សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

អចលនវត្ថុក្នុងទំនាក់ទំនងនីតិឯកជន

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី០៣ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣ ដល់ថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២៣

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ លោក **ណេង សីហា**

លោក **ឡឿន សីលា**

ណែនាំដោយ

សាស្ត្រាចារ្យជំនួយ **បណ្ឌិត ព្រុំ រិទ្ធី**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី ២៣

ឆ្នាំសិក្សា ២០១៩

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២៣

សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

អចលនវត្ថុក្នុងទំនាក់ទំនងនីតិឯកជន

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី០៣ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣ ដល់ថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២៣

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ លោក **ណេង សីហា**

លោក **វឿន សីលា**

ណែនាំដោយ

សាស្ត្រាចារ្យជំនួយ **បណ្ឌិត ព្រុំ រិទ្ធី**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី ២៣

ឆ្នាំសិក្សា ២០១៩

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២៣

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

យើងខ្ញុំ

ឈ្មោះ **ឡើន សីលា** ភេទប្រុស ឈ្មោះ **ណេង សីហា** ភេទប្រុស

សូមថ្លែងអំណរគុណចំពោះ

លោកឪពុក **គង់ សុធី** លោកឪពុក **នង ណេង**

អ្នកម្តាយ **ម៉ិន វណ្ណៈ** អ្នកម្តាយ **ហ៊ុន គីមឆេង**

កូនៗ សូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងអនេកចំពោះ លោកអ្នកមានគុណទាំងទ្វេ ដែលបានផ្តល់កំណើតដល់រូបកូន និងមានកាតព្វកិច្ចចិញ្ចឹមបីបាច់ ផ្តល់ការសិក្សាដល់កូន រហូតបានបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រ យ៉ាងជោគជ័យ នៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។ ក្នុងការសិក្សា លោកអ្នកមានគុណតែងតែផ្តល់នូវ កម្លាំងចិត្ត និងកម្លាំងថវិកាសម្រាប់ជាបុព្វហេតុនៃការសិក្សារៀនសូត្ររបស់កូន បើទោះបីលោកទាំងពីរជួបការលំបាកក្នុងការស្វែងរកប្រាក់យ៉ាងណាក៏ដោយ។

ជាកតញ្ញូកតវេទិតាធម៌ កូនៗបានខិតខំស្រវាស្រទេញ សិក្សារៀនសូត្រក្នុងកម្មវត្ថុដើម្បីជួយខ្លួនឯង គ្រួសារ និងសង្គមជាតិ ដោយមិនឱ្យលោកទាំងពីរអស់សង្ឃឹមឡើយ។ កូនៗពិតជាបានយល់ពីតម្លៃការលំបាកនៃអ្នកមានគុណ ដែលជាគុណធ្ងន់ជាងគីរី មិនអាចសងអស់នោះទេ។ ប៉ុន្តែតាមរយៈកិច្ចខិតខំ កូនៗសូមធ្វើការតបព្រះគុណ ជាការខិតខំរៀនសូត្រ ថ្វីបើលោកទាំងពីរ មិនមានមត៌កជាអមិសទានណាមួយ សម្រាប់កូនៗយ៉ាងណាក្តី តែលោកបានផ្តល់នូវធម្មទានតាមរយៈពាក្យពេចន៍អប់រំ និងផ្តល់ជាចំណេះដឹងតាមរយៈវិស័យសិក្សាធិការ។

កូនៗនឹងចូលរួមធ្វើជាបញ្ញាវ័ន្តដ៏គំរូ សម្រាប់ជាកោសិកាតូចមួយនៃធនធានបម្រើប្រទេសជាតិ ដោយឧត្តមគតិស្នេហាជាតិមាតុភូមិ ទឹកដី និងប្រជាជន ព្រមទាំងបន្តចូលរួមរក្សាម្លប់សន្តិភាព ការអភិវឌ្ឍន៍ ឱ្យបានគង់វង្សជានិរន្តន៍ចំពោះខេមរជាតិ លុះតំណក់ឈាមចុងក្រោយ។

កូនៗ សូមបួងសួងដល់វត្ថុសក្តិសិទ្ធទាំងពួក ជួយឃុំគ្រងថែរក្សាលោកទាំងពីរ ជួបប្រទះតែនូវសេចក្តីសុខ សេចក្តីចម្រើន កម្លាំងមាំមួន និងជន្មាយុយឺនយូរ។

ជាចុងបញ្ចប់ យើងខ្ញុំជានិស្សិតការពារសារណាបញ្ចប់ការសិក្សា សូមគោរព និងថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅ ចំពោះ**លោកសាស្ត្រាចារ្យជំនួយ បណ្ឌិត ព្រុំ រិទ្ធី** ដែលកន្លងមក ពួកយើងបានទទួលការបង្ហាត់បង្ហាញ ពីខ្លឹមសារមេរៀនជាច្រើនពិសេសមេរៀននីតិរដ្ឋប្បវេណី។ លោកសាស្ត្រាចារ្យបានខិតខំចំណាយពេលវេលាដ៏មានសារតម្លៃ ជួយណែនាំ យើងខ្ញុំឱ្យតាក់តែង និងស្រាវជ្រាវលើសារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ប្រកបដោយភាពជោគជ័យ។ យើងខ្ញុំ សូមគោរពជូនពរ **លោកសាស្ត្រាចារ្យជំនួយ** និងក្រុមគ្រួសារជួបប្រទះតែនូវពុទ្ធពរទាំង៤ប្រការ គឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ និងពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។ សូមគោរពអរគុណ៕

អារម្ភកថា

សារណានេះ មានចំណងជើងថា “ **អចលនវត្ថុក្នុងទំនាក់ទំនងនៃនីតិឯកជន**”។ អចលនវត្ថុក្នុងនីតិឯកជន មានច្រើនសន្ធឹកសន្ធាប់ណាស់ ដូច្នេះយើងខ្ញុំពុំបានលើកយកមកសិក្សាស្រាវជ្រាវគ្រប់មែកធាងទាំងអស់នោះទេ គ្រាន់តែបានលើកយកនីតិ២ប្រភេទក្នុងនីតិឯកជនមកសិក្សាតែប៉ុណ្ណោះ។ ទី១គឺនីតិកិច្ចសន្យាមួយចំនួន និងទី២គឺនីតិទ្រព្យមួយចំនួន។

កម្មវត្ថុនៃការធ្វើសារណានេះ មិនមែនគ្រាន់តែចង់ឈិនផៃ ដើម្បីតែបញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រប៉ុណ្ណោះទេ ប៉ុន្តែវាជាឆន្ទៈរួមរបស់យើងខ្ញុំដែលចង់សរសេរពីបញ្ហានានាដែលដែលតែងតែកើតមានក្នុងនីតិកិច្ចសន្យា និងនីតិទ្រព្យ ក្នុងការពន្យល់ ការរកនូវដំណោះស្រាយផ្លូវច្បាប់ និងដោយសមធម៌ ក្នុងការស្រាយវិវាទលេចឡើងជានិច្ចការក្នុងសង្គមខ្មែរ។ នីតិឯកជនជាវិធានគតិយុត្តដែលមានកម្មវត្ថុគ្រប់គ្រងនៅទំនាក់ទំនងរវាងបុគ្គលឯកជន និងបុគ្គលឯកជន។ ដូច្នេះហើយនីតិឯកជនមិនបានដាក់កំហិតដល់បុគ្គលឯកជនឱ្យគោរពតាមខ្សែបន្ទាត់ដែលកំណត់ឡើយ។ មានន័យថាបុគ្គលឯកជនមានសេរីភាព និងឆន្ទៈក្នុងការព្រមព្រៀងបង្កើតសិទ្ធិ និងចង់កាតព្វកិច្ចរវាងគ្នា។ នីតិឯកជនមានសិទ្ធិចូលអន្តរាគមន៍តែនៅពេល បុគ្គលឯកជនត្រូវការជាជំនួយតែប៉ុណ្ណោះ និងនៅពេលមានវិវាទកម្មកើតឡើង ខុសពីនីតិសាធារណៈដែលមានអំណាចចាប់បង្ខំ។

ការសរសេរសារណានេះ ត្រូវបានតម្រូវរយៈពេលបីខែ ក៏ប៉ុន្តែដោយយើងខ្ញុំគិតថា ចាំបាច់ត្រូវចំណាយពេលស្រាវជ្រាវឱ្យបានជាអតិបរមា ដើម្បីញ៉ាំងឱ្យសារណានេះអាចធ្វើជាឯកសារដែលមានកម្រិតអាចទទួលយកបានទើបត្រូវចំណាយពេលរហូតដល់ទៅជិត៥ខែ។ ទោះបីសារណានេះនៅមានចំណុចខ្វះខាតច្រើន ក៏ប៉ុន្តែយើងខ្ញុំជឿជាក់ថាវាជាឯកសារស្រាវជ្រាវដ៏មានសារសំខាន់មួយសម្រាប់ជាជម្រើសរបស់និស្សិតនីតិសាស្ត្រជំនាន់ក្រោយ បានយកមកប្រៀបធៀប ពិគ្រោះគំនិត និងវាយតម្លៃលើអត្ថបទស្រាវជ្រាវរបស់ពួកគេ។ យើងខ្ញុំសង្ឃឹមយ៉ាងមុតមាំថា សារណានេះនឹងមានប្រយោជន៍ដល់អ្នកជំនាន់ក្រោយ។ យើងខ្ញុំជឿជាក់ថា និស្សិតនីតិសាស្ត្រជំនាន់ក្រោយនឹងស្រាវជ្រាវ ព្រមទាំងសរសេរសារណាល្អជាងនេះរាប់រយដង ដើម្បីឆ្លុះបញ្ចាំងពីវឌ្ឍនភាពនៃគុណវុឌ្ឍិនិស្សិតនីតិសាស្ត្រកម្ពុជានាពេលអនាគត។

ការសិក្សាតែងមានសិស្សពូកែនិងសិក្សាខ្សោយ។ ដូចនេះការស្រាវជ្រាវតូចធំរមែងមានកំហុសតិចឬច្រើន ដោយអចេតនា។ ប្រសិនបើយើងខ្ញុំឆកល្វែង តឿចំណេះ គាំងគំនិត គិតមិនដល់ សូមអ្នកសិក្សាទាំងអស់អនុគ្រោះ និងរិះគន់ស្ថាបនាដោយក្តីស្រឡាញ់ ក្នុងនាមជនរួមជាតិ រួមភាសាដូចគ្នា។ សូមអរគុណ៕

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម...១

ជំពូកទី១

ទំនាក់ទំនងអចលនវត្ថុក្នុងនីតិទ្រព្យ

ផ្នែកទី១ លទ្ធកម្មតាមរយៈភោគៈ...៣

កថាខណ្ឌទី១ ការទទួលបានឋានៈជាភោគី...៤

១.១.ការកាន់កាប់ដោយពិតប្រាកដ.. ៥

១.២.គ្មានហិង្សា.. ៦

១.៣.ដឹងឮជាសាធារណៈ.. ៧

១.៤.គ្មានការអាក់ខាន..៧

១.៥.កាន់កាប់ដោយសុចរិត...៨

កថាខណ្ឌទី២ សិទ្ធិរបស់ភោគី...៩

២.១.សិទ្ធិប្រើប្រាស់.. ១១

២.២.សិទ្ធិអាស្រ័យផល... ១១

២.៣.សិទ្ធិចាត់ចែង... ១២

ផ្នែកទី២ អចលនវត្ថុក្នុងទំនាក់ទំនងសញ្ជាតិ...១៤

កថាខណ្ឌទី១ លទ្ធកម្មតាមរយៈសញ្ជាតិ... ១៤

១.១.លក្ខខណ្ឌដើម្បីធ្វើលទ្ធកម្មតាមរយៈសញ្ជាតិ... ១៤

១.១.១.កើតនៅក្នុងទឹកដីកម្ពុជា.. ១៥

១.១.២.ស្ទុំកូនពេញលេញ..១៥

១.១.៣.តាមរយៈការរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍..១៦

១.១.៤.តាមរយៈសញ្ជាតូបនីយកម្ម..១៧

១.២.សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុក្រោយពេលទទួលបានសញ្ជាតិ...............................១៧

កថាខណ្ឌទី២ លទ្ធកម្មតាមរយៈការចូលភាគហ៊ុន..១៨

២.១.ចំនួនភាគហ៊ុនដែលអាចកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុ.................................. ១៨

២.២.សិទ្ធិរបស់ម្ចាស់ភាគហ៊ុនលើអចលនវត្ថុ... ១៩

កថាខណ្ឌទី៣ លទ្ធកម្មលើអគារសហកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេស...................................១៩

៣.១.លទ្ធកម្មចាប់ពីជាន់ទីមួយឡើងទៅ.. ២០

៣.២.សិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករបរទេស.. ២០

៣.២.១.សិទ្ធិលើចំណែកឯកជន.. ២២

៣.២.២.សិទ្ធិលើចំណែករួម... ២២

៣.៣.កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវ.. ២៣

៣.៤.ការចុះបញ្ជីរបស់សហកម្មសិទ្ធិករបរទេស... ២៣

កថាខណ្ឌទី៤ លទ្ធកម្មតាមរយៈសន្តតិកម្ម...២៤

៤.១.សិទ្ធិរបស់សន្តតិជនបរទេស... ២៥

៤.១.១.មានសិទ្ធិទទួលត្រឹមចលនវត្ថុ...២៦

៤.១.២.លក្ខខណ្ឌចំពោះអចលនវត្ថុ...២៦

ក.អចលនវត្ថុក្លាយជានីតិបុគ្គលមត៌ក...................................... ២៧

ខ.អត្ថិភាពនៃនីតិបុគ្គលមត៌ក.. ២៨
៤.២.ការបែងចែកចំណែក.. ២៩

ជំពូកទី២

ទំនាក់ទំនងអចលនវត្ថុក្នុងនីតិភាពពាណិជ្ជកម្ម

ផ្នែកទី១ អចលនវត្ថុក្នុងកិច្ចសន្យា និងពាណិជ្ជកម្ម..៣១
កថាខណ្ឌទី១ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ.. ៣១
១.១. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ.. ៣១
១.២.លក្ខខណ្ឌទម្រង់.. ៣២
កថាខណ្ឌទី២ ភតិសន្យាពិសេស.. ៣៥
២.១. លក្ខណៈពិសេសនៃភតិសន្យាពិសេស.. ៣៥
២.២.ការបង្កើតភតិសន្យាពិសេស.. ៣៧
២.៣.លក្ខខណ្ឌតតាំង.. ៣៧
កថាខណ្ឌទី៣ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍...៣៨
៣.១. កម្មវត្ថុត្រូវតែជាអចលនវត្ថុ.. ៣៨
៣.២. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ.. ៣៩
៣.៣. លក្ខខណ្ឌទម្រង់..៣៩
៣.៤. ការចុះបញ្ជី.. ៣៩
កថាខណ្ឌទី៤ កិច្ចសន្យាក្រុមហ៊ុន.. ៤០
៤.១.ភាគទុន/ភាគហ៊ុន.. ៤១

៤.២.ភាគទុន/ភាគហ៊ុនជាអចលនវត្ថុ.. ៤២

៤.២.១.ការផ្ទេរសិទ្ធិទាំងមូល.. ៤៣

៤.២.២.ការផ្ទេរត្រឹមកម្រិតនៃសិទ្ធិអាស្រ័យផល.................................. ៤៥

ផ្នែកទី២ អំពើអនីត្យានុកូល.. ៤៦

កថាខណ្ឌទី១ សំណង់ដែលកើតមានអំពើអនីត្យានុកូល.. ៤៦

១.១. មូលហេតុនៃកំហុស..៤៦

១.២. ការទទួលខុសត្រូវលើព្យសនកម្ម..៤៨

១.២.១. ម្ចាស់សំណង់..៤៨

១.២.២. អ្នកម៉ៅការសាងសង់..៤៩

កថាខណ្ឌទី២ ការរួចផុតពីការទទួខុសត្រូវ.. ៥០

២.១. ប្រធានសក្តិ.. ៥០

២.២.សង្គ្រាម..៥២

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន.. ៥៣

អនុសាសន៍.. ៥៤

ឯកសារយោង..

ឧបសម្ព័ន្ធ..

សេចក្ដីផ្ដើម

សេចក្ដីផ្ដើម

នៅក្នុងប្រវត្តិសាស្ត្ររបស់មនុស្សជាតិកាលពីសម័យបុរាណការកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុគឺមិនសូវមានភាពច្បាស់លាស់នោះឡើយ។ មូលហេតុនោះគឺកាលពីសម័យមុនៗការកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុ ឬការកាន់កាប់លើដែនដីណាមួយនោះគឺវាអាស្រ័យទៅលើកម្លាំង ឬអំណាចរបស់ស្ដេចនីមួយៗដែលធ្វើការគ្រប់គ្រងនៅទីតំបន់នោះ។ មានន័យថាប្រសិនបើអ្នកណាមានអំណាចខ្លាំងអ្នកនោះគឺមានសិទ្ធិធ្វើជាម្ចាស់ដែនដី។ ដោយឡែកបើយើងក្រឡេកមកមើលពីប្រវត្តសាស្ត្ររបស់ប្រទេសកម្ពុជារបស់យើងវិញក៏មិនមានភាពខុសប្លែកគ្នានោះដែរព្រោះថាកាលពីសម័យបុរាណតែងតែមានការធ្វើសង្គ្រាម ដើម្បីដើម្បីអំណាចក្នុងការគ្រប់គ្រងដែនដីមានន័យថាដើម្បីបានក្លាយជាម្ចាស់ទឹកដី។ កាលពីសម័យអតីតកាលទឹកដីរបស់ប្រទេសកម្ពុជារបស់យើងគឺមាននូវទំហំធំធេងណាស់តែដោយសារមានការធ្វើសង្គ្រាម ជាមួយនឹងបណ្ដាប្រទេសជិតខាងទើបធ្វើឱ្យមានការបាត់បង់នូវទឹកដីអស់ជាច្រើន។ ហើយមូលហេតុចម្បងដែលនាំឱ្យមានការគ្រប់គ្រងអចលនវត្ថុនាសម័យអតីតកាលមិនមានភាពល្អប្រសើរនោះក៏ដោយសារតែនៅក្នុងសម័យមុននោះរាល់បណ្ដាប្រទេសនានានៅក្នុងពិភពលោកមិនមានលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តណាមួយសមស្របក្នុងការគ្រប់គ្រងលើអចលនវត្ថុឱ្យបានត្រឹមត្រូវនោះឡើយ ណាមួយគ្មាននូវការបែងចែកព្រំដែនឱ្យបានច្បាស់លាស់រវាងប្រទេសមួយនិងប្រទេសមួយទៀតនោះឡើយ។

ដោយឡែកបើរងាកមកមើលក្នុងតថភាពសង្គមកម្ពុជាវិញ នាពេលបច្ចុប្បន្នវិញនៅក្នុងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃរបស់ប្រពលរដ្ឋកម្ពុជាគឺ ពឹងពាក់ទៅលើការអាស្រ័យផលពីការប្រើប្រាស់ទៅលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន។ ជាពិសេសនោះគឺនៅតាមស្រុកស្រែចម្ការប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាបាន ប្រើប្រាស់ដីធ្លីរបស់ខ្លួនដើម្បីដាំដុះនូវផលដំណាំនានាក្នុងទិសដៅដើម្បីទទួលបាននូវប្រាក់កម្រៃយកមកផ្គត់ផ្គង់នៅក្នុងជីវភាពគ្រួសាររបស់ខ្លួន។ ចំណែកឯនៅក្នុងបរិបទក្នុងទីក្រុងវិញការប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុដូចជាដីធ្លី ជាដើមគឺក្នុងទិសដៅសាងសង់ជាសំណង់អគារនានាដើម្បីជាទីកន្លែងរស់នៅ ឬក៏សម្រាប់ធ្វើជាទីកន្លែងក្នុងការប្រកបអាជីវកម្មនានានៅក្នុងតំបន់នោះ។ លើសពីនេះទៅទៀតនោះប្រទេសកម្ពុជារបស់យើងបានបង្កើតនូវលិខិតបទដ្ឋាននានាដែលមានទំនាក់ទំនងទៅនឹងការគ្រប់គ្រងលើអចលនវត្ថុក៏ដូចជាការផ្ដល់សិទ្ធិជូនដល់ពលរដ្ឋរបស់ខ្លួនដើម្បីធ្វើលទ្ធកម្មលើអចលនវត្ថុតាមរយៈការចុះកិច្ចសន្យារវាងគ្នានិងគ្នា ការទទួលបានលទ្ធកម្មពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច តាមរយៈការទទួលបន្តបន្តនូវចំណែកមត៌កជាដើម។ ហើយនេះគឺជាទំនាក់ទំនងមួយយ៉ាងសំខាន់ដែលយើងត្រូវតែធ្វើការសិក្សារវាងការផ្សាភ្ជាប់រវាងបណ្ដាវិធានបទដ្ឋាននានា ដែលពាក់ព័ន្ធជាមួយនឹងអចលនវត្ថុនេះឯង។ ត្រង់ចំណុចនេះយើងអាចចោទជាបញ្ហាបានថា តើលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តណាខ្លះដែលមានទំនាក់ទំនងទៅនឹងអចលនវត្ថុ? ហើយទំនាក់ទំនងនោះត្រូវបានប្រព្រឹត្តទៅដោយរបៀបណា?

ដើម្បីបកស្រាយនូវចំណោទបញ្ហាដែលបានលើកឡើងខាងលើ ការរៀបចំរចនាសម្ព័ន្ធនៃប្រធានបទសារណានេះត្រូវបានចែកចេញជាពីរជំពូកសំខាន់ៗដូចខាងក្រោម ៖

- **ជំពូកទី១ ទំនាក់ទំនងអចលនវត្ថុក្នុងនីតិរដ្ឋប្បវេណី** នៅក្នុងជំពូកទីមួយនេះត្រូវបានលើកយកមកសិក្សានូវផ្នែកចំនួនពីរសំខាន់ៗដែលនៅក្នុង ផ្នែកទីមួយ និយាយអំពីភោគៈដែលជាសញ្ញាណដំបូងនៃការកកើតសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ផ្នែកទីពីរ បានលើកឡើងអំពីការធ្វើលទ្ធកម្មតាមរយៈសញ្ញាតិមានន័យថាមានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។
- **ជំពូកទី២ ទំនាក់ទំនងអចលនវត្ថុក្នុងនីតិពាណិជ្ជកម្ម** ក្នុងជំពូកទីពីរនេះក៏បានលើកឡើងនូវផ្នែកចំនួនពីរសំខាន់ៗផងដែរ។ ក្នុងផ្នែកទីមួយ និយាយពីអចលនវត្ថុក្នុងកិច្ចសន្យា និងពាណិជ្ជកម្មមានន័យថាផ្តោតសំខាន់ទំនាក់ទំនងនៃអចលនវត្ថុ ក្នុងកិច្ចសន្យាសំខាន់ៗមួយដែលពលរដ្ឋពេញនិយមអនុវត្តនាពេលបច្ចុប្បន្ន។ កិច្ចសន្យាដែលមានទំនាក់ទំនងជាមួយអចលនវត្ថុនេះមិនបានលើកឡើងជាលក្ខណៈទូទៅនោះឡើយ មានន័យថាលើកតែកិច្ចសន្យាណាដែលជាចំណុចរសើបក្នុងបញ្ហាសង្គមក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ននេះ។ ផ្នែកទីពីរ នឹងធ្វើការសិក្សាពីអំពើអនីត្យានុកូលដែលកើតចេញមកពីអចលនវត្ថុ ។

ជំពូកទី១

ទំនាក់ទំនងអចលនវត្ថុក្នុងនីតិទ្រព្យ

ជំពូកទី១ ទំនាក់ទំនងអចលនវត្ថុក្នុងនីតិទ្រព្យ

ផ្នែកទី១ លទ្ធកម្មតាមរយៈភោគៈ

រដ្ឋធម្មនុញ្ញរបស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ ១៩៩៣ និងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ បានធ្វើការទទួលស្គាល់ និងធានាការពារសិទ្ធិភាពជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី សម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ។ ទាំងរដ្ឋធម្មនុញ្ញកម្ពុជា និងច្បាប់ភូមិបាលមិនបានបើកសិទ្ធិ ឬក៏អនុញ្ញាតឱ្យជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសមានសិទ្ធិជាភោគីលើដីភោគៈបាននោះឡើយ ឬអាចក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាបាននោះទេ។ ជនណាក៏ដោយទោះជាបុគ្គលក្តី ជាសមូហភាពក្តី មានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ មានតែរូបវន្តបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទេទើបមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី កម្មសិទ្ធិឯកជនស្របច្បាប់ស្ថិតនៅក្រោមការគាំពារនៃច្បាប់។[1] មានតែភោគៈស្របច្បាប់ប៉ុណ្ណោះដែលអាចនាំឱ្យមានកម្មសិទ្ធិ។[2] ត្រង់ចំណុចនេះបានន័យថាទាំង ច្បាប់កំពូលដែលជារដ្ឋធម្មនុញ្ញ និងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ដែលជាច្បាប់ដែលចែងទាក់ទងទៅនឹងការគ្រប់គ្រងដីធ្លីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា បានចែងយ៉ាងច្បាស់ថាបុគ្គលប្រភេទណាដែលអាចធ្វើលទ្ធកម្មលើដីធ្លីនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបាន។ ទាំងរដ្ឋធម្មនុញ្ញ និងច្បាប់ភូមិបាលបានចែងយ៉ាងច្បាស់ថាមានតែពលរដ្ឋដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរតែប៉ុណ្ណោះដែលអាចធ្វើលទ្ធកម្មលើដីធ្លីក្នុងប្រទេសកម្ពុជាបានសម្រាប់ជនបរទេមិនអាចក្លាយជាម្ចាស់លើដីធ្លីនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបាននោះឡើយ។ លើសពីនេះទៅទៀតនោះច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ បានចែងថារបបកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមុនឆ្នាំ ១៩៧៩ មិនត្រូវបានទទួលស្គាល់នោះឡើយ បានន័យថារាល់ដីធ្លីទាំងឡាយណាដែលកាន់កាប់នៅមុនពេលដួលរលំនៃរបបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យគឺមុនឆ្នាំ ១៩៧៩ គឺច្បាប់មិនធ្វើការទទួលស្គាល់ ក៏ដូចជាគាំពារទៅលើជនដែលបានកាន់កាប់លើដីធ្លីនោះឡើយ។[3]

ដើម្បីធ្វើការសិក្សាផ្នែកទី២ នេះឱ្យកាន់តែមានភាពច្បាស់លាស់ និងលម្អិតថែមទៅទៀតនោះត្រូវចោទជាបញ្ហាថា តើអ្វីជាភោគៈ? ឆ្លើយតបទៅនឹងចំណោទបញ្ហាដែលបានលើកឡើងខាងលើនេះ ភោគៈ គឺជាសិទ្ធិរបស់ជនម្នាក់ៗ លើទ្រព្យណាមួយជាបណ្តោះអាចសន្នមិនទាន់ស៊ប់ជារបស់ខ្លួនមែនទែននៅឡើយមិនទាន់មានសិត្ធិពេញលេញលើដីធ្លីដែលខ្លួនកាន់កាប់នោះនៅ ឡើយដោយហេតុថាការកាន់កាប់នោះអាចត្រូវបានជំទាស់ពីតតិយជននៅពេលណាមួយ។ ភោគៈ គឺជាពាក្យមួយដែលមានលក្ខណៈផ្ទុយទៅនឹងពាក្យថាកម្មសិទ្ធិ ត្រង់ថាភោគៈជាសិទ្ធិកាន់កាប់ ឬសិទ្ធិជាម្ចាស់បណ្តោះអាសន្ន ចំណែកឯពាក្យកម្មសិទ្ធិ គឺជាសិទ្ធិពេញបរិបូរណ៍

---

[1] មាត្រា ៤៤ រដ្ឋធម្មនុញ្ញព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ ១៩៩៣

[2] មាត្រា ៦ កថាខណ្ឌទី១ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១

[3] មាត្រា ៧ ច្បាប់ភូមិបាល ២០០១

របស់ជនម្នាក់ដែលមានទៅលើទ្រព្យណាមួយ។ ជាឧទាហរណ៍ ដីដែលម្ចាស់មិនទាន់មានប្លង់សុរិយោដីមុនច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១ ចូលជាធរមានជាដីភោគៈចំណែកឯដីដែលម្ចាស់មានប្លង់សុរិយោដីក្រោយច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១ ចូលជាធរមានជាប្រភេទដីកម្មសិទ្ធិ។[4] ដោយឡែកភាពដូចគ្នារបស់ភោគី និងកម្មសិទ្ធិករនោះគឺ មានសទ្ធិប្រើប្រាស់ ចាត់ចែង និងសិទ្ធិអាស្រ័យផលដូចគ្នា។

កថាខណ្ឌ១.ការទទួលបានឋានៈជាភោគី

ក្រោយពីមានការដួលរលំនៃរបបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យរបបនៃ ឯកជនភាវូបនីយកម្មត្រូវបានចាប់ផ្តើមឡើងនៅឆ្នាំ ១៩៨៩ បន្ទាប់ពីមានការបរាជ័យនៃក្រុមសាមគ្គីបង្កបង្កើនផលដែលមានអនុវត្តអស់រយៈពេល១០ឆ្នាំកន្លងមក។ រដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាដែលត្រូវបានដឹកនាំដោយគណបក្សប្រជាជនបដិវត្តន៍កម្ពុជា ដែលក្រោយមកក្លាយជាគណបក្សប្រជាជនបដិវត្តន៍កម្ពុជា បានធ្វើការប្រឹងប្រែងដាក់ចេញនូវសេចក្តីសម្រេចចិត្តដើម្បីកែលម្អប្រព័ន្ធនៃការគ្រប់គ្រងដីធ្លីឱ្យបានល្អប្រសើរ និងមានប្រសិទ្ធភាព។ សេចក្តីសម្រេចចិត្តស្តីពីគោលនយោបាយគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី គឺជាសេចក្តីសម្រេចដែលមានភាពលេចធ្លោជាងគេ ក្នុងចំណោមសេចក្តីសម្រេចចំនួនប្រាំ នាខែមេសា ឆ្នាំ ១៩៨៩ របស់គណបក្សប្រជាជនបដិវត្តកម្ពុជា និងដែលធ្វើឱ្យគេទទួលស្គាល់ថាជាកំនែទម្រង់ដីធ្លីដ៏សំខាន់មួយ ទាក់ទងទៅនឹងគោលនយោបាយដីធ្លី បន្ទាប់បីការដួលរលំរបបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យឆ្នាំ ១៩៧៩។ តាមរយៈសេចក្តីសម្រេចនេះ ទើបរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានចាប់ផ្តើមផ្តល់កម្មសិទ្ធិឯកជនដែលគេស្គាល់ជាទូទៅថាឯកជនភាវូបនីកម្ម ចាប់ពីខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៨៩។[5] ឯកជនភាវូបនីយកម្មនេះមានន័យថាជាការផ្តល់សិទ្ធិទៅឱ្យប្រជាពលរដ្ឋមានសិទ្ធិទៅលើដីធ្លីដែលខ្លួនបានកាន់កាប់។ គោលដៅចម្បងនៃការផ្តល់កម្មសិទ្ធិឯកជនគឺទំនងជម្រុញឱ្យមានការអភិវឌ្ឍដីឱ្យអស់ពីលទ្ធភាពរបស់ម្ចាស់ដី។ ប្រសិនបើដីមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនទេនោះអ្នកកាន់កាប់ដីអាចនឹងមានភាពរួញរាក្នុងការអភិវឌ្ឍន៍លើដី ព្រោះពួកគេបារម្ភថា ដីនោះអាចត្រូវបានដកហូតដោយនៅពេលណាក៏បាន ហើយការអភិវឌ្ឍរបស់ខ្លួននឹងត្រូវបានរលាយអស់។

ដោយផ្អែកទៅលើបទប្បញ្ញត្តិដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១ ការកាន់កាប់ដីដែលជាភោគៈត្រូវតែជាការកាន់កាប់មួយដែលស្របទៅតាមគោលការណ៍ដែលច្បាប់មានចែង។ បានន័យថាប្រសិនបើការកាន់កាប់នោះកើតចេញមកពីគំនិតទុច្ចរិតណាមួយនោះការកាន់កាប់នោះនឹងមានលក្ខណៈផ្ទុយ ទៅនឹងច្បាប់ដែលជាហេតុធ្វើឱ្យការកាន់កាប់នោះមិនទទួលបានជោគជ័យ ឬអាចជាកម្មវត្ថុនៃការដកហូតទៅវិញដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។ ដូចដែលបានពន្យល់នៅចំណុចខាងលើដែរការកាន់កាប់ដីដែលជាទ្រព្យសារធារណៈរបស់

[4] ឯកសារលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ ចងក្រងដោយមជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា

[5]បណ្ឌិត ហាប់ ផល្វី សៀវភៅនីតិទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន ទំព័រទី៥ ចំណុច១.១.សិទ្ធិភោគៈ និងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ ១៩៨៩

រដ្ឋមិនអាចក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃដីភោគៈនោះឡើយ ព្រោះថាដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋមិនអាចក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃទ្រព្យដែលស្ថិតនៅក្រោមការកាន់កាប់ដោយបុគ្គលឯកជនបាននោះឡើយ។[6] នៅពេលដែលការចូលកាន់កាប់ដីកើតឡើងនូវហេតុណាមួយដែលធ្វើឱ្យមានភាពមិនប្រក្រតីនោះគេហៅថាការចូលកាន់កាប់ដោយមានវិការៈ។ លើសពីនេះទៅទៀតនោះដើម្បីក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុបាន លុះត្រាតែភោគៈនោះត្រូវបានកាន់កាប់ដោយពិតប្រាកដ គ្មានហិង្សា ដឹងឮជាសាធារណៈ គ្មានការអាក់ខាន និងការកាន់កាប់នោះប្រកបដោយភាពសុចរិត។[7] មានន័យថាការចូលកាន់កាប់របស់ភោគីនៅលើដីភោគី ត្រូវតែជាការចូលកាន់កាប់ដោយមិនមាននូវលក្ខណៈផ្ទុយទៅនឹងបញ្ញត្តិរបស់ច្បាប់បើមិនដូច្នេះទេ ការកាន់កាប់នោះមានលក្ខណៈផ្ទុយទៅនឹងច្បាប់ហើយដីដែលជាភោគៈនោះអាចនឹងត្រូវបានដកហូតមកវិញនៅពេលណាមួយឬ មិនអាចធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិដីដែលជាភោគៈបាននោះឡើយ។ ការចូលកាន់កាប់ដីភោគៈត្រូវបំពេញ នូវលក្ខខណ្ឌចំនួនប៉ុន្មានយ៉ាងទើបការកាន់កាន់កាប់នោះមិនមានលក្ខណៈផ្ទុយទៅនឹងគោលការណ៍របស់ច្បាប់។ ដើម្បីយល់ឱ្យបានកាន់តែច្បាស់នោះយើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបកស្រាយពន្យល់ដូចខាងក្រោម ៖

១.១.កាន់កាប់ដោយពិតប្រាកដ

ការចូលទៅកាន់កាប់ដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃដីភោគៈនោះភោគីត្រូវតែកាន់កាប់ដីនោះដោយពិតប្រាកដ បានន័យថាមិនមែនកាន់កាប់តែមួយពេល ឬកាន់កាប់ម្តងម្កាលនោះឡើយគឺជាការកាន់កាប់ដែលមានបំណងយកមកមធ្វើជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួននៅពេលដែលបានបំពេញគ្រប់លក្ខខណ្ឌ នៃច្បាប់ដែលបានកំណត់ដើម្បីក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពិតប្រាកដនៅលើដីនោះ។ ដោយយោងទៅលើខ្លឹមសារនៃច្បាប់ភូមិបាលបានចែងថា ភោគីត្រូវកាន់កាប់អចលនវត្ថុដោយពិតប្រាកដ គឺថាភោគីទោះកាន់កាប់ដោយខ្លួនឯងក្តី ឱ្យអ្នកដទៃធ្វើឱ្យក្តីត្រូវកាន់កាប់ឱ្យឃើញថាការកាន់កាប់ដែលធ្វើនោះគឺធ្វើដោយសារសិទ្ធិណាមួយផ្សេងទៅវិញ។ ប្រសិនបើភោគីពិតប្រាកដមិនចេញមុខ នៅពីក្រោយភោគីមិនពិតប្រាកដ ភោគីនោះមិនអាចធ្វើការទាមទារប័ណ្ណភោគៈ[8] ដើម្បីធ្វើលទ្ធកម្មទៅជាកម្មសិទ្ធិករបាននោះឡើយ ភោគៈនោះនឹងត្រូវបានចាត់ទុកជាមោឃៈ។[9] ត្រង់ចំណុចនេះបានន័យថាច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជាបានចែងការពារទុកជាមុនអំពីការចូលកាន់កាប់ដីដោយបុគ្គលណាមួយ គឺចង់ធានាដល់ការកាន់កាប់មួយមាននូវភាពច្បាស់លាស់ពិតប្រាកដថាចង់យកដីនោះមកធ្វើកម្មសិទ្ធិនូវពេលដែលដល់រយៈពេលមួយដែលច្បាប់បានបើកសិទ្ធិឱ្យក្លាយទៅជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីនោះពេញលេញ។ ការចូលកាន់កាប់នោះជាការចូល

---

[6] មាត្រា៤៣ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[7] មាត្រា៣៨ កថាខណ្ឌទី១ ច្បាប់ភូមិបាល ២០០១

[8] ប័ណ្ណភោគៈ គឺជាប្រភេទប្លង់ទន់ ត្រូវបានហៅថាប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ

[9] មាត្រា៣៨ កថាខណ្ឌទី២ ច្បាប់ភូមិបាល ២០០១

កាន់កាប់ដោយជាក់ច្បាស់ថាចង់យកដីនោះមកធ្វើជាទ្រព្យរបស់ខ្លួន ដោយមិនមែនគ្រាន់តែការចូលកាន់កាប់ម្តងម្កាល ឬក៏ជាស្ថានភាពមួយគ្រាន់តែជាកម្មករយាមចម្ការឱ្យគេការកាន់កាន់ប្រភេទនេះមិនមែនជាការចូលកាន់កាប់ពិតប្រាកដនោះឡើយដូច្នេះហើយ បុគ្គលនោះមិនអាចក្លាយជាភោគៈនៅលើដីដែលជាភោគៈនោះបានទេដោយហេតុថាការចូលកាន់កាប់នោះមិនបានបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌការចូលកាន់កាប់ដោយពិតប្រាកដដើម្បីយកដីនោះធ្វើជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួននាពេលអនាគត។

១.២.គ្មានហិង្សា

ទោះបីជាការចូលកាន់កាប់ដីដែលជាកម្មវត្ថុ នៃដីភោគៈនោះដោយភាពពិតប្រាកដយ៉ាងណាក៏ដោយតែប្រសិនបើការចូលកាន់កាប់នោះជាការចូលកាន់កាប់ដោយមាន ការប្រើប្រាស់នូវហិង្សាក្នុងពេលដែលកំពុងកាន់កាប់ដីភោគៈនោះ ការចូលកាន់កាប់ប្រភេទនេះច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជារបស់យើងមិនទទួលស្គាល់នោះឡើយ។ ព្រោះថាការចូលកាន់កាប់ដីដែលជាដីភោគៈដោយមាន ការប្រើប្រាស់នូវហិង្សានេះគឺជាការចូលកាន់កាប់មួយដោយគ្មានសន្តិវិធី(មានការជំទាស់ពីតតិយជន)។ មានន័យថាជាការចូលកាន់កាប់ដោយមានការជំទាស់ពីបុគ្គលដទៃដែលធ្វើឱ្យការចូលកាន់កាប់នោះកើតឡើងមាននូវទំនាស់នានា។ ភោគីត្រូវកាន់កាប់អចលនវត្ថុដោយគ្មានហិង្សាគឺថា ភោគៈដែលបានមកដោយហិង្សាមិនទុកជាភោគៈត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ឡើយ។ ក៏ប៉ុន្តែបើកាលណាគេប្រើហិង្សាក្នុងពេលមានតតិយជនឥតសិទ្ធិសោះមកដណ្តើមនោះ ហិង្សានោះគ្មានឥទ្ធិពលអ្វីទៅភោគៈដែលគេបានដោយសន្តិភាពតាំងពីដើមមកនោះទេ។[10] ដោយផ្អែកទៅលើខ្លឹមសារនៃមាត្រាខាងលើនេះមានន័យថា ទោះបីជាមានការជំទាស់ពីសំណាក់តតិយជនក៏ដោយ ក៏ប៉ុន្តែប្រសិនបើការជំទាស់ពីតតិយជននោះបង្កើតជាហិង្សា(តតិយជនដែលជំទាស់នោះគ្មានសិទ្ធិលើដីដែលជាភោគៈនោះលឡើយ) តែការកើតឡើងនៃហិង្សានោះចេញពីគំនិតទុច្ចរិតរបស់តតិយជនភោគៈនោះនៅតែមានអត្ថិភាពដដែលទោះបីជាភោគីដែលកំពុងតែកាន់កាប់លើភោគៈនោះត្រូវបានជំទាស់តវ៉ាពីតតិយជនក៏ដោយ។ ភោគៈនឹងក្លាយជាមោឃៈប្រសិនបើភោគីដែលចូលកាប់ដីភោគៈនោះចូលកាន់កាប់ដោយប្រើប្រាស់នូវអំពើហិង្សា ឬក៏ចូលកាន់កាប់ដីភោគៈនោះមិនប្រកបដោយសន្តិវិធីក្នុងករណីនេះភោគីមិនអាចបន្តកាន់កាប់ដីដែលជាភោគៈនោះបានបន្តទៅទៀតនោះឡើយ។ ច្បាប់របស់យើងបានចែងលក្ខខណ្ឌទាក់ទងទៅនឹងការចូលកាកន់កាប់ដោយគ្មានហិង្សានេះឡើង គឺក្នុងទិសដៅដើម្បីការពារដល់អ្នកដែលបានចូលកាន់កាប់ដីភោគៈនោះដោយស្របច្បាប់ ឬបានចូលកាន់កាប់ដោយសុចរិត បន្ទាប់មកមានការជំទាស់តវ៉ាពីជនដែលមានគំនិតទុចរិតក្នុងករណីនេះច្បាប់របស់យើងបានគាំពារអ្នកដែលបានចូលកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធីគ្មានការប្រើប្រាស់នូវហិង្សា។

[10] មាត្រា៣៨ កថាខណ្ឌទី៣ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១

១.៣.ដឹងឮជាសាធារណៈ

ភោគៈគឺជាសិទ្ធិមួយដែលបុគ្គលម្នាក់មានសិទ្ធិនៅលើដីនោះ ហើយការកាន់កាប់ជាការកាន់កាប់ដោយភោគី។ ទោះជាការចូលកាន់កាប់ដីភោគៈនោះត្រូវបានចូលកាន់កាប់ដោយពិតប្រាកដ និងដោយគ្មានការប្រើប្រាស់នូវហិង្សា ឬជាការចូលកាន់កាប់ប្រកបដោយសន្តិវិធីក៏ដោយ ប្រសិនបើការចូលកាន់កាប់ដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃភោគៈនោះជាការចូលកាន់កាប់ដោយគ្មានការដឹងឮជាសាធារណៈទេនោះក៏ការចូលកាន់កាប់ដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃភោគៈនោះមិនត្រូវបានច្បាប់អនុញ្ញាត្តិនោះឡើយ មានន័យថាច្បាប់មិនទទួលស្គាល់ទៅលើសិទ្ធិបុគ្គលដែលបានចូលកាន់កាប់ដីដោយមិនមានការដឹងឮជាសាធារណៈនោះឡើយបុគ្គលនោះមិនអាចក្លាយជាភោគីស្របច្បាប់បាននោះទេដោយសារតែការចូលកាន់កាប់នោះមិនគ្រប់លក្ខខណ្ឌនៃច្បាប់ដែលមានចែង។ ភោគីត្រូវកាន់កាប់អចលនវត្ថុដោយដឹងឮជាសាធារណៈ គឺថាភោគីត្រូវកាន់កាប់ដោយឥតលាក់បិទបាំងអ្នកទាំងពួងដែលចង់តវ៉ាអំពីសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើវត្ថុនោះនឹងបានដឹងឮឃើញមិនខាន។[11]

ផ្អែកលើខ្លឹមសារនៃច្បាប់ខាងលើមានន័យថារាល់បុគ្គលទាំងឡាយណាដែលមានបំណងចង់ចូលកាន់កាប់ដីភោគៈត្រូវតែឱ្យមានការដឹងឮជាសាធារណៈ មិនមែនជាការចូលកាន់កាប់ដោយមានការលាក់បិទបាំងពីសំណាក់បុគ្គលដទៃទៀតនោះឡើយ។ ច្បាប់ភូមិបាលចែងត្រង់ចំណុចនេះក៏ដោយសារតែច្បាប់នេះមានបំណងការពារផលប្រយោជន៍ទៅលើបុគ្គលផ្សេងៗទៀតដែលមានផលប្រយោជន៍ពាក់ព័ន្ធទៅនឹងដីដែលជាភោគៈនោះ។ ព្រោះថាកាលណាមានការចូលកាន់កាប់ដីដែលជាភោគៈនោះដោយមានការលាក់បិទបាំងវាជាហេតុមួយដែលនាំឱ្យបុគ្គលផ្សេងទៀតដែលមានផលប្រយោជន៍ពាក់ព័ន្ធ ទៅនឹងដីនោះអាចធ្វើការតវ៉ាជំទាស់ទៅនឹងបុគ្គលដែល ចូលកាន់កាប់ដីដែលជាភោគៈនោះបានឡើយ ជាហេតុមួយដែលចម្បងដែលធ្វើឱ្យបុគ្គលដែលមានសិទ្ធិពាក់ព័ន្ធទៅនឹងដីនោះបាត់បង់នូវផលប្រយោជន៍របស់ខ្លួន យ៉ាងធំដែលការខាតបង់ទាំងអស់នោះគឺវាកើតចេញមកពីការចូលកាន់កាប់ដីភោគៈដោយមិនស្របតាមលក្ខខណ្ឌនៃច្បាប់របស់ភោគី មានន័យថាភោគីចូលកាន់កាប់ដីដែលជាភោគៈនោះដោយមានគំនិតលាក់បិទបាំងមិនចង់ ឱ្យបុគ្គលដទៃឯទៀតបានដឹងឮទាក់ទងទៅនឹងចូលកាន់កាប់របស់ខ្លួនទៅលើដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិភោគៈនោះ។

១.៤.គ្មានការអាក់ខាន

ការចូលកាន់កាប់ដីភោគៈត្រូវតែជាការចូលកាន់កាប់ដោយមានបំណង យកមកធ្វើជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនពិតប្រាកដ។ មានន័យថានៅពេលដែលភោគីបានកាន់កាប់ដីភោគៈនោះគ្រប់តាមលក្ខខណ្ឌនៃច្បាប់រួចអស់ហើយនោះភោគីដែលមានសិទ្ធិលើដីភោគៈនោះអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករទៅលើដីនោះដោយពេញទីនៅពេល

[11] មាត្រា៣៨ កថាខណ្ឌទី៤ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១

ដែលមានការចុះបញ្ជីដីធ្លីដែលមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ។ ហើយដើម្បីបញ្ជាក់អំពីការកាន់កាប់រហូតអាចក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិករលើដីដែលជាភោគៈនោះ ភោគីត្រូវតែធ្វើការកាន់កាប់ដីនោះដោយគ្មានការអាក់ខាន។ មានន័យថាការកាន់កាប់របស់ភោគីត្រូវតែជាការកាន់កាប់ជាប់លាប់ មិនមែនគ្រាន់តែជាការកាន់កាប់ម្តងម្កាលដែលមិនអាចសម្គាល់បានថាភោគីនោះពិតជាបានកាន់កាប់លើដីដែលជាភោគៈនោះពិតប្រាកដមែន ឬមួយក៏អត់នោះទេឡើយ។ ភោគីត្រូវកាន់កាប់អចលនវត្ថុដោយគ្មានការអាក់ខាន គឺថាភោគីត្រូវធ្វើនូវកិច្ចការផងទាំងពួងតាមធម្មតាជាប្រក្រតីក្នុងរយៈពេលចាំបាច់នៃការទាមទារលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ។[12] នៅត្រង់ចំណុចនេះច្បាប់ភូមិបាលចង់ធ្វើការសង្កត់ធ្ងន់ថាភោគីដែលមានសិទ្ធិលើដីដែលជាភោគៈនោះត្រូវតែចូលកាន់កាប់ដីដែលជាភោគៈនោះឱ្យបានជាប់លាប់ដោយគ្មានការអាក់ខានក្នុងរយៈពេលមួយច្បាស់លាស់ដើម្បី អាចធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិទៅលើដីដែលជាភោគៈនោះបាន។ ការកាន់កាប់លើដីភោគៈដោយភោគីនេះត្រូវតែធ្វើសកម្មភាពនានា ដូចជាការដាំដុះ ឬសាងសង់លំនៅដ្ឋាននៅលើដីនោះដើម្បីអាចសម្គាល់បានថាភោគីដែលបានកាន់កាប់ដីភោគៈ ពិតជាបានធ្វើការកាន់កាប់លើដីនោះជាប់លាប់យ៉ាងពិតប្រាកដមែន។ បានន័យថាភោគីដែលកាន់កាប់ដីភោគៈនោះមិនមែនជាអ្នកយាមដីចម្ការឱ្យគេ ឬក៏ជាអ្នកកាន់កាប់ដីជំនួសបុគ្គលដទៃនោះឡើយ ហើយការកាន់កាប់ប្រភេទនេះភោគីមិនអាចក្លាយទៅជាភោគីស្របទៅតាមច្បាប់ដែលបានកំណត់នោះឡើយ។ ផ្ទុយទៅវិញទោះបីការកាន់កាប់ដីដែលជាភោគៈនោះមានការអាក់ខានក៏ដោយ តែការអាក់ខាននៃការកាន់កាប់នោះមានរយៈពេលមួយជាកំណត់ដើម្បីឱ្យដីនោះមាននូវជីវៈជាតិឡើងវិញក្នុងទិសដៅដាំដុះឱ្យកាន់តែបានល្អភោគី នោះនៅតែមានសិទ្ធិក្នុងការធ្វើលទ្ធកម្មនៃដីភោគៈនោះបានដដែល។ ត្រង់ចំណុចនេះបានន័យថាការទុកដីទំនេរចោលក្នុងរយៈពេលមួយជាកំណត់នោះភោគីដែលបានកាន់កាប់លើដីភោគៈនោះគ្មានបំណងនឹងបោះបង់ដីនោះចោលនោះឡើយ។ ផ្អែកលើខ្លឹមសារនៃច្បាប់ភូមិបាលបានចែងថា ការអាក់ខានក្នុងរយៈពេលខ្លី ឬបោះបង់ទុកឱ្យនៅទំនេរដើម្បីឱ្យមានជីវជាតិឡើងវិញមិនមែនជាឧបសគ្គដល់លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិនោះទេ។[13]

១.៥.កាន់កាប់ដោយសុចរិត

ទោះបីជាភោគីបានបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌទាំងបួនដូចជា ការកាន់កាប់ដោយពិតប្រាកដ គ្មានហិង្សាឬដោយសន្តិវិធី ដឹងឮជាសាធារណៈ និងគ្មានការអាក់ខានខាងលើរួចហើយក៏ដោយ តែប្រសិនបើការចូលកាន់កាប់លើដីដែលជាភោគៈនោះមិនមាននូវភាពទៀងត្រង់ទេនោះភោគី មិនអាចធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើដីដែលជាភោគៈនោះបានឡើយ។ ត្រង់ចំណុចនេះមានន័យថាភោគីត្រូវតែចូលកាន់កាប់ដីដែលជាភោគៈនោះប្រកបទៅដោយភាពសុចរិត គ្មាននូវគំនិតទុច្ចរិតណាមួយនៅក្នុងរយៈពេលដែលខ្លួនកំពុងធ្វើការកាន់កាប់ដីដែលជាភោគៈ

[12] មាត្រា៣៨ កថាខណ្ឌទី៥ វាក្យខណ្ឌ១ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១

[13] មាត្រា៣៨ កថាខណ្ឌទី៥ វាក្យខណ្ឌ២ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១

នោះ។ ភោគីនៅពេលចូលកាន់កាប់ដីដែលជាភោគៈនោះត្រូវដឹងថាការចូលកាន់កាប់របស់ខ្លួននោះមិនមែនជាការចូលកាន់កាប់ដីរបស់អ្នកដទៃ ឬការចូលកាន់កាប់ដីនោះត្រូវតែជាការចូលកាន់កាប់ដីដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ មិនមែនជាការកាន់កាប់ដីដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋនោះឡើយ។ ដោយហេតុថាទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋមិនអាចក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃដីភោគៈបាននោះឡើយ។ តែប្រសិនបើបុគ្គលដែលបានចូលកាន់កាប់ដីភោគៈ ហើយបានដឹងយ៉ាងច្បាស់ថាដីដែលខ្លួនកំពុងតែកាន់កាប់នោះជាដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋបុគ្គលនោះមិនអាចក្លាយជាភោគីស្របច្បាប់ លើសពីនេះទៅទៀតនោះអាចប្រឈមមុខចំពោះមុខច្បាប់ថែមទៀតផង។

ភោគីត្រូវកាន់កាប់អចលនវត្ថុដោយសុចរិត គឺថាភោគីមិនដឹងពីសិទ្ធិជាយថាហេតុរបស់តតិយជនលើវត្ថុដែលខ្លួនកំពុងកាន់កាប់នោះសោះ។[14] ខ្លឹមសារនៃមាត្រានៃច្បាប់ភូមិបាលនេះចង់បញ្ជាក់ថាភោគីដែលចូលកាន់កាប់ដីភោគៈត្រូវតែជាជនដែលមាននូវសុចរិតភាព មានន័យថាភោគីនោះពិតជាមិនមានកំហុសក្នុងការមិនបានដឹងថាដីដែលខ្លួនកាន់កាប់នោះខ្លួនពុំមានសិទ្ធិសោះនោះឡើយ។ ក្នុងករណីដែលភោគីមិនមានកំហុសក្នុងការមិនបានដឹងអំពីសិទ្ធិកាន់កាប់របស់ខ្លួនទៅលើដីដែលជាភោគៈទេនោះ ភោគីនៅតែអាចកាន់កាប់ដីនោះដដែលហើយថែមទាំងអាចធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិទៅលើដីនោះបានថែមទៀតផង។ ជារួមមកនៅពេលដែលភោគីបានបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌទាំងប្រាំដែលច្បាប់បានតម្រូវហើយនោះ ការកាន់កាប់របស់ភោគីនោះនឹងមិនកើតមានឡើងនូវវិការៈនៃការចូលកាន់កាប់នោះឡើយ។ ភោគីនោះនឹងក្លាយទៅជាភោគីស្របតាមច្បាប់ ហើយអាចធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើដីនោះរហូតក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិករ ពេញលេញនៅពេលដែលមានការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធតាមរយៈការស្នើសុំរបស់ភោគីនោះ។ នៅពេលដែលភោគីបានបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌទាំងប្រាំខាងលើរួចរាល់ហើយអស់នោះភោគីនោះនឹងក្លាយទៅជាភោគីស្របច្បាប់ថាតើនៅក្នុងពេលដែលបុគ្គលម្នាក់មានឋានៈជាភោគីនៅលើដីដែលជាភោគៈនោះភោគីនោះមានសិទ្ធិធ្វើអ្វីខ្លះនៅលើដីភោគៈ ដើម្បីយល់ឱ្យបានកាន់តែច្បាស់ថែមទៅទៀតនោះនឹងធ្វើការសិក្សា កថាខណ្ឌទី២ ទាក់ទងទៅនឹងសិទ្ធិរបស់ភោគី។

កថាខណ្ឌទី២ សិទ្ធិរបស់ភោគី

ដោយការយល់ដឹងខុសៗគ្នាអំពីភោគៈ និងកម្មសិទ្ធិមានការខ្វែងគំនិតទាំងនេះមិនមានកើតមានឡើងតែទៅលើប្រជាពលរដ្ឋទូទៅប៉ុណ្ណោះទេ វាកើតមានផងដែររវាងអ្នកដែលមានតួនាទីអនុវត្ត និងផ្សព្វផ្សាយច្បាប់។ ការអនុវត្តជាក់ស្តែងធ្វើឱ្យមានការភាន់ច្រឡំទៅលើសញ្ញាណនៃភោគៈ និងកម្មសិទ្ធិនេះ។ ត្រូវតែចាំបាច់ធ្វើការបង្ហាញឱ្យបានច្បាស់លាស់ដើម្បីជៀសវាងការភាន់ច្រឡំទៅលើសញ្ញាណនៃសិទ្ធិទាំងពីរនេះ។ ភាពមិន

[14] មាត្រា៣៨ កថាខណ្ឌទី៦ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១

ច្បាស់លាស់ក៏បានកើតឡើងក្នុងការបែងចែកភោគៈអចលនវត្ថុ និងកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុឱ្យបានដាច់ស្រឡះពីគ្នា ដោយហេតុថាកម្មសិទ្ធិករត្រូវបាត់បង់សារជាតិនៃសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយការ មិនបានបង់ពន្ធដីធ្លីរបស់ខ្លួនក្នុងរយៈពេលប្រាំឆ្នាំជាប់គ្នាចំណែកឯភោគីត្រូវបាត់បង់ សិទ្ធិភណ្ឌិករបស់ខ្លួនដោយការបោះបង់ចោលដីធ្លីនោះក្នុងរយៈពេលបីឆ្នាំជាប់ៗគ្នា។ ដូច្នេះទាំងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ទាំងសិទ្ធិភោគៈគឺត្រូវស្ថិតក្នុងស្ថានភាពគតិយុត្តដូចគ្នា។ ប៉ុន្តែច្បាប់ភូមិបាលថ្មីដែលបានអនុម័តឆ្នាំ ២០០១ បានប្រគល់សុវត្ថិភាពគតិយុត្តជូនដល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនេះវិញដោយលុបបាត់ចោលនូវអាជ្ញាយុកាលផុតរលត់នៃសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដីធ្លី និង បានបញ្ចប់ការចូលកាន់កាប់បែបភោគៈលើអចលនវត្ថុ ចាប់ពីច្បាប់នេះចូលជាធរមាន។[15]

នៅពេលដែលភោគីដែលមានចូលកាន់កាប់លើដីដែលជាភោគៈស្របទៅតាមលក្ខខណ្ឌច្បាប់ដែលបានកំណត់រួចរាល់អស់ហើយភោគីនោះនឹងក្លាយទៅជាភោគីស្របច្បាប់។ ត្រង់ចំណុចនេះបានន័យថាកាលណាភោគីបានបំពេញនូវអ្វីដែលច្បាប់បានកំណត់រួចរាល់អស់ហើយនោះភោគី ដែលបានកាន់កាប់លើដីជាភោគៈនោះអាចធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើដីនោះបាននៅ ក្រោយពេលដែលគាត់បានកាន់កាប់ដីនោះគ្រប់រយៈពេលដែលច្បាប់បានកំណត់។ បុគ្គលទាំងឡាយដែលបានអាស្រ័យផលនៃភោគៈដោយសន្តិវិធីនិងមិនមានការជំទាស់ចាប់ពីប្រាំឆ្នាំយ៉ាងតិចគិតមកកាលបរិច្ឆេទនៃការប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់នេះ លើអចលនវត្ថុដែលមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ក្នុងការកាន់កាប់ជាឯកជន មានសិទ្ធិសុំបណ្ណកម្មសិទ្ធិស្ថាពរ។[16] ក្នុងន័យមាត្រាដែលបានលើកឡើងមកនេះមានន័យថាកាលណាភោគីបានបំពេញ នូវអ្វីដែលច្បាប់បានកំណត់រួចរាល់អស់ហើយនោះភោគីដែលធ្លាប់តែកាន់កាប់លើដីភោគៈ គាត់នឹងអាចក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិករពេញលេញទៅលើដីភោគៈនៅក្នុងថ្ងៃណាមួយតាមរយៈការស្នើសុំបណ្ណកម្មសិទ្ធិស្ថាពរពីសំណាក់ភោគីដែលកាន់កាប់លើដីភោគៈនោះ។ ជាចំណុចរួមទាក់ទងទៅនឹងសិទ្ធិរបស់ភោគី គឺភោគីដែលកាន់កាប់ដីភោគៈគាត់មានសិទ្ធិដូចជាកម្មសិទ្ធិករពេញលេញដែរគ្រាន់តែមានខុសប្លែកគ្នារវាងសិទ្ធិលើភោគៈ និងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិខុសគ្នាត្រង់ថាសិទ្ធិលើដីភោគៈច្បាប់មិនសូវគាំពារខ្លាំងដូចជាសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិនោះឡើយ បានន័យថាសិទ្ធិភោគៈនេះនឹងអាចមានការជំទាស់នៅក្នុងថ្ងៃណាមួយពីសំណាក់បុគ្គលដទៃ។ សិទ្ធិដែលភោគីមានទៅលើដីដែលជាភោគៈរបស់ខ្លួននោះរួមមាន សិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែងលើដីដែលជាភោគៈនោះ។[17] ដើម្បីឱ្យកាន់តែមានភាពច្បាស់លាស់ទៅលើសិទ្ធិដែលភោគីមាននៅលើដីដែលជាភោគៈ របស់ខ្លួននោះនឹងធ្វើសិក្សាពីសិទ្ធិនីមួយៗដែលភោគីមានដូចខាងក្រោមនេះ ៖

---

[15] ទ្រី ហ៊ិន, វិវាទដីធ្លីនៅកម្ពុជា ២០០១ ដល់ ២០០៩, និក្ខេបបទបណ្ឌិតនីតិសាស្ត្រនៃរាជបណ្ឌិតសភាកម្ពុជា, ទំព័រទី ៥៥ និង ៥៦ ចំណុច១.៤.៥

[16] មាត្រា៣០ កថាខណ្ឌទី១ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[17] បណ្ឌិត ហ៊ែល ចំរើន, សេចក្តីផ្តើមសិក្សាពីនីតិភូមិបាល, ទំព័រទី៧ កថាខណ្ឌទី១ ចំណុច ក

២.១.សិទ្ធិប្រើប្រាស់[18]

ក្នុងរយៈពេលដែលភោគីបានកាន់កាប់នៅលើដីភោគៈ របស់ខ្លួនដោយស្របទៅតាមលក្ខខណ្ឌច្បាប់ដែលបានកំណត់រួចរាល់អស់ហើយនោះភោគីនឹងទទួលបាននូវសិទ្ធិលើដីភោគៈនោះដូចទៅនឹងកម្មសិទ្ធិករដែរ។ មានន័យថាភោគីគាត់អាចមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ទៅលើដីនោះទៅតាមតម្រូវការរបស់ខ្លួន ក៏ប៉ុន្តែកុំឱ្យតែការប្រើប្រាស់នោះផ្ទុយទៅនឹងគោលការណ៍របស់ច្បាប់ ឬមួយយកដីនោះទៅប្រើប្រាស់ក្នុងបទណាមួយដែលច្បាប់បានហាមឃាត់ ហើយការប្រើប្រាស់នោះវាផ្ទុយទៅនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ សីលធម៌សង្គម ឬប្រពៃណីរបស់ជាតិ។ ការប្រើប្រាស់របស់ភោគីលើដីភោគៈនោះត្រូវតែជាការប្រើប្រាស់មួយដែលមិនបង្កឡើង នូវបទណាមួយដែលច្បាប់បានហាមឃាត់ ជាឧទាហរណ៍ យកដីនោះមប្រើដល់ការប្រព្រឹត្តនូវបទល្មើសណាមួយជាដើម មានន័យថាការប្រើប្រាស់របស់ភោគីនោះជាការប្រើប្រាស់ដីភោគៈនោះ ដើម្បីសាងសង់ជាលំនៅដ្ឋានដើម្បីបម្រើដល់ការរស់នៅរបស់គ្រួសារ ឬក៏ប្រើប្រាស់ដីនោះក្នុងទិសដៅកសិកម្មជាដើម។ ការប្រើប្រាស់ដែលបានលើកឡើងខាងលើនេះគឺជាការប្រើប្រាស់មួយដែលបម្រើដល់ជីវភាពរស់នៅជាប្រចាំថ្ងៃ របស់ភោគីដែលជាអ្នកកាន់កាប់លើដីភោគៈនោះ។ ក្នុងរយៈពេលដែលខ្លួនកំពុងកាន់កាប់ដីភោគៈនោះភោគីអាចប្រើប្រាស់ ដីនោះទៅតាមភាពចាប់បាច់រហូតដល់ពេលដែលខ្លួនអាចធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើដីភោគៈនោះ ដើម្បីក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិករពេញលេញនៅពេលដល់រយៈពេលមួយដែលច្បាប់បានកំណត។ សិទ្ធិប្រើប្រាស់នៅលើដីជាភោគៈរបស់ភោគីនេះក៏វាមិនមាននូវលក្ខណៈខុសប្លែកអ្វីពីសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករមាននោះឡើយ អ្វីដែលមាននូវភាពខុសប្លែកគ្នាបន្តិចរវាងសិទ្ធិដែលភោគី និងកម្មសិទ្ធិករមាននោះគឺការគាំពាររបស់ច្បាប់តែប៉ុណ្ណោះ។ ចំណែកឯសិទ្ធិក្នុងការប្រើប្រាស់វិញភោគីមានដូចទៅនឹងអ្វីដែលកម្មសិទ្ធិករមានដែរ។

២.២.សិទ្ធិអាស្រ័យផល[19]

ភោគីដែលបានកាន់កាប់លើដីភោគៈមិនមែនគ្រាន់តែ មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់លើដីនោះតែប៉ុណ្ណោះនោះទេ គឺភោគីនោះមានសិទ្ធិអាស្រ័យផលលើដីដែលជាភោគៈនោះបានផងដែរ។ មានន័យថាភោគីអាចធ្វើការអាស្រ័យផលលើដីនោះបានក្នុងករណីដែលការអាស្រ័យផលរបស់ខ្លួនលើដីភោគៈមិនផ្ទុយទៅនឹងបញ្ញត្តិរបស់ច្បាប់ ឬបង្កជាបទណាមួយដែលធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់សង្គមជាតិ ភោគីនោះអាចធ្វើការអាស្រ័យផលទៅតាមតម្រូវការចាំបាច់របស់ខ្លួនបានដើម្បីបម្រើដល់ជីវភាពរស់នៅ។ ក្នុងអំឡុងពេលដែលភោគីបានកាន់កាប់លើដីភោគៈរបស់

[18] ដោយ បណ្ឌិត ហ៊ែល ចំរើន, ទាក់ទងទៅនឹងលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ, កិច្ចសម្ភាស៍លោក សេង ឌីណា RF ,ថ្ងៃទី ១២ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០១០

[19] ដោយ បណ្ឌិត ហ៊ែល ចំរើន, ទាក់ទងទៅនឹងលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ, កិច្ចសម្ភាស៍លោក សេង ឌីណា RF ,ថ្ងៃទី ១២ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០១០

ខ្លួននោះ ភោគីអាចធ្វើការអាស្រ័យផលលើដីនោះបានទាំងផលស៊ីវិល និងផលធម្មជាតិតាមរយៈការប្រើប្រាស់របស់ខ្លួននៅលើដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃភោគៈកាន់កាប់ដោយភោគីនោះ។ ចំពោះការអាស្រ័យផលស៊ីវិលភោគីអាចយកដីនោះសាងសង់ជាសំណង់អគារ ឬលំនៅដ្ឋានដើម្បីជួលឱ្យបុគ្គលដទៃឬ ប្រកបកិច្ចការជំនួញនានាទៅតាមតម្រូវការចាំបាច់របស់ខ្លួន ហើយប្រាក់ដែលបានមកពីការជួល ឬកិច្ចការជំនួញនោះគេហៅថាផលស៊ីវិល។[20] ចំណែកការអាស្រ័យផលធម្មជាតិរបស់ភោគីនៅលើដីភោគៈវិញ មានន័យថាភោគីនោះអាចយកដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃភោគៈទៅដាំដុះជាដំណាំ ឬប្រកបកិច្ចការកសិកម្មនានានៅលើដីដែលជាភោគៈនោះ ហើយផលដែលកើតចេញពីដីនោះគេហៅថាផលធម្មជាតិ។ ក្នុងរយៈពេលដែលខ្លួនមិនទាន់ក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករពេញលេញនៅលើដីនោះនៅឡើយភោគីអាចប្រកបកិច្ចការងារផ្សេងៗ នៅលើដីនោះរហូតដល់ពេលដែលខ្លួនអាចធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើដីនោះបានតាមរយៈការស្នើសុំបណ្ណកម្មសិទ្ធិស្ថាពរ។[21] ទោះបីជាភោគីមានឋានៈត្រឹមតែជាអ្នកកាន់កាប់ដីភោគៈនោះបណ្ដោះអាសន្នក៏ដោយ ក៏ភោគីនោះមានសិទ្ធិអាស្រ័យផលដូចទៅនឹងកម្មសិទ្ធិករពេញលេញដែរ។ មានន័យថានៅក្នុងអំឡុងពេលដែលភោគីធ្វើការអាស្រ័យផលនោះ មិនអាចមានជនណាម្នាក់មកតវ៉ាជំទាស់បាននោះឡើយប្រសិនបើការកាន់កាប់របស់ភោគីនោះជាការកាន់កាប់ស្របទៅតាមលក្ខខណ្ឌរបស់ច្បាប់ដែលបានកំណត់ តែការកាន់កាប់ប្រភេទនេះមិនមានលក្ខណៈដាច់ខាតនោះឡើយ។ នៅក្នុងរយៈពេលដែលខ្លួនកំពុងតែធ្វើការកាន់កាប់លើដីភោគៈនោះភោគីមានសិទ្ធិយ៉ាងពេញទីដូចទៅនឹងកម្មសិទ្ធិករដែរ មានន័យថាភោគីមានសិទ្ធិអាស្រ័យផលលើដីភោគៈនោះទៅតាមស្ថានភាពចាំបាច់ដែលការអាស្រ័យផលនោះគឺក្នុងទិសដៅបម្រើដល់ជីវភាពជាប្រចាំថ្ងៃរបស់ភោគី។ លើសពីនេះទៅទៀតនោះទោះបីជាភោគីមានសិទ្ធិអាស្រ័យផលទៅលើដីនោះក៏ពិតមែនតែភោគីមិនអាចប្រើទំហំសិទ្ធិរបស់ខ្លួនមានបង្ក ជាបញ្ហានានាដោយសារការអាស្រ័យផលលើដីនោះឡើយ។ មានន័យថាការអាស្រ័យផលរបស់ភោគីត្រូវតែជាការអាស្រ័យផលស្របទៅតាមច្បាប់ជាការអាស្រ័យផលដែលមិនមានការធ្វើឱ្យខូចផលប្រយោជន៍របស់បុគ្គលដទៃទៀត។ ប្រសិនបើការអាស្រ័យផលរបស់ភោគីនោះមានលក្ខណៈផ្ទុយនឹងច្បាប់ភោគៈនោះអាចត្រូវបានដកហូត ឬភោគីអាចប្រឈមមុខចំពោះមុខច្បាប់។

២.៣.សិទ្ធិចាត់ចែង[22]

ទោះបីជាអ្នកកាន់កាប់ដីភោគៈមានឋានៈត្រឹមតែជា អ្នកកាន់កាប់ដែលមានភាពបណ្ដោះអាសន្នក៏ពិតមែនតែអ្នកកាន់កាប់នោះមានសិទ្ធិពេញទេដូចទៅនឹងកម្មសិទ្ធិករពេញលេញដែរ។ មានន័យថាភោគៈដែលបាន

[20] មាត្រា៣៩ វាយ្យខណ្ឌ២ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[21] មាត្រា៣០ កថាខណ្ឌ១ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១

[22] ដោយ បណ្ឌិត ហ៊ែល ចំរើន, ទាក់ទងទៅនឹងលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ, កិច្ចសម្ភាស៍លោក សេង ឌីណា RF ,ថ្ងៃទី ១២ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០១០

កាន់កាប់ដោយភោគីមានទាំងសិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងរួមទាំងសិទ្ធិចាត់ចែងលើដីដែលជាភោគៈនោះបានថែមទៀតផង។ នៅចំណុចខាងលើបានសិក្សារួចមកហើយអំពីសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យផលរបស់ភោគីលើដីភោគៈ។ បន្ទាប់ពីនេះនឹងធ្វើការសិក្សាអំពីសិទ្ធិចាត់ចែងរបស់ភោគីលើការកាន់កាប់ដីភោគៈរបស់ខ្លួន។ ក្នុងរយៈពេលដែលខ្លួនកំពុងតែកាន់កាប់ដីភោគៈភោគីអាចចាត់ចែងលើដីភោគៈនោះទៅតាមតម្រូវការចាំបាច់របស់ មានន័យថាដីភោគៈនោះអាចត្រូវបានក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ កិច្ចសន្យាជួល ឬបង្កើតទៅជាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅលើដីនោះបានថែមទៀតផង ហើយលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានតម្រូវលើការចាត់ចែងចំពោះដីភោគៈនោះកំឱ្យតែការចាត់ចែងរបស់ភោគីដែលមាន សិទ្ធិលើភោគៈនោះមានលក្ខខណ្ឌផ្ទុយទៅនឹងគោលការណ៍របស់ច្បាប់មានន័យថាការចាត់ចែងរបស់ភោគីនោះ ត្រូវតែជាការចាត់ចែងដែលមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវមិននាំឱ្យមានការប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិរបស់បុគ្គលដទៃ។

លើសពីនេះទៅទៀតនោះភោគីអាចយកដីភោគៈរបស់ខ្លួនយកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្មដើម្បីផ្ទេរទៅឱ្យសន្តតិជនរបស់ខ្លួននៅពេលដែលខ្លួនបានទទួលមរណភាពនៅមុនពេលដែលខ្លួនអាចស្នើរសុំបណ្ណកម្មសិទ្ធិស្ថាពរលើដីនោះបាន។ ត្រង់ចំណុចនេះមានន័យថាភោគីស្របច្បាប់អាចធ្វើការផ្ទេរដីដែលខ្លួនបានកាន់កាប់នោះបន្តទៅឱ្យសន្តតិជនរបស់ខ្លួនកាន់កាប់បន្តទៀតបានដើម្បីអាចក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិករពេញលេញលើដីភោគៈនោះ។ ក្នុងករណីដែលភោគីដំបូងបានកាន់កាប់លើដីភោគៈនោះបានរយៈពេល ២ឆ្នាំ ហើយភោគីនោះបានទទួលមរណភាពសន្តតិជនរបស់ភោគីនោះអាចធ្វើការកាន់កាប់បន្តលើដីភោគៈនោះបង្គ្រប់ឱ្យបាន៥ឆ្នាំដើម្បីអាចធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើដីនោះដើម្បីអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៃដីភោគៈនោះមានន័យថាសន្តតិជននោះត្រូវតែធ្វើការកាន់កាប់ដីភោគៈនោះឱ្យបានរយៈពេល២ឆ្នាំទៀតទើបអាចស្នើសុំបណ្ណកម្មសិទ្ធិស្ថាពរលើដីនោះបាន។ បញ្ហាសំខាន់នោះត្រង់ថាបើបុគ្គលដែលទទួលបានការផ្ទេរពីភោគីនោះទទួលបានឋានៈជាភោគីដដែលឬទទួលបានឋានៈលើដីភោគៈនោះបានលើសពីភោគីដែលបានកាន់កាប់ពីដំបូងមាន ? ទោះបីជាភោគីបានផ្ទេរដីភោគៈនោះឱ្យទៅបុគ្គលណាក៏ដោយបុគ្គលដែលទទួលបាននូវការផ្ទេរនោះមានឋានៈត្រឹមតែជាភោគីតែប៉ុណ្ណោះ។ មានន័យថាគាត់មិនអាចទទួលបានលើសពីអ្វីដែលភោគីដែលបានកាន់កាប់ពីមុនមាននោះឡើយ។ លុះត្រាតែការកាន់កាប់បន្តរបស់គាត់នោះគ្រប់រយៈពេល ឬគ្រប់លក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានកំណត់ទើបបុគ្គលនោះអាចធ្វើការស្នើរសុំបណ្ណកម្មសិទ្ធិស្ថាពរបាន។ នៅពេលដែលអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចេញបណ្ណកម្មសិទ្ធិស្ថាពរហើយនោះ ភោគីនោះនឹងក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិករពេញលេញលើដីភោគៈនោះ។

ផ្នែកទី២ អចលនវត្ថុក្នុងទំនាក់ទំនងសញ្ជាតិ

ចំពោះទំនាក់ទំនងរវាងអចលនវត្ថុទៅនឹងលក្ខខណ្ឌនៃសញ្ជាតិនេះត្រូវបានចែងយ៉ាងច្បាស់នៅក្នុងច្បាប់កំពូលរបស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។[23]មានន័យថានៅក្នុងរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ ១៩៩៣ បានធ្វើការចែងយ៉ាងលម្អិតទៅទាក់ទងទៅនឹងការមានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ដើម្បីយល់ឱ្យបានកាន់តែច្បាស់ទាក់ទងទៅនឹងលក្ខខណ្ឌសញ្ជាតិក្នុងការមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនឹងមានការបកស្រាយនៅក្នុងកថាខណ្ឌទី១ លទ្ធកម្មតាមរយៈសញ្ជាតិ។

កថាខណ្ឌទី១ លទ្ធកម្មតាមរយៈសញ្ជាតិ

លទ្ធកម្មតាមរយៈសញ្ជាតិ គឺជាយន្តការណ៍មួយដែលបើកសិទ្ធិឱ្យបុគ្គលដែលជាជនបរទេសទាំងឡាយណាដែលអាចបំពេញបាននូវលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានតម្រូវដើម្បីទទួលបាននូវសញ្ជាតិខ្មែរ ស្របទៅតាមបទប្បញ្ញត្តិរបស់ច្បាប់ដែលកំពុងនៅជាធរមាន។ ដោយយោងទៅលើខ្លឹមសារនៃមាត្រាដែលមានបញ្ញត្តិនៅក្នុងរដ្ឋធម្មនុញ្ញបានចែងយ៉ាងច្បាស់ថា ជនណាក៏ដោយទោះជាបុគ្គលក្តី ជាសមូហភាពក្តី មានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ។ មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទេទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី។[24] ដោយផ្អែកលើខ្លឹមសារនៃមាត្រានេះបានន័យថាមានតែរូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរតែប៉ុណ្ណោះទើបអាចក្លាយជាម្ចាស់សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលស្ថិតនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបាន។ ចំពោះជនបរទេសដែលមិនមែនជាពលរដ្ឋខ្មែរច្បាប់របស់ប្រទេសកម្ពុជាមិនបានបើកសិទ្ធិឱ្យបុគ្គលទាំងអស់នោះមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជានោះឡើយ។ តែក្នុងករណីដែលបុគ្គលជាជនបរទេសនោះត្រូវបានទទួលសញ្ជាតិខ្មែរបុគ្គលនោះនឹងមានសិទ្ធិពេញលេញទៅលើអចលនវត្ថុនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាដូចជាពលរដ្ឋទូទៅដែរ។ ហើយនៅពេលដែលទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរហើយនោះបុគ្គលដែលជាជនបរទេសមានសិទ្ធិទៅលើអចលនវត្ថុដូចពលរដ្ឋខ្មែរទូទៅឬក៏យ៉ាងណា?

១.១.លក្ខខណ្ឌដើម្បីធ្វើលទ្ធកម្មតាមរយៈសញ្ជាតិ

ចំពោះលក្ខខណ្ឌទាក់ទងទៅនឹងគោលការណ៍ទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរនេះត្រូវបានចែងយ៉ាងលម្អិតនៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីសញ្ជាតិឆ្នាំ ២០១៨។ នៅក្នុងច្បាប់នេះបានចែងយ៉ាងច្បាស់អំពីការទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរ ហើយដើម្បីទទួលបាននូវសញ្ជាតិខ្មែរនោះជនបរទេសត្រូវបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌ បែបណាទើបច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាទទួលស្គាល់ ហេតុដូច្នេះហើយបានជានៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីសញ្ជាតិបានចែងទាក់ទៅទៅនឹងលក្ខខណ្ឌដើម្បី

---

[23] មាត្រា ៤៤ កថាខណ្ឌទី១ វាក្យខណ្ឌទី២ រដ្ឋធម្មនុញ្ញ ១៩៩៣

[24] មាត្រា ៤៤ កថាខណ្ឌទី១ រដ្ឋធម្មនុញ្ញព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ១៩៩៣

ទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរមានចំនួនបួនប្រភេទសំខាន់ៗ ដែលនឹងត្រូវបានធ្វើការបកស្រាយនៅក្នុងចំណុចខាងក្រោមនេះ។[25]

១.១.១.កើតនៅក្នុងទឹកដីកម្ពុជា

តាមច្បាប់ស្តីពីសញ្ជាតិរបស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានចែងថា ត្រូវបានសញ្ជាតិខ្មែរទោះបីជាកើតនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។[26] កូនដែលកើតពីឪពុក និងម្តាយដែលជាជនបរទេសដែលកើតនឹងរស់នៅស្របច្បាប់ក្នុងព្រះរាជាចក្រកម្ពុជា។ កូនដែលកើតពីឪពុកម្តាយមិនស្គាល់ និងកូនទើបនឹងកើតដែលគេរើសបាននោះក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាត្រូវចាត់ទុកថាកើតនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

ដោយផ្អែកទៅលើខ្លឹមសារដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីសញ្ជាតិឆ្នាំ ២០១៨ បានទទួលស្គាល់កូនដែលកើតពីឪពុកម្តាយដែលមានសញ្ជាតិបរទេសតែជនទាំងនោះបានរស់នៅស្របច្បាប់ក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាច្បាប់បានបើកសិទ្ធិឱ្យទារកដែលទើបតែកើតនោះទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរតាមរយៈការដែលកូននោះបានកើតនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។[27] លើសពីនេះទៅទៀតនោះបើទារកដែលទើបតែនឹងកើតហើយត្រូវបានបុគ្គលណាម្នាក់រើសបាននៅក្នុងទឹកដីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបើទោះបីជាទារកនោះកើតពីឪពុកម្តាយជាជនបរទេសក៏ដោយក៏ទារកនោះទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរផងដែរ។[28] ការទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរនេះមិនមែនត្រឹមតែទទួលបានតាមរយៈគោលការណ៍កំណើតតែប៉ុណ្ណោះទេតែក៏ទទួលបានតាមរយៈការបង្កើតនូវរបបសុំកូនពេញលេញផងដែរ។[29] តើរបបសុំកូនពេញលេញអាចធ្វើឱ្យទទួលបានសញ្ជាតិតាមរបៀបណានោះនឹងធ្វើការបកស្រាយនូវក្នុងចំណុចបន្ទាប់។

១.១.២.សុំកូនពេញលេញ

ការទទួលបាននូវសញ្ជាតិខ្មែរមិនមែនត្រឹមតែទទួលបានតាមរយៈការកើតនៅក្នុងទឹកដីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជានោះឡើយ។ ផ្ទុយទៅវិញការបង្កើតឡើងនូវរបបសុំកូនពេញលេញក៏អាចធ្វើឱ្យបុគ្គលដែលមិនមានសញ្ជាតិខ្មែរអាចទទួលបាននូវសញ្ជាតិខ្មែរផងដែរ។ ដោយយោងទៅលើបញ្ញត្តិដែលមាននៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីសញ្ជាតិបានចែងថា កូនជនបរទេសដែលត្រូវបានសុំជាកូនសុំពេញលេញដោយសហព័ទ្ធពលរដ្ឋខ្មែរ ត្រូវទទួល

[25] មាត្រា ២ ច្បាប់ស្តីពីសញ្ជាតិ ២០១៨

[26] មាត្រា ៩ កថាខណ្ឌទី២ ច្បាប់ស្តីពិសញ្ជាតិ ២០១៨

[27] មាត្រា ៩ កថាខណ្ឌទី២ ចំណុចទី១ ច្បាប់ស្តីពីសញ្ជាតិ ២០១៨

[28] មាត្រា ៩ កថាខណ្ឌទី២ ចំណុចទី២ ច្បាប់ស្តីពីសញ្ជាតិ ២០១៨

[29] មាត្រា ២ ចំណុចទី ៣ ច្បាប់ស្តីពីសញ្ជាតិ

បានសញ្ជាតិខ្មែរ នៅពេលដែលសុំកូនពេញលេញត្រូវបានបង្កើតឡើងស្របតាមច្បាប់ជាធរមាន។[30] មានន័យថា នៅពេលដែលសហព័ទ្ធដែលជាពលរដ្ឋខ្មែរបានបង្កើតនូវបបសុំកូនពេញលេញជាមួយនឹងអនីតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសនោះនៅពេលដែលសុំកូននោះបានបំពេញ នូវលក្ខខណ្ឌនានាដែលច្បាប់បានតម្រូវអនីតិជនដែលជាជនបរទេសនោះនឹងទទួលបាននូវសញ្ជាតិខ្មែរតាមរយៈរបបសុំកូនពេញលេញនេះឯង។ លើសពីនេះទៅទៀតនោះការបង្កើតសុំកូនពេញលេញត្រូវតែមានសេចក្តីសម្រេចដែលចេញដោយស្ថាប័នតុលាការបើមិនដូច្នេះទេសុំកូននោះនឹងមិនមាននូវអានុភាពនោះឡើយ។[31] បានន័យថាកូនដែលត្រូវបានសុំនោះត្រូវតែផ្តាច់នូវចំណងញាតិពីឪពុកម្តាយបង្កើតដើម្បីកសាងនូវជីវិតមួយថ្មីជាមួយឪពុកម្តាយសុំ។ ក្រោយពេលដែលអនីតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសបានបង្កើតនូវសុំកូនជាមួយឪពុកម្តាយសុំដែលជាពលរដ្ឋខ្មែរបានចប់សព្វគ្រប់ហើយនោះកូនសុំនោះនឹងត្រូវបានទទួលសញ្ជាតិខ្មែរ។[32]

ទោះបីជាសញ្ជាតិខ្មែរអាចទទួលបានតាមរយៈការបង្កើតសុំកូនពេញក៏ដោយក៏ការទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរអាចទួលបានតាមរយៈចំណងអាពាហ៍ពិពាហ៍ផងដែរ។ ដើម្បីយល់ឱ្យបានកាន់តែច្បាស់ថែមទៅទៀតនោះចំណុចនេះនឹងត្រូវបានបកស្រាយនៅក្នុងចំណុច ១.១.៣.តាមរយៈការរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍។

១.១.៣.តាមរយៈចំណងអាពាហ៍ពិពាហ៍

ទាក់ទងទៅនឹងការរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍នេះទៀតសោត ច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានបើកសិទ្ធិយ៉ាងទូលំទូលាយឱ្យមានសិទ្ធិជ្រើសរើសនូវគូស្រករណាមួយដែលខ្លួនពេញចិត្តទោះបីជាមានសញ្ជាតិផ្សេងគ្នាក៏ដោយ។ ដោយយោងទៅលើខ្លឹមសារនៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានបញ្ញត្តិថា បុរសនិងស្ត្រីមានសិទ្ធិស្មើគ្នាក្នុងគ្រប់វិស័យទាំងអស់ ជាពិសេសក្នុងអាពាហ៍ពិពាហ៍និងគ្រួសារ។[33] នៅត្រង់ចំណុចនេះបានន័យថាទោះបីជាបុរសក៏ដោយ ស្ត្រីក៏ដោយគឺមានសិទ្ធិស្មើគ្នាទាំងអស់ក្នុងការជ្រើសរើសបុគ្គលណាម្នាក់ដើម្បីមករួមរស់នៅជាមួយខ្លួនទោះបីជាដៃគូរបស់ខ្លួននោះមានសញ្ជាតិផ្សេងគ្នា ឬមានជំនឿ សាសនា លើសពីនេះទៅទៀតនោះក៏គ្មានការប្រកាន់ពូជសាសន៍។

ផ្អែកទៅលើខ្លឹមសារនៃច្បាប់បានចែងថា បុរសឬស្ត្រីដែលយកប្តី ឬប្រពន្ធពលរដ្ឋខ្មែរដោយបានរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍អាចទាមទារសញ្ជាតិខ្មែរបាន លុះណាតែស្ត្រី ឬបុរសនោះបានរស់នៅជាមួយគ្នារយៈពេលបីឆ្នាំក្រោយចុះបញ្ជីអាពាហ៍ពិពាហ៍ និងបានស្នាក់នៅយ៉ាងហោចដប់ពីរខែពេញលេញក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុ

[30] មាត្រា ១០ ច្បាប់ស្តីពិសញ្ជាតិ ២០១៨

[31] មាត្រា ១០០៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ២០០៧

[32] មាត្រា ១០ ច្បាប់ស្តីពីសញ្ជាតិ២០១៨

[33] មាត្រា ៤៥ កថាខណ្ឌទី ៣ រដ្ឋធម្មនុញ្ញព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ១៩៩៣

ជា។[34] នៅពេលដែលជនបរទេសបានបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌដែលកំណត់ដោយច្បាប់បានចប់សព្វគ្រប់ហើយនោះ បុគ្គលនោះនឹងទទួលបាននូវសញ្ជាតិខ្មែរតាមរយៈការរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍ជាមួយបុរស ឬស្ត្រីដែលជាពលរដ្ឋខ្មែរ។ ហើយសិទ្ធិទាក់ទងទៅនឹងការកាន់កាប់ដីធ្លីរបស់បុគ្គលនោះក៏មានសិទ្ធិទូលំទូលាយដូចជាពលរដ្ឋទូទៅផងដែរ។

ទោះបីជាការទទួលបានសញ្ជាតិអាចទទួលបានតាមរយៈលក្ខខណ្ឌតាំងបីខាងលើដែលបានបកស្រាយរួចមកហើយក៏ពិតមែនតែនៅសល់លក្ខខណ្ឌមួយទៀតដែលជនបរទេសអាចទទួលបាននូវសញ្ជាតិខ្មែរផងដែរនោះគឺ តាមរយៈសញ្ជាតិតូបនីយកម្ម។ ដើម្បីយល់ឱ្យកាន់តែច្បាស់នោះចំណុចនេះនឹងត្រូវបានបកស្រាយដូចខាងក្រោម៖

១.១.៤.សញ្ជាតូបនីយកម្ម

ជនបរទេសអាចសុំចូលសញ្ជាតិខ្មែរបានតាមរយៈសញ្ជាតូបនីយកម្ម។ សញ្ជាតូបនីយកម្មមិនមែនជាសិទ្ធិរបស់អ្នកស្នើសុំនោះឡើយ គឺជាការអនុគ្រោះរបស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាតែប៉ុណ្ណោះ។ ទោះក្នុងករណីណាក៏ដោយ ពាក្យសុំនោះត្រូវបានបដិសេដដោយឆន្ទានុសិទ្ធិ។[35] មានន័យថាជនបរទេសនោះមិនអាចស្នើសុំសញ្ជាតិតូបនីយកម្មបាននោះឡើយលើកលែងតែក្នុងរណី ដែលជនបរទេសនោះបានជួយដល់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជានៅពេលនោះរាជរដ្ឋាភិបាលនឹងអាចពិចារណាក្នុងការផ្តល់សញ្ជាតិតាមរយៈសញ្ជាតូបនីយកម្មទៅដល់ជនបរទេសនោះ។

១.២.សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុក្រោយទទួលបានសញ្ជាតិ

ជនបរទេសមិនអាចទទួលបាន ឬកាន់កាប់នូវសិទ្ធិមួយចំនួនដែលត្រូវបានកំណត់នោះឡើយ ក្នុងករណីដែលមានបញ្ញត្តិផ្សេងនៅក្នុងច្បាប់ជាតិ ឬសន្ធិសញ្ញា ឬអនុសញ្ញាអន្តរជាតិ។[36] ជាគោលការណ៍ដែលមានចែងនៅក្នុងរដ្ឋធម្មនុញ្ញ បានបញ្ញត្តិថាមានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទេទើបមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។[37] បានន័យថាបើបុគ្គលណាម្នាក់មិនមែនជាពលរដ្ឋខ្មែរទេនោះ បុគ្គលនោះមិនអាចកាន់កាប់ដីធ្លីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាដោយផ្ទាល់បានឡើយ។ តែផ្ទុយទៅវិញប្រសិនបើជនបរទេសអាចមានឱ-

[34] មាត្រា ១១ កថាខណ្ឌទី១ ច្បាប់ស្តីបិសញ្ជាតិ ២០១៨
[35] មាត្រា ១៨ កថាខណ្ឌទី១ និងទី២ នៃច្បាប់ស្តីពីសញ្ជាតិ ២០១៨
[36] មាត្រា ៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ២០០៧
[37] មាត្រា ៤៤ កាថាខណ្ឌទី១ វាក្យខណ្ឌទី២ រដ្ឋធម្មនុញ្ញព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ១៩៩៣

កាសទទួលបាននូវសញ្ញាតិខ្មែរជនបរទេសនោះនឹងអាចទទួលបាននូវអត្ថប្រយោជន៍ជាច្រើនលើវិស័យអចលនវត្ថុក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

ក្រោយពេលដែលជនបរទេសទទួលបាននូវសញ្ជាតិខ្មែរតាមរយៈ វិធីណាមួយដូចដែលបានលើកឡើងខាងលើនេះ ជនបរទេសនោះនឹងត្រូវបានទទួលស្គាល់ថាជាពលរដ្ឋខ្មែរដែលមានសិទ្ធិ និងកណើកិច្ចដូចពលរដ្ឋខ្មែរទូទៅដែរ។ នៅពេលដែលជនបរទេសណាម្នាក់ទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរហើយនោះជននោះនឹងទទួលបានសិទ្ធិជាច្រើនក្នុងការធ្វើសកម្មភាពលើអចលនវត្ថុដែលស្ថិតនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា៖

- មានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយផ្ទាល់មានន័យថាជននោះមានទាំងសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែង។[38]
- ចុះកិច្ចសន្យានានាទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុដូចជា កិច្ចសន្យាលក់ទិញ កិច្ចសន្យាជួល និងការយកអចលនវត្ថុទៅធ្វើការវិនិយោគជាដើម។ល។[39]
- អាចទទួលសន្តតិកម្មជាអចលនវត្ថុបានដោយមិនចាំបាច់ធ្វើការចាត់ចែងអចលនវត្ថុនោះទៅជាសាច់ប្រាក់នោះឡើយ។

កថាខណ្ឌទី២ លទ្ធកម្មតាមរយៈភាគហ៊ុន

ការធ្វើលទ្ធកម្មលើអចលនវត្ថុនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាមិនមែនគ្រាន់តែអាចអាចធ្វើលទ្ធកម្មតាមរយៈការចូលសញ្ជាតិនោះឡើយផ្ទុយទៅវិញការដាក់ភាគហ៊ុនតាមចំនួនដែលច្បាប់បានកំណត់ម្ចាស់ភាគហ៊ុននោះក៏អាចធ្វើលទ្ធកម្មលើអចលនវត្ថុនោះបានដែរ។

២.១.ចំនួនភាគហ៊ុនដែលអាចកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុ

តាមរយច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគមិនបានបើកសិទ្ធិពេញលេញទៅឱ្យវិនិយោគទុនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជានោះឡើយ។[40] មានន័យថាជនបរទេសដែលបានបោះទុនមកវិនិយោគនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាមិនអាចមាន សិទ្ធិពេញលេញទៅលើអចលនវត្ថុនោះឡើយ។ ដោយឡែកនៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្មវិញបាន បញ្ញត្តិយ៉ាងច្បាស់ថាក្រុមហ៊ុនមួយដែលបង្កើតឡើងអាចទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរលុះត្រាតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលកាន់អត្ថប្រយោជន៍នៅក្នុងក្រុមហ៊ុនចាប់ពី ៥១% ហើយត្រូវមានសញ្ជាតិខ្មែរ និងមានទីស្នាក់ការចុះបញ្ជីស្ថិតនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។[41]មានន័យថាទោះបីជាភាគហ៊ុនក្នុងចំនួនប៉ុណ្ណាក៏ដោយឱ្យតែអ្នកកាន់កាប់ភាគហ៊ុននោះជាជនបរទេសគាត់មាន

[38] មាត្រា ១៣៨ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ២០០៧

[39] មានសិទ្ធិចុះកិច្ចសន្យានានទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុដោយផ្អែកតាមបញ្ញត្តិ គន្ថីទី៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ២០០៧

[40] មាត្រា ១៦ ចំណុចទី ១៦.៣ ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគ ១៩៩៧

[41] មាត្រា ១៣ ច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម

ត្រឹមតែសិទ្ធិជួលលើអចលនវត្ថុនោះតែប៉ុណ្ណោះ ចំពោះការធ្វើលទ្ធកម្មតាមរយៈកិច្ចសន្យាទិញលក់គឺមិនអាចអនុវត្តបាននោះឡើយ។[42]

២.២.សិទ្ធិរបស់ម្ចាស់ភាគហ៊ុនលើអចលនវត្ថុ

ដោយយោងតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម ម្ចាស់ភាគហ៊ុនដែលអាចមានដើមទុនរបស់ខ្លួនជាចលនវត្ថុហើយអាចកាន់កាប់ដោយផ្ទាល់បាននោះគឺ មានតែម្ចាស់ភាគហ៊ុនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរតែប៉ុណ្ណោះ។ ចំពោះម្ចាស់ភាគហ៊ុនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសមិនអាចយកអចលនវត្ថុមកធ្វើជាភាគហ៊ុនបាននោះឡើយពីព្រោះថារដ្ឋធម្មនុញ្ញបានបិទសិទ្ធិមិនឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជានោះឡើយ។[43] ផ្ទុយទៅវិញនៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគឆ្នាំ ១៩៩៧ បានបើកសិទ្ធិឱ្យអ្នកវិនិយោគដែលមានសញ្ជាតិបរទេសអាចធ្វើលទ្ធកម្មលើអចលនវត្ថុ ក្នុងប្រទេសកម្ពុជាត្រឹមកម្រិតនៃសិទ្ធិជួលតែប៉ុណ្ណោះ។ រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលសញ្ជាតិបរទេសត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យជួលដីធ្លីក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានឱ្យតែកិច្ចសន្យាជួលនេះធ្វើតាមរូបមន្តយថាភូត និងមានបញ្ជាក់លក្ខខណ្ឌពីការជួលការព្រមព្រៀងជាឯកច្ឆ័ន្ទចំពោះថ្លៃឈ្នួលនៅលើទីផ្សារមួយ និងមានកំណត់រយៈពេលច្បាស់លាស់។[44] ផ្អែកតាមន័យនៃមាត្រាដែលបានលើកឡើងខាងលើនេះរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិបរទេសនោះមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលទៅលើអចលនវត្ថុដែលខ្លួនបានជួលនោះ ស្របទៅតាមអ្វីដែលមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាដែលខ្លួនបានព្រមព្រៀង។

បន្ទាប់ពីបានបកស្រាយកថាខណ្ឌទី ២ រួចមក ជាកិច្ចបន្ទាប់កថាខណ្ឌទី ៣ នឹងលើកឡើងអំពីការធ្វើលទ្ធកម្មលើអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយជាបរទេស។ តើការធ្វើលទ្ធកម្មនោះនឹងប្រព្រឹត្តទៅដោយរបៀបណានឹងធ្វើការបកស្រាយពន្យល់ដូចខាងក្រោម៖

កថាខណ្ឌទី៣ លទ្ធកម្មលើអគារសហកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេស

ដោយផ្អែកទៅលើការធ្វើលទ្ធកម្មលើអចលនវត្ថុជនបរទេសមិនត្រឹមតែអាចធ្វើលទ្ធកម្មតាមរយៈការចូលរួមភាគហ៊ុននៅក្នុងកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្មដើម្បីអាចក្លាយជាម្ចាស់សិទ្ធិលើការគ្រប់គ្រងទៅលើអចលនវត្ថុនោះឡើយ។ ទោះបីជាក្នុងលក្ខខណ្ឌដែលថាជនបរទេសនោះមិនមាននូវសញ្ជាតិខ្មែរក៏ដោយក៏ជនបរទេសនោះ

[42] មាត្រា ១៧ ចំណុចទី ១៧.២ ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគ ១៩៩៧

[43] មាត្រា ៤៤ កថាខណ្ឌទី១ វាក្យខណ្ឌទី២ រដ្ឋធម្មនុញ្ញព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ១៩៩៣

[44] មាត្រា ១៧ ចំណុចទី ១៧.៣ ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគ ១៩៩៧

អាចធ្វើលទ្ធកម្មលើអចលនវត្ថុមួយចំនួនដែលច្បាប់របស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានបើកសិទ្ធិឱ្យ។ តើជនបរទេសនោះមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចអ្វីខ្លះនៅពេលដែលខ្លួនបានក្លាយជាម្ចាស់លើអចលនវត្ថុនោះដូចពលរដ្ឋខ្មែរទូទៅដែរឬទេ ?ដើម្បីសិក្សាស្វែងយល់ឱ្យបានកាន់តែច្បាស់នោះនឹងធ្វើការបកស្រាយជាបន្តបន្ទាប់ដូចខាងក្រោមនេះ។

៣.១.លទ្ធកម្មចាប់ពីជាន់ទីមួយឡើងទៅ

ជនបរទេសដែលមិនមានសញ្ជាតិខ្មែរអាចធ្វើលទ្ធកម្មលើអចលនវត្ថុក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានតាមរយៈការធ្វើលទ្ធកកម្មលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ បើទោះបីជាច្បាប់បានបើកសិទ្ធិឱ្យជនបរទេសអាចមានសិទ្ធិក្នុងការធ្វើលទ្ធកម្មចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិក៏ពិតមែនតែមិនមែនមានន័យថាច្បាប់បានបើកសិទ្ធិឱ្យមានលក្ខណៈទូលំទូលាយដូចជាពលរដ្ឋខ្មែរទូទៅនោះឡើយ។ ដោយយោងទៅលើបញ្ញត្តិដែលមាននៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសបានចែងថា ជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិចាប់ពីជាន់ទីមួយឡើងទៅ ជាន់ផ្ទាល់ដីនិងជាន់ក្រោមដីមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឡើយ។[45] ដោយយោងទៅលើអត្ថន័យនៃមាត្រាដែលបានលើកឡើងមកនេះបានន័យថាជនបរទេសមានសិទ្ធិធ្វើលទ្ធកម្ម ឬអាចក្លាយជាម្ចាស់សិទ្ធិលើអគារសហកម្មសិទ្ធិបានគឺគិតចាប់ពីជាន់ទីមួយឡើងទៅ។

ផ្ទុយទៅវិញចំពោះជាន់ផ្ទាល់ដី និងជាន់ក្រោមដីនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជនបរទេសមិនអាចក្លាយជាម្ចាស់សិទ្ធិបាននោះឡើយ។ ក្នុងករណីដែលជនបរទេសបានធ្វើលទ្ធកម្មនៃចំណែកអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅជាន់ផ្ទាល់ដី ឬជាន់ក្រោមដីនោះវានឹងនាំឱ្យការធ្វើលទ្ធកម្មរបស់ជនបរទេសនោះមានលក្ខណៈផ្ទុយទៅនឹងបញ្ញត្តិដែលមាននៅក្នុងច្បាប់។ បានន័យថាប្រសិនបើជនបរទេសនោះនៅតែមានៈចង់ធ្វើលទ្ធកម្មចំណែកដែលខ្លួនបានធ្វើលទ្ធកម្មនោះនឹងត្រូវបានដកហូត ឬមិនអាចទទួលបានការចុះបញ្ជីទទួលស្គាល់ពីសំណាក់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួននោះបានឡើយ។

៣.២.សិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករបរទេស

តាមគោលការណ៍នៃនីតិអន្តរជាតិគេបានកម្រិតនូវការកាន់កាប់សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់ជនបរទេសដើម្បីធានានូវអធិបតេយ្យភាពរបស់ប្រទេសនីមួយៗហើយគោលការណ៍នេះក៏ត្រូវបានអនុវត្តនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាផងដែរ។[46] ជាក់ស្តែងនៅក្នុងខ្លឹមសារនៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាក៏បានបញ្ញត្តិអំពីជនដែលអាចធ្វើ

---

[45] មាត្រា ៦ កថាខណ្ឌទី១ ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស

[46] មេធាវី វង្ស សម្បត្តិ, អគារសហកម្មសិទ្ធិ, ព្រឹត្តិបត្រលេខ២០ គណៈមេធាវីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, ចុះខែ មករា-មីនា ឆ្នាំ២០១៩ ទំព័រទី៣០

លទ្ធកម្មលើអចលនវត្ថុនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាផងដែរ។[47] មានន័យថាដើម្បីក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាបានលុះត្រាតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលនោះមានសញ្ជាតិខ្មែរ។ នេះបានបង្ហាញឱ្យឃើញពីកម្រិតនៃសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសទៅលើដីធ្លីនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប៉ុន្តែមិនបានកម្រិតសិទ្ធិលើអគារនោះឡើយ ហើយក៏មិនមានន័យថាជនបរទេសអាចកាន់កាប់សិទ្ធិលើអគារនៅជាន់ផ្ទាល់ដីនោះដែរ ដើម្បីជៀសវាងការកាន់កាប់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី គឺត្រូវកំណត់អំពីជាន់ដែលជនបរទេសអាចមានសិទ្ធិធ្វើលទ្ធកម្មបាន។

ជនបរទេសសំដៅដល់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលបរទេសដែលមិនមាននូវសញ្ជាតិខ្មែរទោះបីជាជននោះមានសញ្ជាតិ ជំនឿ សាសនា ឬមានដើមកំណើតពីពូជសាសន៍ណាមួយក៏ដោយ ដោយគ្មានការរើសអើង។[48] ក្រោយពេលដែលមានការធ្វើលទ្ធកម្មលើអគារសហកម្មសិទ្ធិពីសំណាក់ជនបរទេសស្របតាមគោលការណ៍របស់ច្បាប់ដែលបានកំណត់រួចរាល់អស់ហើយនោះវានឹងនាំឱ្យជនបរទេសនោះទទួលបាននូវសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនដែលបានគ្រប់គ្រងនោះ។[49] លើសពីនេះទៅទៀតនោះជនបរទេសដែលមានចំណែកលើអគារសហកម្មសិទ្ធិមិនត្រឹមតែមានសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនតែប៉ុណ្ណោះនោះទេតែក៏មានសិទ្ធិលើចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិផងដែរ។[50] ចំពោះចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានកម្រិតនូវសិទ្ធិមួយចំនួន មានន័យថាច្បាប់មិនបានបើកសិទ្ធិឱ្យបានទូលំទូលាយដល់ជនបរទេសដូចទៅនឹងពលរដ្ឋខ្មែរនោះឡើយ។

សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស[51] នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗក៏នឹងទទួលបាននូវសិទ្ធិសំខាន់ៗ ដូចគ្នាទៅនឹងសហកម្មសិទ្ធិករដែលជាពលរដ្ឋខ្មែរដែរ គឺសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ និងនៃលើការគ្រប់គ្រងអគារនោះ។ ច្បាប់ក៏បានកំណត់វិសាលភាពចំពោះសិទ្ធិដែលពួកគេ នឹងទទួលបានព្រមទាំងបានកម្រិតនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិករជាជនបរទេសនេះផងដែរ។ កាលណានិយាយដល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសលើអចលនវត្ថុនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាប្រាកដជានឹងថាតើជនបរទេសមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវដូចគ្នា ឬក៏ខុសគ្នាពីសហកម្មសិទ្ធិករដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ ហើយការកម្រិតសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសនៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធិមានដើម្បីយល់ឱ្យបានកាន់តែច្បាស់ទាក់ទងទៅនឹងសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសមានទៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះនឹងធ្វើការបកស្រាយពន្យល់នូវក្នុងចំណុចខាងក្រោម៖

[47] មាត្រា ៤៤ កថាខណ្ឌទី១ វាក្យខណ្ឌទី២ រដ្ឋធម្មនុញ្ញព្រះរាជាចក្រកម្ពុជា ១៩៩៣

[48] មាត្រា ៤ ចំណុចទី១ ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស

[49] មាត្រា ១២ ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស

[50] មាត្រា ១៥ កថាខណ្ឌទី ២ ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស

[51] មាត្រា ៤ ចំណុចទី៧ ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស

៣.២.១.សិទ្ធិលើចំណែកឯកជន

ទោះបីជាម្ចាស់នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះគឺ ជាជនបរទេសក៏ដោយតែការកាន់កាប់លើចំណែកឯកជនរបស់កម្មសិទ្ធិករបរទេសនោះគឺមានលក្ខណៈដូចគ្នាទៅនឹងសិទ្ធិដែលសហកម្មសិទ្ធិករមានសញ្ជាតិខ្មែរមានដែរ។ មានន័យថាសហកម្មសិទ្ធិករដែលជាជនបរទេសនោះមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនៅលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន។[52] មានន័យថាចំណែកឯកជនរបស់ជនបរទេសដែលបានកាន់កាប់លើអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះគឺ មិនអាចមានជនណាម្នាក់ចូលទៅរាំងស្ទះដល់ដំណើរការនៃការកាន់កាប់អាគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលជារបស់សហកម្មសិទ្ធិករដែលជាជនបរទេសនោះបានឡើយ។ ហើយសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដែលសហកម្មសិទ្ធិករបរទេសទទួលបាននៅលើចំណែកឯកជនដែលខ្លួនបានកាន់កាប់នោះបូករួមទាំងសិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែងនៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះ។

សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិកររបស់ជនបរទេសមានលក្ខណៈប្រហាក់ប្រហែលគ្នាទៅនឹងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរដែរគ្រាន់តែសិទ្ធិទាំងនោះត្រូវបានកម្រិតនៅក្នុងករណីមួយចំនួនតែប៉ុណ្ណោះ។[53] មានន័យថាសហកម្មសិទ្ធិករដែលជាជនបរទេសត្រូវបានកំណត់សិទ្ធិមួយចំនួនលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ការផ្ទេរសិទ្ធិពិសេសដោយការព្រមព្រៀងមិនមានអានុភាពទេប្រសិនបើមិនបានចុះបញ្ជីដោយយោងតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ ឬបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតស្តីពីការចុះបញ្ជី។[54]

៣.២.២.សិទ្ធិលើចំណែករួម

នៅពេលដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មលើអគារសហកម្មសិទ្ធិហើយនោះសហកកម្មសិទ្ធិករដែលជាជនបរទេសមិនមែនគ្រាន់តែមានសិទ្ធិទៅលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួននោះឡើយ។ ផ្ទុយទៅវិញសហកម្មសិទ្ធិករដែលជាជនបរទេសក៏មានសិទ្ធិលើចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលខ្លួនកំពុងតែរស់នៅផងដែរ។

សិទ្ធិគ្រប់គ្រងលើអគារសហកម្មសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករដែលជាជនបរទេស មិនមានឯកសារណាមួយបញ្ជាក់ឱ្យបានច្បាស់នៅឡើយទេ តែបើយោងតាមមាត្រា ១៥ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសបានកំណត់ថា ជនបរទេសដែលជាសហកម្មសិទ្ធិករគ្មានសិទ្ធិលើចំណែករួមទេ។[55] មានន័យថាសហកម្មសិទ្ធិករដែលជាជនបរទេសនោះមិនអាចចូលរួមក្នុងការសម្រេចលើកិច្ច

---

[52] មាត្រា ១២ ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស

[53] មេធាវី វង្ស សម្បត្តិ, អគារសហកម្មសិទ្ធិ, ព្រឹត្តិបត្រលេខ២០ គណៈមេធាវីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, ចុះខែ មករា-មីនា ឆ្នាំ២០១៩ ទំព័រទី៣២

[54] មាត្រា ៨ ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស

[55] មេធាវី វង្ស សម្បត្តិ, អគារសហកម្មសិទ្ធិ, ព្រឹត្តិបត្រលេខ២០ គណៈមេធាវីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, ចុះខែ មករា-មីនា ឆ្នាំ២០១៩ ទំព័រទី៣៤

ព្រមព្រៀងផ្សេងៗស្តីពីការគ្រប់គ្រងលើអគារសហកម្មសិទ្ធិទេ។ បន្ថែមលើសពីនេះទៅទៀតនោះច្បាប់ដដែលបានកម្រិតសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកជនទាក់ទងទៅនឹងការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិផងដែរ។

៣.៣.ភារកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវ

ក្រៅពីសិទ្ធិដែលមានទៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធ សហកម្មសិទ្ធិករដែលជាជនបរទេសក៏មាននូវកាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវមួយចំនួនទាក់ទងទៅនឹងអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះផងដែរ។ ទោះបីជាសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករបរទេសនៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបានច្បាប់កម្រិតក៏ដោយ ក៏សហកម្មសិទ្ធិករដែលជាជនបរទេសនោះត្រូវមានកាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវដូចគ្នាទៅនឹងសហកម្មសិទ្ធិករជាពលរដ្ឋខ្មែរ លើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមានកាតព្វកិច្ច និងបន្ទុកផ្សេងៗដូចសហកម្មសិទ្ធិករខ្មែរដែរ។ សហកម្មសិទ្ធិករពិសេសត្រូវគោរពរាល់ការតព្វកិច្ច និង/ឬ បន្ទុកដែលមានចែងនៅក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និង/ឬ ច្បាប់ជាធរមាន។[56]

ចំណែករួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ សហកម្មសិទ្ធិករបរទេស ឬសហកម្មសិទ្ធិករពិសេសត្រូវចូលរួមថែទាំចំណែករួមដោយការចំណាយទៅលើការថែទាំទាំងឡាយត្រូវគិតតាមសមាមាត្រនៃតម្លៃនៃឡូតិ៍នីមួយៗ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងណាមួយ ឬមានចែងដោយឡែកនៅក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង។[57] សហកម្មសិទ្ធិករពិសេស ត្រូវទទួលខុសត្រូវរួមជាមួយសហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀតក្នុងករណីមានវិការៈណាមួយកើតឡើងដល់តតិយជន។

៣.៤.ការចុះបញ្ជីរបស់សហកម្មសិទ្ធិករបរទេស

ទោះបីជាជនបរទេសបានធ្វើលទ្ធកម្មលើអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយផ្អែកលើកិច្ចសន្យា ឬផ្អែកលើការព្រមព្រៀងជាមួយភាគីណាមួយផ្សេងទៀតក៏ដោយ សហកម្មសិទ្ធិករអាចធ្វើការតតាំងជាមួយនិងតតិយជនបានដែលចូលមកតវ៉ាលើការកាន់កាប់របស់ ខ្លួននោះលុះត្រាតែសហកម្មសិទ្ធិករដែលជាជនបរទេសនោះធ្វើការស្នើសុំទៅកាន់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចដើម្បីរៀបចំនូវសំណុំបែបបទនានាក្នុងការចុះបញ្ជីលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនដែលជាចំណែកមួយនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះ។ ទោះបីជាមានការព្រមព្រៀងគ្នាតាមរយៈលិខិតឯកជនយ៉ាងណាក៏ដោយក៏ការកាន់កាប់លើអគារសហកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសនោះនឹងមិនស្របទៅតាមគោលការរបស់ច្បាប់នោះឡើយ។ មានន័យថានៅពេលមានករណីវិវាទកើតឡើងគឺច្បាប់មិនធ្វើចូលរួមអន្តរាគមន៍ក្នុងការការពារនោះឡើយ។ ក្នុងករណីដែលសហកម្មសិទ្ធិករពិសេសនោះបានធ្វើការចុះបញ្ជីដោយ

[56] មាត្រា ១៤ ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស

[57] មាត្រា ១៧ ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស

ស្របតាមអ្វីដូចដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិនានាដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងការចុះបញ្ជីនោះ នៅពេលដែលមានករណីវិវាទកើតឡើងការការពារដោយច្បាប់គឺមានភាពរឹងមាំ។ មានន័យថាក្នុងករណីមានការជំទាស់តវ៉ាពីសំណាក់តតិយជនលើការកាន់កាប់របស់ខ្លួននោះសហកម្មសិទ្ធិករដែលជាជនបរទេសនោះអាចបង្ហាញនូវឯកសារពាក់ព័ន្ធនានាដើម្បីគាំទ្រលើការកាន់កាប់របស់ខ្លួនជាពិសេសនោះគឺបង្ហាញនូវវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន។

ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្មនិងសំណង់មានសមត្ថកិច្ចធ្វើការចុះបញ្ជីនិងចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជូន សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់តាមនីតិវិធីដូចមានចែងក្នុងអនុក្រឹត្យនេះ។[58] មានតែអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានសាងសង់រួចចប់សព្វគ្រប់តាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមានប៉ុណ្ណោះទើបអាចជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន[59]។ ហើយពាក្យស្នើសុំដើម្បីចុះបញ្ជីនូវចំណែកឯកជននេះសហកម្មសិទ្ធិករដែលជាជនបរទេសត្រូវ តែដាក់នូវមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត។[60] បន្ទាប់ពីសហកម្មសិទ្ធិករបានបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌដូចដែលបានកំណត់ និងដាក់ឯកសារពាក់ព័ន្ធនានាត្រឹមត្រូវ និងធ្វើការដោះស្រាយនូវបណ្តឹងតវ៉ាក្នុងអំឡុងពេលដែលសហកម្មសិទ្ធិករ ស្នើសុំធ្វើការចុះបញ្ជីនូវចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនរួចរាល់អស់ហើយនោះមន្ទីររៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជាធានីខេត្តត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិតាមការស្នើសុំរបស់សហកម្មសិទ្ធិករក្នុងរយៈពេលមួយសប្តាហ៍យ៉ាងយូរ[61]។ ចំណែកឯកជននីមួយៗត្រូវចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវកត់ត្រាទិន្នន័យលម្អិតអំពីចំណែកឯកជនដោយមានបញ្ជាក់ជាអាទិ៍ឈ្មោះសហកម្មសិទ្ធិករ ទំហំ ទីតាំង ប្រភេទ ទ្រព្យនៃចំណែកឯកជន[62]។

កថាខណ្ឌទី៤ លទ្ធកម្មតាមរយៈសន្តតិកម្ម

នៅក្នុងកថាខណ្ឌទីបួននេះនឹងសិក្សាទៅលើ របបសន្តតិកម្មដែលមានសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសមកទទួលចំណែកមត៌កបន្តពីមតកជនរបស់ខ្លួន។ ទាក់ទងទៅនឹងសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិក្រៅពីសញ្ជាតិខ្មែរនេះគឺច្បាប់នៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាមានការរឹតត្បិតទៅលើការទទួលបន្តនូវចំណែកមត៌កមួយចំនួនពីមតកជន។ ដោយហេតុថានៅក្នុងរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជារបស់យើងបានចែងយ៉ាង

[58] មាត្រា ១៦ កថាខណ្ឌ១ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ
[59] មាត្រា ១៦ កថាខណ្ឌ២ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ
[60] មាត្រា ១៧ ចំណុចទី២ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ
[61] មាត្រា ១៧ ចំណុចទី៩ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ
[62] មាត្រា ១៨ កថាខណ្ឌទី១ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

ច្បាស់ថា មានតែរូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទេទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី។[63] ត្រង់ចំណុចមានន័យថាច្បាប់កំពូលរបស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាមានការរឹតត្បិតយ៉ាងខ្លាំងទៅលើសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបទេសទៅលើការទទួលបន្តនូវ ដីធ្លីពីសំណាក់មតកជន។ ដើម្បីធ្វើការសិក្សាទៅលើកថាខណ្ឌពីរនេះត្រូវចោទជាបញ្ហាថា តើហេតុអ្វីបានជាច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជារបស់យើងមិនបើកសិទ្ធិឱ្យបានទូលំទូលាយក្នុងការទទួលបន្តនូវចំណែកមត៌ ជាដីធ្លីពីមតកជនទៅសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេស?

ករណីដែលរបបសន្តតិកម្មនោះមានសន្តតិជនដែលជាជនមានសញ្ជាតិបរទេស នោះការបែងចែកនឹងមាននូវភាពស្មុគស្មាញ។ ដោយហេតុថាចំពោះចលនវត្ថុការបែងចែកគឺមានលក្ខណៈដូចទៅនឹងសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរដែរ តែខុសប្លែកគ្នាត្រង់ការទទួលបន្តនូវអចលនវត្ថុគឺមានភាពខុសប្លែកគ្នា ទៅនឹងការបែងចែករបស់សន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ។ ពីព្រោះថាសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសគ្មានសិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លីដែលស្ថិត នៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបាននោះឡើយ។ ដើម្បីសិក្សាទៅលើការបែងអចលនវត្ថុនៅក្នុងរបបសន្តតិកម្មដែលមានសន្តតិជន ដែលជាជនបរទេសឱ្យកាន់តែមានភាពច្បាស់លាស់ថែមទៅទៀតនោះនឹងធ្វើការ ស្វែងយល់ទៅតាមចំណុចនីមួយៗដូចខាងក្រោម៖

៤.១.សិទ្ធិរបស់សន្តតិជនបរទេស

ប្រសិនបើនិយាយអំពីសិទ្ធិវិញរវាងសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ និងសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសគឺវាមិនមាននូវភាពខុសប្លែកគ្នាប៉ុន្មាននោះឡើយ។ ដោយហេតុថាសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសមានសិទ្ធិក្នុងការទទួលបន្តនូវចំណែកមត៌កពីមតកជនដូចទៅនឹងសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរដែរ។ តែអ្វីដែលមានភាពខុសប្លែកគ្នានោះគឺ សន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរមិនអាចទទួលបន្តនូវចំណែកដីធ្លីតាមរយៈរបបសន្តតិកម្មពីមតកជនរបស់ខ្លួនបាននោះឡើយ។ ដោយហេតុថាច្បាប់មិនបានបើកសិទ្ធិឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិក្នុងការកាន់កាប់ធ្វើជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបាននោះឡើយ។ តែបើទាក់ទងទៅនឹងអគារសហកម្មសិទ្ធិច្បាប់របស់ប្រទេសកម្ពុជារបស់បានបើកសិទ្ធិឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិនៃចំណែករបស់អគារនោះដោយគិតចាប់ពីជាន់ទីមួយឡើងទៅ។ នេះមានន័យថាប្រសិនបើការទទួលបន្តនូវដីធ្លីជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្មនោះគឺសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសមិនអាចទទួលបន្តបាននោះឡើយ។ ទាក់ទងទៅនឹងសិទ្ធិរបស់សន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសក្នុងការទទួលបន្តនូវចំណែកមត៌កពីមតកជននេះនឹងធ្វើការបកស្រាយពន្យល់ដូចខាងក្រោមនេះ។

[63] មាត្រា ៤៤ កថាខណ្ឌទី១ វាក្យខណ្ឌ២ រដ្ឋធម្មនុញ្ញព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ១៩៩៣

៤.១.១.មានសិទ្ធិទទួលត្រឹមចលនវត្ថុ

ចំពោះលក្ខខណ្ឌនៃសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសគឺ គាត់មានសិទ្ធិនៅក្នុងការទទួលបន្តនូវចំណែកមត៌ករបស់មតកជនជាចលនវត្ថុបាន។ មានន័យថាលក្ខខណ្ឌនេះ គឺមានភាពដូចគ្នាទៅនឹងលក្ខខណ្ឌទទួលបន្តរបស់មតកជនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរដែរ។ ចំពោះការនៃការទទួលបន្តនូវចលនវត្ថុនេះគឺសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសគឺគាត់មានសិទ្ធិធ្វើលទ្ធកម្មទៅលើចលនវត្ថុនោះ បានដោយផ្ទាល់ពីសំណាក់មតកជនតែម្តងដោយមិនចាំបាច់អនុវត្តនីតិវិធីដែលមានលក្ខណៈស្មុគស្មាញដូចទៅនឹងការបែងចែក អចលនវត្ថុក្នុងរបបសន្តតិកម្មដែលមានសន្តតិជន មានសញ្ជាតិបរទេសនោះឡើយ។ ចំពោះកម្មវត្ថុនៃចលនវត្ថុនៅក្នុងសន្តតិកម្មដែលមានសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសគឺធ្វើការបែងចែកមានលក្ខណៈដូចគ្នាទៅនឹង ការបែងចែករបស់សន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរដោយផ្អែកលើ គោលការណ៍មួយថាការបែងចែកនោះត្រូវតែមាននូវភាពសមាមាត្រគ្នារវាងសន្តតិជនទាំងនោះ។

៤.១.២.លក្ខខណ្ឌចំពោះអចលនវត្ថុ

ជាគោលការណ៍នៃបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់របស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាមិនបានបើកសិទ្ធិទូលំទូលាយទៅឱ្យជនទាំងឡាយណាដែលមានសញ្ជាតិក្រៅពីសញ្ជាតិខ្មែរមានសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិលើ ដីធ្លីនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបាននោះឡើយ។ មានន័យថាជនទាំងឡាយណាដែលមានសញ្ជាតិក្រៅពីសញ្ជាតិខ្មែរត្រូវបានហៅថាជាជនបរទេសដូច្នេះហើយជនទាំងនោះមិនអាចធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីដែលស្ថិតនៅក្នុងវង្វង់ដែនអធិបតេយ្យរបស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាយើងបាននោះឡើយ។ ដោយផ្អែកតាមរយៈរបបសន្តតិកម្មទោះបីជាមតកជនមានសន្តតិជនទទួលបន្តនូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួនគឺជាជនបរទេសនោះទ្រព្យដែលជារបស់មតកជនដែលជាអចលនវត្ថុមិនអាចធ្វើការផ្ទេរទៅឱ្យសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសនោះធ្វើ លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិទៅលើអចលនវត្ថុនោះតាមរយៈរបបសន្តតិកម្មបាននោះឡើយ។ ប្រសិនបើមានការផ្ទេរនូវចំណែកមត៌កណាមួយដែលជាអចលនវត្ថុទៅឱ្យសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសនោះមានន័យថាការផ្ទេរចំណែកមត៌កនោះត្រូវបានអនុវត្តដោយផ្ទុយទៅនឹងបទប្បញ្ញត្តិរបស់ច្បាប់ជាពិសេសនោះគឺផ្ទុយទៅនឹង រដ្ឋធម្មនុញ្ញដែលជាច្បាប់កំពូលនិងផ្ទុយទៅនឹងបញ្ញត្តិដែលមានចែងនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីត្រង់ចំណុចដែលទាក់ទងទៅនឹងសន្តតិកម្ម។ ដោយនៅក្នុងរដ្ឋធម្មនុញ្ញរបស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានចែងថា មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទេទើបមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី។[64] ដោយផ្អែកទៅលើខ្លឹមសារនេះបានចែងយ៉ាងច្បាស់ដែលយើងមិនអាចធ្វើការប្រកែកបាននោះឡើយពីព្រោះថារដ្ឋធម្មនុញ្ញដែលជាច្បាប់កំពូលបាន ចែងការពារនៅត្រង់ចំណុចនេះទាក់ទងទៅនឹងការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុទៅឱ្យបុគ្គលណាម្នាក់ដែលមានសញ្ជាតិក្រៅពី សញ្ជាតិខ្មែរទោះបីជាក្នុងរូបភាពនៃការ

[64] មាត្រា ៤៤ កថាខណ្ឌទី១ វាក្យខណ្ឌ២ រដ្ឋធម្មនុញ្ញព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ១៩៩៣

ផ្ទេរតាមបែបណាមួយក៏ដោយ។ ដោយឡែកប្រសិនបើផ្អែកទៅលើក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ វិញបានចែងថា បើសន្តតិជន ឬបុគ្គលដែលទទួលទ្រព្យសម្បត្តិតាមមតកសាសន៍ពុំមានសញ្ជាតិខ្មែរទេ ជននោះពុំអាចទទួលដីធ្លីតាមសន្តតិកម្ម ឬតាមអច្ច័យទានបានឡើយ។[65] ការចែងបែបនេះគឺជាគោលបំណងបង្ការទុកជាមុនរបស់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីក្នុងការទប់ស្កាត់ការផ្ទេរនូវអចលនវត្ថុទៅឱ្យជនដែល មានសញ្ជាតិក្រៅពីសញ្ជាតិខ្មែរពីព្រោះថាប្រសិនបើក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចែងផ្ទុយពីនេះវានឹងអាចធ្វើឱ្យក្រមដែលមានតួនាទីចម្បងសម្រាប់គ្រប់គ្រងសកម្មភាពផ្នែកឯកជនមួយនេះនឹងអាចក្លាយទៅជាក្រមដែលអធម្មនុញ្ញភាពជាមិនខាននោះឡើយ។

ប្រសិនសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសចង់ចែកចំណែកទៅលើអចលនវត្ថុដែលបានបន្សល់ទុកដោយមតកជនរបស់ខ្លួននោះ ការចាត់ចែងនោះអាចធ្វើទៅបានតាមរយៈការប្រើសិទ្ធិចាត់ចែងរបស់មតកជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសនោះ។ មានន័យថាទោះបីជាសន្តតិជនមានសញ្ជាតិបរទេសមិនអាចធ្វើលទ្ធកម្មនៃ កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុក៏ដោយក៏ច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជារបស់យើងបានទុកសិនឱ្យ ជននោះមានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះហើយតម្លៃតបដែលបានមកពីការលក់អចលនវត្ថុនោះត្រូវចាត់ទុកថាជាមត៌ក ដែលមានហើយត្រូវធ្វើការចែកចំណែកទៅឱ្យសន្តតិជនដទៃទៀត ប្រសិនបើរបបសន្តតិកម្មនោះមានសន្តតិជនច្រើននាក់ចូលរួមក្នុងការចែកចំណែកនោះ។ នៅក្នុងករណីដែលសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេស មិនអាចមានអត្ថិភាពក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុក៏ដោយក៏ក្នុងរយៈពេលនេះអចលនវត្ថុនោះនឹងត្រូវបានក្លាយទៅជានីតិបុគ្គលមត៌ក។ ដើម្បីយល់ដឹងឱ្យបានកាន់តែច្បាស់នៅចំណុចបន្ទាប់ដែលនឹងធ្វើការបកស្រាយដូចខាងក្រោមនេះ ៖

ក.អចលនវត្ថុក្លាយជានីតិបុគ្គលមត៌ក

សន្តតិកម្ម គឺត្រូវបានចាប់ផ្តើមនៅពេលដែលមតកជនដែលជាម្ចាស់ទ្រព្យបានទទួលមរណភាពតែទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយប្រសិនបើសន្តតិកម្មត្រូវបានចាប់ផ្តើម ហើយនោះតែមតកជនពុំមានសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរដើម្បីទទួលនូវចំណែកមត៌កដែលជាអចលនវត្ថុបន្តទៅនោះ សន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិក្រៅពីសញ្ជាតិខ្មែរគឺមិនអាចទទួលយកអចលនវត្ថុនោះមកកាន់កាប់ដោយផ្ទាល់ ឬអាចក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះបាននោះឡើយ។ ក្នុងករណីនេះប្រសិនបើមតកជនមានតែសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិក្រៅពីសញ្ជាតិខ្មែរចំណែកមត៌កដែលជាអចលនវត្ថុនោះគឺត្រូវបានក្លាយទៅជានីតិបុគ្គលមត៌កដែលសន្តតិជនដែលជាជន ដែលមានសញ្ជាតិក្រៅពីសញ្ជាតិខ្មែរនោះមានសិទ្ធិក្នុងការចាត់ចែងទៅលើអចលវត្ថុនោះតាមរយៈការ លក់ទៅឱ្យបុគ្គលណាម្នាក់ដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិទៅលើអចលនវត្ថុនោះបាន។ បើសន្តតិជនដែលមាន

[65] មាត្រា ១១៥៥ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ២០០៧

លំដាប់សន្តតិកម្មទាំងអស់ពុំមានសញ្ជាតិខ្មែរទេដីធ្លីនៅក្នុងចំណោមមត៌កត្រូវក្លាយជានីតិបុគ្គលហើយការគ្រប់គ្រង និងចាត់ចែងដីធ្លីនោះត្រូវធ្វើឡើងដោយសន្តតិជនដែលមានលំដាប់សន្តតិកម្មមុនទាំងអស់នោះ។[66]

ដោយយោងទៅលើខ្លឹមសារនៃមាត្រាខាងលើនេះបានចែងយ៉ាងច្បាស់ណាស់ថាសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសមិនអាចក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី ដែលជាចំណែកមត៌កនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបាននោះឡើយ។ តែសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសទោះបីជាមិនអាចធ្វើលទ្ធកម្មទៅលើដីធ្លីបានក៏ពិតមែនតែច្បាប់មិនបានបិទសិទ្ធិរបស់សន្តតិជនបរទេសទាំងអស់នោះឡើយ។ បានន័យថាទោះបីជាទ្រព្យដែលជាដីធ្លីនោះមានអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិរបស់សន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសនោះ ក៏ពិតមែនតែទ្រព្យដែលជាដីធ្លីនោះនឹងក្លាយទៅជានីតិបុគ្គលមត៌ក។ ក្នុងរយៈពេលដែលដីធ្លីក្លាយជានីតិបុគ្គលមត៌កនេះសន្តតិជនបរទេសដែលមានលំដាប់សិទ្ធិអត្ថិភាពលើសន្តតិកម្មអាចប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់ខ្លួនក្នុងការគ្រប់គ្រងមើលការខុសត្រូវ ក៏ដូចជាអាចធ្វើការចាត់ចែងទៅលើទ្រព្យដែលជាដីធ្លីនោះបាន។ ទោះបីជាទ្រព្យដែលជាដីធ្លីនោះត្រូវបានក្លាយជានីតិបុគ្គលមត៌កពិតមែនក៏ប៉ុន្តែវាមិនមែនមានអត្ថិភាពនៅតែជានីតិបុគ្គលមត៌ករហូតនោះទេ ប្រសិនបើសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសនោះមិនបានធ្វើសកម្មភាពណាមួយដែលបង្ហាញ ឱ្យឃើញថាខ្លួនពិតជាចង់ធ្វើការចាត់ចែងទ្រព្យដែលជាដីធ្លីទេនោះ។ ត្រង់ចំណុចនេះយើងអាចលើកជាចំណោទបញ្ហាបានថា តើនីតិបុគ្គលមត៌កមានអត្ថិភាពរហូត ឬក៏មានអំឡុងពេលមួយច្បាស់លាស់ដែលនីតិបុគ្គលមត៌កនេះមានអត្ថិភាព? ដើម្បីធ្វើការឆ្លើយតមទៅនឹងបញ្ហាដែលបានចោទឡើងនេះ នឹងធ្វើការបកស្រាយពន្យល់ទាក់ទងទៅនឹងរយៈពេលដែលនីតិបុគ្គលមត៌កមានអត្ថិភាពដូចតទៅនេះ៖

ខ.អត្ថិភាពនៃនីតិបុគ្គលមត៌ក

ទោះបីជាទ្រព្យដែលជាដីធ្លីបានក្លាយជានីតិបុគ្គលមត៌កក៏ពិតមែន តែវាមិនអាចមានអត្ថិភាពរហូតបាននោះឡើយប្រសិនបើសន្តតិជនបរទេសនោះមិនបាន ធ្វើការចាត់ចែងទ្រព្យនោះឱ្យបានទាន់ពេលវេលាដែលច្បាប់បានកំណត់។ ជាបញ្ញត្តិដែលមានចែងនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីត្រង់ចំណុចទាក់ទងនឹងសន្តតិកម្មដែលមានសន្តតិជនជាជនបរទេសការចាត់ចែងលើទ្រព្យដែលជាដីធ្លីនោះគឺមានរយៈ ពេលបីខែជាកំណត់ប្រសិនបើសន្តតិជនដែលជាជនបរទេសមិនបានធ្វើការចាត់ចែងឱ្យបានទាន់ពេលវេលាទេនោះ នីតិបុគ្គលមត៌កនឹងត្រូវបានបាត់បង់អត្ថិភាពនៅពេលនោះសន្តតិជនដែលជាជនបរទេសមិនអាចធ្វើការគ្រប់គ្រង ក៏ដូចជាធ្វើការចាត់ចែងទៅលើទ្រព្យនោះបានតទៅទៀតនោះឡើយ។ ប្រសិនបើទ្រព្យដែលជាដីធ្លីមិនត្រូវបានចាត់ចែងដោយសន្តតិជនបរទេសទៅតាមរយៈពេលដែលច្បាប់បានកំណត់នោះទេ ទ្រព្យដែលជាដីធ្លីនោះនឹងត្រូវបានធ្លាក់ទៅលើសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ

[66] មាត្រា ១១៩៥ កថាខណ្ឌទី ៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ២០០៧

ដែលមានអត្ថិភាពសន្តតិកម្មបន្ទាប់។ ដោយឡែកប្រសិនបើគ្មានសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទទួលបានទេនោះទ្រព្យដែលជាដីធ្លីនោះនឹងក្លាយជាទ្រព្យនិទាយាទភាព មានន័យថាទ្រព្យដែលមិនមានទាយាទស្នងបន្ត។

ក្នុងករណីដែលទ្រព្យសម្បត្តិដែលគ្មានទាយាទស្នងបន្តទេនោះទ្រព្យនោះនឹងត្រូវបានក្លាយទៅជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ។ យោងលើបញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានចែងថា បើសន្តតិជនមានលំដាប់សន្តតិកម្មមុនទាំងអស់បានលក់ដីធ្លីក្នុងនាមជាម្ចាស់សិទ្ធិចាត់ចែងមត៌កដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី៣ ខាងលើនេះ ក្នុងអំឡុងពេល ៣ខែ[67] គិតចាប់បីពេលដែលសន្តតិជនដែលមានលំដាប់សន្តតិកម្មមុនទាំងអស់នោះបានយល់ព្រមទាំងស្រុង ឬបានយល់ព្រមដោយមានកម្រិត ថ្លៃលក់ដីធ្លីនោះត្រូវក្លាយជាមត៌ក ហើយនីតិបុគ្គលមត៌កដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី៣ ខាងលើនេះត្រូវបានរលត់។[68] ដោយយោងលើខ្លឹមសារនៃមាត្រានេះបានន័យថាប្រសិនបើសន្តតិជនដែលជាជនបរទេសបានធ្វើការចាត់ចែងទ្រព្យដែលជាដីធ្លីតាមរយៈការលក់ដោយមានការឯកភាពពីសំណាក់សន្តតិជនដទៃទៀតតម្លៃតបដែលបានមកពីការលក់ទ្រព្យដែលជាដីធ្លីនោះនឹងត្រូវបានក្លាយទៅជាមត៌កដែលកម្មវត្ថុនៃការចាត់ចែងនៅក្នុង របបសន្តតិកម្មនៅពេលដែលធ្វើការចាត់ចែងទ្រព្យដែលជាអចលនវត្ថុបានរួចរាល់អស់ហើយនោះនីតិបុគ្គលមត៌កនោះនឹងត្រូវបានបាត់បង់អត្ថិភាពផងដែរ។ បើសន្តតិជនដែលមានលំដាប់សន្តតិកម្មមុនទាំងអស់មិន បានលក់ដីធ្លីក្នុងអំឡុងពេលបីខែគិតចាប់ពីពេលដែលសន្តតិជនដែលមានលំដាប់សន្តតិកម្មមុនទាំងអស់នោះបានយល់ព្រមទាំងស្រុង ឬបានយល់ព្រមដោយមានកម្រិតដោយយោងតាមបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី៤ ខាងលើនេះ កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនោះត្រូវបានធ្វើសន្តតិកម្មដោយសន្តតិជនដែលមានលំដាប់បន្ទាប់ ហើយដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ។ ក្នុងករណីនេះនីតិបុគ្គលមត៌កដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី៣ ត្រូវបានចាត់ទុកគ្មានអត្ថិភាព។[69]

៤.២.ការចាត់ចែង

នៅក្រោយពេលដែលនីតិបុគ្គលមត៌កត្រូវបានចាត់ចែងដោយសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសរួចរាល់អស់ហើយនោះប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់នីតិបុគ្គលមត៌ក នោះត្រូវបានចាត់ទុកជាមត៌ករបស់មតកជនដែលបានបន្សល់ទុកនៅពេលចាប់ផ្តើមសន្តតិកម្ម។ ក្រោយពីបានចាត់ចែងរួចរាល់ហើយអស់នោះត្រូវចាត់ចែងចំណែកទ្រព្យដែលសន្តតិជនត្រូវទទួលបានប្រសិនបើនៅក្នុងសន្តតិកម្មនោះមាននូវសន្តតិជនច្រើននាក់ចូលរួមក្នុងការចែកចំណែក។ទោះបីជានៅក្នុងរបបសន្តតិកម្មនោះជារបបសន្តតិកម្មដែលមានជនបរទេសជាសន្តតិជនក៏ដោយ

[67]មេធាវី អ៊ីវ ប៉ូលី, សន្តតិកម្ម (មេរៀនសង្ខេប), ចំណុច សន្តតិជនបរទេស, ទំព័រទី៤

[68] មាត្រា ១១៥៥ កថាខណ្ឌទី៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ២០០៧

[69] មាត្រា ១១៥៥ កថាខណ្ឌទី៥ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ២០០៧

ក៏ការចាត់ចែងចំណែកទ្រព្យនៅក្នុងសន្តតិកម្មនោះមិនត្រូវឱ្យមានការបំពានលើសិទ្ធិរបស់សន្តតិជនណាមួយនោះឡើយ។ បានន័យថាទោះបីជាសន្តតិជនដែលបានចូលរួមនៅក្នុងការបែងចែកចំណែកនៃទ្រព្យសម្បត្តិនោះមិនមែនជាសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរក៏ដោយក៏ច្បាប់របស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា របស់យើងបានការពារផលប្រយោជន៍ដល់សន្តតិជនទាំងនោះផងដែរជាពិសេសនោះគឺក្រមរដ្ឋប្បវេណីតែម្តង។ ពីព្រោះថានៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានចែងយ៉ាងលម្អិតទាក់ទងទៅនឹងការទទួលចំណែកមត៌ករបស់សន្តតិជនដែលមាននូវសញ្ជាតិបរទេសទាំងការទទួលចំណែកជាចលនវត្ថុ និងការទទួលចំណែកជាអចលនវត្ថុ។ ហើយមូលហេតុដែលសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសមិនអាចទទួលបន្តនូវចំណែកសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដោយចំពោះពីមតកជនបាននោះដោយសារតែច្បាប់កំពូលរបស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជារបស់យើងបានធ្វើការហាមឃាត់ជាដាច់ខាតមិនឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិលើចំណែកដីធ្លីនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបាននោះឡើយ[70] បន្ទាប់មកច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១ ក៏បានធ្វើការហាមឃាត់នៅត្រង់ចំណុចនេះផងដែរ[71]។

ដោយសារតែការហាមឃាត់ដោយច្បាប់បែបនេះហើយទើបធ្វើឱ្យមានការលំបាកនៅពេលដែលសន្តតិកម្មត្រូវបានចាប់ផ្តើមហើយមានសន្តតិជនជាជនបរទេស ហើយចំណែកទ្រព្យនៃការបែងចែកនោះជាអចលនវត្ថុទើបធ្វើឱ្យមានភាពស្មុគស្មាញនៅពេលដែលករណីនេះកើតឡើង។ តែប្រសិនបើអចលនវត្ថុនោះជាប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានចាប់ពីជាន់ទីមួយឡើងទៅ[72] ក្នុងករណីនេះសន្តតិជនដែលមានសញ្ជាតិបរទេសអាចទទួលបន្តដោយផ្ទាល់នូវអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះបន្តពី មតកជនបានដោយមិនចាំបាច់ធ្វើការលក់អគារនោះដើម្បីយកប្រាក់មកធ្វើការបែងចែកនោះឡើយ[73]។ លើសពីនេះទៅទៀតនោះការចែកចំណែកលើអគារសហកម្មសិទ្ធិទៅឱ្យសន្តតិជនបរទេសនេះមិនត្រឹមតែទទួលបន្តនូវសិទ្ធិ តែប៉ុណ្ណោះនោះឡើយតែត្រូវទទួលបន្តនូវកាតព្វកិច្ចផងដែរ[74]។ នេះជាចំណុចដ៏ល្អមួយដែលនីតិនិពន្ធរបស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជារបស់យើងបានគិតគូរទៅលើបញ្ហាទទួលបាននូវចំណែកលើអចលនវត្ថុដែលជាអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ។

បន្ទាប់ពីបានបកស្រាយចំណុចសំខាន់នៅក្នុងជំពូកទី១ ទំនាក់ទំនងអចលនវត្ថុក្នុងនីតិទ្រព្យរួចមកជាកិច្ចបន្ទាប់ជំពូកទី២ នឹងត្រូវបានលើកយកមកបកស្រាយទាក់ទងទៅនឹង ទំនាក់ទំនងអចលនវត្ថុក្នុងនីតិកាតព្វកិច្ច។ តើអចលនវត្ថុមានទំនាក់ទំនាកទំនងក្នុងរូបភាពបែបណាខ្លះក្នុងនីតិកាតព្វកិច្ច? ចំណុចនេះនឹងត្រូវបានបកស្រាយដូចខាងក្រោម។

[70] មាត្រា ៤៤ កថាខណ្ឌទី១ វាក្យខណ្ឌ២ រដ្ឋធម្មនុញ្ញព្រះរាជាណាកច្រកម្ពុជា ១៩៩៣

[71] មាត្រា ៨ កថាខណ្ឌទី១ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១

[72] មាត្រា ៦ កថាខណ្ឌទី១ វាក្យខណ្ឌ១ ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស

[73] មាត្រា ៧ ចំណុចទី២ ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស

[74] មាត្រា ១០ កថាខណ្ឌទី១ ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស

ជំពូកទី២

អចលនវត្ថុក្នុងទំនាក់ទំនងនីតិ
ភាតព្វកិច្ច

ជំពូកទី២ អចលនវត្ថុក្នុងទំនាក់ទំនងនីតិកាតព្វកិច្ច

កាតព្វកិច្ចអាចកើតចេញមកពីសកម្មភាពរបស់ភាគីដែលស្តែងឡើងតាមរយៈការចុះកិច្ចសន្យារវាងបុគ្គលឯកជន និងបុគ្គលឯកជន ឬក៏អាចកើតចេញមកពីសកម្មភាពឯកតោភាគីផងដែរ។ ហើយសកម្មភាពទាំងអស់នោះនឹងបង្កើតបានទៅជាសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចដែលភាគីត្រូវតែអនុវត្តតាមជាចាំបាច់។ នៅក្នុងជំពូកនេះនឹងធ្វើការលើកយកមកបកស្រាយនូវផ្នែកចំនួនពីរសំខាន់ៗដែលផ្នែកទីមួយនិយាយអំពីអចលនវត្ថុក្នុងកិច្ចសន្យា និងពាណិជ្ជកម្ម និងផ្នែកទីពីរ ទាក់ទងទៅនឹងអំពើអនីត្យានុកូលកើតចេញមកពីអចលនវត្ថុ។

ផ្នែកទី១ អចលនវត្ថុក្នុងកិច្ចសន្យា និងពាណិជ្ជកម្ម

ក្នុងផ្នែកទីមួយនេះនឹងលើកឡើងអំពីទំនាក់ទំនងនៃអចលនវត្ថុក្នុងទំនាក់ទំនងនៃកិច្ចសន្យាមួយចំនួន។ ចង់ជ្រាបថាតើអចលនវត្ថុមានទំនាក់ទំនងបែបណានៅក្នុងកិច្ចសន្យា និងពាណិជ្ជកម្មដើម្បីឱ្យយល់បានកាន់តែច្បាស់នឹងធ្វើការបកស្រាយនូវចំណុចនីមួយៗដូចខាងក្រោម៖

កថាខណ្ឌទី១ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ការលក់ទិញ សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាងហៅថាអ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើទ្រព្យសម្បត្តិ ឱ្យទៅភាគីម្ខាងទៀតហៅថាអ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញមានករណីយកិច្ចត្រូវចេញថ្លៃជាប្រាក់ឱ្យអ្នកលក់។ ក្រោយពីបានជ្រាបពីនិយមន័យការលក់ទិញរួចមក ជាសារវ័ន្តត្រូវគិតដល់លក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យានេះ ពោលគឺការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ។ ដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុឱ្យមានសុពលភាពតាមវិធាននីតិត្រូវមានលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម៖

១.១. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

យោងតាមគោលការណ៍សមភាពក្នុងការទទួលសិទ្ធិ រូបវន្តបុគ្គលគ្រប់រូប មានលក្ខណៈសម្បត្តិអាចក្លាយជាប្រធាននៃសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច។[75] ក្នុងគោលការណ៍នេះចង់បង្កប់ខ្លឹមសារៈសំខាន់លើ រូបវន្តបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរប៉ុណ្ណោះ។ ពិសេសដោយយោងលើស្មារតីរដ្ឋធម្មនុញ្ញ មាត្រា៤៤បញ្ញត្តិថា" ជនណាក៏ដោយទោះជាបុគ្គលក្តី ជាសមូហភាពក្តីមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ។ មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលសញ្ជាតិខ្មែរទេទើបមានសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី។[76] ត្បិតជនបរទេសត្រូវបានកម្រិតសិទ្ធិ មិនអាចទទួលបាន ឬកាន់កាប់នូវសិទ្ធិ

[75] មាត្រា៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[76] កថាខណ្ឌទី១ មាត្រា៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣

មួយចំនួន ដែលត្រូវបានកំណត់ លុះត្រាតែ ក្នុងករណីដែលមានបញ្ញត្តិផ្សេងនៅក្នុងច្បាប់ជាតិ ឬសន្ធិសញ្ញា ឬអនុសញ្ញាអន្តរជាតិ។[77] ដូចនេះអាចទាញសច្ចធារណ៍ថា លុះត្រាតែរូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ ទើបមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ជាលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ក្នុងនាមជាភាគីមួយក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ (អ្នកទិញ)។

ក្រៅពីសមត្ថភាពក្នុងការទទួលសិទ្ធិ សមត្ថភាពក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈក៏ជាលក្ខខណ្ឌគ្រឹះសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុផងដែរ ត្បិតការបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវតែមាននត្ថិភាពវិការៈ។[78]យ៉ាងណាមិញ សមត្ថភាព និងឆន្ទៈ ក៏មិនអាចក្លាយជាលក្ខខណ្ឌគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាបានដែរ បើពុំមានភាពស្របច្បាប់នៃកម្មវត្ថុ។ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុត្រូវតែជាកម្មវត្ថុស្របច្បាប់ នេះបើយោងតាម មាត្រា ៣៥៤នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ។[79]

១.២. លក្ខខណ្ឌទម្រង់

កិច្ចសន្យាលក់ទិញអាចត្រូវបានបង្កើតឡើង ដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភាគីទាំងសងខាងតែប៉ុណ្ណោះ លើកលែងតែងក្នុងករណីដែលមានបញ្ញត្តិពិសេសក្នុងច្បាប់។ ប៉ុន្តែ ភាគីអាចកំណត់ការធ្វើលិខិតយថាភូត ឬ លិខិតឯកជន ជាលក្ខខណ្ឌសម្រាប់ការបង្កើតកិច្ចសន្យា។[80]

យោងតាមាត្រា៣៣៦ វាក្យខណ្ឌទី១នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ដែលចែងពីការបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយសំណើ និងស្វីការបញ្ញត្តិថា« ១. ការបង្កើតកិច្ចសន្យាមានអានុភាពដោយសារសំណើ និងស្វីការត្រូវគ្នា»។[81] ដូចនេះកិច្ចសន្យាអ្វីក៏ដោយ ឱ្យតែសំណើនិងស្វីការត្រូវគ្នា ពោលគឺមានការព្រមព្រៀងបង្កើតកិច្ចសន្យារវាងមនុស្សពីរនាក់ឡើងទៅ ការបង្កើតកិច្ចសន្យានោះនឹងឈានទៅរកការមោនអានុភាពហើយ។ លើសពីនេះទៀត កិច្ចសន្យាលក់ទិញអាចបង្កើតជាទម្រង់ជាលិខិតឯកជនបាន។ ជាក់ស្តែង កិច្ចសន្យាលក់ទិញដីធ្លីចុះថ្ងៃទី០៩ ខែមិថុនាឆ្នាំ២០២២មួយកន្លែង ត្រូវបានបង្កើតឡើងជាលិខិតឯកជន ដោយមានសាក្សីដឹងឮតែពីរនាក់

[77] មាត្រា៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[78]គន្លីះទី៤ កាតព្វកិច្ច ជំពូកទី៣ការបង្ហាញឆន្ទៈនិងកិច្ចសន្យា ផ្នែកទី២ វិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ មាត្រា៣៤៥, មាត្រា៣៤៦, មាត្រា៣៤៧,មាត្រា៣៤៨, មាត្រា៣៤៩, មាត្រា៣៥០, មាត្រា៣៥១, មាត្រា៣៥២, មាត្រា៣៥៣, មាត្រា៣៥៤។

[79] មាត្រា៣៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បញ្ញត្តិពី ភាពខុសច្បាប់ ឬ ភាពផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀបទម្លាប់ល្អ ក្នុងអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យា

[80] មាត្រា៥១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[81] កថាខណ្ឌទី១ មាត្រា៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ប៉ុណ្ណោះ។[82] (សូមមើលកិច្ចសន្យានេះក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី៩)។ បន្ទាប់ពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុបានធ្វើឡើងជាលិខិតឯកជនរួច ថាតើភាគីអ្នកទិញមានសិទ្ធិកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់ដីធ្លីនោះដែរឬទេ? គឺមិនអាចទេ ពីព្រោះអ្នកលក់មិនទាន់ធ្វើអនុប្បទានកម្មសិទ្ធិកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់ដល់អ្នកទិញនោះទេ ដូចនេះចាំបាច់ត្រូវមានការធ្វើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់ដីធ្លីមួយទៀត។ (សូមមើលឧបសម្ព័ន្ធទី១០) ។[83] ក្រៅពីធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុជាលិខិតឯកជន ជាការចាំបាច់ទេដើម្បីធ្វើជាលិខិតយថាភូត។

យោងតាមាត្រា៣៣៦ វាក្យខណ្ឌទី២នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ដែលចែងពីការបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយសំណើ និងស្នីការបញ្ញត្តិថា « ២. កិច្ចសន្យាដែលភាគីម្ខាងទទួលករណីយកិច្ចធ្វើអនុប្បទាននូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬករណីយកិច្ចធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ នឹងមានអានុភាព លុះត្រាតែធ្វើលិខិតយថាភូត។[84] ចំណុចនេះមានន័យថាច្បាប់បានកំណត់ជាលក្ខណៈដាច់ខាត តម្រូវរាល់ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញដែលមានគោលដៅ ធ្វើអនុប្បទាននូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដើម្បីឱ្យមានអានុភាពល្អិកណាធ្វើជា**លិខិតយថាភូត**។ ទោះបីជាមានច្បាប់ចែងក៏ដោយ ប្រជាជនខ្មែរមានទម្លាប់បង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ជាលិខិតឯកជន ដូចមានបញ្ជាក់ក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី៩។ ទោះជាយ៉ាងនេះក្តី បុគ្គលដែលមានការយល់ដឹងពីច្បាប់ និងមានជំនួយពីអ្នកច្បាប់ ច្រើនបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញជាទម្រង់លិខិតយថាភូត។ ជាក់ស្តែង កិច្ចព្រមព្រៀងស្តីពីការកែប្រែកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ រវាងភាគីអ្នកលក់ ឈ្មោះ ក ឈ្មោះ ខ ឈ្មោះ គ ជាមួយនឹង ភាគីអ្នកទិញ ឈ្មោះ ឃ និង ផង់ផាន់ ង ដែលកិច្ចព្រមព្រៀងលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះធ្វើឡើងជាទម្រង់លិខិតយថាភូត តាមរយៈការផ្តល់យថាភូតភាពដោយសារការី។ (សូមមើលកិច្ចព្រមព្រៀងនេះនៅឧបសម្ព័ន្ធទី៩)។[85] ម្យ៉ាងវិញទៀត បើសិក្សាលើកិច្ចសន្យាអចលនវត្ថុដែលធ្វើជាលិខិតយថាភូត និងលិខិតឯកជន លិខិតទាំងពីរប្រភេទនេះមានអានុភាពតតាំងនឹងតតិយជនក្នុងកម្រិតណាទៅ។ ដើម្បីស្វែងយល់ពីអានុភាពនៃការតតាំងនេះ សូមបន្តសិក្សាពីអានុភាពនៃកិច្ចសន្យានីមួយៗទាំងពីរនៅចំណុចខាងក្រោម។

លក្ខខណ្ឌតតាំង ចង់សង្កត់ធ្ងន់ទៅលើការតតាំងជាមួយជាតតិយជនដែលមានវិវាទបញ្ជាក់ អត្ថិភាពនៃសិទ្ធិប្រត្យក្ស អចលនវត្ថុជាមួយនឹង អ្នកមានសិទ្ធិកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់លើអចលនវត្ថុស្របច្បាប់។ លើសពីនេះទៀតបើសិក្សាពីលក្ខខណ្ឌតតាំងគឺច្បាស់ជាត្រូវគិតដល់ជាចម្បងលើ លក្ខខណ្ឌអានុភាព។ ការតតាំងនឹងតតិ

[82] កិច្ចសន្យាលក់ទិញដីធ្លីចុះថ្ងៃទី០៩ ខែមិថុនាឆ្នាំ២០២២

[83] លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី ចុះថ្ងៃទី១២ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២២

[84] កថាខណ្ឌទី២ មាត្រា៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[85] កិច្ចព្រមព្រៀងស្តីពីការកែប្រែកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ចុះថ្ងៃទី១៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២២

យជនអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុចាំបាច់ត្រូវមានសំអាងរឹងមាំនិងច្បាស់លាស់បំផុត។ ជនដែលអះអាងថាខ្លួនជាអ្នកកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់ដីធ្លីស្របច្បាប់ ត្រូវយកអំណះអំណាងតទល់នឹងតតិយជន។

យោងតាមមាត្រា១៣២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានបញ្ញត្តិថា" សិទ្ធិប្រត្យក្សដែលបានកំណត់នៅក្នុងក្រមនេះ មានដូចតទៅៈ

ខ. សិទ្ធិកាន់កាប់[86]

គ. សិទ្ធិប្រត្យក្សប្រើប្រាស់[87] និងអាស្រ័យផល។

មូលហេតុដែលលើកយក តែសិទ្ធិកាន់កាន់ និងសិទ្ធិប្រត្យក្សប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលមកសិក្សាព្រោះសិទ្ធិទាំងពីរប្រភេទជាកើតចេញឡើងដោយសារអានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ និងលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី ទាំងជាលិខិតយថាភូត និងជាលិខិតឯកជន គ្រាន់តែលិខិតទាំងពីរនេះមានអានុភាពច្រើនជាងគ្នាខ្លះប៉ុណ្ណោះ ដើម្បីយកមកអះអាងជាមួយតតិយជន។ តើលិខិតទាំងពីរនេះខុសគ្នាយ៉ាងដូចម្តេច?

កិច្ចសន្យាលក់ទិញដែលធ្វើឡើងជាលិខិតឯកជន មានអានុភាពដោយសារលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ និងលក្ខខណ្ឌទម្រង់ ពោលគឺ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុគឺជាសមត្ថជន ការបង្ហាញឆន្ទៈ និងកម្មវត្ថុស្របច្បាប់គ្មានវិការៈ ព្រមទាំងធ្វើជាលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ គឺលិខិតឯកជន ដែលកើតចេញពីការព្រមព្រៀងគ្នាដោយចុះហត្ថលេខា ឬ ផ្តិតម្រាមដៃ និងមានសាក្សីដឹងឮផង។ កិច្ចសន្យាលក់ទិញដែលជាលិខិតឯកជននេះអាចយកមកតតាំងជាមួយតតិយជនបាន ប៉ុន្តែមិនមានលក្ខណៈរឹងមាំទេ ព្រោះលិខិតនេះគ្មានការទទួលស្គាល់ពីអាជ្ញាធររដ្ឋបាល ងាយនឹងមានតតិយជនបន្លំ ក្លែងឯកសារ បើទោះបីមានការផ្តិតមេដៃក៏ដោយ ដូចមានកិច្ចសន្យាទិញលក់ដីធ្លី រវាងឈ្មោះ ក និង ខ ដែលធ្វើជាទម្រង់លិខិតឯកជន ជាសំអាងស្រាប់។ (សូមមើលកិច្ចសន្យានេះនៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី៩)[88]

ទោះជាយ៉ាងក្តីប្រជាជនខ្មែរហាក់មានភាពវៃឆ្លាតវៃជាអត្តនោម័ត ដែលក្រោយពីធ្វើលិខិតលក់ទិញអចលនវត្ថុរួច ពួកគាត់បានធ្វើលិខិតមួយទៀតដែលជា លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាន់ និងប្រើប្រាស់លើដីធ្លី។ លិខិតនេះអាចធ្វើជាលក្ខខណ្ឌតតាំងនឹងតតិយជនបានមួយកម្រិត ព្រោះមានការចុះបញ្ជីនៅកម្រិតឃុំសង្កាត់។

[86] សិទ្ធិកាន់កាប់ គឺជាសិទ្ធិមួយក្នុងចំណោមសិទ្ធិដទៃទៀត ដែលមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ហើយសិទ្ធិកាន់កាប់នេះទៀតសោធ គឺសំដៅដល់ការក្តាប់ទុកវត្ថុ ទោះដោយចំពោះក្តី ឬដោយប្រយោលក្តី។ (ដោយមេធាវី កែវ វ៉ាន្នី និងវិទ្យុវាយោ)https://www.vayofm.com/news/detail/93699-603557168.html)។ ថ្ងៃទី១០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២៣

[87] សិទ្ធិប្រត្យក្សប្រើប្រាស់ គឺជាសិទ្ធិអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុ ត្រឹមកម្រិតនៃសេចក្តីត្រូវការរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិ និងក្រុមគ្រួសាររបស់ខ្លួន។

[88] កិច្ចសន្យាទិញលក់ដីធ្លី ដែលធ្វើជាទម្រង់លិខិតឯកជន។

(សូមមើលឧបសម្ព័ន្ធទី១០ ដែលបង្ហាញពី កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុជាលិខិតឯកជននិង លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី)។[89]

ពិសេសជាងនេះទៅទៀត កិច្ចសន្យាលក់ទិញដែលធ្វើជាទម្រង់លិខិតយថាភូតមានអានុភាពតតាំងខ្លាំងជាងលិខិតឯកជន ដែលធ្វើឡើងតទល់នឹងតតិយជន ព្រោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុជាលិខិតយថាភូត ត្រូវបានតាក់តែង និងផ្តល់យថាភូតភាពដោយសារការីដែលជាមន្ត្រីវិជ្ជាជីវៈសេរីមានចំណេះដឹង និងអាជ្ញាប័ណ្ណស្របច្បាប់ ក្នុងការងារបម្រើសេវាផ្នែកច្បាប់ជូនអតិថិជន។ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលត្រូវបានផ្តល់យថាភូតភាពដោយមន្ត្រីសារការី នឹងត្រូវចុះនិទ្ទេស តម្កល់យ៉ាងត្រឹមត្រូវ និងសុវត្ថិភាពខ្ពស់ ក្នុងមន្ទីរសារី។ ហេតុដូចនេះហើយបានជាកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះអាចមានអានុភាពគ្រប់គ្រាន់តតាំងនឹងតតិយជនក្នុងនីតិវិធីតុលាការ។ ជាក់ស្តែង កិច្ចព្រមព្រៀងស្តីពីការកែប្រែកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ រវាងលោក ក, លោកស្រី ខ និងលោក គ (ភាគីអ្នកលក់) និង លោក ឃ និងលោកស្រី ង (អ្នកទិញ) ត្រូវបានតាក់តែង និងផ្តល់យថាភូតភាព ព្រមទាំងតម្កល់ទុកនៅមន្ទីរសារការី អិន អែន ភី ចុះថ្ងៃទី ១៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០២២។[90]

ក្រោយពីបានសិក្សាពីទំនាក់ទំនងអចលនវត្ថុដែលទាក់ទងនឹងកិច្ចសន្យាលក់ទិញរួចមក នឹងបន្តសិក្សាទៅលើកិច្ចសន្យាមួយប្រភេទទៀតដែលមានទំនាក់ទំនងយ៉ាងជិតស្និតជាមួយនឹងអចលនវត្ថុ ដូចទៅនឹងកិច្ចសន្យាលក់ទិញផងដែរ កិច្ចសន្យានោះមានឈ្មោះថា ភតិសន្យាពិសេស ឬអាចហៅម៉្យាងទៀតថាជាកិច្ចសន្យាជួល។ ចង់ដឹងកាន់ថាកិច្ចសន្យាជួលនេះមានទំនាក់ទំនងជាមួយអចលនវត្ថុយ៉ាងណា នោះនឹងត្រូវសិក្សានាពេលឥឡូវនេះក្នុងចំណុចបន្ទាប់ខាងក្រោម។

កថាខណ្ឌទី២ ភតិសន្យាពិសេស

ភតិសន្យាពិសេស សំដៅលើកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាង ហៅថាភតិបតីឲ្យភាគីម្ខាងទៀតដែលជាកម្មករ សិស្ស និស្សិត ហៅថា ភតិកៈប្រើប្រាស់ក្នុងការស្នាក់នៅដោយយកថ្លៃ។[91]

២.១. លក្ខណៈពិសេសនៃភតិសន្យាពិសេស

បើប្រៀបធៀបជាមួយនឹងកិច្ចសន្យាលក់ទិញគេសង្កេតឃើញ មានភាពខុសប្លែកគ្នារវាងកិច្ចសន្យាទាំងពីរនេះនៅត្រង់ការផ្ទេរសិទ្ធិដែលកិច្ចសន្យាលក់ទិញគឺមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិផ្សេងទៀតជុំវិញវត្ថុ ចំណែកឯ

[89] កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុជាលិខិតឯកជន និង លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី

[90] សូមមើលទៅឧបសម្ព័ន្ធទី១០

[91] វាក្យខណ្ឌទី១ មាត្រា៤ នៃច្បាប់ស្តីពីភតិសន្យាពិសេស ឆ្នាំ២០១៥

ភតិសន្យាពិសេសវិញ គឺគ្រាន់តែមានការផ្ទេរសិទ្ធិផលុបភោគតែប៉ុណ្ណោះ[92] មានន័យថាជាការផ្ទេរសិទ្ធិផលុបភោគលើអចលនវត្ថុ(បន្ទប់ជួល)។ ភតិសន្យាពិសេស ត្រូវបានកំណត់យ៉ាងពិសេសដោយច្បាប់ស្តីពីភតិសន្យាពិសេសឆ្នាំ២០១៥។ ច្បាប់នេះមានគោលបំណងធានាការពារសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍របស់ភតិបតី និងភតិកៈ ដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយភតិសន្យាពិសេស ដើម្បី ស្ថិរភាពក្នុងជីវភាពរស់នៅសណ្តាប់ធ្នាប់ និងរបៀបរៀបរយសាធារណៈ។[93]

លក្ខណៈពិសេសនៃភតិសន្យាសន្យាពិសេសគឺៈ

ទី១. វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាសន្យាពិសេស ត្រូវតែជាអចលនវត្ថុ ដែលសំដៅទៅលើបន្ទប់មានទំហំតូចៗ ឬមធ្យម សម្រាប់ជួលស្នាក់នៅ។[94]

ទី២. ភតិបតីសំដៅលើជនទូទៅដែលជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុ។ ដោយឡែក ភតិកៈសំដៅដល់តែកម្មករ សិស្ស និស្សិតតែប៉ុណ្ណោះ។[95]

ទី៣. អចលនវត្ថុដែលជាបន្ទប់ជួលសម្រាប់ស្នាក់នៅ ត្រូវតែមានតម្លៃសមរម្យល្មមដែលកម្មករ[96] សិស្ស និស្សិតមានលទ្ធភាពអាចបង់ថ្លៃសម្រាប់ស្នាក់នៅ។ ទោះជាយ៉ាងនេះក្តី នៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីភតិសន្យាពិសេស នៅមានភាពខ្វះខាតដែលមិនបានកំណត់ពីមាត្រដ្ឋានក្នុងការកំណត់ខ្នាតបន្ទប់ស្នាក់នៅរួមទាំងស្ថានភាពនៃបន្ទប់ស្នាក់នៅ ថាតើចាំបាច់ត្រូវទំហំចន្លោះពីប៉ុន្មានម៉ែត្រការ៉េ និងសម្ភារៈមួយចំនួនដូចជាបន្ទប់ទឹក និងបង្គន់ សម្រាប់ការរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ។[97]

លក្ខណៈពិសេសនៃភតិសន្យាពិសេសនេះគឺ ចង់សង្កត់ធ្ងន់ទៅលើ ភតិកៈដែលជាកម្មករ សិស្ស និស្សិត ដែលចំណាកស្រុកពីស្រុកកំណើតមកកាន់ទីក្រុង ដើម្បីធ្វើការងារ ឬបន្តការសិក្សានៅថ្នាក់មធ្យមសិក្សា ឬថ្នាក់ឧត្តមសិក្សា។[98] ម្យ៉ាងបន្ទប់ជួលមានទំហំតូចៗ មានតម្លៃសមរម្យធួនល្មមនឹងលទ្ធភាពរបស់ភតិកៈ សម្រាប់ជា

[92] បណ្ឌិត ព្រុំ រិទ្ធី, ស្តីពីភតិសន្យាពិសេស, ព្រឹត្តិបត្រច្បាប់សាសាត្រាជូលេខ៣, ចុះនៅខែ មិថុនា ឆ្នាំ២០២២ ទំព័រ៥១ សេចក្តីផ្តើម។
[93] មាត្រា១ នៃច្បាប់ស្តីពីភតិសសន្យាពិសេស ឆ្នាំ២០១៥
[94] វាក្យខណ្ឌទី៣ មាត្រា២ នៃច្បាប់ស្តីពីភតិសន្យាពិសេសឆ្នាំ២០១៥
[95] វាក្យខណ្ឌទី២ មាត្រា២ នៃច្បាប់ស្តីពីភតិសន្យាពិសេសឆ្នាំ២០១៥
[96] កម្មករ គឺអ្នកធ្វើការយកឈ្នួលក្រៅពីអ្នកបម្រើនៅក្នុងផ្ទះ និងនិយោជិត ពោលគឺជនដែលធ្វើការភាគច្រើនខាងហត្ថកម្មយកកម្រៃក្រោមការដឹកនាំនៃនិយោជក ឬតំណាងនៃជននេះ។ យោងមាត្រា៦ នៃច្បាប់ស្តីពីការងារឆ្នាំ១៩៩៧។
[97] បណ្ឌិត ព្រុំ រិទ្ធី, ស្តីពីភតិសន្យាពិសេស, ព្រឹត្តិបត្រច្បាប់សាសាត្រាជូលេខ៣, ចុះនៅខែ មិថុនា ឆ្នាំ២០២២ ទំព័រ៥៦ ចំណុច១.២. លក្ខខណ្ឌទាក់ទងនឹងវត្ថុ។
[98] វាក្យខណ្ឌទី៣ មាត្រា៤ នៃច្បាប់ស្តីពីភតិសន្យាពិសេសឆ្នាំ២០១៥

កម្មវត្ថុនៃការស្នាក់នៅប៉ុណ្ណោះ។ ការយល់ដឹងពីលក្ខណៈពិសេសនៃភតិសន្យាពិសេសនេះហើយ ដែលជាលក្ខខណ្ឌសារវន្តឈានទៅដល់ដំណាក់កាលនៃការបង្កើតភតិសន្យាពិសេស។ ដើម្បីបង្កើតភតិសន្យាមួយដែលមានសុពលភាពត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌដូចតទៅ៖

២.២. ការបង្កើតភតិសន្យាពិសេស

ការបង្កើតភតិសន្យាពិសេសឬកិច្ចសន្យាជួលវត្ថុ មានលក្ខខណ្ឌដូចទៅនឹងការបង្កើតកិច្ចសន្យាប្រភេទផ្សេងៗទៀតដែលមានអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុដែរ។ លក្ខខណ្ឌទាំងនោះគឺ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ និងលក្ខខណ្ឌទម្រង់។

ដូចមានបញ្ជាក់ក្នុងចំណុច២.១(លក្ខណៈពិសេសនៃភតិសន្យាពិសេស) រួចមកហើយថា លក្ខខណ្ឌដែលជាលក្ខខណ្ឌគ្រឹះដើម្បីឈានទៅដល់ការបង្កើតភតិសន្យាពិសេសឱ្យមានអានុភាព គឺ ភតិកៈត្រូវតែជាកម្មករ សិស្ស និស្សិត ហើយវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាពិសេសគឺជាបន្ទប់តូចៗដែលមានតម្លៃសមរម្យ និងជួលក្នុងគោលបំណងតែសម្រាប់ការស្នាក់នៅបណ្តោះអាសន្នតែប៉ុណ្ណោះ។ បានជាលើកឡើងដូចនេះ ពីព្រោះភតិសន្យាពិសេសមានអត្ថិភាពមិនតិចជាង២ឆ្នាំ។ ម្យ៉ាងភតិសន្យាពិសេសដែលកំណត់អំឡុងពេលឬកំណត់អំឡុងពេលតិចជាង២ឆ្នាំ ត្រូវចាត់ទុកថាមានអត្ថិភាពអំឡុងពេល២ឆ្នាំ។[99]

ចំពោះលក្ខខណ្ឌទម្រង់ ភតិកៈ និងភតិបតីអាចព្រមព្រៀងបង្កើតភតិសន្យាពិសេសអចលនវត្ថុ តាមការកំណត់ក្នុងច្បាប់ស្តីពីភតិសន្យាពិសេសឆ្នាំ២០១៥ និងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ។ ចំពោះការបង្កើតភតិសន្យាពិសេសជាលិខិតឯកជនមានន័យថា ភតិកៈ និងភតិបតី ព្រមព្រៀងបង្កើតអានុភាពនៃកិច្ចសន្យា ដោយដឹងឮតែពីរនាក់ ឬយ៉ាងច្រើនមានសាក្សីម្នាក់ប៉ុណ្ណោះ។ ដោយឡែកការបង្កើតអានុភាពគតិយុត្តនៃភតិសន្យាពិសេសជាលិខិតយថាភូត ចាំបាច់ត្រូវមានសេចក្តីបញ្ជាក់ពីអាជ្ញាធរ ឃុំសង្កាត់។[100]

២.៣. លក្ខខណ្ឌតតាំង

ការបញ្ជាក់របស់មេឃុំ ឬចៅសង្កាត់លើភតិសន្យានេះ គឺជាបន្ទុករបស់ភតិបតីមានន័យថា ភតិបតីដែលជាអ្នកជំនាញ ត្រូវយកកិច្ចសន្យាជួលនេះក្រោយពេលភតិកៈបានចុះហត្ថលេខា ឬស្នាមមេដៃរួចយកទៅឃុំសង្កាត់នៃទីតាំងដែលអចលនវត្ថុស្ថិតនៅ។[101] ម្យ៉ាងវិញទៀត ក្នុងករណីដែលភតិបតីមិនបានទៅបញ្ជាក់កិច្ចសន្យានៅឃុំសង្កាត់ទេ ភតិកៈដែលជាកម្មករ សិស្ស និស្សិតនៅមានជម្រើសក្នុងការជ្រើសរើសយកវិធានការ

[99] មាត្រា៦ នៃច្បាប់ស្តីពីភតិសន្យាពិសេសឆ្នាំ២០១៥

[100] មាត្រា៥ នៃច្បាប់ស្តីពីភតិសន្យាពិសេស ឆ្នាំ២០១៥

[101] ដោយបណ្ឌិត ព្រុំ, ស្តីពីភតិសន្យាពិសេស, ព្រឹត្តិបត្រច្បាប់សាសាត្រាជូលេខ៣, ចុះនៅខែ មិថុនា ឆ្នាំ២០២២ ទំព័រ៥៧ ចំណុច១.៤. លក្ខខណ្ឌតតាំង នៅកថាខណ្ឌទី៤។

ការពារនៃច្បាប់ស្តីពីភតិសន្យាពិសេសនេះ ឬជ្រើសរើសយកវិធានទូទៅនៃភតិសន្យាដែលមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី។[102] លក្ខខណ្ឌតតាំងជាលក្ខខណ្ឌមួយដែលត្រូវយកអំណះអំណាងមកតទល់នឹងតតិយជនក្នុងករណីមានវិវាទលើការអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើបន្ទប់ជួលដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាពិសេស។ នៅពេលមានវិវាទ ភតិកៈ អាចយកមកអះអាងជាមួយតតិយជន ដោយបង្ហាញពីសិទ្ធិប្រត្យក្សប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើបន្ទប់ជួល ដោយអានុភាពនៃភតិសន្យាពិសេសដែលបានបង្កើតកន្លងមក។ ដោយយ៉ាងហោចណាស់គឺត្រឹមកម្រិតនៃលិខិតឯកជនដែរ។ ជាក់ស្តែងភតិសន្យាពិសេសដែលមានទម្រង់ដូចមានបង្ហាញក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី១១ នេះអាចយកមកធ្វើជាលក្ខខណ្ឌអះអាងតតាំងនឹងតតិយជនបាន។ (សូមមើលភតិសន្យានេះក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី១១)។

ក្រោយពីបានសិក្សាពីអចលនវត្ថុដែលមានទំនាក់ទំនងនឹងភតិសន្យាពិសេសរួចមក នឹងបន្តសិក្សាអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលមានលក្ខណៈពិសេសខុសពីភតិសន្យាត្រង់ចំណុចមួយចំនួន។ ដូចនេះថាតើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានលក្ខណៈពិសេសយ៉ាងដូចម្តេចខ្លះ សូមបន្តធ្វើអំណាននៅសំណេរខាងក្រោម។

កថាខណ្ឌទី៣ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ពាក្យថា *អចិន្ត្រៃយ៍* ក្នុងន័យគតិយុត្ត មិនមានន័យថាជារៀងរហូត ឬ ជានិរន្តរ៍គ្មានថ្ងៃបញ្ចប់នោះទេ។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍សំដៅលើ សិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុរយៈពេលវែងចាប់ពី១៥ឆ្នាំឡើងទៅ។[103] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានច្បិចយករយៈពេល១៥ឆ្នាំនេះ ដោយអនុលោមតាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ គឺសិទ្ធិជួលរយៈពេលវែងដែលមានអំឡុងពេល១៥ឆ្នាំ ឬលើសពីនេះជាសិទ្ធិភណ្ឌិក ឬសិទ្ធិប្រត្យក្ស។[104]

៣.១. កម្មវត្ថុត្រូវតែជាអចលនវត្ថុ

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានចំណុចដូចគ្នានិងខុសគ្នា នឹងភតិសន្យាពិសេស ដូចជា៖

- ចំណុចដូចគ្នាៈ ទាំងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ទាំងភតិសន្យាសុទ្ធសឹងតែជាទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាដូចគ្នា។ លើសពីនេះទៀត វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាទាំងពីរដាច់ខាតគឺជាអចលនវត្ថុ។ [105]
- ចំណុចខុសគ្នាៈ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាសិទ្ធិជួលមានរយៈពេលវែង ចាប់ពី១៥ឆ្នាំដល់៥០ឆ្នាំ។ ចំណែកឯ ភតិសន្យាពិសេសមានរយៈពេលត្រឹម២ឆ្នាំប៉ុណ្ណោះ។

[102] ដោយបណ្ឌិត ព្រុំ រិទ្ធី, ស្តីពីភតិសន្យាពិសេស, ព្រឹត្តិបត្រច្បាប់សាសាត្រាជូលេខ៣, ចុះនៅខែ មិថុនា ឆ្នាំ២០២២, ទំព័រ៥៧ ចំណុច ១.៤. លក្ខខណ្ឌតតាំង នៅកថាខណ្ឌទី៥។

[103] មាត្រា២៤៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[104] មាត្រា១០៨ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ (និរាករណ៍)

[105] មាត្រា២៤៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ និងចំណុចទី៣ កថាខណ្ឌទី១ មាត្រា៣ នៃច្បាប់ស្តីពីភតិសន្យាពិសេស ឆ្នាំ២០២៥។

មូលហេតុដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានរយៈពេលយូរ និងសំខាន់បែបនេះហើយ ទើបច្បាប់តម្រូវជាដាច់ខាត ឱ្យគោរពតាមលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ និងលក្ខខណ្ឌទម្រង់ក្នុងការបង្កើត។

៣.២. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

លក្ខខណ្ឌគ្រឹះដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដូចទៅនឹងលក្ខខណ្ឌគ្រឹះដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យាផ្សេងដទៃទៀតផងដែរ។ ជាចម្បងត្រូវគិតដល់សមត្ថភាពនៃអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការបង្ហាញឆន្ទៈ និងកម្មវត្ថុស្របច្បាប់។ (សូមមើលទៅចំណុច១.១. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដែលពន្យល់ពីសមត្ថភាព ឆន្ទៈ និងកម្មវត្ថុ)។

៣.៣. លក្ខខណ្ឌទម្រង់

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ពុំមានអានុភាពឡើយ បើមិនបានបង្កើតឡើង ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។[106] សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលត្រូវបានបង្កើតឡើង ដោយពុំបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ត្រូវចាត់ទុកថាជាភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល ហើយអាចត្រូវបានបញ្ឈប់ ដោយភាគីម្ខាងនៅពេលណាក៏បាន ដោយផ្អែកលើបញ្ញត្តិនៃមាត្រា ៦១៥ (ការស្នើសុំឱ្យរំលាយភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល)។[107] ក្រោយពីលក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានបំពេញ និងលេចជារូបរាង ការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាកាតព្វកិច្ចមិនអាចអាក់ខានបាននើទេ។

៣.៤. ការចុះបញ្ជី

ការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពិតជាមានសារៈសំខាន់ខ្លាំងណាស់ ដើម្បីបញ្ជាក់ពីសិទ្ធិប្រត្យក្សប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងដើម្បីជាលក្ខខណ្ឌតតាំងនឹងតតិយជន។ ព្រោះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួនទៅតតាំងចំពោះតតិយជនបានឡើយ ប្រសិនបើមិនបានចុះបញ្ជី។[108] ម៉្យាងទៀត សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលបានចុះបញ្ជីហើយ អាចតតាំងនឹងអនុប្បទានិកនៃដីកម្មសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន ទោះបីជាកម្មសិទ្ធិលើដីនោះត្រូវបានធ្វើអនុប្បទានក៏ដោយ។[109] អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួន នៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ រាជធានី ខេត្ត ទើបអាចតតាំងនឹងតតិយជនបាន។ ក្រោយពីដាក់ពាក្យរួច មន្ទីរ នឹងចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់

[106] កថាខណ្ឌទី១ មាត្រា២៤៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[107] កថាខណ្ឌទី២ មាត្រា២៤៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[108] កថាខណ្ឌទី១ មាត្រា២៤៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[109] កថាខណ្ឌទី២ មាត្រា២៤៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជូនទៅអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។[110] (សូមមើលគំរូពាក្យសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងគំរូវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី៣)។

កថាខណ្ឌទី៤ កិច្ចសន្យាក្រុមហ៊ុន

ពាក្យថាក្រុមហ៊ុនគឺមានន័យឬវិសាលភាពទូលំទូលាយណាស់ដែលវាមានទំនាក់ទំនងផ្សារភ្ជាប់ទៅនឹងវិស័យសេដ្ឋកិច្ចរបស់ប្រទេសទាំងមូល។ ពីព្រោះថាការបង្កើតក្រុមហ៊ុនមួយឡើងគឺទាមទារឱ្យមាននូវលក្ខខណ្ឌជាច្រើនក្នុងគោលបំណងដើម្បីធ្វើឱ្យដំណើរការនៃ ការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រុមហ៊ុននោះមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវតាមបញ្ញត្តិរបស់ច្បាប់ដែលកំពុងតែនៅជាធរមាន។ លើសពីនេះទៅទៀតនោះពាក្យថាក្រុមហ៊ុនកើតចេញមកពីពាក្យចំនួនពីររួមបញ្ចូលគ្នាគឺពាក្យ ក្រុម រួមផ្សំជាមួយនិង ពាក្យហ៊ុន។ ក្រុមមានន័យថា ជាការចងក្រងគ្នាជាពួកដែលមានចំនួនចាប់ពីពីរនាក់ឡើងទៅ។ ចំណែកឯពាក្យហ៊ុនមានន័យថា ជាប្រាក់ដើមទុនដែលព្រមចូលរួមជាមួយគ្នាក្នុងទិសដៅដើម្បីធ្វើជំនួញ។[111]

ផ្អែកទៅលើពាក្យដែលបានពន្យល់ខាងលើនេះដំណើរការក្នុងការបង្កើតក្រុមហ៊ុនមួយគឺមិនមានអ្វីជាការលំបាកនោះឡើយ។ ពីព្រោះថានៅក្នុងបរិបទរបស់ប្រទេសកម្ពុជារបស់យើងនាពេលបច្ចុប្បន្ននេះគឺមានភាពងាយស្រួលជាងពេលអតីតកាលមូលហេតុនោះគឺប្រទេសកម្ពុជាបានបង្កើត នូវលិខិតបទដ្ឋាននានាដែលមានភាពច្បាស់លាស់សម្រាប់ធ្វើការណែនាំបុគ្គលទាំងឡាយណាដែលមានគោលបំណងរួមគ្នាក្នុងការបង្កើតក្រុមហ៊ុនមួយឡើង ប៉ុន្តែអ្វីដែលលំបាកនោះគឺជាការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភាគីពាក់ព័ន្ធដែលមានគោលបំណងរួមគ្នាក្នុងការបង្កើតក្រុមហ៊ុនមួយឡើង ឬក៏បង្កើតកិច្ចសន្យាមួយដែលមានភាពត្រឹមត្រូវ និងយុត្តិធម៌របស់អ្នកដែលបានដាក់ទុនចូលគ្នាដើម្បីធ្វើការស្វែងរកប្រាក់ចំណេញជាមួយគ្នា។ ក្រុមហ៊ុនពាណិជ្ជកម្មត្រូវតែបង្កើតឡើងតាមរយៈកិច្ចសន្យាមួយដែលត្រូវបានធ្វើឡើង និងព្រមព្រៀងគ្នារបស់សមាជិកក្រុមហ៊ុនទាំងអស់ ដែលមានគោលបំណងដូចគ្នាក្នុងការធ្វើសកម្មភាពជំនួញ។ ដើម្បីធ្វើការបង្កើតនូវកិច្ចសន្យាក្រុមហ៊ុនមួយឱ្យមានភាពត្រឹមត្រូវតាមបញ្ញត្តិច្បាប់ សមាជិករបស់ក្រុមហ៊ុនទាំងមូលត្រូវតែធ្វើការស្វែងយល់ឱ្យបានច្បាស់លាស់ នូវច្បាប់នានាដែលកំពុងនៅជាធរមានដែលទាក់ទងទៅនឹងកិច្ចសន្យា និងបទដ្ឋានពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗទៀតក្នុងទិសដៅតែមួយគត់គឺដើម្បីជៀសវាងការធ្វើផ្ទុយទៅនឹងច្បាប់ដែលអាចធ្វើឱ្យកើតមាននូវផលប៉ះពាល់ ឬក៏នាំឱ្យបាត់បង់នូវផលប្រយោជន៍ណាមួយកើតឡើងដែលមិនអាចដឹងជាមុនបាន។ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាក្រុមហ៊ុនមួយឡើងក៏មិនមានអ្វីខុសពីការ

[110] ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ រាជធានី ខេត្ត https://construction-property.com/km/perpetual-leases-what-are-the-rights-of-the-lessor-and-lessee/

[111] វចនានុក្រមសម្ដេចសង្ឃរាជ ជួន ណាត

បង្កើតកិច្ចសន្យាផ្សេងៗទៀតនោះឡើយគឺតម្រូវឱ្យមានសំណើ និងស្ទីការត្រូវគ្នា។[112] នៅពេលដែលសំណើ និងស្ទីការមានភាពត្រូវគ្នាហើយនោះកិច្ចសន្យានឹងត្រូវបានបង្កើតឡើង ហើយអានុភាពនៃកិច្ចសន្យានោះនឹងត្រូវបានបង្កើតឡើង។

កិច្ចសន្យាក្រុមហ៊ុន សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាបង្កើតជាក្រុម ដែលគ្មានការរៀបចំលក្ខណៈជានីតិបុគ្គល ដើម្បីប្រកបកិច្ចការដោយសហការគ្នា ដោយភាគីនីមួយៗធ្វើការវិនិយោគទ្រព្យធនរៀងៗខ្លួន។[113] នៅក្នុងកិច្ចសន្យាក្រុមហ៊ុនចាំបាច់ត្រូវតែមានការវិនិយោគទ្រព្យធនរៀងៗខ្លួន និងកិច្ចព្រមព្រៀងអំពីកិច្ចការដែលត្រូវបានធ្វើដោយសហការគ្នា។ មាត្រា ៦៩៩ បានចែងយ៉ាងច្បាស់លាស់ថា លក្ខណៈពិសេសរបស់ក្រុមហ៊ុន គឺជាក្រុមដែលពុំមានលក្ខណៈជានីតិបុគ្គល។[114] ក្រុមហ៊ុនមួយត្រូវតែបង្កើតឡើងដោយកិច្ចសន្យា ដែលភាគីនីមួយៗវិនិយោគទ្រព្យធនរៀងៗខ្លួនហើយប្រកបកិច្ចការដោយសហការគ្នា។[115]

នៅក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ននេះទម្រង់ក្រុមហ៊ុនដែលត្រូវបានយកមកអនុវត្ត នៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាមានចំនួន ២ ធំៗនោះគឺ ទីមួយក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិ នៅក្នុងក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិនេះត្រូវបានបែងចែកជាពីរទៀតគឺ ក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិទូទៅ និងក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិមានកម្រិត។[116] ប្រភេទទីពីរ គឺក្រុមហ៊ុនមូលធន នៅក្នុងក្រុមហ៊ុនមូលធននេះត្រូវបានចែកចេញជាក្រុមហ៊ុនសំខាន់ៗចំនួនពីរទៀតគឺ ក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត និងក្រុមហ៊ុនមហាជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត។[117] ការបង្កើតក្រុមហ៊ុនទាំងអស់នេះគឺត្រូវតែធ្វើឡើងតាមរយៈកិច្ចសន្យាក្រុមហ៊ុនជាចាំបាច់។ ជាការកត់សម្គាល់កិច្ចសន្យាក្រុមហ៊ុនដែលមានចែងនៅក្នុងក្រុមរដ្ឋប្បវេណីគ្រាន់តែជាបញ្ញត្តិរួមមួយដើម្បីធ្វើជាផ្លូវសម្រាប់ឱ្យបុគ្គល់ ដែលមានបំណងរួមគ្នាចង់បង្កើតក្រុមហ៊ុន បានយល់ដឹងពីលក្ខណៈនៃកិច្ចសន្យាក្រុមហ៊ុន។ តែនៅក្នុងការអនុវត្តន៍ជាក់ស្តែងកិច្ចសន្យាក្រុមហ៊ុនមានលក្ខណៈប្រែប្រួលទៅតាមប្រភេទនៃក្រុមហ៊ុនដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្មឆ្នាំ ២០០៥។

៤.១.ភាគទុន/ភាគហ៊ុន

នៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្មឆ្នាំ ២០០៥ ចែងយ៉ាងច្បាស់លាស់មិនថាក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិ ឬក៏ក្រុមហ៊ុនមូលធននោះឡើយចាំបាច់ត្រូវតែមានភាគទុនឬ ភាគហ៊ុនជាសំខាន់ ដោយហេតុថាភាគទុនឬ

[112] មាត្រា ៣៣៦ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ២០០៧

[113] មាត្រា ៦៩៩ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ២០០៧

[114] សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ៣ គន្ថីទី៥ ទំព័រទី១៣៨

[115] សាស្ត្រាចារ្យ កង ស៊ីផាន់ណារ៉ា, សៀវភៅនីតិក្រុមហ៊ុន, ទំព័រទី ២៨

[116] មាត្រា ១ វាក្យខណ្ឌទី២ នៃច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម

[117] មាត្រា ១ វាក្យខណ្ឌទី៣ នៃច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម

ភាគហ៊ុន គឺជាទ្រព្យសម្បត្តិដែលអាចធានាដល់ដំណើរការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រុមហ៊ុនមួយឱ្យទទួលបាននូវលក្ខណៈសមស្រប។ គ្រប់ក្រុមហ៊ុន សហគ្រាសពាណិជ្ជកម្មដែលបានចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម ត្រូវធ្វើការបើកគណនីយ៉ាងហោចមួយ នៅធនាគារណាមួយដែលស្ថិតនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាសម្រាប់ប្រតិបត្តិការសកម្មភាពរបស់ខ្លួន។ សមាជិករបស់ក្រុមហ៊ុនម្នាក់ៗ អាចធ្វើការដាក់ភាគទុនរបស់ខ្លួនជាប្រាក់ ជាវត្ថុ (ចលនវត្ថុឬអចលនវត្ថុ) ឬជាសេវា ជាសកម្មភាព ឬជាចំណេះដឹងបានឱ្យតែការដាក់ភាគទុន ឬភាគហ៊ុននោះមានលក្ខណៈសមស្របទៅនឹងកម្មវត្ថុ ឬគោលបំណងរបស់ក្រុមហ៊ុននោះ។ ភាគទុនជា វត្ថុ ជាសេវា ឬជាចំណេះដឹងត្រូវតែធ្វើការវាយតម្លៃឱ្យទៅជាប្រាក់។[118] ដើម្បីឱ្យស្របទៅតាមខ្លឹមសារនៃប្រធានបទសារណាខាងលើនេះ នឹងធ្វើការបកស្រាយតែទៅលើភាគទុនជាវត្ថុដែលផ្តោតសំខាន់ទៅលើការ យកអចលនវត្ថុមកដាក់ជាភាគទុន ចំណែកឯភាគទុនជាប្រាក់ ជាសេវា ជាចំណេះដឹង និងជាចលនវត្ថុនោះ មិនបានធ្វើការបកស្រាយផ្សារភ្ជាប់ទៅនឹងប្រធានបទខាងលើនោះឡើយ។ ជាបន្តទៅទៀតនេះនឹងធ្វើការសិក្សាទៅលើការយកអចលនវត្ថុមកធ្វើជាភាគទុននៅពេលដែលក្រុមហ៊ុនមួយត្រូវបានបង្កើតឡើង។

៤.២.ភាគទុន/ភាគហ៊ុនជាអចលនវត្ថុ

នៅពេលដែលមានការបង្កើតក្រុមហ៊ុនមួយឡើងសមាជិកនីមួយៗរបស់ក្រុមហ៊ុន អាចយកអចលនវត្ថុដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួនមកធ្វើជាកម្មវត្ថុដាក់ជាភាគទុន ឬភាគហ៊ុននៅក្នុងក្រុមហ៊ុនដែលត្រូវបានបង្កើតនោះបាន។[119] ហើយការយកអចលនវត្ថុមកដាក់ជាភាគទុន ឬភាគហ៊ុននេះត្រូវតែធ្វើការវាយតម្លៃអចលនវត្ថុនោះឱ្យទៅជាចំនួនទឹកប្រាក់គឺដើម្បីមានភាពងាយស្រួលក្នុងការកំណត់ចំណែក ដែលសមាជិកក្រុមហ៊ុននីមួយៗមានសិទ្ធិទៅលើភាគហ៊ុនរបស់ខ្លួន។ ហើយដើម្បីយល់ឱ្យបានកាន់តែច្បាស់អំពីការយកអចលនវត្ថុមកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃការដាក់ជាភាគទុន ឬភាគហ៊ុននៅក្នុងក្រុមហ៊ុនមួយនោះ ត្រូវយល់ថាអ្វីជាអចលនវត្ថុជាមុនសិន។ អចលនវត្ថុ សំដៅទៅលើដីធ្លី និងវត្ថុជាប់ទៅនឹងដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន ដូចជាអគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិ ជាអាទិ៍។[120] យោងទៅតាមអត្ថន័យនៃមាត្រាខាងលើបានបញ្ជាក់នេះអចលនវត្ថុជាប្រភេទទ្រព្យម្យ៉ាងដែលមិនអាចធ្វើការផ្លាស់ប្តូរទីតាំងពីកន្លែងមួយ ទៅកន្លែងមួយទៀតបាន មានន័យថាជាប្រភេទទ្រព្យដែលតាំង

[118] សាស្ត្រាចារ្យ កង ស៊ីផាន់ណារ៉ា, សៀវភៅនីតិក្រុមហ៊ុន, ទំព័រទី ៥៦

[119] មាត្រា ១៦ ច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម

[120] មាត្រា ១២០ កថាខណ្ឌទី២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ២០០៧

នៅតែមួយកន្លែងហើយកាលណាមានការផ្លាស់ប្តូរទីតាំងនោះវានឹងអាចនាំឱ្យ មានការខូចទ្រុងទ្រាយដើមនៃវត្ថុនោះជាមិនខាននោះឡើយ។[121]

ក្រុមហ៊ុនដែលបានចុះបញ្ជីនៅកម្ពុជា ហើយដែលមានភាគហ៊ុនចាប់ពី ៥១% ឡើងទៅកាន់កាប់ដោយរូបវន្តបុគ្គលមានសញ្ជាតិខ្មែរ ឬនីតិបុគ្គលនៃច្បាប់កម្ពុជាអាចជាកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យជាដីបាន។[122] ដោយឡែកនៅពេលដែលមានការបង្កើតនូវក្រុមហ៊ុនមួយឡើងនោះមិនថាក្រុមហ៊ុននោះ ជាប្រភេទក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិ ឬជាប្រភេទក្រុមហ៊ុនមូលធននោះឡើយសមាជិករបស់ក្រុមហ៊ុនអាចធ្វើការយកទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួនដែលជាអចលនវត្ថុមកធ្វើជាភាគទុន ឬភាគហ៊ុននៅក្នុងក្រុមហ៊ុនទាំងនោះបាន។ មានន័យថាសមាជិកក្រុមហ៊ុននីមួយៗអាចយក ដី ឬអគារមកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៅក្នុងការចូលរួមជាដើមទុនសម្រាប់ដំណើរការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រុមហ៊ុននោះ។ នៅពេលដែលមានការដាក់អចលនវត្ថុហើយអចលនវត្ថុនោះអាចជាដី ឬអគារ ដើម្បីយកមកធ្វើជាកម្មវត្ថុដាក់ជាភាគទុន ឬជាភាគហ៊ុននៅក្នុងក្រុមហ៊ុនគេត្រូវធ្វើការវាយតម្លៃអចលនវត្ថុនោះទៅជាចំនួនទឹកប្រាក់ពីព្រោះថា វាងាយស្រួលក្នុងការកំណត់អំពីចំណែករបស់ម្ចាស់ភាគទុន ឬម្ចាស់ភាគហ៊ុននីមួយៗនៅក្នុងក្រុមហ៊ុននោះ។ ការយកអចលនវត្ថុមកធ្វើជាកម្មវត្ថុមកដាក់ជាភាគទុន ឬជាភាគហ៊ុននេះសមាជិកក្រុមហ៊ុននីមួយៗនោះអាចសម្រេចដោយផ្អែកលើឆន្ទៈរបស់ខ្លួនថាការយកអចលនវត្ថុមកដាក់ជាភាគទុន ឬជាភាគហ៊ុននោះត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិទាំងមូលនៃអចលនវត្ថុនោះ ឬផ្ទេរត្រឹមតែកម្រិតនៃសិទ្ធិអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុនោះឬយ៉ាងណា។ តើការផ្ទេរសិទ្ធិទាំងមូល ឬផ្ទេរត្រឹមកម្រិតនៃសិទ្ធិអាស្រ័យផលនៃអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការយកមកដាក់ជាភាគទុន ឬជាភាគហ៊ុនរបស់ក្រុមហ៊ុនមួយនោះមានភាពខុសប្លែកគ្នាយ៉ាងដូចម្តេចខ្លះ? ដើម្បីស្វែងយល់ឱ្យកាន់តែច្បាស់ទៅលើការយកអចលវត្ថុមកដាក់ជាភាគទុន ឬភាគហ៊ុននៅក្នុងក្រុមហ៊ុនមួយនោះនឹងធ្វើការពន្យល់ទៅលើការផ្ទេរសិទ្ធិទាំងមូល និងការផ្ទេរត្រឹមកម្រិតនៃសិទ្ធិអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុដូចខាងក្រោម៖

៤.២.១.ការផ្ទេរសិទ្ធិទាំងមូល

ក្នុងករណីដែលមានការដាក់ទ្រព្យសម្បត្តិទៅក្នុងក្រុមហ៊ុនមួយនៅពេលដែលក្រុមហ៊ុននោះត្រូវបានបង្កើតឡើងបញ្ហាប្រឈមនោះ នៅត្រង់ថាសមាជិករបស់ក្រុមហ៊ុននោះចង់ដាក់ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួនដែលមានត្រឹមកម្រិតណាមួយទៅក្នុងក្រុមហ៊ុនដើម្បីធ្វើជាភាគទុន ឬភាគហ៊ុននៅក្នុងក្រុមហ៊ុនមួយ។ ការយកអចលនវត្ថុមកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃភាគទុន ឬភាគហ៊ុននោះម្ចាស់ទ្រព្យត្រូវធ្វើការគិតគូរថាគួរធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យនោះទាំងមូល ឬក៏យ៉ាងណា។ ក្នុងករណីដែលម្ចាស់ទ្រព្យនោះបានធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិទាំងមូលដែលមាននៅលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន

[121] មាត្រា ១២១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ២០០៧

[122] មាត្រា ៩ កថាខណ្ឌទី១ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១

ទៅក្នុងក្រុមហ៊ុនអចលនវត្ថុទាំង មូលនឹងក្លាយទៅជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ក្រុមហ៊ុន ហើយការចាត់ចែង ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលទៅលើអចលនវត្ថុនោះគឺស្ថិតនៅក្រោមក្រុមហ៊ុនទាំងមូលមិនថាក្រុមហ៊ុននោះជាប្រភេទក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិ ឬជាប្រភេទក្រុមហ៊ុនមូលធននោះឡើយ។ មានន័យថាសិទ្ធិសំខាន់ៗចំនួនបីដែលម្ចាស់អចលនវត្ថុនោះធ្លាប់មានត្រូវធ្លាក់ទៅលើក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់ក្រុមហ៊ុនទាំងមូល។ តួយ៉ាងដូចជាសិទ្ធិចាត់ចែង នៅពេលដែលសមាជិកក្រុមហ៊ុនណាម្នាក់គាត់បានយកអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនមកដាក់ជាភាគទុនឬភាគហ៊ុន អាចជា ដី ឬអគារ សិទ្ធិក្នុងការចាត់ចែងទៅលើដី ឬអាគារនោះគឺស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់ក្រុមហ៊ុនទាំងមូល មានន័យថាសមាជិកក្រុមហ៊ុននោះមិនអាចធ្វើការចាត់ចែងទៅលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួននោះបានតទៅទៀតហើយ។ ក្រុមហ៊ុនអាចយកអចលនវត្ថុនោះលក់ដើម្បីទូទាត់ជាមួយនឹងម្ចាស់បំណុលនៅពេលដែលក្រុមហ៊ុនត្រូវបានរំលាយដោយហេតុណាមួយ។

ចំណែកឯសិទ្ធិប្រើប្រាស់វិញ ក្រុមហ៊ុនអាចធ្វើការប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុដែលសមាជិកក្រុមហ៊ុនណាម្នាក់បានយកមកដាក់ជាភាគទុន ឬជាភាគហ៊ុនក្នុងក្រុមហ៊ុននោះបាន។ សិទ្ធិប្រាស់ប្រាស់នេះ មានន័យថាក្រុមហ៊ុនអាចធ្វើការប្រាស់ប្រាស់អចលនវត្ថុនោះទៅតាមតម្រូវការចាំបាច់របស់ក្រុមហ៊ុន។ ប្រសិនបើអចលនវត្ថុនោះ ជាដី ក្រុមហ៊ុនអាចប្រើប្រាស់ដីនោះសម្រាប់ធ្វើការសាងសង់ ទីស្នាក់ការរបស់ក្រុមហ៊ុនទៅតាមភាពចាំបាច់របស់ក្រុមហ៊ុន។ ចំពោះសិទ្ធិអាស្រ័យផលវិញមានន័យថាសិទ្ធិនោះគឺក្រុមហ៊ុនមានសិទ្ធិទាញយកផលពីអចលនវត្ថុនោះទៅតាមការដែលអាចធ្វើទៅបាន។ នៅពេលដែលមានការដាក់អគារជាភាគទុន ឬជាភាគហ៊ុននៅក្នុងក្រុមហ៊ុនមួយនោះក្រុមហ៊ុនអាចធ្វើការប្រើប្រាស់អគារនោះដើម្បីធ្វើជាទីស្នាក់ការរបស់ក្រុមហ៊ុនទៅតាមស្ថានភាពជាក់ស្តែង។ ជារួមមកនៅពេលដែលសមាជិករបស់ក្រុមហ៊ុនបានយកអចលនវត្ថុមកដាក់ជាភាគទុន ឬជាភាគហ៊ុននៅក្នុងក្រុមហ៊ុនមួយនោះសិទ្ធិសំខាន់ៗចំនួនបីនឹងត្រូវបានធ្លាក់ទៅក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់ក្រុមហ៊ុនគឺ សិទ្ធិចាត់ចែង ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល។ នេះជាការផ្ទេរសិទ្ធិទាំងមូលដែលសមាជិកក្រុមហ៊ុនបានធ្វើការផ្ទេរទៅឱ្យក្រុមហ៊ុនរបស់ខ្លួននៅពេលដែលខ្លួនបានយកអចលនវត្ថុនោះមកដាក់ជាភាគទុន ឬជាភាគហ៊ុន។ ហើយនៅពេលដែលសមាជិករបស់ក្រុមហ៊ុនបានផ្ទេរនូវសិទ្ធិទាំងមូលដែលខ្លួនមានលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនដាក់ជាភាគទុន ឬជាភាគហ៊ុននៅក្នុងក្រុមហ៊ុនហើយនោះសមាជិកក្រុមហ៊ុននោះ នឹងមិនមានសិទ្ធិទៅលើអចលនវត្ថុនោះទៀតនោះឡើយ គឺសិទ្ធិទាំងមូលនៅលើអចលនវត្ថុនោះគឺស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់ក្រុមហ៊ុនទាំងមូលតែម្តង។ សិទ្ធិទាំងបីដែលក្រុមហ៊ុនមានទៅលើអចលនវត្ថុនោះហៅថាកម្មសិទ្ធិ។[123]

[123] មាត្រា ១៣៨ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ២០០៧

៤.២.២.ការផ្ទេរត្រឹមកម្រិតនៃសិទ្ធិអាស្រ័យផល

បន្ទាប់ពីបានស្វែលយល់អំពីការផ្ទេរសិទ្ធិទាំងមូលទៅ លើអចលនវត្ថុទៅក្នុងក្រុមហ៊ុនដែលសមាជិករបស់ក្រុមហ៊ុនបានយកទៅដាក់ជាភាគទុន ឬជាភាគហ៊ុនហើយនោះ បន្ទាប់មកទៀតនឹងធ្វើការសិក្សាទៅលើការផ្ទេសិទ្ធិត្រឹមកម្រិតនៃសិទ្ធិអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុដាក់ជាភាគទុន ឬជាភាគហ៊ុននៅក្នុងក្រុមហ៊ុនមួយ។ ការសិក្សានៅក្នុងចំណុចខាងលើនេះបានបញ្ជាក់ហើយថានៅពេលមានការផ្ទេរ សិទ្ធិទាំងមូលលើអចលនវត្ថុទៅក្នុងក្រុមហ៊ុនមួយនោះគឺទាំងសិទ្ធិចាត់ចែង ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលត្រូវស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់ក្រុមហ៊ុនទាំងមូល សមាជិកក្រុមហ៊ុនមិនអាចធ្វើការគ្រប់គ្រងទៅលើអចលនវត្ថុដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួននោះតទៅទៀតបាននោះឡើយ។ ម្ចាស់ភាគហ៊ុនអាចធ្វើការដាក់នូវទ្រព្យរបស់ខ្លួនជាវត្ថុនោះជាកម្មសិទ្ធិទាំងមូលតែម្តងក៏បាន ឬដាក់ត្រឹមតែកម្រិតនៃសិទ្ធិអាស្រ័យផលក៏បាន(ដោយមិនមានការផ្ទេរនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ)។[124] ជាការផ្ទុយមកវិញទោះបីជាមានការបកស្រាយទៅតាមអត្ថន័យខាងលើក៏ដោយក៏សមាជិករបស់ក្រុមហ៊ុនអាចយកអចលនវត្ថុដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិ របស់ខ្លួនមកដាក់ជាភាគទុននៅក្រុងក្រុមហ៊ុនមួយត្រឹមកម្រិតនៃសិទ្ធិអាស្រ័យផលបាន។ មានន័យថានៅពេលដែលម្ចាស់អចលនវត្ថុបានយកអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនទៅដាក់ជាភាគទុន ឬជាភាគហ៊ុននៅក្នុងក្រុមហ៊ុនណាមួយដែលខ្លួនមានគំនិតថានឹង ចូលរួមជាដើមទុនដើម្បីធ្វើការរកស៊ីរួមគ្នានោះសមាជិកក្រុមហ៊ុននោះអាចធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនត្រឹមកម្រិតនៃសិទ្ធិអាស្រ័យផលបាន ដោយមិនចាំបាច់ធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះទាំងមូលនោះឡើយ។នៅពេលដែលសមាជិកក្រុមហ៊ុនធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនត្រឹមកម្រិតនៃសិទ្ធិអាស្រ័យផលទៅក្នុងក្រុមហ៊ុនណា មួយក្រុមហ៊ុននោះអាចធ្វើការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលទៅលើអចលនវត្ថុនោះបានតែ សិទ្ធិចាត់ចែងលើអចលនវត្ថុនោះត្រូវស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់សមាជិកក្រុមហ៊ុនដែលជាម្ចាស់អចលនវត្ថុនោះដដែលគឺមិនស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់ក្រុមហ៊ុនដូចជាការផ្ទេរសិទ្ធិទាំងមូលនោះឡើយ។

ជារួមមកសមាជិកក្រុមហ៊ុនមុនពេលដែលខ្លួនធ្វើការសម្រេចចិត្ត ថាយកទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួនដែលជាអចលនវត្ថុទៅដាក់ជាភាគទុន ឬជាភាគហ៊ុននៅក្នុងក្រុមហ៊ុនណាមួយដែលខ្លួនមានបំណងចង់ធ្វើ ការបោះទុនរកស៊ីរួមគ្នានោះម្ចាស់អចលនវត្ថុនោះត្រូវធ្វើការគិត ឱ្យបានច្បាស់លាស់ថាគួរតែធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិទាំងមូលលើអចលនវត្ថុនោះទៅឱ្យក្រុមហ៊ុន ឬក៏ផ្ទេរត្រឹមតែកម្រិតនៃសិទ្ធិអាស្រ័យផលនៅលើអចលនវត្ថុនោះឬក៏យ៉ាងណា។ ដោយហេតុថានៅពេលដែលធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិទាំងមូល សិទ្ធិចាត់ចែង ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនៅលើអចលនវត្ថុនោះត្រូវស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់ក្រុមហ៊ុនតែប្រសិនបើការផ្ទេរនោះត្រឹមកម្រិតនៃសិទ្ធិអាស្រ័យផល

[124]សាស្ត្រាចារ្យ កង់ ស៊ីផាន់ណារ៉ា, សៀវភៅនីតិក្រុមហ៊ុន, ចំណុចទី ៤.២ ទំព័រទី ៥៧

សិទ្ធិចាត់ចែងនៅលើអចលនវត្ថុនោះត្រូវស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់ម្ចាស់អចលនវត្ថុដែលជាសមាជិករបស់ក្រុមហ៊ុន។

ក្រោយពីបានសិក្សាផ្នែកទី១ អចលនវត្ថុដែលមានទំនាក់ទំនងនឹងកិច្ចសន្យាមួយចំនួន យល់ថាការបញ្ចៀបចំណេះដឹងស្តីពីកិច្ចសន្យាទាំងនេះ ពិតជាផ្តល់ផលប្រយោជន៍ ក្នុងជីវភាពរស់នៅរបស់មនុស្សក្នុងសង្គម ដើម្បីបង្កើតសិទ្ធិ និងចងកាតព្វកិច្ចរវាងភាគីក្នុងកិច្ចសន្យា ឱ្យបានត្រឹមត្រូវតាមវិធាននីតិ មិនថាជាកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ភតិសន្យាពិសេស សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងកិច្ចសន្យាក្រុមហ៊ុននោះទេ។ ជាកិច្ចបន្ទាប់ ក្រោយពីសិក្សាពីប្រភេទនៃកិច្ចសន្យា នឹងបន្តសិក្សាស្វែងយកពីអំពើមួយដែលមានទំនាក់ទំនងមួយនឹងអចលនវត្ថុវិញម្តង។ ចំពោះអំពើនោះ សូមសង្កត់ធ្ងន់ទៅលើអំពើអនីត្យានុកូលដែលកើតចេញពីការងារសាងសង់សំណង់នានានៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ចង់ដឹងថាតើអ្វីទៅជាអំពើអនីត្យានុកូល និងថាតើអំពើអនីត្យានុកូលយ៉ាងដូចម្តេចអ្វីដែលនឹងប៉ះពាល់ដល់ការងារសាង់សង់អចលនវត្ថុ សូមបន្តតាមដាននៅចំណុចបន្ទាប់ក្នុងផ្នែកទី២ អំពើអនីត្យានុកូល។

ផ្នែកទី២ អំពើអនីត្យានុកូល

អំពើអនីត្យានុកូល គឺជាអំពើទាំងឡាយណាបំពានដោយខុសច្បាប់ ដែលនាំឱ្យប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិនិងផលប្រយោជន៍របស់អ្នកដទៃដោយកំហុសចេតនា ឬអចេតនា។[125] អំពើអនីត្យានុកូល មានទម្រង់និងបែបបទច្រើនណាស់ អាស្រ័យលើបុគ្គលដែលប្រព្រឹត្តអំពើបំពាន។ រូបវន្តបុគ្គលក្តី ឬនីតិបុគ្គលក្តី អាចប្រព្រឹត្តកំហុសដោយចេតនា ឬអចេតនា។ កំហុសនៅក្នុងផ្នែកទី២នេះ សូមសង្កត់ធ្ងន់ទៅលើសំណង់ដែលនាំឱ្យកើតមានអំពើអនីត្យានុកូល និង មូលហេតុដែលនៃការរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវ ។

កថាខណ្ឌទី១ សំណង់ដែលកើតមានអំពើអនីត្យានុកូល

សំណង់គឺជាអចលនវត្ថុ។ សំណង់ត្រូវបានសាងសង់ដោយមនុស្ស ដូច្នេះមនុស្សរមែងបង្កើតកំហុសដោយចេតនា និងអចេតនា ប៉ុន្តែអ្វីដែលសំខាន់ត្រូវស្វែងយល់ថាតើកំហុសនោះវាកើតឡើងដោយរបៀបណា។

១.១. មូលហេតុនៃកំហុស

នៅក្នុងចំណុចមូលហេតុនៃកំហុសនេះ សូមលើកតែកំហុសដែលបង្កឡើងដោយ អ្នកម៉ៅការសាងសង់ និងម្ចាស់សំណង់ក្នុងករណីជួលរលំ បាក់សំណង់អគារតែប៉ុណ្ណោះ។

[125] សុទ្ធានុក្រម លេខ២០៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

អ្នកម៉ៅការសាងសង់ និងម្ចាស់សំណង់អាចបង្កើតជាកំហុសផ្នែក រដ្ឋប្បវេណី និងកំហុសផ្នែកព្រហ្មទណ្ឌបើកាលណារកឃើញអត្ថិភាពនៃកំហុសដែលនាំឱ្យមានការបាក់ស្រុតរលំអគារឬសំណង់។

មូលហេតុនៃកំហុសរបស់អ្នកម៉ៅការសាងសង់ និងម្ចាស់សំណង់៖

មូលហេតុទី១៖ ជាធម្មតាការងារសាងសង់ត្រូវមានការបង្កើតកិច្ចសន្យាម៉ៅការជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ អ្នកម៉ៅការត្រូវតែអនុវត្តតាមលក្ខខណ្ឌដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាឱ្យបានខ្ជាប់ខ្ជួន។ កំហុសរបស់អ្នកម៉ៅការអាចបណ្តាលមកពីការមិនអនុវត្តតាមកិច្ចសន្យាម៉ៅការសាងសង់អចលនវត្ថុ ហើយបណ្តាលឱ្យកើតមានវិការៈ។ យោងតាម កថាខណ្ឌទី១ មាត្រា ៦៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧បញ្ញត្តិថា៖ ១. អ្នកម៉ៅការសំណង់ មានករណីយកិច្ចសម្រេចការងារដោយគ្មានវិការៈចំពោះម្ចាស់ការ»។[126]

មូលហេតុទី២៖ អាចបណ្តាលមកពី សំណង់ត្រូវបានសាងសង់ដោយគ្មានការបង្កើតកិច្ចសន្យាម៉ៅការសាងសង់ត្រឹមត្រូវ ដែលត្រូវបានកំណត់ដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧[127] និងលក្ខខណ្ឌដែលបញ្ញត្តិដោយច្បាប់ស្តីពីសំណង់ឆ្នាំ២០១៩ ត្រង់មាត្រា៦៨ «កិច្ចសន្យាម៉ៅការសាងសង់ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ»,[128] មាត្រា៦៩» កិច្ចសន្យាម៉ៅការសាងសង់ឬរុះរើសំណង់លំនៅដ្ឋានឯកជន ខដែលបំពានត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ[129]» និងមាត្រា៧០ « ករណីយកិច្ចសម្រេចការងារដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាម៉ៅការសាងសង់ ឬរុះរើដោយគ្មានវិការៈ» ។[130] ជាក់ស្តែងករណីបាក់រលំអគារនៅខេត្តព្រះសីហនុ អាជ្ញាធរបានអះអាងថា ការសាងសង់ហ្នឹងគ្មានច្បាប់អនុញ្ញាតទេ។[131]

មូលហេតុទី៣៖ ម្ចាស់សំណង់យល់ថាមានភាពស្មុគស្មាញផ្នែកគតិយុត្ត ក្នុងការស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ពីអាជ្ញាធរ ព្រោះតែការចំណាយពេលវេលាយូរ និងចំណាយលើសោហ៊ុយ ថវិកាច្រើន។ មូលហេតុនេះហើយបណ្តាលឱ្យការសាងសង់គេចវេសពីការអនុវត្តច្បាប់ និងគ្មានការត្រួតពិនិត្យលក្ខខណ្ឌបច្ចេកទេសសាងសង់ដោយមន្ត្រីជំនាញ។[132]

---

[126] កថាខណ្ឌទី១ មាត្រា ៦៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[127] ជំពូកទី៨កិច្ចសន្យាម៉ៅការ នៃគន្ថីទី៥ កិច្ចសន្យាសំខាន់ៗ និងអំពើអនីត្យានុកូល

[128] មាត្រា៦៨ ច្បាប់ស្តីពី សំណង់ឆ្នាំ២០១៩

[129] មាត្រា៦៩ ច្បាប់ស្តីពី សំណង់ឆ្នាំ២០១៩

[130] មាត្រា៧០ ច្បាប់ស្តីពី សំណង់ឆ្នាំ២០១៩

[131] អាជ្ញាធរថា អគារដែលបាក់រលំសម្លាប់មនុស្សក្នុងខេត្តព្រះសីហនុគឺសាងសង់ឡើងពុំមានច្បាប់អនុញ្ញាតទេ https://www.rfi.fr/km/Cambodia/building-collapse-in-SHV-22-06-2019

[132] កិច្ចសន្ទនាច្បាប់វគ្គទី២ « ការទទួលខុសត្រូវរបស់អ្នកម៉ៅការសាងសង់» រៀបចំឡើងដោយសមាគមសាលាត្រាជូ ចុះផ្សាយនៅថ្ងៃទី ១២ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០២០ នៅនាទីទី១៣និង៥៥វិនាទី។

មូលហេតុទី៤៖ អ្នកម៉ៅការសាងសង់ មិនមានគុណវុឌ្ឍិច្បាស់លាស់លើវិស័យសំណង់ ហើយនៅតែបន្តទទួលការសាងសង់ ។[133] មួយវិញទៀត អ្នកម៉ៅការសំណង់ ឬក្រុមហ៊ុនសំណង់មិនមានវិញ្ញាបនបត្រទទួលស្គាល់អាជីវកម្មសាងសង់ជាដើម។[134]

គួរបញ្ជាក់ថាក្នុងរយៈពេលតែជាង៦ខែក្នុងឆ្នាំ២០១៩ គឺមានអគារយ៉ាងតិច៣កន្លែងហើយដែលបានដួលរលំនៅគ្រាកំពុងសាងសង់ជិតរួចរាល់។ កាលពីថ្ងៃ២២ខែមិថុនាឆ្នាំ២០១៩ អគារកម្ពស់៧ជាន់នៅខេត្តព្រះសីហានុដែលធ្វើពីដែកត្រូវបានដួលរលំសម្លាប់មនុស្ស២៨នាក់ និងរបួស២៦នាក់។ នៅខែថ្ងៃទី២ធ្នូឆ្នាំ២០១៩ ក៏មានការបាក់រលំអគារសាលាឆាន់មួយកន្លែងនៅខេត្តសៀមរាប បណ្តាលឲ្យស្លាប់៤នាក់ និងរបួស១២នាក់ហើយករណីបាក់រលំអគារនៅខេត្តកែបនេះគឺជាលើកទី៣ហើយតែក្នុងរយៈពេលជាង៦ខែប៉ុណ្ណោះ។[135]

ដូចបានជម្រាបខាងលើ រាល់ករណីបាក់រលំអគាររមែងមានមនុស្សស្លាប់របួសជាច្រើនសិបនាក់ និងបង្កជាការខូចខាតជាច្រើនទៀត។ តើនរណាជាអ្នកចេញមុខមកទទួលខុសត្រូវលើការខូចខាតនេះ ?

១.២.ការទទួលខុសត្រូវលើព្យសនកម្ម

ព្យសនកម្មគឺជាការខូចខាតដែលកើតចេញពីបទល្មើសព្រហ្មទណ្ឌ ឯការខូចខាតគឺជាសេចក្តីអន្តរាយដែលកើតចេញពីកំហុសរបស់មនុស្សណាម្នាក់។ តួអង្គសំខាន់ក្នុងសកម្មភាពសាងសង់សំណង់អគារឬអចលនវត្ថុ គឺទី១ ម្ចាស់ទីតាំងសំណង់ និងទី២គឺអ្នកម៉ៅការសំណង់។ នៅពេលមានការបាក់រលំអចលនវត្ថុ ពួកគាត់មានការទទួលខុសត្រូវដល់ជនរងគ្រោះដូចខាងក្រោម៖

១.២.១. ម្ចាស់សំណង់

ដូចបានបង្ហាញក្នុងចំណុច១.១. មូលហេតុនៃកំហុសអញ្ចឹង។ ម្ចាស់សំណង់ក្នុងករណីខ្លះ មិនបានបង្កើតកិច្ចសន្យាម៉ៅការសាងសង់ និងមិនមានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់តាមច្បាប់កំណត់ទេ។ ជាក់ស្តែងដូចនៅក្រុងព្រះសីហានុ ខេត្តកែប និងសៀមរាប[136] ម្ចាស់សំណង់ត្រូវតែចេញមុខសងការខូចខាត និងជួសជុល

---

https://web.facebook.com/sala.traju/videos/3490210567765910/?extid=CL-UNK-UNK-UNK-IOS_GK0T-GK1C&mibextid=2Rb1fB&ref=sharing&_rdc=1&_rdr

[133] មាត្រា៩៣ នៃច្បាប់ស្តីពី សំណង់ ឆ្នាំ២០១៩

[134] មាត្រា៩៤, មាត្រា៩៥ នៃច្បាប់ស្តីពីសំណង់ឆ្នាំ២០១៩

[135]ករណីបាក់អគារ៖សហជីពជំរុញឲ្យចាត់វិធានការតឹងរឹងលើក្រុមហ៊ុន និងម្ចាស់ការដ្ឋាន ចុះផ្សាយនៅថ្ងៃ៖ 04/01/2020 - 05:39កែប្រែថ្ងៃទី៖ 04/01/2020 - 09:18 https://www.rfi.fr/km/cambodia/atlease-7people-were-diet-fall-douwn-bulding-4-01-2020

[136] BREAKING NEWS : បាក់រលំអគារនៅជិតតំបន់ Pubstreet ខេត្តសៀមរាប មានមនុស្ស៥នាក់ជាប់ក្រោមអគារ https://freshnewsasia.com/index.php/en/localnews/99177-2018-09-15-19-11-26.html

ព្យសនកម្មដល់ជនរងគ្រោះ ពិសេសកម្មករដែលធ្វើការនៅសំណង់អគារនោះ កាលបើរកឃើញពីអត្ថិភាពនៃកំហុសដែលបណ្តាលមកពីការមិនមានគ្មានលិខិតអនុញ្ញាតសាង់សង់ និងគ្មានការពិនិត្យបែបបទបច្ចេកទេសសាងសង់ដោយអាជ្ញាធរ ឬមន្ត្រីជំនាញរបស់មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។ យ៉ាងណាមិញនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីក៏ចែងពីការទទួលខុសត្រូវរបស់កម្មសិទ្ធិករនៃសំណង់ផងដែរ ដែលមាត្រា៧៥៣ បញ្ញត្តិថា" ១. ក្នុងករណីដែលការសាងសង់សំណង់ដែលជាប់នឹងដី ឬ ការគ្រប់គ្រងសំណង់នោះ មានវិការៈ ហើយបានបណ្តោយឱ្យមានការខូចខាតដល់អ្នកដទៃ អ្នកគ្រប់គ្រងសំណង់ និង កម្មសិទ្ធិករនៃសំណង់នោះត្រូវទទួលខុសត្រូវដោយសាមគ្គីភាព ក្នុងការសងការខូចខាតនោះ។ ប៉ុន្តែ ក្នុងករណីដែលអ្នកគ្រប់គ្រងបានបញ្ជាក់ថា ខ្លួនបានគ្រប់គ្រងដោយត្រឹមត្រូវ អ្នកគ្រប់គ្រងនោះអាចរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវបាន។[137] ២. បន្ទុករបស់កម្មសិទ្ធិករនៃសំណង់ដែលជាប់នឹងដី និងអ្នកគ្រប់គ្រងសំណង់នោះ ត្រូវកំណត់ទៅតាមកម្រិតនៃការបង្កឱ្យមានវិការៈនៃការសាងសង់ ឬការគ្រប់គ្រង។ [138] ក្រៅពីម្ចាស់សំណង់ បុគ្គលផ្សេងទៀតដែលត្រូវចេញមុខទទួលខុសត្រូវលើការខូចខាតនោះគឺ អ្នកម៉ៅការសាងសង់ ឬក្រុមហ៊ុនសាងសង់។

១.២.២. អ្នកម៉ៅការសាងសង់

កំហុសដែលនាំឱ្យអ្នកម៉ៅការសាងសង់ ឬក្រុមហ៊ុនសាងសង់បានប្រព្រឹត្តដូចមានការបង្ហាញនៅក្នុងចំណុច១.១.មូលហេតុនៃកំហុស ត្រង់មូលហេតុទី៤ដូច្នោះឯង។ អ្នកម៉ៅការសាងសង់ មិនមានគុណវុឌ្ឍិច្បាស់លាស់លើវិស័យសំណង់ ហើយនៅតែទទួលការសាងសង់ មិនមានវិញ្ញាបនបត្រទទួលស្គាល់អាជីវកម្មសាងសង់ជាដើម។ ជាក់ស្តែងករណីបាក់រំលំអគារនៅខេត្តព្រះសីហនុ អាជ្ញាធរបានអះអាងថា ការសាងសង់នេះគ្មានច្បាប់អនុញ្ញាតស្របច្បាប់ចេញដោយអាជ្ញាធរ ឬមន្ត្រីជំនាញផ្នែកនគរូបនីយកម្មទេ។[139] ដូចនេះអ្នកម៉ៅការសាងសង់ និងក្រុមហ៊ុនសាងសង់ត្រូវតែទទួលខុសត្រូវលើការខូចខាតដល់ជនរងគ្រោះ ពិសេសបងប្អូនកម្មករកម្មការិនីដែលបាត់បង់អាយុជីវិត និងរបួស។

ក្រៅការទទួលខុសត្រូវផ្នែករដ្ឋប្បវេណី រូបវន្តបុគ្គលជាអ្នកម៉ៅការ ឬរូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គលដែលទទួលការងារសាងសង់អចលនវត្ថុដែលមានគ្រោះថ្នាក់នោះក៏ត្រូវ ទទួលខុសត្រូវផ្នែកព្រហ្មទណ្ឌផងដែរ។

---

[137] កថាខណ្ឌទី១ មាត្រា៧៥៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[138] កថាខណ្ឌទី២ មាត្រា៧៥៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[139] អាជ្ញាធរថា អគារដែលបាក់រលំសម្លាប់មនុស្សក្នុងខេត្តព្រះសីហនុគឺសាងសង់ឡើងពុំមានច្បាប់អនុញ្ញាតទេ https://www.rfi.fr/km/Cambodia/building-collapse-in-SHV-22-06-2019

ក្នុងច្បាប់ស្តីពីសំណង់ឆ្នាំ២០១៩ បានចែងពីទោសប្បញ្ញត្តិជាច្រើន ក្នុងកម្មវត្ថុបង្ខំឱ្យបុគ្គលដែលជាអ្នកសាងសង់ឬមានមុខងារសាងសង់ត្រូវទទួលខុសត្រូវព្រហ្មទណ្ឌ។ ដូចយ៉ាង ជនដែលមិនមែនជាវិស្វករ ស្ថាបត្យករ និងអ្នកជំនាញផ្សេងទៀតក្នុងវិស័យសំណង់ដែលបំពេញមុខងារជាអ្នកវិជ្ជាជីវៈសំណង់ត្រូវផ្តន្ទាទោសពិន័យជាប្រាក់ពី៥ ០០០ ០០០ (ប្រាំលាន) រៀល ទៅ ២០ ០០០ ០០០ (ម្ភៃលាន)រៀល និងត្រូវផ្តន្ទាទោសដាក់ពន្ធនាគារពី១ (មួយ)ខែ ទៅ ១(មួយ)ឆ្នាំ ក្នុងករណីប្រព្រឹត្តបទល្មើសដដែលក្នុងរយៈពេលមួយឆ្នាំ។[140] លើសពីនេះទៀត ការបើកការដ្ឋានសាងសង់ដែលគ្មានលិខិតអនុញ្ញាត និងគ្មានវិញ្ញាបនបត្រវិជ្ជាជីវៈដែលទទួលស្គាល់ដោយអង្គភាពជំនាញនគរូបនីយកម្ម ហើយបណ្តាលឱ្យមានមនុស្សរបួស និងស្លាប់ ត្រូវផ្តន្ទាទោសដាក់ពន្ធនាគារ ពី ៧ ឆ្នាំ ទៅ ១៥ ឆ្នាំ[141] រីឯនីតិបុគ្គលអាចនឹងត្រូវដាក់ឱ្យស្ថិតនៅក្រោមការត្រួតពិនិត្យរបស់តុលាការ និងទោសបន្ថែមផ្សេងទៀតដែលមានចែងក្នុងបញ្ញត្តិនៃមាត្រា១០៥ ច្បាប់ស្តីពីសំណង់។[142]

កថាខណ្ឌទី២. ការរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវ

ការរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវលើគ្រោះថ្នាក់ដែលកើតចេញពីការបាក់រលំអចលនវត្ថុ(អគារឬសំណង់) គឺជាមូលហេតុដែលរកឃើញមាននត្ថិភាពនៃកំហុសរបស់អ្នកម៉ៅការ និងម្ចាស់សំណង់ ឬក្នុងករណីដែលព្យសនកម្ម ឬសេចក្តីអន្តរាយខូចខាតកើតចេញពីព្រឹត្តិការណ៍ក្រៅឆន្ទៈរបស់ពួកគេ។ ចង់ដឹងថាតើ អ្វីជាមូលហេតុនៃការរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវ និងអ្វីទៅជាព្រឹត្តិការណ៍ក្រៅឆន្ទៈ សូមបន្តស្វែងយល់ដូចតទៅៈ

២.១. ប្រធានសក្តិ

ប្រធានសក្តិ សំដៅដល់ព្រឹត្តិការណ៍ដែលកើតឡើងក្រៅឆន្ទៈរបស់ភាគី មិនអាចប៉ាន់ស្មានជាមុន និងមិនអាចជម្នះបាន។[143] ប្រធានសក្តិ ដែលអាចបង្កឱ្យបាក់ស្រុតអគារ មានដូចជាខ្យល់ព្យុះខ្លាំង រលកយក្ស រញ្ជួយដី ការធ្លាក់អាចម៍ផ្កាយ ជាដើម។

មែនទែនទៅអគារដែលរឹងមាំ ឬសាងសងស្របតាមលក្ខខណ្ឌបច្ចេកទេសក៏ដោយ ក៏មិនអាចឈររឹងមាំនៅពេលមានគ្រោះធម្មជាតិបានដែរ។ នៅក្នុងស្រុកខ្មែរ កម្របួសឹងតែគ្មានគ្រោះធម្មជាតិធំៗដែលអាចបង្កឱ្យមានការបាក់ស្រុតអគារណាស់។ ដូចនេះមិនមានករណីការបាក់រលំសំណង់ឬអគារនៅក្នុងស្រុកខ្មែរដោយសារ

---

[140] មាត្រា ៩៤ ច្បាប់ស្តីពីសំណង់ ឆ្នាំ២០១៩

[141] មាត្រា១០៣ ច្បាប់ស្តីពីសំណង់ឆ្នាំ២០១៩

[142] មាត្រា ២០៥ ច្បាប់ស្តីពីសំណង់ឆ្នាំ២០១៩

[143] សុទ្ធានុក្រមលេខ ១០០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ប្រធានសក្តិទេ។ ប៉ុន្តែករណីនៅបរទេសមានច្រើន ដូចជាប្រទេសជប៉ុន[144] កោះតៃវ៉ាន់[145] និងថ្មីៗនេះក្នុងឆ្នាំ២០២៣នៅប្រទេសទួកគី។[146]

បកមកពិភាក្សាអំពីលក្ខខណ្ឌគតិយុត្តវិញ ច្បាប់កំណត់ថាករណីខ្លះអាច ឬមិនអាចរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវលើការបាក់រលំអគារក្នុងករណីប្រធានសក្តិ។

ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា ៣១១ កំណត់ថាកិច្ចសន្យាគឺជាកិរិយាដែលបុគ្គលពីរនាក់ ឬច្រើននាក់មានឆន្ទៈត្រូវគ្នាព្រមបង្កើត កែប្រែ ឬរំលត់នូវកាតព្វកិច្ច។[147] មាត្រានេះត្រូវបានតាក់តែងឡើងអនុលោមតាមគោលការណ៍សេរីភាពនៃកិច្ចសន្យា។ ហេតុនេះភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចអនុវត្តគោលការណ៍នៃប្រធានសក្តិក្នុងការអនុវត្តកិច្ចសន្យារបស់ខ្លួនបាន ពោលគឺ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាដែលមានបំណងការពារខ្លួនពីការទទួលខុសត្រូវចំពោះការមិនអនុវត្តកិច្ចសន្យា ដោយសារមូលហេតុប្រធានសក្តិ អាចកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យារបស់ខ្លួនអំពីព្រឹត្តិការណ៍ដែលត្រូវចាត់ទុកថាជាប្រធានសក្តិ និងមធ្យោបាយសង្គ្រោះ ឬដំណោះស្រាយនៅពេលកើតឡើងនូវករណីនៃប្រធានសក្តិនោះ។[148] លក្ខខណ្ឌនេះនិយាយក្នុងករណីកិច្ចសន្យាទូទៅ។ ដោយឡែកសូមផ្តោតសំខាន់លើកិច្ចសន្យាម៉ៅការសាងសង់អចលនវត្ថុវិញ មានន័យថា ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាម៉ៅការសាងសង់អចលនវត្ថុរវាងម្ចាស់សំណង់ និងអ្នកម៉ៅការអាចកំណត់ករណីប្រធានសក្តិបាន ដើម្បីការពារគ្រោះថ្នាក់ណាមួយដែលកើតឡើងពីព្រឹត្តិការណ៍ក្រៅឆន្ទៈដែលអាចបង្កឱ្យមាននៅពេលអនុវត្តកិច្ចសន្យា។ ប៉ុន្តែបើទោះបីភាគីអ្នកម៉ៅការ និងម្ចាស់សំណង់បានកំណត់ពីប្រធានសក្តិក៏ដោយ នៅពេលមានគ្រោះថ្នាក់កើតឡើងពីប្រធានសក្តិ អ្នកទាំងពីរត្រូវចេញមុខទទួលខុសត្រូវលើការខូចខាតដោយសាមគ្គី ដែលយោងតាម កថាខណ្ឌទី១ មាត្រា២៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧បញ្ញត្តិថា" ១. បើការខូចខាតបានកើតឡើង ដោយសារអំពើរបស់បុគ្គលច្រើននាក់រួមគ្នា អ្នកប្រព្រឹត្តអំពើបំពាននីមួយៗត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការសងការខូចខាតដោយសាមគ្គីភាព។[149] លើសពីនេះទៀត ម្ចាស់

[144] ករណីបាក់រលំអគារនៅប្រទេសជប៉ុនដោយសាររលកយក្សស៊ូណាមិ និងរញ្ជួយដី ចុះផ្សាយដោយ CNBC Updated 5:57 PM ET Fri, 11 March 2011 https://www.cnbc.com/id/42028804 ថ្ងៃទី១៥ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០២៣

[145] ករណីការបាក់រលំអគារដោយសាររញ្ជួយដីនៅកោះតៃវ៉ាន់ នៅថ្ងៃទី១៨ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០២២ https://youtu.be/i6gm_NmDx-4

[146] ករណីបាក់រលំអគារនៅទួកគី ចុះផ្សាយដោយ CNN, Updated 6:09 AMEST, Thu February 9, 2023 https://edition.cnn.com/2023/02/07/middleeast/earthquake-turkey-syria-why-deadly-intl/index.html ថ្ងៃទី ១៥ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០២៣

[147] មាត្រា ៣១១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[148] ដោយលោកមេធាវី ណុប កាញ្ញារិទ្ធិ ប្រធានសក្តិ – Nop Kanharith ថ្ងៃទី ១៦ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០២៣

[149] កថាខណ្ឌទី១ មាត្រា២៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

សំណង់ អ្នកគ្រប់គ្រងសំណង់ និងអ្នកជួសជុលសំណង់ត្រូវទទួលខុសត្រូវដោយសាមគ្គីភាពក្នុងការសងការខូចខាតដែលកើតមានឡើងដល់អ្នកដទៃ ក្នុងករណីដែលការប្រើប្រាស់ឬ ការគ្រប់គ្រងសំណង់នោះមានវិការៈ។[150]

សរុបមកក្នុងករណីប្រធានសក្តិនេះ បើភាគីនៃកិច្ចសន្យាម៉ៅការបានកំណត់ពីប្រធានសក្តិក្នុងកិច្ចសន្យានឹងនាំឱ្យភាគីរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវរវាងគ្នា ប៉ុន្តែទាំងអ្នកម៉ៅការ និងម្ចាស់អចលនវត្ថុនៅតែទទួលខុសត្រូវលើការសងសំណងនៃការខូចខាតដដែល ពិសេសលើកម្មករដែលរងរបួស ឬស្លាប់បាត់បង់ជីវិតពីការបាក់ស្រុតនោះ។ ក្រោយសិក្សាលើការរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវដោយសារប្រធានសក្តិ ចុះប្រសិនបើគ្មានប្រធានសក្តិទេហើយមានការបាក់ស្រុត មានលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនទៀតដែលអាចនាំឱ្យរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវរបស់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ និងអ្នកម៉ៅការបាន។

២.២. ករណីកំហុសរបស់មន្ត្រី

ច្បាប់ស្តីពីសំណង់ឆ្នាំ២០១៩ ចែងពីមាត្រាមួយចំនួនដែលបញ្ញត្តិពីកំហុសបច្ចេកទេសដែលបង្កឡើងដោយមន្ត្រីខ្លួនឯងលើការត្រួតពិនិត្យ និងចេញលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់មិនត្រឹមត្រូវ។ ដូចនេះបើមានគ្រោះថ្នាក់កើតចេញពីការបាក់រលំអគារ វាជាការទទួលខុសត្រូវដោយរដ្ឋ អ្នកត្រួតពិនិត្យ និងបញ្ជាក់សំណង់ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការសងការខូចខាតដែលកើតឡើងដល់អ្នកដទៃ ដោយសារវិការៈនៃការងារត្រួតពិនិត្យរបស់ខ្លួន។[151] លើសពីនេះទៀត ចំពោះអ្នកត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់ដែលបានបញ្ជាក់លើគម្រោងប្លង់ឬការងារសាងសង់ឬរុះរើថាត្រឹមត្រូវ ដែលតាមជាក់ស្តែង គម្រោងប្លង់ ឬការងារសាងសង់ ឬ រុះរើនោះមិនអនុលោមតាមបទប្បញ្ញត្តិបច្ចេកទេសសំណង់និង/ឬតាមគម្រោងប្លង់ដែលបានអនុញ្ញាត ហើយបណ្តាលឱ្យមានរបួស ឬបណ្តាលឱ្យខូចសុខភាពដល់អ្នកដទៃ ត្រូវផ្តន្ទាទោសដាក់ពន្ធនាគារពី ២(ពីរ) ឆ្នាំ ទៅ ៥ (ប្រាំ) ឆ្នាំ និងពិន័យជាប្រាក់ពី ៣០ ០០០ ០០០ (សាមសិបលាន) រៀល ទៅ ៦០ ០០០ ០០០ (ហុកសិបលាន) រៀល[152] និង បើអំពើនោះបណ្តាលឱ្យមានមនុស្សស្លាប់ ត្រូវផ្តន្ទាទោសដាក់ពន្ធនាគារពី ៧ (ប្រាំពីរ) ឆ្នាំ ទៅ ១៥ (ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំ។[153] ករណីដូចរៀបរាប់ខាងលើ អ្នកម៉ៅការសាងសង់ និងម្ចាស់សំណង់អាចរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវបាន។

សរុបរួមមក ជំពូកទី១អចលនវត្ថុដែលទាក់ទងនឹងនីតិទ្រព្យ ជំពូកទី២អចលនវត្ថុដែលទាក់ទងនឹងនីតិកាតព្វកិច្ច ត្រូវបានបញ្ចប់ការបកស្រាយដោយជោគជ័យយោងលើស្មារតីនៃច្បាប់ជាចម្បង អង្គហេតុនិងអំណះអំណាងជាក់ស្តែង បូកផ្សំនឹងទស្សនាទានខ្លះៗរបស់អ្នកសរសេរ និងឈានទៅរកសេចក្តីសន្និដ្ឋានដូចខាងក្រោម។

---

[150] មាត្រា៧៩ ច្បាប់ស្តីពីសំណង់ឆ្នាំ២០១៩

[151] មាត្រា៧៨ ច្បាប់ស្តីពី សំណង់ ឆ្នាំ២០១៩

[152] មាត្រា១០១ ច្បាប់ស្តីពី សំណង់ ឆ្នាំ២០១៩

[153] មាត្រា១០៣ ច្បាប់ស្តីពី សំណង់ឆ្នាំ២០១៩

សេចក្ដីសន្និដ្ឋាន

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

បន្ទាប់ពីបានធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទ **"អចលនវត្ថុក្នុងទំនាក់ទំនងនីតិឯកជន"** រួចមកកិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះបានផ្តល់នូវអត្ថប្រយោជន៍ជាច្រើនទៅ ដល់អ្នកសិក្សាជំនាន់ក្រោយៗទៀតដើម្បីធ្វើជាទុនស្រាវជ្រាវបន្ត។ ពីព្រោះថានៅក្នុងអត្ថបទនៃសារណាដែលបានលើកយកមកបង្ហាញនេះគឺ បានផ្សារភ្ជាប់ទៅនឹងសកម្មភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃរបស់ប្រជាពលរដ្ឋទូទៅដែលបូករួមទាំងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចពលរដ្ឋទាក់ទងទៅនឹងអចលនវត្ថុដែលខ្លួនកំពុងតែធ្វើការកាន់កាប់។ បានន័យថាការបកស្រាយលើអត្ថបទស្រាវជ្រាវមួយនេះគឺឆ្លុះបញ្ចាំងឱ្យបានឃើញពីតថភាពជាក់ស្តែងទាក់ទងទៅនឹងអចលនវត្ថុ នៅក្នុងទំនាក់ទំនងនៃច្បាប់ក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ននេះ។ នៅក្នុងអត្ថបទសារណានេះបានលើកឡើងផងដែរអំពីសញ្ញាណទូទៅនៃការកកើតសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដែលការកកើតសិទ្ធិនេះគឺទើបតែមាននៅពេលដែលប្រទេសកម្ពុជារួចផុតពីរបបវាលពិឃាត (ខ្មែរក្រហម) នេះតែប៉ុណ្ណោះ។ ដោយហេតុថាពលរដ្ឋកម្ពុជាមានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលជាចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនដែលហៅបានថាឯកជនភាវូបនីយកម្មនេះគិតចាប់ពីខែ មិថុនា ឆ្នាំ ១៩៨៩ នេះតែប៉ុណ្ណោះ។[154] មានន័យថាពលរដ្ឋមានសិទ្ធិគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការប្រើប្រាស់ដីធ្លីដែលខ្លួនបានកាន់កាប់ ដែលពីមុនការកាន់កាប់ដីធ្លីគឺស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងដោយរដ្ឋ។

លើសពីនេះទៅទៀតនោះកាបើកឱ្យមានសិទ្ធិលើ អចលនវត្ថុនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានបើកសិទ្ធិជូនដល់ពេលក្នុងការធ្វើសកម្មភាពនានាដែលស្របទៅនឹងបញ្ញត្តិច្បាប់។ សកម្មភាពទាំងអស់នោះអាចបង្កើតបានជាសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច។ មានន័យថាពលរដ្ឋកម្ពុជាមានសិទ្ធិពេញលេញក្នុងការផ្ទេរការកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុទៅឱ្យតតិយជនតាមរយៈការចុះកិច្ចសន្យានានា ឬតាមរយៈសន្តតិកម្មជាដើម។ តែបញ្ហាដែលកើតឡើងនៅពេលផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះគឺ ពលរដ្ឋមិនបានយល់ដឹងបានច្បាស់នោះឡើយពីការចុះបញ្ជី។ ជាគោលការណ៍នៃច្បាប់រាល់ការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុលុះត្រាតែបានចុះបញ្ជីទើបមានសិទ្ធិតតាំងដែលនេះហើយគឺជាចំណុចខ្វះខាតមួយដែលច្បាប់មិនបានបំពេញឱ្យបានល្អប្រសើរទៅតាមបរិបទសង្គម។

ដោយឡែកចំពោះការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយជនបរទេសវិញគឺច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាមិនបានបើកឱ្យមានសិទ្ធិទូលំទូលាយដូចជាពលរដ្ឋខ្មែរទូទៅនោះឡើយ។[155] តែការអនុវត្តជាក់ស្តែងក្នុងពេលបច្ចុប្បន្នជនបរទេសអាចធ្វើលទ្ធកម្មលើអចលនវត្ថុបានតាមយន្តការ លទ្ធកម្មលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬតាមរយៈការចូលសញ្ជាតិខ្មែរ និងការវិនិយោគរបស់ជនបរទេសស្របតាមច្បាប់ស្តីពីការវិនិយោគរបស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាលើសពីនេះទៅទៀតនោះត្រូវអនុវត្តតាមលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានបើកសិទ្ធិជូនតែប៉ុណ្ណោះ។

[154] មាត្រា ២៩ ច្បាប់ភូមិបាល ២០០១

[155] មាត្រា ៤៤ កថាខណ្ឌទី១ វាក្យខណ្ឌទី១ រដ្ឋធម្មនុញ្ញ ១៩៩៣

អនុសាសន៍

អនុសាសន៍

បន្ទាប់ពីបានសិក្សាពីសារណានេះរួចមក អ្នកសរសេរបានមើលឃើញពីផលវិបាកមួយចំនួនដែលកើតចេញពីការមិនយល់ដឹងផ្នែកគតិយុត្ត (ច្បាប់សង្គមជាធរមាន) របស់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរ ដោយពួកគាត់នៅមានកម្រិតការយល់ដឹងពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនក្នុងទំនាក់ទំនងអចលនវត្ថុ។ បច្ច័យនៃបញ្ហានេះបានធ្វើឱ្យម្ចាស់នៃអចលនវត្ថុថ្លោះសិទ្ធិណាមួយរបស់ខ្លួន លើកាន់កាប់អចលនវត្ថុ និងនាំទៅរកវិវាទលើអចលនវត្ថុ ព្រមទាំងបញ្ហាសន្តតិកម្មជាដើម។ មួយវិញទៀតម្ចាស់អចលនវត្ថុ និងភាគីពាក់ព័ន្ធអាចនឹងមានវិវាទដោយសារតែកិច្ចសន្យាដែលមានអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុ មិនបានកំណត់ពីលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ និងលក្ខខណ្ឌទម្រង់តាមច្បាប់ជាធរមាន។ ដូចនេះដើម្បីរួមចំណែកដោះស្រាយបញ្ហា និងការពារផលប្រយោជន៍របស់ខ្លួន ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរគ្រប់រូបត្រូវ៖

- យល់ដឹងពីលក្ខខណ្ឌគតិយុត្តនៃការធ្វើលទ្ធកម្មលើកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ(ទាំងដីធ្លី លំនៅដ្ឋាន និងអគារសហកម្មសិទ្ធិ) រវាងជនជាតិខ្មែរ និងជនបរទេស
- យល់ដឹងពីលក្ខខណ្ឌនៃការធ្វើសន្តតិកម្ម រវាងជនជាតិខ្មែរនិងជនជាតិខ្មែរ និងរវាងជនជាតិខ្មែរ និងជនបរទេស
- យល់ដឹងពីសិទ្ធិកាន់កាប់ និងសារៈប្រយោជន៍នៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីដើម្បីក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុស្របច្បាប់
- យល់ដឹងពីលក្ខខណ្ឌក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា(កិច្ចសន្យាលក់ទិញ ភតិសន្យាពិសេស កិច្ចសន្យាក្រុមហ៊ុន និងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍) និង សារៈសំខាន់នៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដែលមានអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុ និងការចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវ
- បង្កើតកិច្ចសន្យាម៉ៅការការសាងសង់អគារ លំនៅដ្ឋាន និងចាប់ផ្ដើមសកម្មភាពសាងសង់ ជួសជុល ឬរុះរើអចលនវត្ថុ ដោយមានច្បាប់អនុញ្ញាតត្រឹមត្រូវ ដែលទទួលស្គាល់ដោយមន្ត្រីជំនាញនៃស្ថាប័នទទួលបន្ទុករៀបចំដែនដី សនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- យល់ដឹងពីផលវិបាកនៃការសាងសង់សំណង់អគារដែលកើតចេញពីនត្ថិភាពនៃការពិនិត្យលក្ខខណ្ឌបច្ចេកទេសសាងសង់ និងវិការៈនៃសំណង់ និង
- យល់ដឹងពីបុគ្គលដែលអាចទទួលខុសត្រូវលើវិការៈ និងលក្ខខណ្ឌនៃការរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវលើសំណង់ដែលមានវិការៈ។

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត

- រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ ១៩៩៣
- ច្បាប់ស្តីពីសំណង់ ឆ្នាំ២០១៩
- ច្បាប់ស្តីពីសញ្ជាតិ ឆ្នាំ២០១៨
- ច្បាប់ស្តីពីភតិសន្យាពិសេស ឆ្នាំ២០១៥
- ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ឆ្នាំ២០១០
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧
- ច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០០៥ (ច្បាប់ស្តីពីវិសោធនកម្មច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០២២)
- ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១
- ច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៧
- ច្បាប់ស្តីពីការងារ ឆ្នាំ១៩៩៧
- អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ឆ្នាំ២០១៦

វចនានុក្រម

- វចនានុក្រមខ្មែរ សម្តេចសង្ឃរាជ ជួន ណាត
- សន្ទានុក្រមរដ្ឋប្បវេណីរៀបរៀងដោយ JICA
- សន្ទានុក្រមច្បាប់ភូមិបាល ២០០១

អត្ថបទ និងសៀវភៅផ្សេងៗ

- សាស្ត្រាចារ្យ កង ស៊ីផាន់ណារ៉ា, **នីតិក្រុមហ៊ុន**, បោះពុម្ពឆ្នាំ២០២២, ចំនួន ០៣ទំព័រ
- ទ្រី ហ៊ាន, និក្ខេបបទបណ្ឌិតនីតិសាស្ត្រនៃរាជបណ្ឌិតសភាកម្ពុជា **វិវាទដីធ្លីនៅកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០១ ដល់ ២០០៩**, បោះពុម្ពឆ្នាំ ២០១២, ចំនួន ០២ទំព័រ
- លោកមេធាវី វង្ស សម្បត្តិ, **អគារសហកម្មសិទ្ធិ**, ព្រឹត្តិបត្រលេខ២០ គណៈមេធាវីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, ចុះខែ មករា-មីនា ឆ្នាំ២០១៩, ចំនួន ០៣ទំព័រ

- លោក សេង ឌីណា និង បណ្ឌិត ហ៊ែល ចំរើន, **កិច្ចសម្ភាសទាក់ទងនឹងលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ**, ក្នុងកម្មវិធីវិទ្យុ RFI
- បណ្ឌិត ព្រុំ វិទ្ធី, **ស្ដីពីភតិសន្យាពិសេស**, ព្រឹត្តបត្រច្បាប់សាលាត្រាជូលេខទី៣, ចុះខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២២, ចំនួន ០៣ទព័រ
- បណ្ឌិត ហាប់ ផល្លី, **នីតិទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន**, បោះពុម្ពឆ្នាំ២០២១, ចំនួន ០២ទំព័រ
- បណ្ឌិត ហ៊ែល ចំរើន, **សេចក្ដីផ្ដើមសិក្សាពីនីតិភូមិបាល**, ចំនួន ០១ទំព័រ
- លោកមេធាវី អ៊ីវ ប៉ូលី, **សន្តតិកម្ម** (**មេរៀនសង្ខេប**), ឆ្នាំ២០១០, ចំនួន ០១ទំព័រ
- សេចក្ដីកំណត់មាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ២០០៩ - ២០១០
- មជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ។

គេហទំព័រ

១.សិទ្ធិកាន់កាប់ គឺជាសិទ្ធិមួយក្នុងចំណោមសិទ្ធិដទៃទៀត ដែលមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ហើយសិទ្ធិកាន់កាប់នេះទៀតសោធ គឺសំដៅដល់ការក្ដាប់ទុកវត្ថុ ទោះដោយចំពោះក្ដី ឬដោយប្រយោលក្ដី។ (ដោយ មេធាវី កែវ វ៉ាន្នី និងវិទ្យុវាយោ)https://www.vayofm.com/news/detail/93699-603557168.html)។

២.ព្រឹត្តិបត្រច្បាប់សាសាត្រាជូ ស្ដីពីភតិសន្យាពិសេស ដោយបណ្ឌិត ព្រុំ វិទ្ធី ចុះនៅខែ មិថុនា ឆ្នាំ២០២២ https://salatraju.com/post/657

៣.អាជ្ញាធរថា អគារដែលបាក់រលំសម្លាប់មនុស្សក្នុងខេត្តព្រះសីហនុគឺសាងសង់ឡើងពុំមានច្បាប់អនុញ្ញាតទេ https://www.rfi.fr/km/Cambodia/building-collapse-in-SHV-22-06-2019

៤.កិច្ចសន្ទនាច្បាប់វគ្គទី២ « ការទទួលខុសត្រូវរបស់អ្នកម៉ៅការសាងសង់» រៀបចំឡើងដោយសមាគមសាលាត្រាជូ ចុះផ្សាយនៅថ្ងៃទី១២ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០២០ នៅនាទីទី១៣និង៥៥វិនាទី។ https://web.facebook.com/sala.traju/videos/349021056776591 0/?extid=CL-UNK-UNK-UNK-IOS_GK0T-GK1C&mibextid=2Rb1fB&ref=sharing&_rdc=1&_rdr

៥.ករណីបាក់អគារ៖សហជីពជំរុញឲ្យចាត់វិធានការតឹងរឹងលើក្រុមហ៊ុន និងម្ចាស់ការដ្ឋាន ចុះផ្សាយនៅថ្ងៃ៖ 04/01/2020 - 05:39កែប្រែថ្ងៃទី៖ 04/01/2020 - 09:18

https://www.rfi.fr/km/cambodia/atlease-7people-were-diet-fall-douwn-bulding-4-01-2020

៦.BREAKING NEWS: បាក់រលំអគារនៅជិតតំបន់ Pubstreet ខេត្តសៀមរាប មានមនុស្ស៥នាក់ជាប់ក្រោមអគារhttps://freshnewsasia.com/index.php/en/localnews/99177-2018-09-15-19-11-26.html

៧.ករណីបាក់រលំអគារនៅប្រទេសជប៉ុនដោយសាររលកយក្សស៊ូណាមិ និងរញ្ជួយដី ចុះផ្សាយដោយ CNBC Updated 5:57 PMET Fri, 11 March 2011
https://www.cnbc.com/id/42028804

៨.ករណីការបាក់រលំអគារដោយសាររញ្ជួយដីនៅកោះតៃវ៉ាន់ នៅថ្ងៃទី១៨ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០២២
https://youtu.be/i6gm_NmDx-4

៩.ករណីបាក់រលំអគារនៅទួកគី ចុះផ្សាយដោយ CNN, Updated 6:09 AMEST, Thu February 9, 2023 https://edition.cnn.com/2023/02/07/middleeast/earthquake-turkey-syria-why-deadly-intl/index.html

១០.ដោយលោកមេធាវី ណុប កាញ្ញារិទ្ធិ ប្រធានសក្តិ – Nop Kanharith ចុះថ្ងៃទី២១ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២២, ចូលមើលថ្ងៃទី១៣ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២៣

ឧបសម្ព័ន្ធ

បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ

ឧបសម្ព័ន្ធទី១ ៖ បណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី (ប្លង់ស្លាបមាន់)

ឧបសម្ព័ន្ធទី២ ៖ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (គំរូចាស់ និងថ្មី)

ឧបសម្ព័ន្ធទី៣ ៖ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃ

ឧបសម្ព័ន្ធទី៤ ៖ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (គំរូ)

ឧបសម្ព័ន្ធទី៥ ៖ វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង (គំរូ)

ឧបសម្ព័ន្ធទី៦ ៖ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន (គំរូ)

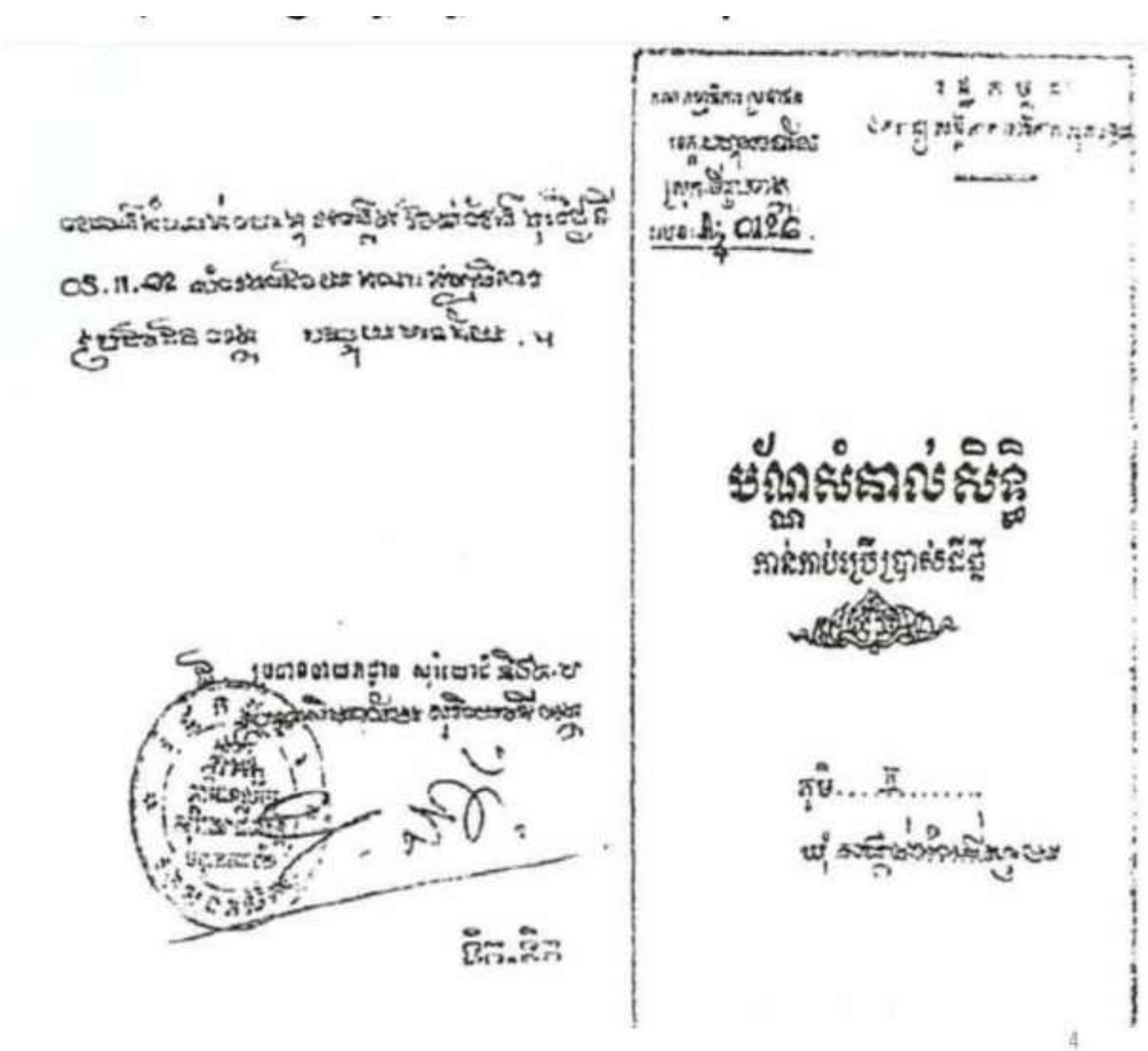
ឧបសម្ព័ន្ធទី៧ ៖ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃនៃចំណែកឯកជន (គំរូ)

ឧបសម្ព័ន្ធទី៨ ៖ លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី (គំរូ)

ឧបសម្ព័ន្ធទី៩ ៖ កិច្ចសន្យាទិញ-លក់ដី

ឧបសម្ព័ន្ធទី១០ ៖ លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី

ឧបសម្ព័ន្ធទី១១ ៖ កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះ។


រដ្ឋកម្ពុជា
បណ្ណសំគាល់សិទ្ធ
កាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី
ភូមិ.......
ឃុំ

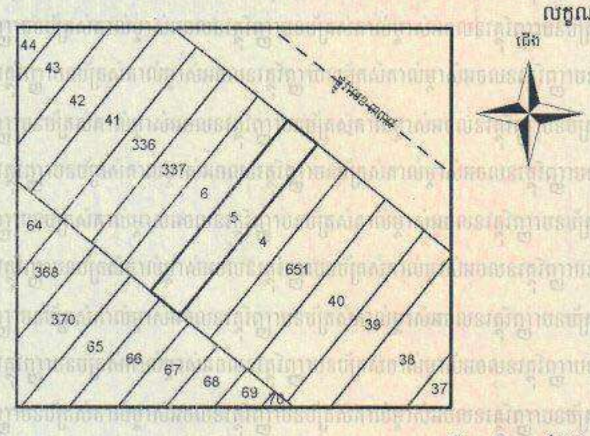
ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

លេខ : 12010604-0005

រាជធានី/ខេត្ត : ភ្នំពេញ
ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ: ចំការមន
ឃុំ សង្កាត់ : ទួលស្វាយព្រៃទី ១
ភូមិ : ៤

សន្លឹកផែនទីលេខ : 5932-II 94 b 4
លេខក្បាលដី : 5
ទំហំ : 107 ម៉ែ²
ប្រភេទដី :
រូបភាពប្រើប្រាស់ដី : លំនៅឋាន
លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី : ឯកជន



មាត្រដ្ឋាន 1/600

ធ្វើនៅភ្នំពេញ,ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ ២០...
តប. ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី

គំរូសន្លឹកបណ្ណចាស់

ប្រយ័ត្នៈ បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនេះ ដោយបានទំណែកជាកេរ្តិ៍ ទទួលទិញ-លក់ ទទួលបញ្ចាំ ឬហ៊ុំប៉ុំតែតក្លី ឬផ្លាស់ប្តូរដោយវិធីផ្សេង សូមលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់ដីទៅធ្វើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិ នៅចំពោះមុខមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចដើម្បីផ្លាស់ឈ្មោះ ឬធ្វើលេខាចារិកនៅការិយាល័យរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុកដែលដីស្ថិតនៅ ព្រោះបើគ្មានការធ្វើបែបបទទាំងនេះទេ អចលនវត្ថុនោះនឹងទុកជានៅរបស់លោកអ្នកមិនកើត ឬទុកជាកម្មសិទ្ធិរបស់លោកអ្នកពុំបាន។

No. 3176097

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

លេខ : 12010604-0005

រាជធានី/ខេត្ត : ភ្នំពេញ

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ: ចំការមន

ឃុំ សង្កាត់ : ទួលស្វាយព្រៃទី ១

ភូមិ : ៤

សន្លឹកផែនទីលេខ : 5932-II 94 b 4

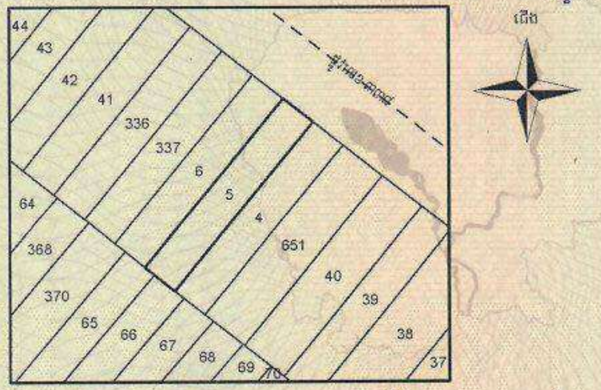
លេខក្បាលដី : 5

ទំហំ : 107 ម²

ប្រភេទដី :

រូបភាពប្រើប្រាស់ដី : លំនៅឋាន

លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី : ឯកជន



ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ព.ស.២៥...

មាត្រដ្ឋាន 1/600

ធ្វើនៅភ្នំពេញ,ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ ២០...

តប.ឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ប្រធានគណៈកម្មាធិការរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី

គំរូសន្លឹកបណ្ណថ្មី

ប្រយ័ត្ន៖ បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនេះ ដោយបានទទួល [illegible] ទទួលទិញ-លក់ ទទួលបញ្ចាំ ឬហ៊ីប៉ូតែក [illegible]
[illegible]
[illegible]

No. 04699002

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 យើងខ្ញុំសូមស្នើសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដូចខាងក្រោម ៖

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.................."

<u>ចំណាំ ៖</u> 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.................................ឈ្មោះម្តាយ...
- អាសយដ្ឋាន..

– បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ..
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត..
- ឈ្មោះឪពុក.................................ឈ្មោះម្តាយ...
- 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 ៖ ....

ប្រការ ៦៤ របៀបចុះបញ្ជី អំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

អត្តសញ្ញា ៖ ....

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

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

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

ខាងកើត .... ខាងលិច ....

លេខប្លង់សុរិយោដី/ប្លង់វាស់វែងចុះថ្ងៃ ៖ ....

ប្រភេទដី ៖ .... ប្រភេទប្រើប្រាស់ដី .... លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី ....

ភតិបតី ៖

ជួលរយៈពេល (អក្សរ.....................) ឆ្នាំ ចាប់ពី .... ដល់ .... យោងកិច្ចសន្យាចុះថ្ងៃ .... លេខ AC ....

ទំហំដី				អត្តនុកូលដ្ឋានគតិកៈ			ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
ហិកតា	អា	សង់ទីអា	ព្រំប្រទល់	នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន / ប្រភេទម្ចាស់	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សញ្ជាតិ	លេខចារឹកដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
១				២	៣	៤	៥	៦	៧
				១. សុខ សាន្ត (ដើម)	០១.០១.១៩៨០ ឃុំ ក្បាលកោះ	ឪ៖ ចន្ទ ម៖ បុប្ផា	សុខ សាន្ត អំឡុងពេល ៥០ឆ្នាំ គិតពីថ្ងៃ ០១.០១.២០១៣ ថ្លៃឈ្នួល ១០០០$ / ខែ ពេលបង់ថ្លៃឈ្នួល រៀងរាល់ចុងខែ សំបុត្រ ចុះថ្ងៃ ០១.០១.២០១៣ លេខ AC ០០១		

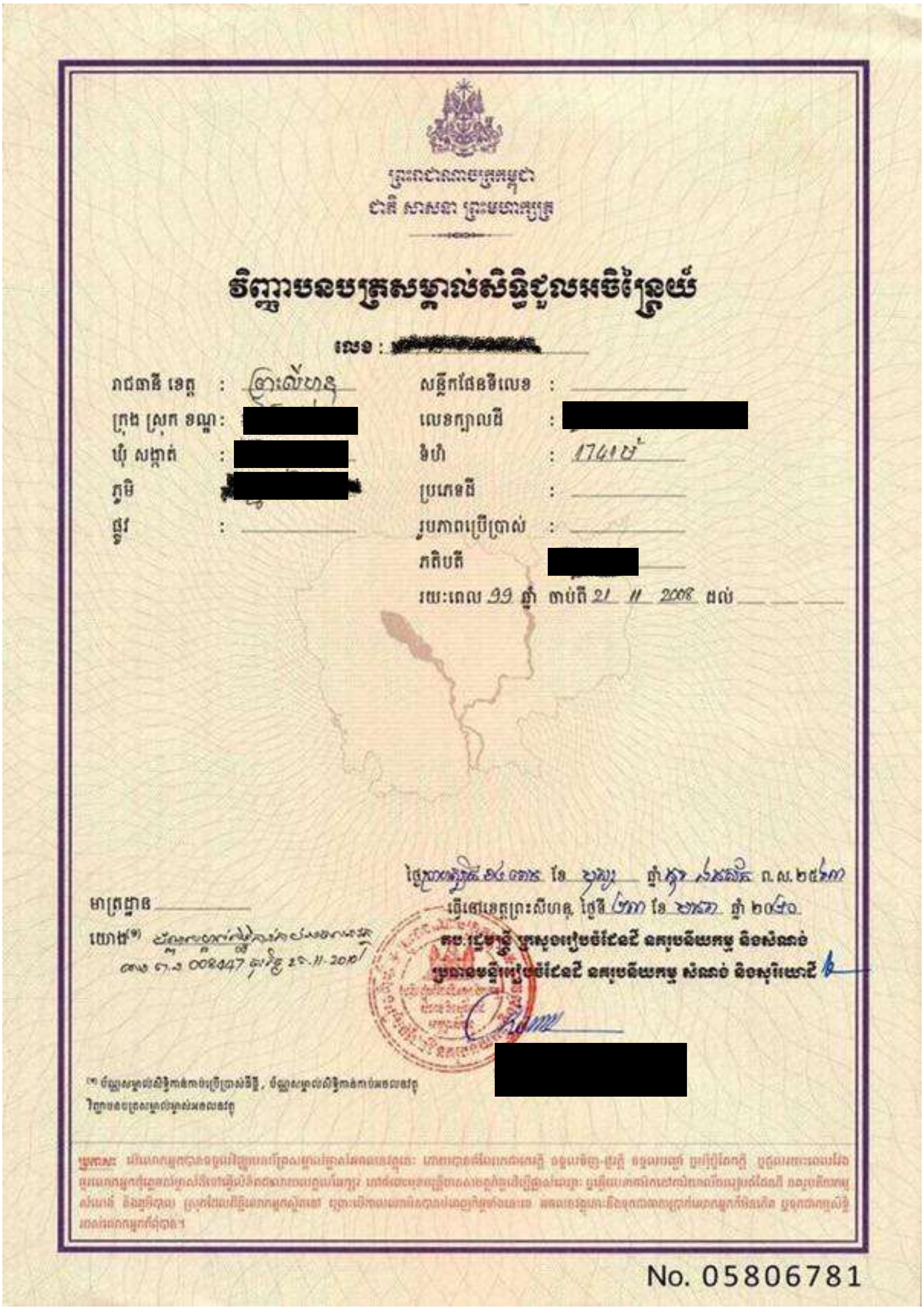
ប្រការ ៩៤ សៀវភៅចុះបញ្ជី អំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

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

ឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករ ៖ ....

អត្រានុកូលដ្ឋានម្ចាស់អចលនវត្ថុ			ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតា	លេខចារឹកដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
១	២	៣	៤	៥	៦
១. ចិន្ត រតនា (ហើរ)	០១.០១.១៩៩០ ឃុំក្បាលកោះ	ឪ៖ ចិន្ត ម៖ បុប្ផា		២. បង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឲ្យ សុខ សាន្ត រយៈពេល ៥០ឆ្នាំ គិតពីថ្ងៃ ០១.០១.២០១៣ សំបុត្រចុះថ្ងៃ ០១.០១.២០១៣	

ឧបសម្ព័ន្ធទី៤


ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

លេខ : [redacted]

រាជធានី ខេត្ត	: ព្រះសីហនុ	សន្លឹកផែនទីលេខ	:
ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ	: [redacted]	លេខក្បាលដី	: [redacted]
ឃុំ សង្កាត់	: [redacted]	ទំហំ	: 1741ម៉
ភូមិ	[redacted]	ប្រភេទដី	:
ផ្លូវ	:	រូបភាពប្រើប្រាស់	:
		ភតិបតី	[redacted]

រយៈពេល 99 ឆ្នាំ ចាប់ពី 21 11 2008 ដល់

មាត្រដ្ឋាន

យោង(១)

ធ្វើនៅខេត្តព្រះសីហនុ ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ

តប.រដ្ឋមន្ត្រី ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី

[redacted]

(១) ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី, ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ
វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

No. 05806781

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង

លេខ : ០០៦៥

ខេត្ត ក្រុង : ភ្នំពេញ
ស្រុក ខណ្ឌ : 7 មករា
ឃុំ សង្កាត់ : វាលវង់
ភូមិ : ភ្នំពេញ [redacted]
ផ្ទះ : 274

សន្លឹកផែនទីលេខ :
លេខក្បាលដី :
ទំហំ : 113 ម៉ែ
ប្រភេទដី :
រូបភាពប្រើប្រាស់ : លំនៅឋាន
ភតិបតី : [redacted]
រយៈពេល .... ឆ្នាំ ចាប់ពី........... ដល់...........

FOCUS PROPERTY
Be the best!

ធ្វើនៅភ្នំពេញ . ថ្ងៃទី១៩...ខែកក្កដា...ឆ្នាំ ២០១០

មាត្រដ្ឋាន :...................

យោង [1] : វិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង
ចុះថ្ងៃ ១២១:0011 ចុះថ្ងៃ 25.06.2010

តប.ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រី ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី

ឆាយ_ឫទ្ធីសែន

(1) ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី . ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ
វិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

ប្រយ័ត្ន៖ បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនេះ ដោយបានចំណែកជាកេរ្តិ៍ ទទួលទិញ-លក់ ទទួលបញ្ចាំ ឬក៏ប៉ុន្តែ ទទួលរយៈពេលវែង ចូរលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់ដីទៅធ្វើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ នៅចំពោះមុខមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចដើម្បីផ្ទេរឈ្មោះ ឬធ្វើសេចក្តីកត់ត្រានៅការិយាល័យរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុកដែលដីស្ថិតនៅ ព្រោះបើកាលណាមិនបានបំពេញកិច្ចទាំងនេះទេ អចលនវត្ថុនោះនឹងទុកជាធានាទ្រព្យរបស់លោកអ្នកមិនកើត ឬទុកជាកម្មសិទ្ធិរបស់លោកអ្នកពុំបាន។

No. 0460868

ឧបសម្ព័ន្ធទី៦

ឧបសម្ព័ន្ធទី ២
នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១២៧ អនក្រ.បក
ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ ២០០៩
ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន

លេខ : ....

ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិលេខ : ....
រាជធានី/ខេត្ត : ....
ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ : ....
ឃុំ/សង្កាត់ : ....
ភូមិ : ....
ផ្លូវ : ....

អគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ : ....
ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី...... ខែ .... ឆ្នាំ ....
ទំហំចំណែកឯកជនសរុប : .... ម៉ែ
ជាន់ទី : ....
ភាគរយនៃចំណែកឯកជនធៀបនឹងទំហំសរុបអគារសហកម្មសិទ្ធិ .... %

យោង :
- បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងលេខ ....
ចុះថ្ងៃទី ...... ខែ........ ឆ្នាំ..........

ជើង

មាត្រដ្ឋាន : ....

ធ្វើនៅ .... ថ្ងៃទី .... ខែ....... ឆ្នាំ ....
តប. រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ប្រកាស : បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ ដោយបានចំណែកជាស្នើក្តី ទទួលទិញ-ដូរ-ទទួលបញ្ចាំ ឬហ៊ុប៉ុន្តែកក្តី ឬជួលរយៈពេលវែង ចូរលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់ចំណែកឯកជន ទៅធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនៅចំពោះមុខមន្ត្រីសុរិយោដី ដើម្បីផ្លាស់ឈ្មោះ ឬធ្វើលេខាចារិក នៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុនេះតាំងនៅ ព្រោះកាលបើមិនបានបំពេញកិច្ចទាំងនេះទេ អចលវត្ថុនោះនឹងទុកជាការធានាប្រាក់លោកអ្នកក៏មិនកើត ឬទុកជាកម្មសិទ្ធិរបស់លោកអ្នកក៏ពុំបាន ។

ចុះបញ្ជីលេខ : .... អក្សរសញ្ញាខ្លួន : ....

ចំណែកឯកជនលេខ : .... ដង (BLOCK) លេខ : .... ជាន់ទី : ...... ឬផ្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី .... ខែ..... ឆ្នាំ ......

ប្រភេទសំណង់ : .... រូបភាពប្រើប្រាស់ : .... លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ : ....

តារាងផ្លាស់ប្តូរ

អត្តសញ្ញាណកម្មបុគ្គលម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍និងចំណែកឯកជន				ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
ទំហំនៃចំណែកឯកជន (m^2)	នាមត្រកូល នាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខចារិកដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើចំណែកឯកជន	
១	២	៣	៤	៥	៦	៧

ឆ្នាំ ទី ៩ លេខ ៦២ | សប្តាហ៍ទី ៣ ថ្ងៃ ទី ២៣ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០៩ | រាជកិច្ច ទំព័រ ៦០៣៦

ឧបសម្ព័ន្ធទី ៣
នៃអនុក្រឹត្យលេខ...១២៦...អនក្រ.បក
ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ ២០០៩
ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន

លេខ : ....

ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិលេខ : ....
រាជធានី/ខេត្ត : ....
ស្រុក/ខណ្ឌ /ក្រុង : ....
ឃុំ/សង្កាត់ : ....
ភូមិ : ....
ផ្លូវ : ....

អគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ : ....
ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី...... ខែ .... ឆ្នាំ ....
ទំហំចំណែកឯកជនសរុប : .... ម^2
ជាន់ទី : ....
ភាគរយនៃចំណែកឯកជនធៀបនឹងទំហំសរុបអគារសហកម្មសិទ្ធិ .... %
រយៈពេលជួលចំណែកឯកជន .... ឆ្នាំ ចាប់ពី .... ដល់..............

ជើង

មាត្រដ្ឋាន : ....

យោង :
- វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់សិទ្ធិជួលដីលេខ ....
ចុះថ្ងៃទី .... ខែ............ ឆ្នាំ ....
រយៈពេល .... ឆ្នាំ ចាប់ពី......... ដល់............
- បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងលេខ ....
ចុះថ្ងៃទី .... ខែ........... ឆ្នាំ...................

ធ្វើនៅ .... ថ្ងៃទី .... ខែ...... ឆ្នាំ ....
តប. រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ប្រកាស : បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ ដោយ[illegible] ទទួលទិញ-ដូរក្តី ទទួលបញ្ចាំ ឬហ៊ុំប៉ុំតែកក្តី ឬជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ចូរលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន ទៅធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនៅចំពោះមុខមន្ត្រីសុរិយោដី ដើម្បីផ្ទាស់ឈ្មោះ ឬធ្វើលេខាចារិក នៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុនេះតាំងនៅ ព្រោះកាលបើមិនបានបំពេញកិច្ចទាំងនេះទេ អចលនវត្ថុនោះ និងទុកជាការធានាប្រាក់លោកអ្នកក៏មិនកើត ឬទុកជាម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជនក៏ពុំបាន។

ចុះបញ្ជីលេខ : .... អក្សរសញ្ញាខ្ទង : ....

ចំណែកឯកជនលេខ : .... ដំបំ (BLOCK) លេខ : .... ជាន់ទី : ...... ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី ... ខែ..... ឆ្នាំ ......

ប្រភេទសំណង់ : .... រូបភាពប្រើប្រាស់ : .... លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ : ....

តារាងផ្លាស់ប្តូរ

អត្តសញ្ញាណរបស់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន				ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
ផ្ទៃដីនៃចំណែកឯកជន (m^2)	នាមត្រកូល នាមខ្លួន / ប្រភេទច្បាប់	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងទីកន្លែងកំណើត	សញ្ជាតិ	លេខនៃលិខិតរបស់ស្ថាប័នចេញលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បង្កាន់ដៃចំណែកឯកជន	
១	២	៣	៤	៥	៦	៧

ឧបសម្ព័ន្ធទី៨

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជធានីភ្នំពេញ
រដ្ឋបាលខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ
លេខ :

ថ្ងៃ...................ខែ..................ឆ្នាំ..................ពស.............
ធ្វើនៅពោធិ៍សែនជ័យ ថ្ងៃទី...........ខែ.............ឆ្នាំ...............

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ.......................... ភេទ....... អាយុ....... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ........ មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ......... ផ្លូវ............ ភូមិ................ ឃុំ/សង្កាត់....................... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.................... រាជធានី/ខេត្ត....................... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ......................... និងឈ្មោះ......................... ភេទ......... អាយុ......... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ........... ត្រូវជា..................... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ........... ផ្លូវ............... ភូមិ................. ឃុំ/សង្កាត់....................... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ......................... រាជធានី/ខេត្ត.......................... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..............................

បានព្រមព្រៀង

ផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្រភេទ........................... ដោយ ៖ (១) ការលក់ ឬការដោះដូរ ឬការទទួលអំណោយ ☐ (២) សន្តតិកម្ម ☐ (៣) ប្រទានកម្ម ☐ លិខិតលេខ................... ចុះថ្ងៃទី...... ខែ...... ឆ្នាំ......... ដែលមានផ្ទៃសរុប......................... ម៉ែត្រក្រឡា ជាអក្សរ.. (មានទទឹងប្រវែង................... ម៉ែត្រ និងបណ្ដោយប្រវែង.................... ម៉ែត្រ) ស្ថិតនៅក្នុងភូមិ............................ សង្កាត់................................ ខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ រាជធានីភ្នំពេញ ដែលមានព្រំប្រទល់ ៖

-ខាងជើងទល់នឹង... ខាងត្បូងទល់នឹង...

-ខាងកើតទល់នឹង... ខាងលិចទល់នឹង...

ទៅឲ្យឈ្មោះ.......................... ភេទ...... អាយុ...... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ......... មានទីលំនៅផ្ទះលេខ........ ផ្លូវ............ ភូមិ..................... ឃុំ/សង្កាត់....................... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ...................... រាជធានី/ខេត្ត....................... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ...................... និងឈ្មោះ.................... ភេទ...... អាយុ........ ឆ្នាំ សញ្ជាតិ......... ត្រូវជា....... មានទីលំនៅផ្ទះលេខ.......... ផ្លូវ.......... ភូមិ............... ឃុំ/សង្កាត់...................... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ....................... រាជធានី/ខេត្ត.................... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ...................... ជាប្រភេទទ្រព្យរួមប្ដី-ប្រពន្ធ ☐ ទ្រព្យផ្ទាល់ខ្លួន ☐ ទ្រព្យអវិភាគ ☐ ដើម្បីកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់បន្ត។

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់នេះត្រូវបានធ្វើឡើង និងផ្ដិតស្នាមមេដៃនៅចំពោះមុខ ចៅសង្កាត់..............................។

ប្រសិនបើថ្ងៃក្រោយមានជនណាមកទាមទារតវ៉ាថា អចលនទ្រព្យខាងលើនេះ មិនមែនជាអចលនទ្រព្យរបស់ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំនោះទេ ខ្ញុំដែលជាភាគីផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់នេះ សូមទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន។

សាក្សីអ្នកទទួលសិទ្ធិ — ស្នាមមេដៃ

អ្នកទទួលសិទ្ធិ — ស្នាមមេដៃ

ថ្ងៃ...................ខែ..................ឆ្នាំ...............ពស..........
.......................ថ្ងៃទី............ខែ.............ឆ្នាំ...............

សាក្សីអ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ — ស្នាមមេដៃ

អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ — ស្នាមមេដៃ

បានឃើញ និងឯកភាព
លើការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យខាងលើនេះ
និងតាមកំណត់ហេតុស្ដីពីការចុះពិនិត្យវាស់វែង
អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី ។
អភិបាល នៃគណៈអភិបាលខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ

ទីតាំងខាយពន្ធប្រថាប់ត្រា

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាទិញ-លក់ដីធ្លី

១-ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ [redacted] ភេទ ស្រី សញ្ជាតិ ខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ០២០២៤៥៤៤២(០១)ចុះថ្ងៃទី១៩.០២.២០១៦ និងឈ្មោះ............ភេទ..........សញ្ជាតិ........ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ....ចុះថ្ងៃទី............ត្រូវជា............មានទីលំនៅផ្ទះលេខ............ផ្លូវលេខ ១ ក្រុមទី ៤០/៣ ភូមិ [redacted] គគីរ............ស្រុក [redacted] ខេត្ត កណ្ដាល............តាងដោយ ភាគី "ក" អ្នកលក់ ។

២-ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ [redacted] ភេទ ស្រី សញ្ជាតិ ខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ០២០៥៣២៩០៥(០២)ចុះថ្ងៃទី ១៩.០២.២០១៦ និងឈ្មោះ............ភេទ..........សញ្ជាតិ........ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ....ចុះថ្ងៃទី............ត្រូវជា............មានទីលំនៅផ្ទះលេខ............ផ្លូវលេខ............ក្រុមទី ៤០/៣ ភូមិស្វាយតាអាន ឃុំ គគីរ............ស្រុក កៀនស្វាយ............ខេត្ត កណ្ដាល............តាងដោយ ភាគី "ខ" ទិញ ។

ភាគីទាំងពីរបានឯកភាពគ្នាលើប្រការដូចខាងក្រោម ៖

ប្រការ ១ : ភាគី "ក" យល់ព្រមលក់ដីមួយកន្លែងទៅឲ្យ ភាគី "ខ" ដែលមានសំគាល់លេខ............ ចុះថ្ងៃទី............ដែលមានបណ្ដោយប្រវែង០៤,០០ ម ទទឹងក្បាលដី ០២,០០ម កន្ទុយ ០២,០០ម មានផ្ទៃដីសរុបប្រវែង............ម មានព្រំប្រទល់ជាប់នឹង ៖

-ខាងកើតទល់នឹង [redacted] -ខាងលិចទល់នឹង [redacted]

-ខាងជើងទល់នឹង [redacted] -ខាងត្បូងទល់នឹង [redacted]

ដីនេះមានទីតាំងស្ថិតនៅ ភូមិស្វាយតាអាន ឃុំ គគីរ ស្រុក កៀនស្វាយ ខេត្ត កណ្ដាល ។

ប្រការ ២ : ភាគីទាំងពីរយល់ព្រមយល់ព្រមថ្លៃទិញ-លក់ដីក្នុងតម្លៃសរុប ៥០០០$ (ប្រាំពាន់ដុល្លារអាមេរិក)............។

ប្រការ ៣ : ការទូទាត់ចែកតាមដំណាក់កាលដូចខាងក្រោម ៖

-លើកទី ១ : ភាគី "ខ" បានប្រគល់ប្រាក់គ្រប់ចំនួន ៥០០០$ (ប្រាំពាន់ដុល្លារអាមេរិក............) ជូនទៅ ភាគី "ក" នៅថ្ងៃ ០៩ ខែ ០៦............ឆ្នាំ ២០២២...... ។ ចំនួនប្រាក់ដែលនៅសល់ ភាគី "ខ" សន្យាសុំប្រគល់ប្រាក់គ្រប់ ចំនួននៅថ្ងៃ............ ....

ប្រការ ៤ : ភាតព្វកិច្ចរបស់ ភាគី "ក"

ភាគី "ក" ធានាថាដីនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ហើយពុំមានជាប់ការជួល ផ្ទេរ បញ្ចាំ ឬ ជាប់ការហាមឃាត់ដោយដីការរបស់តុលាការទេ ។

ភាគី "ក" សុខចិត្តទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ និងរ៉ាប់រងលើការខូចខាត និងជំងឺចិត្តចំពោះ ភាគី "ខ" ករណីនៅក្នុងអំឡុងពេល ឬ ក្រោយអំឡុងពេលផ្ទេរសិទ្ធិកាត់ឈ្មោះដីនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះមកឲ្យ ភាគី "ខ" រួចហើយ ស្រាប់តែមានតតិយជនណាម្នាក់មកទាមទារថាដីនេះជាទ្រព្យរបស់ខ្លួន ។

ក្នុងករណីមានវិបត្តិ ឬទំនាស់មិនអាចដោះស្រាយបាន ហើយកែប្រែឈប់លក់ដីនោះវិញ ភាគី "ក" ត្រូវទូទាត់សងបីដង នៃប្រាក់ដែល ភាគី "ខ" បានបង់ឲ្យខ្លួន "ក" រួចកន្លងមកឲ្យទៅ ភាគី "ខ" វិញ ។

ប្រការ៥: កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី "ខ"

ភាគី "ខ" ធានាថា៖ ប្រសិនបើខ្លួនធ្វើការប្រែឈប់ទិញដីពី ភាគី "ក" វិញក្នុងអំឡុងពេលមុនប្រគល់ប្រាក់គ្រប់ នោះប្រាក់កក់ទាំងអស់ដែលខ្លួនប្រគល់ទៅឲ្យ ភាគី "ក" ត្រូវទុកជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ ភាគី "ក" ជាស្វ័យប្រវត្តិ ។

ប្រការ៦: កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងដោយមានការព្រមព្រៀងរវាងទាំងពីរភាគី គ្មានការបង្ខិតបង្ខំពីភាគីណាមួយឡើយ ហើយមានអានុភាព អនុវត្តចាប់ពីថ្ងៃចុះកិច្ចសន្យានេះតទៅ ។

ក្រែងពុំប្រាកដយើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នា សុមផ្ដិតមេដៃស្ដាំទុកជាភស្តុតាង ។

ធ្វើនៅ ថ្ងៃទី ០៩ ខែ ០៦ ឆ្នាំ២០២២

ស្នាមមេដៃអ្នកប្រគល់	សាក្សី ១	សាក្សី ២	ស្នាមមេដៃអ្នកទទួល
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាទិញ-លក់ដីធ្លី

១-ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ [redacted] ......ភេទ ប្រុស សញ្ជាតិ ខ្មែរ ...កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ០២០៩៩៥០០០ ....ចុះថ្ងៃទី១៣.០៤.២០១៣ ....និងឈ្មោះ:..............................ភេទ...........សញ្ជាតិ........
កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ....ចុះថ្ងៃទី..............................ត្រូវជា.....................មានទីលំ
នៅផ្ទះលេខ៣៩៤...ផ្លូវលេខ...........ក្រុមទី២០/៦...ភូមិ[redacted]........ស្រុក.ល្វាឯម.....
ខេត្ត...កណ្ដាល..............តាងដោយ ភាគី "ក" អ្នកលក់ ។

២-ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ [redacted] .....ភេទ ស្រី ...សញ្ជាតិ ខ្មែរ ...កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ០២០១៣០៤៣(០១).ចុះថ្ងៃទី.០១...១១.២០១៤.....និងឈ្មោះ:..............................ភេទ...........សញ្ជាតិ........
កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ....ចុះថ្ងៃទី..............................ត្រូវជា.....................មានទីលំ
នៅផ្ទះលេខ៣៩១.....ផ្លូវលេខ.២........ក្រុមទី២០/៦...ភូមិ[redacted]............ស្រុក..ល្វាឯម.....
ខេត្ត...កណ្ដាល..............តាងដោយ ភាគី "ខ" ទិញ ។

ភាគីទាំងពីរបានឯកភាពគ្នាដូចប្រការដូចខាងក្រោម ៖

ប្រការ ១ : ភាគី "ក" យល់ព្រមលក់ដីមួយកន្លែងទៅឲ្យ ភាគី "ខ" ដែលមានសំគាល់លេខ..............................
ចុះថ្ងៃទី..............................ដែលមានបណ្ដោយប្រវែង.៩២,០០..ម ទទឹងក្បាលដី..០៤,៥០....កន្ទុយ០៤,៣០ម
មានផ្ទៃដីសរុបប្រវែង..............................ម មានព្រំប្រទល់ជាប់នឹង ៖
-ខាងកើតទល់នឹង [redacted] ...... -ខាងលិចទល់នឹង [redacted]
-ខាងជើងទល់នឹង [redacted] ...... -ខាងត្បូងទល់នឹង [redacted]
ដីនេះមានទីតាំងស្ថិតនៅ ភូមិ[illegible] ឃុំ.........ស្រុក.ល្វាឯម...ខេត្ត.កណ្ដាល.......។

ប្រការ ២ : ភាគីទាំងពីរយល់ព្រមយល់ព្រមថ្លៃទិញ-លក់ដីក្នុងតម្លៃសរុប..១៩,០០០$ (មួយម៉ឺនប្រាំបួនពាន់ដុល្លារ)។

ប្រការ ៣ : ការទូទាត់ចែកតាមដំណាក់កាលដូចខាងក្រោម ៖
-លើកទី ១ : ភាគី "ខ" បានប្រគល់ប្រាក់គ្រប់ចំនួន4,000$......(...បួនពាន់ដុល្លារអាមេរិក.).................)
ជូនទៅ ភាគី "ក" នៅថ្ងៃ.០២.....ខែ..កញ្ញា.......ឆ្នាំ ២០២២....... ។ ចំនួនប្រាក់ដែលនៅសល់ ភាគី "ខ"
សន្យាសូមប្រគល់ប្រាក់គ្រប់ ចំនួននៅថ្ងៃ [illegible]

ប្រការ ៤ : ភាតព្វកិច្ចរបស់ ភាគី "ក"

ភាគី "ក" ធានាថាដីនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ហើយពុំមានជាប់ការជួល ផ្ទេរ បញ្ចាំ ឬ ជាប់ការហាមឃាត់ដោយដីការរបស់តុលាការទេ ។

ភាគី "ក" សុខចិត្តទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ និងរ៉ាប់រងលើការខូចខាត និងជំងឺចិត្តចំពោះ ភាគី "ខ" ករណីនៅក្នុងអំឡុងពេល ឬ ក្រោយអំឡុងពេលផ្ទេរសិទ្ធិកាត់ឈ្មោះដីនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ មកឲ្យ ភាគី "ខ" រួចហើយ ត្រូវប់តែមានតតិយជនណាម្នាក់មកទាមទារថាដីនេះជាទ្រព្យរបស់ខ្លួន ។

ក្នុងករណីមានវិបត្តិ ឬទំនាស់មិនអាចដោះស្រាយបាន ហើយកែប្រែឈប់លក់ដីនោះវិញ ភាគី «ក» ត្រូវទូទាត់សងបីដង នៃប្រាក់ដែល ភាគី «ខ» បានបង់ឲ្យខ្លួន «ក» រួចកន្លងមកឲ្យទៅ ភាគី «ខ» វិញ ។

ប្រការ៥: កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី«ខ»

ភាគី «ខ» ធានាថា៖ ប្រសិនបើខ្លួនធ្វើការប្រែឈប់ទិញដីពី ភាគី «ក» វិញក្នុងអំឡុងពេលមុនប្រគល់ប្រាក់គ្រប់ នោះប្រាក់កក់ទាំងអស់ដែលខ្លួនប្រគល់ទៅឲ្យ ភាគី «ក» ត្រូវទុកជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ ភាគី «ក» ជាស្វ័យប្រវត្តិ ។

ប្រការ៦: កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងដោយមានការព្រមព្រៀងរវាងទាំងពីរភាគី គ្មានការបង្ខិតបង្ខំពីភាគីណាមួយឡើយ ហើយមានអានុភាព អនុវត្តចាប់ពីថ្ងៃចុះកិច្ចសន្យានេះតទៅ ។

ក្រែងពុំប្រាកដយើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នា សូមផ្ដិតមេដៃស្ដាំទុកជាភស្ដុតាង ។

ធ្វើនៅ.ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ

ស្នាមមេដៃអ្នកប្រគល់	សាក្សី ១	សាក្សី ២	ស្នាមមេដៃអ្នកទទួល
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ.......[redacted]......ភេទ ប្រុស អាយុ ៣៥ ឆ្នាំ សញ្ជាតិ ខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ លេខ......[redacted]......ចុះថ្ងៃទី ११ ខែ १२ ឆ្នាំ ២០१६ ព្រមទាំងឈ្មោះ......[redacted]...... ភេទ ស្រី អាយុ ៣१ ឆ្នាំ សញ្ជាតិ ខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ......[redacted]......ចុះថ្ងៃទី ០៦ ខែ ០៤ ឆ្នាំ ២០१६ ត្រូវជា ប្តីប្រពន្ធ......មានទីលំនៅផ្ទះលេខ............ផ្លូវលេខ.........ក្រុមទី............ ភូមិ..................ឃុំ/សង្កាត់..................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..................រាជធានី/ខេត្ត..................។

បានព្រមព្រៀងផ្ទេរសិទ្ធិ

ដី..................ផ្លូវលេខ..........ក្រុមទី..........ភូមិ..................ឃុំ..................ស្រុកកៀនស្វាយ ខេត្តកណ្តាលមាន..................លេខ..................ចុះថ្ងៃទី..........ខែ..........ឆ្នាំ..........និងលេខ ....ចុះថ្ងៃទី..........ខែ..........ឆ្នាំ..........ដែលមាន ទំហំ..............................ម៉ែត្រក្រឡា
បណ្តោយប្រវែង.................. १२,५០ m
ទទឹងក្បាលដីប្រវែង.................. ៥,០០ m
ទទឹងកន្ទុយដីប្រវែង.................. ៥,០០ m
និងមានព្រំប្រទល់ដូចខាងក្រោម ៖
-ខាងជើងទល់នឹង ៖..................-ខាងត្បូងទល់នឹង៖..................
-ខាងកើតទល់នឹង ៖..................-ខាងលិចទល់នឹង៖..................

ផ្ទេរឲ្យទៅឈ្មោះ.......[redacted]......ភេទ ប្រុស អាយុ ៤៣ ឆ្នាំ សញ្ជាតិ ខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ លេខ......[redacted] (០१)......ចុះថ្ងៃទី ០៧ ខែ ០१ ឆ្នាំ ២០१៥ ព្រមទាំងឈ្មោះ......[redacted]...... ភេទ ស្រី អាយុ ......ឆ្នាំ សញ្ជាតិ ខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ......[redacted] (០१)......ចុះថ្ងៃទី ០៧ ខែ ០१ ឆ្នាំ ២០१៥ ត្រូវជា ប្តីប្រពន្ធ......មានទីលំនៅផ្ទះលេខ १២៥ ផ្លូវលេខ ០१ ក្រុមទី............ ភូមិ..................ឃុំ/សង្កាត់..................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..................រាជធានី/ខេត្ត..................។

ដើម្បីកាន់កាប់បន្តចាប់ពីថ្ងៃផ្តិតមេដៃនៅចំពោះមុខអាជ្ញាធរនេះតទៅបើសិនទៅថ្ងៃក្រោយមានជនណាមក ទាមទារតវ៉ាថាដីខាងលើនេះ មិនមែនជាដីរបស់ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំនោះទេ យើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នាជាអ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ សូមចេញមុខទទួលខុសត្រូវចំពោះច្បាប់ជាធរមាន ។

ក្រែងពុំប្រាកដ យើងខ្ញុំទាំងពីរភាគី សូមផ្តិតមេដៃស្តាំទុកជាភស្តុតាងស្រាប់ ។

ថ្ងៃ..................ខែ..................ឆ្នាំ ឆ្លូវ ត្រីស័ក ព.ស ២៥៦៥
ធ្វើនៅ,ថ្ងៃទី ११ ខែ..........ឆ្នាំ ២០២२

អ្នកទទួលសិទ្ធិ **សាក្សីទី១** **សាក្សីទី២** **អ្នកប្រគល់សិទ្ធិ**

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

លេខ..................
យើងមេឃុំ..................សូមបញ្ជាក់ថា ៖
ឈ្មោះ..................និងឈ្មោះ..................
ពិតជាបានផ្ទេរសិទ្ធិឲ្យទៅឈ្មោះ..................
និងឈ្មោះ..................ហើយបានផ្តិតមេដៃស្តាំ
នៅចំពោះមុខយើងពិតប្រាកដមែន ។
ថ្ងៃ..............................ខែ..................ឆ្នាំ ឆ្លូវ ត្រីស័ក ព.ស ២៥៦៥
ធ្វើនៅ ថ្ងៃទី १២ ខែ..........ឆ្នាំ ២០២២
មេឃុំ..................

[redacted]

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ [redacted] ភេទ ប្រុស អាយុ ... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ ខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ
លេខ .... ចុះថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ .... ព្រមទាំងឈ្មោះ [redacted]
ភេទ .... អាយុ .... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ .... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ .... ថ្ងៃទី ....
ខែ .... ឆ្នាំ .... ត្រូវជា .... មានទីលំនៅផ្ទះលេខ .... ផ្លូវលេខ .... ក្រុមទី ....
ភូមិ ស្លាបតាអោន ឃុំ/សង្កាត់ គគីរ ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ កៀនស្វាយ រាជធានី/ខេត្ត កណ្ដាល ។

បានព្រមព្រៀងផ្ទេរសិទ្ធិ

ដី សៅសាន .... ផ្លូវលេខ .... ក្រុមទី .... ភូមិ ស្លាបតាអោន ឃុំ គគីរ ស្រុកកៀនស្វាយ
ខេត្តកណ្ដាលមាន លិខិតស្នើសុំកាន់កាប់ដី លេខ 449 ឃគគ ចុះថ្ងៃទី 23 ខែ កុម្ភៈ ឆ្នាំ 2008 ដែលមាន
ទំហំ .... ម៉ែត្រក្រឡា
-បណ្ដោយប្រវែង (19,00 ម៉ ‹ដប់ប្រាំបួន ម៉ែត្រគត់›)
-ទទឹងក្បាលដីប្រវែង ‹15,00 ដប់ប្រាំ ម៉ែត្រ គត់›
-ទទឹងកន្ទុយដីប្រវែង ....
និងមានព្រំប្រទល់ដូចខាងក្រោម ៖
-ខាងជើងទល់នឹង ៖ [redacted] -ខាងត្បូងទល់នឹង ៖ ផ្លូវលំ
-ខាងកើតទល់នឹង ៖ [redacted] -ខាងលិចទល់នឹង ៖ [redacted]

ផ្ទេរឲ្យទៅឈ្មោះ [redacted] ភេទ ស្រី អាយុ .... ឆ្នាំសញ្ជាតិ ខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ
លេខ .... ចុះថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ .... ព្រមទាំងឈ្មោះ ....
ភេទ .... អាយុ .... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ .... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ .... ចុះថ្ងៃទី ....
ខែ .... ឆ្នាំ .... ត្រូវជា .... មានទីលំនៅផ្ទះលេខ .... ផ្លូវលេខ .... ក្រុមទី ....
ភូមិ ស្លាបតាអោន ឃុំ/សង្កាត់ គគីរ ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ កៀនស្វាយ រាជធានី/ខេត្ត កណ្ដាល ។

ដើម្បីកាន់កាប់បន្តចាប់ពីថ្ងៃផ្ដិតមេដៃនៅចំពោះមុខរដ្ឋអំណាចនេះតទៅ បើសិនទៅថ្ងៃក្រោយមានជនណាមក
ទាមទារតវ៉ាថាដីខាងលើនេះ មិនមែនជាដីរបស់ខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំនោះទេ យើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នាជាអ្នកផ្ទេរសិទ្ធិសូមចេញមុខទទួល
ខុសត្រូវចំពោះច្បាប់ជាធរមាន ។

ក្រែងពុំប្រាកដ យើងខ្ញុំទាំងពីរភាគី សូមផ្ដិតមេដៃស្ដាំទុកជាភស្តុតាងស្រាប ។

ធ្វើនៅ ថ្ងៃទី 18 ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០១៧

អ្នកទទួលសិទ្ធិ — សាក្សីទី១ — សាក្សីទី២ — អ្នកប្រគល់សិទ្ធិ

[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]

សាក្សី

[redacted] [redacted] [redacted]

លេខ ០៥៦ ឃគគ
យើងមេឃុំ គគីរ សូមបញ្ជាក់ថា ៖
ឈ្មោះ [illegible] និងឈ្មោះ [illegible]
ពិតជាបានផ្ទេរសិទ្ធិឲ្យទៅឈ្មោះ [illegible] និង
ឈ្មោះ .... ហើយបានផ្ដិតមេដៃ
ចំពោះមុខយើងពិតប្រាកដមែន ។
គគីរ ថ្ងៃទី ២២ ខែ ១១ ឆ្នាំ ២០១៧
មេឃុំ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះ

ម្ចាស់ផ្ទះ៖ ឈ្មោះ [redacted] ភេទ ប្រុស សញ្ជាតិ ខ្មែរ អាយុ ៤៤ឆ្នាំ កាន់អត្តសញ្ញាណបណ្ណ័លេខ [redacted] ចុះថ្ងៃទី ១៨ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០១៥ មានអាស័យដ្ឋានផ្ទះលេខ ៦៨៤ ភូមិស្លាបតាអោន ឃុំគគីរ ស្រុកកៀនស្វាយ ខេត្តកណ្តាល តទៅហៅថាភាគី (ក) ។

អ្នកជួលផ្ទះ៖ ឈ្មោះ [redacted] ភេទ ប្រុស សញ្ជាតិខ្មែរ អាយុ ៣២ឆ្នាំ កាន់អត្តសញ្ញាណបណ្ណ័លេខ [redacted] ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែ តុលា ឆ្នាំ ២០១៥ ដែលមានអាស័យដ្ឋាន ភូមិកងមាស ឃុំញ្ញៅ ស្រុកសន្ទុក ខេត្តកំពង់ធំ ។

ភាគី (ក) និងភាគី (ខ) បានព្រមព្រៀងគ្នា

ប្រការ១៖ ភាគី (ក) បានជួលផ្ទះដែលមានទីតាំងនៅភូមិ ស្លាបតាអោន ឃុំគគីរ ស្រុកកៀនស្វាយ ខេត្តកណ្តាល អោយទៅភាគី (ខ) រយៈពេល [illegible] គិតចាប់ពីថ្ងៃទី ១៥ ខែ តុលា ឆ្នាំ 2022 ដល់ថ្ងៃទី............ខែ..............ឆ្នាំ..............បើកមុខរបរលក់ដូរ។

ប្រការ២៖ ការបង់ថ្លៃឈ្នួលត្រូវបានព្រមព្រៀងក្នុងតម្លៃ 100$ ក្នុងមួយខែ ភាគី (ខ) បានកក់ប្រាក់ទៅអោយភាគី (ក) ចំនួន 100$ នៅថ្ងៃទី...........ខែ.............ឆ្នាំ........................។

ប្រការ៣៖ ការបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះគឺកំណត់ក្នុងថ្ងៃទី ១ ក្នុងខែ នីមួយៗ ។

ប្រការ៤៖ ករណីឈប់ជួល ភាគីទាំងពីរត្រូវជូនដំណឹងអោយគ្នារយៈពេល ១៥ថ្ងៃមុន ។

ប្រការ៥៖ អ្នកជួលគ្មានសិទ្ធិជួលអោយអ្នកដទៃ ដោយគ្មានការអនុញ្ញាតិពីម្ចាស់ផ្ទះឡើយ ។

ប្រការ៦៖ ភាគី(ខ) មិនត្រូវបានអនុញ្ញាតិអោយយកទីតាំងផ្ទះនេះប្រកបរបរដែលខុសច្បាប់រដ្ឋឡើយ ។

ប្រការ៧៖ រាល់ការខូចខាតកំឡុងពេលជួល ភាគី (ខ) ត្រូវទទួលខុសត្រូវ។

ប្រការ៨៖ បើភាគីណាមួយមិនគោរពកាតព្វកិច្ច កិច្ចសន្យាខាងលើនេះ ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ ។ ក្រែងពុំពិតប្រាកដ យើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នា សូមផ្តិតមេដៃស្តាំទុកជាភស្តុតាង ។

ភាគី (ក)

[redacted]

សាក្សី

[redacted]

ភាគី (ខ)

[redacted]