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី ត្រូវបង្កើតពាក្យសុំចុះបញ្ជីបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ផ្អែកតាមទម្រង់គំរូ ដែលខ្លួនទទួលបាន ដោយបញ្ចូល និងកែប្រែព័ត៌មានក្នុងចំណុចសំខាន់មួយចំនួន។

ផ្អែកតាមប្រការ៣២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវសរសេរនូវចំណុចដូចខាងក្រោម៖

ក. គោលបំណងនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ខ. មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

គ. ឈ្មោះ ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត អាសយដ្ឋាន ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងឈ្មោះ ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត អាសយដ្ឋាន ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយរបស់បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

ឃ. ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជីដូចជា ចំណែករបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព ថ្លៃឈ្នួលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល និងការសន្យាពិសេសប្រសិនបើមាន។

ង. អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ ដូចជាទីតាំងដី លេខក្បាលដី ឬលេខប័ណ្ណ ឬលេខវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ក្រៅពីពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំត្រូវភ្ជាប់ឯកសារភ្ជាប់មួយចំនួនមកជាមួយនឹងពាក្យសុំផងដែរ។ ឯកសារភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានឯកសារបញ្ជាក់អំពីមូលហេតុនៃការចុះបញ្ជី គឺកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ និងឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណរបស់បុគ្គល ឬឯកសារបញ្ជាក់សិទ្ធិតំណាង។[67] សម្រាប់រូបវន្តបុគ្គល ត្រូវភ្ជាប់ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណរបស់បុគ្គលដូចជា អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ឬលិខិតឆ្លងដែន។ ចំណែកឯនីតិបុគ្គល ត្រូវភ្ជាប់ឯកសារបញ្ជាក់សិទ្ធិតំណាងរបស់អភិបាលតំណាងនីតិបុគ្គលដូចជា អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ឬលិខិតឆ្លងដែនរបស់អភិបាលតំណាងនីតិបុគ្គល លក្ខន្តិកៈក្រុមហ៊ុន លិខិតបញ្ជាក់អំពីសិទ្ធិតំណាង។ ក្នុងករណី អ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ជាជនដែលស្ថិតនៅក្រោមអ្នកតំណាង ដែលកំណត់ដោយច្បាប់ ឬអ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីជាអ្នកតំណាងដោយអាណត្តិ ត្រូវភ្ជាប់ឯកសារបញ្ជាក់សិទ្ធិតំណាង។

បន្ទាប់ពីបានធ្វើពាក្យសុំតាមទម្រង់គំរូ និងរៀបចំឯកសារភ្ជាប់ត្រឹមត្រូវហើយ បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីទាំងពីរគឺបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ត្រូវទៅជាមួយគ្នាយកពាក្យសុំទៅដាក់នៅអង្គភាពច្រកចេញចូលតែមួយនៃរដ្ឋបាលរាជធានី ខេត្ត។ ពាក្យសុំ និងឯកសារភ្ជាប់នឹងត្រូវបញ្ជូនទៅអ្នកមានសមត្ថកិច្ចធ្វើការចុះបញ្ជីគឺ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត។ នៅពេលមន្ត្រីអ្នកទទួលឯកសារនៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត ទទួលបានពាក្យសុំ និងឯកសារភ្ជាប់ គាត់នឹងធ្វើការត្រួតពិនិត្យទៅលើឯកសារទាំងអស់នោះ ប្រសិនបើឯកសារទាំងអស់នោះត្រឹមត្រូវតាមនីតិវិធី គាត់នឹងប្រថាប់ត្រាទទួល ដោយមានពេលវេលាម៉ោង និងកាលបរិច្ឆេទ នៃការទទួលឯកសារទាំងអស់នោះ។ ជំហានបន្ទាប់ ឯកសារទាំងអស់នឹងត្រូវបញ្ជូនទៅកាន់អនុសុរិយោដីនៃមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត ធ្វើការពិនិត្យលើឯកសារទាំងអស់នោះ បន្ទាប់មកបញ្ជូនបន្តឱ្យអនុប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត ធ្វើការពិនិត្យបន្តលើឯកសារទាំងអស់នោះ ហើយជំហានចុងក្រោយគឺឯកសារទាំងអស់នោះនឹងត្រូវបញ្ជូនទៅ ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត ដើម្បីធ្វើការពិនិត្យ និងឯកភាពលើពាក្យសុំចុះបញ្ជីបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ នៅពេលដែលទទួលបានការឯកភាពលើពាក្យសុំចុះបញ្ជីបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត នឹងចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងចារឹកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ។

[67] ប្រការ២៧ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ជាចុងក្រោយ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត បញ្ជូនវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិត្រលប់មកអង្គភាពច្រកចេញចូលតែមួយនៃរដ្ឋបាលរាជធានី ខេត្ត ដែលមន្ត្រីអង្គភាពច្រកចេញចូលតែមួយនៃរដ្ឋបាលរាជធានី ខេត្ត នឹងផ្តល់ពត៌មានតាមរយៈទូរស័ព្ទទៅឱ្យបុគ្គលដែលដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី ដើម្បីមកទទួលយកវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ។ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវរក្សាទុកដោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដើម្បីបង្ហាញពីការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ រីឯប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិត្រូវប្រគល់ឱ្យអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញដោយមានចារឹកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លលើនោះសម្គាល់ពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

ជំពូកទី២
សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគី
នៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ជំពូកទី២
សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគីនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

បន្ទាប់ពីបំពេញលក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងបង្កើតសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចចំពោះគូភាគី ផ្អែកតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ និងការព្រមព្រៀងផ្សេងទៀតក្នុងកិច្ចសន្យា។ ក្នុងន័យនេះ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងទទួលបានសិទ្ធិ និងមានករណីយកិច្ចទៅវិញទៅមកចំពោះការអនុវត្តកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ សិទ្ធិ គឺជាការទទួលបាននូវផលប្រយោជន៍ជាក់លាក់ពីកិច្ចសន្យា ឬពីការទាមទារឱ្យធ្វើ ឬមិនធ្វើសកម្មភាពអ្វីមួយ។ រីឯ ករណីយកិច្ច គឺជាកាតព្វកិច្ចរបស់បុគ្គលម្នាក់ចំពោះ បុគ្គលម្នាក់ទៀត។ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់គូភាគីនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានកំណត់ក្នុងគន្ថីទី៣ សិទ្ធិប្រត្យក្ស ជំពូកទី៤ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងគន្ថីទី៥ កិច្ចសន្យាសំខាន់ៗ និងអំពើអនីត្យានុកូល ជំពូកទី៥ ភតិសន្យា នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ផ្នែកទី១៖ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍

អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងនាំឱ្យអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាត់បង់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះ។ ហេតុនេះហើយ សិទ្ធិដែលអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលបាន គឺទាក់ទងនឹងថ្លៃឈ្នួលដែលជាតម្លៃតបទៅនឹងការប្រគល់អចលនវត្ថុទៅឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ប្រើប្រាស់អាស្រ័យផល រីឯករណីយកិច្ចរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចំពោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺផ្តោតសំខាន់ទៅលើអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលខ្លួនប្រគល់ទៅឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល និងករណីយកិច្ចផ្សេងទៀតដែលកំណត់ដោយច្បាប់។

១.១.សិទ្ធិរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍

យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី សិទ្ធិរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានដូចជា សិទ្ធិទទួលបានថ្លៃឈ្នួល សិទ្ធិទាមទារតម្លើងថ្លៃឈ្នួល និងសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា។ ដើម្បីឱ្យយល់ច្បាស់ទាក់ទងនឹងសិទ្ធិទាំងបី យើងនឹងបកស្រាយសិទ្ធិនីមួយៗឱ្យបានលម្អិតជាបន្តបន្ទាប់នៅក្នុងចំណុចខាងក្រោម។

១.១.១. សិទ្ធិទាមទារថ្លៃឈ្នួល

កម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលបានថ្លៃឈ្នួលជាតម្លៃតបទៅនឹងការប្រគល់អចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ការកំណត់ពេលបង់ថ្លៃឈ្នួលអាចកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬផ្អែកតាមបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ ក្នុងករណីមិនបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទេ។ ហេតុនេះហើយ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិទទួលបានថ្លៃឈ្នួលនៅពេលកំណត់តាមការព្រមព្រៀង ឬតាមច្បាប់។

ប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានបង់តាមពេលកំណត់ទេ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិទាមទារឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បង់ថ្លៃឈ្នួលនោះបាន បើពុំដូច្នោះទេ ការដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលអាចនាំឱ្យអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា ក្នុងករណីដែលមិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលជាបន្តបន្ទាប់លើសអំឡុងពេលកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ឬដោយច្បាប់។

១.១.២. សិទ្ធិទាមទារតម្លើងថ្លៃឈ្នួល

ការទាមទារឱ្យតម្លើងថ្លៃឈ្នួលនេះ អាចធ្វើទៅបានលុះត្រាតែ ថ្លៃឈ្នួលដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បង់ជាប្រចាំដោយកំណត់ពីចំនួនទឹកប្រាក់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះ ក្លាយជាតម្លៃមិនសមរម្យដោយសារស្ថានភាពផ្សេងៗ ដូចជា តម្លៃទីផ្សារអចលនវត្ថុមានការប្រែប្រួលខ្លាំងដោយសារការអភិវឌ្ឍ។[68] នាពេលបច្ចុប្បន្ននៅប្រទេសកម្ពុជា ជាប្រទេសកំពុងអភិវឌ្ឍ ដែលតម្លៃអចលនវត្ថុអាចប្រែប្រួលយ៉ាងឆាប់រហ័ស ហើយថ្លៃឈ្នួលក៏មានការប្រែប្រួលទៅតាមស្ថានភាពជាក់ស្តែង។ ជាក់ស្តែង ថ្លៃឈ្នួលនៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍គឺផ្អែកលើតម្លៃទីផ្សាររបស់តំបន់នៃអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលពេលនោះតំបន់នៃអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនមានការអភិវឌ្ឍនាំឱ្យថ្លៃឈ្នួលទាប។ ប៉ុន្តែបន្ទាប់ពីជួលបានរយៈពេល២០ឆ្នាំ តំបន់នៃអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានការរីកចម្រើន និងការអភិវឌ្ឍយ៉ាងខ្លាំងដែលមានសេវាកម្ម និងរចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់បែបយ៉ាង ដែលធ្វើឱ្យតម្លៃទីផ្សារហក់ឡើងខ្ពស់។ ការអភិវឌ្ឍនេះបានធ្វើឱ្យតម្លៃឈ្នួលដែលបានកំណត់តាំងពីដំបូងក្លាយជាតម្លៃមិនសមរម្យ ហើយអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិទាមទារតម្លើងថ្លៃឈ្នួល ឆ្លើយតបនឹងការប្រែប្រួលស្ថានភាពនៃតំបន់របស់អចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះ។

ដើម្បីអាចធ្វើការតម្លើងថ្លៃឈ្នួលបាន អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវជូនដំណឹងជាមុន ក្នុងការតម្លើងថ្លៃឈ្នួលទៅអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ បើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ផ្តល់ស្ទីការចំពោះសំណើនោះ គូភាគីត្រូវធ្វើការជូនដំណឹងទៅកាន់ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចទទួលបន្ទុកលើការចុះបញ្ជី និងរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ដើម្បីកែប្រែថ្លៃឈ្នួល។ ហើយប្រសិនបើមិនអាចសម្របសម្រួលគ្នាបានតាមរយៈការព្រមព្រៀងគ្នានោះទេ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើបណ្តឹងទាមទារតម្លើងថ្លៃឈ្នួលទៅតុលាការបាន។ ប្រសិនបើ តុលាការចេញសេចក្តីសម្រេចទទួលស្គាល់ការទាមទារតម្លើងថ្លៃឈ្នួលតាមបណ្តឹងទាមទាររបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចយកសេចក្តីសម្រេចនោះទៅអះអាងចំពោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងយកទៅធ្វើការកែប្រែការចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ថែមទាំងបញ្ជាក់ទៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធពីការតម្លើងថ្លៃឈ្នួលបាន។

[68] មាត្រា២៤៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

១.១.៣. សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា

ការរំលាយកិច្ចសន្យា គឺជាសកម្មភាពឯកតោភាគី ដែលធ្វើឱ្យភាគីទាំងសងខាងរួចផុតពីករណីយកិច្ចរបស់ខ្លួនក្នុងកិច្ចសន្យា លើកលែងតែករណីយកិច្ចសងការខូចខាត។[69] សកម្មភាពឯកតោភាគី គឺជាសកម្មភាពដែលបង្កើត កែប្រែ ឬរំលត់នូវកាតព្វកិច្ច ដោយបង្ហាញឆន្ទៈនៃការចាត់ចែងទ្រព្យដោយភាគីម្ខាង ឬដោយអនុវត្តសិទ្ធិដែលបានទទួលតាមកិច្ចសន្យា ឬតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់។[70] ហេតុនេះហើយ ភាគីដែលមានសិទ្ធិរំលាយ អាចរំលាយកិច្ចសន្យាបានដោយបង្ហាញឆន្ទៈរំលាយកិច្ចសន្យាចំពោះភាគីម្ខាងទៀត។ ក្នុងន័យនេះ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចអនុវត្តសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាបានដោយបង្ហាញឆន្ទៈរំលាយកិច្ចសន្យាចំពោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលការបង្ហាញឆន្ទៈនេះសំដៅទៅការជូនដំណឹងតាមមធ្យោបាយណាក៏បានមិនថាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬមិនមែនជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនោះទេ។ ភាគីអាចធ្វើការរំលាយកិច្ចសន្យាភ្លាមៗបានសម្រាប់កិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញ ដែលភាគីមានបន្ទុកបំពេញកាតព្វកិច្ចទៅវិញទៅមក។[71]

ផ្អែកតាមមាត្រា២៥០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី បញ្ញត្តិអំពី សិទ្ធិរំលាយរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ចែងថា ប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលដែលបានកំណត់ ក្នុងអំឡុងពេល៣ ឆ្នាំ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយការជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះបាន។ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលបានផលប្រយោជន៍ពីការជួលអចិន្ត្រៃយ៍គឺតម្លៃឈ្នួលនេះឯង ប្រសិនបើអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនទទួលបានថ្លៃឈ្នួលពីការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទេ នោះមានន័យថាគាត់មិនបានទទួលផលប្រយោជន៍អ្វីសោះពីការជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ហេតុនេះហើយ ច្បាប់បានបញ្ញត្តិការពារផលប្រយោជន៍របស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដោយបានកំណត់សិទ្ធិរំលាយការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក្នុងករណីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបង់ថ្លៃឈ្នួលក្នុងរយៈពេលបីឆ្នាំ។

ជារួមមក អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចអនុវត្តសិទ្ធិរំលាយការជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន ប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលក្នុងរយៈពេលបីឆ្នាំ ដោយគ្រាន់តែជូនដំណឹងពីឆន្ទៈរំលាយកិច្ចសន្យាទៅអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាការស្រេច។

១.២. ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍

អនុលោមតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានករណីយកិច្ចដូចជា ករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុ ករណីយកិច្ចទទួលខុសត្រូវចំពោះវិការៈនៃវត្ថុជួល ករណីយកិច្ចជួសជុល និងករណីយកិច្ចបង់ពន្ធ។

[69] មាត្រា៤១១ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[70] មាត្រា៣១២ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[71] មាត្រា៤០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

១.២.១. ករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុ

តាមរយៈកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាត់បង់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ដោយមានករណីយកិច្ចប្រគល់អចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនថាជាអគារ ដីធ្លី ឬអលចនវត្ថុប្រភេទផ្សេងទៀតឡើយ ទៅឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល។ ហេតុនេះហើយ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានករណីយកិច្ចដំបូងបង្អស់ គឺប្រគល់អចលនវត្ថុជួលទៅឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ បើពុំដូច្នោះទេ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនទទួលបានផលប្រយោជន៍អ្វីទេពីការជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះទេ ឬបាត់បង់ផលប្រយោជន៍ពីការយឺតយ៉ាវក្នុងការទទួលអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍យកមកប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល។ ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងការប្រគល់អចលនវត្ថុជួលត្រង់ចំណុចនេះ សំដៅទៅដល់ការប្រគល់សោរអគារទៅឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងករណីជួលអគារជាដើម។ ម៉្យាងវិញទៀត ការប្រគល់អចលនវត្ថុ គឺតម្រូវឱ្យអចលនវត្ថុក្នុងស្ថានភាពល្អ ឬប្រក្រតីសម្រាប់ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលបាន។ ប៉ុន្តែ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចព្រមព្រៀងទទួលយកអចលនវត្ថុដែលមានសភាពមិនប្រក្រតី ឬខូចខាតបាន ក្នុងករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍យល់ឃើញថាការជួសជុលដូចដើមនឹងមិនផ្តល់ផលប្រយោជន៍ដល់ខ្លួន ដោយសារអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងត្រូវធ្វើការសាងសង់ ឬរៀបចំផ្នែកដែលខូចខាតនោះខុសពីសភាពដើមដដែល។

១.២.២. ករណីយកិច្ចទទួលខុសត្រូវចំពោះវិការៈនៃវត្ថុជួល

ជាគោលការណ៍មុននឹងចូលប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវពិនិត្យអំពីស្ថានភាពនៃអចលនវត្ថុនោះនៅនឹងកន្លែងថា តើអចលនវត្ថុជួលមានស្ថានភាពល្អ និងប្រក្រតី ឬក៏មានការបាក់បែក ប្រេះ ខូតខាតទម្រង់ដើម ឬក៏មានកន្លែងធ្លុះធ្លាយដែរ ឬទេ ដើម្បីទាមទារអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្វើការជួសជុលកន្លែងខ្វះខាត ឬខូចខាត។ បើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានទទួលអចលនវត្ថុជួល ដោយមិនបានពិនិត្យពីស្ថានភាពអចលនវត្ថុថាត្រឹមត្រូវតាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាទេ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចទាមទារឱ្យអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ទទួលខុសត្រូវបានឡើយចំពោះការខូចខាត ឬការខ្វះខាតរបស់អចលនវត្ថុជួលឡើយ លើកលែងតែវិការៈកំបាំងប៉ុណ្ណោះ។[72] ជាក់ស្តែង នៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជួលអគារ ដើម្បីបើកអាជីវកម្មដែលកំណត់ថាអគារមានស្ថានភាពថ្មី និងសម្ភារៈពេញលេញ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពិនិត្យលើអគារនោះរកឃើញការប្រេះស្រាំលើជញ្ជាំងអគារ ហើយទាមទារឱ្យអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជួសជុលវិការៈនោះ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានករណីយកិច្ចក្នុងការជួសជុលជញ្ជាំងដែលមានបញ្ហាតាមការទាមទាររបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយសោហ៊ុយក្នុងការជួសជុលគឺជាបន្ទុករបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ប៉ុន្តែក្រោយពីការជួសជុលនេះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

[72] មាត្រា៦០៥ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

បានប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍មួយរយៈ ទើបអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឃើញថាបន្ទប់មួយចំនួនខ្វះបង្អួច។ ក្នុងករណីនេះ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនមានករណីយកិច្ចក្នុងការទទួលខុសត្រូវទេ ដោយសារការខ្វះខាតនេះអាចដឹងដោយងាយស្រួល បើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានពិនិត្យឱ្យម៉ត់ចត់លើអគារនោះ។

ដោយឡែកក្នុងករណីដែលវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានវិការៈកំបាំង អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចដឹងអំពីវិការៈនេះបានដោយការមើលឃើញនឹងភ្នែក ឬការពិនិត្យឱ្យល្អិតល្អន់ឡើយ ជាហេតុនាំឱ្យក្រោយពេលប្រគល់អចលនវត្ថុជួលនោះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចទាមទារឱ្យជួសជុលវិការៈកំបាំង ឬឱ្យដូរវត្ថុដែលគ្មានវិការៈ ឬអាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបាន។[73] ក្នុងករណី អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចាប់ផ្ដើមប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលក្នុងអគារនោះ ទើបអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដឹងថាប្រព័ន្ធទឹកខ្សោយខ្លាំងសម្រាប់បន្ទប់មួយចំនួន ឬប្រព័ន្ធភ្លើងឧស្សាហ៍ឆ្លងនាំឱ្យដាច់ចរន្តភ្លើងទាំងស្រុង អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះវិការៈកំបាំងតាមការទាមទាររបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ទោះបីមានការប្រគល់អចលនវត្ថុនោះហើយក៏ដោយ។

ជារួមមក អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានករណីយកិច្ចទទួលខុសត្រូវចំពោះវិការៈនៃវត្ថុជួលនៅមុនពេលប្រគល់អចលនវត្ថុជួល និងវិការៈកំបាំងនៅក្រោយពេលប្រគល់វត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

១.២.៣. ករណីយកិច្ចជួសជុល

បន្ថែមពីការទទួលខុសត្រូវលើវិការៈនៃអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានករណីយកិច្ចធ្វើការជួសជុលដែលចាំបាច់ សម្រាប់ការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនៃអចលនវត្ថុជួលនោះ។[74] ហេតុនេះហើយ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវធ្វើការជួសជុលដែលចាំបាច់នៃអចលនវត្ថុជួល មិនថានៅក្នុងអំឡុងពេលណាក៏ដោយនៃការជួល។ ចំពោះករណីនេះ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានជួលអគារឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយក្នុងពេលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ដំបូលនៃអគារបានបាក់ដែលនាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលបន្តលើអគារនោះបានឡើយ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានករណីយកិច្ចជួសជុលដំបូលនៃអគារនោះ ពីព្រោះថាដំបូលនៃអគារនោះមានភាពចាំបាច់សម្រាប់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអគារនោះបាន។ បន្ថែមពីនេះទៀត សោហ៊ុយក្នុងការជួសជុលនេះជាបន្ទុករបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

១.២.៤. ករណីយកិច្ចបង់ពន្ធ

ការបង់ពន្ធជូនរដ្ឋ គឺជាកាតព្វកិច្ចដែលកំណត់ដោយច្បាប់។ សម្រាប់ពន្ធលើថ្លៃឈ្នួលអចលនទ្រព្យត្រូវអនុវត្តលើកម្មសិទ្ធិករ ឬសិទ្ធិវន្តរបស់កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនទ្រព្យដែលមិនមែនជាអ្នកជាប់ពន្ធតាមរបប

[73] មាត្រា៦០៥ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។
[74] មាត្រា៦០២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ស្វ័យប្រកាស។[75] ក្នុងន័យនេះ ការបង់ពន្ធលើថ្លៃឈ្នួលអចលនទ្រព្យ គឺជាកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ យោងតាមច្បាប់ស្តីពីសារពើពន្ធ អត្រាពន្ធលើថ្លៃឈ្នួលអចលនទ្រព្យត្រូវបានកំណត់តាមអត្រា១០(ដប់)ភាគរយនៃថ្លៃឈ្នួលអចលនទ្រព្យ។[76] ប៉ុន្តែប្រសិនបើ ថ្លៃឈ្នួលអចលនទ្រព្យមានតម្លៃក្រោម ៥០០ ០០០៛ (ហាសិបម៉ឺនរៀល) កម្មសិទ្ធិករ ឬសិទ្ធិវន្តនៃអលចនទ្រព្យមិនជាប់កាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធលើថ្លៃឈ្នួលអចលនទ្រព្យឡើយ។[77]

អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី នៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធនៅក្នុងភូមិសាស្ត្រដែលអចលនទ្រព្យស្ថិតនៅក្នុងរយៈពេល១៥ (ដប់ប្រាំ) ថ្ងៃ គិតចាប់ពីថ្ងៃចុះកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដោយបំពេញពាក្យសុំការចុះបញ្ជីបង់ពន្ធលើថ្លៃឈ្នួលអចលនទ្រព្យ ភ្ជាប់ជាមួយនូវឯកសារដូចជា ច្បាប់ចម្លងនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗទៀត។ ក្នុងករណី កិច្ចសន្យាកំណត់ពេលបង់ថ្លៃឈ្នួលប្រចាំខែ ការបង់ពន្ធលើថ្លៃឈ្នួលអចលនទ្រព្យត្រូវបង់ជារៀងរាល់ខែយ៉ាងយឺតបំផុតត្រឹមថ្ងៃទី២០នៃខែបន្ទាប់ រីឯកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលកំណត់ពេលបង់ថ្លៃឈ្នួលជាច្រើនខែម្តង ដូចជា ការបង់ថ្លៃឈ្នួលសរុបប្រាំមួយខែម្តង ឬការបង់ថ្លៃឈ្នួលសរុបមួយឆ្នាំម្តង ការបង់ពន្ធលើថ្លៃឈ្នួលអចលនទ្រព្យត្រូវបង់យ៉ាងយឺតបំផុតត្រឹមថ្ងៃទី២០នៃខែបន្ទាប់ពីខែដែលបានធ្វើការទូទាត់ថ្លៃឈ្នួលសរុបនោះ។[78] កាលដែលមិនបានបង់ពន្ធក្នុងអំឡុងពេលដែលបានកំណត់ខាងលើ នឹងនាំឱ្យមានការផាកពិន័យផ្អែកទៅតាមរយៈពេលយឺតយ៉ាវបំពេញកាតព្វកិច្ចនោះ។ ប្រសិនបើក្នុងអំឡុងពេលជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ភាគីព្រមព្រៀងកែប្រែថ្លៃឈ្នួល ឬបញ្ចប់ការជួល អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវផ្តល់ពត៌មានពីការប្រែប្រួលទៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ នៅក្នុងភូមិសាស្ត្ររបស់អចលនទ្រព្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងរយៈពេល១៥ (ដប់ប្រាំ) ថ្ងៃ ចាប់ពីថ្ងៃមានការប្រែប្រួលថ្លៃឈ្នួល ឬក្រោយពេលឈប់ជួល ដើម្បីបង់ពន្ធផ្អែកតាមតម្លៃឈ្នួលថ្មី ឬរួចផុតពីកាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធ។

ផ្នែកទី២៖ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាអ្នកជួលអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងនាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលបានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះ។ ហេតុនេះហើយ សិទ្ធិដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលបាន គឺទាក់ទងនឹងប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងការចាត់ចែងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ រីឯករណីយកិច្ចរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចំពោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺផ្តោតសំខាន់ទៅលើការបង់ថ្លៃឈ្នួលដែលជាតម្លៃតបទៅនឹងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍

[75] មាត្រា១៤០ នៃច្បាប់ស្តីពីសារពើពន្ធ ប្រកាសឱ្យប្រើនៅថ្ងៃទី១៦ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២៣។

[76] មាត្រា១៤២ នៃច្បាប់ស្តីពីសារពើពន្ធ។

[77] ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងប្រមូលពន្ធលើឈ្នួល ផ្ទះ និង ដី លេខ ០២១ ប្រក.សហវ ចុះថ្ងៃទី២៨ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ១៩៩៤។

[78] មាត្រា១៤៤ នៃច្បាប់ស្តីពីសារពើពន្ធ។

រួមជាមួយការប្រើប្រាស់ និងគ្រប់គ្រងលើអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឱ្យបានត្រឹមត្រូវ។

២.១. សិទ្ធិរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី សិទ្ធិរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានដូចជា សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល សិទ្ធិទាមទារបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួល សិទ្ធិទាមទារផ្អែកលើសិទ្ធិប្រត្យក្ស សិទ្ធិធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សិទ្ធិជួលបន្ត សិទ្ធិចាត់ចែងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្ម សិទ្ធិបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក និងសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា។ ដើម្បីឱ្យយល់ច្បាស់ទាក់ទងនឹងសិទ្ធិទាំងប្រាំបី យើងនឹងបកស្រាយសិទ្ធិនីមួយៗឱ្យបានលម្អិតជាបន្តបន្ទាប់នៅក្នុងចំណុចខាងក្រោម។

២.១.១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល

សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលគឺជាសិទ្ធិដែលមានសារៈសំខាន់ជាងគេបង្អស់ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានមកពីកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ក្នុងករណីនេះ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ សំដៅទៅលើសិទ្ធិអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងការប្រើប្រាស់ទៅលើអចលវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឱ្យបានសមស្របនឹងកម្មវត្ថុចែងក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬការប្រើប្រាស់ឱ្យសមស្របទៅតាមលក្ខណៈអចលនវត្ថុ គឺសំដៅទៅលើការប្រើប្រាស់តាមគោលគំនិត ដែលអចលនវត្ថុនោះ ប្រើក្នុងលក្ខខណ្ឌធម្មតា និងទូទៅ។ ក្នុងករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ បានប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលស្របតាមវិធីប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលត្រឹមត្រូវហើយ នោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនអាចធ្វើការរាំងស្ទះក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនោះឡើយ។ ចំណែកឯ សិទ្ធិអាស្រ័យផល សំដៅលើសិទ្ធិអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងការទទួលបានផល ពីអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ក្នុងន័យនេះ ផល គឺជាអត្ថប្រយោជន៍ដែលកើតពីវត្ថុអ្វីមួយ ដែលអាចជាផលធម្មជាតិ ឬផលស៊ីវិល។[79] ក្នុងករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជួលដីចំការ សម្រាប់ដាំដុះគ្រាប់ស្វាយចន្ទី ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះនឹងផ្តល់សិទ្ធិឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងការប្រើប្រាស់ដីចំការសម្រាប់ដាំគ្រាប់ស្វាយចន្ទី និងសិទ្ធិក្នុងការទទួលបានផលធម្មជាតិជាគ្រាប់ស្វាយចន្ទីសម្រាប់អាជីវកម្មរបស់គាត់។ រីឯករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជួលអគារសម្រាប់បើកជាការិយាល័យ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចប្រើប្រាស់ទីធ្លានៃអគារបែងចែកជាចំណែក ហើយអាស្រ័យផលដោយជួលបន្តនូវចំណែកទាំងនោះ ឱ្យតតិយជនបើកការិយាល័យដើម្បីទទួលបានផលស៊ីវិល គឺថ្លៃឈ្នួលពីការជួលបន្តនេះឯង។

២.១.២. សិទ្ធិទាមទារបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួល

ដើម្បីជាផលប្រយោជន៍សម្រាប់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិទាមទារបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួលបាន

[79] មាត្រា១២៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ក្នុងករណីដែលថ្លៃឈ្នួលនោះក្លាយជាតម្លៃមិនសមរម្យដោយសារស្ថានភាពផ្សេងៗ។[80] ដោយមានការយល់ឃើញថា សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាការជួលអចលនវត្ថុក្នុងអំឡុងពេលវែងចាប់ពី១៥ឆ្នាំឡើងទៅ ដូចនេះការប្រែប្រួលជាច្រើនអាចកើតឡើង និងមិនអាចធានាស្ថេរភាពនៃស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចក្នុងអំឡុងពេលដ៏វែងនេះទេ។ ជាក់ស្តែងយើងបានឃើញការប្រែប្រួលស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចនៅក្នុងអំឡុងពេលការរាលត្បាតជម្ងឺឆ្លងកូវីដ១៩ ដែលការបិទខ្ទប់បានបញ្ឈប់សឹងគ្រប់សកម្មភាពអាជីវកម្មទាំងអស់ នាំឱ្យប៉ះពាល់យ៉ាងខ្លាំងដល់សេដ្ឋកិច្ចបុគ្គលគ្រប់រូប។ ក្នុងករណីនេះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលរងផលប៉ះពាល់យ៉ាងខ្លាំងពីការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចទាមទារបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួលពីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឆ្លើយតបនឹងការប្រែប្រួលស្ថានភាពដោយសារការរាលត្បាតជម្ងឺឆ្លងកូវីដ១៩។

ដើម្បីធ្វើការស្នើសុំបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួលបាន អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវជូនដំណឹងជាមុនអំពីការស្នើសុំបញ្ចុះតម្លៃឈ្នួលទៅអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ប្រសិនបើអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ផ្តល់ស្វ័ការចំពោះសំណើនោះ ថ្លៃឈ្នួលនឹងបញ្ចុះទៅតាមការព្រមព្រៀងនោះ ហើយគូភាគីត្រូវធ្វើការជូនដំណឹងទៅកាន់ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចទទួលបន្ទុកលើការចុះបញ្ជី និងរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ដើម្បីកែប្រែថ្លៃឈ្នួល។ ហើយប្រសិនបើការព្រមព្រៀងគ្នាមិនអាចធ្វើឡើងបានទេ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើបណ្តឹងទាមទារបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួលទៅតុលាការបាន។ ប្រសិនបើ តុលាការចេញសេចក្តីសម្រេចទទួលស្គាល់ការទាមទារបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួលតាមបណ្តឹងទាមទាររបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចយកសេចក្តីសម្រេចនោះទៅអះអាងចំពោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងយកទៅធ្វើការកែប្រែការចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី រួមទាំងបញ្ជាក់ទៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធពីការប្រែប្រួលថ្លៃឈ្នួលបាន។

២.១.៣. សិទ្ធិទាមទារផ្អែកលើសិទ្ធិប្រត្យក្ស

សិទ្ធិប្រត្យក្ស សំដៅទៅលើសិទ្ធិគ្រប់គ្រង់ដោយចំពោះ ដែលអាចអះអាងចំពោះបុគ្គលដទៃទៀតបាន។[81] សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាប្រភេទមួយនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនៃសិទ្ធិប្រត្យក្ស។[82] ហេតុនេះហើយ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិទាមទារផ្អែកលើសិទ្ធិប្រត្យក្ស ដូចជាសិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វិញ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំង និងសិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំង ចំពោះការបំពានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដូចសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករមានដែរ។[83]

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិទាមទារឱ្យតតិយជនដែលកាន់កាប់អចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលមិនមាន

---

[80] មាត្រា២៤៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[81] មាត្រា១៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[82] មាត្រា១៣២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[83] មាត្រា២៥៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

មូលហេតុគតិយុត្តក្នុងការកាន់កាប់អចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឱ្យប្រគល់អចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍មកឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ។ ក្នុងករណី បុគ្គលណាមួយចូលមកកាន់កាប់លើដី ដែលជាអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដោយមិនមានមូលហេតុគតិយុត្ត នោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិទាមទារឱ្យបុគ្គលនោះប្រគល់ដីនោះមកវិញ និងចាកចេញពីលើដីនោះ។ ប៉ុន្តែ ក្នុងករណីបុគ្គលណាមួយបានជួលបន្តពីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយចូលមកកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចទាមទារឱ្យបុគ្គលនោះប្រគល់អចលនវត្ថុជួលមកវិញបានទេ ដោយបុគ្គលនោះមានមូលហេតុគតិយុត្តក្នុងការកាន់កាប់អចលនវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺការជួលបន្តពីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

នៅពេលដែលមានការរារាំងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលនាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់ខ្លួនពេញលេញ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំងនោះបាន។ ករណីនៃការរារាំងដែលយើងកំណត់សម្គាល់ថាកើតឡើងជារឿយៗគឺ បុគ្គលណាមួយយកយានជំនិះ ឬវត្ថុអ្វីមួយមកបិទច្រកចេញចូលនៃអចលនវត្ថុជួល ដែលធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងបុគ្គលដទៃទៀតក្នុងការចេញចូលអចលនវត្ថុនោះ។ ក្នុងករណីនេះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំង ដោយទាមទារឱ្យបុគ្គលនោះយកយានជំនិះ ឬវត្ថុចេញពីច្រកចេញចូលបាន។

បើសិនអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បារម្ភថានឹងមានហេតុណាមួយរារាំងការប្រើប្រាស់របស់ខ្លួន អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំង ដែលនឹងកើតឡើងនៅពេលខាងមុខបាន។ យើងឃើញថាបន្ទាប់ពីមានការរារាំង ដូចជាការចតយានជំនិះបិទច្រកចេញចូលកើតឡើង អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចមានការបារម្ភថាការរារាំងនេះនឹងកើតឡើងបន្តទៀត ដែលជាហេតុនាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំង ដោយវិធីបង្ការផ្សេងៗ ដូចជាការដាក់ផ្លាកសញ្ញាហាមចត ការដាក់កោណចរាចរណ៍ ឬសន្តិសុខណែនាំមិនឱ្យចតនៅច្រកចេញចូល។

២.១.៤. សិទ្ធិធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចមានសិទ្ធិធ្វើអនុប្បទាន ឬធ្វើការចាត់ចែងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ផ្សេងទៀតដោយយកថ្លៃ ឬមិនយកថ្លៃ។[84] ការធ្វើអនុប្បទាន សំដៅទៅលើការផ្ទេរសិទ្ធិ ឬទ្រព្យសម្បត្តិរបស់បុគ្គលណាម្នាក់ដែលជាអនុប្បទាយី ទៅឱ្យបុគ្គលម្នាក់ទៀតដែលជាអនុប្បទានិក។ ក្នុងន័យនេះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ទៅឱ្យតតិយជនដោយយកថ្លៃ ឬមិនយកថ្លៃបាន។ ជាក់ស្តែង អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចអនុប្បទានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដោយយកថ្លៃតាមរយៈការលក់ទិញទៅឱ្យតតិយជន និងអនុប្បទានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

[84] មាត្រា២៥២ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ដោយមិនយកថ្លៃតាមរយៈប្រទានកម្មទៅឱ្យតតិយជនបាន។ ការចាត់ចែងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សំដៅទៅការណ៍ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍យកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅដាក់ប្រាតិភោគធានាបំណុល ដូចជាការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ឬការកំណត់វិធីបែងចែកតាមមតកសាសន៍ ដោយកំណត់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឱ្យសន្តតិជនណាមួយ ឬការជួលបន្តជាអាទិ៍។

ដូចនេះ សិទ្ធិអនុប្បទានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាសិទ្ធិរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងការអនុប្បទាន លក់ទិញ ប្រទានកម្ម ចាត់ចែងជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្ម បង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ជួលបន្តសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួន។

២.១.៥. សិទ្ធិជួលបន្ត

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិជួលបន្ត ដែលជាការអនុប្បទាននូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុជួលមួយផ្នែក ឬទាំងស្រុងទៅឱ្យតតិយជន។[85] ការជួលបន្តមិនទាមទារការអនុញ្ញាតពីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឡើយ ការជួលបន្តគឺធ្វើឡើងដោយការព្រមព្រៀងរវាងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងតតិយជន។ ម៉្យាងវិញទៀត អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចកំណត់ថ្លៃឈ្នួលណាមួយសម្រាប់ការជួលបន្ត អាស្រ័យលើការព្រមព្រៀងរវាងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងតតិយជន។

ដោយហេតុថា ការជួលបន្តត្រូវធ្វើឡើងតាមភតិសន្យា នាំឱ្យការជួលបន្តត្រូវអនុវត្តតាមបទប្បញ្ញត្តិនៃភតិសន្យា។ ការជួលបន្តអចលនវត្ថុផ្នែកណាមួយ ឬទាំងស្រុង ត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ពីព្រោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលមិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ត្រូវចាត់ទុកថាជាភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល។[86] ចំពោះភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល ភាគីប្រឈមនឹងការប៉ះពាល់ផលប្រយោជន៍របស់ខ្លួនយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរដោយសារ ភាគីនីមួយៗអាចស្នើសុំឱ្យរំលាយកិច្ចសន្យា នៅពេលណាក៏បាន។[87] រយៈពេលនៃការជួលបន្តត្រូវកំណត់ក្រោមរយៈពេល១៥ ឆ្នាំ ឬក្រោមអំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព។ ដោយហេតុថាបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជួលបន្តទៅឱ្យតតិយជន ដោយកំណត់រយៈពេលលើសពីអំឡុងពេលជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ប្រឈមនឹងការបាត់បង់ ឬប៉ះពាល់ផលប្រយោជន៍យ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ។ នៅពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បញ្ចប់ដោយសារអំឡុងពេលជួលផុតកំណត់ ហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបន្តជួលលើអចលនវត្ថុនោះទៀត តតិយជនប្រឈមនឹងមានវិវាទជាមួយអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលបន្តលើអចលនវត្ថុជួល និងវិវាទទាមទារការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមភតិសន្យាជាមួយនឹងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលក្នុងករណីណាក៏ដោយ តតិយជននឹងបាត់បង់ ឬប៉ះពាល់ផលប្រយោជន៍យ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ។

[85] មាត្រា២៥២ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[86] មាត្រា៥៩៩ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[87] មាត្រា៦១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ដូចនេះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិជួលបន្តទៅឱ្យតតិយជន តាមរយៈភតិសន្យា។ ផ្អែកតាមភតិសន្យា អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាភតិបតី ហើយតតិយជនជាភតិកៈ នឹងទទួលបានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចតាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា និងបទប្បញ្ញត្តិនៃភតិសន្យា។

២.១.៦. សិទ្ធិចាត់ចែងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្ម

អនុលោមតាមមាត្រា២៥២ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្មបាន ដែលផ្តល់សិទ្ធិឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងការអនុប្បទាននូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅឱ្យសន្តតិជន ឬតតិយជនណាមួយបានតាមរយៈសន្តតិកម្ម។ សន្តតិកម្ម គឺជាការផ្ទេរសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់មតកជនទៅឱ្យសន្តតិជនម្នាក់ ឬច្រើននាក់តាមឆន្ទៈ ឬតាមច្បាប់។ ជាគោលការណ៍ សន្តតិជនត្រូវទទួលបន្តសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចទាំងអស់ដែលស្ថិតនៅក្រោមទ្រព្យសម្បត្តិរបស់មតកជនចាប់ពីពេលសន្តតិកម្មចាប់ផ្តើម ប៉ុន្តែប្រសិនបើមតកជនបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយការធ្វើមតកសាសន៍ នោះមតកសាសន៍ត្រូវយកមកប្រតិបត្តិក្នុងការបែងចែកមត៌ករបស់មតកជន។ ផ្ទុយទៅវិញ ក្នុងករណីមិនមានមតកសាសន៍ ហើយសន្តតិជនមិនអាចព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការទទួលបន្តមត៌កបានទេ នោះសន្តតិកម្មនឹងត្រូវធ្វើឡើងផ្អែកតាមបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់។

ក្នុងន័យនេះ ប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានទទួលមរណភាព ហើយគ្មានមតកសាសន៍ សន្តតិជនរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាពីការទទួលបន្តនូវមត៌ករបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន។ ផ្ទុយទៅវិញ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានធ្វើមតកសាសន៍បង្ហាញឆន្ទៈធ្វើអនុប្បទាននូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅឱ្យសន្តតិជន ឬតតិយជនណាមួយ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងត្រូវធ្វើអនុប្បទានទៅឱ្យសន្តតិជន ឬតតិយជននោះ គោរពតាមការប្រតិបត្តិនៃមតកសាសន៍។ ចំណែកឯ ក្នុងករណីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលមរណភាពដោយមិនបានធ្វើមតកសាសន៍ ហើយសន្តតិជនមិនអាចព្រមព្រៀងក្នុងការទទួលបន្តមត៌ករបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សន្តតិកម្មត្រូវធ្វើឡើងផ្អែកតាមបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់។ បន្ថែមពីនេះទៀត សន្តតិជនដែលទទួលបានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺត្រូវទទួលទាំងសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលនាំឱ្យសន្តតិជនត្រូវពិចារណាអំពីផលប្រយោជន៍ និងបន្ទុកពីការទទួលបានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះ រួចសន្តតិជនត្រូវសម្រេចចិត្តក្នុងការយល់ព្រម យល់ព្រមដោយកម្រិត ឬបោះបង់សន្តតិកម្ម។

២.១.៧. សិទ្ធិបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

ហ៊ីប៉ូតែក គឺជាសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សមួយប្រភេទ ដែលផ្តល់ឱ្យម្ចាស់បំណុលនូវសិទ្ធិទទួលការសងចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួន ដោយមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ចំពោះអចលនវត្ថុដែលបាន

ដាក់ជាប្រាតិភោគនៃកាតព្វកិច្ច ដោយកូនបំណុល ឬតតិយជនដោយមិនផ្ទេរការកាន់កាប់។[88] អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ដោយយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកបាន។[89] ក្នុងន័យនេះ ការជួលដីសម្រាប់ធ្វើការសាងសង់អគារ ផ្សារទំនើប ឬអភិវឌ្ឍបុរី ជាអាទិ៍ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅដាក់ជាប្រាតិភោគ ក្នុងការស្នើសុំកម្ចីពីធនាគារ ឬស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុណាមួយ ដើម្បីទទួលបានទុនបន្ថែមសម្រាប់បង្វិលទុននោះក្នុងការសាងសង់ និងការធ្វើអាជីវកម្មរបស់ខ្លួនបាន ហើយក៏ជាការសម្រួលបន្ទុកក្នុងការស្វែងរកទុនសាងសង់គម្រោងធំៗរបស់ខ្លួនផងដែរ។ ជាពិសេស អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចទទួលបានកម្ចី ដោយមិនផ្ទេរការកាន់កាប់អចលនវត្ថុទៅឱ្យម្ចាស់បំណុលឡើយ ដែលជាផលប្រយោជន៍សំខាន់នៃការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក គឺអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលបន្តលើដីនោះក្នុងការសាងសង់អគារ ផ្សារទំនើប ឬអភិវឌ្ឍបុរី ជាអាទិ៍ និងធ្វើអាជីវកម្មផ្សេងៗបានជាមួយនឹងទុនទទួលបានពីកម្ចីនោះ។

ដើម្បីការពារសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍ទទួលបានពីការបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងម្ចាស់បំណុលត្រូវបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកដោយគោរពតាមបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ និងបំពេញលក្ខខណ្ឌតតាំង ដើម្បីអះអាងចំពោះតតិយជនបាន។ ហ៊ីប៉ូតែកត្រូវបង្កើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងរវាងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងម្ចាស់បំណុល ហើយត្រូវធ្វើឡើងជាលិខិតយថាភូត និងមានការចុះបញ្ជីនៅក្នុងសៀវភៅបញ្ជីដីធ្លី ដើម្បីបំពេញលក្ខខណ្ឌតតាំងក្នុងការអះអាងចំពោះតតិយជន។[90] លិខិតយថាភូតក្នុងចំណុចនេះ សំដៅទៅលើលិខិតដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចធ្វើឡើងដើម្បីធ្វើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី។[91] ការរលត់នៃហ៊ីប៉ូតែក គឺអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានសងបំណុលទាំងអស់ទៅឱ្យម្ចាស់បំណុល ហើយត្រូវលុបការចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែកនៅក្នុងសៀវភៅបញ្ជីដីធ្លី។ បញ្ជាក់បន្ថែមទៅលើចំណុចនេះ ហ៊ីប៉ូតែក គឺជាប្រភេទនៃប្រាតិភោគប្រត្យក្ស ដើម្បីធានាការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ដូចនេះប្រសិនបើកាតព្វកិច្ចរលត់ដោយមូលហេតុណាមួយ ហ៊ីប៉ូតែកក៏ត្រូវរលត់ផងដែរ ដែលមិនកំណត់តែចំពោះការសងនោះទេ ពីព្រោះថាកាតព្វកិច្ចអាចរលត់ដោយហេតុផ្សេងៗទៀត ដូចជា ការទូទាត់ ការលើកលែង នវកម្ម ឬព្យាកុលភាព ជាអាទិ៍។ ក្នុងករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ម្ចាស់បំណុលនៃហ៊ីប៉ូតែកមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ហើយម្ចាស់បំណុលនៃហ៊ីប៉ូតែកអាចដាក់ពាក្យសុំឱ្យលក់ដោយបង្ខំនូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន។[92]

[88] មាត្រា៨៤៣ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[89] មាត្រា៨៤៣ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[90] មាត្រា៨៤៤ និងមាត្រា៨៤៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[91] មាត្រា៩ ចំណុចខ នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រកាសឱ្យប្រើនៅថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០១១។

[92] មាត្រា៨៥៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

២.១.៨. សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា

ជាការពិតណាស់ ការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីអចលនវត្ថុជួលគឺជាកម្មវត្ថុសំខាន់សម្រាប់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ប៉ុន្តែ បើមានស្ថានភាពដែលមិនអាចស្មានទុកមុនណាមួយដែលប៉ះពាល់ដល់ការអាស្រ័យផលរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនទទួលបានផលប្រយោជន៍ ឬខាតបង់ថែមទៀត យើងឃើញថាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនមានមូលហេតុក្នុងការជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអចលនវត្ថុនោះទៀតឡើយ។ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបញ្ញត្តិអំពីសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យារបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដើម្បីការពារអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងករណីដែលហេតុខាងលើកើតឡើង។

ក្នុងករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានទទួលចំណេញសោះពីអចលនវត្ថុ ក្នុងអំឡុងពេល ៣ (បី) ឆ្នាំ ដោយសារស្ថានភាពដែលមិនអាចព្យាករទុកជាមុនបាន ឬដោយសារប្រធានសក្តិ ឬក្នុងករណីដែលប្រាក់ចំណេញប្រចាំឆ្នាំ ដែលនឹងបានមកពីអចលនវត្ថុនៅពេលអនាគត ពុំមានលទ្ធភាពអាចលើសថ្លៃឈ្នួលសម្រាប់មួយឆ្នាំបាន ដោយសារការខូចខាតផ្នែកណាមួយនៃអចលនវត្ថុនោះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយការជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះបាន។[93] ជាក់ស្តែង អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជួលដីមួយកន្លែង ដែលមានប្រភពទឹកសម្រាប់ការដាំដុះដំណាំ ជាយថាហេតុតំបន់ដីនោះទទួលរងគ្រោះរាំងស្ងួត ដែលមិនអាចដាំដុះដំណាំបាន នាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចរកប្រាក់ចំណេញទាល់តែសោះ នោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា។ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយកិច្ចសន្យា ដោយគ្រាន់តែជូនដំណឹងអំពីការរំលាយកិច្ចសន្យា ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬមិនមែនជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទៅអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ពីព្រោះថាការរំលាយកិច្ចសន្យាគឺជាសកម្មភាពឯកតោភាគី។

២.២. ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានករណីយកិច្ចដូចជា ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល ករណីយកិច្ចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់ ករណីយកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងការគ្រប់គ្រងដោយសុចរិត និងករណីយកិច្ចបង់ពន្ធ។

២.២.១. ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានករណីយកិច្ចចម្បងបំផុត គឺការបង់ថ្លៃឈ្នួលទៅឱ្យអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍តាមពេលកំណត់ព្រមព្រៀងក្នុងកិច្ចសន្យា ឬផ្អែកតាមបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ ក្នុងករណីមិនបានព្រមព្រៀងអំពីអំឡុងពេលត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួល។[94] ផ្អែកតាមបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលនៅរាល់ដំណាច់ឆ្នាំ លើកលែងតែ

[93] មាត្រា២៥១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[94] មាត្រា២៤៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ចំពោះវត្ថុដែលមានរដូវប្រមូលផល ដែលតម្រូវឱ្យបង់នៅក្រោយរដូវនោះដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវឡើយ។[95] ក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែង កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចកំណត់អំពីអំឡុងពេលសម្រាប់ការបង់ថ្លៃឈ្នួល អាចមានខចែងលម្អិតពីចន្លោះថ្ងៃនៃខែនីមួយៗសម្រាប់ការបង់ថ្លៃឈ្នួល ដូចជាថ្លៃឈ្នួលត្រូវបង់រៀងរាល់ខែនៅចន្លោះពីថ្ងៃទី២ ដល់ថ្ងៃទី៩ នៃខែនីមួយៗ ជាអាទិ៍ ដែលទាមទារឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលក្នុងអំឡុងពេលនោះ។ បើមិនដូច្នោះទេ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចត្រូវបង់ប្រាក់បន្ថែមដោយគិតការប្រាក់យឺតយ៉ាវផ្អែកតាមរយៈពេលយឺតយ៉ាវ បើមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យា ឬអាចនាំឱ្យមានមូលហេតុនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា ក្នុងករណីពុំបង់ថ្លៃឈ្នួលលើសរយៈពេលកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ឬរយៈពេលកំណត់ដោយច្បាប់។

ការបង់ថ្លៃឈ្នួលអាចកំណត់ជារូបិយវត្ថុជាតិ ឬរូបិយវត្ថុបរទេសផ្អែកតាមកិច្ចសន្យា ហើយចំពោះការកំណត់ថ្លៃឈ្នួលជារូបិយវត្ថុបរទេស អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចបង់ថ្លៃឈ្នួលជារូបិយវត្ថុនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបាន ដោយគិតតាមអត្រាប្តូររូបិយប័ណ្ណបរទេស នៅកន្លែងដែលត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលនោះនៅពេលកំណត់បង់ លើកលែងតែមានការសន្យាពិសេសផ្សេងរវាងអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។[96] ក្នុងន័យនេះ កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចកំណត់ថ្លៃឈ្នួលជារូបិយវត្ថុបរទេស ដូចជា ថ្លៃឈ្នួលមួយខែចំនួន ៥០០០ ដុល្លារ (ប្រាំពាន់ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក) ជាអាទិ៍ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចបង់ថ្លៃឈ្នួលជាប្រាក់ដុល្លារតាមកិច្ចសន្យា ឬបង់ថ្លៃឈ្នួលជាប្រាក់រៀល ដោយគិតពីអត្រាប្តូរប្រាក់ពីប្រាក់រៀលទៅប្រាក់ដុល្លារ ដែលក្នុងករណីអត្រាប្តូរប្រាក់គឺ ៤១៣៤ រៀល ប្តូរបាន ១ ដុល្លារ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលស្មើនឹង ២០,៦៧០,០០០ រៀល ទៅឱ្យអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ប្រសិនបើមិនមានការសន្យាពិសេសផ្សេងទៀត។

២.២.២. ករណីយកិច្ចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់

ទោះបី អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុក៏ដោយ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏មានករណីយកិច្ចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់។ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុតាមវិធីប្រើប្រាស់ ដែលបានកំណត់ ឬបានបញ្ជាក់ក្នុងកិច្ចសន្យា ឬស្របទៅតាមលក្ខណៈនៃអចលនវត្ថុនោះ។[97] ភាគី អាចកំណត់អាជីវកម្មច្បាស់លាស់ណាមួយក្នុងកិច្ចសន្យា ដូចជាបើកភោជនីយដ្ឋាន ផ្សារទំនើប ការិយាល័យ ទីស្នាក់ការ សាលារៀន ជាអាទិ៍ ហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលតាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យានោះ។ ម៉្យាងវិញទៀត អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចបញ្ជាក់ឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្វើអាជីវកម្មណាដែលមិនប៉ះពាល់ដល់អ្នកជិតខាង ឬបង្កសំលេងខ្លាំង ដោយហេតុថាមាន

[95] មាត្រា២៤៨ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[96] មាត្រា៣១៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[97] មាត្រា៦០០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

សាលារៀន និងវត្តអារាមនៅជិតនោះ។ មួយវិញទៀត ប្រសិនបើ ភាគីមិនបានកំណត់ ឬបញ្ជាក់ពីការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុនោះទេ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលឱ្យសមស្របទៅតាមលក្ខណៈនៃអចលនវត្ថុ ដែលក្នុងករណីដីធ្លី គឺការដាំដំណាំ ឬការសាងសង់សំណង់ផ្សេងៗ ជាអាទិ៍ ប៉ុន្តែអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចជីកយកដីក្នុងដីធ្លីនោះទៅលក់ ឬជីកបំផ្ទុះរុករករ៉ែ ដែលខុសទាំងស្រុងពីការប្រើប្រាស់សមស្របនៃដីធ្លី ហើយថែមទាំងបង្កឱ្យមានការខូចខាតលើដីធ្លីផងដែរ។

២.២.៣. ករណីយកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងការគ្រប់គ្រងដោយសុចរិត

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនត្រឹមតែត្រូវប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុឱ្យត្រឹមត្រូវ និងសមស្របទៅតាមវិធីប្រើប្រាស់ប៉ុណ្ណោះទេ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏ត្រូវមានការប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងការគ្រប់គ្រងលើអចលនវត្ថុនោះដោយសុចរិតផងដែរ។[98] ក្នុងន័យនេះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវពិនិត្យលើផ្នែកផ្សេងៗនៃអចលនវត្ថុជួល ដើម្បីបង្ការហានិភ័យផ្សេងៗដែលអាចកើតមានឡើង។ ជាក់ស្តែង អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជួលអគារ ត្រូវត្រួតពិនិត្យលើប្រព័ន្ធទឹក ប្រព័ន្ធអគ្គិសនី ប្រព័ន្ធជណ្តើរយន្ត ជាអាទិ៍ តាមកាលកំណត់ឱ្យបានទៀតទាត់ដើម្បីធានាគុណភាព និងសុវត្ថិភាព ពីព្រោះថាបើសិនអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានការធ្វេសប្រហែសដោយមិនត្រួតពិនិត្យ និងជួសជុលការខូចខាតទេ ជាយថាហេតុការខូចខាតនោះអាចនាំឱ្យប៉ះពាល់ដល់សុវត្ថិភាពក្នុងការប្រើប្រាស់លើអចលនវត្ថុជួល ឬបង្កឱ្យមានការខូចខាតកាន់តែធ្ងន់ធ្ងរ ដូចជា គ្រោះអគ្គីភ័យ បញ្ហាជ្រៀបទឹក គាំងជណ្តើរយន្ត ជាដើម។ ហេតុនេះហើយ ការប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងការគ្រប់គ្រងដោយសុចរិតក៏ជាករណីយកិច្ចមួយដ៏សំខាន់ ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែអនុវត្តឱ្យបានម៉ត់ចត់នៅក្នុងអំឡុងពេលជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដោយមិនអាចធ្វេសប្រហែស ឬមិនអើពើបានឡើយ។ ក្នុងករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនមានការប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងការគ្រប់គ្រងដោយសុចរិតទេ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន។[99]

២.២.៤. ករណីយកិច្ចបង់ពន្ធ

យោងតាមមាត្រា១៤០ នៃច្បាប់ស្តីពីសារពើពន្ធ ពន្ធលើថ្លៃឈ្នួលអចលនទ្រព្យអនុវត្តលើកម្មសិទ្ធិករ ឬសិទ្ធិវន្តរបស់កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនទ្រព្យដែលមិនមែនជាអ្នកជាប់ពន្ធតាមរបបស្វ័យប្រកាស។ ផ្អែកតាមខ្លឹមសារនៃមាត្រានេះ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាអ្នកមានករណីយកិច្ចបង់ពន្ធលើថ្លៃឈ្នួលអចលនទ្រព្យ។ ក៏ប៉ុន្តែ ក្នុងករណីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាសហគ្រាសបានបង់ពន្ធកាត់ទុកលើថ្លៃឈ្នួលនោះរួចហើយ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនមាន

[98] មាត្រា៦០១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[99] មាត្រា៦០១ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ករណីយកិច្ចក្នុងការបង់ពន្ធលើថ្លៃឈ្នួលអចលនទ្រព្យទៀតឡើយ។[100] ក្នុងករណីនេះ យើងឃើញមានការអនុវត្ត លើការបង់ពន្ធដោយអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចចរចាគ្នាអំពីការបង់ពន្ធកាត់ទុក ដោយ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចបង់ពន្ធដប់ភាគរយនៃថ្លៃឈ្នួលបន្ថែមលើថ្លៃឈ្នួល ឬដកដប់ភាគរយសមាមាត្រទៅ តម្លៃនៃថ្លៃឈ្នួល ដើម្បីបង់ពន្ធ។ ដើម្បីឱ្យមានភាពងាយស្រួលក្នុងការស្វែងយល់ពីករណីនេះ យើងអាច បកស្រាយដោយនិម្មិតយកថ្លៃឈ្នួល ៨,០០០$ (ប្រាំបីពាន់ដុល្លារ) ក្នុងមួយខែមកគណនាពន្ធកាត់ទុកចំពោះការ ជួលអចលនទ្រព្យ ប្រសិនបើភាគីចរចា និងយល់ព្រមបង់ដប់ភាគរយបន្ថែម មានន័យថាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹង ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលចំនួន ៨,០០០$ (ប្រាំបីពាន់ដុល្លារ) ទៅកាន់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងបង់ពន្ធដែលកំណត់ដប់ ភាគរយនៃថ្លៃឈ្នួលស្មើនឹង ៨០០$ (ប្រាំបីរយដុល្លារ) ទៅឱ្យរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ដែលសរុបទៅស្មើនឹង ៨,៨០០$ (ប្រាំបីពាន់ប្រាំបីរយដុល្លារ)។ ផ្ទុយទៅវិញ បើភាគីចរចា និងសម្រេចបង់ពន្ធដោយដកដប់ភាគរយ សមាមាត្រទៅតម្លៃនៃថ្លៃឈ្នួល នោះយើងគណនាសមាមាត្រឃើញថា អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលចំនួន ៧,២៧២.២៧$ (ប្រាំពីរពាន់ពីររយចិតសិបពីរដុល្លារនិងម្ភៃប្រាំពីរសេន) ទៅកាន់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងបង់ពន្ធ ចំនួនសរុប ៧២៧.២៧$ (ប្រាំពីររយម្ភៃប្រាំពីរដុល្លារនិងម្ភៃប្រាំពីរសេន) ទៅឱ្យរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ដែលសរុបទៅ ស្មើនឹង ៨,០០០$ (ប្រាំបីពាន់ដុល្លារ)។

ដូចនេះ ករណីយកិច្ចនៃការបង់ពន្ធត្រូវអនុវត្តចំពោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក្នុងករណីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជា នីតិបុគ្គលដែលត្រូវបង់ពន្ធកាត់ទុក ដែលនាំឱ្យអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនមានករណីយកិច្ចបង់ពន្ធលើថ្លៃឈ្នួល អចលនទ្រព្យឡើយ។

[100] មាត្រា១៤៣ ចំណុចទី៥ នៃច្បាប់ស្តីពីសារពើពន្ធ។

ជំពូកទី៣
ការបញ្ជាប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ជំពូកទី៣
ការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាការជួលអចលនវត្ថុក្នុងអំឡុងពេលវែង ដែលជាធម្មតាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងត្រូវបញ្ចប់នៅពេលផុតអំឡុងពេលជួលនោះ ប៉ុន្តែសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏អាចបញ្ចប់ដោយមូលហេតុផ្សេងៗទៀត។ ជាពិសេស ការបញ្ចប់នៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនធ្វើឱ្យរំលត់ចំណងគតិយុត្តទាំងស្រុងរវាងអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ភ្លាមៗទេ ដោយសារការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងបង្កើតនូវអានុភាពមួយចំនួនចំពោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

ផ្នែកទី១៖ មូលហេតុដែលនាំឱ្យមានការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចត្រូវបញ្ចប់ដោយសារការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ឬការព្រមព្រៀង និងសិទ្ធិរបស់គូភាគី។ ក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចកំណត់លើករណីផ្សេងៗដែលភាគីអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ឬលក្ខខណ្ឌដែលនាំឱ្យមានការបញ្ចប់កិច្ចសន្យា។ រីឯ ការព្រមព្រៀង និងសិទ្ធិរបស់គូភាគី គឺភាគីអាចបង្ហាញឆន្ទៈដោយសេរី ក្នុងព្រមព្រៀងបញ្ចប់កិច្ចសន្យា ឬរំលាយកិច្ចសន្យាដោយផ្អែកលើសិទ្ធិដែលច្បាប់បានកំណត់។

១.១.កិច្ចសន្យា

កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានកំណត់អំពីអំឡុងពេលជួលអចិន្ត្រៃយ៍ កំណត់លើការប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុ ករណីប្រធានសក្តិ កំណត់លើករណីផ្សេងៗទៀត ដែលអាចនាំឱ្យមានការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន។

១.១.១. អំឡុងពេលជួលផុតកំណត់

អំឡុងពេលជួលដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា គឺជាលក្ខខណ្ឌសំខាន់នៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ពីព្រោះថាក្នុងអំឡុងពេលនេះ គឺជាអំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព ហើយនៅពេលអំឡុងពេលកំណត់នេះកន្លងផុត សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងត្រូវបញ្ចប់។ អំឡុងពេលនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចកំណត់ចន្លោះពី១៥ ឆ្នាំទៅ៥០ ឆ្នាំបាន។ ទោះបី អំឡុងពេលត្រូវបានផុតកំណត់ក៏ដោយ ភាគីក៏អាចចរចាអំពីការបន្តសារជាថ្មីបានដែរ ដែលនាំឱ្យសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអានុភាពបន្តទៀត។[101] ក្នុងករណីនេះ ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្វើឡើងនៅថ្ងៃទី២៥ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២៣ និងកំណត់អំឡុងពេលជួលរយៈពេល២០ ឆ្នាំ នោះអំឡុងពេលជួលនឹងត្រូវផុតកំណត់ត្រឹមថ្ងៃទី២៤ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០៤៣។

ដូចនេះ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបញ្ចប់ដោយអំឡុងពេលជួលកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាត្រូវបានផុតកំណត់ ហើយភាគីមិនមានការព្រមព្រៀងបន្តសារជាថ្មីឡើយ។

[101] មាត្រា២៤៧ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

១.១.២. ការប្រើប្រាស់ខុសពីការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា

ក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ភាគីអាចកំណត់កម្មវត្ថុច្បាស់លាស់អំពីការប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុនោះ ដែលអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន បើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុតាមការព្រមព្រៀងកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា។ ជាក់ស្តែង ក្នុងផ្សារទំនើបមានការបែងចែកតំបន់ច្បាស់លាស់សម្រាប់អ្នកជួល ដូចជាតំបន់អាហារដ្ឋាន តំបន់លក់ខោអាវ តំបន់កម្សាន្ត ជាអាទិ៍ ប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជួលទីតាំងបើកអាហារដ្ឋានក្នុងផ្សារទំនើប នោះទីតាំងដែលជួលនឹងកំណត់ក្នុងតំបន់អាហារដ្ឋាន ហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវប្រកបអាជីវកម្មទៅតាមការកំណត់។ ប្រសិនបើ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនធ្វើតាមការកំណត់អំពីការប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុនោះទេ ដែលក្នុងករណីនេះ គឺអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបើកអាហារដ្ឋានក្នុងតំបន់អាហារដ្ឋាន តែបែរជាបើកកន្លែងលក់ទំនិញអេឡិចត្រូនិចវិញ នោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានប្រើប្រាស់ទីតាំងខុសពីការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ដែលអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន នាំឱ្យសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបញ្ចប់។

១.១.៣. អចលនវត្ថុជួលរងការវិនាសមួយភាគ ឬការបាត់បង់ទាំងស្រុង

ក្នុងកិច្ចសន្យាអាចកំណត់អំពីលក្ខខណ្ឌរំលាយកិច្ចសន្យាសម្រាប់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នៅពេលអចលនវត្ថុជួល រងការវិនាសមួយភាគ ឬបាត់បង់ទាំងស្រុង នាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចសម្រេចគោលបំណងកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាជួល នៅលើភាគដែលនៅសេសសល់។ ជាយថាហេតុ អចលនវត្ថុអាចបាត់បង់ ឬវិនាសដោយសារករណីប្រធានសក្តិ ឬហេតុការណ៍ដែលមិនមែនជាកំហុសរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ប្រធានសក្តិ គឺជាព្រឹត្តិការណ៍ ដែលកើតឡើងក្រៅពីឆន្ទៈមិនអាចប៉ាន់ស្មានជាមុន និងមិនអាចជម្នះបាន។ ក្នុងន័យនេះ អចលនវត្ថុអាចទទួលរងការខូចខាតដោយសារ រញ្ជួយដី ខ្យល់ព្យុះ បាក់ដី ទឹកជំនន់ ភ្លើងឆេះ សង្គ្រាម រដ្ឋប្រហារ កុបកម្ម។ល។ រីឯ ហេតុការណ៍ដែលមិនមែនជាកំហុសរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចកើតឡើងក្នុងករណីអគ្គីភ័យនៃអចលនវត្ថុដែលជាប់ទៅនឹងអចលនវត្ថុជួល ហើយរាលដាលដល់អចលនវត្ថុជួល នាំឱ្យបាត់បង់ ឬវិនាសមួយភាគនៃអចលនវត្ថុជួលនោះ។ ជាក់ស្តែង អគារជួលរលំដោយសារគ្រោះធម្មជាតិរញ្ជួយដី នាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចប្រើប្រាស់អគារនោះទៅតាមគោលបំណងរបស់គាត់ នោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយកិច្ចសន្យាបានផ្អែកតាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា។

សរុបមកវិញ ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺមានអំឡុងពេលវែងពី១៥ឆ្នាំទៅ៥០ឆ្នាំ ដែលមានហានិភ័យខ្ពស់ប្រឈមនឹងព្រឹត្តិការណ៍ផ្សេងៗប៉ះពាល់ដល់អចលនវត្ថុជួល នាំឱ្យអចលនវត្ថុជួលនោះមិនអាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន។ ដូចនេះ ក្នុងប្រការប្រធានសក្តិនៃកិច្ចសន្យាតែងតែមានការកំណត់

អំពីលក្ខខណ្ឌរំលាយកិច្ចសន្យាក្នុងករណីអចលនវត្ថុជួលរងការវិនាសមួយភាគ ឬបាត់បង់ទាំងស្រុង ដើម្បីជាប្រយោជន៍ និងការពារដល់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

១.១.៤. លក្ខខណ្ឌផ្សេងៗកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា

ភាគីអាចព្រមព្រៀងគ្នាកំណត់នូវលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗ ក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលផ្តល់សិទ្ធិឱ្យភាគីរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ក្នុងករណីភាគីណាមួយបំពានលក្ខខណ្ឌនោះ។ លក្ខខណ្ឌផ្សេងៗនោះអាចទាក់ទងទៅនឹងការទូទាត់ថ្លៃឈ្នួល ការប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុ ករណីមានបទល្មើសកើតឡើង ករណីមានវិវាទ ជាអាទិ៍។

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ភាគីអាចព្រមព្រៀងឱ្យអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបង់ថ្លៃឈ្នួលក្នុងអំឡុងពេលកំណត់ណាមួយ។ ក្នុងករណីនេះ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបញ្ញត្តិថា ប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលដែលបានកំណត់ ក្នុងអំឡុងពេល ៣ ឆ្នាំ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ប៉ុន្តែភាគីក៏អាចធ្វើការព្រមព្រៀងផ្សេងក្នុងកិច្ចសន្យា ដោយកំណត់យករយៈពេលណាមួយ ដែលអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ដូចជាការកំណត់ថាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបង់ថ្លៃឈ្នួលក្នុងអំឡុងពេល ១ ឆ្នាំ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។ ការកំណត់លក្ខខណ្ឌបែបនេះក្នុងកិច្ចសន្យា អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន នៅពេលដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបង់ថ្លៃឈ្នួលក្នុងអំឡុងពេលកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ដែលនាំឱ្យសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបញ្ចប់។

ម៉្យាងវិញទៀត អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចកំណត់លក្ខខណ្ឌប្រើប្រាស់ក្នុងកិច្ចសន្យា ដោយកំណត់ឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវប្រកបអាជីវកម្មស្របច្បាប់ដោយអនុលោមតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមានទាំងឡាយនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឬហាមឃាត់មិនឱ្យធ្វើសកម្មភាពខុសច្បាប់ ឬមិនឱ្យបើកជាទីតាំងបក្សនយោបាយជាអាទិ៍ បើពុំដូច្នោះទេ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។

មួយវិញទៀត អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាអំពីលក្ខខណ្ឌរំលាយកិច្ចសន្យា និងការទទួលខុសត្រូវ ក្នុងស្ថានភាពមានបទល្មើសប្រព្រឹត្តដោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬជនដែលមានទំនាក់ទំនងនឹងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នៅលើអចលនវត្ថុជួល។ ជាទូទៅ ក្នុងកិច្ចសន្យានឹងកំណត់អំពីករណីមានបទល្មើសប្រព្រឹត្ត ឬកើតឡើងនៅលើអចលនវត្ថុជួល ជាការទទួលខុសត្រូវរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ក្នុងករណីបទល្មើសនោះទាក់ទងនឹងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ លក្ខខណ្ឌនេះកំណត់សម្រាប់ករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្វើការបង្ខាំងមនុស្សក្នុងអគារជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាអាទិ៍ នោះផ្អែកតាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន។

ករណីផ្សេងមួយទៀត គឺការកំណត់អំពីការរំលាយកិច្ចសន្យាក្នុងករណីអចលនវត្ថុជួលមានវិវាទ នោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។ ក្នុងន័យនេះ អចលនវត្ថុជួលអាចជាកម្មវត្ថុនៃវិវាទណាមួយដែលនាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអលចនវត្ថុជួលនោះបាន នាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយកិច្ចសន្យាផ្អែកតាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យានោះ។ នៅពេលដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជួលដីសម្រាប់ការដាំដុះដំណាំ ហើយកំពុងតែប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើដីនោះ ស្រាប់តែអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលដំណឹងអំពីវិវាទលើដីនោះ ជាពិសេសដីនោះត្រូវបានដាក់រក្សាការពារ ដែលផ្អែកតាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចលើកឡើងពីវិវាទនេះ ដើម្បីរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។

ដូចនេះ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចត្រូវបញ្ចប់ដោយសារការរំលាយកិច្ចសន្យាតាមលក្ខខណ្ឌកំណត់ផ្សេងៗក្នុងកិច្ចសន្យា អាស្រ័យទៅតាមការព្រមព្រៀងរវាងអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

១.២.ការព្រមព្រៀង និងសិទ្ធិរំលាយរបស់គូភាគី

ផ្ទុយពីការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើការព្រមព្រៀងរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬអនុវត្តសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាដែលច្បាប់បានបញ្ញត្តិ ដែលនាំឱ្យមានការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

១.២.១. ការព្រមព្រៀងរំលាយកិច្ចសន្យា

ទោះបីជាមិនមានមូលហេតុកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ឬការបំពានណាមួយក៏ដោយ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចបង្ហាញឆន្ទៈរំលាយកិច្ចសន្យាទៅភាគីម្ខាងទៀតបាន ហើយប្រសិនបើភាគីម្ខាងទៀតយល់ព្រមនឹងការរំលាយកិច្ចសន្យានោះ កិច្ចសន្យាអាចរំលាយដោយការព្រមព្រៀងរវាងភាគីបាន។[102] ដោយហេតុថា ក្រមរដ្ឋប្បវេណីគោរពនូវគោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃបុគ្គលឯកជន ដែលគោរពនូវសេរីភាពនៃឆន្ទៈរបស់បុគ្គល ភាគីអាចបង្ហាញឆន្ទៈរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ហើយការរំលាយកិច្ចសន្យានោះមានអានុភាព គ្រាន់តែមានការព្រមព្រៀងរវាងភាគីនៃកិច្ចសន្យា ដោយមិនផ្អែកតាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាទេ។ ប៉ុន្តែ ការរំលាយកិច្ចសន្យាតាមការព្រមព្រៀងនេះ មិនអាចធ្វើបានឡើយ ប្រសិនបើការរំលាយកិច្ចសន្យានាំឱ្យមានផលប៉ះពាល់ដល់ផលប្រយោជន៍របស់តតិយជន។ ក្នុងករណីនេះ ប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានជួលបន្តឱ្យតតិយជន ហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានព្រមព្រៀងរំលាយកិច្ចសន្យាជាមួយអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការរំលាយកិច្ចសន្យានឹងប៉ះពាល់ដល់តតិយជនដែលបានជួលបន្តពីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ហេតុនេះហើយ ភាគីមិនអាចរំលាយកិច្ចសន្យាតាមការព្រមព្រៀងក្នុងករណីនេះបានទេ។

[102] មាត្រា៤១៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

១.២.២. សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា

ក្រៅពីការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា និងការព្រមព្រៀងរវាងភាគី ភាគីមានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាដែលច្បាប់បានកំណត់ នៅក្នុងករណីដែលភាគីណាមួយមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ឬករណីប្រធានសក្តិ ជាអាទិ៍។ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិរំលាយការជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន ប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលដែលបានកំណត់ ក្នុងអំឡុងពេល ៣ (បី) ឆ្នាំ។[103] ក្នុងន័យនេះ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចអនុវត្តសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា នៅពេលដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន គឺការមិនបង់ថ្លៃឈ្នួលទៅកាន់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលជាការបំពានយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរលើកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាពិសេស សិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍របស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ កាតព្វកិច្ចចម្បងរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួល ដែលជាតម្លៃតបទៅនឹងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុជួល ប៉ុន្តែបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបង់ថ្លៃឈ្នួលទៅកាន់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបំពេញកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ហើយអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនទទួលបានតម្លៃតបអ្វីទាល់តែសោះពីការជួលអចលនវត្ថុ ដែលជាការប៉ះពាល់យ៉ាងខ្លាំងទៅលើផលប្រយោជន៍របស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ហេតុនេះ ច្បាប់បញ្ញត្តិអំពីសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាក្នុងលក្ខខណ្ឌដែលអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនទទួលបានថ្លៃឈ្នួល ដើម្បីការពារពីការបំពានកិច្ចសន្យា និងផលប្រយោជន៍របស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា ក្នុងករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានទទួលចំណេញសោះពីអចលនវត្ថុ ក្នុងអំឡុងពេល ៣ (បី) ឆ្នាំ ដោយសារស្ថានភាពដែលមិនអាចព្យាករទុកជាមុនបាន ឬដោយសារប្រធានសក្តិ ឬក្នុងករណីដែលប្រាក់ចំណេញប្រចាំឆ្នាំ ដែលនឹងបានមកពីអចលនវត្ថុនៅពេលអនាគត ពុំមានលទ្ធភាពអាចលើសថ្លៃឈ្នួលសម្រាប់មួយឆ្នាំបាន ដោយសារការខូចខាតផ្នែកណាមួយនៃអចលនវត្ថុនោះ។[104] គោលបំណងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺផ្តោតសំខាន់ទៅលើការស្វែងរកប្រាក់ចំណេញពីការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអលចនវត្ថុជួលនោះ ប៉ុន្តែស្ថានភាពផ្សេងៗអាចកើតឡើងក្នុងអំឡុងពេលជួលដ៏វែងនោះ ដែលអាចនាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចទទួលបានផល និងត្រូវខាតបង់ថែមទៀត។ ក្នុងស្ថានភាពបែបនេះ បើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបន្តជួលអចលនវត្ថុនោះបន្តទៀត ដោយមិនអាចបញ្ឈប់បាន នោះការខាតបង់របស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងបន្តកើនឡើងច្រើនទៅៗ នាំឱ្យប៉ះពាល់យ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរដល់ស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ដោយហេតុផលខាងលើនេះ ច្បាប់បានបញ្ញត្តិសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យារបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

[103] មាត្រា២៥០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[104] មាត្រា២៥១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍របស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក្នុងករណីមិនអាចរកប្រាក់ចំណេញ ឬករណីប្រធានសក្តិ ឬករណីខាតបង់ដោយសារការខូចខាតនៃអលចនវត្ថុជួល។

អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចអនុវត្តសិទ្ធិរំលាយខាងលើនេះ ដោយបង្ហាញឆន្ទៈរំលាយកិច្ចសន្យាទៅភាគីម្ខាងទៀត តាមរយៈការជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬមិនមែនជាលាយលក្ខណ៍អក្សរក៏បាន។ ការរំលាយកិច្ចសន្យា នឹងមានអានុភាពនៅពេលដែលការជូនដំណឹងនេះបានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត។ ក្នុងករណី ភាគីបានជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទៅកាន់ភាគីម្ខាងទៀត ហើយភាគីម្ខាងទៀតទទួលបានលិខិតលាយលក្ខណ៍អក្សរនោះ ប៉ុន្តែភាគីម្ខាងទៀតមិនបានអានលិខិតនោះ ក៏ត្រូវចាត់ទុកថាបានជូនដំណឹងអំពីការរំលាយកិច្ចសន្យាទៅភាគីម្ខាងទៀតផងដែរ។ អានុភាពនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា គឺគូភាគីរួចផុតពីករណីយកិច្ចក្នុងកិច្ចសន្យា លើកលែងតែករណីយកិច្ចសងការខូចខាត។ ដូចនេះ កាលណាការជូនដំណឹងបានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត ការរំលាយកិច្ចសន្យានឹងមានអានុភាព នោះគូភាគីរួចផុតពីករណីយកិច្ចក្នុងកិច្ចសន្យា ហើយភាគីអាចទាមទារតាវកាលិក ឬសំណងការខូចខាតពីភាគីម្ខាងទៀតបាន។ តែយ៉ាងណាក្តី បើភាគីម្ខាងទៀតមិនព្រមប្រគល់តាវកាលិក ឬផ្តល់សំណងការខូចខាតទេ ភាគីអាចធ្វើការអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារតាមផ្លូវតុលាការ ផ្អែកលើការរំលាយកិច្ចសន្យា ឬសេចក្តីចម្រើនដោយឥតហេតុបាន។

ផ្នែកទី២៖ អានុភាពនៃការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

នៅពេលកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានបញ្ចប់ដោយមូលហេតុណាមួយដែលបានបកស្រាយខាងលើ កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងបាត់បង់អានុភាព ហើយភាគីនៃកិច្ចសន្យាមិនមានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមកទៀតទេ។ ប៉ុន្តែ ការបញ្ចប់នៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបង្កើតនូវសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចផ្សេងទៀតលើអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដើម្បីធានាពុំឱ្យមានវិវាទកើតឡើង និងប៉ះពាល់ដល់ផលប្រយោជន៍របស់ភាគី នៅពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបញ្ចប់។

២.១.អានុភាពលើអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍

អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងទទួលបានអចលនវត្ថុជួលមកវិញ នៅពេលកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បញ្ចប់ដោយសារអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុជួលបន្តទៀតទេ។ ប្រាក់កក់នឹងត្រូវប្រគល់ជូនអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ ហើយការកែលំអ ឬសំណង់លើអចលនវត្ថុជួលនឹងក្លាយជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

២.១.១. ករណីយកិច្ចប្រគល់ប្រាក់កក់

នៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងប្រគល់ប្រាក់កក់តាមការព្រមព្រៀងទៅ

កាន់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាប្រាតិភោគធានាចំពោះការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច គឺការបង់ថ្លៃឈ្នួល និងការចំណាយសេវាផ្សេងៗទាក់ទងនឹងការប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុជួល ដូចជា ថ្លៃប្រើប្រាស់អគ្គីសនី ថ្លៃប្រើប្រាស់ទឹក ថ្លៃសេវាអនាម័យ ថ្លៃសេវាធានារ៉ាប់រង ជាអាទិ៍ ។ នៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងចូលទៅពិនិត្យលើអចលនវត្ថុជួល និងការចំណាយសេវាផ្សេងៗ ថាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបង់ការចំណាយសេវារួចរាល់ឬនៅ មុននឹងប្រគល់ប្រាក់កក់ឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ។ ជាការអនុវត្តជាក់ស្តែងចំពោះការមិនបង់សេវានៅពេលអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពិនិត្យថា អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនទាន់បានបង់លើការចំណាយសេវាផ្សេងៗ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងបង់លើការចំណាយសេវាទាំងអស់នោះ ដោយកាត់ចេញពីប្រាក់កក់។ ប្រសិនបើប្រាក់កក់នៅសេសសល់ បន្ទាប់ពីការកាត់ចេញសម្រាប់ការបង់ចំណាយសេវាផ្សេងៗ នោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងប្រគល់ប្រាក់កក់នោះទៅឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ។ ផ្ទុយទៅវិញ បើប្រាក់កក់មិនគ្រប់គ្រាន់សម្រាប់ការទូទាត់ជាមួយការចំណាយសេវាផ្សេងៗនោះទេ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចទាមទារពីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្ថែមចំពោះការចំណាយដែលលើសពីប្រាក់កក់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលបាន។

ក្នុងករណី អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនជួលគ្រប់អំឡុងពេលកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា នោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនមានករណីយកិច្ចប្រគល់ប្រាក់កក់ទៅវិញឡើយ លើកលែងតែក្នុងករណីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បំពានកិច្ចសន្យាហើយមានការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាអំពីការសងសំណងការខូចខាតអាស្រ័យតាមប្រាក់កក់។ ករណីនេះសំដៅទៅលើការសងការខូចខាតស្មើនឹងពីរដងនៃប្រាក់កក់ ជាអាទិ៍ ប្រសិនបើអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនអំឡុងពេលកំណត់។

ដូចនេះ នៅពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បញ្ចប់ដោយផុតអំឡុងពេលកំណត់ ឬបញ្ចប់តាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាដែលកំណត់ឱ្យប្រគល់ប្រាក់កក់ត្រលប់ទៅវិញ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវប្រគល់ប្រាក់កក់ទៅឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ បន្ទាប់ពីពិនិត្យលើអចលនវត្ថុជួល និងការចំណាយសេវាផ្សេងៗ។

២.១.២. សិទ្ធិទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើការកែលំអ ឬសំណង់

ក្នុងអំឡុងពេលនៃការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើការកែលំអ ឬសាងសង់សំណង់លើអចលនវត្ថុជួលបាន ហើយនៅពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បញ្ចប់ គេត្រូវពិចារណាថា អ្នកទទួលកម្មសិទ្ធិលើការកែលំអ ឬសំណង់ ជាអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ផ្អែកតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើការកែលំអ ឬសំណង់ ជាអាទិ៍ ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានធ្វើចំពោះអចលនវត្ថុដោយគ្មានសងប្រាក់សំណងទៅអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នៅពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបញ្ចប់។[105] ប៉ុន្តែ ភាគីក៏

[105] មាត្រា២៥៤ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

អាចធ្វើការសន្យាពិសេសផ្សេងពីការកំណត់របស់ច្បាប់ខាងលើបាន ដូចជាអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចទិញយកសំណង់ក្នុងតម្លៃណាមួយ ឬអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវរុះរើការរៀកែលំអ ឬសំណង់ចេញ។[106]

ជារួម ដើម្បីជៀសវាងពុំឱ្យមានវិវាទកើតឡើងនៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យា ភាគីគួរតែកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាឱ្យបានច្បាស់លាស់នៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យា អំពីការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើការរៀកែលំអ ឬសំណង់ ឬការសន្យាពិសេសផ្សេងទៀត។ បើពុំមានការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាទេ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើការរៀកែលំអ ឬសំណង់ទាំងអស់លើអចលនវត្ថុជួល។

២.២.អានុភាពលើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ការបញ្ចប់ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍នាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាត់បង់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុជួល ហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិទទួលបានប្រាក់កក់មកវិញ និងមិនចាំបាច់ធ្វើបដិទានអចលនវត្ថុជួលនោះទេ។

២.២.១. ការធ្វើបដិទានអចលនវត្ថុជួល

នៅពេលដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាត់បង់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុជួល អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនចាំបាច់ធ្វើបដិទានអចលនវត្ថុជួលឡើយ។[107] លើកលែងតែក្នុងករណី អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបំផ្លាញអចលនវត្ថុ ឬបានបំប្លែងជាសារវន្តនូវលក្ខណៈនៃអចលនវត្ថុនោះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវធ្វើបដិទានអចលនវត្ថុជួលតាមការទាមទាររបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ នៅពេលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបំផ្លាញអចលនវត្ថុ ឬបានបំប្លែងជាសារវន្តនូវលក្ខណៈនៃអចលនវត្ថុ តម្លៃនៃអចលនវត្ថុត្រូវថយចុះ ឬបាត់បង់ ដែលជាការខាតបង់ផលប្រយោជន៍របស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ បានជាច្បាប់កំណត់ឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបដិទានអចលនវត្ថុជួលក្នុងករណីនេះ។

ជាក់ស្តែង ច្បាប់កំណត់ឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្វើបដិទានតែចំពោះករណីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបំផ្លាញអចលនវត្ថុ ឬបានបំប្លែងជាសារវន្តនូវលក្ខណៈនៃអចលនវត្ថុ ដោយហេតុថាករណីទាំងនោះប៉ះពាល់ដល់ផលប្រយោជន៍អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ប៉ុន្តែបើមិនមានការបំផ្លាញអចលនវត្ថុ ឬបំប្លែងជាសារវន្តនូវលក្ខណៈនៃអចលនវត្ថុទេ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនចាំបាច់ធ្វើបដិទានឡើយ ពីព្រោះថាអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើការរៀកែលំអ ឬសំណង់លើអចលនវត្ថុជួល ដែលផ្តល់ជាផលប្រយោជន៍សម្រាប់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ។

[106] មាត្រា២៥៤ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

[107] មាត្រា២៥៤ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

២.២.២. សិទ្ធិទទួលប្រាក់កក់

បន្ទាប់ពីកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានបញ្ចប់ដោយអំឡុងពេលជួលផុតកំណត់ ឬករណីរំលាយកិច្ចសន្យាផ្សេងទៀតដែលកំណត់សិទ្ធិទទួលប្រាក់កក់មកវិញ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិទាមទារប្រាក់កក់ពីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន។ ប៉ុន្តែ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងត្រួតពិនិត្យថាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបំពេញករណីយកិច្ចរបស់ខ្លួនបានត្រឹមត្រូវ និងពេញលេញជាមុនសិន ដូចជាការបង់ចំណាយផ្សេងលើថ្លៃអគ្គិសនី ថ្លៃទឹក ថ្លៃអនាម័យ ពន្ធ ជាអាទិ៍ និងពិនិត្យលើស្ថានភាពនៃអចលនវត្ថុជួល ប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានបង់ការចំណាយ ឬបានបំផ្លាញអចលនវត្ថុ ឬបានបំប្លែងជាសារវន្តនូវលក្ខណៈនៃអចលនវត្ថុ នោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចទាមទារឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្វើការបង់លើចំណាយទាំងនោះ ឬធ្វើបដិទានអចលនវត្ថុជួលជាមុនសិន ទើបអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ប្រគល់ប្រាក់កក់ឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ។ ជាក់ស្តែងនៅពេលដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានបង់លើការចំណាយ ឬធ្វើបដិទានអលចនវត្ថុ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចមិនបំពេញករណីយកិច្ចរបស់ខ្លួនតាមការទាមទាររបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬអាចប្រឈមនឹងការរង់ចាំរយៈពេលយូរទើបអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បំពេញករណីយកិច្ចរបស់ខ្លួនតាមការទាមទាររបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ហេតុនេះហើយជាការអនុវត្តជាក់ស្តែងអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចយកប្រាក់កក់ទៅទូទាត់ទៅនឹងការចំណាយទាំងអស់នោះ ប្រសិនបើប្រាក់កក់នៅសល់បន្ទាប់ពីទូទាត់លើការចំណាយផ្សេងៗ ប្រាក់កក់ដែលនៅសេសសល់ត្រូវប្រគល់ជូនអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ។ ប៉ុន្តែបើប្រាក់កក់មិនអាចទូទាត់គ្រប់គ្រាន់ជាមួយការចំណាយទាំងអស់នោះបានទេ នោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចទាមទារប្រាក់បន្ថែមពីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

សេចក្ដីសន្និដ្ឋាន

ឆ្លងតាមរយៈការសិក្សាស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទ "**សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍**" យើងខ្ញុំបានសង្កេតឃើញថា សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បង្កើតតាមរយៈភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលភតិសន្យាជាប្រភេទនៃកិច្ចសន្យាសំខាន់ៗ នាំឱ្យការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា និងបទប្បញ្ញត្តិដោយឡែកនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ផងដែរ។ ហេតុនេះហើយ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអានុភាពនៅក្នុងលក្ខខណ្ឌដែលគូភាគីមានសមត្ថភាព និងមានការព្រមព្រៀងដោយគ្មានវិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ ហើយកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាត្រូវតែស្របច្បាប់ ដោយមិនមានមូលហេតុនាំឱ្យមោឃភាព ជាពិសេសកិច្ចសន្យាត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដោយកំណត់ថ្លៃឈ្នួល និងអំឡុងពេលជួលឱ្យបានច្បាស់លាស់។ ម៉្យាងវិញទៀត សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាការជួលដែលមានរយៈពេលវែង ដែលប្រឈមនឹងវិវាទកើតឡើងនៅពេលអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើអនុប្បទានអចលនវត្ថុជួលទៅឱ្យតតិយជន នាំឱ្យប៉ះពាល់ដល់ផលប្រយោជន៍របស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ដើម្បីជាផលប្រយោជន៍របស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ លក្ខខណ្ឌតតាំងគឺជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់ ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបំពេញតាមរយៈការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ទើបអាចអះអាងអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចំពោះតតិយជនបាន។ ជាពិសេសការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ អាចធ្វើឡើងជាលិខិតឯកជន ឬលិខិតយថាភូត ប៉ុន្តែដោយពិចារណាលើរយៈពេលជួល និងទំហំនៃផលប្រយោជន៍របស់គូភាគីពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គូភាគីគួរតែបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាលិខិតយថាភូត ដែលមានសារការីចូលរួម និងមានសាក្សី ដើម្បីធានាសុក្រឹត្យភាព និងតម្លាភាពនៃកិច្ចសន្យា សម្រួលដល់ការដោះស្រាយវិវាទផ្សេងៗ និងពុំឱ្យប៉ះពាល់ដល់ផលប្រយោជន៍របស់គូភាគី។

ទោះបីជាការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍គោរពតាមលក្ខខណ្ឌអានុភាព និងលក្ខខណ្ឌតតាំងគ្រប់ជ្រុងជ្រោយក៏ដោយ គូភាគីនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវស្វែងយល់ឱ្យច្បាស់ពីសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ខ្លួន ដើម្បីទទួលបានផលប្រយោជន៍ពេញលេញ ប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់ខ្លួនឱ្យបានត្រឹមត្រូវ និងការពារពីការបំពានសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍របស់ខ្លួន។ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចសំខាន់ៗរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានករណីយកិច្ចប្រគល់អចលនវត្ថុទៅឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ហើយអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិទាមទារថ្លៃឈ្នួលពីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចំពោះការជួលអចលនវត្ថុនេះផងដែរ។ រីឯ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចសំខាន់របស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺស្រដៀងនឹងសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែរ ដោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុជួល ហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលទៅកាន់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ។ លើសពីនេះទៀត គូភាគីមានសិទ្ធិ និងការណីយកិច្ចជាច្រើនទៀត ដែលខុសប្លែកពីការជួលធម្មតា ដោយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ដើម្បីបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្ម អនុប្បទានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចជួលបន្តអចលនវត្ថុជួលទៅឱ្យតតិយជនដោយមិនត្រូវការអនុញ្ញាតពីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ជាពិសេស សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍កំណត់លក្ខខណ្ឌនៃការតម្លើង ឬបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួល និងការរំលាយកិច្ចសន្យាខុសពីការជួលធម្មតា។

ការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានលក្ខណៈស្រដៀងទៅនឹងការបញ្ចប់កិច្ចសន្យា ដោយហេតុថាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បង្កើតតាមរយៈកិច្ចសន្យា។ ហេតុនេះហើយ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចត្រូវបានបញ្ចប់តាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ឬគូភាគីព្រមព្រៀងគ្នារំលាយកិច្ចសន្យា ឬភាគីណាមួយអនុវត្តសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យារបស់ខ្លួន។ ចំណុចដែលត្រូវកំណត់សម្គាល់ គឺអានុភាពបង្កើតឡើងនៅពេលបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានលក្ខណៈខុសគ្នាទៅនឹងការជួលធម្មតា។ បន្ទាប់ពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបញ្ចប់ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនចាំបាច់ធ្វើបដិទានអចលនវត្ថុជួល ហើយអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើការកែលំអ និងសំណង់លើអចលនវត្ថុជួល ដោយគ្មានសងប្រាក់សំណងទៅឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទេ។

សរុបមកវិញ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺមានលក្ខណៈពិសេស និងផ្តល់ជាសារៈប្រយោជន៍ជាច្រើនដល់គូភាគីនិងរដ្ឋផងដែរ។ ជាទូទៅ ភាគីណាមួយនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចជាពាណិជ្ជករ ដែលមានតម្រូវការចាំបាច់នូវស្ថេរភាព និងសុវត្ថិភាពនៃការធ្វើពាណិជ្ជកម្មរបស់ខ្លួនក្នុងរយៈពេលវែង តាមរយៈការជួលអចលនវត្ថុ ឬជួលអចលនវត្ថុឱ្យបុគ្គលណាមួយ។ ហេតុនេះហើយ ច្បាប់កំណត់អំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាការគាំពារ និងផ្តល់ជាអត្ថប្រយោជន៍ដល់ការប្រតិបត្តិកិច្ចការជំនួញពាណិជ្ជកម្មរបស់ពាណិជ្ជករ ឬនីតិបុគ្គល ឬរូបវន្តបុគ្គល និងបង្កើនប្រតិបត្តិការពាណិជ្ជកម្មឱ្យកាន់តែច្រើនឡើង ហើយលើកស្ទួយឱ្យមានការអនុវត្តតាមច្បាប់ ដើម្បីទទួលបានការការពារសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍របស់គូភាគីផងដែរ។ រដ្ឋក៏ទទួលបានសារៈប្រយោជន៍ច្រើនពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពីព្រោះថារដ្ឋទទួលបានពន្ធលើថ្លៃឈ្នួលអចលនទ្រព្យ និងពន្ធផ្សេងៗទៀតផ្អែកទៅតាមការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ កំណើននៃពាណិជ្ជកម្មនឹងជួយជំរុញឱ្យមានកំណើនសេដ្ឋកិច្ចប្រទេសជាតិផងដែរ ដែលផ្តល់ជាប្រយោជន៍ដល់ប្រជាពលរដ្ឋក្នុងការទទួលបានការងារធ្វើ មុខរបរថ្មីៗ និងការកើនឡើងនៃចំណូល ជាពិសេសលំហូរសាច់ប្រាក់ពីការវិនិយោគចូលមកក្នុងសេដ្ឋកិច្ចប្រទេស នាំឱ្យមានផលវិជ្ជមានសម្រាប់ប្រទេសជាតិទាំងមូល។ ជាចុងក្រោយ ការស្វែងយល់ឱ្យបានលម្អិតអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានសារៈសំខាន់ខ្លាំងណាស់ មិនថាតែជាការអនុវត្តឱ្យបានត្រឹមត្រូវ និងពង្រឹងសមត្ថភាពរបស់អ្នកអាននោះទេ ក៏ប៉ុន្តែការយល់ដឹងលម្អិតលើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ នឹងផ្តល់ជាឱកាសសម្រាប់អ្នកអានក្នុងការបំពេញការងារ ដូចជាការប្រឹក្សាយោបល់ទាក់ទងនឹងការជួលអចលនវត្ថុ ការតាក់តែងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការដោះស្រាយវិវាទទាក់ទងនឹងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាអាទិ៍ ដែលផ្តល់ជាអត្ថប្រយោជន៍ និងគុណតម្លៃបន្ថែមក្នុងការបំពេញការងារ។

អនុសាសន៍

អនុសាសន៍

ក្រោយពីបានបកស្រាយ និងសិក្សាយ៉ាងលម្អិត អំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍រួចហើយ ក្រុមយើងខ្ញុំយល់ឃើញថា សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅមានបញ្ហាប្រឈមមួយចំនួន។ ដោយហេតុថាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺសិទ្ធិមួយផ្តល់អត្ថប្រយោជន៍ឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុក្នុងរយៈពេលវែង ហើយទំនាក់ទំនងរវាងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏មានរយៈពេលវែងទៅតាមនោះដែរ។ ដូច្នេះហើយយើងខ្ញុំសូមឱ្យមតិយោបល់ថា ភាគីទាំងសងខាងគួរតែឱ្យសារការីជាអ្នកតាក់តែងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ព្រោះដើម្បីជៀសវាងកើតមានវិវាទនាពេលអនាគត ទោះបីជាច្បាប់មិនតម្រូវឱ្យធ្វើជាលិខិតយថាភូតក៏ដោយ។ ជាពិសេសសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានចូលរួមចំណែកយ៉ាងសំខាន់ ក្នុងដំណើរការអភិវឌ្ឍន៍ប្រទេសជាតិឆ្ពោះទៅកាន់អនាគតដ៏រីកចម្រើន តាមរយៈការសាងសង់សហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម សំណង់អគារផ្សេងៗជាច្រើនទៀត ដែលសុទ្ធសឹងតែជួយលើកកម្ពស់ដល់វិស័យសេដ្ឋកិច្ចជាតិ និងជាកត្តារួមចំណែកដែលប្រទេសជាតិពុំអាចខ្វះបានផងដែរ។ ប៉ុន្តែតាមរយៈការបកស្រាយនូវប្រធានបទខាងលើមក យើងសង្កេតឃើញថាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅមានភាពចំណុចខ្វះចន្លោះមួយចំនួនដែលច្បាប់ ឬបទដ្ឋានគតិយុត្តមិនបានលើកឡើង ហើយក៏មានចំណុចខ្លះបានលើកឡើងដែរ តែមិនមានការអនុវត្តទូលំទូលាយ ដែលទាមទារឱ្យកំណត់ច្បាស់លាស់ក្នុងកិច្ចសន្យា បើពុំដូច្នោះទេវិវាទនឹងកើតឡើងរវាងគូភាគីនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ដើម្បីជាការឆ្លើយតបនឹងបញ្ហាទាំងនោះ ក្រុមយើងខ្ញុំសូមសំណូមពរក៏ដូចជាផ្តល់នូវអនុសាសន៍មួយចំនួនជូនអ្នកអានក៏ដូចជាប្រមុខថ្នាក់ដឹកនាំ និងស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាដូចជា៖

- ធ្វើការផ្សព្វផ្សាយអំពីការបង្កើត និងចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឱ្យបានទូលំទូលាយ តាមគ្រប់ប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈ
- កំណត់នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដែលមានចែងនៅក្នុងបទដ្ឋានគតិយុត្ត និងការអនុវត្តជាក់ស្តែងឱ្យមានភាពស៊ីសង្វាក់គ្នា
- កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បង្កើតឡើងត្រូវបញ្ជាក់ពីស្ថាប័ន ឬអាជ្ញាធរដែលមានសមត្ថកិច្ច

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត

រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី២៤ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ១៩៩៣

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

ច្បាប់ភូមិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១

ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១

ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ប្រកាសឱ្យប្រើនៅថ្ងៃទី២៤ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១០

ច្បាប់ស្តីពីសារពើពន្ធ ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី១៦ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២៣

ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រកាសឱ្យប្រើ ថ្ងៃទី០៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១

ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងប្រមូលពន្ធលើឈ្នួល ផ្ទះ និង ដី លេខ ០២១ ប្រក.សហវ ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី២៨ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ១៩៩៤

សៀវភៅ និងឯកសារផ្សេងៗ

សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី រៀបចំដោយក្រុមការងារជប៉ុនទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាង ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ក្រសួងយុត្តិធម៌ ឆ្នាំ ២០១០

សៀវភៅសេចក្តីពន្យល់រដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ រៀបរៀងដោយក្រុមបណ្តុះបណ្តាលសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ បោះពុម្ពលើកទី១ នៅខែមេសា ឆ្នាំ២០១៣

កម្រងឯកសារមេរៀននីតិកាតព្វកិច្ច របស់លោកគ្រូ គង់ សុភ័ក្រ ឆ្នាំសិក្សា២០២១-២០២២

ឧបសម្ព័ន្ធ

បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ

ឧបសម្ព័ន្ធទី១៖ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ឧបសម្ព័ន្ធទី២៖ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (គំរូ)

ឧបសម្ព័ន្ធទី៣៖ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (គំរូ)

ឧបសម្ព័ន្ធទី៤៖ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (គំរូ)

ឧបសម្ព័ន្ធទី៥៖ របៀបចុះបញ្ជី អំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (គំរូ)

ឧបសម្ព័ន្ធទី៦៖ កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍(គំរូ)

ឧបសម្ព័ន្ធទី១

ព្រះរាជក្រម

នស/រកម/១២០៧/០៣០

យើង

ព្រះករុណាព្រះបាទសម្តេចព្រះបរមនាថ នរោត្តម សីហមុនី
សមានភូមិជាតិសាសនា រក្ខតខត្តិយា ខេមរជ្ជរាស្ត្រ ពុទ្ធិន្ទ្រាធរាមហាក្សត្រ
ខេមរាជនា សមូហោភាស កម្ពុជឯករាជរដ្ឋបូរណសន្តិ សុភមង្គលា សិរីវិបុលា
ខេមរាស្រីពិរាស្ត្រ ព្រះចៅក្រុងកម្ពុជាធិបតី

- បានទ្រង់យល់ រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានទ្រង់យល់ ព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៧០៤/១២៤ ចុះថ្ងៃទី១៥ ខែកក្កដា ឆ្នាំ ២០០៤ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានទ្រង់យល់ ព្រះរាជក្រមលេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំនិងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានទ្រង់យល់ ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០១៩៦/០៤ ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែមករា ឆ្នាំ១៩៩៦ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងយុត្តិធម៌
- បានទ្រង់យល់ សេចក្តីក្រាបបង្គំទូលថ្វាយ របស់សម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន នាយករដ្ឋមន្ត្រី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា និងរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងយុត្តិធម៌

ប្រកាសឱ្យប្រើ

ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលរដ្ឋសភាបានអនុម័តកាលពីថ្ងៃទី០៥ ខែតុលា ឆ្នាំ២០០៧ នាសម័យប្រជុំរដ្ឋសភាលើកទី៧ នីតិកាលទី៣ និងដែលព្រឹទ្ធសភាបានយល់ស្រប តាមទម្រង់ និងគតិនៃក្រមនេះទាំងស្រុង ដោយគ្មានការកែប្រែអ្វីឡើយ កាលពីថ្ងៃទី២១ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០០៧ នាសម័យប្រជុំពេញអង្គព្រឹទ្ធសភាលើកទី ៤ នីតិកាលទី២ ហើយដែលមានសេចក្តីទាំងស្រុងដូចតទៅនេះ :

ROYAUME DU CAMBODGE
LE MINISTRE DU PALAIS ROYAL

ក្រមរដ្ឋប្បវេណី

ជំពូកទី ៤
សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

មាត្រា ២៤៤.- និយមន័យនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សំដៅទៅលើសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ រយៈពេលវែង ចាប់ពី ១៥ (ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំ ឡើងទៅ ។

មាត្រា ២៤៥.- ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

១-សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពុំមានអានុភាពឡើយ បើមិនបានបង្កើតឡើង ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ។

២-សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលត្រូវបានបង្កើតឡើង ដោយពុំបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ត្រូវចាត់ទុកថាជាភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល ហើយអាចត្រូវបានបញ្ឈប់ ដោយភាគីម្ខាងនៅពេលណាក៏បាន ដោយផ្អែកតាមបញ្ញត្តិនៃមាត្រា ៦១៥ (ការស្នើសុំឱ្យរំលាយភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល) នៃក្រមនេះ ។

មាត្រា ២៤៦.– ល័ក្ខខ័ណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

១-អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនអាចយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួន ទៅតតាំងចំពោះតតិយជនបានឡើយ បើមិនបានចុះបញ្ជី ។

២-សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលបានចុះបញ្ជីហើយ អាចតតាំងនឹងអនុប្បទានិកនៃកម្មសិទ្ធិដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន ទោះបីជាកម្មសិទ្ធិលើដីនោះត្រូវបានធ្វើអនុប្បទានក៏ដោយ ។

៣-ចំពោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមិនបានចុះបញ្ជី បញ្ញត្តិនៃមាត្រា ៥៩៨ (ល័ក្ខខ័ណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ) នៃក្រមនេះ ត្រូវយកមកអនុវត្ត រហូតដល់គ្រប់អំឡុងពេល ១៥ (ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំ ។

មាត្រា ២៤៧.– អំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព

១-អំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព មិនអាចឱ្យលើសពី ៥០ (ហាសិប) ឆ្នាំ បានឡើយ ។ ប្រសិនបើបានបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមានអំឡុងពេលលើសពី ៥០ (ហាសិប) ឆ្នាំ ត្រូវបន្ថយមកត្រឹម ៥០ (ហាសិប) ឆ្នាំ ។

២-សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចបន្តសាជាថ្មីបាន ។ ប៉ុន្តែ អំឡុងពេលនេះមិនអាចលើសពី ៥០ (ហាសិប) ឆ្នាំ ឡើយ គិតចាប់ពីថ្ងៃដែលបានបន្តសាជាថ្មី ។

មាត្រា ២៤៨.– ថ្លៃឈ្នួល

១-អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល ចំពោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅពេលដែលបានកំណត់ ។

២-ប្រសិនបើពុំមានកំណត់ពេលបង់ថ្លៃឈ្នួលទេ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបង់នៅរាល់ដំណាច់ឆ្នាំ ។ ប៉ុន្តែ ចំពោះវត្ថុដែលមានរដូវប្រមូលផល ត្រូវបង់នៅក្រោយរដូវនោះដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ ។

មាត្រា ២៤៩.- សិទ្ធិទាមទារឱ្យតម្លើង ឬ បញ្ចុះថ្លៃឈ្នួល

ភាគីទាំងសងខាងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចទាមទារទៅតុលាការ ឱ្យតម្លើង ឬ បញ្ចុះថ្លៃឈ្នួល ទៅតម្លៃសមរម្យបាន ក្នុងករណីដែលថ្លៃឈ្នួលនោះក្លាយជាតម្លៃមិនសមរម្យដោយសារស្ថានភាពផ្សេងៗ ។

មាត្រា ២៥០.- សិទ្ធិរំលាយរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលដែលបានកំណត់ ក្នុងអំឡុងពេល ៣ (បី) ឆ្នាំ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយការជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះបាន ។

មាត្រា ២៥១.- សិទ្ធិរំលាយរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ក្នុងករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានទទួលចំណេញសោះពីអចលនវត្ថុ ក្នុងអំឡុងពេល ៣ (បី) ឆ្នាំ ដោយសារស្ថានភាពដែលមិនអាចព្យាករទុកជាមុនបាន ឬ ដោយសារប្រធានសក្តិ ឬ ក្នុងករណីដែលប្រាក់ចំណេញប្រចាំឆ្នាំ ដែលនឹងបានមកពីអចលនវត្ថុនៅពេលអនាគត ពុំមានលទ្ធភាពអាចលើសថ្លៃឈ្នួលសម្រាប់មួយឆ្នាំបាន ដោយសារការខូចខាតផ្នែកណាមួយនៃអចលនវត្ថុនោះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយការជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះបាន ។

មាត្រា ២៥២.- អនុប្បទាន ជាអាទិ៍ នូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

១-សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើអនុប្បទាន ឬ ធ្វើការចាត់ចែងផ្សេងទៀត ដោយយកថ្លៃ ឬ ដោយមិនយកថ្លៃបាន ។

២-អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចយកវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះ ទៅជួលបន្តបាន ។

៣-សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្មបាន ។

មាត្រា ២៥៣.- សិទ្ធិទាមទារដោយផ្អែកលើសិទ្ធិប្រត្យក្សរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វិញ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំង និង សិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំង ចំពោះការបំពានសិទ្ធិជួល

អចិន្ត្រៃយ៍ ដូចសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករមាន ។

មាត្រា ២៥៤.- ការបញ្ចប់ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍

១-ពេលបញ្ចប់ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនអាចទាមទារឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ធ្វើបដិទានបានឡើយ លើកលែងតែករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបំផ្លាញអចលនវត្ថុ ឬ បានបំប្លែងជាសារវន្តនូវលក្ខណៈនៃអចលនវត្ថុនោះ ។

២-ពេលបញ្ចប់ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចទទួលកម្មសិទ្ធិលើការកែលំអ ឬ សំណង់ ជាអាទិ៍ ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានធ្វើចំពោះអចលនវត្ថុ ដោយគ្មានសងប្រាក់សំណងទៅអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ។

៣-ភាគីអាចធ្វើការសន្យាពិសេស ផ្សេងពីកថាខណ្ឌទី ១ និង ទី ២ ខាងលើនេះបាន ។ ប៉ុន្តែ ការសន្យានោះ មិនអាចតតាំងនឹងតតិយជនបានឡើយ បើមិនបានចុះបញ្ជី ។

មាត្រា ២៥៥.- ការអនុវត្តដូចគ្នា តាមបញ្ញត្តិស្តីពីភតិសន្យា

បញ្ញត្តិស្តីពីភតិសន្យា ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ចំពោះចំណុចដែលមិនបានកំណត់នៅក្នុងជំពូកទី ៤ (សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍) នេះ ។

ប្រាស់ និង អាស្រ័យផល ពីវត្ថុណាមួយ ដោយយកថ្លៃ ។

ជំពូកទី ៥
ភតិសន្យា

ផ្នែកទី ១
បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ

មាត្រា ៥៩៦.- និយមន័យនៃភតិសន្យា

១-ភតិសន្យា សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយ ដែលភាគីម្ខាង ឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផល ពីវត្ថុណាមួយ ដោយយកថ្លៃ ។

២-វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យា មានចលនវត្ថុ និង អចលនវត្ថុ ។

មាត្រា ៥៩៧.- ការបង្កើតភតិសន្យា

ភតិសន្យា ត្រូវមានអានុភាព ដោយភាគីម្ខាង សន្យាថាឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផល ពីវត្ថុណាមួយ ចំណែកឯភាគីម្ខាងទៀត សន្យាថាបង់ថ្លៃឈ្នួលចំពោះវត្ថុនោះ ។

មាត្រា ៥៩៨.- ល័ក្ខខ័ណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ

១-ដោយយោងតាមលទ្ធកម្មនៃការកាន់កាប់ និង ការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលជាបន្តបន្ទាប់ នូវវត្ថុជួល ភតិកៈនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ អាចតតាំងចំពោះជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ នៅក្រោយពេលដែលភតិកៈបានទទួលការកាន់កាប់ បាន ។

២-ភតិកៈដែលកំពុងតែកាន់កាប់វត្ថុជួល អាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វិញ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំង និង សិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំង ចំពោះការបំពានសិទ្ធិជួល ដូចសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធករមាន ។

មាត្រា ៥៩៩.- អំឡុងពេលដែលភតិសន្យាមានអត្ថិភាព

១-ភតិសន្យា អាចធ្វើឡើងដោយកំណត់ ឬ មិនកំណត់អំឡុងពេលបាន ។

២-ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលមិនបានធ្វើជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរ ត្រូវចាត់ទុកថាជាភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល ។

៣-ភតិសន្យាអចលនវត្ថុដែលមានកំណត់អំឡុងពេលចាប់ពី ១៥ (ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំឡើងទៅ ត្រូវអនុលោមតាមបញ្ញត្តិចាប់ពីមាត្រា ២៤៤ (និយមន័យនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍) ទៅ នៃក្រមនេះ ។

ផ្នែកទី ២
អានុភាពនៃភតិសន្យា

មាត្រា ៦០០.- សិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ចនៃការប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផល ផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់របស់ភតិកៈ

១-ភតិកៈ មានសិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ច លើការប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផល លើវត្ថុជួល ដោយផ្អែកទៅតាមវិធីប្រើប្រាស់ ដែលត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ឬ តាមលក្ខណៈនៃវត្ថុជួលនោះ ។

២-បើភតិកៈ បានធ្វើខុសនឹងករណីយកិច្ចនៃបញ្ញត្តិកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ ភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន ។

៣-ភតិបតី មិនត្រូវធ្វើឱ្យរាំងស្ទះក្នុងការប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផល ដែលភតិកៈធ្វើដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់ឡើយ ។

មាត្រា ៦០១.- ករណីយកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងការគ្រប់គ្រងដោយសុចរិតរបស់ភតិកៈ

១-ភតិកៈ មានករណីយកិច្ចគ្រប់គ្រងវត្ថុជួល ដោយប្រុងប្រយ័ត្ន ក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដោយសុចរិត ។

២-បើភតិកៈ បានធ្វើខុសនឹងករណីយកិច្ចនៃបញ្ញត្តិកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ ភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន ។

មាត្រា ៦០២.- ករណីយកិច្ចជួសជុលរបស់ភតិបតី

ភតិបតី មានករណីយកិច្ចធ្វើការជួសជុលដែលចាំបាច់ សម្រាប់ការប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផល នៃវត្ថុជួលនោះ ។

មាត្រា ៦០៣.- សកម្មភាពថែរក្សារបស់ភតិបតី

១-បើភតិបតី មានបំណងចង់អនុវត្តសកម្មភាពដែលចាំបាច់ក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួល ភតិកៈមិនអាចបដិសេធបានឡើយ ។

២-ក្នុងករណីដែលភតិបតីមានបំណងចង់អនុវត្តសកម្មភាពដែលចាំបាច់ក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួល ផ្ទុយពីឆន្ទៈរបស់ភតិកៈ ប្រសិនបើហេតុនោះ បណ្តាលឱ្យភតិកៈពុំអាចសម្រេចគោលបំណងនៃការជួលទេ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ឬ អាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ។

មាត្រា ៦០៤.- សិទ្ធិទាមទារឱ្យសងវិញ នូវសោហ៊ុយរបស់ភតិកៈ

១-បើភតិកៈបានចំណាយសោហ៊ុយចាំបាច់ ដែលត្រូវជាបន្ទុករបស់ភតិបតី ចំពោះវត្ថុជួល ភតិកៈអាចទាមទារសំណងនោះ ពីភតិបតី ជាបន្ទាន់បាន ។

២-បើភតិកៈបានចំណាយសោហ៊ុយដើម្បីកែលំអវត្ថុជួល ឬ ចំណាយផ្សេងទៀតដើម្បីបង្កើនតម្លៃ លុះត្រាតែនៅក្នុងករណីដែលកម្រិតនៃកំណើនតម្លៃនោះនៅតែមាន នាពេលបញ្ចប់ភតិសន្យាតែប៉ុណ្ណោះទេ ទើបភតិកៈអាចទាមទារចំពោះភតិបតី ឱ្យសងវិញនូវប្រាក់ដែលបានចំណាយ ឬ តម្លៃប្រាក់ដែលកើននោះ ដោយផ្អែកតាមការជ្រើសរើសរបស់ភតិបតីបាន ។ ប៉ុន្តែ តុលាការអាចអនុញ្ញាត ដោយកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យ ឱ្យសងវិញយោលតាមការទាមទាររបស់ភតិបតីបាន ។

មាត្រា ៦០៥.- ការទទួលខុសត្រូវរបស់ភតិបតី ចំពោះវិការៈនៃវត្ថុជួល

១-ប្រសិនបើភតិកៈមិនបានពិនិត្យស្ថានភាពនៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាថាត្រឹមត្រូវតាមស្ថានភាពដែលបានកំណត់នៅក្នុងលិខិតកិច្ចសន្យា នៅពេលទទួលការប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះ ភតិកៈមិនអាចទាមទារឱ្យភតិបតីទទួលខុសត្រូវបានឡើយ ចំពោះភាពខុសពីស្ថានភាពដែលបានកំណត់នៅក្នុងលិខិតកិច្ចសន្យាដែលខ្លួនអាចដឹងដោយងាយស្រួលបើពិនិត្យ ។

២-នៅក្នុងករណីដែលវត្ថុជួលមានវិការៈកំបាំង បើភតិកៈមិនបានដឹងអំពីវិការៈនោះទេ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យជួសជុលវិការៈនោះ ឬ ឱ្យដូរវត្ថុដែលគ្មានវិការៈ និង អាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបាន ។

៣-ភតិបតីអាចជួសជុលវិការៈ ដោយសោហ៊ុយខ្លួនបាន លុះត្រាតែមិនធ្វើឱ្យមានការខូចខាតដោយមិនត្រឹមត្រូវនូវផលប្រយោជន៍របស់ភតិកៈ ។ ប៉ុន្តែ ភតិកៈមិនត្រូវបាន

រារាំងក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតឡើយ ។

៤-ជំនួសនឹងការទាមទារដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលដែលសមរម្យនឹងវិការៈបាន ដោយគិតតាំងពីពេលដែលបានប្រគល់ ។

៥-បើពុំអាចសម្រេចនូវគោលបំណងដែលបានធ្វើកិច្ចសន្យា ដោយសារមូលហេតុនៃវិការៈកំបាំងនោះទេ ភតិកៈអាចរំលាយភតិសន្យានោះបាន ។

៦-ការទាមទារឱ្យជួសជុល ឱ្យជូរ ឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល និង ការរំលាយ ត្រូវអនុវត្តនៅក្នុងអំឡុងពេល ១ (មួយ) ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលភតិកៈបានដឹង ឬ ពេលដែលត្រូវដឹងអំពីហេតុនោះបាន ។

មាត្រា ៦០៦.- សិទ្ធិរំលាយ និង សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល នៅក្នុងករណីដែលចំណូលថយចុះ

១-បើភតិកៈនៃដីដែលមានគោលបំណងអាស្រ័យផលពីដី ទទួលផលបានតិចជាងថ្លៃឈ្នួល ដោយសារករណីប្រធានសក្តិ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល រហូតដល់ត្រឹមចំនួនទឹកប្រាក់នៃការអាស្រ័យផលនោះបាន ។

២-ក្នុងករណីដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ បើការទទួលផលបានតិចជាងថ្លៃឈ្នួល លើសពី ២ (ពីរ) ឆ្នាំ ជាបន្តបន្ទាប់ ដោយសារករណីប្រធានសក្តិ ភតិកៈអាចរំលាយភតិសន្យាបាន ។

មាត្រា ៦០៧.- សិទ្ធិរំលាយ និង សិទ្ធិទាមទារបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ដោយសារការបាត់បង់ ឬ វិនាសវត្ថុជួលមួយភាគ

១-បើវត្ថុជួលមួយភាគត្រូវបានបាត់បង់ ឬ វិនាស ដោយមិនមែនជាកំហុសរបស់ភតិកៈទេ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ទៅតាមសមាមាត្រនៃភាគដែលត្រូវបានបាត់បង់ ឬវិនាសនោះបាន ។

២-ក្នុងករណីនៃកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ បើភតិកៈពុំអាចសម្រេចគោលបំណងដែលបានធ្វើកិច្ចសន្យាជួល ទៅលើភាគដែលនៅសេសសល់នោះទេ ភតិកៈអាចរំលាយ

ភតិសន្យាបាន ។

មាត្រា ៦០៨.- អនុប្បទានសិទ្ធិជួល និង ការជួលបន្ត នូវវត្ថុជួល

១-បើគ្មានការយល់ព្រមពីភតិបតីទេ ភតិកៈពុំអាចធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិជួល ឬ ជួលបន្តនូវវត្ថុជួលបានឡើយ លើកលែងតែករណីនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ។

២-បើភតិកៈបានឱ្យតតិយជនប្រើប្រាស់ ឬ អាស្រ័យផលពីវត្ថុជួល ផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ ភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ។

មាត្រា ៦០៩.- ការជួលបន្ត

១-បើភតិកៈបានជួលបន្ត នូវវត្ថុជួលដោយត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ភតិកៈបន្តត្រូវមានករណីយកិច្ចដោយផ្ទាល់ ចំពោះភតិបតី ។ ចំពោះករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលជួលបន្ត ភតិកៈបន្តពុំអាចយកការបង់ថ្លៃជាមុនទៅឱ្យភតិកៈ មកតតាំងជាមួយភតិបតី បានឡើយ ។

២-បញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ ពុំរារាំងដល់ការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ភតិបតីចំពោះភតិកៈឡើយ ។

មាត្រា ៦១០.- ករណីយកិច្ច និង ពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល

១-ភតិកៈ មានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល ទៅឱ្យភតិបតី ទៅតាមពេលវេលាដែលបានកំណត់ ។

២-នៅក្នុងករណីដែលមិនបានកំណត់ជាពិសេសនៅក្នុងកិច្ចសន្យា អំពីពេលវេលាដែលត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលទេ ចំពោះចលនវត្ថុ និង ផ្ទះ ឬ អាគារ ត្រូវបង់នៅរៀងរាល់ចុងខែ ចំពោះដីធ្លីវិញ ត្រូវបង់នៅរៀងរាល់ចុងឆ្នាំ ។ ប៉ុន្តែ ចំពោះវត្ថុដែលមានរដូវប្រមូលផលត្រូវបង់នៅក្រោយពេលដែលរដូវនោះកន្លងផុត ដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ ។

មាត្រា ៦១១.- ករណីយកិច្ចជូនដំណឹង របស់ភតិកៈ

បើមានការចាំបាច់លើការជួសជុលវត្ថុជួល ឬ បើមានតតិយជនអះអាងអំពីសិទ្ធិចំពោះវត្ថុជួល ភតិកៈត្រូវជូនដំណឹងនោះទៅឱ្យភតិបតី ដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ បើភតិបតីបានដឹងអំពីហេតុនោះរួចហើយ ។

ផ្នែកទី ៣
ការបញ្ចប់ភតិសន្យា

មាត្រា ៦១២.- ការផុតអំឡុងពេលកំណត់

ភតិសន្យាដែលមានកំណត់អំឡុងពេល ត្រូវបញ្ចប់ដោយការផុតអំឡុងពេលដែលបានកំណត់នោះ ។

មាត្រា ៦១៣.- ការបដិសេធការបន្តជាថ្មី នូវភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

ចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុ បើភាគីម្ខាងពុំបានបង្ហាញឆន្ទៈបដិសេធការបន្តជាថ្មីនៅមុនរយៈពេល ៣ (បី) ខែ មុនផុតកំណត់អំឡុងពេល ចំពោះផ្ទះ ឬ អាគារ ឬ នៅមុនរយៈពេល ១ (មួយ) ឆ្នាំ មុនផុតកំណត់អំឡុងពេល ចំពោះដីធ្លី ទៅភាគីម្ខាងទៀតទេ ត្រូវចាត់ទុកថាបានយល់ព្រមក្នុងការបន្តជាថ្មី ។ ប៉ុន្តែ ក្នុងករណីនេះ ភតិសន្យាដែលត្រូវបានបន្តជាថ្មីនេះ គឺជាភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល ។

មាត្រា ៦១៤.- ការបន្តជាថ្មីដោយគុណភ្លីភាព

ចំពោះភតិសន្យាចលនវត្ថុ នៅក្នុងករណីដែលភតិកៈបានបន្តការប្រើប្រាស់ ឬអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួលនោះ ទោះនៅក្រោយអំឡុងពេលនៃភតិសន្យា បានផុតកំណត់ហើយក៏ដោយ បើភតិបតីបានដឹងអំពីហេតុនោះហើយ តែមិនបានធ្វើការតវ៉ាទេ ត្រូវសន្មតថាជាភតិសន្យាដែលបានបន្តជាថ្មី ដោយគ្មានកំណត់អំឡុងពេល ហើយមានល័ក្ខខ័ណ្ឌដូចគ្នានឹងកិច្ចសន្យាដែលបានជួលពីមុន លើកលែងតែអំឡុងពេលចេញ ។

មាត្រា ៦១៥.- ការស្នើសុំឱ្យរំលាយភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល

១-បើពុំបានកំណត់អំឡុងពេលជួលនៅក្នុងកិច្ចសន្យាទេ ភាគីនីមួយៗអាចស្នើសុំឱ្យរំលាយកិច្ចសន្យា នៅពេលណាក៏បាន ។ ក្នុងករណីដែលការស្នើសុំឱ្យរំលាយ មិនបានបញ្ជាក់អំពីពេលរលាយ និង ក្នុងករណីដែលអំឡុងពេលចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យរំលាយរហូតដល់ពេលរលាយដែលបានបញ្ជាក់នៅក្នុងការស្នើសុំឱ្យរំលាយនោះ តិចជាងអំឡុង

ពេលដូចបានកំណត់ខាងក្រោមនេះ ភតិសន្យាត្រូវរលាយ នៅពេលដែលអំឡុងពេលដូចបានកំណត់ខាងក្រោមនេះ បានកន្លងហួស គិតចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យរំលាយ :

ក-១ (មួយ) ថ្ងៃ ចំពោះចលនវត្ថុ ។

ខ-៣ (បី) ខែ ចំពោះអាគារ ។

គ-១ (មួយ) ឆ្នាំ ចំពោះដីធ្លី ។

២-ចំពោះភតិសន្យាដីធ្លីដែលមានរដូវប្រមូលផល ត្រូវធ្វើការស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យា នៅក្រោយរដូវនោះ មុនការចាប់ផ្តើមការធ្វើកសិកម្ម សម្រាប់រដូវបន្ទាប់ ។

មាត្រា ៦១៦.- ការរក្សាទុកសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា

ទោះនៅក្នុងករណីដែលភាគីបានកំណត់អំឡុងពេលនៃភតិសន្យាក៏ដោយ បញ្ញត្តិនៃមាត្រា ៦១៥ (ការស្នើសុំឱ្យរំលាយភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល) ខាងលើនេះ ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ បើភាគីតែម្ខាង ឬ ភាគីទាំងសងខាង បានរក្សាទុកនូវសិទ្ធិអំណាចអនុវត្តការរំលាយកិច្ចសន្យា នៅក្នុងអំឡុងពេលនោះ ។

មាត្រា ៦១៧.- ភាពគ្មានអានុភាពប្រតិសកម្មនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា

នៅក្នុងករណីដែលបានរំលាយភតិសន្យា ការរំលាយកិច្ចសន្យានោះ ត្រូវមានអានុភាពឆ្ពោះទៅអនាគតតែប៉ុណ្ណោះ ។

មាត្រា ៦១៨.- ករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុជួល

១-បើភតិសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់ហើយ ភតិកៈមានករណីយកិច្ចធ្វើបដិទានវត្ថុជួលប្រគល់ទៅឱ្យភតិបតីវិញ ជាបន្ទាន់ ។

២-លើកលែងតែការបាក់បែក ខូចខាតដែលកើតឡើងដោយសារការប្រើប្រាស់ជាធម្មតា ភតិកៈត្រូវជួសជុលការខូចខាតដែលកើតឡើងដោយសារមូលហេតុជាបន្ទុករបស់ខ្លួនឡើងវិញ ឬ ត្រូវមានករណីយកិច្ចសងសំណងនៃការខូចខាតនោះ ។

មាត្រា ៦១៩.- សិទ្ធិរុះរើចេញរបស់ភតិកៈ

បើភតិសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់ហើយ ភតិកៈអាចរុះរើចេញ នូវវត្ថុដែលបានភ្ជាប់ជា

មួយនឹងវត្ថុជួលនោះ បាន ។

មាត្រា ៦២០.- សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យារបស់សន្តតិជន នៅក្នុងករណីដែលភតិកៈទទួលមរណភាព

ប្រសិនបើគ្មានបំណងចង់បន្តភតិសន្យាតទៅទៀតទេ សន្តតិជនរបស់ភតិកៈ អាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន ។

មាត្រា ៦២១.- អំឡុងពេលប្រើសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាត និង ការទាមទារឱ្យសងសោហ៊ុយមកវិញ

សំណងនៃការខូចខាតដែលកើតឡើងដោយសារភតិកៈ ក្នុងការប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលដែលផ្ទុយនឹងអត្ថន័យដើមនៃកិច្ចសន្យា និង ការសងមកវិញនូវសោហ៊ុយដែលភតិកៈបានចេញ ត្រូវទាមទារនៅក្នុងអំឡុងពេល ១ (មួយ) ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលភតិបតីបានទទួលការសងវត្ថុជួលនោះ ។

គន្ថីទី ៩

អវសានប្បញ្ញត្តិ

ជំពូកតែមួយ

អវសានប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា ១៣០៥.- កាលបរិច្ឆេទនៃការអនុវត្ត ជាអាទិ៍

១-ក្រមនេះ ត្រូវអនុវត្ត ចាប់តាំងពីថ្ងៃដែលកំណត់ផ្សេងដោយច្បាប់ ។

២-ចំពោះវិធានការអន្តរកាលដែលទាក់ទងនឹងការអនុវត្តក្រមនេះ និងចំណុចចាំបាច់ផ្សេងទៀតដែលទាក់ទងនឹងការអនុវត្តក្រមនេះ ត្រូវកំណត់ផ្សេងដោយច្បាប់ ។

រាជធានីភ្នំពេញថ្ងៃទី ០៨ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧

ក្នុងព្រះបរមនាម និងតាមព្រះរាជបញ្ជាសបន្ទាប់

ប្រមុខរដ្ឋស្តីទី

នស.០៧១២.៦២២

ហត្ថលេខា និងព្រះរាជលញ្ឆករ

សម្តេចអគ្គមហាធម្មពោធិសាល ជា ស៊ីម

បានយកសេចក្តីក្រាបបង្គំទូលថ្វាយ

សូមឡាយព្រះហស្តលេខាព្រះមហាក្សត្រ

នាយករដ្ឋមន្ត្រី

ហត្ថលេខា

សម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន

បានជម្រាបជូនសម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន

នាយករដ្ឋមន្ត្រី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងយុត្តិធម៌

ហត្ថលេខា

អង្គ វង្សវឌ្ឍានា

លេខ:៥៧៤ច.ល

ដើម្បីចម្លងចែក

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ១៧ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

អគ្គលេខាធិការរងរាជរដ្ឋាភិបាល

ឃុន ជិនកេន

453/453

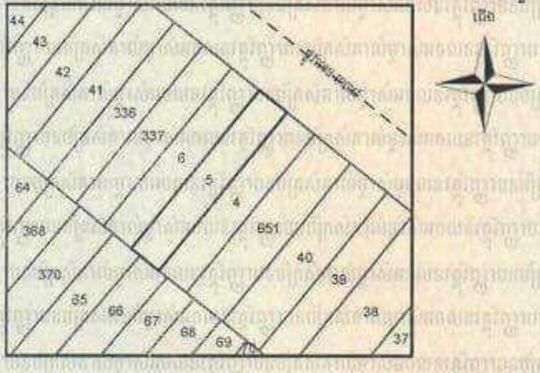
ឧបសម្ព័ន្ធទី២

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

លេខ : 12010604-0005

រាជធានី/ខេត្ត : ភ្នំពេញ	សន្លឹកផែនទីលេខ : 5932-II 94 b 4
ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ : ចំការមន	លេខក្បាលដី : 5
ឃុំ សង្កាត់ : ទួលស្វាយព្រៃទី ១	ទំហំ : 107 ម២
ភូមិ : ៤	ប្រភេទដី :
	រូបភាពប្រើប្រាស់ដី : លំនៅឋាន
	លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី : ឯកជន



មាត្រដ្ឋាន 1/600

ធ្វើនៅភ្នំពេញ,ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ ២០...

គំរូសន្លឹកប័ណ្ណចាស់

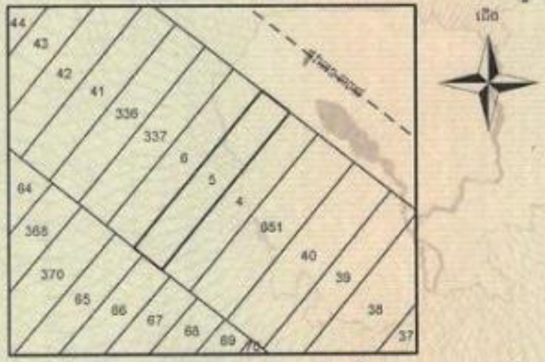
No. 3176097

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

លេខ : 12010604-0005

រាជធានី/ខេត្ត : ភ្នំពេញ	សន្លឹកផែនទីលេខ : 5932-II 94 b 4
ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ : ចំការមន	លេខក្បាលដី : 5
ឃុំ សង្កាត់ : ទួលស្វាយព្រៃទី ១	ទំហំ : 107 ម២
ភូមិ : ៤	ប្រភេទដី :
	រូបភាពប្រើប្រាស់ដី : លំនៅឋាន
	លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី : ឯកជន



ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ព.ស.២៥...

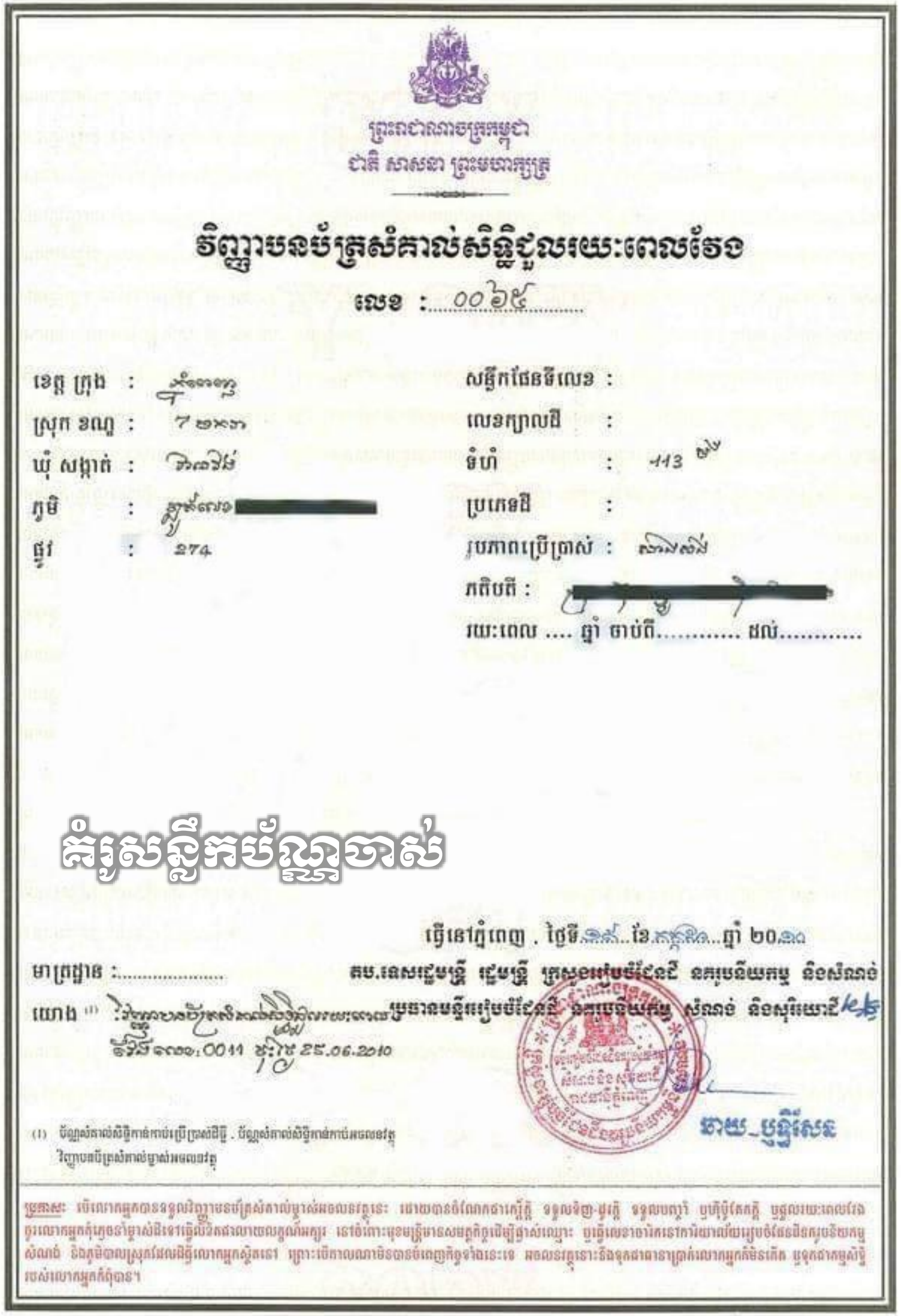
មាត្រដ្ឋាន 1/600

ធ្វើនៅភ្នំពេញ,ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ ២០...

គំរូសន្លឹកប័ណ្ណថ្មី

No. 04699002

ឧបសម្ព័ន្ធទី៣



ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង

លេខ : ០០៦៥

ខេត្ត ក្រុង :		សន្លឹកផែនទីលេខ :	
ស្រុក ខណ្ឌ :	7	លេខក្បាលដី :	
ឃុំ សង្កាត់ :		ទំហំ :	413
ភូមិ :	[redacted]	ប្រភេទដី :	
ផ្លូវ :	274	ប្រភពប្រើប្រាស់ :	
		ភតិបតី :	[redacted]
		រយៈពេល .... ឆ្នាំ ចាប់ពី........... ដល់...........	

គំរូសន្លឹកប័ណ្ណចាស់

ធ្វើនៅភ្នំពេញ . ថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ ២០១០

មាព្រដ្ឋាន :...................

តប.ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រី ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

យោង [1] ... 25.06.2010

ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី

ឆាយ_ឫទ្ធីសែន

(1) ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី . ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ
វិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

No. 0460868

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

លេខ :

រាជធានី ខេត្ត :		សន្លឹកផែនទីលេខ :	
ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ :		លេខក្បាលដី :	0638/18020801-0001
ឃុំ សង្កាត់ :		ទំហំ :	4210
ភូមិ :		ប្រភេទដី :	
ផ្លូវ :		រូបភាពប្រើប្រាស់ :	
		ភតិបតី :	
		រយៈពេល ៩៩ ឆ្នាំ ចាប់ពី 01. 4. 2010 ដល់	

គំរូសន្លឹកប័ណ្ណថ្មី

ថ្ងៃ ... ខែ ... ឆ្នាំ ... ព.ស.២៥...

មាព្រដ្ឋាន

ធ្វើនៅខេត្តព្រះសីហនុ ថ្ងៃទី... ខែ... ឆ្នាំ ២០...

យោង[*] ... 12. 8. 2010

តប.រដ្ឋមន្ត្រី ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី

[*] ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី , ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ
វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

No. 05606009

តារាងផ្លាស់ប្តូរ

ដំណាំដី				អត្តសញ្ញាណបុគ្គល:			ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
ហិកតា	អា	សង់ទីអា	ព្រំប្រទល់	នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាធិការដោយសង្ខេបនៃ លិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
00	01	13	[illegible]	[redacted]			[illegible]:0011		[illegible] 16.12.
			[illegible] 276 [illegible]				[illegible] 16.07.2010		2008 [illegible]
			[illegible]	[redacted]			19.07.10 [illegible] [redacted]		[illegible] 2211/07
			[illegible] TSC.054				[redacted]		[illegible] 19.01.2009
							[redacted] [illegible]		
							13.11.2011. 16.11.11		

ឧបសម្ព័ន្ធទី៤

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

យើងខ្ញុំ ឈ្មោះ.................. ភេទ................ អាយុ.........ឆ្នាំ[1] អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅផ្ទះលេខ..........ផ្លូវលេខ...........ភូមិ................ឃុំ/សង្កាត់...................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ...............រាជធានី/ខេត្ត......................(បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី) និង ឈ្មោះ.................. ភេទ................ អាយុ.........ឆ្នាំ[2] អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅផ្ទះលេខ..............ផ្លូវលេខ..............ភូមិ................ឃុំ/សង្កាត់................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ........................ រាជធានី/ខេត្ត......................(បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី)។

សូមគោរពជូន

លោក/លោកស្រីប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី/ខេត្ត[3]....

កម្មវត្ថុ ៖ សំណើសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
យោង ៖ កិច្ចសន្យាបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចុះថ្ងៃទី................ខែ............ឆ្នាំ.............

តាមកម្មវត្ថុ និងយោងខាងលើ យើងខ្ញុំសូមស្នើសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដូចខាងក្រោម ៖

ក– គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី ៖ ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
ខ– មូលហេតុ ៖ ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចុះថ្ងៃ...........ខែ............ឆ្នាំ.............
គ– បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ..

---

[1] និង[2] ក្នុងករណីបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬ បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីជានីតិបុគ្គល ត្រូវសរសេរនាមករណ៍ និងអាសយដ្ឋានដែលជាទីស្នាក់ការរបស់នីតិបុគ្គលនោះ។

[3] ក្នុងករណីពាក្យសុំចុះបញ្ជីដាក់នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ ត្រូវសរសេរបន្ថែមថា ៖ "តាមរយៈ លោក/លោកស្រីប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.................."

ចំណាំ ៖ សូមជម្រាបថា ៖ ដើម្បីជៀសវាងការយឺតយ៉ាវក្នុងការទទួលបាននូវលំដាប់អាទិភាពជាយថាហេតុ ម្ចាស់សិទ្ធិអាចដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី រាជធានី/ខេត្ត ដោយផ្ទាល់តែម្តងក៏បានដែរ (សូមមើលប្រការ ៥ ដល់ប្រការ ៨ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពី នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ ៣០ កយដនស-ប្រក/១៣ ចុះថ្ងៃទី ២៩ ខែមករា ឆ្នាំ ២០១៣)។

- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត..
- ឈ្មោះឪពុក....................................ឈ្មោះម្ដាយ..
- អាសយដ្ឋាន..

– បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ...
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត..
- ឈ្មោះឪពុក....................................ឈ្មោះម្ដាយ..
- អាសយដ្ឋាន..

ឃ– ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី ៖

- ចំណែករបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍...
- អំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព..
- ថ្លៃឈ្នួលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍..
- ពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល...
- ការសន្យាពិសេស (ប្រសិនបើមាន) ....

ង– អត្តសញ្ញាណ នៃអចលនវត្ថុ

- ទីតាំងដី...
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ..
- លេខវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍..

អាស្រ័យហេតុនេះសូមលោក/លោកស្រីប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី/ខេត្ត.................... មេត្តាពិនិត្យ និងសម្រេចអនុញ្ញាតឲ្យចុះបញ្ជីតាមសំណើខាងលើដោយអនុគ្រោះ។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ

អ្នកមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬតំណាង	អ្នកមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ឬតំណាង
(ស្នាមម្រាមដៃ)	*(ស្នាមម្រាមដៃ)*

ឯកសារភ្ជាប់ ៖ ....

ឧបសម្ព័ន្ធទី៥

ប្រការ ៩៤ របៀបចុះបញ្ជី អំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

អក្សរសញ្ញា ៖ ....

រាជធានី/ខេត្ត.................................... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.. ឃុំ/សង្កាត់ ៖ ....

លេខក្បាលដី.................................... សន្លឹកផែនទី.. មធ្យោបាយធ្វើអត្តសញ្ញាណកម្មក្បាលដី ៖..................................

ព្រំប្រទល់ ៖ ខាងជើង .... ខាងត្បូង ....

ខាងកើត .... ខាងលិច ....

យើងប្តូរសុរិយាដី/ប្លង់ភស់តែងចុះថ្ងៃ ៖ ....

ប្រភេទដី៖.................................... ប្រភាពប្រើប្រាស់ដី.. លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី ....

ភតិបតី៖

ជួលរយៈពេល (អក្សរ..............................) ឆ្នាំ ចាប់ពី.............................. ដល់.................... យោងកិច្ចសន្យាចុះថ្ងៃ.............................. ល.IAC..............

ទំហំដី				អត្តសញ្ញាណបុគ្គលធានាគតិក:			ការផ្ទេរសិទ្ធ		សេចក្តីផ្សេងៗ
ហិកតា	អា	សង់ទីអា	ព្រំប្រទល់	នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាចារឹកដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
១				២	៣	៤	៥	៦	៧
				១. សុខ សាន្ត (លើវ)	០១.០១.១៩៨០ ឃុំ ក្បាលកោះ	ឪ៖ ច័ន្ទ ម៖ បុប្ផា	សុខ សាន្ត អំឡុងពេល ៥០ឆ្នាំ គិតពីថ្ងៃ ០១.០១.២០១៣ ថ្លៃឈ្នួល ១០០០$ / ខែ ពេលបង់ថ្លៃឈ្នួល រៀងរាល់ចុងខែ សំបុត្រចុះថ្ងៃ ០១.០១.២០១៣ ល.I AC ០០១		

ប្រការ ៩៤ របៀបចុះបញ្ជី អំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

រាជធានី/ខេត្ត	ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ	ឃុំ/សង្កាត់	ភូមិ	ផ្លូវ
លេខក្បាលដី	សន្លឹកផែនទី	មធ្យោបាយធ្វើអត្តសញ្ញាណកម្មក្បាលដី		ទំហំដី ម²
ប្រភេទដី	រូបភាពប្រើប្រាស់ដី	លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី		អក្សរសញ្ញា ៖ ....

ឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករ ៖ ....

អត្រានុកូលដ្ឋានម្ចាស់អចលនវត្ថុ			ការផ្ទេរសិទ្ធិ		សេចក្តីផ្សេងៗ
នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងទីកន្លែងកំណើត	សាវតា	លេខាចារឹកដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
១	២	៣	៤	៥	៦
១. ច័ន្ទ រតនា (ប្រុស)	០១.០១.១៩៥០ ឃុំក្បាលកោះ	ឪ៖ ច័ន្ទ ម៖ បុប្ផា		២. បង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឲ្យ សុខ សាន្ត អំឡុងពេល ៥០ឆ្នាំ គិតពីថ្ងៃ ០១.០១.២០១៣ សំបុត្រចុះថ្ងៃ ០១.០១.២០១៣	

ឧបសម្ព័ន្ធទី៦

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

<u>កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍</u>

កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងនៅរាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ១២ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០១១

រវាង

- *លោកជំទាវ[redacted]ជនជាតិ ខ្មែរ សញ្ជាតិ ខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ[redacted]ចុះថ្ងៃទី ២៨ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០០៨ អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ[redacted]រួមទាំងសន្តតិជន និងអ្នកទទួលមត៌កចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅថា **<u>អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍</u>**ជាម្ចាស់អចលនវត្ថុដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅ[redacted]មានប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុលេខ[redacted]ចុះថ្ងៃទី ១៦ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ១៩៩៧ ចេញដោយនាយកមន្ទីរសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ រួមទាំងឃ្លាំងមួយទំហំ ២៤,៤ ម៉ែត្រ គុណនឹង ៦៩ ម៉ែត្រ ស្ថិតលើអចលនវត្ថុនោះស្រាប់ ចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅថា **<u>វត្ថុជួល</u>** ។*

និង

- ***ក្រុមហ៊ុ[redacted]ជាក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកំរិត** ដែលបានចុះបញ្ជីស្របតាមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាក្រោមបញ្ជីការលេ[redacted]មានទីស្នាក់ការចុះបញ្ជីស្ថិតនៅផ្ទះលេ[redacted]ផ្លូវលេខ[redacted] តំណាងស្របច្បាប់ដោយលោក[redacted]ជនជាតិ ថៃ សញ្ជាតិ ថៃ ជនជាតិ ថៃ កាន់ល នលេខ[redacted]ចុះថ្ងៃទី ២៥ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ២០០៨ រួមទាំងអ្នកទទួលសិទ្ធិ ចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅថា **<u>អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍</u>** ។*

<u>ឲ្យកថា</u>

ដោយហេតុថា *អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដែលមានទីតាំងស្ថិត*

នៅ[redacted]
មានប័ណ្ណសំគាល់កម្មសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុលេខ[redacted]ចុះថ្ងៃទី ១៦ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ ចេញដោយនាយកមន្ទីរសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ ទំហំ ៤ ៧៧១ ម៉ែត្រការ៉េ រួមទាំងឃ្លាំងមួយទំហំ ៤៤,៤ ម៉ែត្រ គុណនឹង ៦៩ ម៉ែត្រស្ថិតលើអចលនវត្ថុនោះស្រាប់ មានបំណងក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នូវវត្ថុជួលខាងលើ ។

ដោយហេតុថា អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានបំណងក្នុងការជួលអចិន្ត្រៃយ៍នូវវត្ថុជួល ដើម្បីប្រើប្រាស់ប្រកបអាជីវកម្មរោងម៉ាស៊ីនកិនស្រូវ ឃ្លាំងស្តុកស្រូវ និងអាជីវកម្មស្របច្បាប់ផ្សេងៗទៀត ដែលមានទីតាំងដូចរៀបរាប់ខាងលើ ។ហេតុនេះ ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាគោរពតាម និងអនុវត្តលក្ខខណ្ឌទាំងឡាយ ដូចខាងក្រោម:

ប្រការ ១ : កម្មវត្ថុនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍

១-១ :កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានេះ គឺជាការព្រមព្រៀងជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើវត្ថុជួល ដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅ[redacted] មានប័ណ្ណសំគាល់កម្មសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុលេខ[redacted]ចុះថ្ងៃទី ១៦ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ ចេញដោយនាយកមន្ទីរសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ ទំហំ ៤ ៧៧១ ម៉ែត្រការ៉េ រួមទាំងឃ្លាំងមួយទំហំ ៤៤,៤ ម៉ែត្រ គុណនឹង ៦៩ ម៉ែត្រស្ថិតលើវត្ថុជួលនោះស្រាប់។

១-២ : អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផលពីវត្ថុជួល សម្រាប់តែគោលបំណងស្របច្បាប់ទាំងឡាយប៉ុណ្ណោះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនអាចប្រើប្រាស់វត្ថុជួល ជាកន្លែងផលិត រក្សាទុក ជួញដូរចែកចាយគ្រឿងញៀន ឬកន្លែងធ្វើអាជីវកម្មជួញដូរមនុស្ស ឬកន្លែងធ្វើអាជីវកម្មផ្លូវភេទ ឬបនល្បែងស៊ីសង ឬប្រកបអាជីវកម្មផ្សេងៗ ដែលផ្ទុយនឹងច្បាប់ឡើយ ។ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ នូវរាល់សកម្មភាពខុសច្បាប់របស់ខ្លួន ទាក់ទងនឹងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផលពីវត្ថុជួល។

១-៣ : អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវប្រើប្រាស់អាស្រ័យផលពីវត្ថុជួល ក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដោយសុចរិត និងត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ថែទាំវត្ថុជួល ឲ្យដូចជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួន ។

ប្រការ ២ : ការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ រយៈពេលជួល និងប្រាក់ថ្លៃឈ្នួល

២-១: តាមរយៈកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍យល់ព្រមជួលវត្ថុជួល ទៅឲ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលជួលវត្ថុជួល ដោយអនុលោមតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ ។ កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយភាគីម្ខាងសន្យាឲ្យភាគីម្ខាងទៀត ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុជួល ចំណែកឯភាគីម្ខាងទៀត សន្យាបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលចំពោះវត្ថុជួលនោះ ។

២-២: អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ យល់ព្រមជួលវត្ថុជួល ទៅឲ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក្នុងរយៈពេល ១៥ ឆ្នាំ **គិតចាប់ពីថ្ងៃទី ១២ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០១១ ដល់ថ្ងៃទី ១២ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០២៦** ។

២-៣: ភាគីទាំងពីរ បានព្រមព្រៀងជួល និងទទួលជួលវត្ថុជួលតាមថ្លៃឈ្នួល ដែលបានកំណត់ដូចខាងក្រោម:

- ចាប់ពីឆ្នាំទី១ ដល់ ឆ្នាំទី ៥ (រយៈពេល ៥ ឆ្នាំដំបូង) ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃទី ១២ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០១១ រហូតដល់ថ្ងៃទី ១១ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០១៦ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលដល់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ **ចំនួន ៤ ៨០០ ដុល្លារអាមេរិក** (បួនពាន់ប្រាំបីរយដុល្លារអាមេរិក) ក្នុង ០១ ខែ ។
- ចាប់ពីឆ្នាំទី៦ ដល់ឆ្នាំទី ១០ ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃទី ១២ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០១៦រហូតដល់ថ្ងៃទី ១១ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០២១ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលដល់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ **ចំនួន ៦ ២៤០ ដុល្លារអាមេរិក** (ប្រាំមួយពាន់ពីររយសែសិបដុល្លារអាមេរិក) ក្នុង ០១ ខែ ។
- ចាប់ពីឆ្នាំទី ១១ ដល់ ឆ្នាំទី ១៥ ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃទី ១២ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០២១ រហូតដល់ថ្ងៃទី១២ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០២៦ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលដល់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍**ចំនួន ៦ ៧២០ ដុល្លារអាមេរិក** (ប្រាំមួយពាន់ប្រាំពីររយម្ភៃដុល្លារអាមេរិក) ក្នុង ០១ ខែ ។

២.៤ ការបង់ថ្លៃឈ្នួលត្រូវធ្វើឡើងក្នុងចន្លោះ**ថ្ងៃទី ០១ ដល់ថ្ងៃទី ០៧ រៀងរាល់ដើមខែនីមួយៗ** ជាសាច់ប្រាក់ ឬមូលប្បទានបត្រ នៅលំនៅឋានរបស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ [redacted] រាល់ការបង់ប្រាក់ថ្លៃ

ឈ្នួល អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវចេញបង្កាន់ដៃ ឬលិខិតបញ្ជាក់ថា បានបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួល ឬវិក័យបត្រដល់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ។

ប្រការ ៣: អំពីប្រាក់កក់

៣-១ : អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ បានកក់ប្រាក់ **ចំនួន ៦០ ០០០ ដុល្លារអាមេរិក** (ប្រាំមួយម៉ឺនដុល្លារអាមេរិក) នៅថ្ងៃទី០៣ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១១ ឲ្យអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍រួចរាល់អស់ហើយ។

៣-២ : អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចប្រើប្រាស់ប្រាក់កក់នេះ ដើម្បីបង្គ្រប់ការទូទាត់ថ្លៃឈ្នួលចុងក្រោយឲ្យដល់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន ។

ប្រការ ៤ : សិទ្ធិ និងករណីកិច្ចរបស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍

៤-១ : អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានសិទ្ធិអាចពិនិត្យមើលវត្ថុជួលបានដោយសេរី ប៉ុន្តែមិនត្រូវធ្វើឲ្យរាំងស្ទះដល់ការប្រើប្រាស់ និងការអាស្រ័យរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឡើយ។ អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវធានារាល់វិការៈទាំងឡាយណា ដែលកើតចេញអំពីកម្មសិទ្ធិនៃដីខាងលើ និងមានករណីកិច្ចតតាំងចំពោះតតិយជន ក្នុងករណីមានការជំទាស់លើវត្ថុជួលដើម្បីរម្ងាប់នូវរាល់អធិករណ៍ពាក់ព័ន្ធវត្ថុជួល។ ប្រសិនបើករណី នៃការដោះស្រាយនោះធ្វើឲ្យរាំងស្ទះដល់ចង្វាក់ផលិតកម្មរបស់អ្នកជួលអច្រៃយ៍ នោះអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះការខាតបង់ទាំងអស់ទៅតាមការវាយតំលៃជាក់ស្តែង។ ផ្ទុយទៅវិញ បើអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនមានលទ្ធភាពដោះស្រាយ និងអូសបន្លាយពេលវេលារហូតដល់ ០២ ខែ នោះអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបង្វិលប្រាក់កក់ និងសងសំណងនៃការខូចខាត ទៅតាមស្ថានភាពជាក់ស្តែងទៅឲ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

៤-២ : អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ពុំអាចយកវត្ថុជួលទៅលក់ ជួល ឬធ្វើអនុប្បទានផ្សេងៗឲ្យភាគីទីបីបានទេ ដរាបណាកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនទាន់ត្រូវបានបញ្ចប់។

៤-៣ : ក្នុងករណីអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាត់បង់សមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ សន្តតិជនរបស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានករណីយកិច្ចប្រតិបត្តិបន្តនូវកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដោយត្រូវគោរពតាមនូវរាល់ប្រការ ដែលមានក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ រហូតដល់កាលបរិច្ឆេទនៃការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

៤-៤ : ពន្ធលើថ្លៃឈ្នួលនៃវត្ថុជួល ជាបន្ទុករបស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវធ្វើ

ការទូទាត់សងបំណុលផ្សេងៗ ដែលពាក់ព័ន្ធដល់វត្ថុជួល ដូចជា ថ្លៃប្រើប្រាស់អគ្គីសនី ថ្លៃប្រើប្រាស់ទឹក ថ្លៃសេវាអនាម័យ និងថ្លៃសេវាផ្សេងៗទៀត ដែលខ្លួនពុំទាន់បានបង់ឲ្យបានរួចរាល់មុនពេលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចូលទៅប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលវត្ថុជួល។

៤-៥: ក្នុងករណីដែលតម្រូវដោយច្បាប់ ឬបទប្បញ្ញត្តិណាមួយ អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវសហការជាមួយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក្នុងការសុំលិខិតអនុញ្ញាតផ្សេងៗ ពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ប៉ុន្តែរាល់ការចំណាយទាំងអស់ ជាបន្ទុករបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

ប្រការ ៥ : សិទ្ធិ និងករណីកិច្ចរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

៥-១ : អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានករណីកិច្ចបង់ប្រាក់ឈ្នួល ទៅឲ្យអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍តាមពេលវេលាដែលបានកំណត់ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ ។ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិផ្តាច់មុខ ក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល សាងសង់ការ្យ ឬសំណង់ផ្សេងៗលើវត្ថុជួល។

៥-២ : អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចបញ្ចាំសិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង ឬធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង ឬជួលបន្តនូវវត្ថុជួលបាន ដោយមិនចាំបាច់មានការយល់ព្រមពីអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឡើយ ប៉ុន្តែអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅតែទទួលខុសត្រូវអនុវត្តកិច្ចសន្យានេះដដែល។

៥-៣ : អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចរុះរើការ្យ ឬសំណង់ផ្សេងៗ ដែលខ្លួនបានសាងសង់លើវត្ថុជួលនោះ តែមិនត្រូវឲ្យមានការខូចខាតធ្ងន់ធ្ងរដល់វត្ថុជួល ដោយការរុះរើនោះឡើយ ។ ចំណែកឃ្លាំងចាស់ ដែលមានស្រាប់ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចរុះរើបានទេ។

៥-៤ : ក្នុងករណី អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាត់បង់សមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ បើសន្តតិជនរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គ្មានបំណងចង់បន្តកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៀតទេ សន្តតិជនអាចសុំរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះបាន ដោយត្រូវជូនដំណឹងទៅអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងរយៈពេល ០១ ខែ បន្ទាប់ពីមរណភាពរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក្នុងករណីនេះ សន្តតិជនមិនអាចទាមទារប្រាក់កក់វិញឡើយ។ផ្ទុយទៅវិញ បើទាយាទមានបំណងបន្តកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ សន្តតិជនត្រូវជូនដំណឹងទៅអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងរយៈពេល ០១ ខែ បន្ទាប់ពីការបាត់បង់សមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់របស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ។

៥-៥ : អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលកំពុងកាន់កាប់វត្ថុជួល អាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឲ្យប្រគល់វិញ សិទ្ធិទាមទារឲ្យបញ្ឈប់ការរារាំង និងសិទ្ធិទាមទារឲ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំង ចំពោះការបំពាន

សិទ្ធិជួល ។

៥-៦ : បើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ បានចំណាយសោហ៊ុយចាំបាច់លើវត្ថុជួល ដែលត្រូវជាបន្ទុករបស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចទាមទារសំណងនោះពីអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន ។

៥-៧ : អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចធ្វើអនុប្បទាន ឬការចាត់ចែងវត្ថុជួល ដោយយកឈ្នួល ឬមិនយកឈ្នួលបាន ។ វត្ថុជួល អាចជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្ម។

៥-៨ : អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវទទួលបន្ទុកក្នុងការចំណាយលើការបង់ពន្ធលើអាជីវកម្ម ថ្លៃប្រើប្រាស់អគ្គីសនី ថ្លៃប្រើប្រាស់ទឹក ថ្លៃសេវាអនាម័យ និងថ្លៃសេវាផ្សេងៗទៀត ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងអាជីវកម្មរបស់ខ្លួន។

ប្រការ ៦: ការចុះបញ្ជីកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ក្នុងវិសាលភាពដែលតម្រូវដោយច្បាប់ និងការអនុវត្តន៍ អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវចុះបញ្ជីឲ្យបានត្រឹមត្រូវនូវកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ ដោយសោហ៊ុយនៃការចុះបញ្ជី អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវចំណាយពាក់កណ្តាលម្នាក់។

ប្រការ ៧: សន្តតិជន និងអ្នកទទួលមត៌ក

កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ មានអានុភាពភ្ជាប់កាតព្វកិច្ចទៅលើសន្តតិជន និងអ្នកទទួលមត៌កបន្តទាំងឡាយ របស់អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

ប្រការ ៨ : ការបញ្ចប់ និងការបន្តកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍

៨.១ : នៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនអាចទាមទារឲ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ធ្វើបដិទានបានឡើយ (រក្សាស្ថានភាពដូចដើម) ។ អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនអាចទទួលកម្មសិទ្ធិលើការ ឬសំណង់ជាអាទិ ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានធ្វើលើវត្ថុជួល លើកលែងតែអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ បានយល់ព្រមប្រគល់ឲ្យអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬករណីដែលអ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ បានធ្វើការទូទាត់ថ្លៃចំណាយលើការសាងសង់ការ និងសំណង់ផ្សេងៗនោះ។

៨-២ : កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ <u>ត្រូវបញ្ចប់នៅថ្ងៃទី ១៤ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០២៦</u>។ បើភាគីណាមួយមានបំណងចង់បន្ត ឬមិនបន្តកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ ភាគីនោះត្រូវជូនដំណឹងទៅភាគីម្ខាងទៀត ក្នុងអំឡុងពេល ០១ ខែ មុនកាលបរិច្ឆេទបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ។ ការជូន

ដំណឹងអាចធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬដោយផ្ទាល់មាត់ ។ បើភាគីទាំងពីរ មិនបានជូនដំណឹងគ្នាអំពីការបន្ត ឬមិនបន្ត កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍តាមពេលវេលា ដែលបានកំណត់ខាងលើនោះទេ ចាត់ទុកថាភាគីទាំងពីរមិនមានបំណងបន្តកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាថ្មីទេ។

៨-៣ : ក្នុងករណីកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវបានបន្តជាថ្មី ភាគីទាំងពីរត្រូវតែបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ថ្មីតាមការព្រមព្រៀងយ៉ាងហោចណាស់ ០១ ខែ មុនពេលកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មុនត្រូវបានបញ្ចប់ ។

ប្រការ ៩ : និតិវិធី និងមូលហេតុនៃការរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍

៩-១ : អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដោយសារមូលហេតុណាមួយដូចខាងក្រោម :

- អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលចំនួន ០៥ ខែ ជាប់ៗគ្នា ។
- អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ បានយកវត្ថុជួលទៅប្រើប្រាស់ ឬធ្វើអាជីវកម្មដោយខុសច្បាប់ ។
- អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនដំណើរការរោងម៉ាស៊ីនកិនស្រូវ ឬអាជីវកម្មផ្សេងៗ ក្នុងរយៈពេល ០១ ឆ្នាំ គិតពីកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះកិច្ចសន្យានេះ ក្នុងករណីនេះ អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនប្រគល់ប្រាក់កក់ឲ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញទេ។

៩-២ : អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដោយសារមូលហេតុណាមួយដូចខាងក្រោម :

- ការខូចខាតជាសារវន្ត ឬភាពហិនហោចនៃវត្ថុជួល ដែលមិនអាចប្រើប្រាស់អាស្រ័យនៅទៀតបាន ដូចជា វត្ថុជួលត្រូវបានប៉ះពាល់ដល់គំរោងអភិវឌ្ឍរបស់រដ្ឋ ដែលចាំបាច់ត្រូវរុះរើចេញទាំងស្រុង ឬមួយភាគធំ ។
- ការខូចខាតវត្ថុជួល ដោយសារករណីប្រធានសក្តិ ដែលមិនអាចចូលទៅប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅលើវត្ថុជួលបាន ។
- អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនបានទទួលប្រាក់ចំណេញសោះ ក្នុងរយៈពេល ៣ ឆ្នាំជាប់ៗគ្នា ដោយសារស្ថានភាពដែលមិនអាចព្យាករណ៍បាន ក្នុងករណីនេះ អ្នកឲ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវបង្វិលប្រាក់កក់ពាក់កណ្តាលឲ្យមកអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

ប្រការ ១០ : អវសានប្បញ្ញត្តិ

១០-១ : ភាគីទាំងពីរ ព្រមព្រៀងគ្នាដោះស្រាយរាល់វិវាទដែលកើតឡើង ពីភាពខុសគ្នាក្នុងការបកស្រាយនូវកិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យនេះ តាមការពិគ្រោះយោបល់គ្នា ដើម្បីគុណប្រយោជន៍ភាគីទាំងពីរ ។ បើសិនជាភាគីទាំងពីរ មិនអាចដោះស្រាយវិវាទរបស់ខ្លួនបាន តាមរយៈការចរចារ ឬការផ្សះផ្សាគ្នានោះទេ គឺជាសមត្ថកិច្ចរបស់តុលាការនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

១០-២ : ភាគីទាំងពីរ បានអានរាល់លក្ខខណ្ឌទាំងអស់នៃកិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យនេះ ហើយភាគីទាំងពីរសន្យាគោរពតាមរាល់ប្រការ ដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យនេះ បើភាគីណាមួយរំលោភបំពាន ហើយធ្វើឲ្យខូចផលប្រយោជន៍របស់ភាគីម្ខាងទៀត ភាគីនោះត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

១០-៣ : កិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យនេះ ធ្វើឡើងជាភាសាខ្មែរមាន ០៤ ច្បាប់ដើម និងភាសាអង់គ្លេសមាន ០៤ ច្បាប់ដើម ដែលមានតម្លៃគតិយុត្តដូចគ្នា ក្នុងករណីមានវិវាទរវាងភាសាទាំងពីរ ភាសាខ្មែរមានអធិកភាព ។ កិច្ចសន្យានេះ ត្រូវបានរក្សាទុកដោយៈ

- *០១ ច្បាប់ជាភាសាខ្មែរ និង០១ច្បាប់ជាភាសាអង់គ្លេស រក្សាទុកដោយអ្នកឲ្យជួលអចលនទ្រព្យ។*
- *០១ ច្បាប់ជាភាសាខ្មែរ និង ០១ ច្បាប់ជាភាសាអង់គ្លេស រក្សាទុកដោយអ្នកជួលអចលនទ្រព្យ។*
- *០១ ច្បាប់ជាភាសាខ្មែរ និង ០១ ច្បាប់ជាភាសាអង់គ្លេស រក្សាទុកដោយមេធាវី។*
- *០១ ច្បាប់ជាភាសាខ្មែរ និង ០១ ច្បាប់ជាភាសាអង់គ្លេស រក្សាទុកនៅសាលាសង្កាត់។*

១០-៤ : ភាគីទាំងពីរសុខចិត្តផ្តិតមេដៃស្តាំទុកជាសក្ខីភាពនៅចំពោះមុខមេធាវី ដើម្បីទុកជាការទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ ។

១០-៥ : កិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យនេះ មានសុពលភាពអនុវត្តចាប់ពីថ្ងៃផ្តិតមេដៃស្តាំនេះតទៅ ។

អ្នកឲ្យជួលអចលនទ្រព្យ	**អ្នកជួលអចលនទ្រព្យ**
ស្នាមមេដៃស្តាំ	**ហត្ថលេខា និងត្រា**

បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា

ភាគីទាំងពីរផ្តិតមេដៃចំពោះមុខយើងជាមេធាវីរបស់អ្នកជួលអចលនទ្រព្យ

រាជធានីភ្នំពេញថ្ងៃទី ១២ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០១១

ហត្ថលេខា និងត្រា