សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royal de Droit et des Sciences Economices

Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី១៦ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២០ ដល់ថ្ងៃទី១៥ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ **ក. សែន ផាន**

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

បណ្ឌិត ហាប់ ផល្លី

បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី ២០

ឆ្នាំចូលរៀន ២០១៦

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២០

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

នាងខ្ញុំឈ្មោះ **សែខ ផាខ** ជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រ ជំនាន់ទី២០ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចសូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅជូនចំពោះ៖

លោកឪពុក និង អ្នកម្តាយ ដែលបានផ្តល់នូវជីវិតដ៏មានតម្លៃ និងការខិតខំចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សារូបកូន និងទូន្មានប្រៀនប្រដៅរូបកូន ប្រកបទៅដោយព្រហ្មវិហារធម៌ ជាពិសេសរូបលោកទាំងពីរបានខិតខំទាំងកម្លាំងកាយចិត្ត និងថវិកាដ៏សន្ធឹកសន្ធាប់ ក៏ដូចជាសម្ភារៈសិក្សាផ្សេងៗដើម្បីឆ្លើយតបតម្រូវការសិក្សារបស់កូនឱ្យប្រកបទៅដោយភាពជោគជ័យ និង មានចំណេះដឹងខ្ពង់ខ្ពស់នាំឱ្យមានអនាគតភ្លឺស្វាងដែលហាក់បីដូចជាការវិនិយោគដោយមិនចង់បាននូវផលចំណេញពីរូបកូន។ ហើយរូបកូនពុំអាចតបស្នងសងគុណដល់លោកទាំងពីរបានឡើយ ដោយការវិនិយោគនេះទៀតសោតគោលបំណងរបស់លោកទាំងពីរគឺគ្រាន់តែដើម្បីឱ្យរូបកូនក្លាយជាពលរដ្ឋល្អម្នាក់ដែលទំពាំងស្នងឬស្សី នាពេលអនាគត។

លោកសាស្ត្រាចារ្យ **បណ្ឌិត ហាប់ ផល្លី** ជានាយក គ្រប់គ្រងថ្នាក់ក្រោយបរិញ្ញាបត្រជាន់ខ្ពស់ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចដែលបានចំណាយពេលដ៏មានតម្លៃក្នុងការពិនិត្យវាយតម្លៃជួយណែនាំ ដល់នាងខ្ញុំក្នុងការសរសេរបញ្ចប់សារណា និងការស្រាវជ្រាវ ហើយជាពិសេសការការពារប្រកបដោយខ្លឹមសារល្អ។

លោកសាស្ត្រាចារ្យ បណ្ឌិត លោក លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ គ្រូបង្រៀន គ្រប់មុខវិទ្យាដែលបានផ្តល់ចំណេះដឹង ពុទ្ធិ ដំបូន្មាន គំនិតយោបល់ល្អៗ ដល់រូបនាងខ្ញុំក្នុងការសិក្សាក៏ដូចជាការក្រេបយកនូវចំណេះដឹងតាំងពីឆ្នាំមូលដ្ឋានរហូតដល់ឆ្នាំទី៤ ព្រមទាំងមិត្តភក្តិទាំងអស់ដែលបានជួយគាំទ្រនិងលើកទឹកចិត្តដល់រូបនាងខ្ញុំ។

ជាទីបញ្ចប់នាងខ្ញុំសូម ប្រសិទ្ធិពរជ័យ សេរីបវរ មហាប្រសើរ ឧត្តុង្គឧត្តម គោរពជូនដល់លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ សាស្ត្រាចារ្យ បណ្ឌិត និងមិត្តភក្តិទាំងអស់ ឱ្យជួបប្រទះតែសេចក្តីសុខ សុខភាពល្អ និងជួបប្រទះតែសំណាងល្អ គ្រប់ពេលវេលា គ្រប់ទីកន្លែង។

អារម្ភកថា

របបនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅប្រទេសកម្ពុជា បានចាប់ផ្តើមទទួលស្គាល់ឡើងវិញចាប់តាំងពីឆ្នាំ១៩៨៩ រហូតមក។ ដោយប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការធ្វើការផ្ទេរនូវកម្មសិទ្ធិរបស់តាមមធ្យោបាយផ្សេងៗទៅតាមច្បាប់កំណត់។ ហេតុដូចនេះនាងខ្ញុំសម្រេចចិត្តលើកយកប្រធានបទ "**ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម**" នៅក្នុងសារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្ររបស់នាងខ្ញុំ។ ដើម្បីរួមចំណែកដល់ការស្រាវជ្រាវដល់មិត្តៗនិស្សិត ក៏ដូចជាការស្វែងយល់របស់ប្រជាពលរដ្ឋផងដែរ។ ជាពិសេសមូលហេតុដែលនាងខ្ញុំយល់ឃើញថាប្រធានបទនេះមានបញ្ហាចោទឡើងនៅក្នុងសង្គម ពីព្រោះដោយសារការរស់នៅក្នុងសង្គមតែងតែមានការប្រាស្រ័យទាក់ទងគ្នារវាងអ្នកជិតខាងគ្នា សាច់ញាតិ គ្រួសារ តាមឋានៈដាច់ដោយឡែកពីគ្នាក្នុងសង្គម។ ដូច្នេះហើយទើបបង្កើតឱ្យមានចំណង់ចំណូលចិត្តដូចៗគ្នា ស្រឡាញ់គ្នា ដែលបង្កើតឱ្យមានការធ្វើប្រទានកម្មជាចលនវត្ថុក្តី អចលនវត្ថុក្តីកើតឡើងដើម្បីផ្តល់ទៅបុគ្គលដែលខ្លួនស្រលាញ់ ពេញចិត្ត។ ការធ្វើប្រទានកម្មតែងតែជួបប្រទះនូវឧបសគ្គនៅពេលដែលកំពុងធ្វើកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ឬកំពុងអនុវត្ត ហើយកើតឡើងក្រោយពេលដែលភាគីបានអនុវត្តរួចហើយផងដែរ។ ទំនាស់ និងវិវាទអាចកើតមានឡើងរវាងទាយក និងបដិគ្គាហកដែលអាចពាក់ព័ន្ធជាមួយនិងតតិយជន។

សារណានេះបានលើកឡើងអំពី " **ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម**" នេះពន្យល់និងវែកញែកពីរបៀបនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្មនិងបង្ហាញអំពីសិទ្ធិរបស់ទាយក លើសពីនេះនិងមានការជជែកវែកញែកពិភាក្សាអំពី បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិទទួលបាននូវការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ។

អត្ថបទសារណានេះ នាងខ្ញុំសង្ឃឹមយ៉ាងមុតមាំថា ជាសៀវភៅមួយដែលអាចជួយសម្រួលដល់ការសិក្សាស្រាវជ្រាវ ក៏ដូចជាការចូលរួមចំណែកក្នុងការបណ្តុះគំនិតប្រជាពលរដ្ឋឱ្យយល់កាន់តែច្បាស់អំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិស្របតាមបទដ្ឋានគតិយុត្តនានា នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

កម្រងអត្ថបទសារណានេះ ប្រសិនបើមានចំនុចខ្វះខាតនៅត្រង់ប្រការណាមួយនាងខ្ញុំក៏សូមខន្តីអភ័យទោស ហើយនឹងរីករាយទទួលយកនូវការរិះគន់ក្នុងន័យស្ថាបនា ពីសំណាក់ ឯកឧត្តម អស់លោក លោកស្រី សាស្ត្រាចារ្យ និងមិត្តអ្នកអាន ដោយក្តីសោមនស្សរីករាយ។

ថ្ងៃ ច័ន្ទ ៨រោច ខែផល្គុន ឆ្នាំកុរ ឯកស័ក ព.ស ២៥៦៣

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ១៦ ខែ មីនា ឆ្នាំ២០២០

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម ១

១. លំនាំបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ ១

២. ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ ១

៣. គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ ១

៤. គោលគំនិតនៃការស្រាវជ្រាវ ២

៥. ដែនកំណត់ និងវិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ ២

៦. សារៈសំខាន់នៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវ ២

៧. រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ ២

ជំពូកទី១

សញ្ញាណទូទៅនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម

១.១. សញ្ញាណនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម ៣

១.១.១. សញ្ញាណទូទៅនៃប្រទានកម្ម ៣

១.១.២. ចរិតលក្ខណៈនៃប្រទានកម្ម ៣

១.១.២.១. កិច្ចសន្យាមុធា ៣

១.១.២.២. កិច្ចសន្យាឯកតោភាគី ៣

១.២ លក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ៤

១.២.១. ការអនុវត្តកិច្ចសន្យា ៤

១.២.១.១. ករណីយកិច្ចរបស់ទាយកក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធ ៤

១.៣. លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម ៥

១.៣.១. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ៥

១.៣.១.១. ការព្រមព្រៀង ៥

១.៣.១.២. សមត្ថភាពរបស់ភាគី ៦

១.៣.១.៣. កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ៧

១.៣.២. លក្ខខណ្ឌទម្រង់ ៧

១.៣.២.១. ការព្រមព្រៀងដោយផ្ទាល់មាត់ ៨
១.៣.២.២. ការព្រមព្រៀងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ៨

ជំពូកទី២

នីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម

២.១ នីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចលនវត្ថុ ១០
២.១.១. ករណីយកិច្ចរបស់ទាយក ១០
២.១.១.១. ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ១០
២.១.១. ២.ការបន្ថយនូវការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា ១២
២.១.២. ការឡើងជាកម្មសិទ្ធិករ ១២
២.២ នីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ១៣
២.២.១. ករណីយកិច្ចរបស់ទាយក ១៣
២.២.២. ការឡើងជាកម្មសិទ្ធិករ ១៤
២.២.២.១. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ១៦
២.២.២.២.ទម្រង់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ១៦
២.២.២.៣.ឯកសារភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំចុះបញ្ជី ១៦
២.២.៣. ពន្ធប្រថាប់ត្រា ១៧
២.២.៤. ពន្ធចុះបញ្ជី ១៨

ជំពូកទី៣

អានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធដោយប្រទានកម្ម

៣.១. លក្ខណៈពិសេសនៃការផ្ទេរសិទ្ធិដោយប្រទានកម្ម ២២
៣.១.១. ប្រទានកម្មដោយមានកំណត់ពេល ២២
៣.១.២. ប្រទានកម្មដែលមានភ្ជាប់បន្ទុក ២២
៣.១.៣. ប្រទានកម្មដោយមូលហេតុមរណភាពរបស់ទាយក ២៣
៣.២ ការលុបចោលនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដោយប្រទានកម្ម ២៣
៣.២.១. នៅក្នុងករណីប្រទានកម្ម ដែលមិនធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ២៣
៣.២.២. នៅក្នុងករណីនៃការរំលោភសេចក្តីទុកចិត្ត ២៤

៣.២.៣. នៅក្នុងករណីភាពទំលក្ររបស់ទាយក ២៤
៣.៣.អានុភាពនៃការលុបចោលប្រទានកម្ម ២៥
សេចក្ដីសន្និដ្ឋាន ២៦
អនុសាសន៍ ២៧
ឯកសារយោង

សេចក្ដីផ្ដើម

សេចក្ដីផ្ដើម

១. លំនាំបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ

ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម គឺជាប្រធានបទមួយដែលពិតជាមានសារៈសំខាន់ខ្លាំងណាស់ក្នុងការពិភាក្សាអំពីបញ្ហាក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមានសារៈសំខាន់សម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជា នៅពេលដែលពួកគេមានបំណងផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរបស់ពួកគេទៅឱ្យសន្តិជនរបស់ពួកគេដើម្បីបន្តវេនទៅឱ្យសន្តិជនក្នុងនោះការធ្វើប្រទានកម្មក៏ជាប្រភេទនៃ កិច្ចសន្យាក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិផងដែរ។ ដូចនេះប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជា ត្រូវពឹងផ្អែកការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ តាមរយៈការបង្កើតច្បាប់ ដើម្បីផ្ដល់ភាពងាយស្រួលក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិរបស់ពួកគេតាមរយៈប្រទានកម្ម។ ទន្ទឹមនិងនេះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុពុំអាចធ្វើទៅបាននោះទេប្រសិនបើមិនបានធ្វើការចុះបញ្ជី ដោយយោងតាមបទប្បញ្ញត្តិនៃច្បាប់។

២. ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ

ការសិក្សានេះ ផ្អែកទៅលើបទដ្ឋានគតិយុត្តិ ដោយមានច្បាប់ភូមិបាល ក្រមរដ្ឋប្បវេណី អនុក្រឹត្យសារាចរ និងច្បាប់ជាច្រើនទៀតដែលពាក់ព័ន្ធទៅនិងបញ្ហានេះ។ អ្វីដែលជាបញ្ហានោះគឺការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ តាមរយៈប្រទានកម្មនៅកម្ពុជា។

ដើម្បីសម្រេចបាននូវគោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវនោះត្រូវធ្វើការលើកយកនូវបញ្ហានៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម។

តើប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជា អាចធ្វើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្មបានដោយរបៀបណា ឬ តាមនីតិវិធីយ៉ាងដូចម្ដេច?

៣. គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ

គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទនេះ គឺដើម្បីយល់ដឹងអំពីរបៀបនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្មឱ្យមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ដោយសារបញ្ហានេះទាក់ទងក្នុង វិស័យវិនិយោគបច្ចុប្បន្ននិងការរីកចម្រើនរបស់ប្រទេសជាតិនាពេលខាងមុខ។ មូលហេតុខាងលើនេះហើយជម្រុញឱ្យមានការសិក្សាលើប្រធានបទនេះ និងរួមចំណែកដល់ការសិក្សាស្រាវជ្រាវរបស់និស្សិតទាក់ទងទៅនិងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្មឱ្យកាន់តែស៊ីជម្រៅថែមមួយកម្រិតទៀត។

៤. គោលគំនិតនៃការស្រាវជ្រាវ

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះមានគោលបំណង ដើម្បីធ្វើការស្វែងយល់ពីនីតិវិធីទាំងមូលទាក់ទងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធតាមរយៈប្រទានកម្មនៅកម្ពុជា។

៥. ដែនកំណត់ និងវិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ

សារណានេះគ្របដណ្តប់ទៅលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្មនៅកម្ពុជា នាពេលបច្ចុប្បន្ន។ ការសិក្សានេះមានវិសាលភាពដោយផ្អែកទៅលើនីតិវិធីច្បាប់ភូមិបាល និងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ជាពិសេសទៅទៀតនោះ ដើម្បីសិក្សាពីប្រសិទ្ធភាពក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម។

៦. សារៈសំខាន់នៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវ

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះមានសារៈសំខាន់ដល់សង្គមជាតិ ដល់អ្នកស្រាវជ្រាវនិងខ្លួនឯងផ្ទាល់តែម្តង។ សារៈសំខាន់ចំពោះសង្គមជាតិ គឺដើម្បីកាត់បន្ថយបញ្ហាទាក់ទងនិងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្មនៅកម្ពុជាឱ្យស្របទៅតាមនីតិវិធីច្បាប់។ ចំពោះអ្នកស្រាវជ្រាវជាឯកសារគឺជួយបំភ្លឺក៏ដូចជាគំរូបន្ថែមដល់អ្នកស្រាវជ្រាវជំនាន់ក្រោយ យកទៅស្រាវជ្រាវបន្ត។

សរុបមកសារណានេះ និងជួយជាដើមទុនដែលធ្វើឱ្យកាន់តែយល់បានស៊ីជម្រៅទាក់ទងទៅ និងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម។ ជាការពិតទៅសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាមួយនេះ និងអាចរួមចំណែកក្នុងការអនុវត្ត និងស្មារតីបន្ថែមទៅដល់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរ ជាពិសេសគឺមិត្តអ្នកអានទាំងអស់គ្នា។

៧. រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ

សារណានេះបែងចែកជា៣ជំពូក។ ជំពូកទី១បង្ហាញអំពីសញ្ញាណទូទៅនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម។ ជំពូកទី២ពិភាក្សាអំពីនីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម។ ជំពូកទី៣បង្ហាញអំពីអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធតាមរយៈប្រទានកម្ម។

ជំពូកទី១

សញ្ញាណទូទៅនៃការ
ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ
តាមរយៈប្រទានកម្ម

ជំពូកទី១

សញ្ញាណទូទៅនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម

១.១. សញ្ញាណនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម

១.១.១. សញ្ញាណទូទៅនៃប្រទានកម្ម

ពាក្យប្រទានកម្មដែលគេស្គាល់ជាទូទៅថាជាអំណោយត្រូវបានចែងក្នុងច្បាប់ខ្មែរ តាំងពីកម្ពុជាស្ថិតក្រោយអាណានិគមនិយមបារាំង។ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ១៩២០ បានឱ្យអត្ថន័យនៃប្រទានកម្ម ជា "កិច្ចសន្យាមួយដែលជនម្នាក់ហៅថាអ្នកឱ្យ ឬ ទាយកឲ្យនូវវត្ថុអ្វីមួយដាច់ឥតពីសរុសទៅជនម្នាក់ទៀតហៅថា អ្នកទទួល ឬ បដិគ្គាហកដែលព្រមទទួលយកវត្ថុនោះ។"[1] ចាប់តាំងពីក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ត្រូវបានអនុវត្ត នៅថ្ងៃទី២១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១ ប្រទានកម្មត្រូវបានឱ្យនិយមន័យថាជា "កិច្ចសន្យាមួយ ដែលត្រូវមានអានុភាព ដោយភាគីម្ខាងបង្ហាញឆន្ទៈផ្តល់ទៅឱ្យភាគីម្ខាងទៀតនូវ ទ្រព្យសម្បត្តិ ដោយមិនយកថ្លៃ ហើយភាគីម្ខាងទៀតយល់ព្រមទទួល។"[2]

១.១.២. ចរិតលក្ខណៈនៃប្រទានកម្ម

១.១.២.១. កិច្ចសន្យាមុធា

កិច្ចសន្យាមុធាជា "កិច្ចសន្យាមួយដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយមិនមានថ្នូរជាតាវកាលិក អ្វីមួយ ហើយគេអាចនិយាយបានថា កិច្ចសន្យាមុធា ជាកិច្ចសន្យាដែលមិនយកតម្លៃជាថ្នូរ។"[3] កិច្ចសន្យាដែលមិនយកតម្លៃជាថ្នូរជា "កិច្ចសន្យា ដែលភាគីម្ខាង ផ្តល់នូវកម្រៃ ចំណែកឯភាគីម្ខាងទៀតមិនមានកាតព្វកិច្ច ឬមានបន្ទុកដែលមិនសមមូល។"[4] ដូចនេះប្រទានកម្មជាកិច្ចសន្យា គឺជាកិច្ចសន្យាដែលមិនយកតម្លៃថ្នូរ។

១.១.២.២. កិច្ចសន្យាឯកតោភាគី

ប្រទានកម្មគឺជា "កិច្ចសន្យាឯកតោភាគីពីព្រោះមានតែទាយកទទួលនូវកាតព្វកិច្ចតែឯកឯង លើការប្រគល់នូវកម្មវត្ថុនៃប្រទានកម្មទៅឱ្យបដិគ្គាហក។"[5] ប្រទានកម្មជា "កិច្ចសន្យាឯកតោភាគី ពីព្រោះមានតែទាយក

---

[1] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី១៩២០, មាត្រា១២៩៥។

[2] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៦៨។

[3] យស បានចំរុង និងខាំ សុមករា, រៀបរៀង, *នីតិកិច្ចសន្យាពិសេស* (២០១៣), ៣៥។

[4] ដដែល។

[5] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, រៀបរៀង, *សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, មេសា ២០១៣), ២២។

ទទួលនូវកាតព្វកិច្ចតែឯង លើការប្រគល់នូវកម្មវត្ថុនៃប្រទានកម្មទៅឲ្យបដិគ្គាហក។"[6]ចំណែកឯ "បដិគ្គាហកវិញ មិនបំពេញកាតព្វកិច្ចតបទៅវិញទេ គឺគ្រាន់តែបង្ហាញឆន្ទៈយល់ព្រមទទួលនូវកម្មវត្ថុ នៃប្រទានកម្មប៉ុណ្ណោះ។"[7]

១.២ លក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម

ប្រទានកម្ម ជាកិច្ចសន្យាមួយដែល បង្កើតឡើងដោយមានការព្រមព្រៀងរវាងទាយក និងបដិគ្គាហក ហើយកិច្ចសន្យាប្រទានកម្មនេះអាចត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយគ្រាន់តែមានការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគី លើសពីនេះ ប្រទានកម្មដែលទាក់ទងនិងអចលនវត្ថុនឹងពុំមានអានុភាពអនុវត្តឡើយប្រសិនបើពុំបានសរសេរជាទម្រង់លិខិតយថាភូត។[8]

១.២.១. ការអនុវត្តកិច្ចសន្យា

១.២.១.១. ករណីយកិច្ចរបស់ទាយកក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធ

ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ត្រូវគោរពតាមគោលការណ៍ទូទៅដែលបានកំណត់ស្តីពីការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សដោយការព្រមព្រៀង ហើយការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ជាការផ្ទេរហានិភ័យ វាថែមទាំងអាស្រ័យតាមប្រភេទនៃកិច្ចសន្យានីមួយៗ ហើយប្រសិនបើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ជាសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិសិទ្ធិចម្បងជាងគេគឺជាកម្មសិទ្ធិ ការផ្ទេរសិទ្ធិទាំងនោះត្រូវទៅតាមគោលការណ៍ទូទៅដែលទាក់ទងនឹងការផ្ទេរសិទ្ធិនីមួយៗនោះខាងលើ។[9]

វត្ថុត្រូវបានបែងចែកជាពីរប្រភេទរួមមាន ចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុ។[10] អចលនវត្ថុ រាប់បញ្ចូល "ដីធ្លី និងវត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរកន្លែងបាន ដូចជាអគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិ..." [11] ចំណែកឯចលនវត្ថុគឺជាអ្វីៗទាំងឡាយណាដែលក្រៅពីអចលនវត្ថុ។[12]

ការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ គឺត្រូវធ្វើឡើងនៅក្រសួងដែលមានសមត្ថកិច្ច"ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រូវចាត់ទុកជាបានសម្រេចចាប់ពីពេលបានចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី។" [13] ផ្ទុយមកវិញ "ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង មិនមានអានុភាព បើមិនបានចុះបញ្ជី ដោយយោងតាមប្បញ្ញត្តិនៃច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិ

[6] ដដែល។

[7] ដដែល។

[8] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៦។

[9] យស បានចំរុង និងខាំ សុមករា, រៀបរៀង, *នីតិកិច្ចសន្យាពិសេស* (២០១៣), ៣៦។

[10] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១២០។

[11] ដដែល។

[12] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១២០។

[13] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា ៦៥។

យុត្តផ្សេងទៀត ស្តីពីការចុះបញ្ជី។" [14] លើសពីនេះទៅទៀតលក្ខខណ្ឌតតាំងចំពោះតតិយជនក៏ពុំមានអានុភាពអនុវត្តនោះទេ ប្រសិនបើគូភាគី មិនបានធ្វើ ការចុះបញ្ជីឱ្យបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ទេ។[15]

ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចលនវត្ថុ វាមានលក្ខណៈងាយស្រួលជាង ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុព្រោះថាជាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនេះ ពុំចាំបាច់មានអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចូលរួម ក្នុងការធ្វើឡើយមានតែគូភាគីតែប៉ុណ្ណោះចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទុកជាបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ហើយតតិយជនជំទាស់លែងបានចាប់តាំងពីពេលដែលបានប្រគល់ចលនវត្ថុនោះដល់ដៃភាគីកិច្ចសន្យា លើកលែងតែការលក់ត្រូវធ្វើជាសំបុត្រមានសេចក្តីបញ្ជាក់។[16]

១.៣. លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម

រាល់កិច្ចសន្យាទាំងអស់ទាមទារឱ្យបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌសុពលភាពផ្សេងៗជាច្រើន។ ដូចនេះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្មទាមទារឱ្យគោរពតាមលក្ខខណ្ឌសុពលភាពផងដែរ។ កិច្ចសន្យាដែលចាត់ទុកត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ លុះត្រាតែភាគីទាំងសងខាងគោរពនូវលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ និងលក្ខខណ្ឌទម្រង់ក្នុងដំណាក់កាលបង្កើតកិច្ចសន្យានោះ ហើយលក្ខខណ្ឌទាំងពីរនោះត្រូវបានហៅម្យ៉ាងទៀតថា លក្ខខណ្ឌទាក់ទងនឹងគូភាគី និងលក្ខខណ្ឌទូទៅទាក់ទងនឹងខ្លឹមសារ។[17]

១.៣.១. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

កិច្ចសន្យាទាំងឡាយមានសុពលភាព លុះត្រាតែ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុដែលទាមទារឱ្យមានចុះបញ្ជីត្រូវធ្វើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមលិខិតយថាភូត។ ជាពិសេស ភាគីនៃកិច្ចសន្យា វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា និងគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យា ក៏ទាមទារឱ្យមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវនិងសមស្របតាមច្បាប់ តាមប្រពៃណីទំនៀមទំលាប់ល្អរបស់ជាតិ។ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ត្រូវបានកំណត់អំពីការព្រមព្រៀង សមត្ថភាពភាគី និងកម្មវត្ថុ។ កិច្ចសន្យាមានសុពលភាពនៅពេលគូភាគីបានបំពេញលក្ខខណ្ឌដូចជា ការព្រមព្រៀង សមត្ថភាព និងកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា។[18]

១.៣.១.១. ការព្រមព្រៀង

ការព្រមព្រៀងជាឆន្ទៈរបស់គូភាគីដែលបានបង្កើតកិច្ចសន្យា ដើម្បីបង្ហាញនូវគោលបំណងដ៏ពិតប្រាកដក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា និងដោយសេរីគ្មានការគំរាមគំហែង ឆបោក ឬក្លែងបន្លំពីភាគីណាមួយឡើយ។

---

[14] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៣៥។

[15] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៣៤។

[16] យស បានចំរុង, ខាំ សុមករា, នីតិកិច្ចសន្យាពិសេស, ២០១៣, ៣៧។

[17] គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ប្រព័ន្ធច្បាប់ និងតុលាការ, រៀបរៀង, *ក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីភាគ១* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ធ្នូ ២០១៥), ២១។

[18] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៦៩។

ចំណែកឯ កិច្ចសន្យាប្រទានកម្មក៏ទាមទារឱ្យទាយកបង្ហាញនូវឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ខ្លួនដោយមិនមានវិការៈ ក្នុងការផ្ទេរនូវវត្ថុដែលជាប្រទានកម្មឱ្យបដិគ្គាហកផងដែរ បើទោះបីវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការធ្វើប្រទានកម្មត្រូវជាប់បន្ទុកក្តី ឬមិនជាប់បន្ទុក ឬទាយកមានបំណងបង្កើតលក្ខខណ្ឌដែលជាកិច្ចមុនពេលអនុវត្ត និងក្រោយពេលអនុវត្តក្តី។[19]

១.៣.១.២. សមត្ថភាពរបស់ភាគី

សមត្ថភាព សំដៅលើលក្ខណៈរបស់បុគ្គលដែលអាចក្លាយជាម្ចាស់សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ដែលអាចវិនិច្ឆ័យបានអំពីលទ្ធផលនៃសកម្មភាពតាមផ្លូវច្បាប់ នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន លើសពីនេះដែរ គឺអាចធ្វើសកម្មភាពរបស់ខ្លួន ដោយមានអានុភាពតាមផ្លូវច្បាប់។[20] សមត្ថភាពទាំងនោះមានដូចជាសមត្ថភាព ក្នុងការទទួលសិទ្ធិ សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ និង សមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព។ សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ គឺជា "សមត្ថភាពរបស់រូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គលដែលអាចក្លាយជាប្រធាននៃសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច។"[21] ប្រសិនបើភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាមិនមានសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិនោះទេ កិច្ចសន្យានឹងគ្មានសុពលភាពទេ។ សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ គឺជា "សមត្ថភាពដែលអាចយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន។"[22] កិច្ចសន្យាការកំណត់ជាមុន អំពីសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព សំដៅលើសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យា ឬសកម្មភាពឯកតោភាគីដែលមិនអាចលុបចោលបានដោយឯកឯង ហើយបើភាគីណាម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាមិនមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពនោះទេ កិច្ចសន្យាមានសុពលភាព តែអាចធ្វើការលុបចោលបាន។ [23] លើសពីនេះសមត្ថភាពនៃឆន្ទៈក៏ពាក់ព័ន្ធនិងការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ភាគីនីមួយៗក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ដោយទាមទារឱ្យមានការបង្ហាញឆន្ទៈដោយ សុច្ចរិតទៀងត្រង់ គឺមានន័យថាការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ភាគីត្រូវតែពុំមានវិការៈ ហើយការបង្ហាញឆន្ទៈដែលគ្មានវិការៈនេះត្រូវតែគ្មានការភាន់ច្រឡំ គ្មានការឆបោក គ្មានការគម្រាមកំហែង គ្មានការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត ឬ គ្មានអំពើឆ្លៀតឱកាសដោយមានបំណងកេងយកចំណេញហួសហេតុ។[24] ចំណែកការធ្វើសកម្មភាពជាក់លាក់ណាមួយ ដើម្បីទទួលការការពារតាមផ្លូវច្បាប់ទាមទារឱ្យភាគីនៃកិច្ចសន្យាពិនិត្យឱ្យបានច្បាស់លាស់ ពីសមត្ថភាពរបស់ភាគីក្នុងការធ្វើសកម្មភាព។

[19] ក្រុមការងារជប៉ុនទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងគណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, រៀបរៀង, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ៣* (ភ្នំពេញ៖ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), ៥០។

[20] សទ្ទានុក្រមនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។

[21] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៦។

[22] សទ្ទានុក្រមនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។

[23] គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ប្រព័ន្ធច្បាប់ និងតុលាការ, រៀបរៀង, *ក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីភាគ១*(ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ធ្នូ ២០១៥), ២១។

[24] គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ប្រព័ន្ធច្បាប់ និងតុលាការ ក្រសួងយុត្តិធម៌ រាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, រៀបរៀង, *ក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីភាគ១* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ធ្នូ ២០១៥), ២២។

ដោយក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ នេះបានកំណត់អំពីអត្ថន័យនៃជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពដែលសំដៅទៅលើអនីតិជន ជនដែលនៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជនដែលនៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ។[25] សិទ្ធិលុបចោលសកម្មភាព ដែលអនីតិជនបានធ្វើដោយមិនបានទទួលការយល់ព្រមពីអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬអ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន។ ផ្ទុយមកវិញអនីតិជនដែលទទួលបាននូវអត្តាធីនភាព ដែលត្រូវបានចាត់ទុកថាបានដល់នីតិភាពហើយ មានសិទ្ធិចុះកិច្ចសន្យា ដោយមិនចាំបាច់មានទទួលបានការយល់ព្រមពីអាណាព្យាបាលទេ។[26]

១.៣.១.៣. កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា

កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាសំដៅលើវត្ថុដែលបុគ្គលនៃកិច្ចសន្យាមានពិតប្រាកដ ហើយភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចយកទៅអនុវត្តបានចំពោះភាគីម្ខាងទៀតហើយដោយច្បាប់ទទួលស្គាល់។ ដូចនេះកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ជាគោលការណ៍ត្រូវតែមានលក្ខណៈស្របទៅតាមច្បាប់ និងមិនប៉ះពាល់ដល់ ទ្រព្យសម្បត្តិរដ្ឋ សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ទំនៀមទំលាប់ប្រពៃណីល្អរបស់ជាតិ។[27] វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៅក្នុងកិច្ចសន្យានៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្មមានពីរយ៉ាងគឺ ចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុ។ ចលនវត្ថុ ជាវត្ថុនៃប្រទានកម្មដែលមានឥទ្ធិពលអាចធ្វើឱ្យបាត់បង់នូវអានុភាពនៃកិច្ចសន្យាបានដែរទោះបីកិច្ចសន្យាបានបង្កើតឡើងជា លាយលក្ខណ៍អក្សរក្តី ឬដោយផ្ទាល់មាត់ក្តី ព្រោះថាមានចលនវត្ថុខ្លះ ដែលត្រូវបានច្បាប់ហាមឃាត់។[28] អចលនវត្ថុជាវត្ថុដែលទាមទារឱ្យមានការចុះបញ្ជីនៅអាជ្ញាធរសុរិយោដី។ ដូចនេះ កិច្ចសន្យាប្រទានកម្មតម្រូវឱ្យធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរតាមទម្រង់លិខិតយថាភូតចំពោះអចលនវត្ថុ និងអាចធ្វើជាលិខិតឯកជនចំពោះចលនវត្ថុ។

[25] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៦។
[26]ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៨។
[27] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៥៤។
[28]ដដែល។

១.៣.២. លក្ខខណ្ឌទម្រង់

លក្ខខណ្ឌទម្រង់ ជាលក្ខខណ្ឌសំខាន់ដោយឡែកមួយដែលច្បាប់បានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ព្រោះថាកម្មវត្ថុខ្លះនៃកិច្ចសន្យាប្រទានកម្មបើពុំធ្វើទៅតាមច្បាប់កំណត់នោះទេ កិច្ចសន្យាប្រទានកម្មអាចឈានទៅដល់ការលុបចោល។ ក្នុងករណីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀងរវាងភាគីក្នុង ការចុះបញ្ជីទើបជា លក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតអនុភាព។[29] ផ្ទុយទៅវិញការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង មិនមានអានុភាព បើមិនបានធ្វើការចុះបញ្ជី ដោយយោងតាមប្បញ្ញត្តិនៃច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត ស្តីពីការចុះបញ្ជី។[30]

១.៣.២.១. ការព្រមព្រៀងដោយផ្ទាល់មាត់

ប្រទានកម្មខ្លះមិនត្រូវបានធ្វើជាលិខិតលាយលក្ខណ៍អក្សរនោះទេគឺភាគច្រើនត្រូវបានធ្វើ ដោយផ្ទាល់មាត់។ ប្រទានកម្មដែលធ្វើដោយផ្ទាល់មាត់ភាគីណាមួយក៏អាចលុបចោលកិច្ចសន្យានោះវិញដោយគ្រាន់តែបង្ហាញឆន្ទៈនៃការលុបចោលរបស់ខ្លួន។ បើនិយាយ ពីការលុបចោលនៃការប្រទានកម្ម ត្រូវកើតឡើងដោយឯកតោភាគីហើយមិនចាំបាច់មានការយល់ព្រមពីភាគីទេ។ គោលដៅនៃមាត្រានោះ គឺដើម្បីធ្វើការលុប ដោយមានលក្ខណៈងាយស្រួល ប្រសិនបើទាយកបានឱ្យទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួន ដោយមិនបានគិតគូរឱ្យដិតដល់។ ប៉ុន្តែគូភាគីមិនអាចដកការបង្ហាញឆន្ទៈចំពោះផ្នែកដែលបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនហើយនោះទេ។ [31]

១.៣.២.២. ការព្រមព្រៀងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ

យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ គោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃបុគ្គលឯកជនមានន័យថាភាគីអាចបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយគោរពនូវ ការព្រមព្រៀងរវាងភាគីទាំងសងខាង។ [32] ប៉ុន្តែជាគោលការណ៍រួមរបស់កិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ការធ្វើកិច្ចសន្យាដោយផ្ទាល់មាត់និងការធ្វើកិច្ចសន្យាដោយលាយលក្ខណ៍ អក្សរជាទម្រង់ដែលមានសុពលភាព ដែលអាចយកទៅអនុវត្តបានទាំងអស់។ លើសពីនេះកិច្ចសន្យាដែលមានទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរអាចជួយទៅដល់ភាគីនីមួយៗអនុវត្តនិង កាត់បន្ថយនូវឧបសគ្គដែលកើតឡើងដោយតតិយជន។ ដូច្នេះហើយបានជាកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ជាកិច្ចសន្យា តម្រូវឱ្យមានការព្រមព្រៀងរវាងទាយក និងបដិគ្គាហក ហើយកិច្ចសន្យាប្រទានកម្មនេះ អាចត្រូវបានបង្កើតឡើយដោយគ្រាន់តែមានការព្រមព្រៀងរវាងភាគី។ ផ្ទុយទៅវិញក្នុងករណីនៃកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម អចលនវត្ថុ វាមានអានុភាពទៅបាន លុះត្រាតែបានធ្វើជា

[29] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៣៣។
[30] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៣៥។
[31] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៧០។
[32] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា០៣។

លិខិតយថាភូត។ ពីព្រោះការបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយសំណើរ និង ស្នើការ ក្នុងករណីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមានអានុភាព លុះត្រាតែបានធ្វើជាលិខិតយថាភូត។ [33] ចំពោះការព្រមព្រៀងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរត្រូវបានកំណត់ជា លិខិតឯកជន និង លិខិតយថាភូត។ លិខិតឯកជន ជាលិខិតទាំងឡាយណាដែលបង្កើតឡើងដោយបុគ្គលឯកជន ដោយមានចុះហត្ថលេខា ឬស្នាមមេដៃ។[34] លិខិតយថាភូត ជាលិខិតដែលធ្វើឡើងតាមរូមមន្តច្បាប់ ដោយមន្រ្តីសាធារណៈ ដែលត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យប្រតិបត្តិមុខងារនោះ។ រីឯតាមន័យចង្អៀត ជាលិខិតទាំងឡាយដែលរៀបចំឡើងដោយសារការី។[35]

[33] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, កថាខណ្ឌ២, មាត្រា ៣៣៦។

[34] សន្ធានុក្រមនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧។

[35] សន្ធានុក្រមនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧។

ជំពូកទី២

នីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្ម

សិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម

ជំពូកទី២
នីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម

ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៅក្នុងកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ត្រូវអនុលោមតាមគោលការណ៍ទូទៅដែលកំណត់។ ការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុមានន័យថា "ក្រៅពីសិទ្ធិកាន់កាប់ សិទ្ធិឃាត់ទុក សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យនៅ មិនអាចតតាំងនឹងតតិយជនបានឡើយ បើពុំបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិនោះតាមបទប្បញ្ញត្តិនៃច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេង ដែលទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជី។"[36] លើសពីនេះ "អនុប្បទាននូវសិទ្ធិប្រត្យក្សលើចលនវត្ថុទៅបុគ្គលមួយ មិនអាចតតាំងនឹងតតិយជនបានឡើយ បើពុំបានផ្ទេរការកាន់កាប់ចលនវត្ថុទៅបុគ្គលនោះទេ។"[37] ចំពោះលក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតអនុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀងនិងមិនមានអានុភាព បើសិនមិនធ្វើការចុះបញ្ជី ដោយយោងតាមប្បញ្ញត្តិនៃច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត ស្តីពីការចុះបញ្ជី។[38] ដូចនេះដើម្បីធ្វើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឱ្យបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ត្រូវធ្វើការសិក្សាពីនីតិវិធីនៃការផ្ទេរលើចលនវត្ថុ(ផ្នែកទី១) និង នីតិវិធីនៃការផ្ទេរលើអចលនវត្ថុ(ផ្នែកទី២)។

២.១ នីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចលនវត្ថុ

២.១.១.ករណីយកិច្ចរបស់ទាយក

២.១.១.១. ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម "ទាយកមានកាតព្វកិច្ចត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃប្រទានកម្មទៅឱ្យបដិគ្គាហក ដោយមិនគិតថ្លៃ។"[39] ករណីប្រទានកម្មទៅលើទ្រព្យសម្បត្តិសង្កេតឃើញថាសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិត្រូវបានផ្ទេរពីទាយកទៅបដិគ្គាហកក្នុងចំណោមសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិទាំងនេះ សិទ្ធិចម្បងជាងគេគឺជាកម្មសិទ្ធិហើយលើសពីនេះបើកម្មសិទ្ធិត្រូវបានផ្ទេរតាមរយៈប្រទានកម្មគឺត្រូវអនុលោមតាម គោលការណ៍ស្តីពី ការបង្កើត ការផ្ទេរ ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សដោយព្រមព្រៀង និងស្តីពីលក្ខខណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស។[40] ស្តីពីលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើចលនវត្ថុ សំដៅលើ"កម្មសិទ្ធិលើចលនវត្ថុ អាចត្រូវបានធ្វើលទ្ធកម្ម ដោយកិច្ចសន្យា សន្តតិកម្ម និងហេតុដែលបានកំណត់នៅក្នុងផ្នែកទី៤(លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ) នេះ

[36] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៣៤។

[37] ដដែល។

[38] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៣៥។

[39] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៦៨។

[40] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, រៀបរៀង, *សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, មេសា ២០១៣), ២៣។

ព្រមទាំងតាមញត្តិនៃក្រមនេះឬច្បាប់ផ្សេង។" [41] ការបង្កើតលក្ខខណ្ឌតតាំងនៃចលនវត្ថុត្រូវមានការផ្ទេរការកាន់កាប់ហើយត្រូវធ្វើឡើងតាមរយៈក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលស្ដីអំពីការកាន់កាប់ដោយចំពោះ និងការកាន់កាប់ដោយប្រយោល ។

ការកាន់កាប់សំដៅលើអ្នកដែលក្ដាប់ទុកវត្ថុដោយផ្ទាល់។ លើសពីនេះការក្ដាប់ទុកសំដៅទៅលើការការគ្រប់គ្រងទៅលើវត្ថុតាមជាក់ស្ដែងទោះដោយផ្ទាល់ ឬដោយប្រយោលក្ដី។ [42] ចំពោះការកាន់កាប់ដោយប្រយោលអាចធ្វើបានតាមរយៈ តាមរយៈអ្នកដទៃ។[43] ផ្ទុយទៅវិញករណីអ្នកដែលក្ដាប់វត្ថុដោយផ្ទាល់ហៅថាអ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះ។ [44] ការផ្ទេរការកាន់កាប់ដែលមានលក្ខខណ្ឌតតាំងនៃការផ្លាស់ប្ដូរសិទ្ធិគ្រប់គ្រងដោយចំពោះទៅលើចលនវត្ថុមានទម្រង់ដូចជា ការប្រគល់ដោយជាក់ស្ដែង ការប្ដូរលក្ខណៈនៃការកាន់កាប់ ការប្រគល់ដោយសង្ខេប និងការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយបញ្ជា។ [45]

ការប្រគល់ដោយជាក់ស្ដែងគឺជាការផ្ទេរការកាន់កាប់តាមស្ថានភាពប្រើប្រាស់ប្រចាំថ្ងៃ ហើយក្រោយពីប្រគល់រួចហើយការកាន់កាប់ក៏កើតមានឡើង។[46] ការកាន់កាប់អាចត្រូវបានផ្ទេរ ដោយ"ការព្រមព្រៀងគ្នារវាងគូភាគីតែប៉ុណ្ណោះ ដោយគ្មានការប្រគល់ជាក់ស្ដែង ក្នុងករណីនេះ អនុប្បទាយីផ្ទេរចលនវត្ថុឱ្យអនុប្បទានិកតែតាមរយៈការព្រមព្រៀងដោយពុំមានការប្រគល់ជាក់ស្ដែងទេ ជាក់ស្ដែងវត្ថុនៅក្នុងដៃអនុប្បទាយី ដូច្នេះអនុប្បទាយីជាអ្នកក្លាយជាអ្នកកាន់កាប់ចលនវត្ថុដោយចំពោះ រីឯអនុប្បទានិកក្លាយជាអ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល។" [47] ទម្រង់នៃការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយសង្ខេប មិនត្រូវបានធ្វើឡើង តាមការជាក់ស្ដែងនោះទេ ក្នុងរយៈពេលនេះអនុប្បទានិកកំពុងតែកាន់កាប់ទៅហើយ គ្រាន់តែតាមរយៈការព្រមព្រៀង អនុប្បទាយីបាត់បង់សូម្បីតែការកាន់កាប់ដោយប្រយោល។ [48] ហេតុនេះបើនិយាយពីកិច្ចសន្យាប្រទានកម្មមានន័យថាបដិគ្គាហកកាន់កាប់ចលនវត្ថុនោះរួចជាស្រេច គ្រាន់តែតាមរយៈការព្រមព្រៀង ទាយកបានបាត់បង់សូម្បីការកាន់កាប់ដោយប្រយោល។ ការកាន់កាប់មិនត្រូវធ្វើឡើងដោយជាក់ស្ដែង នៅពេលអនុប្បទាយីកាន់កាប់ដោយប្រយោល អនុប្បទាយីអាចផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយប្រយោលតាមការព្រមព្រៀងរវាងខ្លួន និងអនុប្បទានិក ហើយជូនដំណឹងអំពីការផ្ទេរទៅឱ្យអ្នក

[41] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៨៧។

[42] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ២២៧។

[43] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ២២៨។

[44] ដដែល ។

[45] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ២២៩។

[46] ដដែល។

[47] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, រៀបរៀង, *សេចក្ដីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ១* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, មេសា ២០១៣), ៧២។

[48] ដដែល។

កាន់កាប់ដោយចំពោះ។ [49] ការផ្ទេរការកាន់កាប់បែបនេះ ហៅថាការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយបញ្ជា។ [50] បដិគ្គាហកត្រូវបានក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិករនៃវត្ថុដែលខ្លួនកាន់កាប់រួចជាស្រេច បន្ទាប់ពីមានការធ្វើកិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម។ មានន័យថា ទាយកមិនចាំបាច់ប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃប្រទានកម្មឱ្យទៅបដិគ្គាហកនោះទេ ព្រោះវត្ថុនោះបដិគ្គាហកបានកាន់កាប់រួចជាស្រេចទៅហើយក្នុងទម្រង់នៃការផ្ទេរការកាន់កាប់ ការប្រគល់គ្រាន់មិនត្រូវតាមការជាក់ស្តែង ព្រោះទាយកមិនបានកាន់កាប់វត្ថុដែលជាអំណោយ ហើយទាយកគ្រាន់តែជូនដំណឹងទៅតតិយជនដែលកំពុងកាន់កាប់វត្ថុ ឱ្យប្រគល់វត្ថុដែលជាអំណោយនោះទៅបដិគ្គាហកដែលជាកម្មសិទ្ធិករថ្មីវិញជាការស្រេច។

២.១.១. ២.ការបន្ថយនូវការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា

កិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ជាកិច្ចសន្យាដែលបុគ្គលម្នាក់ បានបង្ហាញឆន្ទៈប្រគល់វត្ថុអ្វីមួយទៅឱ្យបុគ្គលម្នាក់ទៀតដោយមិនយកតម្លៃថ្នូរ ហើយបុគ្គលនោះព្រមទទួល។ ដោយភាគីដែលបង្ហាញ ឆន្ទៈ ហៅថា ទាយក ហើយភាគីដែលព្រមទទួលនោះត្រូវបានហៅថាបដិគ្គាហក។ កិច្ចសន្យានេះជាកិច្ចសន្យាមិនយកតម្លៃថ្នូរ ដូចនេះការទទួលខុសត្រូវលើការធានារបស់ទាយកទៅលើវិការៈផ្សេងៗដែលកើតឡើង ត្រូវទទួលខុសត្រូវតាមភាពជាក់ស្តែងនៃទុច្ចរិត ឬភាពមិនស្មោះត្រង់របស់ទាយក។ ផ្ទុយទៅវិញ " ទាយក ពុំមានបន្ទុកទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាចំពោះវិការៈ ឬ ការខ្វះវត្ថុ ឬ សិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃប្រទានកម្មឡើយ។"[51] "ប៉ុន្តែបើទាយកបានដឹងអំពីអត្ថិភាពនៃវិការៈ ឬចំណុចខ្វះធ្ងន់ធ្ងរដែលកើតមានឡើងក្នុងវត្ថុនោះ ហើយទាយកមិនបានផ្តល់ដំណឹងឱ្យភាគីបដិគ្គាហកបានដឹងអំពីវិការៈទាំងនោះទាយកមិនអាចរួចផុត ពីការទទួលខុសត្រូវបានទេ។" [52] នេះជាគោលការណ៍នៃភាពសុចរិត និង ស្មោះត្រង់។[53]

២.១.២. ការឡើងជាកម្មសិទ្ធិករ

បដិគ្គាហកក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករពេញលេញក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចលនវត្ថុ មានលក្ខណៈងាយស្រួលជាងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ពីព្រោះថាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចលនវត្ថុខ្លះ គឺគ្រាន់តែធ្វើឡើងដោយគូភាគីប៉ុណ្ណោះក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ។ នៅក្នុងករណីនេះ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទុកជាត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ហើយតតិយជនជំទាស់លែងបានចាប់តាំងពីពេលដែលមានការប្រគល់ចលនវត្ថុនោះដល់ដៃរបស់បដិគ្គាហក។ ចំពោះ

[49] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, រៀបរៀង, *សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ១* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, មេសា ២០១៣), ៧៣។

[50] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ២២៩។

[51] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៧៥។

[52] ដដែល។

[53] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥។

ចលនវត្ថុខ្លះតម្រូវឱ្យចុះបញ្ជី ដោយធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិតាមរយៈលិខិតយថាភូត នៅក្នុងករណីនេះបើទោះបីការប្រគល់វត្ថុពុំទាន់ដល់ដៃរបស់បដិគ្គាហកក៏ដោយ នោះតតិយក៏ពុំអាចតតាំង និងជំទាស់បានដែរ។[54] ចំពោះការផ្ទេរសិទ្ធិ ទោចក្រយានយន្ត ត្រីចក្រយានយន្តនិងត្រាក់ទ័រគ្រប់ប្រភេទ និងជលយានគ្រប់ប្រភេទដែលមានកម្លាំង ១៥០ សេះ ពន្ធប្រថាប់ត្រាត្រូវបានលើកលែង។[55] ហើយអ្នកកាន់កាប់ត្រូវបានសន្មត់ថា ដោយមានឆន្ទៈយកមកជាកម្មសិទ្ធិ និងកាន់កាប់ដោយសុចរិត ដោយសន្តិវិធី និងជាសាធារណៈ។ លើសពីនេះអ្នកកាន់កាប់ត្រូវបានសន្មតថា កាន់កាប់ជាប់រហូត ប្រសិនបើមានភស្តុតាងដែលបានបញ្ជាក់ថាបានកាន់កាប់នៅពេលកំណត់មួយទៅរយៈពេលមួយទៀត ដូចនេះ អ្នកកាន់កាប់ត្រូវបានសន្មតថា មានសិទ្ធិត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់ក្នុងការកាន់កាប់វត្ថុនោះ។[56]

លក្ខខណ្ឌដើម្បីអាចធ្វើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដោយសុចរិតនូវកម្មសិទ្ធិលើចលនវត្ថុបាន គឺត្រូវបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដូចជា ចលនវត្ថុ កិច្ចសន្យាដែលមានសុពលភាព ការចាប់ផ្តើមកាន់កាប់ សុចរិត និងគ្មានកំហុស។[57]

២.២ នីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

២.២.១. ករណីយកិច្ចរបស់ទាយក

កិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម សិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិត្រូវបានផ្ទេរពីទាយកទៅបដិគ្គាហកហើយក្នុងចំណោមសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិទាំងនេះ សិទ្ធិចម្បង ជាសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ។ ដូចនេះ ប្រសិនបើកម្មសិទ្ធិត្រូវបានផ្ទេរ តាមរយៈប្រទានកម្ម គឺត្រូវយកមាត្រាការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធប្រត្យក្ស ដោយការព្រមព្រៀង មានអានុភាព ទៅបានតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី។[58] ការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ "ក្រៅពីសិទ្ធិកាន់ កាប់ សិទ្ធិឃាត់ទុក សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ មិនអាចតតាំងនឹងតតិយជនបានឡើយ បើពុំបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិនោះ តាមបទប្បញ្ញត្តិនៃច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេង ដែលទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជី។"[59] បើទោះបីជាមានបទប្បញ្ញត្តិស្តីអំពីការបង្កើតឱ្យមានអានុភាពទាក់ទងនិងការព្រមព្រៀងរបស់ភាគី និង ករណីស្តីអំពីសិទ្ធិប្រក្យត្យលើអចលនវត្ថុខាងលើមិនបានចុះបញ្ជី មិនអាចតតាំងនឹងតតិយជនបានទេ លក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង។ ដូចនេះដើម្បីបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរ

---

[54] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៣៥។
[55] ប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា, លេខ៥៧០ សហវ/ប្រក, ២៦ មេសា ២០១៧, ប្រការ៥។
[56] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ២៣៤។
[57] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ២៣៤។
[58] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៣៣។
[59] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៣៤។

កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀងគឺត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជី ដោយយោងតាមបទប្បញ្ញត្តិនៃច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តស្តីអំពីការចុះបញ្ជីផ្សេងៗទៀត។[60] ផ្ទុយទៅវិញករណីលើកលែងចំពោះសិទ្ធិកាន់កាប់ សិទ្ធិឃាត់ទុក សិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យនៅមិនទាមទារឱ្យចុះបញ្ជីឡើយ មានន័យថា លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិកាន់កាប់ សិទ្ធិឃាត់ទុក សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅត្រូវបានបង្កើតដោយឯកឯងក្នុងការតតាំងជាមួយតតិយជន។

២.២.២. ការឡើងជាកម្មសិទ្ធិករ

បន្ទាប់ពីភាគីបានធ្វើការចុះកិច្ចព្រមព្រៀងធ្វើប្រទានកម្មក្នុងកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ រួចមកនីតិវិធីបន្តបន្ទាប់នៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុក៏ចាប់ផ្តើមផងដែរ។ ដូចនេះការធ្វើប្រទានកម្ម ចំពោះអចលនវត្ថុតម្រូវឱ្យទាយកនិងបដិគ្គាហកធ្វើការផ្ទេរនៃប្រទានកម្មនេះចំពោះអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចតាមទម្រង់លិខិតយថាភូតដែលផ្អែកតាមស្ថានភាពជាក់ស្តែងនៃអចលនទ្រព្យនោះ។ [61] លើសពីនេះប្រសិនបើអចលនវត្ថុនេះបានចុះបញ្ជីរួចហើយ ភាគីនីមួយៗត្រូវទៅផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុនោះនៅអាជ្ញាធរសុរិយោដី។ ដូចនេះហើយបដិគ្គាហកអាចសុំពិនិត្យបន្ទុក ហើយប្រសិនរកឃើញថាមានបន្ទុកលើសលប់ពេកបដិគ្គាហកមិនអាចទទួលយកបាន នោះបដិគ្គាហកមានសិទ្ធិសើរើឡើងវិញដោយបង្ហាញនូវវិការៈលើអចលនទ្រព្យ ដែលភាគីទាយកត្រូវបានធានាទទួលខុសត្រូវចំពោះវិការៈដែលភាគីទាយកបានដឹងហើយតែបិទបាំង មិនបានប្រាប់ឱ្យភាគីបដិគ្គាហកបានដឹង។[62]

ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីឯនោះវិញ គឺមាននីតិវិធីដាច់ដោយឡែកភាគីដែលបានព្រមព្រៀងគ្នាត្រូវបំពេញបែបបទនៅអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានឃុំ ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ តាមទម្រង់យថាភូតរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចដែលទម្រង់នេះបាន កំណត់ត្រឹមតែការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី ប៉ុណ្ណោះមិនមែនជាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទេ។ នីតិវិធីនេះបន្ទាប់ពីបានដាក់ពាក្យត្រឹមត្រូវហើយ ខាងស្រុក ខណ្ឌ នឹងជូនដំណឹងដល់ភាគីស្នើសុំ អំពីការចុះវាស់វែងដីធ្លី និងកំណត់ហេតុអំពីការចុះវាស់វែង។[63] ក្រោយពីមន្ត្រីចុះវាស់វែងធ្វើកំណត់ហេតុរួចរាល់ហើយ ស្រុក ខណ្ឌ រៀបចំឯកសារដើម្បីឱ្យអ្នកស្នើសុំយកឯកសារទៅបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា៤% នៃតម្លៃអចលនវត្ថុ។ ដូចគ្នានឹងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីដែលបានចុះបញ្ជីនេះរួចហើយផងដែរ។ បន្ទាប់ពីការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីរួចហើយ ភាគីបដិគ្គាហក

---

[60] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៣៥។

[61] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៦។

[62] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៧៤។

[63] *ដំណើរការនៃការផ្ទេរសិទ្ធិអចលនទ្រព្យ៖ ប្លង់ទន់ និងប្លង់រឹង* (២០១៩), https://www.realestate.com.kh/km (ថតចម្លងថ្ងៃទី០៦ កក្កដា ២០២០) ។

ត្រូវធ្វើការបំពេញបែបបទនៅអាជ្ញាធរសុរិយោដី ដើម្បីធ្វើការចុះបញ្ជីអចលនទ្រព្យដែលបានមកពីការធ្វើប្រទានកម្មនោះទើបការផ្ទេរសិទ្ធិទាំងនោះមានសុពលភាព។[64] លើសពីនេះដើម្បីឱ្យបុគ្គលម្នាក់ក្លាយជាកម្មសិទ្ធករបានទាមទារឱ្យដឹងថាបុគ្គលណាដែលមានសិទ្ធិធ្វើប្រទានកម្ម។

អ្នកមានសិទ្ធិធ្វើប្រទានមានឳពុក ម្ដាយទៅកាន់កូន ឬចៅ អ៊ុំ មាមីងទៅកាន់ក្មួយ តា យាយទៅកាន់ចៅ បងទៅកាន់ប្អូន(បងប្អូនបង្កើត) ប្អូនទៅកាន់បង។ ចំណែកឯការធ្វើប្រទានកម្ម និងអ្នកដែលមានសិទ្ធិធ្វើប្រទានកម្មមានដូចជា អ្នកដែលមានឈ្មោះក្នុងបញ្ជីកម្មសិទ្ធិ(ប្ដី ប្រពន្ធ) ឬនៅលីវ ឬជាទ្រព្យខាងប្ដី ឬប្រពន្ធ ករណីប្រសិនបើនៅក្នុងប្លង់កម្មសិទ្ធិមានឈ្មោះប្ដី ប្រពន្ធ អ្នកធ្វើប្រទានកម្មត្រូវធ្វើការស្រុះស្រួលគ្នាផ្ដិតមេដៃផ្ទេរទាំងពីរនាក់ ហើយប្រសិនបើនៅក្នុងប្លង់កម្មសិទ្ធិមានឈ្មោះម្ចាស់កម្មសិទ្ធិម្នាក់(លីវ)ឬជាទ្រព្យរបស់ប្ដី ឬរបស់ប្រពន្ធ អ្នកដែលមានឈ្មោះនោះអាចធ្វើការផ្ដិតមេដៃប្រទានកម្មតែឯកឯងបាន លើសពីនេះករណីប្រសិនបើក្នុងប្លង់កម្មសិទ្ធិមានឈ្មោះពីរនាក់ ប៉ុន្តែជាក់ស្ដែងអ្នកដែលចាត់ចែងធ្វើប្រទានកម្មមានតែម្នាក់ ដោយសារបុគ្គលម្នាក់ទៀត(ស្លាប់, ពិការ, បាត់បង់សតិ, បាត់ខ្លួន, លែងលះ)នោះតម្រូវឱ្យមានការចូលរួមពីកូនទាំងអស់ដែលមានឬ ក្រុមប្រឹក្សាញាតិ។ បន្ទាប់មកត្រូវរៀបចំឯកសារផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលទ្រព្យមកឈ្មោះតែម្នាក់សិនទើបអាចធ្វើប្រទានកម្មបាន។

ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតែមួយទៅច្រើន ចំណែក ករណីដែលមានការធ្វើប្រទានកម្មទៅឱ្យកូនច្រើនអ្នក ការរៀបឯកសារទៅតាមករណីដោយឡែកផ្សេងទៀត។ ចំណែកឯកសារនៅក្នុងការធ្វើប្រទានកម្មមានដូចជា ប្រសិនបើក្នុងប្លង់កម្មសិទ្ធិមានឈ្មោះ ប្ដី ប្រពន្ធ ចំពោះឯកសារដែលត្រូវមានគឺអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណរបស់ប្ដី ប្រពន្ធ ហើយប្រសិនករណីអ្នកទទួលប្រទានកម្មដែលជា ប្ដី ប្រពន្ធ ឯកសារដែលត្រូវមានគឺអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណទាំងពីរនាក់ប្ដីប្រពន្ធ និងសំបុត្រកំណើតទាំងពីរប្ដី ប្រពន្ធ។ លើសពីនេះករណីអ្នកទទួលប្រទានកម្មតែម្នាក់ ប្ដីឬប្រពន្ធ ឯកសារដែលត្រូវមានគឺលិខិតប្រកាសទ្រព្យ អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ និងសំបុត្រកំណើតដែលទទួលបានប្រទានកម្ម។ ម្យ៉ាងវិញទៀតករណីដែលអ្នកទទួលអំណោយនៅលីវ ឯកសារដែលត្រូវមានគឺអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ សំបុត្របញ្ជាក់កំណើត និងលិខិតបញ្ជាក់ភាពនៅលីវ។ ប្រសិនបើករណីអ្នកទទួលអំណោយមិនទាន់គ្រប់អាយុ ដោយជននោះមិនអាចផ្ដិតមេដៃលើលិខិតផ្ទេរកម្មសិទ្ធិបានទេ។ ដូចនេះលិខិតដែលត្រូវមាន គឺមានសំបុត្រកំណើត និងលិខិតដឹងឮរបស់ក្រុមប្រឹក្សាញាតិ។[65]

[64] *ដំណើរការនៃការផ្ទេរសិទ្ធិអចលនទ្រព្យ៖ ប្លង់ទន់ និងប្លង់រឹង* (២០១៩), https://www.realestate.com.kh/km (ថតចម្លងថ្ងៃទី០៦ កក្កដា ២០២០) ។

[65] ឌុក វ៉ន្នារី (មន្ត្រីចូលនិវត្តន៍), បទសម្ភាសផ្ទាល់ខ្លួន, ១៦ មីនា ២០២០។

២.២.២.១. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ចំពោះការស្នើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រូវបញ្ជាក់អំពីការផ្ទេរទាំងមូល ឬមួយផ្នែក ហើយទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជីត្រូវសរសេរបញ្ជាក់នូវគោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី ក៏ដូចជាមូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទ និងបុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងចំនុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី ហើយក៏ដូចជាអត្តសញ្ញាណ នៃអចលនវត្ថុ ដោយចំនុចលំអិតផ្សេងៗទៀតមានចែងនក្នុងប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី។[66]

២.២.២.២.ទម្រង់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី

ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុត្រូវសរសេរដោយបញ្ជាក់ឈ្មោះប្រទេស ជាផ្លូវការ បាវចនា និងរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ឬរាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ។ លើសពីនេះត្រូវបញ្ជាក់គោលបំណងនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី មូលហេតុនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី កាលបរិច្ឆេទ ឈ្មោះ នាមករណ៍ អាសយដ្ឋានរបស់បុគ្គលសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងបុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំ និងមានចំនុចលំអិតជាច្រើនទៀតដែលមាននៅក្នុងប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

២.២.២.៣. ឯកសារភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំចុះបញ្ជី

នៅពេលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី បុគ្គលដែលបានដាក់សុំចុះបញ្ជីត្រូវផ្តល់ឯកសារចាំបាច់មួយចំនួនមានឯកសារដែលបញ្ជាក់អំពីអត្តសញ្ញាណរបស់បុគ្គល ដែលបានដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីដោយមានលិខិតបញ្ជាក់សិទ្ធិតំណាងរបស់អភិបាលតំណាងនីតិបុគ្គលប្រសិនបើ អ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីមានលិខិតបញ្ជាក់សិទ្ធិតំណាងរបស់អភិបាលរបស់អភិបាលតំណាង បុគ្គល ប្រសិនបើអ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីជានីតិបុគ្គល និងឯកសារបញ្ជាក់សិទ្ធិតំណាងក្នុងករណីអ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនោះជាជនដែលស្ថិតនៅក្រោមអ្នកតំណាង ដែលកំណត់ដោយច្បាប់។ លើសពីនេះត្រូវមានលិខិតប្រគល់សិទ្ធិតំណាង ក្នុងករណីដែលពាក្យសុំធ្វើឡើងដោយអ្នកតំណាងដោយអណត្តិ។ លើសពីនេះទៅទៀតឯកសារភ្ជាប់ពាក្យសុំនេះត្រូវមានឯកសារបញ្ជាក់អំពីមូលហេតុនៃការចុះបញ្ជី ដោយចំនុចលំអិតនានាមានចែងក្នុងប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី។[67]

[66]ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០កយ/ជនស/ប្រក/១៣,២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ២៨។

[67] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០កយ/ជនស/ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ២៧។

២.២.៣. ពន្ធប្រថាប់ត្រា

យោងតាមអនុក្រឹត្យស្តីពីវិធាននិងនីតិវិធីនៃការលើកលែងនិងអនុគ្រោះពន្ធប្រថាប់ត្រា បានចែងអំពីការទទួលកម្មសិទ្ធិឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យក្នុងវង្សញាតិ។ លើសពីនេះប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រានេះដោយបច្ចុប្បន្ននេះផងដែរ ទាក់ទងនិងតម្លៃអចលនវត្ថុចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ ឬការដាក់ភាគហ៊ុនជាអចលនទ្រព្យក្នុងក្រុមហ៊ុន ដោយអត្រាពន្ធបច្ចុប្បន្ននេះគឺ៤% ប៉ុន្តែពន្ធប្រថាប់ត្រាត្រូវបានលើកលែង និងអនុគ្រោះក្នុងករណីពិសេសមួយចំនួនផងដែរ។ ដោយពន្ធប្រថាប់ត្រាត្រូវបាន លើកលែងក្នុងករណីដែល ការទទួលកម្មសិទ្ធិឬសិទ្ធិកាន់កាប់ដីក្នុងលក្ខណៈសម្បទានពីរាជរដ្ឋាភិបាល សម្រាប់ជាប្រយោជន៍សេដ្ឋកិច្ច ឬសង្គមកិច្ច ពីដីឯកជនរបស់រដ្ឋដល់ជនក្រីក្រដែលខ្វះខាតដីសម្រាប់សង់លំនៅដ្ឋាន ឬ/និងធ្វើកសិ-ឧស្សាហកម្ម ឬកសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ។[68]

ចំពោះការទទួលកម្មសិទ្ធិឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ ក្នុងវង្សញាតិ ក្នុងករណីការធ្វើសន្តតិកម្ម រវាងឪពុក-ម្តាយនិងកូនបង្កើត រវាងប្តីនិងប្រពន្ធ និងរវាងយាយ-តាបង្កើតនិងចៅបង្កើត និងពីឪពុក-ម្តាយទៅឲ្យកូនបង្កើតនិងកូនប្រសារដែលជាសហព័ទ្ធរបស់កូនបង្កើតនោះដើម្បីជាទ្រព្យសម្បត្តិរួមក្នុងកំឡុង ពេលអាពាហ៍ពិពាហ៍ និងការធ្វើប្រទានកម្មលើកទីមួយ រវាងឪពុក-ម្តាយបង្កើតនិងកូនបង្កើត រវាងប្តីនិងប្រពន្ធ រវាងប្តីនិងប្រពន្ធ រវាងយាយ-តាបង្កើតនិងចៅបង្កើត ពីឪពុក-ម្តាយទៅឲ្យកូនបង្កើតនិងកូនប្រសារដែលជាសហព័ទ្ធរបស់កូនបង្កើតនោះដើម្បី ជាទ្រព្យសម្បត្តិរួមកំឡុងពេលអាពាហ៍ពិពាហ៍ និងពីយាយ-តាទៅឲ្យចៅបង្កើតនិងចៅប្រសារដែលជាសហព័ទ្ធរបស់ចៅបង្កើតនោះដើម្បីជាទ្រព្យសម្បត្តិរួមក្នុង កំឡុងពេលអាពាហ៍ពិពាហ៍។[69]

ពន្ធប្រថាប់ត្រាត្រូវបាន អនុគ្រោះក្នុងករណីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យរវាងឪពុក-ម្តាយក្មេកនិងកូនប្រសារ និងរវាងបងប្អូនបង្កើតនិងបងបង្កើត ត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យដកចេញពីមូលដ្ឋានគិតពន្ធប្រថាប់ត្រាចំនួនពីររយលានរៀល ចំពោះការធ្វើប្រទានកម្ម និងការធ្វើប្រទានកម្មអចលនទ្រព្យដដែលចាប់ពីលើកទីពីរតទៅ រវាងឪពុក-ម្តាយបង្កើតនិងកូនបង្កើត រវាងប្តីនិងប្រពន្ធ រវាងយាយ-តាបង្កើតនិងចៅបង្កើត ពីឪពុក-ម្តាយទៅឲ្យកូនបង្កើតនិងកូនប្រសារដែលជាសហព័ទ្ធរបស់កូនបង្កើតនោះដើម្បីជាទ្រព្យសម្បត្តិរួម ក្នុងអំឡុងពេលអាពាហ៍ពិពាហ៍ និងពីយាយ-តាទៅឱ្យចៅបង្កើតនិងចៅប្រសារដែលជាសហព័ទ្ធរបស់ចៅបង្កើត

[68] អនុក្រឹត្យស្តីពីវិធាននិងនីតិវិធីនៃការលើកលែងនិងអនុគ្រោះពន្ធប្រថាប់ត្រា, លេខ ២៧ អនក្រ/បក, ២៤ កុម្ភៈ ២០១៧, មាត្រា ៥។

[69] អនុក្រឹត្យស្តីពីវិធាននិងនីតិវិធីនៃការលើកលែងនិងអនុគ្រោះពន្ធប្រថាប់ត្រា, លេខ ២៧ អនក្រ/បក, ២៤ កុម្ភៈ ២០១៧, មាត្រា ៦។

នោះ ដើម្បីជាទ្រព្យសម្បត្តិរួមក្នុងកំឡុង ពេលអាពាហ៍ពិពាហ៍ ត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យដកចេញពី មូលដ្ឋានគិតពន្ធប្រថាប់ត្រាចំនួនមួយរយលានរៀល។[70]

ចំណែកឯការបំពេញបែបបទនៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធទាក់ទងទៅនិងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលត្រូវបានលើកលែងឬអនុគ្រោះពន្ធ ដូចមានកំណត់ក្នុងមាត្រា៥ និងមាត្រា៦ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ទោះបីជាមានប្រាក់ពន្ធស្មើសូន្យរៀល ក៏ត្រូវបំពេញបែបបទនៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ទាំងអចលនទ្រព្យដែលបានចុះបញ្ជី និងមិនទាន់ចុះបញ្ជីដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដី។ ក្នុងករណីអ្នកទទួលកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យនោះ មិនបានបំពេញកាតព្វកិច្ចដូចមានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌ១ នៃមាត្រានេះគឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីមិនត្រូវចេញឬផ្ទេរវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុនោះទេ លើសពីនេះអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានថ្នាក់ក្រោមជាតិ (ឃុំ សង្កាត់ ឬក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ) មិនត្រូវបញ្ជាក់លើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យនោះទេ។ លើសពីនេះទៅទៀតរដ្ឋបាលសុរិយោដី និងអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានថ្នាក់ក្រោមជាតិ ត្រូវបញ្ជូនរាល់ករណីស្នើសុំផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យទាំងនោះ ឱ្យមកបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រានៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធស្របតាមច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិ ជាធរមានទោះជាអចលនទ្រព្យបានចុះបញ្ជី ឬមិនបានចុះបញ្ជីដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្តី។ ផ្ទុយមកវិញចំពោះការការលើកលែងពន្ធប្រថាប់ត្រាដូចមានកំណត់ក្នុងមាត្រា៧ នៃអនុក្រឹត្យនេះ មិនតម្រូវឱ្យមានការបំពេញបែបបទនៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធនោះទេ។ [71]

២.២.៤. ពន្ធចុះបញ្ជី

ចំពោះការបង់ពន្ធចុះបញ្ជីត្រូវប្រមូលចាប់ពីថ្ងៃទី៣០ ខែកញ្ញារៀងរាល់ឆ្នាំ និងត្រូវកំណត់លើអចលនទ្រព្យដែលស្ថិតនៅតែក្នុងភូមិសាស្ត្ររដ្ឋបាលរាជធានី និងក្រុងនៃខេត្តនានា ដើម្បីជាគុណប្រយោជន៍ដល់ថវិការដ្ឋបាលថ្នាក់ក្រោមជាតិ(រាជធានី-ខេត្ត-ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ-ឃុំ-សង្កាត់)សម្រាប់អភិវឌ្ឍមូលដ្ឋាន។

១.អចលនទ្រព្យដែលត្រូវបានលើកលែងពន្ធ មានដូចខាងក្រោម

- អចលនទ្រព្យដែលជាដីធ្លីកសិកម្ម
- អចលនទ្រព្យដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ឬស្ថាប័នរាជរដ្ឋាភិបាល
- អចលនទ្រព្យដែលត្រូវបានរៀបចំឡើងសម្រាប់គោលដៅសុទ្ធសាធខាងសាសនា និងសប្បុរសធម៌ និងគ្មានចំណែកណាមួយ ឬប្រាក់ចំណូលត្រូវបានប្រើប្រាស់ជាប្រយោជន៍ឯកជន
- អចលនទ្រព្យជាកម្មសិទ្ធិរបស់បេសកកម្មការទូត ឬកុងស៊ុលបរទេស ឬអង្គការអន្តរជាតិ និងទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការបច្ចេកទេសរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលនានា

[70] អនុក្រឹត្យស្តីពីវិធាននិងនីតិវិធីនៃការលើកលែងនិងអនុគ្រោះពន្ធប្រថាប់ត្រា, លេខ ២៧ អនក្រ/បក, ២៤ កុម្ភៈ ២០១៧, មាត្រា ៦។

[71] អនុក្រឹត្យស្តីពីវិធាននិងនីតិវិធីនៃការលើកលែងនិងអនុគ្រោះពន្ធប្រថាប់ត្រា, លេខ ២៧ អនក្រ/បក, ២៤ កុម្ភៈ ២០១៧, មាត្រា ៨។

- អចលនទ្រព្យដែលជាហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ រួមមាន ផ្លូវ ស្ពាន ប្រព័ន្ធផលិតទឹកស្អាត ផលិតអគ្គិសនី ព្រលានយន្តហោះ កំពង់ផែ ស្ថានីយ៍អយស្ម័យយាន
- ផ្ទះ អគារ និងសំណង់ផ្សេងៗដែលសាងសង់លើដីធ្លីកសិកម្ម ដែលបម្រើផ្ទាល់និងជាអចិន្ត្រៃយ៍ដល់សកម្មភាពកសិកម្ម
- អចលនទ្រព្យដែលទទួលរងនូវការខូចខាតធ្ងន់ធ្ងរដោយករណីប្រធានសក្តិ
- ផ្ទះ អគារ និងសំណង់ដែលកំពុងសាងសង់តិចជាង៨០(ប៉ែតសិប) ភាគរយ និងមិនទាន់បានប្រើប្រាស់
- អចលនទ្រព្យដែលស្ថិតក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស ដែលបម្រើផ្ទាល់ដល់សកម្មភាពផលិតកម្ម។

២.ម្ចាស់អចលនទ្រព្យទាំងអស់ ទោះត្រូវជាប់ ឬមិនជាប់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យក្តី ត្រូវបំពេញព័ត៌មានអចលនទ្រព្យរបស់ខ្លួនក្នុងទម្រង់លិខិតព័ត៌មានអចលនទ្រព្យផ្តល់ដោយសាលាសង្កាត់វិញ ក្នុងរយៈពេលយ៉ាងយូរ ១០ ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការ បន្ទាប់ពីបានទទួលទម្រង់លិខិតព័ត៌មានអចលនទ្រព្យនោះ។

៣.អចលនទ្រព្យដែលផ្ទុយពីចំណុចទី១ ខាងលើ និងមានតម្លៃលើសពី១០០ លានរៀល ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីដាក់លិខិតប្រកាស និងបង់ពន្ធនៅសាខាពន្ធដារខណ្ឌនៃរាជធានីភ្នំពេញ និងសាខាពន្ធដាខេត្ត ដែលស្ថិតនៅក្នុងភូមិសាស្ត្រដែលអចលនទ្រព្យនោះស្ថិតនៅ។

ក-ការចុះបញ្ជីត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយនូវឯកសារថតចម្លង ដូចខាងក្រោម:

អត្តសញ្ញាណបណ្ណសញ្ញាតិខ្មែរឬសំបុត្របញ្ជាក់កំណើតឬលិខិតឆ្លងដែនសម្រាប់ជនបរទេស
- សៀវភៅគ្រួសារ ឬសៀវភៅស្នាក់ ឬលិខិតបញ្ជាក់ទីលំនៅ
- បណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិ ឬបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់អចលនវត្ថុចេញដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដី ឬឯកសារពាក់ព័ន្ធនឹងការកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលបញ្ជាក់ដោយអាជ្ញាធរឃុំ-សង្កាត់ឡើងទៅ។

ខ-ការដាក់លិខិតប្រកាសពន្ធលើអចលនទ្រព្យ:

- ត្រូវធ្វើតាមទម្រង់កំណត់ដោយរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ចំនួន២ ច្បាប់ ដែលមួយច្បាប់សម្រាប់រក្សាទុកនៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ និងមួយច្បាប់ទៀតសម្រាប់ម្ចាស់អចលនទ្រព្យ។
- ម្ចាស់អចលនទ្រព្យត្រូវធ្វើការគណនាប្រាក់ពន្ធដោយខ្លួនឯង ដោយផ្អែកលើតម្លៃអចលនទ្រព្យដែលបានកំណត់ ដោយគណៈកម្មការវាយតម្លៃអចលនទ្រព្យ។

៤.ចំពោះម្ចាស់អចលនទ្រព្យដែលមានអចលនទ្រព្យច្រើន ម្ចាស់អចលនទ្រព្យ ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជី ដាក់លិខិតប្រកាស និងបង់ប្រាក់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ដាច់ដោយឡែកៗពីគ្នា។

៥.ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ត្រូវប្រមូលប្រចាំឆ្នាំតាមអត្រា ០,១ (សូន្យក្បៀសមួយ) ភាគរយ នៃមូលដ្ឋានគិតពន្ធ។ មូលដ្ឋានគិតពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ត្រូវកំណត់តាមតម្លៃអចលនទ្រព្យដែលកំណត់ដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ និងត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យកាត់បន្ថយនូវទឹកប្រាក់ចំនួន១០០លានរៀល សម្រាប់អចលនទ្រព្យមួយ។ តម្លៃអចលនទ្រព្យក្នុងភូមិសាស្ត្ររដ្ឋបាលនីមួយៗ ត្រូវបានផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈ និងបិទផ្សាយនៅតាមគ្រប់សាលាសង្កាត់ពាក់ព័ន្ធ និងសាខាពន្ធដារខណ្ឌនៃរាជធានីភ្នំពេញ និងសាខាខេត្ត។

៦.ម្ចាស់អចលនទ្រព្យ ត្រូវបង់ពន្ធ ជាប្រាក់រៀលដោយៈ

ក.នៅរាជធានីភ្នំពេញ អាចបង់ពន្ធផ្ទាល់នៅសាខាពន្ធដារខណ្ឌនោះ។

ខ.នៅក្នុងក្រុងនៃខេត្ត អាចបង់ពន្ធផ្ទាល់នៅសាខាពន្ធដារខេត្តដែលស្ថិតក្នុងភូមិសាស្ត្រដែលអចលនទ្រព្យនោះស្ថិតនៅ។[72]

ការបង់ពន្ធចុះបញ្ជី ធ្វើឡើងជារៀងរាល់ឆ្នាំ ដែលអ្នកមានកាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធត្រូវទៅបំពេញលក្ខខណ្ឌ និងបង់ពន្ធអចលនទ្រព្យរបស់ខ្លួននៅតាមប្រព័ន្ធធនាគារ ឬនៅតាមសាខាពន្ធដារខណ្ឌនៃរាជធានីភ្នំពេញ។ ចំពោះម្ចាស់អចលនទ្រព្យទាំងអស់ ទោះជាប់ ឬមិនជាប់ពន្ធក្តី ត្រូវធ្វើការបំពេញព័ត៌មានអចលនទ្រព្យរបស់ខ្លួនដែលផ្តល់សាលាសង្កាត់។ ចំពោះការកំណត់ តម្លៃបង់ពន្ធ និងលក្ខខណ្ឌក្នុងការបង់ពន្ធមានករណីដែលអ្នកជាប់ពន្ធដែលមានអចលនទ្រព្យមានតម្លៃលើសពី ១០០ លានរៀនត្រូវដាក់លិខិតប្រកាស និងបង់ពន្ធនៅសាខាពន្ធដារខណ្ឌនៃរាជធានីភ្នំពេញ និងសាខាពន្ធដារខេត្ត។ ចំណែកឯអ្នកជាប់ពន្ធត្រូវបំពេញទម្រង់ចុះបញ្ជី និងភ្ជាប់ជាមួយនូវឯកសារថតចម្លងដោយភ្ជាប់មកនូវអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ញាតិខ្មែរ ឬសំបុត្របញ្ជាក់កំណើត ឬ លិខិតឆ្លងដែនសម្រាប់ជនបរទេស និងសៀវភៅស្នាក់នៅ សៀវភៅគ្រួសារ ឬលិខិតបញ្ជាក់ទីលំនៅ ហើយនិងប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិ ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់អចលនវត្ថុ។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីអចលនទ្រព្យទិញបង់រំលោះ ម្ចាស់ត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយនូវឯកសារកិច្ចសន្យារវាងទាយក និងបដិគ្គាហក។ អ្នកជាប់ពន្ធត្រូវផ្តល់ព័ត៌មានជូនរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ក្នុងករណីមូលដ្ឋាននៃការគិតពន្ធត្រូវបានប្រែប្រួលទៅតាមដីត្រូវបានសាងសង់ផ្ទះ អគារ និង/ឬសំណង់ផ្សេងៗ និងផ្ទះ អគារ និង/សំណង់ផ្សេងៗ ត្រូវបានសាងសង់បន្ថែម ឬបន្ថយ ឬរំលាយចោល។ លើសពីនេះអ្នកជាប់ពន្ធក៏ត្រូវផ្តល់ព័ត៌មានទៅលើអចលនទ្រព្យដែលត្រូវបានផ្លាស់ប្តូរកម្មសិទ្ធិ

[72] សេចក្តីជូនដំណឹងស្តីពីការអនុវត្តប្រមូលពន្ធលើអចលនទ្រព្យ, លេខ០០៦ សហវ.អពដ, ១៨ ឧសភា ២០១១។

ករ អ្នកកាន់កាប់ ឬអ្នកទទួលប្រយោជន៍ចុងក្រោយ និងអចលនទ្រព្យត្រូវបំបែកលក់ ឬឱ្យជាអំណោយផងដែរ។ អ្នកជាប់ពន្ធដែលមានអចលនទ្រព្យមានតម្លៃ ១០០លានរៀល ឬតិចជាងមិនមានកាតព្វកិច្ចជាប់លិខិតប្រកាសពន្ធឡើយ។ ចំណែកឯអ្នកជាប់ពន្ធដែលមានអចលនទ្រព្យមានតម្លៃលើស ១០០លានរៀន ត្រូវដាក់លិខិតប្រកាសនិងបង់ពន្ធជារៀងរាល់ឆ្នាំ។ ត្រូវដាក់លិខិតប្រកាស និងបង់ពន្ធដោយឡែកពីគ្នាចំពោះអចលនទ្រព្យនីមួយៗ ហើយអ្នកជាប់ពន្ធត្រូវគណនាប្រាក់ពន្ធដោយខ្លួនឯង លើសពីនេះអ្នកជាប់ពន្ធអាចបង់ប្រាក់ពន្ធតាមធនាគារ ឬតាមសាខាពន្ធដារខេត្ត ខណ្ឌនៃរាជធានីភ្នំពេញ។ ដោយឡែកបើយោងតាមរបាយការណ៍ស្ដីពីលទ្ធផលនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីចាប់ តាំងពីចាប់ផ្ដើមរហូតដល់ចុងខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៥ ទាក់ទងទៅនិងការធ្វើអំណោយដែលម្យ៉ាងទៀតហៅថាការធ្វើប្រទានកម្មទាក់ទងនិងការផ្ទេរសិទ្ធិមានចំនួន១៥៥ប័ណ្ណប៉ុណ្ណោះដែលបានធ្វើចុះបញ្ជីបង់ពន្ធជូនរដ្ឋត្រឹមត្រូវ។[73]

[73] របាយការណ៍ស្ដីពីលទ្ធផលនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី តាំងពីចាប់ផ្ដើមរហូតដល់ចុងខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៥។

ជំពូកទី៣

អានុភាពនៃ

ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធ

ដោយប្រទានកម្ម

ជំពូកទី៣

អានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធដោយប្រទានកម្ម

៣.១. លក្ខណៈពិសេសនៃការផ្ទេរសិទ្ធិដោយប្រទានកម្ម

៣.១.១. ប្រទានកម្មដោយមានកំណត់ពេល

ប្រទានកម្មដោយមានកំណត់រយៈពេល គឺ"សំដៅទៅលើប្រទានកម្ម ដែលទាយកផ្តល់នូវទ្រព្យសម្បត្តិជាបន្តបន្ទាប់។"[74] ប្រទានកម្មប្រភេទនេះ មានគោលដៅដើម្បីផ្គត់ផ្គង់អ្នកណាម្នាក់ ដោយផ្អែកលើ ទំនាក់ទំនងពិសេស ដូចជា ឪពុកម្តាយ និង កូន។ ផ្ទុយទៅវិញប្រទានកម្មដែលមានកំណត់រយៈពេលត្រូវបាត់បង់អានុភាពនៅពេលដែលទាយក ឬ បដិគ្គាហកទទួលមរណភាព។[75] ជាទូទៅសន្តតិជន "ត្រូវទទួលបន្តនូវសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចទាំងអស់ ដែលស្ថិតនៅក្រោមទ្រព្យសម្បត្តិរបស់មតកជន ចាប់ពីពេលដែលចាប់ផ្តើមសន្តតិកម្ម"[76] តែក្នុងករណី ប្រទានកម្មដែលមានកំណត់ពេលនេះ មិនមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវ ដែលមិនមានបុគ្គលណាម្នាក់ត្រូវទទួលបន្តនូវសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចឡើយទាក់ទងនឹងប្រទានកម្មនេះប្រសិនបើមានភាគីណាម្ខាងបានទទួលមរណភាព។

៣.១.២. ប្រទានកម្មដែលមានភ្ជាប់បន្ទុក

ប្រទានកម្មដែលមានភ្ជាប់បន្ទុកជា"ប្រទានកម្ម ដែលបដិគ្គាហក ត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ចជាកំណត់ជាក់លាក់ណាមួយ ដើម្បីទទួលបាននូវប្រទានកម្ម។"[77] ផ្ទុយទៅបន្ទុកដែលបដិគ្គាហកបានអនុវត្តនៅ ក្នុងករណីប្រទានកម្មខាងលើគឺពុំមានភ្ជាប់បន្ទុកស្មើនិងកាតព្វកិច្ចរបស់ទាយកឡើយ ដោយសារតែប្រទានកម្មដែលភ្ជាប់បន្ទុក ជាកិច្ចសន្យាពុំមានតម្លៃជាថ្នូរ។

នៅក្នុងប្រទានកម្មដែលមានភ្ជាប់បន្ទុក ទាយក ត្រូវទទួលខុសត្រូវលើប្រាតិភោគ ដូចគ្នា នឹងអ្នកលក់ផងដែរ ត្រឹមកម្រិតនៃបន្ទុកនោះ ក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាង បានធ្វើការផ្តល់តាវកាលិកនៅក្នុងប្រទានកម្មដែលមានភ្ជាប់បន្ទុក បុគ្គលនោះអាចទាមទារចំពោះភាគីម្ខាងទៀតឱ្យផ្តល់តាវកាលិកបាន។[78] នៅក្នុងប្រទានកម្មដែលមានភ្ជាប់បន្ទុកមានន័យថា "បើគ្មានកិច្ចសន្យាពិសេសទេ លុះត្រាតែភាគីម្ខាងមិនបានធ្វើការផ្តល់តាវកាលិកទេ

[74] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, រៀបរៀង, *សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ២* (ភ្នំពេញៈក្រសួងយុត្តិធម៌, មេសា, ២០១៣), ២៦។

[75] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៧៥។

[76] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១១៨៧។

[77] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, រៀបរៀង, *សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ២* (ភ្នំពេញៈ ក្រសួងយុត្តិធម៌, មេសា ២០១៣), ២៧។

[78] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៧៦។

ទើបភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា អាចមិនផ្តល់តាវកាលិករបស់ខ្លួនបាន ហើយទាយកនៃប្រទានកម្មដែលមានភ្ជាប់បន្ទុក អាចរំលាយកិច្ចសន្យាប្រទានកម្មដែលមានភ្ជាប់បន្ទុកនោះតាមប្បញ្ញត្តិនៃ ការរំលាយកិច្ចសន្យាបានក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងទៀតមិនបានអនុវត្តបន្ទុក។”[79]

៣.១.៣. ប្រទានកម្មដោយមូលហេតុមរណភាពរបស់ទាយក

ប្រទានកម្ម “ដែលបង្កើតអានុភាពដោយមរណភាពរបស់ទាយក ត្រូវហៅថា ប្រទានកម្មដោយមូលហេតុមរណភាព។”[80] បញ្ញត្តិនៃអច្ច័យទាន ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះអានុភាពនៃប្រទានកម្មដោយមូលហេតុមរណភាព។[81] អច្ច័យទាន ជាប្រទានកម្ម ដែលម្ចាស់បណ្តាំធ្វើទៅឲ្យមនុស្សម្នាក់ ឬច្រើននាក់តាមរយៈមរតកសាសន៍។[82]

មតកសាសន៍ “ត្រូវបង្កើតអានុភាព ចាប់ពីពេលដែលម្ចាស់បណ្តាំបានទទួលមរណភាព។[83] ដូច្នេះ ប្រទានកម្មដោយមូលហេតុមរណភាពរបស់ទាយក និងអច្ច័យទាន មានលក្ខណៈដូចគ្នា គឺមានអានុភាពនៅពេលដែលម្ចាស់បណ្តាំទទួលមរណភាព។[84]

៣.២ ការលុបចោលនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដោយប្រទានកម្ម

៣.២.១. នៅក្នុងករណីប្រទានកម្ម ដែលមិនធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ

ប្រទានកម្មដែលមិនធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ទោះបីជា បានធ្វើការសន្យាប្រទានកម្ម ក៏ដោយប្រសិនបើមិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរស្តីអំពីប្រទានកម្មទេ ទាយកអាចលុបចោលកិច្ចសន្យា ដោយដកការបង្ហាញឆន្ទៈនៃការធ្វើប្រទានកម្មវិញបាន ហើយមូលហេតុដែលច្បាប់អនុញ្ញាតឱ្យមានការលុបចោលនៅប្រទានកម្មដែលធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដោយមានលក្ខណៈងាយស្រួល បើទាយកយកទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួន ដោយមិនគិតគូដិតដល់។[85]

[79] ដដែល។

[80] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៧៧។

[81] ដដែល។

[82] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១១៩៩។

[83] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១១៩៤។

[84] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, រៀបរៀង *សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ធ្នូ ២០១៣), ២៨។

[85] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, រៀបរៀង *សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ធ្នូ ២០១៣), ២៤។

គេអាចនិយាយបានថា ការសម្តែងឆន្ទៈ របស់ទាយកមានលក្ខណៈមិនច្បាស់លាស់ តែបើ បានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍វិញ មានន័យថា ការបង្ហាញឆន្ទៈរបៀបនេះ គឺជាការវិនិច្ឆ័យដោយប្រុងប្រយ័ត្ន ហើយឆន្ទៈនេះអាចត្រូវបានបញ្ជាក់យ៉ាងច្បាស់លាស់តាមលិខិតយថាភូត។ ប៉ុន្តែចំពោះផ្នែកដែលបានអនុវត្តហើយមិនអាចដកការបង្ហាញឆន្ទៈនៃការធ្វើប្រទានកម្មវិញបានឡើយ។[86]

៣.២.២. នៅក្នុងករណីនៃការរំលោភសេចក្តីទុកចិត្ត

ជាទូទៅ ប្រទានកម្ម ត្រូវបានធ្វើឡើងរវាងភាគីនីមួយៗ ដែលមានទំនាក់ទំនងជាពិសេស ដូចជាឪពុកម្តាយ និងកូន បងប្អូន អ្នកស្គាល់គ្នាជិតស្និតដោយផ្អែកលើគំនិតនេះហើយបានជាក្នុងករណីដែល បដិគ្គាហកបានធ្វើ អំពើរំលោភលើទំនុកចិត្តធ្ងន់ធ្ងរចំពោះទាយកអាចលុបចោលប្រទានកម្មបាន។ [87] អំពើរំលោភលើទំនុកចិត្ត មានន័យថា សកម្មភាពអកត្តញ្ញូធ្ងន់ធ្ងរដូចជា ធ្វើទុកបុកម្នេញ ឬមិនបានបំពេញករណីយកិច្ចចិញ្ចឹមទំនុបបំរុងឪពុកម្តាយ នៅពេលដែលពួកគាត់ មិនអាចរកស៊ីចិញ្ចឹមជីវិតបាន ចំពោះផ្នែកដែលបានអនុវត្តហើយ ការលុបចោលប្រទានកម្មដែលកំណត់ខាងលើនេះ អាចធ្វើបានតែក្នុងអំឡុងពេល ៥ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលមានអំពើរំលោភលើទំនុកចិត្តធ្ងន់ធ្ងរនោះ។[88]

៣.២.៣. នៅក្នុងករណីភាពទ័លក្ររបស់ទាយក

ទោះបីជាភាគីបានធ្វើ កិច្ចសន្យាប្រទានកម្មរួចហើយក្តី ក៏ច្បាប់អនុញ្ញាតឱ្យមានការកែប្រែ ឬលុបចោលវិញបានដែរ ប្រសិនបើទាយកធ្លាក់ខ្លួនក្នុងស្ថានភាពទីទ័លក្រ មិនអាចរក្សាជីវភាពរស់នៅរបស់ខ្លួនផ្ទាល់ និងបុគ្គលដែលត្រូវមានអាហារកាតព្វកិច្ច ក្រោយពីបានបង្ហាញឆន្ទៈធ្វើប្រទានកម្មហើយ ទាយកអាចលុបប្រទានកម្មនោះចោលបាន។ [89] បុគ្គលដែលត្រូវមានអាហារកាតព្វកិច្ចមាន ញាតិដែលត្រូវរស់នៅជាមួយគ្នា ញាតិលោហិតខ្សែផ្ទាល់ និងបងប្អូនបង្កើត ក្រៅពីនេះ តុលាការអាចឱ្យញាតិនៅក្នុងថ្នាក់ទី ៣ទទួលបន្ទុកករណីយកិច្ចត្រូវបានផ្គត់ផ្គង់អាហារកាតព្វកិច្ចបាន បើមានស្ថានភាពពិសេស។[90] មូលហេតុដែលច្បាប់អនុញ្ញាត ឱ្យមានការលុបចោលប្រទានកម្មដោយសារមូលហេតុក្រីក្រនេះ គឺដើម្បីជៀសវាងក្នុងការដែលឱ្យទាយកបំពេញកាតព្វកិច្ចដោយធ្វើការលះបង់ជីវិតរបស់ខ្លួន ឬបុគ្គលដែលខ្លួនមានកាតព្វកិច្ចផ្តល់អាហារកាតព្វកិច្ចនៅក្នុងករណីដែល

[86] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៧០។
[87] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៧១។
[88] ដដែល។
[89] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៧២។
[90] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១១៤០។

ទាយក បានធ្លាក់ទៅក្នុងភាពទីទ័លក្រ។ ចំពោះផ្នែកដែលបានអនុវត្តហើយការលុបចោលប្រទានកម្មដែលខាងលើនេះអាចធ្វើបានតែក្នុងអំឡុងពេល៥ ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលបានអនុវត្ត។[91]

៣.៣.អានុភាពនៃការលុបចោលប្រទានកម្ម

ការលុបចោលប្រទានកម្ម គឺសំដៅទៅលើសកម្មភាពរបស់ទាយក ក្នុងការទាមទារឱ្យបដិគ្គាហកសងទ្រព្យ ដែលបានធ្វើប្រទានកម្មមកវិញ ការទាមទារនេះត្រូវអនុវត្តតាមបទប្បញ្ញត្តិស្ដីពីការសងនៃសេចក្ដីចម្រើនឥតហេតុ។[92] សេចក្ដីចម្រើនឥតហេតុសំដៅដល់ការទទួលផលប្រយោជន៍ពីកម្លាំងកាយរបស់អ្នកដទៃ ដោយគ្មានមូលហេតុតាមផ្លូវច្បាប់ និងបាត់បង់ផលប្រយោជន៍អ្នកដទៃដោយការទទួលផល។ អាចកើតឡើងក្នុងករណីដូចជា ការសងដោយគ្មានកាតព្វកិច្ច ការសងមុនកំណត់ ការសងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកដទៃ។ លក្ខខណ្ឌនៃសេចក្ដីចម្រើនឥតហេតុមានដូចជា ការបាត់បង់ផលប្រយោជន៍អ្នកដទៃ ទំនាក់ទំនងហេតុ និងផលរវាងអ្នកទទួលផលប្រយោជន៍ និងការបាត់បង់ផលប្រយោជន៍ និងភាពមិនមានមូលហេតុលើផ្លូវច្បាប់ក្នុងការទទួលផលប្រយោជន៍។[93]

[91] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៧២។
[92] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៧៣។
[93]ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៧៣៦។

សេចក្ដីសន្និដ្ឋាន

ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្មនៅតែជាបញ្ហានៅឡើយក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ ជាក់ស្ដែងបើពិនិត្យលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្ម គឺទាក់ទងនិងនីតិវិធីនៃការធ្វើអំណោយ ឬប្រទានកម្មលើអចលនវត្ថុនេះនៅតែមានលក្ខណៈស្រពេចស្រពិល និងស្មុគស្មាញទាក់ទងនិងឯកសារនៃការផ្ទេរសិទ្ធិនេះនៅឡើយសម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋទូទៅ ហើយជាពិសេសចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្មនៃអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី ។ បើទោះបីជារាជរដ្ឋាភិបាលបានដាក់ចេញនូវវិធានការផ្សេងៗទាក់ទង និងការចុះបញ្ជីដីធ្លី និងប្រកាសអន្តរក្រសួងនានា ដើម្បីជាជំនួយដល់ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាក់ទងនិងការធ្វើអំណោយនេះយ៉ាងណាក្ដី។

រាជរដ្ឋាភិបាលថែមទាំងជម្រុញឱ្យមានការលើកលែងពន្ធប្រថាប់ត្រា ទៅលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទាន ប៉ុន្តែការផ្ទេរសិទ្ធិតាមវិធីនេះទាំងនេះនៅតែមានកំរិតទាបនៅឡើយបើធៀបទៅនិងការចុះបញ្ជីនានា។ មូលហេតុទាំងនេះបណ្ដាលមកពីប្រជាពលរដ្ឋពុំទាន់យល់ដឹងច្បាស់អំពីនីតិវិធីផ្ទេរសិទ្ធិទាំងអស់នោះ នៅឡើយ ហើយជាពិសេសការផ្ដល់ព័ត៌មានទាក់ទងនិងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធតាមរយៈកិច្ចសន្យាប្រទានកម្មនេះ នៅមានលក្ខណៈខ្វះចន្លោះច្រើនដែលធ្វើឱ្យប្រជាពលរដ្ឋពិបាកយល់ និងការផ្សព្វផ្សាយទាក់ទងនិងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនេះនៅមានកំរិតនៅឡើយ។

អនុសាសន៍

រាជរដ្ឋាភិបាលគួរជំរុញបន្ថែមឱ្យប្រជាពលរដ្ឋ ធ្វើការចុះបញ្ជីលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនដែលបានធ្វើការកាន់កាប់ស្របច្បាប់ដើម្បីឱ្យមានភាពស្របច្បាប់ងាយស្រួលក្នុងការធ្វើប្រទានកម្មផងដែរ។ លើសពីនេះរាជរដ្ឋាភិបាលក៏ដូចជាអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចគួរគប្បីធ្វើការផ្សព្វផ្សាយឱ្យបានទូលំទូលាយអំពីនីតិវិធីនានា ក៏ដូចជាត្រៀមរៀបចំនូវឯកសារដែលពាក់ព័ន្ធទាន់ពេលវេលា។ បន្ថែមពីនេះរដ្ឋគួរតែមានវិធានការបន្ធូរបន្ថយប្រាក់ពន្ធនានា ទាក់ទងនឹងវិស័យនេះដើម្បីសម្រួលដល់ការចំណាយរបស់បុគ្គល ដែលទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។ ជាពិសេសទៅទៀតនោះដើម្បីឱ្យយល់កាន់តែច្បាស់ទៅទៀតពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ និងចលនវត្ថុឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ប្រជាពលរដ្ឋគួរគប្បីយល់បន្ថែមទៀតអំពីច្បាប់ និងខិតខំតាមដានស្តាប់ការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល តាមរយៈកម្មវិធិទូរទស្សន៍ វិទ្យុ ឬតាមបណ្តាញសង្គមនានា ឬតាមសិក្ខាសាលាស្តីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈប្រទានកម្មដើម្បីជាប្រយោជន៍ ក៏ដូចជាការកាត់បន្ថយនូវវិវាទជុំវិញបញ្ហាផ្ទេរសិទ្ធិនេះ។

ឯកសារយោង

១ ច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត

ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១។

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ១៩២០។

សេចក្តីជូនដំណឹងស្តីពីការអនុវត្តប្រមូលពន្ធលើអចលនទ្រព្យ, លេខ០០៦ សហវ.អពដ, ១៨ ឧសភា ២០១១។

ប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា, លេខ ៥០៧ សហវ/ប្រក, ២៦ មេសា ២០១៧។

ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០កយ/ជនស/ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣។

អនុក្រឹត្យស្តីពីវិធាននិងនីតិវិធីនៃការលើកលែងនិងអនុគ្រោះពន្ធប្រថាប់ត្រា, លេខ ២៧ អនក្រ/បក, ២៤ កុម្ភៈ ២០១៧។

សេចក្តីជូនដំណឹងស្តីពីការអនុវត្តប្រមូលពន្ធលើអចលនវត្ថុ, លេខ០០៦ សហវ/អពដ, ១៨ ឧសភា ២០១១

សៀវភៅ

ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, រៀបរៀង. ២០១៣. *សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ១.* ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌។

ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, រៀបរៀង. ២០១៣. *សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ២.* ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌។

គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ប្រព័ន្ធច្បាប់ និងតុលាការ, រៀបរៀង. ២០១៥. *ស្តីពីក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី.* ភ្នំពេញ៖ក្រសួងយុត្តិធម៌។

យស បានចំរុង និងខាំ សុមករា, រៀបរៀង. ២០១៣. នីតិកិច្ចសន្យាពិសេស។

របាយការណ៍ស្តីពីលទ្ធផលនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លី តាំងពីចាប់ផ្តើមរហូតដល់ចុងខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៥។