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

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

សិទ្ធិកាន់កាប់

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី០១ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៦ ដល់ថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៦

តាក់តែងឡើងដោយ
និស្សិតឈ្មោះ **មន ណារ៉ាន់**

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ
លោក **គង់ សុផ័ក្ត្រ**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី ១៦

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១២
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០១៦

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

ខ្ញុំបាទឈ្មោះ **មន ណារ៉ាន់** ជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ ជំនាន់ទី១៦ ឆ្នាំសិក្សា ២០១២-២០១៦ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។

ខ្ញុំបាទសូមលំឱនកាយសំដែងនូវកតញ្ញូតាធមិយ៉ាងជ្រាលជ្រៅ និងខ្ពង់ខ្ពស់ជាទីបំផុតចំពោះ លោកឪពុកអ្នកម្តាយ ដែលបានផ្តល់កំណើត ថែរក្សាចិញ្ចឹមបីបាច់ អប់រំទូន្មានប្រៀនប្រដៅ និងបាន លះបង់គ្រប់បែបយ៉ាង ដើម្បីឱ្យខ្ញុំបាទមានឱកាសសិក្សារៀនសូត្ររហូតមកដល់ថ្នាក់បញ្ចប់បរិញ្ញាបត្រ។ ព្រមទាំងបងស្រីបងប្រុស ដែលបានផ្តល់គំនិតយោបល់ និងជួយជ្រុមជ្រែង ទំនុកបម្រុង ឧបត្ថមធនធាន ថវិកាតាំងពីដើមរហូតមកទល់ពេលនេះ។ ខ្ញុំបាទនៅតែចងចាំជាប់ជានិច្ច មិនអាចបំភ្លេចបាន នូវគុណូបការៈ របស់លោកឪពុកអ្នកម្តាយ និងបងស្រីបងប្រុស ដែលបានផ្តល់ឱ្យដ៏ធំធេងបំផុតនេះ ។

សូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅចំពោះ ៖

- សាកលវិទ្យាធិការ ព្រឹទ្ធបុរស លោក-លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ និងបណ្ណារក្ស នៃសាកលវិទ្យាល័យ ភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចទាំងអស់ ដែលបានខិតខំ ចែករំលែកចំណេះដឹង និង បទពិសោធន៍ល្អៗ ដល់ខ្ញុំបាទ។
- ជាពិសេសសូមគោរព និងថ្លែងអំណរគុណជាទីបំផុតចំពោះ លោកសាស្ត្រាចារ្យ **គង់ សុភ័ក្ត្រ** ជាសាស្ត្រាចារ្យណែនាំក្នុងការសរសេរសារណានេះឡើង ដោយលោកបានណែនាំពន្យល់អំពី ចំណុចសំខាន់ៗ បង្ហាញពីរបៀបសរសេរ ផ្តល់នូវឯកសារមួយចំនួនដែលទាក់ទងនឹងសារណា ស្តីពី " សិទ្ធិកាន់កាប់ " និង ព្រមទាំងបានខិតខំចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃ មកជួយពិនិត្យ និងកែតម្រូវលើចំណុចខ្វះខាតទាំងឡាយ ដើម្បីជម្រុញឱ្យសារណារបស់ខ្ញុំបាទទទួលបាននូវ លទ្ធផលល្អប្រសើរ។
- លោក **ខាត់ ធី** និងលោកស្រី **កែ សំបាត់នីតា** ជាសាស្ត្រាចារ្យច្បាប់ និង ជាបណ្ណារក្សនៅ បណ្ណាល័យនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលលោកតែងតែ ពន្យល់ណែនាំ និងផ្តល់មតិយោបល់ល្អៗដ៏មានតម្លៃជាច្រើន លើសពីនេះលោកបានផ្តល់ ឯកសារដ៏ចាំបាច់សម្រាប់សារណានេះដល់ខ្ញុំបាទផងដែរ។
- បណ្ណារក្សនៅបណ្ណាល័យនៃសាលាភូមិន្ទរដ្ឋបាល និងក្រុមការងារនៅការិយាល័យ JICA នៃ ក្រសួងយុត្តិធម៌ ដែលបានបង្កលក្ខណៈងាយស្រួល និងផ្តល់ឯកសារជំនួយស្មារតីមួយចំនួន ដល់ការសិក្សាស្រាវជ្រាវរបស់ខ្ញុំបាទនេះ។

ជាទីបញ្ចប់ ខ្ញុំបាទបួងសួងដល់អស់វត្ថុស័ក្តិសិទ្ធ និងទេពតារក្សាជម្ពូទ្វីបនេះ សូមប្រសិទ្ធិពរដល់ លោកទាំងអស់នេះ ឱ្យជួបប្រទះតែសេចក្តីសុខសុភមង្គល ប្រកបដោយពុទ្ធពរទាំងប្រាំប្រការគឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ និង បដិភាណៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

ជាការពិតណាស់ អ្វីៗទាំងអស់អាចសម្រេចទៅបាន អាស្រ័យលើការខិតខំ ប្រឹងប្រែង និង ព្យាយាមកសាងឡើង ដូចទ្រឹស្តីព្រះសម្មាសម្ពុទ្ធ ទ្រង់មានពុទ្ធដីកាថា មានហេតុ ទើបមានផល។ ឆ្លៀតក្នុងឱកាសនេះ ខ្ញុំបាទពិតជាមានអារម្មណ៍ត្រេកអរណាស់ ដែលខ្ញុំមានឱកាសបានសរសេរសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ តាមការកំណត់យករបស់ការិយាល័យស្រាវជ្រាវនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលនេះគឺជាសមិទ្ធផលនៃការខិតខំប្រឹងប្រែងសិក្សារៀនសូត្រ តាំងពីថ្នាក់ឆ្នាំសិក្សាមូលដ្ឋាន រហូតមកដល់ថ្នាក់បញ្ចប់បរិញ្ញាបត្រនេះ។

ការជ្រើសរើសប្រធានបទសារណាស្តីពី **សិទ្ធិកាន់កាប់** នេះគឺមិនមែនជារឿងចៃដន្យនោះទេ ប៉ុន្តែគឺជាការសម្រេចចិត្តមួយយ៉ាងច្បាស់លាស់ ក្រោយពីឆ្លងកាត់ការសិក្សាអស់រយៈពេលបួនឆ្នាំ។ ដោយយល់ឃើញថា សិទ្ធិកាន់កាប់ គឺជាសិទ្ធិមួយយ៉ាងសំខាន់ ដែលបុគ្គលគ្រប់រូប រមែងតែងតែជួបប្រទះ និងប្រើប្រាស់សិទ្ធិមួយនេះនៅក្នុងជីវភាពរស់នៅជាក់ស្តែងដោយខានមិនបាន ព្រោះបើយើងក្រលេកមើលនិយមន័យនៃការកាន់កាប់ សំដៅទៅលើការក្តាប់ទុកវត្ថុ ហើយការក្តាប់ទុកនេះ គឺបានដល់ការគ្រប់គ្រងលើវត្ថុណាមួយតាមការជាក់ស្តែង ទោះដោយចំពោះក្តី ឬដោយប្រយោលក្តី ហេតុនេះទោះបីជាមូលហេតុគតិយុត្តលើវត្ថុណាមួយ ដូចជាកម្មសិទ្ធិ ការខ្ចីបរិភោគ ផលុបភោគ ការបញ្ចាំ ការជួល ជាអាទិ៍សុទ្ធតែទាក់ទងទៅនឹងរូបភាពនៃការកាន់កាប់។ លើសពីនេះ បើយើងមើលអំពីលក្ខណៈសត្យានុម័តនៃសិទ្ធិកាន់កាប់ និងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ឃើញថាសិទ្ធិទាំងពីរនេះមានលក្ខណៈដូចគ្នាស្ទើរតែទាំងស្រុង អាចនឹងមានការពិបាកក្នុងការបែងចែងអោយដាច់ពីគ្នា ព្រោះថាបើកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិធ្វើអ្វីនោះអ្នកកាន់កាប់ក៏មានសិទ្ធិបែបនោះដែរ ឧទាហរណ៍៖ កម្មសិទ្ធិករ មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងលើវត្ថុ ចំណែកឯអ្នកកាន់កាប់វិញក៏ មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ អាស្រ័យនៅ ដាំដុះ ប្រវាស់ ជួល បញ្ចាំ លក់ ឬផ្ទេរទៅឱ្យកូនចៅជាដើម (ករណី ភោគីនៃអចលនវត្ថុ)។ អាស្រ័យដោយ ការយល់ឃើញដូចបានរៀបរាបខាងលើនេះ និងដោយមានបំណងចង់ចេះចង់ដឹងឱ្យបានច្បាស់លាស់ អំពីសិទ្ធិកាន់កាប់ដែលជាផ្នែកមួយបានបញ្ញត្តិក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ដែលជាវិធានគតិយុត្តថ្មីរបស់កម្ពុជាកំពុងមានអានុភាពជាធរមាន ព្រមទាំងចង់ចូលរួមចំណែកក្នុងការផ្សព្វផ្សាយក្រមថ្មីនេះដល់សិស្ស និស្សិត និងប្រជាពលរដ្ឋទូទៅឱ្យមានការយល់ដឹងបានទូលំទូលាយផងនោះ ទើបបានជាមានការសម្រេចចិត្តជ្រើសរើសប្រធានបទនេះឡើង។

យ៉ាងណាមិញ ចំពោះសារណាមួយនេះ ខ្ញុំបាទជឿជាក់ថាពិតជាមាននូវកំហុសឆ្គង និងកង្វះខាតដោយជៀសមិនផុតឡើយ លើអត្ថន័យខ្លឹមសារ និងអក្ខរាវិរុទ្ធ ហេតុនេះខ្ញុំបាទសូមខន្តីអភ័យទោសទុកជាមុន ហើយរង់ចាំទទួលយកការណែនាំបំពេញបន្ថែមពីសំណាក់ សាស្ត្រាចារ្យ សិស្សនិស្សិត និងអ្នកសិក្សាទាំងអស់ ដោយសេចក្តីសោមនស្សរីករាយ។

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម ១

ជំពូកទី១ សញ្ញាណសិទ្ធិកាន់កាប់ ៥

១.១ និយមន័យ ៥

១.២ លក្ខណៈនៃសិទ្ធិកាន់កាប់ ៦

១.២.១ រូបភាពនៃការកាន់កាប់ ៦

១.២.១.១ ការកាន់កាប់ដោយចំពោះ និងប្រយោល..........៦

១.២.១.២ ការកាន់កាប់ដោយមានឆន្ទៈ និងគ្មានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ..........៧

១.២.២ វិការៈនៃការកាន់កាប់ ៨

១.២.២.១ ការកាន់កាប់ដោយទុច្ចរិត ៩

១.២.២.២ ការកាន់កាប់ដោយសុចរិតតែមានកំហុស ៩

១.២.២.៣ ការកាន់កាប់ដោយហិង្សា ១០

១.២.២.៤ ការកាន់កាប់ដោយអសាធារណៈ ១១

១.៣ ការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ ១១

១.៣.១ ប្រភេទនៃការផ្ទេរការកាន់កាប់ ១២

១.៣.១.១ ការប្រគល់ដោយជាក់ស្តែង ១២

១.៣.១.២ ការប្តូរលក្ខណៈនៃការកាន់កាប់ ១៣

១.៣.១.៣ ការប្រគល់ដោយសង្ខេប ១៣

១.៣.១.៤ ការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយបញ្ជា ១៤

១.៣.២ អានុភាពនៃការផ្ទេរការកាន់កាប់ ១៥

១.៣.២.១ ការតតាំងចំពោះតតិយជន ១៥

១.៣.២.២ ការបន្តការកាន់កាប់ ១៦

១.៤ ការរលត់សិទ្ធិកាន់កាប់ ១៨

១.៤.១ មូលហេតុទូទៅនៃការរលត់សិទ្ធិកាន់កាប់ ១៨

១.៤.២ មូលហេតុចំពោះការរលត់ការកាន់កាប់របស់អ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល...១៨

ជំពូកទី២ សិទ្ធិទាមទារអោយការពារការកាន់កាប់ ២១

២.១ ប្រភេទនៃសិទ្ធិទាមទារអោយការពារការកាន់កាប់ ២១

២.១.១ សិទ្ធិទាមទារអោយប្រគល់វត្ថុកាន់កាប់មកវិញ ២១

២.១.២ សិទ្ធិទាមទារអោយបញ្ឈប់ការរារាំងការកាន់កាប់ ២៣

២.១.៣ សិទ្ធិទាមទារអោយបង្ការជាមុននូវការរារាំងការកាន់កាប់ ២៤

២.២ សិទ្ធិដែលនាំឲ្យមានមូលហេតុគតិយុត្តនៃការកាន់កាប់ ២៥

២.២.១ និយមន័យ...២៥

២.២.២ ទំនាក់ទំនងរវាងការកាន់កាប់ និងសិទ្ធិដែលនាំឲ្យមានមូលហេតុគតិយុត្ត.....២៥

២.៣ ការសម្របសម្រួលផលប្រយោជន៍ទាក់ទងនឹងសិទ្ធិទាមទារដោយផ្អែកលើសិទ្ធិការកាន់កាប់ ២៦

២.៣.១ វិធានទាក់ទងនឹងផល ២៧

២.៣.២ ការទទួលខុសត្រូវចំពោះការបាត់បង់ ឬការខូចខាតនៃវត្ថុកាន់កាប់ ២៧

២.៣.៣ វិធានទាក់ទងនឹងសោហ៊ុយ ២៨

ជំពូកទី៣ សិទ្ធិកាន់កាប់ពិសេសអំពីអចលនវត្ថុ ៣០

៣.១ សិទ្ធិកាន់កាប់ជាភោគៈ ៣១

៣.១.១ និយមន័យ ៣១

៣.១.២ លក្ខខណ្ឌនៃការកាន់កាប់ជាភោគៈ ៣២

៣.១.៣ ប្រភេទអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការកាន់កាប់ជាភោគៈ ៣៤

៣.១.៤ អានុភាពគតិយុត្តនៃការកាន់កាប់ជាភោគៈ ៣៥

៣.២ ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុ ៣៦

៣.២.១ នីតិវិធីនៃការស្នើសុំប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាន់អចលនវត្ថុ ៣៧

៣.២.២ អនុភាពនៃប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ៤០

៣.៣ ការការពារអ្នកកាន់កាប់ពិសេសអំពីអចលនវត្ថុ ៤១

៣.៣.១ ការការពារភោគីអចលនវត្ថុដែលមានប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ ៤២

៣.៣.២ ការការពារភោគីអចលនវត្ថុដែលកាន់កាប់តាំងពីពេលមិនទាន់មានប្រកាស ឱ្យប្រើច្បាប់ច្បាប់ភូមិបាល ៤២

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងអនុសាសន៍ ៤៤

ឯកសារយោង

ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

សេចក្តីផ្តើម

តាមរយៈក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ១៩២០ ដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើនាថ្ងៃទី ២៥ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ១៩២០ ដោយព្រះមហាក្សត្រស៊ីសុវត្ថិ។ បទបញ្ញត្តិទាំងឡាយនៃក្រមនេះ ទាក់ទងទៅនឹងសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិ[1] ដែលភាគច្រើនយកតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីរបស់បារាំង។ បទបញ្ញត្តិទាំងនេះចែងអំពីភាពខុសគ្នារវាង អចលវត្ថុ និងចលវត្ថុ និយមន័យនៃកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិភោគៈ ។ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ១៩២០ ក៏បានអនុវត្តបន្តរហូតដល់ឆ្នាំ ១៩៧៥ ។ ចាប់ពីឆ្នាំ ១៩៧៥ រហូតដល់ឆ្នាំ១៩៨៩ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ[2] ទាំងអស់លើដីធ្លីរបស់ប្រជាពលរដ្ឋត្រូវបានលុបចោលទាំងស្រុង។ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ បានជីកគាស់កកាយឡើងវិញនូវគោលការណ៍ដែលមានកំណត់នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ១៩២០ ដោយបានដាក់មកវិញនូវសញ្ញាណពីរគឺ កម្មសិទ្ធិ និងភោគៈ ។ ក្រោយមក ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ បានបញ្ញត្តិលុបចោលសញ្ញាណនៃភោគៈ នៅក្រោយពេលដែលច្បាប់នេះចូលជាធរមាននៅថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ ២០០១ តាមរយៈនេះអ្នកកាន់កាប់ថ្មីលើអចលវត្ថុ របស់នីតិបុគ្គលសាធារណៈ ឬរបស់ឯកជនដោយគ្មានប័ណ្ណ នោះនឹងត្រូវចាត់ទុកថាជាអ្នកកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់ ហើយត្រូវទទួលទោសដូចដែលមានចែងតាមបញ្ញតិនៃច្បាប់នេះ។ ប៉ុន្តែ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ដែលមានអានុភាពអនុវត្តចាប់ពីថ្ងៃទី២០ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១ តាមរយៈច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី[3] បានបើកឱ្យមានការចូលកាន់កាប់ថ្មី ហើយព្រមទាំងទទួលស្គាល់ថាជាការស្របច្បាប់ ដោយប្តូរឈ្មោះពីភោគៈ ទៅជាការកាន់កាប់តាមអាជ្ញាយុកាល លើសពីនេះទៀតក៏មានការកំណត់ពីលក្ខណៈ និងយន្តការនានាក្នុងការការពារចំពោះទស្សនទានថ្មីមួយនេះ ដែលយើងអាចមើលឃើញនៅក្នុងបទបញ្ញត្តិស្តីពី សិទ្ធិកាន់កាប់ ដែលចែងនៅក្នុងជំពូកទី៣ នៃក្រមនេះ ។ ជាភស្តុតាង ដូចដែលបានលើកឡើងខាងលើ យើងអាចស្វែងយល់បាននៅក្នុង មាត្រា ៧០៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ១៩២០ បានផ្តល់និយមន័យដល់ភោគៈថាជាសភាពការមួយដែលមានន័យថាជាកិរិយាកាន់កាប់នូវវត្ថុអ្វីមួយយ៉ាងដាច់មុខតែឯងនិងបំពេញចំពោះវត្ថុនូវកិច្ចការទាំងឡាយដូចដែលកម្មសិទ្ធិករបានបំពេញហើយដែរ។ ករណីដែលសភាពការណ៍ នោះមានការបន្តក្នុងរយៈពេល៥ឆ្នាំដោយបំពេញបាននូវលក្ខខណ្ឌស្របច្បាប់។ កិរិយាកាន់កាប់ជាអន្តរកាលនោះដែលឆ្លង

[1] ពាក្យថា "ទ្រព្យសម្បត្តិ" នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ១៩៩២ នេះគឺទាក់ទងទៅនឹងវត្ថុ ដែលអាចជាអចលនវត្ថុ ឬចលវត្ថុ។

[2] សិទ្ធិកម្មសិទ្ធនេះចង់សំដៅលើកម្មសិទ្ធិឯកជន

[3] កាលបរិច្ឆេទនៃការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី គឺចាប់ពីថ្ងៃទី២០ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១ យោងតាមសេចក្តីជូនដំណឹងរបស់ក្រសួងយុត្តិធម៌លេខ ១០ ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១។

ពីកិរិយាទៅជាសិទ្ធិ។ សិទ្ធិ គឺច្បាប់ទទួលស្គាល់តែម្តងមិនចាំបាច់សម្តែងឲ្យចេញជាកម្មសិទ្ធិទេ គឺខុសពីសភាពការណ៍ ដែលត្រូវសម្តែងនូវកិរិយាឲ្យចេញជាសភាពមួយតាមរយៈការចូលកាន់កាប់។ មាត្រា ៧២៤ បានកំណត់ថា សិទ្ធិនៃភោគៈអចលនវត្ថុនឹងក្លាយទៅជាសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិតែនៅពេលដែលអចលនវត្ថុនោះបានចុះបញ្ជិការអ៊ីម្មាទ្រីគុឡាស្យុង (Registre Immatriculation)[4] ។ ចំណែកឯ តាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ ត្រង់មាត្រា ៦១ ក៏បានកំណត់ពាក្យ ភោគៈ នេះថាជាសភាពការណ៍មួយដែលមានន័យថាជាកិរិយាកាន់កាប់នូវកិច្ចការទាំងឡាយដូចដែលកម្មសិទ្ធិករបានបំពេញហើយដែរ។ ផ្ទុយទៅវិញ សញ្ញាណនៃភោគៈនេះ ត្រូវបានច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ ចាត់ទុកជាយន្តការក្នុងការបើកសិទ្ធិឲ្យប្រជាពលរដ្ឋចូលកាន់កាប់ដី ដើម្បីបង្គ្រប់លក្ខខណ្ឌឈានទៅដល់លទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិ តាមរយៈមាត្រា ២៩។ លើសពីនេះទៅទៀត ច្បាប់ភូមិបាលនេះក៏បានលុបចោលនូវសញ្ញាណនៃភោគៈនេះផងដែរ ដោយបានចែងយ៉ាងច្បាស់លាស់នៅក្នុងមាត្រា ៣៩ ។ ក៏ប៉ុន្តែ សញ្ញាណនៃភោគៈត្រូវបានលេចឡើងជាថ្មីម្តងទៀតនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ដោយប្តូរឈ្មោះថាជា សិទ្ធិកាន់កាប់វិញ ដែលបានបញ្ញត្តិនៅក្នុងជំពូកទី៣ ចាប់ពីមាត្រា ២២៧ រហូតដល់មាត្រា ២៤៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីថ្មីនេះ។

ដោយមើលឃើញថា តាំងពីអតីតកាលរហូតមកដល់បច្ចុប្បន្ននេះ បើទោះបីជាច្បាប់មានការផ្លាស់ប្តូរ និងវិវត្តន៍ជាបន្តបន្ទាប់ ក៏ប៉ុន្តែសញ្ញាណនៃសិទ្ធិភោគៈ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់នេះនៅតែមានលើកឡើងជាហូរហែរ នេះសបញ្ជាក់ឱ្យឃើញថា សិទ្ធិកាន់កាប់ គឺជាសិទ្ធិមួយដ៏សំខាន់នៅក្នុងចំណោមសិទ្ធិនានានៃសិទ្ធិប្រត្យក្ស[5]។ ហេតុនេះ សារណាក្រោមប្រធានបទស្តីពី **សិទ្ធិកាន់កាប់** នេះគឺជាគំនិតដកស្រង់ចេញពីប្រភពនៃច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តដែលពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗរបស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ជាពិសេសគឺ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ដែលជាទស្សនទានគតិយុត្តថ្មីមួយនៃសមិទ្ធផល ក្រោមកិច្ចសហប្រតិបត្តិការរវាងក្រសួងយុត្តិធម៌ និងទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន **(JICA)** ដែលនឹងមានការបង្ហាញ បកស្រាយដល់សិស្ស និស្សិត និងអ្នកសិក្សាទាំងឡាយឱ្យបានយល់កាន់តែច្បាស់អំពី និយមន័យ ប្រភេទ វិធីផ្ទេរនៃការកាន់កាប់ និងបញ្ញត្តិសន្មត ព្រមទាំងការការពារការកាន់កាប់នៃសិទ្ធិកាន់កាប់នេះផងដែរ។

[4] សទ្ទានុក្រមនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ១៩២០, បញ្ជិការអិម្មាទ្រីគុឡាស្យុង គឺជាសៀវភៅបញ្ជីរបស់ក្រសួងសុរិយោដីសម្រាប់កត់ត្រាដីកម្មសិទ្ធិ។

[5] សិទ្ធិប្រត្យក្ស គឺជាសិទ្ធិគ្រប់គ្រងដោយចំពោះលើវត្ថុ ដែលអាចអះអាងចំពោះបុគ្គលដទៃទៀតបាន, សទ្ទានុក្រម ផ្នែករដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧: លេខ ១៥៨។

តាមរយៈការអនុវត្តរបបនយោបាយបែបប្រជាធិបតេយ្យ និងការជ្រើសរើសប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារសេរី គឺបានជំរុញ ឱ្យវិស័យពាណិជ្ជកម្ម ការផ្ទេរ ការផ្លាស់ប្តូរ ការប្រើប្រាស់ទំនិញ ដែលជាសិទ្ធិឯកជនត្រូវមានសេរីភាពយ៉ាងបរិបូរណ៍ ទាំងនេះជាចំណែកក្នុងការចូលរួមបង្កើននូវការធ្វើជំនួញ ការវិនិយោគ និងការងារនានា ដែលនាំឱ្យកម្ពុជាឈានដល់ការកាត់បន្ថយភាពក្រីក្រ។ ភាពរីកចម្រើននេះ ចាំបាច់ណាស់ត្រូវតម្រូវឱ្យមានសមត្ថភាព ក្នុងការទប់ស្កាត់ឱ្យបាននូវសកម្មភាព ដែលជាការរំលោភបំពាន និងការប្រព្រឹត្តអំពើណាមួយដែលប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករ លើសពីនេះក៏ត្រូវមានការយកចិត្តទុកដាក់ឱ្យបានខ្លាំងផងដែរចំពោះសិទ្ធិកាន់កាប់របស់អ្នកកាន់កាប់ ពីសំណាក់ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច ព្រមទាំងប្រជាពលរដ្ឋម្នាក់ៗផ្ទាល់ខ្លួនផងដែរ ក្នុងការយល់ដឹងពីតួនាទី និងសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ។ ដូច្នេះ តើអ្វីទៅជាការកាន់កាប់ដែលត្រូវបានការពារដោយសិទ្ធិទាមទារឱ្យការពារការកាន់កាប់? តើការប្រគល់ដែលជាលក្ខខ័ណ្ឌតតាំងនៃអនុប្បទាននូវសិទ្ធិប្រត្យក្សត្រូវបានទទួលស្គាល់ក្នុងករណីណា? តើការកាន់កាប់ដែលចាំបាច់មានដើម្បីធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិដោយអាជ្ញាយុកាល ត្រូវបានទទួលស្គាល់ក្នុងករណីណា? ហើយវាខុសគ្នាទៅនឹងការកាន់កាប់ជាភោគៈយ៉ាងដូចម្តេច? ចុះចំណែកឯ ការកាន់កាប់ពិសេសអំពីអចលវត្ថុតើមានការការពារយ៉ាងណា?

ដើម្បីឱ្យប្រទេសជាតិទទួលបានការអភិវឌ្ឍន៍ ប្រកបដោយស្ថេរភាព និងនិរន្តភាពនោះ ពិសេសចំពោះសិទ្ធិឯកជន គឺធ្វើយ៉ាងណាឱ្យប្រជាពលរដ្ឋបានយល់ដឹងអំពីសិទ្ធិលើទ្រព្យរបស់ខ្លួន និងអំពើរបស់ខ្លួនផងដែរ បើពុំដូច្នោះទេ ភាពអសកម្ម និងវិវាទនៅក្នុងសង្គមនឹងកើតមានឡើងជាមិនខាន។ ហេតុដូច្នេះ សារណានេះ គឺមានគោលបំណងចង់ចូលរួមចំណែកក្នុងការស្រាយបំភ្លឺ និងបង្ហាញនូវបទបញ្ញត្តិទាំងអស់ដែលទាក់ទងនឹងសិទ្ធិកាន់កាប់ ឱ្យប្រជាពលរដ្ឋទូទៅបានយល់ដឹងអំពីសិទ្ធិកាន់កាប់របស់ខ្លួនកាន់តែច្បាស់ ដើម្បីជៀសវាងនូវការរំលោភបំពាននានា និងវិវាទនៅក្នុងសង្គម ហើយក៏ជាប្រយោជន៍ផងដែរសម្រាប់សិស្ស និស្សិត និងអ្នកសិក្សាទាំងឡាយបានសិក្សាស្វែងយល់។

ដូចដែលបានលើកឡើងខាងលើរួចមកហើយថា សារណានេះគឺជាគំនិតដកស្រង់ចេញពីប្រភពនៃច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តដែលពាក់ព័ន្ធនានា ជាពិសេសគឺយើងធ្វើការសិក្សាលើការកាន់កាប់ដោយផ្អែកលើវិធាន និងបទបញ្ញត្តិដែលមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ និងច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ ជាមូលដ្ឋានសំខាន់បំផុត ក្នុងការបកស្រាយ និងបង្ហាញលើប្រធានបទស្តីពីសិទ្ធិកាន់កាប់នេះ។ ជាមួយគ្នាផងដែរ ការចងក្រងឡើងនូវស្នាដៃជាសារណានេះ គឺដើម្បីការពារយកសញ្ញាប័ត្រថ្នាក់បរិញ្ញាប័ត្រផ្នែកនីតិសាស្ត្រ ហើយក៏ជាការរួមចំណែកមួយក្នុង កិច្ចការស្រាវជ្រាវ ប្រមូលផ្តុំ និងចងក្រងឯកសារ

បន្សល់ទុកជាស្នាដៃសម្រាប់សិស្ស និស្សិត និងអ្នកសិក្សាដែលចង់ដឹង ចង់ចេះ ឱ្យបានយល់ជ្រាបអំពីសិទ្ធិកាន់កាប់ ដែលអាចរុញច្រាន ឱ្យប្រទេសជាតិកម្ពុជាយើងរក្សាបាននូវការអភិវឌ្ឍន៍ ដោយសុខដុមរមនាសន្តិភាព និងនិរន្តភាព ។

យ៉ាងណាមិញ ដើម្បីធ្វើការសិក្សាលើប្រធានបទសារណានេះ ខ្ញុំបាទសូមធ្វើការបកស្រាយដោយបែងចែកជាបីជំពូកធំៗដូចខាងក្រោមនេះ ៖

ជំពូកទី១ សញ្ញាណសិទ្ធិកាន់កាប់

ជំពូកទី២ សិទ្ធិទាមទារឱ្យការពារការកាន់កាប់

ជំពូកទី៣ សិទ្ធិកាន់កាប់ពិសេសអំពីអចលវត្ថុ

ជំពូកទី១

សញ្ញាណសិទ្ធិកាន់កាប់

ជំពូកទី១ សញ្ញាណសិទ្ធិកាន់កាប់

សិទ្ធិកាន់កាប់ត្រូវបានបញ្ញត្តិនៅក្នុងផ្នែកនៃសិទ្ធិប្រត្យក្ស ប៉ុន្តែវាមានភាពខុសគ្នាយ៉ាងខ្លាំងពីសិទ្ធិប្រត្យក្សនៅក្នុងផ្នែកផ្សេងទៀតជាច្រើន។ សិទ្ធិប្រត្យក្សផ្សេងទៀតដូចជា កម្មសិទ្ធិ ផ្តល់ឲ្យម្ចាស់សិទ្ធិធ្វើអ្វីៗទាក់ទងទៅនឹងកម្មវត្ថុ ហើយសិទ្ធិទាំងនោះត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយមិនចាំបាច់មានស្ថានភាពនៃការកាន់កាប់នោះទេ មានន័យថាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអាចមានកម្មសិទ្ធិលើវត្ថុដោយមិនចាំបាច់កាន់កាប់ជាក់ស្តែងនោះឡើយ។ ផ្ទុយទៅវិញសិទ្ធិកាន់កាប់ គឺជាសិទ្ធិដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយផ្អែកលើការពិតដែលថា បុគ្គលម្នាក់កាន់កាប់វត្ថុដោយផ្ទាល់ ឬដោយប្រយោល។

ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានចែងអំពីអានុភាពមួយចំនួននៃការកាន់កាប់ ប៉ុន្តែអានុភាពទាំងនោះមើលទៅហាក់បីដូចជាខុសគ្នាខ្លាំងណាស់តាមខ្លឹមសាររបស់វានៅក្នុងចំណោមនោះ។ ភាពខុសគ្នានេះគឺដោយសារថាសិទ្ធិកាន់កាប់របស់ប្រទេសកម្ពុជាយើងមានប្រភពចេញមកពីប្រព័ន្ធគតិយុត្តអាឡឺម៉ង់ និងប្រព័ន្ធគតិយុត្តរ៉ូម៉ាំងតាមរយៈប្រទេសជប៉ុន។

១.១ និយមន័យ

សិទ្ធិកាន់កាប់ គឺជាការកំណត់មួយចំពោះការកាន់កាប់ ដែលក្រមរដ្ឋប្បវេណីផ្តល់ការការពារចំពោះអ្នកកាន់កាប់ ក្នុងឋានៈជាអ្នកមានសិទ្ធិកាន់កាប់។ តាមរយៈបទបញ្ញត្តិ មាត្រា ២២៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានឱ្យនិយមន័យចំពោះ ការកាន់កាប់ថា ជាការក្តាប់ទុកវត្ថុ។ ចំណែកឯ ការក្តាប់ទុក សំដៅទៅលើការគ្រប់គ្រងទៅលើវត្ថុ តាមការជាក់ស្តែងទោះដោយចំពោះក្តី ឬដោយប្រយោលក្តី។ មានន័យថា ការកាន់កាប់សំដៅទៅលើសិទ្ធិដែលច្បាប់បានផ្តល់ឲ្យបុគ្គលនូវការគ្រប់គ្រងនៅលើវត្ថុ តែការកាន់កាប់ដែលច្បាប់អាចទទួលស្គាល់ទៅបាន លុះត្រាតែវាមាននូវអានុភាព ដោយសំដៅលើការកាន់កាប់ជាក់ស្តែង ដែលអាចយកមកធ្វើជាមូលដ្ឋាននៃការកកើតនូវសិទ្ធិនៅលើវត្ថុ ទោះបីការកាន់កាប់នេះ ធ្វើឡើងដោយចំពោះក្តី ឬដោយប្រយោលក្តី។ នៅក្នុងនិយមន័យនេះ គឺពាក់ព័ន្ធទៅនឹងពាក្យថា " វត្ថុ " វត្ថុសំដៅទៅលើរបស់ដែលមានរូបរាង ជាសារធាតុឧស្ម័ន ជាសារធាតុរាវ ជាសារធាតុរឹង[6]។ វត្ថុ ត្រូវបានបែងចែកជាចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុ[7] ។

[6] មាត្រា ១១៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧។

[7] មាត្រា ១២០ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧។

១.២ លក្ខណៈនៃសិទ្ធិកាន់កាប់

ការកាន់កាប់ គឺសំដៅលើស្ថានភាពនៃការគ្រប់គ្រងវត្ថុដោយជាក់ស្តែង ដែលក្រមរដ្ឋប្បវេណីផ្តល់ការការពារជាកំណត់មួយចំពោះការកាន់កាប់ ក្នុងឋានៈជាអ្នកមានសិទ្ធិកាន់កាប់។ ជាទូទៅម្ចាស់កម្មសិទ្ធិធ្វើការកាន់កាប់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ក៏ប៉ុន្តែម្ចាស់សិទ្ធិប្រត្យក្សដទៃផ្សេងទៀតក្រៅពីម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ក៏មានសិទ្ធិក្នុងការ កាន់កាប់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះផងដែរ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតក្រមរដ្ឋប្បវេណី ក៏បានបង្ហាញពីពីលក្ខណៈនីមួយៗនៃការកាន់កាប់ ដោយមានលក្ខណៈមិនប្រក្រតីពោលគឺ វិការៈ ដែលចំនុចទាំងនេះមានភាពសំខាន់ជាប្រយោជន៍ដល់អ្នកកាន់កាប់ នៅពេលដែលគេគិតពិចារណាអំពីអាជ្ញាយុកាលនៃការកាន់កាប់ដើម្បីធ្វើលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិ។

១.២.១ រូបភាពនៃការកាន់កាប់

ក្នុងការកាន់កាប់ យើងសង្កេតឃើញថាមានប្រភេទនៃការកាន់កាប់សំខាន់ៗ ដែលនឹងធ្វើការបង្ហាញជាបន្តបន្ទាប់នោះ គឺ (១)ការកាន់កាប់ដោយចំពោះ និងដោយប្រយោល ហើយនិង (២) ការកាន់កាប់ដោយមានឆន្ទៈ និងគ្មានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ។

១.២.១.១ ការកាន់កាប់ដោយចំពោះ និងដោយប្រយោល

+ ការកាន់កាប់ដោយចំពោះ គឺសំដៅទៅលើការកាន់កាប់ ដែលធ្វើឡើងសម្រាប់ខ្លួនឯងជាអ្នកកាន់កាប់ដោយផ្ទាល់។ នៅក្នុងន័យនេះ ចង់បញ្ជាក់ថា អ្នកកាន់កាប់បានធ្វើការកាន់កាប់នូវវត្ថុណាមួយដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយខ្លួនឯង ពោលគឺមិនបានប្រើអ្នកដទៃ ឲ្យកាន់កាប់នូវវត្ថុនោះជំនួសខ្លួនឡើយ ។

<u>**ឧទាហរណ៍**</u> ៖ លោក A មានរថយន្តមួយគ្រឿងជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន គាត់បានប្រើប្រាស់រថយន្តនោះដោយផ្ទាល់ដៃរបស់គាត់ជារៀងរាល់ថ្ងៃ។

ដូចនេះយើងអាចធ្វើការសន្និដ្ឋានបានថា លោក A បានកាន់កាប់ដោយចំពោះ លើរថយន្តនោះដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់គាត់។

+ ការកាន់កាប់ដោយប្រយោល គឺជាការកាន់កាប់តាមរយៈអ្នកដទៃមានន័យថា ការកាន់កាប់ដែលអ្នកកាន់កាប់បានបញ្ជា ឲ្យអ្នកដទៃកាន់កាប់នូវវត្ថុណាមួយជំនួសខ្លួន ឬយើងអាចនិយាយបានថាអ្នកដទៃដែលកាន់កាប់នូវវត្ថុនោះ ដោយតំណាងឲ្យអ្នកកាន់កាប់ដែលជាកម្មសិទ្ធិករនៅលើវត្ថុ។ ហើយ

ការកាន់កាប់ដោយប្រយោលនេះអាចនឹងត្រូវបានបង្កើតឡើងតាមរយៈការព្រមព្រៀង រវាងអ្នកកាន់កាប់ និងភាគីម្ខាងទៀតដែលបានបង្ហាញឆន្ទៈ ទទួលយល់ព្រមនូវការកាន់កាប់នោះ។ ការបង្កើតនូវសិទ្ធិកាន់កាប់នេះ អាចត្រូវបានកើតឡើងតាមកិច្ចសន្យា ឬសកម្មភាពជាឯកតោភាគី[8] ឬដោយអនុវត្តន៍សិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យា ឬដោយបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ ។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ លោក A មានដីចំការមួយកន្លែងស្ថិតនៅខេត្តកណ្តាល ដោយសារតែខ្លួនមានផ្ទះស្នាក់នៅទីក្រុងភ្នំពេញហើយត្រូវបំពេញការងារមិនមានពេលក្នុងការថែទាំដំណាំ និងដីចំការនោះ ហេតុដូច្នេះ លោក A បានប្អូនរបស់គាត់ លោក B កាន់កាប់ដីចំការនោះជំនួសគាត់។

នេះជាការបញ្ជាក់ពីការកាន់កាប់ដោយប្រយោល មានន័យថាជាការបញ្ជាឱ្យអ្នកដទៃកាន់កាប់នូវដីនោះជំនួសខ្លួនជាកម្មសិទ្ធិករ។ ដូច្នេះ លោក B ជាអ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះ ចំណែកឯលោក A ជាអ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល។

១.២.១.២ ការកាន់កាប់ដោយមានឆន្ទៈ និងគ្មានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ

ក្រៅពីលក្ខណៈនៃការកាន់កាប់ខាងលើ យើងសង្កេតឃើញថាមានការកាន់កាប់ជាលក្ខណៈពីរផ្សេងទៀតគឺ ការកាន់កាប់ដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ និងការកាន់កាប់ដោយគ្មានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ។

\+ ការកាន់កាប់មានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ គឺជាការកាន់កាប់ដែលមានឆន្ទៈយកវត្ថុណាមួយដើម្បីក្លាយជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។ ការកាន់កាប់ដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិត្រូវកំណត់តាមលក្ខណៈសត្យានុម័តនៃមូលហេតុនៃលទ្ធកម្មនូវការកាន់កាប់[9]។ ការកាន់កាប់ដែលមានឆន្ទៈចង់បានជាកម្មសិទ្ធិនៅលើវត្ថុណាមួយនោះបានលុះត្រាតែសិទ្ធិនោះត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ ទើបការកាន់កាប់នោះទទួលបាននូវអានុភាពស្របច្បាប់ បើមិនដូច្នេះទេការកាន់កាប់នោះមិនអាចនឹងទទួលបាននូវសិទ្ធិក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករបានឡើយ។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ លោក A បានផ្ទេរវត្ថុកាន់កាប់ដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ទៅឱ្យលោកB។ តាមរយៈនេះ B បានធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិ និងកាន់កាប់ដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ។

---

[8] សកម្មភាពឯកតោភាគី គឺជាសកម្មភាពដែលបង្កើត កែប្រែ ឬរំលត់នូវកាតព្វកិច្ចដោយបង្ហាញឆន្ទៈនៃការចាត់ចែងទ្រព្យដោយភាគីតែម្ខាង ឬដោយអនុវត្តសិទ្ធិដែលបានទទួលតាមកិច្ចសន្យា ឬតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់, សទ្ទានុក្រមផ្នែករដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧: លេខ១៥០។

[9] មាត្រា ២៣២ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

ការកាន់កាប់ដោយមានឆន្ទយកជាកម្មសិទ្ធិ ត្រូវតែមានតាំងពីពេលចាប់ផ្តើមនូវការកាន់កាប់។

+ ការកាន់កាប់ដោយគ្មានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ សំដៅទៅលើការកាន់កាប់ណាមួយដែលអ្នកកាន់កាប់គ្មានឆន្ទៈចង់បានវត្ថុនោះជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនឡើយ។ ការកាន់កាប់ដោយគ្មានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិត្រូវកំណត់តាមលក្ខណៈសត្យានុម័តនៃមូលហេតុនៃលទ្ធកម្មនូវការកាន់កាប់។ ការកាន់កាប់ដោយគ្មានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ មិនត្រូវប្តូរទៅជាការកាន់កាប់ដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិឡើយ លើកលែងតែករណីដែលអ្នកកាន់កាប់បង្ហាញឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ ចំពោះអ្នកដែលឱ្យខ្លួនកាន់កាប់ ឬចាប់ផ្តើមកាន់កាប់ដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ ដោយផ្អែកលើមូលហេតុនៃលទ្ធកម្មនូវការកាន់កាប់ថ្មី[10]។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ ភតិកៈ នៅពេលដែលខ្លួនបានទទួលសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនូវផ្ទះដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យានោះ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដែលជាសិទ្ធិកាន់កាប់ត្រូវបានផ្ទេរតាមរយៈការព្រមព្រៀងពីកម្មសិទ្ធិករនៃផ្ទះទៅអ្នកទទួលជួលផ្ទះ(ភតិកៈ) ។ ករណីនេះការកាន់កាប់របស់ភតិកៈ គឺជាការកាន់កាប់ដោយពុំមានឆន្ទៈយកផ្ទះនោះមកធ្វើជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនឡើយ។ តែផ្ទុយមកវិញ ករណីដែលភតិកៈមានគំនិតចង់យកផ្ទះនោះជាកម្មសិទ្ធិ នៅក្នុងចិត្តខ្លួនក៏ដោយក៏ការកាន់កាប់នោះមិនអាចក្លាយជាការកាន់កាប់ដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិបានដែរ។ ស្រដៀងគ្នានេះ ចំពោះអ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះដែលបានទទួលនូវសិទ្ធិកាន់កាប់ពីអ្នកកាន់កាប់ តែងតែគ្មានឆន្ទៈចង់យកវត្ថុដែលខ្លួនកំពុងកាន់កាប់នោះជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនឡើយ ព្រោះដឹងច្បាស់វត្ថុនោះជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ ដោយហេតុថា ច្បាប់ទទួលស្គាល់អំពីសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិនោះ ដែលសិទ្ធិនេះមិនត្រូវបានរំលោភបំពានឡើយ មានតែកម្មសិទ្ធិករទេជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៅលើវត្ថុណាមួយដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន អ្នកដទៃក្រៅពី កម្មសិទ្ធិករមិនអាចបំពានបានឡើយ។ នេះប្រសិនបើយើងពិចារណា និងវែកញែកអំពីសត្យានុម័ត។

១.២.២ វិការៈនៃការកាន់កាប់

វិការៈសំដៅទៅលើសកម្មភាពទាំងឡាយណាដែលមានលក្ខណៈខុសប្រក្រតីធម្មតា ។ ដូច្នេះ ការកាន់កាប់ត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ដែលមានអានុភាពទៅបាន លុះត្រាតែការកាន់កាប់នោះត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយបទបញ្ញត្តិរបស់ច្បាប់ ពោលគឺច្បាប់មិនទទួលស្គាល់នូវការកាន់កាប់ណាមួយដែលមានលក្ខណៈផ្ទុយទៅនឹងការកំណត់ដោយច្បាប់ឡើយ។ ការកាន់កាប់ដែលមានវិការៈនោះមានដូចជា

[10] មាត្រា ២៣២ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

ការកាន់កាប់ដោយទុច្ចរិត ការកាន់កាប់ដោយសុចរិតតែមានកំហុស ការកាន់កាប់ដោយហិង្សា និងការកាន់កាប់ដោយអសាធារណៈ ។

១.២.២.១ ការកាន់កាប់ដោយទុច្ចរិត

ការកាន់កាប់ដោយទុច្ចរិត គឺជាការកាន់កាប់ដោយបានដឹងថាខ្លួនគ្មានសិទ្ធិអំណាចក្នុងការកាន់កាប់ទេ(មាត្រា៨១នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី) រីឯ ការកាន់កាប់ដោយមិនបានដឹងថាខ្លួនគ្មានសិទ្ធិអំណាចក្នុងការកាន់កាប់ទេនោះ ហៅថាការកាន់កាប់ដោយសុចរិត[11]។ អ្នកកាន់កាប់ត្រូវកាន់កាប់អចនលវត្ថុដោយសុចរិតមានន័យថា អ្នកកាន់កាប់មិនដឹងពីសិទ្ធិជាយថាហេតុរបស់តតិយជនលើវត្ថុដែលខ្លួនកំពុងកាន់កាប់នោះសោះ។ អ្នកកាន់កាប់ពិតជាមិនបានដឹងថាមានបុគ្គលផ្សេងទៀតមានផលប្រយោជន៍នៅលើអចលនវត្ថុនោះឡើយនៅពេលដែលខ្លួនចូលកាន់កាប់។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ លោក A បានជួលផ្ទះរបស់លោក B ដើម្បីស្នាក់នៅ ដោយបានកំណត់រយៈពេល ៥ឆ្នាំ។ ៥ឆ្នាំកន្លងផុត ភតិសន្យារបស់ A និង B បានបញ្ចប់ ហើយលោក B បានទាមទារផ្ទះរបស់ខ្លួនមកវិញ។ ប៉ុន្តែលោក A មិនព្រមប្រគល់ផ្ទះតាមការទាមទារឡើយ ហើយនៅតែបន្តរស់នៅលើផ្ទះនោះដដែល។

ក្នុងករណីខាងលើនេះ ស្ថានភាពរបស់លោក A មានន័យថាជាការកាន់កាប់ដោយទុច្ចរិត ព្រោះលោក A បានដឹងខ្លួនថា គាត់គ្មានសិទ្ធិអំណាចក្នុងការកាន់កាប់ រស់នៅលើផ្ទះនោះទៀតទេ ប៉ុន្តែគាត់នៅតែបំពាន។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ លោក A បានឱ្យលោក B ខ្ចីអាគារដែលដែលកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។ លោក B បានឱ្យលោកC ជួលបន្ត ទោះបីជាគ្មានការយល់ព្រមពី A ។ យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា ៦០៨ កថាខណ្ឌទី១ លោក C មិនអាចអះអាងអំពីសិទ្ធិជួលចំពោះ A បានទេ ហេតុនេះ C ជាបុគ្គលគ្មានសិទ្ធិ។ ប៉ុន្តែ C បានគិតថា A បានយល់ព្រមអំពីសិទ្ធិជួលនោះ។

ក្នុងករណីនេះ C ជាអ្នកកាន់កាប់ដោយសុចរិត។

១.២.២.២ ការកាន់កាប់ដោយសុចរិតតែមានកំហុស

ការកាន់កាប់ដោយសុចរិតតែមានកំហុស គឺជាការកាន់កាប់ក្នុងករណីមានកំហុសក្នុងការមិន

[11] មាត្រា ២៣៣ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

បានដឹងថាវត្ថុដែលខ្លួនកាន់កាប់ជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ[12]។ កំហុសក្នុងការមិនបានដឹងមានន័យថា អ្នកកាន់កាប់មិនបានដឹងថាវត្ថុដែលខ្លួនកាន់កាប់ជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃដោយសារតែមិនបានធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់មួយចំនួន។ ផ្ទុយទៅវិញ បើអ្នកកាន់កាប់បានធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់មួយចំនួនហើយ នៅតែមិនអាចដឹងថាវត្ថុដែលខ្លួនកាន់កាប់ជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃទៀត នោះអ្នកកាន់កាប់មិនមានកំហុសក្នុងការមិនបានដឹងឡើយហើយត្រូវបានគេហៅថា ការកាន់កាប់ដោយគ្មានកំហុស។

ឧទាហរណ៍ ៖ កាលពីឆ្នាំ១៩៩៩ លោក A បានឃើញដីមួយកន្លែងនៅទំនេរ គ្មានអ្នកថែទាំ និងអ្នកកាន់កាប់ឡើយ ។ លោក A បានប្រាកដក្នុងចិត្តថា ដីនោះពិតជាគ្មានម្ចាស់កាន់កាប់ឡើយ ហេតុដូចនេះ លោក A បានសម្រេចចិត្តចូលកាន់កាប់លើដីនោះ ដោយមិនបានសាកសួរដល់អាជ្ញាធរមូលដ្ឋានអំពីស្ថានភាពដីនោះឡើយ។

ករណីនេះ លោក A ដែលជាអ្នកកាន់កាប់ថ្មីពិតជាមិនបានដឹងថា ដីនោះមានម្ចាស់កាន់កាប់ ឬបានដាក់ដីនោះជួលហើយគេបានទៅរស់នៅទីកន្លែងណាមួយផ្សេងទៀតនោះ។ ដូច្នេះ ស្ថានភាពរបស់លោក A នេះគឺគេចាត់ទុកថាជាការកាន់កាប់ដោយសុចរិតតែមានកំហុស ព្រោះមានកំហុសក្នុងការមិនបានដឹងពីស្ថានភាពដីនោះ ថាតើមានម្ចាស់កាន់កាប់ហើយឬនៅ ដោយមិនបានសាកសួរឱ្យបានច្បាស់លាស់ពីអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាននៅទីនោះ។

១.២.២.៣ ការកាន់កាប់ដោយហិង្សា

ការកាន់កាប់ដោយហិង្សា គឺសំដៅទៅលើការកាន់កាប់ដោយប្រើអំណាច រំលោភបំពាន ឬដោយការប្រើមធ្យោបាយហិង្សា ដណ្តើមយកមកកាន់កាប់។ ផ្ទុយមកវិញ បើការកាន់កាប់ដោយមិនប្រើហិង្សា ដោយការស្រុះស្រួល ដោយសន្តិវិធី នោះហៅថាការកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ករណីដែលអ្នកដែលចាប់ផ្តើមការកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី បានប្រើមធ្យោបាយហិង្សាដើម្បីការពារសិទ្ធិកាន់កាប់របស់ខ្លួន ឬដើម្បីតបតចំពោះការបំពានមិនត្រឹមត្រូវរបស់តតិយជនក៏ដោយ ក៏ការកាន់កាប់នោះនៅតែជាការកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី[13]ដដែល។

[12] មាត្រា ២៣៣ កថាខណ្ឌទី១ វាក្យខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

[13] មាត្រា ២៣៣ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

<u>**ឧទាហរណ៍**</u> ៖ លោក A បានចូលកាន់កាប់ដីភោគៈមួយកន្លែង រយៈពេល ៣ឆ្នាំ ក្រោមមក B និង C បានមកដេញ A ចេញពីដីនោះហើយចូលកាន់កាប់យកជារបស់ខ្លួន។ ដោយសារតែទប់អារម្មណ៍មិនបាន A បានរារាំងការចូលកាន់កាប់របស់ B និង C ដោយប្រើហិង្សាកើតឡើង។

ករណីនេះ ស្ថានភាពរបស់លោក A គឺបានប្រើប្រាស់ហិង្សា ប៉ុន្តែនៅពេលនោះការប្រើហិង្សានេះ មិនប៉ះពាល់ដល់ការបំពេញបាននូវលក្ខខណ្ឌតម្រូវនេះឡើយ ព្រោះលោក A រារាំងមិនឱ្យអ្នកដទៃយកដីនោះក្រោយពីគាត់បានចូលកាន់កាប់ ដូច្នេះគេនៅតែចាត់ទុក ការកាន់កាប់របស់ A ជាការកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី។ ចំណែកឯ ស្ថានភាពរបស់ B និង C គឺជាការកាន់កាប់ដោយគ្មានសន្តិវិធី។

១.២.២.៤ ការកាន់កាប់ដោយអសាធារណៈ

ការកាន់កាប់ដោយអសាធារណៈ គឺសំដៅទៅលើការកាន់កាប់ដោយអាថ៌កំបាំង ដោយលាក់បាំងចំពោះអ្នកដទៃទាំងឡាយ ដែលចង់តវ៉ានូវសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើវត្ថុកាន់កាប់នោះ។ ចំណែកឯ ការកាន់កាប់ដោយមិនលាក់បិទបាំង ដោយជូនដំណឹងទៅអាជ្ញាធរដើម្បីធ្វើឱ្យអ្នកមានសិទ្ធិលើវត្ថុកាន់កាប់ផ្សេងដទៃទៀតអាចដឹង ឬមើលឃើញវត្ថុកាន់កាប់នោះ ហៅថាការកាន់កាប់ដោយដឹងឮជាសាធារណៈ[14]។

<u>**ឧទាហរណ៍**</u> ៖ ភោគី មិនអាចលាក់បាំងការពិតនៃការកាន់កាប់អចលនវត្ថុឡើយ ហើយការប្រកាសឱ្យអ្នកផងដឹងឮនោះ គឺភោគី បានប្តឹងសុំកាន់កាប់ដល់អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាននាទីកន្លែងនៃអចលនវត្ថុនោះតាំងនៅ ហើយភោគីបានបង់ពន្ធដីជាទៀងទាត់ជូនរដ្ឋ[15]។

ករណីនេះ គឺជាការបញ្ជាក់ពីការដឹងឮជាសាធារណៈ។ ផ្ទុយមកវិញ ករណីដែលភោគីមិនបានបង្ហាញកិរិយាប្រកាសឱ្យអ្នកផងដឹងឮ ដោយមិនបានប្តឹងសុំកាន់កាប់ដល់អាជ្ញាធរ នោះគឺជាការបង្ហាញពីការកាន់កាប់ដោយមិនសាធារណៈ ឬបិទបាំង។

១.៣ ការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់

ជាគោលការណ៍ ការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សត្រូវមានអានុភាពតាមការ

---

[14] មាត្រា ២៣៣ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

[15] ការបង់ពន្ធដី គឺជាការកំណត់នៅក្នុងច្បាប់ចាស់ គឺមាត្រា ៦៦នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ ប៉ុន្តែច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ មិនបានកំណត់ឱ្យបង់ពន្ធដីទេ។

ព្រមព្រៀងរវាងគូភាគី[16] ពោលគឺអានុភាពអាចប្រព្រឹត្តទៅបានលុះត្រាតែកើតចេញពីឆន្ទៈព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី។ ការព្រមព្រៀងត្រូវកើតចេញពីឆន្ទៈពិតប្រាកដ និងដោយសេរីរបស់ភាគី។ លើសពីនេះទៅទៀត សិទ្ធិប្រត្យក្សមានភាពដាច់ខាត ហេតុនេះហើយចំពោះទំនាក់ទំនងនឹងតតិយជន ក្រៅពីភាគីត្រូវមានការបង្ហាញជាសាធារណៈ អំពីការបង្កើត ការផ្ទេរ ការកែប្រែនូវសិទ្ធិនោះ តាមរយៈការចុះបញ្ជីសម្រាប់អចលនវត្ថុ និងការផ្ទេរការកាន់កាប់ចំពោះចលនវត្ថុ។

១.៣.១ ប្រភេទនៃការផ្ទេរការកាន់កាប់

ការផ្ទេរការកាន់កាប់ អាចត្រូវបានកើតឡើងតាមរយៈការព្រមព្រៀងគ្នារវាងអ្នកកាន់កាប់ និងអ្នកទទួលសិទ្ធិកាន់កាប់។ ការផ្ទេរការកាន់កាប់ត្រូវបានបែងចែកជាទម្រង់ ៤យ៉ាង ដូចជាការប្រគល់ដោយជាក់ស្តែង ការប្តូរលក្ខណៈនៃការកាន់កាប់ ការប្រគល់ដោយសង្ខេប និងការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយបញ្ជា[17]។

១.៣.១.១ ការប្រគល់ដោយជាក់ស្តែង

ការប្រគល់ដោយជាស្តែង គឺជាការប្រគល់ដោយផ្ទាល់ដៃពីអ្នកកាន់កាប់ទៅឲ្យអ្នកទទួលការកាន់កាប់តាមការជាក់ស្តែង។ មានន័យថា សិទ្ធិកាន់កាប់ត្រូវបានផ្ទេរទៅឲ្យបុគ្គលផ្សេងទៀតតាមរយៈការប្រគល់វត្ថុដែលខ្លួនកំពុងកាន់កាប់ជាក់ស្តែងនោះ។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ លោក A មាន ទូរស័ព្ទមួយគ្រឿង ហើយគាត់បានប្រគល់ទូរស័ព្ទនោះទៅឱ្យលោក B តាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ។

ករណីនេះ តាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ កម្មសិទ្ធិនៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុត្រូវបានផ្ទេរពីអ្នកលក់ទៅឱ្យអ្នកទិញ។ លើសពីនេះប្រសិនបើអ្នកលក់ប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញតាមការជាក់ស្តែង អ្នកលក់គឺជាអនុប្បទាយី ហើយអ្នកទិញគឺជាអនុប្បទានិក។ តាមរយៈការធ្វើអនុប្បទាននេះ អ្នកលក់បាត់បង់នូវការកាន់កាប់របស់ខ្លួន ហើយអ្នកទិញធ្វើលទ្ធកម្មនូវការកាន់កាប់ដោយចំពោះ។ ដូច្នេះ លោក B បានក្លាយជាម្ចាស់នៃទូរស័ព្ទ ព្រោះតែលោក A បានផ្ទេរនូវកម្មសិទ្ធិរួមទាំងការកាន់កាប់ទូរស័ព្ទនោះមកឱ្យ ខ្លួន។

---

16 មាត្រា ១៣៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

17 មាត្រា ២២៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧។

១.៣.១.២ ការប្តូរលក្ខណៈនៃការកាន់កាប់

ការប្តូរលក្ខណៈនៃការកាន់កាប់ គឺជាការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នារវាងគូភាគីតែប៉ុណ្ណោះដោយគ្មានការប្រគល់ដោយជាក់ស្តែងនោះទេ។ អនុប្បទានិកនៃការកាន់កាប់ត្រូវទទួលការកាន់កាប់ដោយប្រយោលតាមរយៈអនុប្បទាយី។ មានន័យថា នៅក្នុងករណីនេះអនុប្បទាយី (អ្នកធ្វើអនុប្បទាន) បានព្រមព្រៀងផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់លើវត្ថុណាមួយដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួននោះទៅឲ្យបុគ្គលណាម្នាក់ជាអនុប្បទានិក (អ្នកទទួលបានសិទ្ធិតាមរយៈការធ្វើអនុប្បទាន) តែការផ្ទេរសិទ្ធិនេះគ្រាន់តែបានកើតឡើងដោយសារឆន្ទៈព្រមព្រៀងគ្នារវាង អនុប្បទាយី និងអនុប្បទានិកប៉ុណ្ណោះមិនមានការប្រគល់នូវវត្ថុជាក់ស្តែងនោះដើម្បីឲ្យកាន់កាប់ឡើយ។ ការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់បែបនេះ ហៅថាការប្តូរលក្ខណៈនៃការកាន់កាប់។

<u>**ឧទាហរណ៍**</u> ៖ លោក A មានដីស្រែមួយកន្លែង គាត់បានលក់ដីនោះទៅឱ្យលោក B។ ប៉ុន្តែ A និង B បានព្រមព្រៀងគ្នាឱ្យ A បន្តការកាន់កាប់ ហើយអាចអាស្រ័យផលពីដីស្រែនោះបានដដែលរហូតដល់ពេលដែល B ត្រូវការប្រើប្រាស់ដីនោះ។

ករណីនេះ តាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ កម្មសិទ្ធិនៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ត្រូវបានផ្ទេរពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញ ហើយអ្នកលក់និងអ្នកទិញបានព្រមព្រៀងគ្នាថា អ្នកលក់បន្តកាន់កាប់វត្ថុសម្រាប់អ្នកទិញចាប់ពីពេលដែលមានការព្រមព្រៀងគ្នា។ ក្នុងន័យនេះត្រូវបានគេចាត់ទុកថា ជាការប្តូរលក្ខណៈនៃការកាន់កាប់ដោយសារវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការផ្ទេរការកាន់កាប់ នៅតែបន្តឋិតក្រោមការកាន់កាប់របស់អនុប្បទាយីដដែលមិនមានការផ្ទេរវត្ថុនោះដោយជាក់ស្តែងឡើយ ក៏ប៉ុន្តែការកាន់កាប់របស់អនុប្បទាយីនៅពេលនេះគឺជាការកាន់កាប់ដោយចំពោះវិញ ព្រោះគាត់កាន់កាប់វត្ថុនោះសម្រាប់អនុប្បទានិក ចំនែកឯអនុប្បទានិកបានឋានៈជាអ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល។

១.៣.១.៣ ការប្រគល់ដោយសង្ខេប

ការប្រគល់ដោយសង្ខេប គឺសំដៅលើទម្រង់នៃការផ្ទេរការកាន់កាប់ ដោយមិនមានការប្រគល់តាមការជាក់ស្តែងត្រូវបានគេធ្វើឡើងនោះទេ ដោយសារតែអ្នកដែលនឹងទទួលអនុប្បទាននូវការកាន់កាប់បានក្តាប់ទុកវត្ថុកាន់កាប់ដោយចំពោះតាមការជាក់ស្តែង ហើយការកាន់កាប់អាចត្រូវបានផ្ទេរដោយការព្រមព្រៀងគ្នារវាងគូភាគីតែប៉ុណ្ណោះ ហេតុនេះអនុប្បទាយីនៃការកាន់កាប់ត្រូវបានបាត់បង់នូវការកាន់កាប់ដោយប្រយោលដែលខ្លួនធ្លាប់មានតាមរយៈអ្នកក្តាប់ទុកនូវវត្ថុកាន់កាប់។ ការផ្ទេរការកាន់កាប់បែបនេះ

ហៅថា ការប្រគល់ដោយសង្ខេប។ ករណីនេះមានន័យថា អ្នកដែលកំពុងកាន់កាប់នូវវត្ថុដោយចំពោះតាមការជាក់ស្តែង អ្នកនោះនឹងទទួលបាននូវការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ទៅបាន ប្រសិនបើមានការព្រមព្រៀងពីអ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល(អនុប្បទាយី) ធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិ ទន្ទឹមនឹងការទទួលបាននូវការផ្ទេរសិទ្ធិនេះ អនុប្បទាយីត្រូវបានបាត់បង់នូវការកាន់កាប់ដោយប្រយោលដែលខ្លួនធ្លាប់មានចំពោះការកាន់កាប់។ ការផ្ទេរការកាន់កាប់បែបនេះហៅថា ការប្រគល់ដោយសង្ខេប។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ លោក A បានជួលផ្ទះមួយកន្លែងទៅ លោក B ។ ក្រោយមកលោក B បានទិញផ្ទះដែលខ្លួនកំពុងរស់នៅនោះ ពីលោក A ។

ករណីនេះ លោក B (ភតិក:) ដែលជាអនុប្បទានិកជាអ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះរួចទៅហើយ ហើយលោក A (ភតិបតី) ដែលជាអនុប្បទាយី គឺគ្រាន់តែជាអ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល។ តាមរយៈការធ្វើអនុប្បទាននេះ អនុប្បទាយី ត្រូវបាត់បង់សូម្បីតែការកាន់កាប់ដោយប្រយោលរបស់ខ្លួន។ ដូច្នេះ លោក B បានក្លាយជាម្ចាស់ផ្ទះដោយស្វ័យប្រវត្តិតែម្តងដោយមិនចាំបាច់មានការប្រគល់ផ្ទះតាមការជាក់ស្តែងឡើយ។

១.៣.១.៤ ការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយបញ្ជា

ការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយបញ្ជា គឺសំដៅលើការផ្ទេរការកាន់កាប់ដែលធ្វើឡើងដោយអ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល បានផ្ទេរការកាន់កាប់ទៅឱ្យតតិយជន ដោយការព្រមព្រៀងជាមួយតតិយជននោះ និងដោយជូនដំណឹងអំពីហេតុនោះទៅឱ្យអ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះ ដើម្បីឱ្យប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការកាន់កាប់មកឱ្យតតិយជនដែលជាអ្នកកាន់កាប់ថ្មី ការផ្ទេរការកាន់កាប់បែបនេះហៅថា ការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយបញ្ជា។ មានន័យថា ទម្រង់បែបនេះបានផ្តល់សិទ្ធិឲ្យអ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល អាចផ្ទេរការកាន់កាប់ទៅឲ្យតតិយជនណាម្នាក់បាន ប្រសិនបើមានការព្រមព្រៀងគ្នាជាមួយតតិយជននោះ បន្ទាប់មកអ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោលត្រូវមានករណីយកិច្ចជូនដំណឹងអំពីហេតុនោះ(ការផ្ទេរការកាន់កាប់ឲ្យទៅតតិយជន) ទៅអ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះបានដឹងការផ្ទេរការកាន់កាប់នេះ។ ការផ្ទេរការកាន់កាប់បែបនេះ ហៅថាការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយបញ្ជា។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ លោក A ជាម្ចាស់រថយន្ត បានជួលរថយន្តឱ្យទៅ លោក B ។ ក្រោយមក លោក A បានលក់រថយន្តនេះទៅឱ្យលោក C តាមការព្រមព្រៀងលក់ទិញ។

ករណីនេះ តាមរយៈការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយបញ្ជា លោក A ជាម្ចាស់រថយន្តមិនចាំបាច់ធ្វើការប្រគល់រថយន្ត ដោយដៃឯងទេ គ្រាន់តែប្រាប់ឱ្យលោក B (ភតិក:) ដែលជាអ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះប្រគល់រថយន្តឱ្យ លោក C ប៉ុណ្ណោះ។

១.៣.២ អានុភាពនៃការផ្ទេរការកាន់កាប់

១.៣.២.១ ការតតាំងចំពោះតតិយជន

ការតតាំង គឺជាលក្ខខណ្ឌមួយទាក់ទងនឹងការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈនូវការបង្កើត ការផ្ទេរ ឬការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សដើម្បីជាប្រយោជន៍សម្រាប់សុវត្ថិភាពគតិយុត្តក្នុងការជួញដូរ។ ទន្ទឹមនឹងការកំណត់អំពីលក្ខខណ្ឌដើម្បី បង្កើតឲ្យមានអានុភាពតាមមាត្រា ១៣៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ហើយក្រមនេះក៏បានបញ្ញត្តិអំពីលក្ខខណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សនៅត្រង់មាត្រា ១៣៤ ផងដែរ។

លក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតឲ្យមានអានុភាព គឺជាលក្ខខណ្ឌមួយដែលត្រូវបំពេញដើម្បីឲ្យការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សមានអនុភាពតាមផ្លូវច្បាប់។

ចំណែកឯលក្ខខណ្ឌតតាំងវិញ គឺជាលក្ខខណ្ឌសម្រាប់ធ្វើការអះអាងពីអានុភាពចំពោះតតិយជនទាក់ទងនឹងការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ឬជាលក្ខខណ្ឌដែលធ្វើឲ្យការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សមានអានុភាពចំពោះតតិយជន។

តតិយជន សំដៅលើជនទីបីក្រៅពីភាគីដែលពាក់ព័ន្ធ និង សន្តតិជនរបស់ភាគីដែលពាក់ព័ន្ធដោយមិនគិតពីឋានៈជាអត្តនោម័តរបស់បុគ្គលនោះឡើយ។ ការកំណត់អំពីតតិយជន គឺមានផលប្រយោជន៍សម្រាប់ការកំណត់ពីលក្ខខណ្ឌតតាំងដើម្បីអះអាងពីអានុភាពចំពោះតតិយជន។

<u>**ឧទាហរណ៍**</u> ៖ លោក A បានទិញកង ពីលោក B ។ ប៉ុន្តែដោយសារតែស្ថានភាពបច្ចុប្បន្នលោក A មានការងាររវល់ខ្លាំង ហេតុនេះគាត់មិនទាន់បានទៅយកកង់ដែលគាត់បានទិញពីលោក B ហើយលោក B ក៏បានលក់ និងប្រគល់កង់នោះឲ្យទៅលោក C។

ករណីនេះចំពោះចលនវត្ថុ ច្បាប់កំណត់យកការផ្ទេរការកាន់កាប់ធ្វើជាលក្ខខណ្ឌតតាំងនឹងតតិយជននេះបើតាមបញ្ញត្តិមាត្រា ១៣៤ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។ ដូច្នេះករណីខាងលើ លោក A អាចអះអាងអំពីកម្មសិទ្ធិចំពោះ លោក B ប៉ុន្តែលោក A មិនអាចអះអាងអំពីកម្មសិទ្ធិចំពោះ លោក Cបានទេ ដោយសារតែ លោក A មិនទាន់បានទទួលការកាន់កាប់ដែលជាលក្ខខណ្ឌតតាំងនៅឡើយ។

អនុលោមតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានកំណត់នូវវិធានពីរយ៉ាងចំពោះលក្ខខណ្ឌតតាំង[18] ៖

ទី១: សម្រាប់អចលនវត្ថុ លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើត ការផ្ទេរ ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស គឺការចុះបញ្ជី។ ក៏ប៉ុន្តែ សម្រាប់សិទ្ធិកាន់កាប់ ក្នុងករណីការកាន់កាប់គ្មានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ គឺមិនត្រូវគោរពតាមបញ្ញត្តិនៃមាត្រានេះឡើយ ពោលគឺត្រូវគោរពទៅតាមវិធានពិសេសនៃសិទ្ធិដែលនាំឱ្យមានមូលហេតុគតិយុត្តនៃការកាន់កាប់ ឧទាហរណ៍៖ ភតិសន្យា យោងតាមមាត្រា ៥៩៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី "លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ" គឺតាមរយៈលទ្ធកម្មនៃការកាន់កាប់ និងការប្រើប្រាស់អាស្រ័យផល ជាបន្តបន្ទាប់នូវវត្ថុជួលរបស់ភតិកៈនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ។

ទី២: សម្រាប់ចលនវត្ថុ លក្ខខណ្ឌតតាំងចំពោះតតិយជន គឺការផ្ទេរការកាន់កាប់។ ការផ្ទេរការកាន់កាប់ អាចធ្វើឡើងតាមរូបភាព ៤ គឺ ការប្រគល់ជាក់ស្តែង ការប្តូរលក្ខណៈនៃការកាន់កាប់ ការប្រគល់ដោយសង្ខេប និងការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយបញ្ជា ដូចដែលបានបកស្រាយ ខាងលើស្តីពីប្រភេទនៃការផ្ទេរការកាន់កាប់។

ក្រៅពីនេះគួរកត់សម្គាល់ផងដែរថា ការកាន់កាប់មិនមែនគ្រាន់តែជាលក្ខខណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សតែប៉ុណ្ណោះទេ ពេលខ្លះក្រមរដ្ឋប្បវេណីក៏បានកំណត់យកការកាន់កាប់ ការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅជាបន្តបន្ទាប់នូវវត្ថុជួល ដោយភតិកៈនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុអាចតតាំងចំពោះជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ នៅក្រោយពេលដែលភតិកៈបានទទួលការកាន់កាប់[19]។

១.៣.២.២ ការបន្តការកាន់កាប់

អ្នកកាន់កាប់ ដែលទទួលបន្តនូវការកាន់កាប់ពីអ្នកកាន់កាប់មុន អាចអះអាងតែការកាន់កាប់របស់ខ្លួនក៏បាន ឬអាចអះអាងការកាន់កាប់របស់ខ្លួនរួមជាមួយនឹងការកាន់កាប់របស់អ្នកកាន់កាប់មុនក៏បាន ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើអ្នកនោះអះអាងអំពីការកាន់កាប់ជាមួយនឹងការកាន់កាប់របស់អ្នកកាន់កាប់មុននោះត្រូវទទួលបន្តនូវវិការៈនៃការកាន់កាប់របស់អ្នកកាន់កាប់មុន ទោះបីជាអ្នកកាន់កាប់ថ្មីនេះគ្មានវិការៈក្នុងការកាន់កាប់របស់ខ្លួនក៏ដោយ ក៏ការកាន់កាប់នោះក្លាយជាការកាន់កាប់ដោយមានវិការៈដោយរាប់បញ្ចូលអំឡុងពេលនៃការកាន់កាប់ទាំងពីរនោះ។ ដូច្នេះការអះអាងអំពីការកាន់កាប់ថ្មីរបស់ខ្លួនឯង ឬ

[18] មាត្រា ១៣៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧។

[19] មាត្រា ៥៩៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

អះអាងអំពីការកាន់កាប់របស់ខ្លួនរួមជាមួយនឹងការកាន់កាប់របស់អ្នកកាន់កាប់មុន វាអាស្រ័យថាតើមួយណាដែលមានលក្ខណៈប្រសើរជាងតាមការជ្រើសរើសរបស់អ្នកកាន់កាប់បន្ត។

អានុភាពនៃការបន្តការកាន់កាប់នេះ ជាប្រយោជន៍ដល់អ្នកទទួលការកាន់កាប់នៅពេលដែលគេគិតពិចារណាទៅលើអំឡុងពេលអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ។ ជាក់ស្តែង យោងតាមបទបញ្ញត្តិមាត្រា១៦២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី អំឡុងពេលអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការកាន់កាប់ គឺខុសគ្នាដោយអាស្រ័យលើស្ថានភាពអត្តនោម័តរបស់អ្នកកាន់កាប់ គឺរយៈពេល ២០ឆ្នាំ សម្រាប់ការកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី និងដឹងឮជាសាធារណៈដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ និងរយៈពេល ១០ឆ្នាំ សម្រាប់ការកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី និងដឹងឮជាសាធារណៈដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ បើជននោះសុចរិត និងគ្មានកំហុស។ ម្យ៉ាងវិញទៀត តាមមាត្រា ១៩៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនេះផងដែរ ចំពោះអំឡុងពេលអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើចលនវត្ថុ គឺរយៈពេល១០ឆ្នាំ សម្រាប់ការកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី និងដឹងឮជាសាធារណៈដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ និងរយៈពេល ៥ឆ្នាំ សម្រាប់ការកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី និងដឹងឮជាសាធារណៈដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ បើជននោះសុចរិត និងគ្មានកំហុស។

ឧទាហរណ៍ ៖ លោក A បានទិញដីចំការមួយកន្លែងពី លោក B តាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញមានការព្រមព្រៀងគ្នា ដោយដឹងថា លោក B បានកាន់កាប់ដីចំការមួយកន្លែងនោះអស់រយៈពេល ១២ឆ្នាំមកហើយ តែកាន់កាប់របស់គាត់ជាការកាន់កាប់ដោយមានកំហុស។ ក្រោយពីទទួលកាន់កាប់ដីចំការនេះអស់រយៈពេល ៦ឆ្នាំមក លោក A បានដាក់ពាក្យស្នើសុំ ធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ ទៅអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានដើម្បីក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីចំការនេះ។

ករណីនេះ ជាលទ្ធផលប្រសិនបើលោក A យករយៈពេលនៃកាន់កាប់ផ្ទាល់ខ្លួនមកអះអាងអំពីការកាន់កាប់នោះលោក A ត្រូវរង់ចាំរយៈពេលបន្ថែម ៤ឆ្នាំទៀតដើម្បីគ្រប់អំឡុងពេល អាចធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិបាន។ ប៉ុន្តែវាជាការប្រសើរសម្រាប់លោក A ប្រសិនបើគាត់ជ្រើសរើសយកការអះអាងអំពីការកាន់កាប់ដោយបញ្ចូលជាមួយការកាន់កាប់របស់លោក B ដែលមានរយៈពេល ១២ឆ្នាំ ដូច្នេះលោក A ត្រូវរងចាំរយៈពេលបន្ថែមតែ ២ឆ្នាំទៀតប៉ុណ្ណោះដើម្បីបានធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិក្លាយជាម្ចាស់នៃដីចំការនោះ។

១.៤ ការរលត់សិទ្ធិកាន់កាប់

១.៤.១ មូលហេតុទូទៅនៃការរលត់ការកាន់កាប់

ការកាន់កាប់ ត្រូវរលត់នៅពេលដែលអ្នកកាន់កាប់បាត់បង់នូវការក្តាប់ទុកនូវវត្ថុកាន់កាប់។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលអ្នកកាន់កាប់ត្រូវបានដកហូតនូវការកាន់កាប់ ប្រសិនបើអ្នកនោះ ទទួលការប្រគល់វត្ថុកាន់កាប់មកវិញ ឬធ្វើបណ្តឹងទាមទារឱ្យប្រគល់វត្ថុកាន់កាប់មកវិញនៅអំឡុងពេល ១ឆ្នាំ ការកាន់កាប់នោះមិនត្រូវរលត់ឡើយ[20] ។ មានន័យថា នៅក្នុងករណីដែលអ្នកកាន់កាប់ត្រូវបានបាត់បង់នូវវត្ថុដែលខ្លួនកំពុងកាន់កាប់ នោះចាត់ទុកថាសិទ្ធិកាន់កាប់នៅលើវត្ថុនោះ ត្រូវបានរលត់ដោយសារតែបាត់បង់នូវវត្ថុដែលខ្លួនកំពុងក្តាប់ទុក។ នេះបញ្ជាក់ពីការរលត់សិទ្ធិកាន់កាប់ដោយសារតែការបាត់បង់នូវវត្ថុជាហេតុធ្វើអោយរលត់នូវសិទ្ធិកាន់កាប់។

<u>**ឧទាហរណ៍**</u> ៖ A បានកាន់កាប់ផ្ទះមួយ ក្រោយមក B មកអះអាងថាជាកម្មសិទ្ធិករ ហើយបានយកផ្ទះនោះពី A ដោយប្រើកំលាំងផ្ទាល់ខ្លួន។

ករណីនេះ A ត្រូវរលត់ការកាន់កាប់ ដោយសារតែផ្ទះដែលជាកម្មវត្ថុនៃការកាន់កាប់លែងបិតនៅក្នុងការក្តាប់ទុករបស់ A។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើ A ដាក់ពាក្យបណ្តឹងទាមទារឱ្យប្រគល់ផ្ទះដែលខ្លួនបានកាន់កាប់មកវិញក្នុងអំឡុងពេល ១ឆ្នាំ ចាប់តាំងពីពេលដែលមានការដកហូតការកាន់កាប់ នោះ A មិនរលត់សិទ្ធិកាន់កាប់របស់ខ្លួនឡើយ។

<u>**ឧទាហរណ៍**</u> ៖ លោក A កំពុងកាន់កាប់ទូរស័ព្ទ១គ្រឿង។ នៅពេលដែលគាត់កំពុងជិះម៉ូតូនៅតាមដងផ្លូវស្រាប់តែចោរបានឆក់ទូរស័ព្ទនោះទៅបាត់។ ដូច្នេះលោក A ត្រូវបានរលត់នូវសិទ្ធិកាន់កាប់ទូរស័ព្ទនោះហើយ ដោយសារតែគាត់បានបាត់បង់នូវវត្ថុដែលខ្លួនកំពុងកាន់កាប់នោះ។

១.៤.២ មូលហេតុចំពោះការរលត់ការកាន់កាប់របស់អ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល

ការកាន់កាប់ដោយប្រយោល អាចត្រូវបានរលត់ដោយហេតុ ៣យ៉ាង[21] គឺ៖

ទី១: នៅពេលដែលមូលហេតុគតិយុត្តរបស់អ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះ ក្នុងការកាន់កាប់សម្រាប់អ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល និងករណីយកិច្ចរបស់អ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះនៅក្នុងការកាន់កាប់

[20] មាត្រា ២៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

[21] មាត្រា ២៣១ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

សម្រាប់អ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោលរលត់។ មានន័យថា អ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោលមិនមានមូលហេតុត្រឹមត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់ដើម្បីរក្សាទុកវត្ថុកាន់កាប់ទៀតទេ។

ឧទាហរណ៍ ៖ ចំពោះកិច្ចសន្យាជួល (ភតិសន្យា) កាលណាកិច្ចសន្យាដល់ពេលកំណត់ត្រូវបានបញ្ចប់ អ្នកជួល (ភតិកៈ) ដែលជាអ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះ ត្រូវបាត់បង់សិទ្ធិរស់នៅលើផ្ទះដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួល។ ដូច្នេះហើយបានជាការកាន់កាប់ដោយចំពោះ សម្រាប់អ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល(ភតិបតី) ត្រូវបានរលត់ដោយសារតែកិច្ចសន្យាដល់ពេលត្រូវបញ្ចប់។

ឧទាហរណ៍ ៖ នៅពេលបញ្ចប់ភតិសន្យា ភតិកៈដែលជាអ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះ មានករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាឱ្យទៅកម្មសិទ្ធិករ (ភតិបតី) ដែលជាអ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោលវិញ។ នៅក្នុងករណីដែលភតិកៈប្រគល់វត្ថុនោះឱ្យទៅភតិបតីរួចរាល់ហើយ នោះសិទ្ធិកាន់កាប់ដោយចំពោះរបស់គាត់លើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានោះក៏ត្រូវបានរលត់ដែរ។

ទី២: ក្នុងករណីដែលមានស្ថានភាពដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់ថា អ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះមិនយល់ព្រមនឹងការកាន់កាប់របស់អ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល។ មានន័យថា អ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះ បានបង្ហាញឆន្ទៈកាន់កាប់វត្ថុ ជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដោយពុំបានបំពេញករណីយកិច្ចនៅក្នុងការកាន់កាប់សម្រាប់អ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោលឡើយ។ ដូច្នេះនាំឲ្យការកាន់កាប់ដោយប្រយោលត្រូវរលត់ដោយសារតែបាត់បង់នូវការកាន់កាប់ដោយចំពោះដែលធ្វើឡើងសម្រាប់អ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោលនោះ។

ឧទាហរណ៍ ៖ លោក A មានផ្ទះមួយនៅខេត្តកណ្ដាល គាត់បានឱ្យលោក B កាន់កាប់ផ្ទះនោះជំនួសខ្លួន។ ក្រោយមកស្រាប់តែលោក B បានបង្ហាញឆន្ទៈកាន់កាប់ផ្ទះនោះជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនចំពោះលោក A ដែលជាកម្មសិទ្ធិករ (ម្ចាស់ផ្ទះ)។

ករណីនេះអាចសន្និដ្ឋានបានថា លោក A ជាអ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល ហើយលោក B ជាអ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះ។ តាមរយៈខ្លឹមសារខាងលើ នាំឱ្យការកាន់កាប់របស់លោក B នឹងត្រូវបានរលត់ដោយហេតុតែគាត់មានស្ថានភាពមិនយល់ព្រមនឹងការកាន់កាប់ដោយប្រយោលរបស់ លោក B ដែលជាអ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល និងមិនបានបំពេញករណីយកិច្ចនៅក្នុងការកាន់កាប់សម្រាប់អ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល។

ទី៣: ក្នុងករណីដែលអ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះ បាត់បង់នូវការក្តាប់ទុកវត្ថុកាន់កាប់។ មានន័យថា នៅពេលដែលអ្នកកាន់កាប់វត្ថុណាមួយ តែវត្ថុនោះត្រូវបានបាត់បង់ដោយហេតុណាមួយ នោះសិទ្ធិកាន់កាប់

របស់អ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោលក៏ត្រូវរលត់ដែរ។ តាមខ្លឹមសារនេះ មានន័យថា បើគ្មានការកាន់កាប់ដោយចំពោះ ក៏គ្មានការកាន់កាប់ដោយប្រយោលដែរ។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ លោក A មានរថយន្តមួយគ្រឿង គាត់បានជួលទៅឱ្យលោក B ។ ក្រោយមកចោរបានលួចរថយន្តនោះពីលោក B ទៅបាត់ ដូច្នេះលោក B បានបាត់បង់នូវការក្តាប់ទុកវត្ថុកាន់កាប់ នាំឱ្យគាត់ត្រូវបានរលត់សិទ្ធិកាន់កាប់លើរថយន្ត។

ករណីនេះ លោក A (ភតិបតី) ជាអ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោលតាមរយៈលោក B (ភតិកៈ) ជាអ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះ។ តាមខ្លឹមសារខាងលើ លោក A ដែលជាអ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល ក៏ត្រូវរលត់សិទ្ធិកាន់កាប់របស់ខ្លួនលើរថយន្តនោះដែរ ដោយសារតែការបាត់វត្ថុកាន់កាប់ពីការក្តាប់ទុករបស់អ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះ។

<u>សម្គាល់</u> ៖ ករណីប្រសិនបើអ្នកកាន់កាប់ត្រូវបានដកហូតនូវការកាន់កាប់វត្ថុ ប៉ុន្តែអ្នកកាន់កាប់បានទទួលនូវការកាន់កាប់មកវិញ ឬធ្វើបណ្តឹងទាមទារឲ្យប្រគល់វត្ថុកាន់កាប់មកវិញ នៅក្នុងអំឡុងពេល ១ ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃដកហូតនូវការកាន់កាប់ នោះការកាន់កាប់មិនត្រូវបានរលត់ឡើយ។

ជំពូកទី២
សិទ្ធិទាមទារឱ្យការពារការកាន់កាប់

ជំពូកទី ២ សិទ្ធិទាមទារឱ្យការពារការកាន់កាប់

សិទ្ធិទាមទារឲ្យការពារការកាន់កាប់ ជាប្រព័ន្ធមួយផ្សេងពីសិទ្ធិទាមទារដោយផ្អែកលើកម្មសិទ្ធិ។ សិទ្ធិទាមទារដោយផ្អែកលើកម្មសិទ្ធិ ជាប្រព័ន្ធដើម្បីការពារ " សិទ្ធិ " ដែលជា " កម្មសិទ្ធិ " ប៉ុន្តែផ្ទុយមកវិញសិទ្ធិទាមទារឲ្យការពារការកាន់កាប់ ជាប្រព័ន្ធដើម្បីការពារ " ស្ថានភាព " ដែលជា "ការកាន់កាប់" ។ ហេតុដូច្នេះ មិនមែនមានតែអ្នកកាន់កាប់ដោយផ្អែកលើសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ អាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឲ្យការពារការកាន់កាប់ទេ សូម្បីតែអ្នកកាន់កាប់ដែលជាបុគ្គលគ្មានកម្មសិទ្ធិ ក៏អាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឲ្យការពារការកាន់កាប់បានផងដែរ។

សិទ្ធិទាមទារឱ្យការពារការកាន់កាប់ត្រូវបានបញ្ញត្តិឡើងចាប់ពីមាត្រា ២៣៦ ដល់ មាត្រា ២៤១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ដើម្បីការពារអ្នកកាន់កាប់ជាបណ្តោះអាសន្ន ពីការបំពានរបស់អ្នកដែលមានមូលហេតុគត្តិ មកលើអ្នកកាន់កាប់សុចរិត។

២.១ ប្រភេទនៃសិទ្ធិទាមទារឲ្យការពារការកាន់កាប់

យោងតាមគោលគំនិតនៃមាត្រា ២៣៦ អ្នកកាន់កាប់មានសិទ្ធិទាមទារឲ្យទទួលបាននូវការការពារ ក្នុងករណីមានការរំលោភបំពានទៅលើសិទ្ធិកាន់កាប់។ លើសពីនេះទៅទៀត ផ្អែកតាមច្បាប់សារធាតុ អ្នកកាន់កាប់មានសិទ្ធិទាមទារឱ្យការពារទៅតាមប្រភេទនៃសិទ្ធិមួយចំនួនដូចជា៖ សិទ្ធិទាមទារឲ្យប្រគល់វត្ថុកាន់កាប់មកវិញ សិទ្ធិទាមទារឲ្យបញ្ឈប់ការរារាំងការកាន់កាប់ សិទ្ធិទាមទារសំណងការខូចខាត សិទ្ធិទាមទារឲ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំងការកាន់កាប់ ដែលត្រូវបានបែងចែកទៅតាមកម្រិត និងបែបយ៉ាងនៃការបំពានការកាន់កាប់។ ក្នុងករណីការកាន់កាប់ត្រូវបានដកហូតទាំងស្រុង នោះអាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឲ្យប្រគល់វត្ថុកាន់កាប់មកវិញ។ ក្នុងករណីការកាន់កាប់ត្រូវបានបំពាន ប៉ុន្តែមិនទាន់ត្រូវបានដកហូតទាំងស្រុងទេ នោះអាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឲ្យបញ្ឈប់ការរារាំងការកាន់កាប់។ ក្នុងករណីការបំពានការកាន់កាប់មិនទាន់ចាប់ផ្តើម នោះអាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឲ្យបង្កាជាមុននូវការរារាំងការកាន់កាប់ ជាអាទិ៍។

២.១.១ សិទ្ធិទាមទារឲ្យប្រគល់វត្ថុកាន់កាន់មកវិញ

សិទ្ធិទាមទារឲ្យប្រគល់វត្ថុកាន់កាប់មកវិញ គឺជាការផ្តល់សិទ្ធិដល់អ្នកកាន់កាប់ ធ្វើការទាមទារ

ឲ្យប្រគល់វត្ថុកាន់កាប់មកវិញ នៅពេលដែលអ្នកកាន់កាប់នោះត្រូវបានដកហូតនូវការកាន់កាប់របស់ខ្លួន[22]។ សិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វត្ថុកាន់កាប់មកវិញ អាចអនុវត្តចំពោះអ្នកដកហូតនូវការកាន់កាប់ ចំពោះជនទុច្ចរិត ឬមានកំហុសដែលបានទទួលវត្ថុពីអ្នកដកហូតការកាន់កាប់ (ប្រតិសិទ្ធិនោះបានដឹង ឬអាចដឹងនូវការដកហូតការកាន់កាប់)។ ប៉ុន្តែសិទ្ធិទាមទារនេះ មានការកម្រិតមួយចំនួនផងដែរ គឺមិនអាចធ្វើចំពោះអ្នកដែលបានទទួលវត្ថុកាន់កាប់ ចំពោះអ្នកដែលបានទទួលការបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ និងចំពោះប្រតិសិទ្ធិដោយឡែកផ្សេងទៀតដែលសុចរិត បានឡើយ។ ចំណែកឯ បណ្តឹងទាមទារឲ្យប្រគល់វត្ថុកាន់កាប់មកវិញនោះ ត្រូវធ្វើឡើងក្នុងអំឡុងពេល ១ឆ្នាំ គិតចាប់ពីការដកហូតការកាន់កាប់នោះ។

ម្យ៉ាងវិញទៀត ក្នុងករណីដែលមានការដកហូតការកាន់កាប់ ប្រសិនបើអ្នកដកហូតនោះមានចេតនា ឬកំហុស នោះអ្នកដែលត្រូវបានដកហូតអាចទាមទារសំណងការខូចខាត តាមបទបញ្ញត្តិមាត្រា ២៣៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី " សំណងការខូចខាត " ។ ដូចគ្នាផងដែរ អ្នកដែលត្រូវបានដកហូតការកាន់កាប់ ក៏អាចទាមទារសំណងការខូចខាតតាមអានុភាពនៃអំពើអនីត្យានុកូលដែលបានបញ្ញត្តិក្នុងមាត្រា ៧៤៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីផងដែរ។ ចំពោះបណ្តឹងទាមទារសំណងការខូចខាតដែលបានកើតឡើងដោយសារការដកហូតនូវការកាន់កាប់ត្រូវធ្វើឡើងក្នុងអំឡុងពេល ១ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលការកាន់កាប់ត្រូវបានដកហូត។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ លោក A បានឱ្យ លោក B ខ្ចីផ្ទះមួយកន្លែងដែលខ្លួនកំពុងមានកម្មសិទ្ធិកំណត់រយៈពេល ៥ឆ្នាំ។ ប៉ុន្តែ លោក B បានឱ្យ លោក C ជួលបន្តពីខ្លួនដោយមិនមានការយល់ព្រមពី A ។ ក្រោយមកលោក C បានចាប់ផ្តើមបើកហាងលក់សម្ភារៈសំណង់នៅលើផ្ទះនោះ។

លោក A បានខឹងនៅពេលបានដឹងថា លោក C កំពុងប្រើប្រាស់អាគារដោយមិនមានការសម្រេចពីខ្លួន។ ហេតុនេះ លោក A គិតចង់យកផ្ទះនោះពី លោក C វិញ ហើយគាត់ក៏បានបំផ្លាញសោរផ្ទះ ហើយចូលទៅយកសម្ភារៈសំណង់របស់ លោក C ចេញដោយមិនមានការអនុញ្ញាតពី លោក C ។

ករណីនេះ A បានដកហូតវត្ថុកាន់កាប់ពី C ដោយប្រើហិង្សា និងខុសច្បាប់។ ដូច្នេះ C មានសិទ្ធិក្នុងការទាមទារឱ្យប្រគល់វត្ថុកាន់កាប់ពី A មកវិញ ព្រមទាំងអាចទាមទារសំណងការខូចខាតដែលបណ្តាលមកពីការដកហូតដោយបំពាននោះបានផងដែរ តាមរយៈបណ្តឹងទៅតុលាការដើម្បីសុំអន្តរាគមន៍តាមនីតិវិធី។

[22] មាត្រា ២៣៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

២.១.២ សិទ្ធិទាមទារឲ្យបញ្ឈប់ការរារាំងការកាន់កាប់

ក្នុងករណីអ្នកកាន់កាប់ ត្រូវបានបំពានការរារាំងការកាន់កាប់របស់ខ្លួន អ្នកកាន់កាប់នោះអាចទាមទារឲ្យបញ្ឈប់ការរារាំងការកាន់កាប់បាន[23]។ អ្នកកាន់កាប់ត្រូវធ្វើបណ្តឹងទាមទារឲ្យបញ្ឈប់ការរារាំងការកាន់កាប់ នៅពេលដែលមានការរារាំង ឬក្នុងអំឡុងពេល ១ឆ្នាំក្រោយពីការរារាំងនោះបានចប់។ ចំណែកឯក្នុងករណីដែលវត្ថុកាន់កាប់នោះបានទទួលនូវការខូចខាតដោយសារស្ថាបនកម្ម បណ្តឹងនោះត្រូវធ្វើឡើងឲ្យបាន មុនអំឡុងពេល១ឆ្នាំបានកន្លងហួស ចាប់តាំងពីស្ថាបនកម្មបានចាប់ផ្តើម ឬស្ថាបនកម្មនោះបានចប់ បើពុំនោះទេបណ្តឹងនោះនឹងមិនអាចធ្វើឡើងបានទៀតឡើយ។

ម្យ៉ាងវិញទៀត ក្នុងករណីដែលមានការរារាំងការកាន់កាប់ ប្រសិនបើអ្នករារាំងនោះមានចេតនា ឬកំហុស នោះអ្នកដែលត្រូវបានរារាំងអាចទាមទារសំណងការខូចខាត តាមបទប្បញ្ញត្តិ មាត្រា ២៣៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី " សំណងការខូចខាត "។ ដូចគ្នាផងដែរ អ្នកដែលត្រូវបានរារាំងការកាន់កាប់ ក៏អាចទាមទារសំណងការខូចខាត តាមអានុភាពនៃអំពើអនីត្យានុកូលដែលបានបញ្ញត្តិក្នុងមាត្រា ៧៤៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីផងដែរ។ ចំពោះបណ្តឹងទាមទារសំណងការខូចខាតដែលបានកើតឡើងដោយសារការរារាំងការកាន់កាប់ ត្រូវធ្វើឡើងនៅពេលដែលមានការរារាំង ឬក្នុងអំឡុងពេល ១ឆ្នាំ ក្រោយពីការរារាំងនោះបានចប់ ។ ហើយក្នុងករណីដែលវត្ថុកាន់កាប់នោះបានទទួលនូវការខូចខាតដោយសារស្ថាបនកម្ម បណ្តឹងនោះត្រូវធ្វើឡើងឲ្យ បានមុនអំឡុងពេល ១ឆ្នាំបានកន្លងហួសចាប់តាំងពីស្ថាបនកម្មបានចាប់ផ្តើមឬស្ថាបនកម្មនោះបានចប់ បើពុំនោះទេបណ្តឹងនោះនឹងមិនអាចធ្វើឡើងបានទៀតឡើយ។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ លោក A និង លោក B មានដីនៅជាប់គ្នា។ លោក A មានបំណងសាងសង់ផ្ទះនៅលើដីរបស់ខ្លួន នៅពេលកំពុងរៀបចំដំណើរការបើកការដ្ឋាននោះ លោកA បានដឹកសម្ភារៈសំណង់ទុកនៅលើដីជិតមាត់ផ្លូវ ដែលធ្វើឱ្យលោក B មានការលំបាកក្នុងការចេញចូលដីរបស់ខ្លួន ហើយបានធ្វើឱ្យដំណាំនៅក្នុងដីរបស់លោក B ដែលត្រូវការការថែទាំនោះត្រូវបានខូចខាតទៀតផង។

ករណីនេះ ទង្វើរបស់ A គឺជាការបំពាន ដែលនាំឱ្យមានការរារាំងការកាន់កាប់របស់ B ។ ដូច្នេះ B អាចធ្វើការទាមទារឱ្យ A បញ្ឈប់ការរារាំងការកាន់កាប់របស់ខ្លួន ដោយផ្ទាល់មាត់ឬជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ប៉ុន្តែប្រសិនបើអ្នកបំពាន(លោកA)មិនអនុវត្តដោយស្ម័គ្រចិត្ត នោះលោក B ចាំបាច់ធ្វើការទាមទារដោយដាក់ពាក្យបណ្តឹងទៅតុលាការ។ លើសពីនេះ លោក B ក៏អាចទាមទារសំណងការខូចខាត ពីលោក A

[23] មាត្រា ២៣៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

បានផងដែរចំពោះការខូចខាតដែលបានកើតមានឡើង ក្នុងអំឡុងពេលមិនឱ្យហួសរយៈពេល ១ឆ្នាំ ចាប់ពីពេលដែលមានការបំពានពី លោក A ។

២.១.៣ សិទ្ធិទាមទារឲ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំងការកាន់កាប់

សិទ្ធិទាមទារឲ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំងការកាន់កាប់ ក្នុងករណីដែលមានការបារម្ភថានឹងមានការរារាំង[24]។ មានន័យថា ការរារាំងមិនទាន់បានកើតឡើងនៅឡើយទេ ប៉ុន្តែអ្នកកាន់កាប់មានការព្រួយបារម្ភថា ការរារាំងនឹងកើតមានឡើងចំពោះខ្លួនក្នុងការកាន់កាប់នាពេលអនាគត នោះអ្នកកាន់កាប់អាចទាមទារឲ្យបង្ការជាមុនបាន ប៉ុន្តែតុលាការក៏អាចបង្គាប់ឲ្យភាគីម្ខាងទៀតដាក់ការធានាសមរម្យ ជំនួសការបង្ការជាមុននូវការរារាំងនោះ។ ការធានាជំនួសការបង្ការជាមុននូវការរារាំង ជាការធានានូវកាតព្វកិច្ចសងសំណងនៃការខូចខាតនាពេលអនាគត ដើម្បីត្រៀមសម្រាប់ករណីដែលការខូចខាតដោយសារការរារាំងជាក់ស្តែងណាមួយ កើតមានឡើងនាអនាគត។ ការប្រគល់ប្រាក់ធានាចំពោះអ្នកកាន់កាប់ គឺជាការមួយងាយស្រួលដើម្បីអោយជនរងគ្រោះអាចមានអាទិភាពទទួលនូវសំណងនៃការខូចខាតនោះ។

បណ្តឹងទាមទារឲ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំងការកាន់កាប់ អាចធ្វើឡើងបានក្នុងអំឡុងពេលដែលមានការបារម្ភចំពោះការរារាំង។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលមានការបារម្ភថាអាចមានការខូចខាតចំពោះវត្ថុកាន់កាប់ ដោយសារស្ថាបនកម្ម បណ្តឹងនោះមិនអាចធ្វើឡើងបានឡើយ បើអំឡុងពេល ១ឆ្នាំបានកន្លងហួសចាប់តាំងពីស្ថាបនកម្មបានចាប់ផ្តើម ឬបើស្ថាបនកម្មនោះបានចប់។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ A និង B មានលំនៅដ្ឋានដែលមានព្រំដីជាប់គ្នា។ A មានបំណងកម្ទេចផ្ទះចាស់របស់ខ្លួនចោល ហើយសាងសង់អគារខ្ពស់ដែលមានកម្ពស់ ២០ ជាន់ ។ ក្រោយមក ក្នុងពេលផ្តើមបើកការដ្ឋានកម្ទេចផ្ទះ មិនឃើញមានការរៀបចំនូវការការពារគ្រប់គ្រាន់ឡើយ ហេតុនេះ B មានការព្រួយបារម្ភយ៉ាងខ្លាំងចំពោះការខ្ទាត់បំណែកផ្ទះមកលើផ្ទះរបស់ខ្លួន។

ករណីនេះ ទោះបីជាមិនទាន់មានការបំពានក៏ដោយ ប៉ុន្តែករណីបើខិតទៅជិតនៃគ្រោះថ្នាក់នៃការបំពាន នោះអ្នកកាន់កាប់អាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំងការកាន់កាប់បាន។ ដូច្នេះ B អាចទាមទារឱ្យ A បង្ការជាមុននូវការរារាំងការកាន់កាប់របស់ខ្លួន។ ហើយបណ្តឹងទាមទាររបស់ B ចាំបាច់ត្រូវធ្វើឡើងក្នុងកំឡុងពេល ១ឆ្នាំ ចាប់ពីពេលដែលមានការព្រួយបារម្ភថាអាចមានការខូចខាតដោយសារការបើកដំណើរការការដ្ឋានសាងសង់នោះ។

[24] មាត្រា ២៤០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

២.២ សិទ្ធិដែលនាំឱ្យមានមូលហេតុគតិយុត្តនៃការកាន់កាប់

២.២.១ និយមន័យ

សិទ្ធិដែលនាំឱ្យមានមូលហេតុគតិយុត្ត គឺជាសិទ្ធិដែលធ្វើឱ្យការក្តាប់ទុកវត្ថុមានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ដូចជាកម្មសិទ្ធិ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ សិទ្ធិជួល ជាអាទិ៍ [25]។ មានន័យថា គឺជាសិទ្ធិដែលធ្វើឱ្យមានការក្តាប់ទុកនូវវត្ថុតាមការជាក់ស្តែង ដោយមានភាពស្របច្បាប់។

ឧទាហរណ៍ ៖ ការជួល ការខ្ចីបរិភោគ ការឃាត់ទុក។

២.២.២ ទំនាក់ទំនងរវាងការកាន់កាប់ និងកិច្ចដែលនាំឱ្យមានមូលហេតុគតិយុត្ត

ទំនាក់ទំនងរវាងការកាន់កាប់ និងកិច្ចដែលនាំឱ្យមានមូលហេតុគតិយុត្ត គឺជាទម្រង់នៃប្រព័ន្ធដើម្បីការពារដល់ស្ថានភាពរបស់អ្នកកាន់កាប់ ដោយត្រូវបានការពារផ្អែកលើសិទ្ធិទាមទារឱ្យការពារការកាន់កាប់ ហើយអ្នកមានមូលហេតុគតិយុត (ដូចជា កម្មសិទ្ធិករ ភតិក: ផលុបភោគី...) ត្រូវបានហាមឃាត់នូវការសង្គ្រោះដោយកម្លាំងខ្លួនឯង។ ដូចដែលក្រមរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា ២៤១ កថាខណ្ឌទី២ បញ្ញត្តិថា "ចំពោះការអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឱ្យការពារការកាន់កាប់ ភាគីម្ខាងទៀតមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យអះអាងសេចក្តីតវ៉ា ដោយផ្អែកលើសិទ្ធិដែលនាំឱ្យមានមូលហេតុគតិយុត្តឡើយ" ។ ម្យ៉ាងទៀត មាត្រា ២៤១ កថាខណ្ឌទី៤ បញ្ញត្តិថា "បណ្តឹងដែលផ្អែកលើការកាន់កាប់ មិនត្រូវបានសម្រេចសេចក្តីដោយផ្អែកលើមូលហេតុដែលទាក់ទងនឹងសិទ្ធិដែលនាំឱ្យមានមូលហេតុគតិយុត្តឡើយ" ។ មានន័យថា អ្នកដែលមានសិទ្ធិដោយផ្អែកលើមូលហេតុគតិយុត្ត មិនអាចអះអាងសិទ្ធិរបស់ខ្លួននៅក្នុងសវនាការបានឡើយ ហើយតុលាការក៏មិនអាចច្រានចោលពាក្យបណ្តឹងរបស់ អ្នកកាន់កាប់ (បុគ្គលគមានសិទ្ធិ)បានឡើយ។ ក្នុងន័យនេះ អ្នកកាន់កាប់ត្រូវបានការពារជាបណ្តោះអាសន្នដោយផ្អែកលើសិទ្ធិទាមទារ ឱ្យការពារការកាន់កាប់។ ក៏ប៉ុន្តែ អ្នកដែលមានសិទ្ធិដោយផ្អែកលើមូលហេតុគតិយុត្ត អាចដាក់ពាក្យបណ្តឹងទាមទារជាលក្ខណៈបណ្តឹងតបនៅក្នុងនីតិវិធីនៃបណ្តឹងទាមទារឱ្យប្រគល់វត្ថុកាន់កាប់ពីអ្នកកាន់កាប់មកវិញ។

ក្នុងករណីនេះជាបណ្តោះអាសន្ន អ្នកកាន់កាប់ត្រូវបានការពារដោយផ្អែកលើសិទ្ធិទាមទារឱ្យការពារការកាន់កាប់ ហើយកម្មសិទ្ធិករត្រូវបានហាមឃាត់នូវការសង្គ្រោះដោយកម្លាំងខ្លួនឯង ប៉ុន្តែជាលទ្ធផលចុងក្រោយ កម្មសិទ្ធិករនៅតែត្រូវបានការពារ។

[25] មាត្រា ២៤១ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

ឧទាហរណ៍ ៖ A បានេះជួលឱ្យ B នូវផ្ទះដែលខ្លួនកំពុងមានកម្មសិទ្ធិ ដោយកំណត់រយៈពេល ៥ឆ្នាំ។ ហើយ ៥ឆ្នាំបានកន្លងផុត ភតិសន្យារបស់ A និង B បានបញ្ចប់។ ហេតុនេះ A បានទាមទារឱ្យ B រើចេញ និងប្រគល់ផ្ទះ ។ ប៉ុន្តែ B មិនខ្វល់នឹងការទាមទាររបស់ A ទេ ហើយក៏បន្តរស់នៅផ្ទះនោះទៀត ។ ដូច្នេះ A បានដាក់បង្គោលនៅជុំវិញផ្ទះដោយមិនមានការយល់ព្រមពី B ដើម្បីរាំងមិនឱ្យ B ចូលក្នុងផ្ទះ។

យោងតាមករណីខាងលើ A ជាកម្មសិទ្ធិករ មិនអាចអះអាងកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួននៅក្នុងសវនាការបានឡើយ ហើយតុលាការក៏មិនអាចច្រានចោលពាក្យបណ្ដឹងរបស់ B ដោយមូលហេតុកម្មសិទ្ធិរបស់ A បានទេ នោះនាំឱ្យ B ឈ្នះក្ដី។ ហេតុដូចនេះ A ត្រូវតែរើបង្គោលចេញ ហើយប្រគល់ផ្ទះទៅឱ្យ B ។ ករណីនេះ B ដែលជាអ្នកកាន់កាប់ ត្រូវបានការពារជាបណ្ដោះអាសន្ន ដោយផ្អែកលើសិទ្ធិទាមទារឱ្យការពារការកាន់កាប់។ ប៉ុន្តែ ដោយសារតែ A ជាកម្មសិទ្ធិករ ហើយ B ជាបុគ្គលគ្មានសិទ្ធិ ទោះបីជា B ត្រូវបានការពារជាបណ្ដោះអាសន្នក៏ដោយ ក៏លទ្ធផលចុងក្រោយ A ចាំបាច់ត្រូវតែបានការពារ ។ ករណីនេះ A ត្រូវដាក់ពាក្យបណ្ដឹងទាមទារឱ្យ B រើចេញ ហើយប្រគល់ផ្ទះឱ្យមកខ្លួនវិញ ក៏ប៉ុន្តែនៅពេលនេះដោយសារតែ A កំពុងតែកាន់កាប់ផ្ទះនោះរួចទៅហើយ ហេតុនេះ A មិនចាំបាច់ទាមទារឱ្យ B រើចេញហើយប្រគល់ឡើយ ។ ការទាមទាររបស់ A ចាំបាច់នឹងកើតមានឡើងនៅក្រោយពេល A ចាញ់ក្ដី ហើយរើចេញនិងប្រគល់ផ្ទះ នៅក្នុងបណ្ដឹងទាមទារឱ្យប្រគល់វត្ថុកាន់កាប់របស់ B ។ ហេតុនេះប្រសិនបើ A ដាក់ពាក្យប្ដឹង B នៅពេលនេះចាំបាច់ត្រូវធ្វើបណ្ដឹងទាមទារឱ្យផ្ដល់តាវកាលិក នៅពេលអនាគត (ក្រមរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា ៧៦) ដែលមានន័យថា នាពេលអនាគតប្រសិនបើ A រើចេញហើយប្រគល់ផ្ទះនៅឱ្យ B នោះ B ត្រូវតែរើចេញហើយប្រគល់ផ្ទះនោះមកឱ្យ A វិញ។ ម្យ៉ាងទៀត A អាចដាក់ពាក្យបណ្ដឹងទាមទារឱ្យរើចេញ ហើយប្រគល់វត្ថុកាន់កាប់របស់ B ។

២.៣ ការសម្របសម្រួលផលប្រយោជន៍ទាក់ទងនឹងសិទ្ធិទាមទារដោយផ្អែកលើសិទ្ធិកាន់កាប់

យើងនឹងធ្វើការសិក្សាវិភាគ អំពីទំនាក់ទំនងគតិយុត្តដែលកើតមានរវាងអ្នកកាន់កាប់ និងកម្មសិទ្ធិករស្ដីពីការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុកាន់កាប់ដែលស្ដែងឡើងក្រោមរូបភាពជាការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ ភតិសន្យា.... ។ ដោយបញ្ហានៅត្រង់ ការទទួលខុសត្រូវចំពោះវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការកាន់កាប់ ទោះបីជាក្រោមរូបភាពណាក៏ដោយដូចការជម្រះបញ្ជីសោហ៊ុយដែលការចាំបាច់ក្នុងការកាន់កាប់វត្ថុនោះជាអាទិ៍ គឺបានកំណត់ប្រែប្រួលទៅតាមប្រភេទនៃទំនាក់ទំនងគតិយុត្ត។ ផ្ទុយទៅវិញ

ករណីមិនបានកំណត់អំពីលក្ខខណ្ឌចាំបាច់ទាំងអស់នោះទេ ថាតើភាគីណាជាអ្នកទទួលខុសត្រូវចំពោះការខូចខាតវត្ថុកាន់កាប់ ឬការបែងចែកផលយ៉ាងណាដែលកើតពីវត្ថុកាន់កាប់។ ហេតុនេះ ក្នុងករណីមិនមានការព្រមព្រៀងណាមួយដើម្បីកំណត់អំពីលក្ខខណ្ឌទាំងអស់នោះទេ គឺយើងអាចធ្វើការបកស្រាយដោយផ្អែកទៅតាមច្បាប់សារធាតុដើម្បីកំណត់អំពីលទ្ធភាពនៃការបែងចែកផល និងការទទួលខុសត្រូវលើការខូចខាតវត្ថុកាន់កាប់យ៉ាងណាឱ្យមានតុល្យភាពអាចទទួលយកបានទាំងអ្នកកាន់កាប់ និងកម្មសិទ្ធិករ។

២.៣.១ វិធានទាក់ទងនឹងផល

យោងតាមគោលគំនិតនៃមាត្រា ១៥៦ កថាខណ្ឌទី១នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី គឺធ្វើការការពារចំពោះអ្នកកាន់កាប់សុចរិត (ជាអ្នកកាន់កាប់ដែលមានអារម្មណ៍យល់ខុសថាខ្លួនកំពុងតែកាន់កាប់ដោយផ្អែកលើសិទ្ធិអ្វីមួយ ប៉ុន្តែតាមពិតទៅអ្នកកាន់កាប់នោះជាបុគ្គលដែលគ្មានសិទ្ធិ) ហើយអ្នកកាន់កាប់អាចទទួលផលដែលកើតពីវត្ថុកាន់កាប់បាន។ ប៉ុន្តែចំពោះអ្នកកាន់កាប់ដោយសុចរិត ករណីចាញ់ក្តីត្រូវបានចាត់ទុកថាជាអ្នកកាន់កាប់ទុច្ចរិត (ជាអ្នកកាន់កាប់ដែលដឹងថាខ្លួនជាបុគ្គលគ្មានសិទ្ធិ) ដោយគិតចាប់តាំងពីពេលបានដាក់ពាក្យបណ្តឹង[26] ។ លើសពីនេះទៅទៀត អ្នកកាន់កាប់ទុច្ចរិតនៅពេលប្រគល់វត្ថុកាន់កាប់ទៅឱ្យកម្មសិទ្ធិករវិញ គឺមានករណីកិច្ចត្រូវសងផលដែលទទួលបានពីវត្ថុកាន់កាប់វិញ និងត្រូវសងតម្លៃនៃផលដែលត្រូវបានខូចខាត ឬធ្វេសប្រហែសក្នុងការទទួលដោយកំហុស។

២.៣.២ ការទទួលខុសត្រូវចំពោះការបាត់បង់ ឬការខូចខាតនៃវត្ថុកាន់កាប់

ជាទូទៅចំពោះលក្ខខណ្ឌ ដែលទាមទារឱ្យមានការទទួលខុសត្រូវ គឺយើងត្រូវធ្វើការបកស្រាយទៅលើទ្រឹស្តីនៃកំហុសដើម្បីកំណត់ថាបុគ្គលណាមានកាតព្វកិច្ចត្រូវរ៉ាប់រងរាល់ការខាតបង់ ឬការខូចខាតនៃវត្ថុកាន់កាប់ មានន័យថាអ្នកដែលបង្កឱ្យមានការខូចខាតដោយកំហុសផ្ទាល់ ឬប្រយោល គឺមានកាតព្វកិច្ចត្រូវទទួលខុសត្រូវ។ អនុវត្តដូចគ្នាចំពោះគោលគំនិតនៃមាត្រា ១៥៧នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី គឺសិក្សាពីទំនាក់ទំនងគតិយុត្តរវាងកម្មសិទ្ធិករ និងអ្នកកាន់កាប់ស្តីពីការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុកាន់កាប់របស់អ្នកកាន់កាប់ ដោយត្រូវធ្វើការបែងចែករវាងអ្នកកាន់កាប់សុចរិត និងអ្នកកាន់កាប់ទុច្ចរិត។ អ្នកកាន់កាប់ទុច្ចរិតមានករណីកិច្ចសងសំណងខូចខាតទាំងអស់ ចំណែកឯអ្នកកាន់កាប់សុចរិតមានករណីយកិច្ចត្រូវសងសំណងខូចខាតត្រឹមកម្រិតនៃផលប្រយោជន៍ដែលខ្លួននៅតែទទួលប៉ុណ្ណោះ ប៉ុន្តែ

[26] មាត្រា ១៥៦ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

ក្នុងករណីអ្នកកាន់កាប់ ដែលគ្មានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិទោះបីជាក្នុងករណីកាន់កាប់ដោយសុចរិតក៏ដោយក៏មានករណីយកិច្ចសងការខូចខាតទាំងអស់ដែរ។

២.៣.៣ វិធានទាក់ទងនឹងសោហ៊ុយ

យោងតាមមាត្រា ១៥៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានបញ្ញត្តិពីសិទ្ធិរបស់អ្នកកាន់កាប់ក្នុងការទាមទារសងសោហ៊ុយសំណងនេះ ត្រូវធ្វើឡើងនៅពេលប្រគល់វត្ថុកាន់កាប់មកវិញ ដោយត្រូវបានបែងចែកសោហ៊ុយដែលជាចំណាយរបស់អ្នកកាន់កាប់ជា ២ (ពីរ)ប្រភេទ គឺ សោហ៊ុយចាំបាច់ និងសោហ៊ុយបង្កើនតម្លៃ។

សោហ៊ុយចាំបាច់ គឺជាសោហ៊ុយចាំបាច់សម្រាប់គ្រប់គ្រងនិងរក្សាវត្ថុ ឧទាហរណ៍ដូចជាចំណាយទៅលើចំណីអាហារ សម្រាប់ចិញ្ចឹមសត្វអ្នកដទៃ ឬចំណាយសម្រាប់ជួសជុលវត្ថុអ្នកដទៃជាដើម។

សោហ៊ុយសម្រាប់បង្កើនតម្លៃ គឺជាចំណាយសម្រាប់បង្កើនតម្លៃវត្ថុដើម្បីប្រើប្រាស់ ឬកែលំអវត្ថុនោះ ដូចជាការបំពាក់នូវវិទ្យុឱ្យរថយន្តអ្នកដទៃ ការកែលំអផ្ទះជាដើម។

ជារួមចំពោះការការពារផលប្រយោជន៍អ្នកកាន់កាប់គឺបុគ្គលដែលជាអ្នកកាន់កាប់នោះអាចទាមទារសោហ៊ុយចំពោះការគ្រប់គ្រង និងថែរក្សាវត្ថុដូចជា៖

- អ្នកកាន់កាប់អាចទាមទារឱ្យ កម្មសិទ្ធិករសងសោហ៊ុយចាំបាច់ដែលខ្លួនចំណាយក្នុងការគ្រប់គ្រងថែរក្សាវត្ថុ និងមិនអាចទាមទារបានទេក្នុងករណីដែលអ្នកកាន់កាប់បានផលពីវត្ថុកាន់កាប់។
- ករណីអ្នកកាន់កាប់បានចំណាយប្រាក់ដើម្បីកែលំអវត្ថុកាន់កាប់ ឬចំណាយដើម្បីបង្កើនតម្លៃផ្សេងៗចំពោះវត្ថុនោះ កម្មសិទ្ធិករត្រូវសងទៅអ្នកកាន់កាប់វិញនូវសោហ៊ុយដែលអ្នកកាន់កាប់បានចេញ ឬ តម្លៃប្រាក់ដែលកើននោះ តាមការជ្រើសរើសរបស់កម្មសិទ្ធិករ ក្នុងកម្រិតដែលកំណើនតម្លៃនោះនៅតែមាន។ ប៉ុន្តែចំពោះអ្នកកាន់កាប់ទុច្ចរិត តុលាការអាចអនុញ្ញាតឱ្យកម្មសិទ្ធិករមានអំឡុងពេលសមរម្យសម្រាប់ការសងនេះ(អ្នកកាន់កាប់ដោយសុចរិតបានទទួលនូវការអនុគ្រោះជាង)។
- ករណីអចលនវត្ថុ កម្មសិទ្ធិករត្រូវសងនូវសោហ៊ុយដែលអ្នកកាន់កាប់បានចេញ ឬកំណើនតម្លៃដែលនៅមានចំពោះសំណង់ដែលអ្នកកាន់កាប់សុចរិតបានសង់ ដំណាំដែលអ្នកនោះបានដាំ តែមិនទាន់បានទទួលផល និងដើមឈើមិនទាន់បានកាប់។ ប៉ុន្តែចំពោះអ្នកកាន់កាប់ទុច្ចរិតវិញ កម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិជ្រើសរើសឱ្យអ្នកកាន់កាប់ យកសំណង់ដែលខ្លួនបានសង់ ដំណាំដែលបានដាំមិនទាន់បានទទួលផល និងដើមឈើមិនទាន់កាប់នោះចេញពីដី ឬយកវត្ថុនោះជា

កម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។ ប្រសិនបើកម្មសិទ្ធិករជ្រើសរើសឱ្យដកយកវត្ថុនោះចេញ អ្នកកាន់កាប់ត្រូវយកសំណង់ ដំណាំ និងដើមឈើទាំងនោះចេញ ដោយមិនគិតថ្លៃ។ តែប្រសិនបើកម្មសិទ្ធិករជ្រើសរើសយកសំណង់ ដំណាំ និងដើមឈើនោះជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនវិញ កម្មសិទ្ធិករនោះត្រូវសងសោហ៊ុយដែលអ្នកកាន់កាប់បានចេញ ឬតម្លៃប្រាក់ដែលកើនឡើង រួមទាំងតម្លៃនៃវត្ថុដែលទទួលយកដោយមិនគិតពិចារណាពីអធិកលាភ[27] នៃដីនោះទេ។

[27] អធិកលាភ= តម្លៃលើសនៃទ្រព្យណាមួយពីតម្លៃមុន, សទ្ទានុក្រមផ្នែករដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧: លេខ ១៨៥។

ជំពូកទី៣

សិទ្ធិកាន់កាប់ពិសេសអំពីអចលនវត្ថុ

ជំពូកទី៣ សិទ្ធិកាន់កាប់ពិសេសអំពីអចលនវត្ថុ

សិទ្ធិកាន់កាប់ពិសេសអំពីអចលនវត្ថុ គឺជាការផ្តល់ឱ្យដល់អ្នកកាន់កាប់អចលនវត្ថុនូវសិទ្ធិនានាមានលក្ខណៈពិសេសជាងការកាន់កាប់ធម្មតា ពោលគឺជាការផ្តល់ឱ្យនូវការយកចិត្តទុកដាក់ ទទួលស្គាល់ និងការពារខ្លាំងដល់អ្នកកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ដែលបានបញ្ញត្តិនៅក្នុងវិធាននៃច្បាប់ថ្មីរបស់កម្ពុជាកំពុងមានអានុភាពអនុវត្តជាធរមាន។ ជាបន្ទាប់នេះ យើងនឹងសិក្សាឱ្យបានច្បាស់លាស់ពីសិទ្ធិកាន់កាប់ពិសេសអំពីអចលនវត្ថុ ប៉ុន្តែជាចាំបាច់យើងត្រូវសិក្សាស្វែងយល់ពីបរិបទជុំវិញនៃសិទ្ធិកាន់កាប់ពិសេសអំពីអចលនវត្ថុ តាមការវិវត្តន៍នៃវិធានច្បាប់ទៅតាមដំណាក់កាលនីមួយៗ រហូតមកដល់បច្ចុប្បន្ននេះជាមុនសិន ។

ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ១៩៩២ បានបង្ហាញនូវការវិលត្រឡប់មកវិញបន្ទាប់ពីការលុបបំបាត់ចោលអស់រយៈពេលជាង ១០ឆ្នាំ នូវរបបកម្មសិទ្ធិឯកជនលើអចនលវត្ថុក្រោមច្បាប់កម្ពុជា។ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ បានដាក់ចេញនូវសន្ទុះសម្រាប់ដំណើរការមួយដែលប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាអាចទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី តាមរយៈការកាន់កាប់ជាភោគៈ ដែលជាទស្សនៈទានមួយកើតមានក្នុងច្បាប់កម្ពុជាតាំងពីឆ្នាំ១៩២០ រហូតមកម្លេះ លើកលែងតែអំឡុងពេលពីឆ្នាំ ១៩៧៥ ដល់ ១៩៨៩។ ទស្សនៈទានជាមូលដ្ឋាននៃការកាន់កាប់ជាភោគៈនេះ ត្រូវបានចាត់ទុកជាមធ្យោបាយមួយក្នុងការនាំមកវិញនូវរបបកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លី បន្ទាប់ពីអំឡុងពេលជិតពីរទស្សវត្ស ដែលដីធ្លីទាំងអស់គឺជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋហើយឋិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់រដ្ឋទាំងស្រុង។ មានការកំណត់នូវវិធានស្តីពីប្រភេទដីដែលអាចយកទៅបែងចែកបាន របៀបប្រើប្រាស់ដី និងទំហំដីដែលគ្រួសារនីមួយៗអាចទទួលបាន ក្រោមរបបនៃភោគៈ។ គ្រួសារនៅកម្ពុជាភាគច្រើនដែលទទួលបានដីពីរដ្ឋក្រោយឆ្នាំ ១៩៨៩ គឺបានដីមកតាមរយៈការកាន់កាប់ជាភោគៈ ក្រោមបញ្ញត្តិមាត្រា ៦១ ដល់មាត្រា ៧៦ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៩៩២ ។

នៅក្នុងច្បាប់កម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន បានទទួលស្គាល់ប្រភេទនៃការកាន់កាប់ធំៗពីរ គឺ (១) ការកាន់កាប់ដោយមានឆន្ទៈយកធ្វើជាកម្មសិទ្ធិ និង (២) ការកាន់កាប់ដោយគ្មានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ។ ប្រភេទនីមួយៗនៃការកាន់កាប់ អាចត្រូវបានកាន់កាប់ដោយចំពោះ ឬដោយប្រយោលតាមរយៈអ្នកដទៃ (ចំណុចនេះ មានបកស្រាយជូនលំអិត នៅចំណុច **១.២.១ ប្រភេទនៃការកាន់កាប់** ដែលបានបកស្រាយជូនខាងលើរួចហើយ)។ នៅក្នុងប្រភេទទី១ នៃការកាន់កាប់ គឺការកាន់កាប់ដោយមានឆន្ទៈយកធ្វើជាកម្មសិទ្ធិ មានការបែងចែកជាអនុប្រភេទពីរទៀត គឺ (១)ការកាន់កាប់ជាភោគៈ ក្រោមលក្ខខណ្ឌដែលមានចែងក្នុងច្បាប់ភូមិបាល និង (២)ការកាន់កាប់តាមអាជ្ញាយុកាល ដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់ជាលើក

ដំបូងនៅកម្ពុជា ក្រោមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។ ហេតុដូច្នេះ ទសន្សនៈទាននៃការកាន់កាប់ជាភោគៈនេះ នៅតែមានភាពសំខាន់ជាបន្តទៀតក្រោមច្បាប់ភូមិបាល ប៉ុន្តែអ្វីដែលសំខាន់បំផុតនោះ គឺការទទួលស្គាល់នូវភោគៈស្របច្បាប់ដែលមានស្រាប់ថាជា សិទ្ធិប្រត្យក្ស ដែលអាចប្រែក្លាយជាកម្មសិទ្ធិបានដោយអនុលោមតាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ។ ជាងនេះទៅទៀត ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ក៏ទទួលស្គាល់ និងការពារនូវការកាន់កាប់ជាភោគៈក្រោមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ថាជាមធ្យោបាយមួយក្នុងការធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ ដោយបានបញ្ញត្តិនៅក្នុងផ្នែកទី៣ នៃក្រមនេះ ស្តីពីការការពារអ្នកកាន់កាប់ពិសេសអំពីអចលនវត្ថុ។

៣.១ សិទ្ធិកាន់កាប់ជាភោគៈ

សិទ្ធិកាន់កាប់ជាភោគៈ គឺជាប្រភេទមួយនៃការកាន់កាប់ដែលមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិដែលនៅក្រោមលក្ខខណ្ឌមានចែងក្នុងច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។ ភោគៈ គឺជាសិទ្ធិមួយប្រភេទដែលមានលក្ខណៈសឹងតែដូចគ្នាបំផុតទៅនឹងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដែរ[28]។ ភោគៈ គឺវាបង្ហាញនូវធាតុផ្សំពីរយ៉ាង គឺ ៖

- **ធាតុសត្យានុម័ត ឬសម្ភារៈ** គឺជាស្ថានភាពមួយដែលបង្ហាញនូវសិទ្ធិមួយចំនួនលើទ្រព្យ ដែលភោគីបានធ្វើនូវកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនដូចជា សិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល គ្រប់គ្រងអាស្រ័នៅ ដាំដុះ ប្រវាស់ ជួល បញ្ចាំ លក់ ឬផ្ទេរទៅឱ្យកូនចៅ។
- **ធាតុអត្តនោម័ត ឬចិត្តសាស្ត្រ** គឺជាចេតនាជាក់លាក់មួយដែលបានអនុវត្តទៅលើវត្ថុនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិជាឆន្ទៈដែលបានគិតថាខ្លួនជាកម្មសិទ្ធិករលើវត្ថុនោះ។

៣.១.១ និយមន័យនៃភោគៈ

ភោគៈ គឺជាសភាពការណ៍មួយដែលមានន័យថា កិរិយាកាន់កាប់នូវវត្ថុណាមួយយ៉ាងផ្តាច់មុខតែម្នាក់ឯង និងបំពេញចំពោះវត្ថុនោះនូវកិច្ចការទាំងឡាយដូចដែលកម្មសិទ្ធិករបានបំពេញហើយដែរ[29]។ មានន័យថាដើម្បីមានភោគៈ បុគ្គលដែលជាអ្នកកាន់កាប់ត្រូវបង្ហាញថា ខ្លួនកំពុងកាន់កាប់ដី ខ្លួនបានបំពេញភារៈជាកម្មសិទ្ធិករ ហើយមានបំណងចង់ក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករ។

---

[28] ការផ្សាយរបស់វិទ្យុបារាំងអន្តរជាតិ RFI, នាទីយល់ដឹងពីច្បាប់ និងជំនួញ ដោយ លោក សេង ឌីណា, ការកាន់កាប់អចលនវត្ថុដោយគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ដែលបកស្រាយដោយ លោក ហៃល ចំរើន ចុះថ្ងៃ ០៤/ ០២/ ២០១០។

[29] មាត្រា ៦១ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ១៩៩២។

ម្យ៉ាងវិញទៀត យោងតាមសទ្ទានុក្រមនៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១[30] បានឱ្យនិមន័យនៃភោគៈថា ជាសិទ្ធិដែលជនម្នាក់ៗមានលើទ្រព្យណាមួយជាបណ្តោះអាសន្ន មិនទាន់ស៊ប់ជារបស់ខ្លួនមែនទែនទេ។ ភោគៈ ជាពាក្យផ្ទុយនឹងកម្មសិទ្ធិដែលជាសិទ្ធិពេញលេញបរិបូណ៌របស់ជនម្នាក់លើទ្រព្យណាមួយ ។

<u>ឧទាហរណ៍៖</u> ដីមានប្លង់សុរិយោដី ជាដីកម្មសិទ្ធិ ឯដីមិនទាន់មានប្លង់សុរិយោដីគឺជាដីភោគៈ។

៣.១.២ លក្ខខណ្ឌនៃការកាន់កាប់ជាភោគៈ

ដើម្បីបង្កើតអានុភាពគតិយុត្ត ភោគៈត្រូវតែជាភោគៈស្របច្បាប់ (ភោគៈត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់) ហើយភោគៈនេះអាចនាំឱ្យក្លាយជាកម្មសិទ្ធិបាន។ ដើម្បីបានជាភោគៈស្របច្បាប់ លុះត្រាតែបុគ្គលដែលបានចូលកាន់កាប់ដីមុនថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១[31] ហើយបានបំពេញលក្ខខណ្ឌតម្រូវជាក់លាក់ ៥យ៉ាងដូចដែលមានចែងក្នុងមាត្រា ៣៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ មានដូចជា៖ ការកាន់កាប់ដោយពិតប្រាកដ គ្មានហឹង្សា ដឹងឮជាសាធារណៈ ដោយសុចរិត និងគ្មានអាក់ខាន។ បន្ទាប់មកដើម្បីឱ្យមានការងាយស្រួលយល់បន្ថែមទៀត យើងសូមសង្ខេបអំពីលក្ខខណ្ឌទាំង ៥យ៉ាងនេះដូចខាងក្រោម ៖

- **ការកាន់កាប់ដោយពិតប្រាកដ** គឺថាភោគីនោះកាន់កាប់ដោយខ្លួនឯងក្តី ឱ្យអ្នកដទៃធ្វើឱ្យក្តីត្រូវកាន់កាប់ឱ្យឃើញថាការនោះប្រាកដជាធ្វើដើម្បីខ្លួនក្នុងគោលបំណងខ្លួនជាភោគីយ៉ាងផ្តាច់មុខ កុំឱ្យឃើញថាការដែលធ្វើនោះ គឺធ្វើដោយសារសិទ្ធិណាមួយផ្សេងទៅវិញ។ ប្រសិនបើភោគីពិតប្រាកដមិនចេញមុខ មានន័យថាគាត់នៅពីក្រោយភោគីមិនពិតប្រាកដ គោគីនោះមិនអាចទាមទារប័ណ្ណភោគៈ (ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់) ដើម្បីធ្វើលទ្ធកម្មទៅជាកម្មសិទ្ធិបានឡើយ មានន័យថាភោគៈនោះត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ។
- **ការកាន់កាប់ដោយគ្មានហិង្សា (សន្តិវិធី ឬសន្តិភាព)** គឺថាភោគៈដែលបានមកដោយហិង្សាមិនចាត់ទុកជាភោគៈត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ឡើយ។ ប៉ុន្តែបើកាលណាគេប្រើហិង្សាក្នុងពេលមានគតិយជនឥតសិទ្ធិសោះមកដណ្តើមនោះ ហិង្សានេះគ្មានឥទ្ធិពលអ្វីទៅលើភោគៈដែលគេបានដោយសន្តិភាពតាំងពីដើមមកនោះទេ។

---

[30] សទ្ទានុក្រមនេះត្រូវបានរៀបចំឡើងដោយអ្នកតាក់តែងសេចក្តីព្រាងច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ ហើយថ្វីត្បិតតែវាមិនត្រូវបានរដ្ឋសភាអនុម័តខ្លឹមសារយ៉ាងជាក់លាក់ក៏ដោយ ក៏វាមានតម្លៃជាប្រវត្តិនៃការតាក់តែងច្បាប់នេះដែរ។

[31] មាត្រា ៣៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១, អ្នកកាន់កាប់ថ្មីក្រោយច្បាប់នេះចូលជាធរមានត្រូវចាត់ទុកជាអ្នកកាន់កាប់ដោយខុសច្បាប់។

- **ការកាន់កាប់ដោយការដឹងឮជាសាធារណៈ** គឺថាភោគីត្រូវកាន់កាប់ដោយឥតលាក់បិទបាំងអ្នកទាំងពួងដែលចង់តវ៉ាអំពីសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើវត្ថុនោះនឹងបានដឹងឮឃើញមិនខាន។
- **ការកាន់កាប់ដោយសុចរិត** គឺថាភោគីមិនដឹងពីសិទ្ធិជាយថាហេតុរបស់តតិយជនភោគីមិនដឹងពីសិទ្ធិជាយថាហេតុរបស់តតិយជនលើវត្ថុដែលខ្លួនកំពុងកាន់កាប់នោះសោះ។
- **ការកាន់កាប់ដោយគ្មានអាក់ខាន** គឺថាភោគីត្រូវធ្វើនូវកិច្ចការផងទាំងពួងតាមធម្មតាជាប្រក្រតីក្នុងរយៈពេលចាំបាច់នៃការទាមទារលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ។ ការអាក់ខានក្នុងរយៈពេលខ្លី ឬបោះបង់ទុកឱ្យនៅទំនេរដើម្បីឱ្យមានជីវជាតិឡើងវិញមិនត្រូវបានចាត់ទុកថាជាការអាក់ខានឡើយ។

ម្យ៉ាងវិញទៀត ក្រោមច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ១៩៩២ ដើម្បីឱ្យចាត់ទុកអ្នកកាន់កាប់ដីថាជាភោគីនៃដីណាមួយ ភោគីនោះត្រូវតែបានដាក់ពាក្យស្នើសុំកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ដីនោះដែលគេហៅថាប្រកាសនៈភោគៈអចលនវត្ថុ ជូនទៅមេឃុំ-ចៅសង្កាត់នៃទីតាំងដីនោះ[32]។ ការធ្វើប្រកាសនៈភោគៈ ត្រូវបានតម្រូវឱ្យធ្វើសម្រាប់ជាមូលដ្ឋាននៃការផ្តួចផ្តើមដោយរដ្ឋ ឬដោយអ្នកកាន់កាប់ដី នូវដំណើរការចុះបញ្ជីទ្រព្យនោះ បើមិនបានចុះបញ្ជីក្នុងរយៈពេល៥ឆ្នាំទេ ទោះជាដីនោះបានកាន់កាប់មានការដាំដុះជាក់ស្តែង ឬអត់ក៏ដោយ ទ្រព្យនោះត្រូវធ្លាក់ចូលជាទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ[33]។ ប៉ុន្តែក្រោយមក មាត្រា ៤២ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ បានបញ្ញត្តិឡើងដើម្បីដោះស្រាយចំពោះលក្ខខណ្ឌតម្រូវឱ្យចុះបញ្ជីដីធ្លី ហើយចែងថាភោគីដែលខកខានមិនបានចុះបញ្ជីភោគៈរបស់ខ្លួននឹងមិនបាត់បង់ឋានៈជាភោគីនិងសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុដែលខ្លួនកាន់កាប់នោះទេ។ តាមរយៈមាត្រានេះ មានន័យថាជាការដកលក្ខខណ្ឌតម្រូវឱ្យចុះបញ្ជីភោគៈចេញពីច្បាប់ ប៉ុន្តែវាមិនបានដកចេញនូវលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗទៀតដូចជាការតម្រូវឱ្យធ្វើប្រកាសនៈភោគៈ ដល់មេឃុំ-ចៅសង្កាត់នៃទីតាំងដី ជាដើមនោះទេ ដោយសារតែគេមើលឃើញតាមរយៈ ក្នុងការអនុវត្តនីតិវិធីចុះបញ្ជីដីធ្លីបច្ចុប្បន្ន ដែលរដ្ឋបាលសុរិយោដីតម្រូវឱ្យភោគីបង្ហាញនូវភស្តុតាងនៃការកាន់កាប់ដីស្របច្បាប់។ ទម្រង់ភស្តុតាងដែលគេនិយមយកមកបង្ហាញមានដូចជា បង្កាន់ដៃទទួលពាក្យស្នើសុំកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី លិខិតមេឃុំ-ចៅសង្កាត់ដែលបញ្ជាក់ថាភោគីបានកាន់កាប់ដីនោះតាំងពីមុនថ្ងៃទី៣១ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ លិខិតកិច្ចសន្យាលក់ ឬផ្ទេរសិទ្ធិលើដីដែលមានការបញ្ជាក់ដឹងឮពីអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ឬប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លីជាដើម។

[32] មាត្រា ៦៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ១៩៩២។

[33] មាត្រា ១៨ កថាខណ្ឌទី២ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ១៩៩២។

៣.១.៣ ប្រភេទអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការកាន់កាប់ជាភោគៈ

ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ បានកំណត់បង្ហាញអំពីការធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ដីដែលអាចជាកម្មវត្ថុនៃការកាន់កាប់ជាភោគៈដើម្បីធ្វើលទ្ធកម្មបាន។ យោងតាមច្បាប់ភូមិបាលនេះ ដីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាត្រូវបានបែងចែកជាប្រភេទផ្សេងៗដូចជា ៖ ដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ដីឯកជនរបស់រដ្ឋ ដីឯកជន ដីរបស់សហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិច និងដីរបស់វត្ត។ ហើយដើម្បីឱ្យងាយស្រួលយល់បន្ថែមទៀត យើងសូមលើកយកប្រភេទដីទាំងនោះមកបង្ហាញដោយសង្ខេបដូចខាងក្រោម៖

- **ដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ** ជាដីសម្រាប់បំរើដល់ផលប្រយោជន៍សាធារណៈ។ តាមមាត្រា ១៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ បានចែងរៀបរាប់អំពីដី និងទ្រព្យដែលចាត់ចូលជាទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋមានដូចជា៖ ទ្រព្យទាំងឡាយដែលបង្ហាញនូវការកើតឡើងពីធម្មជាតិដូចជាព្រៃឈើ ផ្លូវទឹកដែលនាវា ឬក្បូនចេញចូលបាន បណ្តែតបាន បឹងធម្មជាតិ ច្រាំងទន្លេ ដែលនាវា ឬក្បូនចេញចូលបាន បណ្តែតបាន និងត្រើយសមុទ្រ ទ្រព្យទាំងឡាយដែលជាកម្មវត្ថុនៃការរៀបចំពិសេសសម្រាប់ប្រយោជន៍ទូទៅ.....។
- **ដីឯកជនរបស់រដ្ឋ** ជាដីដែលមិនមែនជាដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ មិនមែនជាដីកម្មសិទ្ធិឯកជន ឬសម្ហភាព ជាទ្រព្យនិទាឃាទភាព[34]ទាំងអស់ ជាទ្រព្យដែលម្ចាស់ប្រគល់ឱ្យរដ្ឋដោយស្ម័គ្រចិត្ត ជាទ្រព្យដែលមិនអាចកំណត់បាននូវអត្តសញ្ញាណភោគី ឬកម្មសិទ្ធិករស្របច្បាប់ ។ ដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋនៅពេលបាត់បង់ផលប្រយោជន៍សាធារណៈអាចចាត់បញ្ចូលជាដីឯកជនរបស់រដ្ឋ[35]។
- **ដីឯកជន** ជាដីកម្មសិទ្ធិ (អ្នកកាន់កាប់មានប័ណ្ណសម្គាល់កម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ជាផ្លូវការ) ឬជាដីភោគៈស្របច្បាប់ (អ្នកកាន់កាប់អាចបង្ហាញភស្តុតាងថាពួកគាត់បានរស់នៅលើដីនោះតាំងពីមុនពេលច្បាប់ភូមិបាល ចូលជាធរមាននៅថ្ងៃទី ៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ និងបានបំពេញលក្ខខណ្ឌ ៥ យ៉ាងអំពីភោគៈស្របច្បាប់) ។
- **ដីសហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិច** ជាដីទាំងអស់ដែលសហគមន៍បានរៀបចំនិវេសនដ្ឋាន និងប្រកបរបរកសិកម្មប្រពៃណី។ ដីសហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិច មិនមែនមានតែដីដែលបានដាំដុះ

[34] និទាឃាទភាព គឺភាពឥតអ្នកត្រូវទទួលមរតក, សទ្ទានុក្រមច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

[35] មាត្រា ១៦ កថាខណ្ឌទី៤ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

ជាក់ស្តែងនោះទេ ប៉ុន្តែមានដីបម្រុងចាំបាច់ក្នុងការដូរវេនដំណាំថែមទៀត ដែលតម្រូវទៅតាមរបៀបទាញយកផលដែលធ្លាប់ធ្វើកន្លងមក ហើយត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយអាជ្ញាធររដ្ឋបាល[36] ។

- **ដីរបស់វត្ត** ជាដីដែលមាននៅក្នុង និងក្រៅបរិវេណវត្តអារាមនៃព្រះពុទ្ធសាសនា ជាបេតិកភ័ណ្ឌប្រើប្រាស់ជានិច្ចកាលសម្រាប់ព្រះពុទ្ធសាសនា និងដាក់ឱ្យពុទ្ធសាសនិកប្រើប្រាស់ក្រោមការថែទាំរបស់គណៈកម្មការវត្ត[37] ។

ជារួមមកវិញ ក្នុងចំណោមដីទាំង៥ប្រភេទដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ ដែលបានរៀបរាប់ខាងលើនេះ គឺមានតែប្រភេទដីឯកជនរបស់រដ្ឋតែប៉ុណ្ណោះដែលអាចជាកម្មវត្ថុនៃការកាន់កាប់ជាភោគៈ[38] (មិនមែនរាល់ដីឯកជនរបស់រដ្ឋទាំងអស់សុទ្ធតែជាកម្មវត្ថុនៃការកាន់កាប់ជាភោគៈទេ ព្រោះរដ្ឋបានបំរុងដីឯកជនរបស់រដ្ឋមួយចំនួនទុកសម្រាប់គោលបំណងនៃការអភិវឌ្ឍនានានេះយោងតាមមាត្រា ១៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១)។ ស្ថានភាពនៃអ្នកកាន់កាប់ទ្រព្យ អាចត្រូវបានទទួលស្គាល់ចំពោះតែការកាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋប៉ុណ្ណោះ ហើយមិនអាចមានការកាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋឡើយ[39]។ រីឯទ្រព្យសម្បត្តិឯកជន ក៏មិនអាចយកជាកម្មវត្ថុនៃការកាន់កាប់ជាភោគៈបានដែរ[40]។

ការចូលកាន់កាប់ភោគៈត្រូវបញ្ចប់នៅថ្ងៃទី ៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ (នៅពេលច្បាប់នេះចូលជាធរមាន)[41]។

៣.១.៤ អានុភាពគតិយុត្តនៃការកាន់កាប់ជាភោគៈ

អានុភាពគតិយុត្តនៃភោគៈ កើតឡើងនៅពេលដែលភោគីបានបំពេញលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់តម្រូវ មានដូចជា បានកាន់កាប់ដោយពិតប្រាកដ គ្មានហិង្សា ដឹងឮជាសាធារណៈ គ្មានអាក់ខាន និងដោយសុចរិត ហើយបានអាស្រ័យផលដោយគ្មានការជំទាស់ចាប់ពី ៥ឆ្នាំឡើងទៅ ភោគៈបែបនេះគឺ

[36] មាត្រា ២៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

[37] មាត្រា ២០ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

[38] មាត្រា ១៨ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ និង និក្ខេបបទថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រជាន់ខ្ពស់របស់លោក ហែន បាគគង់ ប្រធានបទ សុវត្ថិភាពគ្រប់គ្រងដីធ្លីនៅកម្ពុជា, ទំព័រទី៣២។

[39] មាត្រា ១៦ កថាខណ្ឌទី២ និង មាត្រា ៤៣ កថាខណ្ឌទី១ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

[40] មាត្រា ៧៤ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ១៩៩២។

[41] មាត្រា ២៩ កថាខណ្ឌទី២ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

មានអានុភាពក្នុងការប្រែក្លាយពីសិទ្ធិជាភោគៈទៅជាកម្មសិទ្ធិបាន ដោយការស្នើសុំប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិស្ថាពរ[42] (តម្រូវឱ្យមានការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ) ដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។ ភោគៈស្របច្បាប់មានអានុភាពគតិយុត្ត នាំឱ្យភោគៈអាចសន្មតថាជាកម្មសិទ្ធិ ភោគីដែលមានអចលនទ្រព្យអាចសន្មតថាជាកម្មសិទ្ធិករ រហូតមានភស្តុតាងផ្ទុយ[43]។ ប៉ុន្តែបើកម្មសិទ្ធិករពិតប្រាកដទាមទារទ្រព្យរបស់គេ ភោគីត្រូវសងទ្រព្យឱ្យទៅកម្មសិទ្ធិករវិញដោយមានការបែងចែករវាងភោគីសុចរិត ត្រូវសងទ្រព្យទៅកម្មសិទ្ធិករវិញដោយរក្សាទុកនូវផល និងភោគីទុច្ចរិត ត្រូវសងទ្រព្យកម្មសិទ្ធិករវិញទាំងទ្រព្យ និងផលរួមជាមួយផង។

លើសពីនេះទៅទៀត ចំពោះភោគៈដែលស្របតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ មានអានុភាពគតិយុត្តបង្កើតបានជាសិទ្ធិភណ្ឌិកលើអចលនវត្ថុ ដូច្នេះទោះក្នុងការរង់ចាំដើម្បីឱ្យបានទៅជាកម្មសិទ្ធិពេញលេញ ភោគៈនេះអាចជាកម្មវត្ថុនៃការផ្លាស់ប្តូរ ផ្ទេរសិទ្ធិ ឬជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចការជំនួញ[44]។ម្យ៉ាងវិញទៀត សិទ្ធិរបស់ភោគី លើអចលនវត្ថុក៏អាចបន្សល់ទុកឱ្យទាយាទរបស់ខ្លួន តាមរយៈសន្តតិកម្មមានបណ្តាំ ឬគ្មានបណ្តាំបានផងដែរ[45]។

ដូច្នេះជារួមមកវិញ ភោគីនៃអចលនវត្ថុ មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ទ្រព្យភោគៈនោះយ៉ាងផ្តាច់មុខ ដូចករណីកម្មសិទ្ធិករដែរ ព្រមទាំងមានសិទ្ធិផ្ទេរទ្រព្យភោគៈទៅឱ្យអ្នកដទៃដូចដែលកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈ ការលក់ ការដូរ ប្រទានកម្ម និងសន្តតិកម្មជាដើម។ ក៏ប៉ុន្តែ អ្នកទិញ អ្នកទទួលនូវការផ្ទេរសិទ្ធិ សន្តតិជនលើទ្រព្យភោគៈ ទទួលបានត្រឹមតែអ្វីដែលភោគីមាន នោះគឺសិទ្ធិកាន់កាប់ជាភោគៈ។

៣.២ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុ

ការចុះបញ្ជីដីធ្លីនៅកម្ពុជា បានចេញប័ណ្ណដីជាពីរប្រភេទធំៗ គឺប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ (ប័ណ្ណភោគៈ) និងវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ) ដែលបានមកពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ និងការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ[46]។ រដ្ឋបាលសុរិយោដី

[42] មាត្រា ៣០ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។
[43] មាត្រា ៧២ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ១៩៩២, ភោគៈនៅលើដែនរណា ជននោះត្រូវសន្មតថាជាភោគីដោយធម្មានុរូប។
[44] មាត្រា ៣៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។
[45] មាត្រា ៧១ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។
[46]និក្ខេបបទបរិញ្ញាបត្រជាន់ខ្ពស់នីតិសាស្ត្រ, និស្សិត សួន សុរិន្ទដា ប្រធានបទ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីនៅកម្ពុជា: បញ្ហានៃការកំណត់ប្រភេទដី, ជំនាញនីតិឯកជន, លេខកូដ PL015/15 ភ្នំពេញ ២០១៤, ទំព័រ ៣៨។

អាចចេញ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឱ្យតែអ្នកមានសិទ្ធិស្របច្បាប់លើអចលនវត្ថុ ឬកម្មសិទ្ធិករតែប៉ុណ្ណោះ[47] និងមានសិទ្ធិកំណត់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនៃក្បាលដី ប្រភេទដី ឬទំហំដីបាន[48]។

ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី គឺជាវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ដែលភាគច្រើនកើតឡើងពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធតែប៉ុណ្ណោះ នៅពេលបច្ចុប្បន្ននេះ។ វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនេះ មានបង្ហាញអំពីអត្តសញ្ញាណរបស់ម្ចាស់ដី ក្បាលដីជាសំខាន់ៗ ប្រភេទទ្រព្យនៃដី ដែលអាស្រ័យទៅលើស្ថានភាពនៃម្ចាស់ក្បាលដីជាក់ស្តែង និងព័ត៌មាននៃការប្រែប្រួលសិទ្ធិលើក្បាលដីផងដែរ។ ចំពោះវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ត្រូវបានប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនដែលបានទទួល និងប្រើប្រាស់ប័ណ្ណសម្រាប់ធ្វើការលក់ដូរ ដើម្បីធ្វើការធានាទៅលើសិទ្ធិកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ដីរបស់ម្ចាស់ដី។

ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ គឺជាប័ណ្ណភោគៈ ដែលបានមកពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។ នៅលើប័ណ្ណនេះមានបង្ហាញអំពីអត្តសញ្ញាណរបស់អ្នកកាន់កាប់ដី និងក្បាលដី និងប្រភេទដីដែលផ្អែកលើស្ថានភាពប្រើប្រាស់ជាក់ស្តែងនៃក្បាលដី គឺមានដូចជា ដីសាងសង់ ដីកសិកម្ម ដីចំការ ដែលដូចគ្នាទៅនឹងប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី (គំរូចាស់) ដែលបានចេញនៅចន្លោះឆ្នាំ ១៩៩២ ដល់ឆ្នាំ ១៩៩៥។

៣.២.១ នីតិវិធីនៃការស្នើសុំប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ

នីតិវិធីនៃការស្នើសុំប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុ គឺជាវិធីដែលធ្វើឡើងដើម្បីឆ្លើយតបទៅនឹងសំណូមពរ របស់អ្នកកាន់កាប់ដីតាមរយៈភោគៈ ដើម្បីអាចទទួលបានប័ណ្ណប្រើប្រាស់ដីធ្លីដោយស្របច្បាប់។ ភាគច្រើនការស្នើសុំប័ណ្ណនេះធ្វើឡើង តាមរយៈការចុះបញ្ជីលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។

ដីភោគៈ គឺជាដីដែលមានអ្នកកាន់កាប់ ប៉ុន្តែពុំទាន់មានវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ) នៅឡើយ។ ដើម្បីឱ្យទទួលបាននូវប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ (ប័ណ្ណភោគៈ) អ្នកកាន់កាប់

[47] មាត្រា ២៤១ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

[48] មាត្រា ២៣៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១។

ដីត្រូវដាក់ពាក្យសុំទៅការិយាល័យភូមិបាលស្រុក/ខ័ណ្ឌតាមរយៈមេឃុំ/ចៅសង្កាត់ដែលដីនោះតាំងនៅ[49] ដោយនីតិវិធីមានដូចខាងក្រោម ៖

+ **ដាក់ពាក្យស្នើសុំកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី**
  - អ្នកសុំត្រូវបំពេញពាក្យសុំនេះ ដោយបញ្ជាក់ឱ្យបានច្បាស់លាស់អំពីឈ្មោះ ភេទ អាយុ សញ្ជាតិ ឈ្មោះប្រពន្ធ ឬប្តី ទីលំនៅរស់នៅបច្ចុប្បន្ន (ភូមិ ឃុំ ស្រុក ខេត្ត)។
  - បញ្ជាក់អំពីកម្មវត្ថុ ដែលខ្លួនដាក់ពាក្យសុំ ឱ្យបានច្បាស់លាស់។
  - បញ្ជាក់ពីប្រវត្តិដីសង្ខេប (ឈ្មោះដី នៅភូមិ ឃុំ ស្រុក ខេត្ត ទំហំដី ឆ្នាំនៃការចូលកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដី)។
  - បញ្ជាក់អំពីព្រំប្រទល់ នៃទិសទាំងបួនដែលជាប់នឹងដីរបស់ខ្លួនឱ្យបានច្បាស់លាស់។
  - អ្នកសុំ ត្រូវផ្តិតស្នាមមេដៃ ព្រមទាំងចុះហត្ថលេខា រួចបញ្ជូនពាក្យសុំទៅឱ្យមេឃុំ/ចៅសង្កាត់ដើម្បីបញ្ជាក់ស្នាមមេដៃ និងហត្ថលេខា។
+ **ប្រកាស**
  - ប្រកាស គឺធ្វើឡើងដោយអាជ្ញាធរសុរិយោដីនៅមុនចុះវាស់វែង (មានការជូនដំណឹងជាសាធារណៈ ១៤ ថ្ងៃមុនចុះវាស់វែង)។
  - ប្រកាស ត្រូវបញ្ជាក់យ៉ាងច្បាស់អំពីឈ្មោះអ្នកសុំកាន់កាប់ដីធ្លី ទីកន្លែងតាំងនៅរបស់ដី និងព្រំប្រទល់ដីដែលអ្នកសុំ បានសុំឱ្យបានច្បាស់លាស់។
  - បញ្ជាក់ពីពេលវេលា ដែលត្រូវចុះវាស់វែង (ដើម្បីឱ្យជនណាដែលមានការព័ន្ធទៅនឹងដីដែលបានស្នើសុំនោះ អញ្ជើញមកតវ៉ានៅកន្លែងដីស្នើសុំវាស់វែង)។
  - បញ្ជាក់ពីពេលវេលា កំណត់ឱ្យអ្នកសុំមកបង្ហាញខ្លួនដើម្បីបំពេញសំណុំបែបបទអង្កេតដីធ្លីជាសម្រេច។
  - ប្រកាសនេះត្រូវបិទនៅទីប្រជុំជនភូមិ សាលាឃុំ/សង្កាត់ដែលដីស្នើស្ថិតនៅ សាលាស្រុក/ខ័ណ្ឌ និងកន្លែងដីដែលត្រូវវាស់វែង។
  - ប្រកាសត្រូវចេញដោយ អភិបាលស្រុក/ខ័ណ្ឌ

[49] ការផ្សាយរបស់វិទ្យុបារាំងអន្តរជាតិ RFI, នាទីយល់ដឹងពីច្បាប់ និងជំនួញ ដោយ លោក សេង ឌីណា, នីតិវិធីក្នុងការសុំប័ណ្ណកាន់កាប់ដីធ្លី ចុះថ្ងៃ ២២/ ០៤/ ២០១០។

<u>សម្គាល់</u> ៖ ក្នុងករណីអវត្តមាន នៅក្នុងថ្ងៃកំណត់ចូលមកបង្ហាញខ្លួនដើម្បីបំពេញបែបបទអង្កេតដីធ្លី ជាសម្រេចនេះអាជ្ញាធរស្រុកមិនទទួលខុសត្រូវចំពោះបញ្ហាផ្សេងៗដែលអាចកើតឡើងជាយថាហេតុឡើយ ។

+ **កំណត់ហេតុអង្កេតដី**

កំណត់ហេតុអង្កេតដី គឺជាឯកសារគតិយុត្តិដែលមានអានុភាពខាងផ្លូវច្បាប់ ចំពោះមុខតុលាការធ្វើឡើងដោយមន្ត្រីសុរិយោដី ស្រុក/ខ័ណ្ឌ។

កំណត់ហេតុនេះត្រូវ ៖

- បញ្ជាក់ឈ្មោះអ្នកស្នើសុំ និងជីវប្រវត្តិសង្ខេប។
- បញ្ជាក់ថ្ងៃខែឆ្នាំពាក្យស្នើសុំកាន់កាប់ លេខបង្កាន់ដៃបង់ប្រាក់ថ្លៃអង្កេត ថ្ងៃខែឆ្នាំចុះបង្កាន់ដៃ និងចំនួនប្រាក់។
- បញ្ជាក់ពីទីតាំងដីស្ថិតនៅ (ភូមិ ឃុំ/សង្កាត់ ស្រុក/ខ័ណ្ឌ ខេត្ត/ក្រុង) ព្រមទាំងឈ្មោះដី ប្រភេទដី និងទំហំដី។
- បញ្ជាក់ពីប្រភេទទ្រព្យសម្បត្តិ ថាតើដីនេះជាទ្រព្យរួម(ប្តីប្រពន្ធ) ឬបុគ្គលតែម្នាក់។
- រៀបរាប់ពីសារវតា(អត្រានុកូលដ្ឋាន)របស់អ្នកស្នើសុំ (បើមានប្តីប្រពន្ធត្រូវរៀបរាប់ទាំងពីរនាក់) ៖ លេខអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ នាមត្រកូលនិងនាមខ្លួន ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត ទីកន្លែងកំណើត សញ្ជាតិ ឈ្មោះឪពុកម្តាយ ទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន។
- ត្រូវមានសាក្សីដឹងឮ ចំនួនពីររូប ដោយមានផ្តិតស្នាមមេដៃ ទន្ទឹមនឹងស្នាមមេដៃរបស់អ្នកស្នើសុំ។
- មានប្រថាប់ត្រា និងចុះហត្ថលេខាទទួលស្គាល់សារវតាអ្នកសុំដោយ មេឃុំ/សង្កាត់។
- កត់ត្រាចម្លើយរបស់អ្នកស្នើសុំអំពី ៖រយៈពេលកាន់កាប់ដីធ្លី ការទទួលបានដីតាមរយៈនរណា ។
- ចម្លើយអ្នកជំទាស់ការសុំកាន់កាប់ប័ណ្ណដីធ្លី ៖ បើមានការជំទាស់ត្រូវផ្អាកការងារនេះសិនហើយមន្ត្រីសុរិយោដីសហការជាមួយមន្ត្រីមូលដ្ឋានស្វែងរកការពិត។ ប៉ុន្តែបើគ្មានការជំទាស់ក្នុងអំឡុងពេល ៣០ថ្ងៃក្រោយការប្រកាសផ្សាយទេ មន្ត្រីសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុក/ខ័ណ្ឌត្រូវបន្តការងាររបស់ខ្លួនជាបន្តទៀត (រួចបញ្ជូនសំណុំរឿងទៅឱ្យអាជ្ញាធរសុរិយោដីថ្នាក់ខេត្ត/ក្រុង)។
- ត្រូវកំណត់ពីព្រំប្រទល់ដី ទិសទាំងបួន ឱ្យបានច្បាស់ដោយកត់ពីឈ្មោះម្ចាស់ព្រំប្រទល់ដែលនៅជាប់នឹងដីនោះ និងទំហំដីស្នើ។

- ឱ្យអ្នកមានព្រំប្រទល់ដីជាប់នឹងដីស្នើនោះ ផ្តិតស្នាមមេដៃស្គាល់ទទួលស្គាល់ទន្ទឹមនឹងស្នាមមេដៃរបស់អ្នកស្នើសុំ។
- មន្ត្រីសុរិយោដី ត្រូវគូសប្លង់ដីឱ្យបានច្បាស់លាស់នៅលើកំណត់ហេតុអង្កេតដីនេះ ដោយមានការវាស់វែងឱ្យបានត្រឹមត្រូវ និងមានចុះហត្ថលេខាពីមន្ត្រីដែលទទួលបន្ទុកផ្នែកនេះផង។

<u>សម្គាល់</u> ៖ ចំពោះដីដែលមានព្រំប្រទល់ច្បាស់លាស់ មិនចាំបាច់ផ្តិតស្នាមមេដៃអ្នកជាប់ព្រំប្រទល់ទេ តែត្រូវបញ្ជាក់ និងចុះហត្ថលេខាពីអនុគណៈកម្មការសុរិយោដី។

- ត្រូវមានយោបល់យល់ព្រមពី អនុគណៈកម្មការសុរិយោដីដែលជា មេឃុំ/ចៅសង្កាត់ ដោយចុះហត្ថលេខា និងប្រថាប់ត្រា។
- ត្រូវមានយោបល់យល់ព្រមរបស់អភិបាលស្រុក/ខ័ណ្ឌ និង ការិយាល័យភូមិបាលស្រុក/ខ័ណ្ឌ។
- ត្រូវមានយោលបល់យល់ព្រមរបស់ការិយាល័យរុក្ខាប្រមាញ់ខេត្ត/ក្រុង និងការិយាល័យជលផលខេត្ត/ក្រុង។
- សេចក្តីសម្រេចរបស់អភិបាលខេត្ត/ក្រុង និងយោបល់របស់ការិយាល័យសុរិយោដីខេត្ត/ក្រុង ។

៣.២.២ អានុភាពនៃប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ

ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ គឺជាលិខិតបញ្ជាក់អំពីទំនាក់ទំនងរវាងអ្នកកាន់កាប់ដីឬតតិយជន ទៅលើដីដែលត្រូវបានធានាដោយច្បាប់ និងការពារដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចរបស់រដ្ឋ។ រាល់ព័ត៌មានដែលមាននៅលើប័ណ្ណនេះ គឺជាព័ត៌មានត្រឹមត្រូវ ហើយមិនមានជនណាមួយអាចធ្វើការក្លែងបន្លំអំពីព័ត៌មានទាំងនោះបានឡើយ។

ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬប័ណ្ណភោគៈ ជាវត្ថុតាងនៃសិទ្ធិកាន់កាប់ដែលអាចនឹងបង្កើតបានជាប័ណ្ណស្ថាពរនៃកម្មសិទ្ធិ ឬហៅថាវិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ កាលណាគ្មានការជំទាស់នៅពេលបង្កើតសៀវភៅគោលបញ្ជីដី។ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់នេះមានលក្ខណៈជាលិខិត

ដែលមានអានុភាពគតិយុត្តមិនរឹងមាំឡើយ ពោលគឺអាចតវ៉ាបាន ខុសពីប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដែលមានលក្ខណៈរឹងមាំមិនអាចតវ៉ាបាន[50]។

៣.៣ ការការពារអ្នកកាន់កាប់ពិសេសអំពីអចលនវត្ថុ

ការការពារអ្នកកាន់កាប់ពិសេសអំពីអចលនវត្ថុ ជាទស្សនទានថ្មីមួយដែលត្រូវបានចែងឡើងនៅក្នុងផ្នែកទី៣ ចាប់ពីមាត្រា ២៤២ ដល់ មាត្រា ២៤៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧ គឺជាការទទួលស្គាល់ និងផ្តល់ឱ្យនូវសិទ្ធិទាមទារឱ្យការពារការកាន់កាប់ខ្លាំងជាងការកាន់កាប់ធម្មតា ពោលគឺដើម្បីការពារការកាន់កាប់ពិសេសលើអចនវត្ថុនៅក្នុងអន្តរកាល ដែលជាការទទួលស្គាល់កម្មសិទ្ធិដីធ្លី តាមនីតិវិធីកំណត់នៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាល មិនទាន់មានភាពពេញលេញនៅឡើយ ក្នុងដំណាក់កាលនៃការរៀបចំកសាងនូវសណ្តាប់ធ្នាប់កម្មសិទ្ធិឡើងវិញ ដែលបានបាត់បង់នៅសម័យកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ។ នៅកម្ពុជា ក្រោយសម័យកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ ដីធ្លីដែលជារបស់ឯកជនពីមុនត្រូវចាត់ទុកថាពុំមានបុគ្គលណាម្នាក់មានកម្មសិទ្ធិទៅលើដីនោះឡើយ ហើយដីធ្លីទាំងអស់ត្រូវចាប់ផ្តើមពីស្ថានភាពគ្មានបុគ្គលឯកជនជាកម្មសិទ្ធិករឡើយ ។ ហេតុដូច្នេះ តាមស្ថានភាពជាក់ស្តែងនៅកម្ពុជា ការកាន់កាប់អចលវត្ថុដោយភោគី គឺជាការកាន់កាប់ដោយប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ហើយការកាន់កាប់របៀបនេះជាការកាន់កាប់ស្របច្បាប់ ប៉ុន្តែភោគីមិនទាន់បានបំពេញទៅតាមទម្រង់នៃអចលវត្ថុដែលជាការចុះបញ្ជីឱ្យបានត្រឹមត្រូវនៅឡើយ។

ការការពារអ្នកកាន់កាប់ពិសេសអំពីអចលនវត្ថុ គឺសំដៅលើការការពារចំពោះភោគីអចលនវត្ថុពីរប្រភេទ ៖ (១) ភោគីទាំងឡាយដែលបានកាន់កាប់ដីធ្លីដោយមានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ តែមិនទាន់បានចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនោះនៅសុរិយោដីដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិពេញលេញនៅឡើយ។ (២) ភោគីទាំងឡាយដែលបានកាន់កាប់អចលនវត្ថុតាំងពីមុនកាលបរិច្ឆេទនៃការប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល នៅថ្ងៃទី៣១ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ តែមិនបានចុះបញ្ជីអំពីភោគៈនោះ ពោលគឺ ភោគីដែលមិនមានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ។

[50] មាត្រា ៤០ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

៣.៣.១ ការការពារភោគីអចលនវត្ថុដែលមានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់

ភោគីអចលនវត្ថុដែលមានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់[51] គឺសំដៅលើភោគីដែលបានប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលជាបន្តនូវអចលនវត្ថុ ហើយបានទទួលប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី (គម្រូចាស់)។ ភោគីនេះ ឋិតនៅក្នុងស្ថានភាពនៃការរង់ចាំដើម្បីបានទៅជាកម្មសិទ្ធិករ ពោលគឺភោគី ដែលមានភោគៈមិនទាន់ចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុដែលជាការចាំបាច់ដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិពេញលេញ ដោយសារមិនទាន់បានរៀបចំប្រព័ន្ធប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី។ ដើម្បីការពារស្ថានភាពនៃការកាន់កាប់ដែល រង់ចាំដើម្បីឱ្យបានទៅជាកម្មសិទ្ធិពេញលេញនោះ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ បានផ្តល់ឱ្យនូវការការពារខ្លាំង ចំពោះអ្នកកាន់កាប់ដែលមានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី(គម្រូចាស់) ដោយចាត់ទុកថាជាកម្មសិទ្ធិករ ចំពោះសិទ្ធិទាមទារដោយផ្អែកលើសិទ្ធិប្រត្យក្ស។ លើសពីនេះទៅទៀត នៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ មាត្រា៣៩ បានការពារចំពោះស្ថានភាពនេះផងដែរ ដោយកំណត់សិទ្ធិប្រភេទនេះជាសិទ្ធិភណ្ឌិក ហើយអាចជាកម្មវត្ថុនៃការផ្លាស់ប្តូរ ផ្ទេរសិទ្ធិ ឬជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចការជំនួញបានផងដែរ។

ម្យ៉ាងវិញទៀតទោះបីជាភោគី បានឱ្យតតិយជនប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនូវអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួននោះក៏ដោយ ភោគីនោះត្រូវចាត់ទុកថាជាកម្មសិទ្ធិករ ចំពោះការអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារដោយផ្អែកលើសិទ្ធិប្រត្យក្ស។ ជាមួយគ្នានេះផងដែរ ចំពោះអ្នកដែលបានទទួលអនុប្បទាននូវភោគៈ ដែលភ្ជាប់ជាមួយនឹងប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី(គម្រូចាស់) ក៏ត្រូវចាត់ទុកថាជាកម្មសិទ្ធិករផងដែរ ចំពោះការអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារដោយផ្អែកលើសិទ្ធិប្រត្យក្ស។

៣.៣.២ ការការពារភោគីដែលកាន់កាប់អចលនវត្ថុតាំងពីពេលមិនទាន់ប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល

ការការពារភោគីដែលកាន់កាប់អចលនវត្ថុតាំងពីពេលមិនទាន់ប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល[52] គឺជាការកំណត់មួយដែល បានចែងនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ដើម្បីទទួលស្គាល់ និងការពារដល់អ្នកដែលកាន់កាប់អចលវត្ថុ មិនមានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុនៅឡើយ ដោយសារ

[51] មាត្រា ២៤២ថ្មី នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

[52] មាត្រា ២៤៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

តែការធ្វេសប្រហែសក្នុងការចុះបញ្ជីអំពីភោគៈនោះ ដោយយោងតាមបញ្ញត្តិនៃមាត្រា ៤២ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ និងអ្នកដែលទទួលការអនុញ្ញាតឱ្យបន្ថែមរយៈពេលកាន់កាប់ ដើម្បីធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិ ដោយយោងតាមបញ្ញត្តិនៃមាត្រា ៣១នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។ ក្រោមច្បាប់ថ្មីរបស់កម្ពុជាតាម រយៈក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ បានបញ្ញត្តិការពារ ចំពោះអ្នកកាន់កាប់ទាំងពីរបែបខាងលើ ដោយផ្តល់សិទ្ធិក្នុងការទាមទារឱ្យការពារការកាន់កាប់ នៅពេលដែលមានការបំពានការកាន់កាប់នោះពីតតិយជន ដោយកម្រិតអំឡុងពេលអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារតាមផ្លូវតុលាការមានរយៈពេល ៣ឆ្នាំ ដែលវែងជាងករណីនៃសិទ្ធិទាមទារឱ្យការពារការកាន់កាប់ធម្មតា។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងអនុសាសន៍

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងអនុសាសន៍

គ្រប់វិធានច្បាប់ទាំងអស់មានគោលដៅតែមួយ គឺដើម្បីរក្សានូវសណ្តាប់ធ្នាប់ នៅក្នុងសង្គម ពោលគឺទាមទារឱ្យយកទៅអនុវត្តនៅក្នុងសង្គមជាតិជាក់ស្តែង។ ផ្ទុយទៅវិញ ចំពោះការសិក្សាលើប្រធានបទ " សិទ្ធិកាន់កាប់ " ដែលបានបង្ហាញ និងបកស្រាយខាងលើនេះ គឺគ្រាន់តែជាការស្វែងយល់តែលើផ្នែកទ្រឹស្តីដោយផ្អែកជាសំខាន់តែទៅលើវិធានច្បាប់ដែលមានជាធរមានប៉ុណ្ណោះ ដោយសារតែនៅក្នុទិដ្ឋភាពជាក់ស្តែងនៃសង្គមយើងបច្ចុប្បន្ន រាល់ការអនុវត្តណាមួយតាមវិធាននេះ នៅមានកម្រិតនូវឡើយ ហើយថែមទាំងពិបាកស្វែងរកឱ្យដឹងទៀតផង នេះជាចំណុចខ្សោយមួយនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទមួយនេះ។ ហេតុនេះ ការសិក្សាលើប្រធានបទនេះ អាចផ្តល់ប្រយោជន៍ឱ្យយើងបានត្រឹមតែការស្វែងយល់ផ្នែកទ្រឹស្តី លើទិដ្ឋភាពគតិយុត្តប៉ុណ្ណោះ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី សមិទ្ធផលដែលបានមកពីការខិតខំ ប្រឹងប្រែង ព្យាយាម អស់ពីកម្លាំងកាយចិត្ត ក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវ ស្វែងយល់ ហើយបានចងក្រងជាស្នាដៃមួយនេះ ក៏នៅតែមានតម្លៃសម្រាប់យើងជានិច្ច ពិសេសក្នុងការស្វែងយល់នូវវិធានដែលជាទស្សនទានគតិយុត្តថ្មីដែលបានបញ្ញត្តិក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ក្រោមច្បាប់កម្ពុជាដែលកំពុងមានជាធរមាន។ ជាលទ្ធផល ការសិក្សានេះអាចឱ្យយើងកំណត់បាន ពីលក្ខណៈនៃការកាន់កាប់ រួមមានប្រភេទនិងរូបភាពនៃការកាន់កាប់វត្ថុ លក្ខណៈនៃការផ្ទេរការកាន់កាប់រួមមាន ប្រភេទនិងអានុភាពដែលកើតចេញពីការផ្ទេរការកាន់កាប់ (លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃអនុប្បទាននូវសិទ្ធិប្រត្យក្សតាមរយៈរូបភាពនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ចំពោះចលនវត្ថុ និងការចុះបញ្ជីសម្រាប់អចលនវត្ថុ) និងមូលហេតុនៃការបាត់បង់នូវសិទ្ធិកាន់កាប់ (ទាក់ទងនឹងការកាន់កាប់របស់អ្នកកាន់កាប់ដោយចំពោះ និងអ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោល)។ លើសពីនេះទៀត មធ្យោបាយក្នុងការការពារការកាន់កាប់ ក្នុងនោះរួមមានប្រភេទនៃសិទ្ធិទាមទារឱ្យការពារការកាន់កាប់ផ្សេងៗ អាស្រ័យទៅតាមទម្រង់ និងរូបភាពនៃការរំលោភបំពានមកលើការកាន់កាប់ ការសម្របសម្រួលផលប្រយោជន៍ទាក់ទងនឹងសិទ្ធិទាមទារសម្រាប់អ្នកកាន់កាប់ដែលទាក់ទងនឹងសោហ៊ុយ និងការទទួលខុសត្រូវចំពោះការបាត់បង់ ឬការខូចខាតនៃវត្ថុកាន់កាប់។ ជាមួយគ្នានេះផងដែរ យើងបានមើលឃើញពីការការពារដល់អ្នកកាន់កាប់ពិសេសដែលបានកំណត់នៅក្នុងច្បាប់ថ្មីដែលកំពុងមានអានុភាពអនុវត្ត ការការពារអ្នកកាន់កាប់ពិសេសអំពីអចលនវត្ថុនេះសំដៅលើការការពារចំពោះភោគីអចលនវត្ថុពីរប្រភេទ គឺភោគីទាំងឡាយដែលបានកាន់កាប់ដីធ្លីដោយមានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ តែមិនទាន់បានចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនោះនៅសុរិយោដីដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិពេញលេញនៅឡើយ និងភោគីទាំងឡាយដែលបានកាន់កាប់អចលនវត្ថុតាំងពីមុន

កាលបរិច្ឆេទនៃការប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល នៅថ្ងៃទី៣១ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ តែមិនបានចុះបញ្ជីអំពីភោគៈនោះ ពោលគឺ ភោគីដែលមិនមានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុទេ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ការសិក្សានេះបានឱ្យយើងមើលឃើញថា ក្រោយពីក្រមរដ្ឋប្បវេណីថ្មីបានចូលជាធរមាន សញ្ញាណមួយបានកើតឡើងនោះ គឺការទទួលស្គាល់ឱ្យមាននូវលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើវត្ថុកាន់កាប់ដោយអាជ្ញាយុកាល ពោលគឺក្រមនេះអនុញ្ញាតឱ្យមានការធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិលើវត្ថុ (ទាំងចលនវត្ថុ និងអចលវត្ថុ) ជាក់លាក់ណាមួយបាន មានន័យថាគេអាចធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិលើវត្ថុរបស់អ្នកណាម្នាក់ ដោយគោរពទៅតាមអាជ្ញាយុកាលកំណត់នៃការកាន់កាប់របស់អ្នកកាន់កាប់ដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ។ ដែលសញ្ញាណនេះខុសប្លែកគ្នាកាលពីមុន[53] ដែលអនុញ្ញាតឱ្យធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុបានតែប្រភេទដីឯកជនរបស់រដ្ឋប៉ុណ្ណោះ។ ជាងនេះទៅទៀត អ្វីដែលគួរឱ្យកត់សំគាល់នោះគឺថា ទោះបីជាការកាន់កាប់នោះដោយសុចរិត ឬទុច្ចរិតក៏ដោយក៏នៅតែអាចធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិបានដែរ។

ទន្ទឹមនឹងនេះ ការសិក្សាអាចឱ្យយើងកំណត់បាននូវបញ្ហាមួយចំនួននៃវិធានថ្មីស្តីពីសិទ្ធិកាន់កាប់របស់យើងនេះផងដែរ។ ជាក់ស្តែងដូចដែលយើងបានឃើញក្រោយពីការសិក្សារួចមក គឺថាក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបើកឱ្យមានការទទួលស្គាល់នូវការចូលកាន់កាប់ថ្មី ហើយព្រមទាំងអាចឱ្យធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិបានទៀតផង ដោយមើលឃើញតាមរយៈបទបញ្ញត្តិមាត្រា១៦២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី អំឡុងពេលអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការកាន់កាប់ អាស្រ័យលើស្ថានភាពអត្តនោម័តរបស់អ្នកកាន់កាប់គឺរយៈពេល២០ឆ្នាំ សម្រាប់ការកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី និងដឹងឮជាសាធារណៈដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ និងរយៈពេល ១០ឆ្នាំ សម្រាប់ការកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី និងដឹងឮជាសាធារណៈដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ បើជននោះសុចរិត និងគ្មានកំហុស។ មួយវិញទៀត តាមមាត្រា ១៩៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនេះផងដែរ ចំពោះអំឡុងពេលអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើចលនវត្ថុ គឺរយៈពេល១០ឆ្នាំ សម្រាប់ការកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី និងដឹងឮជាសាធារណៈ ដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ និងរយៈពេល ៥ឆ្នាំ សម្រាប់ការកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី និងដឹងឮជាសាធារណៈដោយមានឆន្ទៈយកជាកម្មសិទ្ធិ បើជននោះសុចរិត និងគ្មានកំហុស។ វិធានថ្មីនេះ វាខុសគ្នាជាមួយនឹងបទបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ ដែលបបានកំណត់រយៈពេល៥ឆ្នាំ និងបានកាន់កាប់ដោយពិតប្រាកដ គ្មានហិង្សា ដឹងឮជាសាធារណៈ គ្មានអាកខាន និងដោយសុចរិត នោះអាចធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។ ហេតុនេះ អាចឱ្យយើង

[53] សញ្ញាណនៃលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

ដឹងបានថា ការកាន់កាប់នៅក្នុងប្រព័ន្ធនៃអាជ្ញាយុកាលនៃអចលនវត្ថុនៅក្រមរដ្ឋប្បវេណី (ការកាន់កាប់ដោយអាជ្ញាយុកាល) និងភោគៈនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាល គឺខុសគ្នា ព្រោះគោលបំណងនៃច្បាប់ភូមិបាលគឺមានបំណងរៀបចំប្រព័ន្ធកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីដែលមានបញ្ហាច្របូកច្របល់ដោយសារតែសង្គ្រាមផ្ទៃក្នុង បន្ទាប់មកនឹងធ្វើការកំណត់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិចំពោះដីធ្លី។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើទទួលស្គាល់សិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិភ្លាមៗចំពោះអ្នកកាន់កាប់នៅក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ន នោះនឹងមានការព្រួយបារម្ភថានឹងបំពានទៅដល់សិទ្ធិរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពិតប្រាកដ។ ដូច្នេះមុននឹងធ្វើការទទួលស្គាល់សិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិ ជាដំបូងស្ថានប័នសាធារណៈបានផ្តល់សិទ្ធិមួយឱ្យទៅអ្នកកាន់កាប់ គឺសិទ្ធិភោគៈ បន្ទាប់មកនឹងចាំមើលស្ថានភាពក្រោយពីការផ្តល់នោះបន្តិចសិន។ ហើយប្រសិនបើមិនមានបញ្ហាអ្វីទេ នោះស្ថាប័នសាធារណៈនឹងទទួលស្គាល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិចំពោះអ្នកកាន់កាប់នោះ ពោលគឺជាភោគី។ សិទ្ធិភោគៈ គឺជាសិទ្ធិដែលត្រូវបានផ្តល់ឱ្យពីស្ថាប័នសាធារណៈទៅប្រជាជនធម្មតាហើយភោគៈគឺជាការកាន់កាប់ដោយផ្អែកលើសិទ្ធិភោគៈបែបនោះ។ ផ្ទុយមកវិញប្រព័ន្ធនៃអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី គឺជាប្រព័ន្ធដែលបានដឹងជាមុនថា មានបុគ្គលណាម្នាក់កំពុងតែមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី ហើយបុគ្គលផ្សេងទៀតអាចធ្វើលទ្ធកម្មលើដីនោះបាន ដោយការកាន់កាប់ក្នុងអំឡុងពេលកំណត់មួយ។ ពោល ដោយសារតែប្រព័ន្ធនេះ គឺជាប្រព័ន្ធដែលបញ្ញត្តិអំពីទំនាក់ទំនងរវាងប្រជាជនធម្មតា និងប្រជាជនធម្មតា ដូច្នេះវាមានលក្ខណៈជានីតិឯកជន។ លើសពីនេះទៀតការកាន់កាប់នៅក្នុងប្រព័ន្ធនៃអាជ្ញាយុកាលនៃលទ្ធកម្មលើអចលនវត្ថុ (ការកាន់កាប់ដោយអាជ្ញាយុកាល) មិនមែនជាសកម្មភាពគតិយុត្តដោយផ្អែកលើសិទ្ធិណាមួយនោះទេ វាគឺជាស្ថានភាពគ្រប់គ្រងដីនោះតែប៉ុណ្ណោះ។

ជាដំណោះស្រាយ លើបញ្ហាដែលបានមើលឃើញខាងលើនេះ ដើម្បីជាការបង្កលក្ខណៈងាយស្រួលក្នុងការស្វែងយល់ ពីសំណាក់ សិស្ស និស្សិត និងអ្នកសិក្សាទាំងឡាយ ជាពិសេសប្រជាពលរដ្ឋទាំងអស់ និងដើម្បីជៀសវាងនូវការភាន់ច្រឡំរវាងវិធានច្បាប់ដែលកំពុងមានអានុភាពផងនោះ គួរគប្បីរាជរដ្ឋាភិបាល ក្រសួង ស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ និងមានសមត្ថកិច្ច សូមមេត្តាជួយគិតគូរពិចារណាលើចំណុចបញ្ហាមួយចំនួនដែលបានលាតត្រដាងនេះ។ លើសពីនេះ សូមជួយចាត់វិធានការដ៏មានប្រសិទ្ធិភាពក្នុងការផ្សព្វផ្សាយ បញ្ជ្រាប នូវចំណេះដឹងលើវិស័យច្បាប់ទាំងនេះ ទៅដល់ប្រជាពលរដ្ឋទូទៅ ឱ្យគាត់បានយល់ដឹងពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ក៏ដូចជាយន្តការក្នុងការទាមទារឱ្យការពារសិទ្ធិកាន់កាប់របស់គាត់ដោយសន្តិភាព និងនីតិវិធីដែលមានជាធរមាន។ ចំណែកឯ ប្រជាពលរដ្ឋ ក៏គួរតែព្យាយាម ស្វះស្វែង និងសិក្សាស្វែងយល់ពីច្បាប់ ហើយត្រូវតែចូលរួមគោរពច្បាប់ ដើម្បីខ្លួនឯងផ្ទាល់ គ្មានជម្លោះ ក្តីក្តាំ រស់នៅ

ដោយភាពសុខដុមរមនា និងដើម្បីឱ្យសង្គមជាតិយើងក្លាយជានីតិរដ្ឋយ៉ាងពិតប្រាកដ ព្រមទាំងទទួលបានភាពរីកចម្រើន ការអភិវឌ្ឍន៍ សន្តិភាព ប្រកបដោយភាពសុខដុមណីកម្មតរៀងទៅ។

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

បទដ្ឋានគតិយុត្ត

- រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ២៤ កញ្ញា ឆ្នាំ១៩៩៣
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ១៩២០, ប្រកាសឱ្យប្រើ ថ្ងៃទី ២៥ កុម្ភៈ ១៩២០
- ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ១៩៩២, រដ្ឋសភានៃរដ្ឋកម្ពុជាបានអនុម័តនៅថ្ងៃទី ១០ ខែ សីហា ឆ្នាំ១៩៩២
- ច្បាប់ភូមិបាល នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ឆ្នាំ២០០១
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧
- ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧, ៣១ ឧសភា ២០១១

សៀវភៅ

- សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១: គន្ថីទី១-ទី៣, រៀបចំដោយគណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ក្រសួងយុត្តិធម៌ ភ្នំពេញ ២០០៩។
- សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១, រៀបចំដោយក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទថៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, កែសម្រួលលើការបោះពុម្ពលើកទី១ រាជធានីភ្នំពេញ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៣។
- ច្បាប់អចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ទិដ្ឋភាពជារួម, រៀបរៀងដោយ East-West management Institute.Inc ក្រោមជំនួយថវិកាពីរដ្ឋាភិបាលកាណាដា, ទំព័រ ១៨៤ ដល់ ២២៤។
- នីតិរដ្ឋប្បវេណី, រៀបរៀងដោយ អៀង សំណាង អនុបណ្ឌិត ជំនាញ នីតិឯកជន, បោះពុម្ពលើកទី១, សីហា - ២០១៥, ទំព័រ ៥៩ ដល់ ១១៩។
- មេរៀនស្តីពីសិទ្ធិដីធ្លីក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ បោះពុម្ពដោយមជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា, ឆ្នាំ២០១៥, ទំព័រទ ១ ដល់ ៦។

និក្ខេបបទ

- និក្ខេបបទបរិញ្ញាបត្រជាន់ខ្ពស់ ជំនាញឯកទេស រដ្ឋបាលសាធារណៈ, លោក ហែន បាគគង់ ប្រធានបទ សុវត្ថិភាពគ្រប់គ្រងដីធ្លីនៅកម្ពុជា, លេខកូដ PA030/08, ភ្នំពេញ ២០០៨, ទំព័រ ៣២។

- និក្ខេបបទបរិញ្ញាបត្រជាន់ខ្ពស់នីតិសាស្រ្ត, និស្សិត សួន សុរិន្ទដា ប្រធានបទ ការចុះបញ្ជីដីធ្លីនៅកម្ពុជា: បញ្ហានៃការកំណត់ប្រភេទដី, ជំនាញនីតិឯកជន, លេខកូដ PL015/15 ភ្នំពេញ ២០១៤, ទំព័រ ៣៨ ដល់ ៤១ និងឧបសម្ព័ន្ធទី១។

វចនានុក្រម/សទ្ទានុក្រម

- វចនានុក្រមខ្មែរ , រក្សាសិទ្ធិ បណ្ណាគារ នរគធំ បោះពុម្ពលើកទី២ ឆ្នាំ២០១០។
- វចនានុក្រមខ្មែរថ្មីបន្ថែម (វចនានុក្រមអេឡិចត្រូនិច) version 3.00 KhemaraSoft រៀបចំដោយគណៈកម្មាធិការជាតិភាសាខ្មែរ ដែលបានបង្កើតឡើងតាមរយៈអនុក្រឹតលេខ ១៨ អនក្រ-បក ចុះថ្ងៃទី ៥ ខែមីនា ឆ្នាំ២០០៧។
- សទ្ទានុក្រមពាក្យច្បាប់ ខ្មែរ-អង់គ្លេស-បារាំង ផ្នែករដ្ឋប្បវេណី និងនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី, រៀបចំដោយគណៈកម្មការបណ្ឌិត្យសភាទទួលបន្ទុអនុម័តពាក្យច្បាប់, បោះពុម្ពដោយទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី ឆ្នាំ២០០៧។

គេហទំព័រ

- ការផ្សាយរបស់វិទ្យុបារាំងអន្តរជាតិ RFI, នាទីយល់ដឹងពីច្បាប់ និងជំនួញ ដោយ លោក សេង ឌីណា , ការកាន់កាប់អចលនវត្ថុដោយគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ដែលបកស្រាយដោយ លោក ហៃល ចំរើន ចុះថ្ងៃ ០៤/ ០២/ ២០១០ ៖
  http://km.rfi.fr/law/20100204-possession-without-title-deed
- ការផ្សាយរបស់វិទ្យុបារាំងអន្តរជាតិ RFI, នាទីយល់ដឹងពីច្បាប់ និងជំនួញ ដោយ លោក សេង ឌីណា , នីតិវិធីក្នុងការសុំប័ណ្ណកាន់កាប់ដីធ្លី ចុះថ្ងៃ ២២/ ០៤/ ២០១០ ៖
  http://km.rfi.fr/land-property-how-to-get-title-deed

ឧបសម្ព័ន្ធ

ឧបសម្ព័ន្ធទី១

ឧបសម្ព័ន្ធទី២

មាត្រាសំខាន់ៗនៃច្បាប់ចាស់ដែលពាក់ព័ន្ធ

ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ១៩២០

មាត្រា ៧០៨៖

ដែលហៅថាភោគៈ នោះគឺជាសភាពការមួយដែលមានន័យថាកិរិយាកាន់កាប់នូវវត្ថុអ្វីមួយយ៉ាងដាច់មុខតែឯង និងបំពេញចំពោះវត្ថុនោះនូវកិច្ចការទាំងឡាយដូចដែលកម្មសិទ្ធិករបានបំពេញហើយដែរ។

មាត្រា ៧២៨៖

សិទ្ធិនៃភោគៈអចលនវត្ថុនឹងឡើងទៅជាកម្មសិទ្ធិនៅពេលដែលអចលវត្ថុនោះបានចុះក្នុងបញ្ជីការអ៊ីម្មាទ្រីគុឡាស្យុងរួចហើយ។

ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ១៩៩២

មាត្រា ១៨៖

ទ្រព្យដែលទំនេរ និងឥតម្ចាស់ ទ្រព្យនៃជនដែលស្លាប់ឥតទាយាទ មត៌កដែលគេបោះបង់ចោល ត្រូវបានមកជាសម្បត្តិឯកជននៃរដ្ឋ។

អចលនវត្ថុឥតចុះបញ្ជី ទោះបីបង្កបង្កើនផលក្តី ឥតបង្កបង្កើនផលក្តី ក្នុងកំណត់៥ឆ្នាំត្រូវចាត់ទុកជាសម្បត្តិឯជននៃរដ្ឋ។

អចលនវត្ថុចុះបញ្ជីដែលម្ចាស់អចលនវត្ថុមិនបានបង់ពន្ធ ឬអាករ ឬឈ្នួល តាមកាល និងអត្រាកំណាត់របស់រដ្ឋ ក្នុងរយៈ៥ឆ្នាំជាប់ៗគ្នា និងទ្រព្យដែលអ្នកទាំងពួងប្តឹងថាលែងយក ក៏ត្រូវបានមកជាសម្បត្តិឯកជននៃរដ្ឋដែរ។

មាត្រា ៦១៖

ដែលហៅថាភោគៈ នោះគឺជាសភាពការណ៍មួយដែលមានន័យថា កិរិយាកាន់កាប់នូវវត្ថុអ្វីមួយយ៉ាងផ្តាច់មុខតែឯង និងបំពេញចំពោះវត្ថុនោះនូវកិច្ចការទាំងឡាយដូចដែលកម្មសិទ្ធិករបានបំពេញហើយដែរ។

មាត្រា ៦៦៖

ចំពោះរឿងអចលនវត្ថុ សេចក្តីដែលទុកជាប្រកាសឱ្យអ្នកផងទាំងពួងដឹងឮនោះគឺ៖

- ភោគីបានប្តឹងសុំកាន់កាប់ដល់ប្រធានឃុំ-សង្កាត់ ជាចៅនាទីនៃអចលនវត្ថុនោះ

- ភោគីបានបង់ពន្ធដីជាទៀតទាត់។

មាត្រា ៧២៖

ភោគៈក្នុងដៃអ្នកណា អ្នកនោះត្រូវសន្មតថាជាភោគីដោយធម្មានុរូប ឈ្មោះណាប្រកាន់ជាសិទ្ធិនៃភោគីនោះដោយប្រការយ៉ាងណាៗ ឈ្មោះនោះត្រូវរកស្មេរនៃសិទ្ធិរបស់ខ្លួនមកជាបន្ទាល់។

មាត្រា ៧៤៖

ក្នុងរឿងអចលនវត្ថុ បើភោគីណាមានដីមួយកន្លែងដោយសន្តិភាព ដោយសុចរិត មានផ្សាយជាសាធារណៈ ឥតព្រលំក្នុងកំលុង៥ឆ្នាំជាប់ៗគ្នា ហើយដីនោះជាដីទំនេរគ្មានក្នុងបញ្ជិកាអ៊ីម៉ាទ្រីគុយឡាស្យុងថាជារបស់អ្នកឯណាទេ ភោគីនោះត្រូវឡើងជាកម្មសិទ្ធិករនៃដីនោះដោយធម្មានុរូប។