

**រឿងក្តីចាត់ចែងជាបណ្តោះ  
អាសន្នដែលហាមឃាត់ការ  
ចាត់ចែង**

# អន្តរបេតុជាឧទាហរណ៍

នៅថ្ងៃទី 1 ខែ 6 ឆ្នាំ 2014 អ្នកទិញ X ( មានទីលំនៅក្នុងក្រុងភ្នំពេញ ) បានចុះកិច្ចសន្យាទិញលក់ដី L នៅភ្នំពេញដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ Y ( មានទីលំនៅក្នុងក្រុងភ្នំពេញ ) ក្នុងតម្លៃ 100.000\$ ដោយលិខិតយថាភូត។ យោងតាមកិច្ចសន្យាទិញលក់ គឺនៅថ្ងៃទី 14 ខែ 6 ត្រូវប្រគល់ថ្លៃលក់ទិញ 100.000\$ ហើយនៅថ្ងៃទី 22 ខែ 6 ត្រូវចុះបញ្ជីផ្ទៃកម្មសិទ្ធិ។ នៅថ្ងៃទី 14 ខែ 6 អ្នកទិញ X បានបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញ 100.000\$ ឲ្យទៅអ្នកលក់ Y។

# អង្គហេតុជាឧទាហរណ៍ (ត)

យ៉ាងណាមិញ នៅថ្ងៃទី22 ខែ6 អ្នកលក់ Y ស្រាប់តែនិយាយមកថា បើមិន តម្លើងថ្លៃលក់ទិញ 1.5ដង ទេ និង គាត់មិនព្រមចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឲ្យទេ។ ហេតុនេះ អ្នកទិញ X បានចាប់ផ្តើមរៀបចំ ដើម្បីដាក់បណ្តឹងទាមទារឲ្យធ្វើនីតិវិធីចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ចំពោះដី L។ ដោយឡែក នៅថ្ងៃទី10 ខែ7 អ្នកទិញ X បានរកឃើញសេចក្តីជូនដំណឹងលក់ដី L ក្នុងតម្លៃ 150.000\$។ បើសិនជា ដី L ត្រូវបានលក់ឲ្យតតិយជន ហើយបានចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិបាត់ នោះការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមកអ្នកទិញ X នឹងមិនអាចធ្វើទៅបាន។

ហេតុនេះ អ្នកលក់ X កំពុងពិចារណាអំពីការប្រើប្រាស់នីតិវិធីរក្សាការពារក្រុមរដ្ឋប្បវេណីនៅក្នុងតុលាការ ដើម្បីខ្លួនអាចធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើដី L។

# Q1: បេឡាបាយផ្លូវច្បាប់ដែលកូនក្តី X អាចយកមកប្រើប្រាស់គឺ ( មាន ) ?

- ទំនងជាអាចមានលទ្ធភាពឈ្នះក្តីបាន ប្រសិនបើដាក់ពាក្យបណ្តឹងទាមទារឱ្យធ្វើនីតិវិធីចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិចំពោះ Y
- តើត្រូវធ្វើដូចម្តេច ប្រសិនបើ Y បានលក់ និងផ្ទេរការចុះបញ្ជីលើដី L នោះទៅឱ្យតតិយជនបាត់នៅមុនពេលសាលក្រម ឬសាលដីកាចូលជាស្ថាពរ ?
  - ទាមទារឱ្យ Y ទទួលខុសត្រូវចំពោះការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច និងទាមទារសំណងនៃការខូចខាត
  - ក្នុងករណីនេះ នឹងមិនអាចធ្វើលទ្ធកម្មលើដីនោះបានទេ
  - ក្នុងករណី Y មិនមានទ្រព្យសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ ក៏នឹងមិនអាចទទួលបានការសងសំណងនៃការខូចខាត

# Q2: នៅមូលពេលទទួលបានសាលក្រម ឬសាលដីកាតាម នីតិវិធីបណ្តឹងធម្មតា ធម្មាបាយដូចច្បាប់ដែលអាចយកមកប្រើប្រាស់បានយ៉ាងណាបំប៉ន គឺ( មាន ) ?

- ការចាត់ចែងរក្សាការពារ (CCP531)
  - ការរឹបអូលជាបណ្តោះអាសន្ន ( រក្សាការពារការអនុវត្តសិទ្ធិលើបំណុលដែលមានគោលបំណងសងជាប្រាក់ )
  - ការចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នចំពោះវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃវិវាទ ( រក្សាការពារការអនុវត្តសិទ្ធិលើវត្ថុដែលបានកំណត់ជាក់លាក់ )
  - ការចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលកំណត់ឋានៈជាបណ្តោះអាសន្ន
- នៅក្នុងរឿងក្តីនេះ មិនមែនជាបញ្ហាសិទ្ធិលើបំណុលដែលមានគោលបំណងសងជាប្រាក់ទេ តែជាបញ្ហាសិទ្ធិទាមទារឱ្យធ្វើនីតិវិធីចុះបញ្ជីលើដី L
  - ការចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នចំពោះវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃវិវាទគឺជាធម្មាបាយត្រឹមត្រូវ

# Q3: ការជ្រើសរើសប្រភេទនៃការចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្ន

- ប្រភេទនៃការចាត់ចែងបណ្តោះអាសន្នចំពោះវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃវិវាទ
  - ការចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការផ្ទេរការកាន់កាប់៖ ការប្រគល់, ការរក្សាការពារសិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់
  - ការចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែង៖ ការរក្សាការពារសិទ្ធិទាមទារឱ្យធ្វើនីតិវិធីចុះបញ្ជី
- នៅក្នុងរឿងក្តីនេះ មានគោលបំណងការពារសិទ្ធិទាមទារឱ្យធ្វើនីតិវិធីចុះបញ្ជី
  - ដាក់ពាក្យសុំចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែង

# Q4 : ពាក្យសុំចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែង

- ខ្លឹមសារនៃដីកាសម្រេចរក្សាការពារដែលអ្នកដាក់ពាក្យសុំទាមទារ
  - កូនបំណុល មិនត្រូវធ្វើអនុប្បទាន បង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ (សិទ្ធិ) ហ៊ុំប៉ូតែក ហើយនិងសិទ្ធិជួល និងធ្វើការចាត់ចែងផ្សេងទៀត (ទាំងអស់) ចំពោះអចលនវត្ថុដែលមានក្នុងបញ្ជីសារពើភណ្ឌស្តីពីវត្ថុ
- មូលហេតុនៃពាក្យសុំ
  - ① អង្គហេតុបង្ហាញអំពីមូលហេតុនៃការបង្កើតសិទ្ធិដែលនឹងត្រូវបានរក្សាការពារ និង ② ភាពចាំបាច់នៃការរក្សាការពារ (CCP541 I ③、④)
  - ចាំបាច់ត្រូវធ្វើសេចក្តីបញ្ជាក់ដំបូងចំពោះ[ចំណុចខាងលើ]ទាំងនេះ (CCP541 III)

# Q4 : ពាក្យសុំ ( មូលហេតុនៃពាក្យសុំ )

- អង្គហេតុដែលបង្ហាញពីមូលហេតុនៃការបង្កើតសិទ្ធិដែលនឹងត្រូវបានរក្សាការពារ
  - សិទ្ធិដែលនឹងត្រូវបានរក្សាការពារ៖សិទ្ធិទាមទារឱ្យធ្វើនីតិវិធីចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដោយផ្អែកតាមកិច្ចសន្យាលក់ទិញ
  - អង្គហេតុនៃមូលហេតុនៃការបង្កើត[សិទ្ធិ]នោះ៖ ①ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញរវាងXY, ②ការបង់ប្រាក់នៃការលក់ទិញ
- អង្គហេតុបង្ហាញពីភាពចាំបាច់នៃការរក្សាការពារ
  - អង្គហេតុនាំឱ្យមានការប្រមើលមើលឃើញថានឹងមានការលំបាកក្នុងការអនុវត្តប្រសិនបើនៅរងចាំរហូតដល់សាលក្រម ឬសាលដីកានៃបណ្តឹងដើមចូលជាស្ថាពរ
  - អង្គហេតុដែលបង្ហាញថាYមានលទ្ធភាពខ្ពស់ក្នុងការលក់ដី L ឱ្យទៅតតិយជន នៅក្នុងរឿងក្តីនេះ
  - ឧទាហរណ៍ជាក់ស្តែងគឺ ①ការដែលបានទាមទារតម្លើងថ្លៃជាប្រាក់នៃការលក់ទិញបន្ទាប់ពី[បានបង្កើត]កិច្ចសន្យារួច, ②ការដែលដី L បាន និងកំពុងចេញនៅក្នុងការផ្សព្វផ្សាយពាណិជ្ជកម្ម



# Q4 : ពាក្យសុំ ( សេចក្តីបញ្ជាក់ ដំបូងអំពីមូលហេតុនៃពាក្យសុំ ១ )

- សិទ្ធិដែលនឹងត្រូវបានរក្សាការពារ①ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ
  - ជាក់លិខិតនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញជាកស្តុតាងជាឯកសារ
  - ដើម្បីបង្ហាញការពិតនៃការបង្កើត[កិច្ចសន្យា]នោះ ត្រូវធ្វើជាលិខិតយថាភូត និងត្រូវមានអ្នកអង្កេតការណ៍ដែលអាចទុកចិត្តបាន
- សិទ្ធិដែលនឹងត្រូវបានរក្សាការពារ②ការចេញថ្លៃជាប្រាក់នៃការលក់ទិញ
  - ដោយសារនៅក្នុងរឿងក្តីនេះមានការបង់ថ្លៃជាប្រាក់នៃការលក់ទិញរួចហើយ នោះត្រូវផ្តល់វិក័យប័ត្រធ្វើជាកស្តុតាងជាឯកសារ

# Q4: ពាក្យសុំ ( សេចក្តីបញ្ជាក់ដំបូង អំពីមូលហេតុនៃពាក្យសុំ ២ )

- ភាពចាំបាច់នៃការរក្សាការពារ
  - ពាក្យដែល Y បាននិយាយនៅថ្ងៃទី ២២ ខែមិថុនា ថាប្រសិនបើមិនតម្លើងថ្លៃជាប្រាក់[នៃការលក់ទិញ]១,៥ដងទេនោះ ខ្លួននឹងមិនព្រមចុះបញ្ជីផ្ទេរ[កម្មសិទ្ធិ]ឱ្យឡើយ→រៀបចំ និងដាក់លិខិតអំពីសេចក្តីថ្លែងការណ៍របស់ X, ប្រសិនបើមានសាក្សី លិខិតអំពីសេចក្តីថ្លែងការណ៍របស់បុគ្គលនោះក៏មានសុពលភាពដែរ
  - ការផ្សព្វផ្សាយពាណិជ្ជកម្មដែលបាន និងកំពុងដាក់លក់ដី L ក្នុងតម្លៃ ១៥ម៉ឺនដុល្លា→រកការផ្សព្វផ្សាយពាណិជ្ជកម្មនោះឱ្យបាន រួចដាក់ភស្តុតាងជាឯកសារ

# Q4: ពាក្យសុំ ( ឯកសារស្រាវជ្រាវ )

- ទាក់ទងនឹងភាគី
  - លិខិតប្រគល់សិទ្ធិតំណាងក្នុងបណ្តឹង
  - លិខិតចម្លងនៃបញ្ជីនីតិបុគ្គល ប្រសិនបើ Y ជានីតិបុគ្គល
- ទាក់ទងនឹងវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ
  - លិខិតចម្លងនៃបញ្ជីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្ន
- ឯកសារសេចក្តីបញ្ជាក់ដំបូង
  - ①លិខិតនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ②វិក័យប័ត្រ ③ការផ្សព្វផ្សាយពាណិជ្ជកម្មលក់ដី ④លិខិតអំពីសេចក្តីថ្លែងការណ៍របស់ X ជាអាទិ៍

# Q5:តើជាក់លាក់សុំនៅតុលាការណា ?

- តុលាការដែលមានសមត្ថកិច្ចចំពោះការចាត់ចែងរក្សាការពារគឺ តុលាការដែលមានសមត្ថកិច្ចចំពោះបណ្តឹងដើម និងសាលាដំបូងនៃ ទឹកនៃដដែលវត្តដែលជាកម្មវត្ថុនោះស្ថិតនៅ (CCP540 I )
- ចុះរឿងក្តីនេះវិញ ?
  - តុលាការដែលមានសមត្ថកិច្ចចំពោះបណ្តឹងដើម គឺ[នៅ]ភ្នំពេញដែលជា លំនៅឋានរបស់ចុងចម្លើយ Y
  - ទឹកនៃដដែលវត្តជាកម្មវត្ថុស្ថិតនៅគឺ ភ្នំពេញដែលដី L ស្ថិតនៅ
  - ទោះយកមួយណាក៏ដោយ គឺតុលាការនៅភ្នំពេញនឹងត្រូវជា [តុលាការ ដែលមានសមត្ថកិច្ច]

# Q6 : ចុះប្រសិនបើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុត្រូវបាន ចាត់ចែងនៅមុនពេលចេញដីកាសម្រេច ចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នវិញ ?

- តុលាការមិនអាចចេញដីកាសម្រេចចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នបានទេ
  - ដោយសារភាពចាំបាច់នៃការរក្សាការពារបានបាត់បង់ទៅហើយ
- ចុះប្រសិនបើតុលាការបានចេញដីកាសម្រេចចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដោយមិនបានដឹង [អំពីការចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះ] វិញ ?
  - ដោយសារតែការចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នមិនអាចចុះបញ្ជីបាន នាំឱ្យអលទ្ធភាពក្នុងការអនុវត្តដីកាសម្រេចចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្ន ហើយដីកាសម្រេចនោះនឹងបាត់បង់អានុភាពអនុវត្តតាមរយៈការកន្លងផុតអំឡុងពេលអនុវត្តរក្សាការពារ (CCP562 II )

# Q7 : ពាក្យសុំអនុវត្តកិច្ចការពារ

- នៅក្រោយពីបានទទួលដីកាសម្រេចចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្ន ចាំបាច់ត្រូវដាក់ពាក្យសុំដោយឡែកមួយទៀតទៅតុលាការដើម្បីអនុវត្ត[ដីកាសម្រេច]នោះ
- តុលាការមានសមត្ថកិច្ចគឺ តុលាការដែលបានចេញដីកាសម្រេចចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្ន (CCP570, 567 II)
- ការកម្រិតអំឡុងពេល
  - ចាំបាច់ត្រូវចាប់ផ្តើមអនុវត្តក្នុងអំឡុងពេល ២ សប្តាហ៍គិតចាប់ពីពេលដីកាសម្រេចកិច្ចការពារត្រូវបានបញ្ជូនទៅម្ចាស់បំណុល (CCP562 II)
- វិធីអនុវត្ត
  - ក្រឡាបញ្ជីត្រូវផ្អាកផ្អាក់ឱ្យស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជី អំពីការចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្ន (CCP570, 567 III)

# Q8: អានុភាពនៃការចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែង

- ប្រសិនបើក្រោយមក [ម្ចាស់បំណុល] ឈ្នះក្តីនៅក្នុងបណ្តឹងអង្គសេចក្តីនោះ ការចាត់ចែង ( ការលក់ទិញ ការជួលជាអាទិ៍ ) ដែលបានធ្វើឡើងក្រោយការអនុវត្តការចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែង ( ការចុះបញ្ជី ) ហើយដែលផ្ទុយនឹង[ការចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្ន]នេះ មិនអាចតតាំងចំពោះម្ចាស់បំណុលនៃការចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នបានឡើយ ( មោឃភាពមិនដាច់ខាត )
- ម្ចាស់បំណុលចាត់ចែងបណ្តោះអាសន្នដែលបានឈ្នះក្នុងបណ្តឹងអង្គសេចក្តី អាចដាក់ពាក្យសុំធ្វើនីតិវិធីចុះបញ្ជីផ្ទេរនៅការិយាល័យចុះបញ្ជី ដោយផ្អែកលើសាលក្រមឈ្នះក្តីបាន
  - ក្នុងករណីនេះ តើការចុះបញ្ជីរបស់បណ្តោះអាសន្នហាមឃាត់ការចាត់ចែង និង ការចុះបញ្ជីផ្សេងទៀតដែលធ្វើឡើងក្រោយការចុះបញ្ជីនេះ នឹងក្លាយជាយ៉ាងណា ?

# ឧទាហរណ៍ជាក់ស្តែងនៃការចុះបញ្ជីអំពីការ ចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមការ ចាត់ចែង

- ការចុះបញ្ជីក្នុងករណីដែលការចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការចាត់ចែងត្រូវបានចេញ (បង្គាប់) ពីតុលាការ
- ការចុះបញ្ជីក្នុងករណីដែលនៅពេលក្រោយបានឈ្នះក្នុងបណ្តឹងអង្គសេចក្តី ហើយបានធ្វើការអនុវត្តដើមលើការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដោយផ្អែកតាមសាលក្រមឬសាលដំកាត់នោះ