< ករណីសិក្សាទី 1 >

រឿងក្តីលក់ដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុ

លោកមេធាវី អ៊ីវ ប៉ូលី
លោកមេធាវី SATO Naoshi
លោកមេធាវី YOSHIZAWA Toshiyuki
លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ SUZUKI Ichiko

រឿងក្តី

ថ្ងៃទី1 ខែមិថុនា ឆ្នាំ2014 អ្នកឲ្យខ្ចីឈ្មោះ Khiev Art (K) បានចុះកិច្ចសន្យាខ្ចីប្រាក់តាមខ្លឹមសារខាងក្រោមជាមួយអ្នកខ្ចីឈ្មោះ Sok Bora(S)ហើយបានប្រគល់ប្រាក់ចំនួន 80,000$។

ប្រាក់ដើម ៖ 80,000$

ពេលកំណត់សង ៖ ថ្ងៃទី1 ខែមិថុនា ឆ្នាំ2016

ការប្រាក់ ៖ 10% ក្នុងមួយឆ្នាំ

ការប្រាក់យឺតយ៉ាវ ៖ 20% ក្នុងមួយឆ្នាំ

ប៉ុន្តែ K បានអះអាងថា S មិនបានបង់ប្រាក់ដើមនិងការប្រាក់តាមការស្ម័គ្រចិត្តនោះទេ ទោះបីជាពេលកំណត់សងបានកន្លងផុតក៏ដោយ ។ ហេតុនេះ K បានដាក់ពាក្យបណ្តឹងទាមទារប្រាក់កម្ចីដោយយក S ជាចុងចម្លើយនៅសាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ។

ផ្ទុយមកវិញ S បានអះអាងថាខ្លួនបានសងប្រាក់ចំនួន 60.000$ ឲ្យទៅ K នៅថ្ងៃទី1 ខែមិថុនា ឆ្នាំ2016 ហើយ K បានបង្ហាញឆន្ទៈលើកលែងប្រាក់ដើម និង ការប្រាក់ដែលនៅសល់ឲ្យទៅ S ។

ជាលទ្ធផល សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញបានចេញសាលក្រមដែលមានខ្លឹមសារ "បង្គាប់ឲ្យចុងចម្លើយសងប្រាក់ចំនួន 96.000$ និង និងការប្រាក់ឃឹតយ៉ាវតាមអត្រា20%ក្នុងមួយឆ្នាំនៃទឹកប្រាក់ចំនួន 80.000$ ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃទី2 ខែមិថុនា ឆ្នាំ2016 រហូតសងប្រាក់គ្រប់ចំនួន" ហើយសាលក្រមនេះបានចូលស្ថាពរដោយមិនបានធ្វើបណ្តឹងឧទ្ធរណ៍នោះទេ។

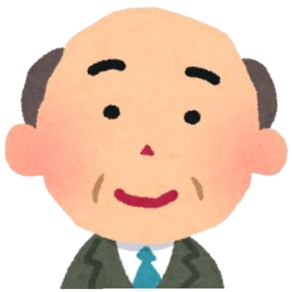
ប៉ុន្តែ S នៅតែមិនសងប្រាក់ទៅ K នោះទេ ទោះបីជាសាលក្រមនេះបានចូលជាស្ថាពរក៏ដោយ ហេតុនេះ K ចង់ដាក់ពាក្យសុំលក់ដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុនៅភ្នំពេញដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ S ។

រឿងក្តី(រូបភាព)

កិច្ចសន្យាខ្ចីប្រាក់

・ប្រាក់ដើម ： 80,000$
・ពេលកំណត់សង ： ថ្ងៃទី1 ខែមិថុនា ឆ្នាំ2016
・ការប្រាក់ ： 10% ក្នុងមួយឆ្នាំ
・ការប្រាក់យឺតយ៉ាវ ： 20% ក្នុងមួយឆ្នាំ

អ្នកឲ្យខ្ចី Khiev Art
(K)



80,000$

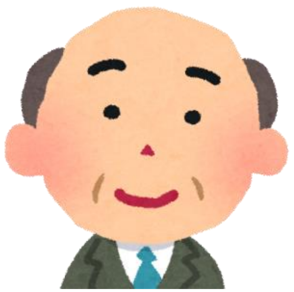
អ្នកខ្ចី Sok Bora
(S)

① ថ្ងៃទី1 ខែមិថុនា ឆ្នាំ2016 បានសងប្រាក់ចំនួន 60,000$ ទៅឲ្យ K រួចហើយ
② K បានបង្ហាញឆន្ទៈលើកលែងទៅកាន់ S ចំពោះការប្រាក់ និងប្រាក់ដើម ដែលនៅសល់

រឿងក្ដី (រូបភាព)

បង្គាប់ឲ្យចុងចម្លើយសងប្រាក់ចំនួន 96.000$ និង ការប្រាក់យឺតយ៉ាវតាមអត្រា20%ក្នុងមួយឆ្នាំនៃទឹកប្រាក់ចំនួន 80.000$ ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃទី2 ខែមិថុនា ឆ្នាំ2016 រហូតសងប្រាក់គ្រប់ចំនួន

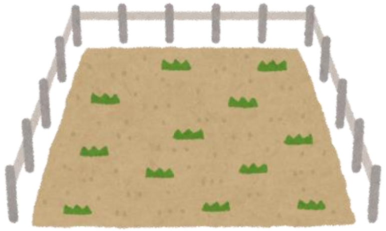
អ្នកអោយខ្ចី K



អ្នកខ្ចី S

រឿងក្ដីទាមទារឲ្យសងប្រាក់កម្ចី

ពាក្យសុំលក់ដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុ



អចលនវត្ថុ L

សំណួរទី1 តើពាក្យសុំឲ្យអនុវត្តដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុចាំបាច់ត្រូវមានឯកសារអ្វីខ្លះ ?

ឯកសារចាំបាច់ចំពោះពាក្យសុំឲ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ

○ លិខិតពាក្យសុំ (មាត្រា349)

នៅក្នុងលិខិតពាក្យសុំ ត្រូវសរសេរនូវចំណុចដូចខាងក្រោម៖

・សញ្ញាណនៃភាគី

・សញ្ញាណនៃលិខិតអនុវត្ត

・វិធីអនុវត្តដោយបង្ខំ

・សញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ

・សញ្ញាណនៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលទាមទារ

○ ឯកសារភ្ជាប់

នៅក្នុងលិខិតពាក្យសុំ ត្រូវភ្ជាប់នូវឯកសារដូចខាងក្រោម។

・លិខិតចម្លងយថាភូតនៃលិខិតអនុវត្តដែលភ្ជាប់រូបមន្តអនុវត្ត(មាត្រា 349 កថាខណ្ឌទី 2)

・ការបញ្ជូនលិខិតអនុវត្ត (មាត្រា360)

・ឯកសារចម្លងដែលមានសេចក្តីបញ្ជាក់នៃសៀវភៅចុះបញ្ជី (មាត្រា 417 កថាខណ្ឌទី3)

※ ទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុមិនទាន់ចុះបញ្ជី ត្រូវភ្ជាប់លិខិតដែលបញ្ជាក់ថា ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តមានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះ

(ឧទាហរណ៍របស់ប្រទេសជប៉ុន : ការថតចម្លងសៀវភៅពន្ធដែលត្រូវបានបង់ចំពោះអចលនវត្ថុដែលធ្វើឡើងដោយភូមិស្រុកក្រុង ជាអាទិ៍

・លិខិតប្រគល់សិទ្ធិ

សំណួរទី 1 តើពាក្យសុំឲ្យអនុវត្តដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុ ចាំបាច់ត្រូវការឯកសារអ្វីខ្លះ ?

<u>លិខិតអនុវត្ត</u>

លិខិតអនុវត្ត គឺជាលិខិតសាធារណៈដែលបញ្ជាក់អំពីអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិទាមទារដែលត្រូវបានអនុវត្ត និង ទំហំនៃសិទ្ធិនោះ ផ្អែកតាមលិខិតអនុវត្ត (មាត្រា 350)។

※ មូលហេតុនៃអត្ថិភាពរបស់លិខិតអនុវត្ត

ដោយសារតែការអនុវត្តដោយបង្ខំ ជាមធ្យោបាយដែលរដ្ឋអនុវត្តអំណាចសាធារណៈ ហើយកម្រិតនូវសិទ្ធិចាត់ចែងចំពោះទ្រព្យសម្បត្តិរបស់កូនបំណុល ដូចនេះត្រូវធ្វើឡើងយ៉ាងសំខាន់ ប៉ុន្តែ នៅពេលចាប់ផ្តើមការអនុវត្តដោយបង្ខំ ពេលដែលស្ថាប័នអនុវត្តត្រូវធ្វើការត្រួតពិនិត្យអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិទាមទារម្តងមួយម្តងមួយ នោះនាំឲ្យ.........ចំពោះម្ចាស់បំណុលដែលបានទទួលសាលក្រមផ្តល់តាវកាលិក ហើយធ្វើឲ្យពន្យាតនូវការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចចំពោះម្ចាស់បំណុល។ ហេតុនេះ បើសិនជាមានសេចក្តីសម្រេចអំពីការផ្តល់តាវកាលិកដែលបានចូលជាស្ថាពរ ឬ ឯកសារសាធារណៈជាក់លាក់ដែលស្រដៀងនឹងសេចក្តីសម្រេចនោះ ជាដំបូង តុលាការអនុវត្តមិនធ្វើការត្រួតពិនិត្យនូវអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិទាមទារទេ គឺត្រូវបន្តនីតិវិធីអនុវត្តដោយបង្ខំ ដែលផ្តល់នូវភាពយុត្តិធម៌ដល់គូភាគី។

សំណួរទី 1 តើពាក្យសុំឲ្យអនុវត្តដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុ ចាំបាច់ត្រូវការឯកសារអ្វីខ្លះ ?

※ ចំណុចដែលត្រូវប្រុងប្រយ័ត្នទាក់ទងនឹង "សាលក្រម・ដីកាសម្រេចឲ្យផ្តល់តាវកាលិក" "លិខិតយថាភូតដែលមានភ្ជាប់ពាក្យពេចន៍ឲ្យផ្តល់តាវកាលិក ・កំណត់ហេតុស្តីពីការសះជា"

លិខិតអនុវត្ត ត្រូវតែជាលិខិតដែលបង្ហាញនូវការកំណត់ច្បាស់លាស់អំពីសិទ្ធិទាមទារឲ្យផ្តល់តាវកាលិក ហើយបង្ហាញអំពីការបង្គាប់ឲ្យផ្តល់តាវកាលិក ឬ ការសន្យា។ ការបង្ហាញថា "សូមបង់ប្រាក់ចំនួន......រៀលមក(បង់ប្រាក់ចំនួន.....រៀល)" គឺគ្រប់គ្រាន់។ ផ្ទុយទៅវិញ ការបង្ហាញថា "បញ្ជាក់ថាមានករណីយកិច្ចបង់ប្រាក់ចំនួន......រៀល" គឺជា "សាលក្រមបញ្ជាក់(ពាក្យពេចន៍អំពីការបញ្ជាក់)" ហើយបង្ហាញនូវការកំណត់ច្បាស់លាស់អំពីសិទ្ធិទាមទារឲ្យផ្តល់តាវកាលិក ហើយត្រូវបានវិនិច្ឆ័យថាមិនមែនជាលិខិតអនុវត្ត ដោយសារតែមិនបង្ហាញអំពីការបង្គាប់ឲ្យផ្តល់តាវកាលិក ឬ ការសន្យា ហេតុនេះ ក្នុងនាមជាមេធាវីចាំបាច់ត្រូវតែប្រុងប្រយ័ត្ននូវពាក្យពេចន៍នៅពេលធ្វើបណ្តឹង ឬ នៅពេលធ្វើលិខិតយថាភូត ជាអាទិ៍ ។

សំណួរទី 1 តើពាក្យសុំឲ្យអនុវត្តដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុ ចាំបាច់ត្រូវការឯកសារអ្វីខ្លះ ?

រូបមន្តអនុវត្ត

រូបមន្តអនុវត្ត គឺជាពាក្យដែលបញ្ជាក់ដោយក្រឡាបញ្ជី ឬ សារការីអំពីអត្ថិភាពដែលមានសុពលភាពរបស់លិខិតអនុវត្ត លក្ខណៈសម្បត្តិរបស់ភាគី ភាពពេញលក្ខណៈនៃលក្ខខណ្ឌទាក់ទងនឹងសិទ្ធិលើបំណុលដែលភ្ជាប់លក្ខខណ្ឌ ជាអាទិ៍ (មាត្រា 354)។

※ មូលហេតុនៃអត្ថិភាពរបស់រូបមន្តអនុវត្ត

ទោះបីជាលិខិតអនុវត្តមានអត្ថិភាពក៏ដោយ នៅពេលភ្ជាប់ជាមួយនឹងរូបមន្តអនុវត្ត លិខិតអនុវត្តនឹងបាត់បង់អានុភាព ឬ បាត់បង់អានុភាពអនុវត្ត ជាអាទិ៍ ហេតុនេះ មានករណីដែលមានភាពចាំបាច់ក្នុងការបញ្ជាក់ថាតើមានព័ត៌មានបែបនោះ ឬ ក៏អត់។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ដោយសារតែលិខិតអនុវត្តទាក់ទងនឹងការមកដល់នៃអង្គហេតុជាក់លាក់ ហេតុនេះ ក្នុងករណីដែលមានភាពចាំបាច់ក្នុងការសម្រេចសេចក្តីថាតើអង្គហេតុនោះបានមកដល់ហើយឬនៅ ហើយដោយសារតែរវាងការភ្ជាប់នូវរូបមន្តអនុវត្តចាប់ពីពេលធ្វើលិខិតអនុវត្តគូភាគីមានការផ្លាស់ប្តូរ ហេតុនេះ ក៏មានករណីដែលចាំបាច់ធ្វើការសម្រេចសេចក្តីថាតើលិខិតអនុវត្តមានអានុភាពអនុវត្តរវាងម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុលឬក៏អត់។ ករណីបែបនេះ ដើម្បីឲ្យស្ថាប័នអនុវត្តអាចដំណើរការនីតិវិធីអនុវត្តបានឆាប់រហ័សដោយមិនចាំបាច់ធ្វើការត្រួតពិនិត្យម្តងមួយៗ នីតិវិធីដែលមានភ្ជាប់រូបមន្តត្រូវបានបង្កើតឡើង។

សំណួរទី 2

ប្រសិនបើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ ទ មិនទាន់បានចុះបញ្ជី តើយើងអាចធ្វើបានតាមវិធីណាខ្លះ ?

- ផ្អែកតាមប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ២១៤ ប្រក.ដនស ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីទាក់ទងនឹងការចាត់ចែងរក្សាការពារ និងការរឹបអូសចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី ចុះថ្ងៃទី 21 ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ 2014 ប្រសិនបើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ ទ មិនទាន់បានចុះបញ្ជី
- នៅពេលដាក់ពាក្យសុំលក់ដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុ យើងត្រូវភ្ជាប់ឯកសារមួយចំនួនដូចខាងក្រោម ៖
- ទី១ ឯកសារចម្លងយថាភូតនៃលិខិតអនុវត្ត
- ទី២ រូបមន្តអនុវត្ត
- ទី៣ លិខិតបញ្ជាក់អំពីការបញ្ជូន
- ទី៤ ឯកសារដែលបញ្ជាក់ថាដីនោះជាកម្មសិទ្ធិរបស់កូនបំណុលនៃការអនុវត្ត

សំណួរទី 2

ប្រសិនបើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ ទ មិនទាន់បានចុះបញ្ជី តើយើងអាចធ្វើបានតាមវិធីណាខ្លះ ?

តុលាការ នៅពេលទទួលបានឯកសារទាំងនេះ នឹងធ្វើចំណាត់ការ ដូចខាងក្រោម ៖

- ទី1 ធ្វើលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូសអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជីទៅ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី-ខេត្តនៃទីតាំងអចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅ ដោយភ្ជាប់ជាមួយនឹងឯកសារពាក់ព័ន្ធ ដូចជា ដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមការលក់ដោយបង្ខំ ជាអាទិ៍។
- ទី2 នៅពេលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត បានទទួលលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ឲ្យចុះបញ្ជី រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត ត្រូវផ្ញើឯកសារច្បាប់ដើមនៃលិខិតនោះ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធ ទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុក-ខណ្ឌ-ក្រុងដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ ដើម្បីអនុវត្តនីតិវិធីចុះបញ្ជីក្បាលដីលើកដំបូង។

សំណួរទី 2

ប្រសិនបើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ ទ មិនទាន់បានចុះបញ្ជី តើយើងអាចធ្វើបានតាមវិធីណាខ្លះ ?

- ទី3 នៅពេលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ស្រុក-ខណ្ឌ-ក្រុង ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ បានបំពេញនីតិវិធីចុះបញ្ជីក្បាលដីលើកដំបូងរួចហើយ ត្រូវផ្ញើឯកសារច្បាប់ដើមនៃលិខិតនោះ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ ដើម្បីឲ្យរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត សរសេរនៅក្នុងខ្ទង់ត្រង់ "បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ" អំពីការចុះបញ្ជីរឹបអូស។
- ទី4 ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត មានកាតព្វកិច្ចបង់ជាមុននូវការចំណាយក្នុងការចុះបញ្ជីក្បាលដីលើកដំបូង (តម្លៃនៃការចុះបញ្ជីត្រូវអនុលោមតាមប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីការផ្តល់សេវាសាធារណៈរបស់រដ្ឋបាលសុរិយោដី)។

សំណួរទី 2

ប្រសិនបើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ ទ មិនទាន់បានចុះបញ្ជី តើយើងអាចធ្វើបាន តាមវិធីណាខ្លះ ?

- ទី5 រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត អាចមិនចុះបន្ទុកតាមការកំណត់របស់តុលាការ ប្រសិនបើ៖

¥ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត រកឃើញថាកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត មិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការរឹបអូស

¥ តុលាការ ឬ ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តមិនបានបង់សោហ៊ុយ សម្រាប់ដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីក្បាលដីលើកដំបូង

ប្រសិនបើ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត សម្រេចមិនចុះបន្ទុក រដ្ឋបាល សុរិយោដី ត្រូវធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដោយបញ្ជាក់អំពីមូលហេតុ និងភ្ជាប់ជាមួយឯកសារគាំទ្រ ផ្ញើទៅតុលាការ ដើម្បីឲ្យជ្រាបជាព័ត៌មាន។

សំណួរទី 3 នៅក្នុងការលក់ដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុ តើអ្នកណាអាចទាមទារចែកចំណែកបាន?

ផ្អែកតាមមាត្រា 426 នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី បុគ្គលដែលអាចទាមទារចែកចំណែកមាន 3 ប្រភេទដូចខាងក្រោម៖

① ម្ចាស់បំណុលដែលមានឯកសារចម្លងយថាភូតនៃលិខិតអនុវត្តដែលអាចអនុវត្តផ្អែកតាមមាត្រា 354 (លើកលែងបុគ្គលដែលបន្តអត្ថិភាពនូវសិទ្ធិប្រាតិភោគក្រោយការលក់)

※ មូលហេតុដែលបុគ្គលដែលបន្តអត្ថិភាពនូវសិទ្ធិប្រាតិភោគមិនអាចទាមទារចែកចំណែក ៖

- បុគ្គលដែលបន្តអត្ថិភាពនូវសិទ្ធិប្រាតិភោគ អាចអនុវត្តសិទ្ធិប្រាតិភោគដោយខ្លួនឯងបាន។
- ការទទួលចំណែកត្រួតគ្នាពីប្រាក់ថ្លៃលក់អចលនវត្ថុដែលត្រូវបានទូទាត់នូវតម្លៃសិទ្ធិប្រាតិភោគរបស់ខ្លួន ជាការមិនសមរម្យ។

សំណួរទី 3 នៅក្នុងការលក់ដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុ តើអ្នកណាអាចទាមទារចែកចំណែកបាន？

② បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិរឹបអូសជាបណ្ដោះអាសន្នក្រោយការចុះបញ្ជីរឹបអូស

※ ចំពោះការទទួលស្គាល់ការទាមទារចំណែកចំពោះតែម្ចាស់បំណុលដែលមានលិខិតកាតព្វកិច្ច បើមើលពីការចំណាយពេលវេលាដាក់លាក់រហូតដល់ពេលធ្វើលទ្ធកម្មនូវលិខិតកាតព្វកិច្ច គឺមានភាពតឹងរ៉ឹងហួសហេតុចំពោះម្ចាស់បំណុល ហេតុនេះ គេបានទទួលស្គាល់នូវលក្ខណៈសម្បត្តិនៃការទាមទារឲ្យចែកចំណែកចំពោះបុគ្គលដែលមានសិទ្ធិរឹបអូសជាបណ្ដោះអាសន្នផងដែរ។

③ បុគ្គលដែលបានបញ្ជាក់ថាមានឯកសិទ្ធិទូទៅតាមរយៈលិខិត

※ ឯកសិទ្ធិទូទៅ(ក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា 783): សោហ៊ុយចំណាយសម្រាប់ប្រយោជន៍រួម សិទ្ធិលើបំណុលរបស់កម្មករនយោជិត សោហ៊ុយសម្រាប់បុណ្យសព ការផ្ដល់នូវវត្ថុសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ប្រចាំថ្ងៃ

សំណួរទី 4 តើម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ដែលមានលិខិតអនុវត្តចំពោះកូនបំណុល ត្រូវទាមទារចែកចំណែក ឬ សុំដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមត្រួតគ្នា?
តើករណីណាខ្លះដែលត្រូវដាក់ពាក្យសុំដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមត្រួតគ្នា?

<u>ដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមត្រួតគ្នាគឺជា</u>

ដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមដែលតុលាការអនុវត្តធ្វើឡើងត្រួតគ្នា ក្នុងករណីដែលពាក្យសុំលក់ដោយបង្ខំត្រូវបានដាក់ ទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុដែលត្រូវបានដាក់នៅក្នុងដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមលក់ដោយបង្ខំ (មាត្រា 424)។

<u>ផលប្រយោជន៍ដែលធ្វើការដាក់ពាក្យសុំដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមត្រួតគ្នា</u>

ដោយសារតែនីតិវិធីលក់ដោយបង្ខំចំពោះដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមត្រួតគ្នា បន្តទៅមុខតាមរយៈរឿងក្ដីដែលទាក់ទងនឹងដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមមុន ហេតុនេះ បើមើលតែមួយភ្លែតមិនមានផលប្រយោជន៍ទេ ប៉ុន្តែ ផលប្រយោជន៍គឺក្នុងករណីដែលពាក្យសុំអំពីរឿងក្ដីមុនត្រូវបានដក ឬ នីតិវិធីត្រូវបានដក ជាអាទិ៍ នីតិវិធីត្រូវបានបន្តអនុវត្តជាធម្មតាផ្អែកតាមរឿងក្ដីក្រោយ (មាត្រា 424 កថាខណ្ឌទី 2) ម្យ៉ាងវិញទៀត ទោះបីជានីតិវិធីនៃរឿងក្ដីមុនត្រូវបានផ្អាកក៏ដោយ ក៏អាចទាមទារនូវសាលដីកាដែលមានខ្លឹមសារបន្តនីតិវិធីផ្អែកតាមរឿងក្ដីក្រោយបានដែរ(មាត្រា 424 កថាខណ្ឌទី 4)។

សំណួរទី 4 តើម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ដែលមានលិខិតអនុវត្តចំពោះកូនបំណុល ត្រូវទាមទារចែកចំណែក ឬ សុំដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមត្រួតគ្នា?

តើករណីណាខ្លះដែលត្រូវដាក់ពាក្យសុំដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមត្រួតគ្នា?

បើនិយាយឲ្យលម្អិតទៅ ក្នុងករណីដែលម្ចាស់បំណុលនៃរឿងក្ដីមុន និង កូនបំណុលបានព្រមព្រៀងក្នុងការលក់ដោយស្ម័គ្រចិត្ត និង ក្នុងករណីដែលបានព្រមព្រៀងភ្លាមៗក្នុងការបង់ផ្អែកតាមការបង្កើតសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែក ការដែលបានទាមទារឲ្យចែកចំណែកតែម្យ៉ាងមិនអាចទាក់ទងនឹងពត៌មានទាំងនោះទេ (អាចប៉ះពាល់ដល់ការបាត់បង់ផលប្រយោជន៍) ហេតុនេះ បើសិនជាមានការព្រួយបារម្មណ៍ថានឹងមានពត៌មានបែបនោះកើតឡើង ត្រូវធ្វើការដាក់ពាក្យសុំដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមត្រួតគ្នា។

ម្យ៉ាងវិញទៀត ការទាមទារឲ្យចែកចំណែកមិនមានអានុភាពផ្អាកអាជ្ញាយុកាលនាំឲ្យរំលត់សិទ្ធិលើបំណុលទេ ហេតុនេះ ចាំបាច់ត្រូវដាក់ពាក្យសុំដីកាសម្រេចចាប់ផ្ដើមត្រួតគ្នា មិនមែនទាមទារឲ្យចែកចំណែកទេ។

សំណួរទី 5 នៅប្រទេសកម្ពុជា តើការស្រាវជ្រាវវត្ថុមុនការលក់អំពីការអនុវត្ត អចលនវត្ថុ ធ្វើឡើងអំពីអ្វី និង ធ្វើឡើងក្នុងគោលបំណងអ្វី ?

នៅប្រទេសជប៉ុន ឯកសារទាំង 3 ខាងក្រោមនេះត្រូវបានដាក់បង្ហាញជាសាធារណៈនៅលើប្រព័ន្ធ អ៊ីនធើណេត < URL : http://bit.sikkou.jp/app/top/pt001/h01/ >។

① របាយការណ៍នៃការស្រាវជ្រាវអំពីស្ថានភាពបច្ចុប្បន្ន

- តុលាការអនុវត្តចេញផ្សាយអំពីទម្រង់នៃអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ និង ដីកាបង្គាប់ឲ្យស្រាវជ្រាវស្ថានភាពបច្ចុប្បន្នចំពោះអាជ្ញាសាលាដើម្បីក្តាប់នូវស្ថានភាពបច្ចុប្បន្នផ្សេងៗដែលទាក់ទងនឹងការកាន់កាប់ ។
- គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវអំពីស្ថានភាពបច្ចុប្បន្ន គឺជាការផ្តល់ឯកសារវិនិច្ឆ័យដើម្បីកំណត់អំពីលក្ខខណ្ឌលក់ ឬ ការបង្កើតឯកសារលំអិតអំពីវត្ថុ ជាអាទិ៍ ទៅកាន់តុលាការអនុវត្ត។ម្យ៉ាងវិញទៀត គឺដើម្បីផ្តល់ពត៌មានដល់បុគ្គលដែលមានបំណងទិញអចលនវត្ថុ។

សំណួរទី 5 នៅប្រទេសកម្ពុជា តើការស្រាវជ្រាវវត្ថុមុនការលក់អំពីការអនុវត្ត អចលនវត្ថុ ធ្វើឡើងអំពីអ្វី និង ធ្វើឡើងក្នុងគោលបំណងអ្វី?

② ឯកសារវាយតម្លៃ

- ជាទូទៅ អ្នកវាយតម្លៃ គឺជាអ្នកជំនាញក្នុងការវាយតម្លៃអចលនវត្ថុ។
- អ្នកវាយតម្លៃ ធ្វើការស្រាវជ្រាវអត្ថិភាពនៃអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ទំនាក់ទំនងឋានៈ មាន ឬ គ្មានអ្នកកាន់កាប់ ទំនាក់ទំនងសិទ្ធិ ជាអាទិ៍។
- ចំពោះឯកសារវាយតម្លៃ ត្រូវសរសេរអំពីគំនិតយោបល់ទាក់ទងនឹងតម្លៃនៃអចលនទ្រព្យ។

③ ការធ្វើឯកសារលំអិតអំពីវត្ថុ

- អាជ្ញាសាលាធ្វើឯកសារ ដោយផ្អែកតាមរបាយការណ៍នៃការស្រាវជ្រាវអំពីស្ថានភាពបច្ចុប្បន្ន និង ឯកសារអំពីឯកសារវាយតម្លៃ ជាអាទិ៍។
- សរសេរអំពីស្ថានភាពបច្ចុប្បន្ននៃអចលនវត្ថុ ឬ សិទ្ធដែលត្រូវបានបាត់បង់អានុភាពដោយការលក់ ជាអាទិ៍។

សំណួរទី 6 អចលនវត្ថុដែលបានរឹបអូសមានដាប់ហ៊ីប៉ូតែក (មានចុះបញ្ជី) របស់ម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ហើយតុលាការបានសម្រេចថា បើពិចារណាលើសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកនោះ និងក្រោយពីសងសោហ៊ុយសម្រាប់នីតិវិធីហើយ តម្លៃលក់អប្បបរមានៃអចលនវត្ថុនោះ មិនមានលទ្ធភាពនៅសល់ទេ ក្នុងករណីនេះ តើម្ចាស់បំណុលគួរធ្វើបែបណា?

គ្មានសំណល់ សំដៅទៅលើនៅពេលដែលសងសោហ៊ុយនីតិវិធីតាមរយៈតម្លៃលក់អប្បបរមាហើយ គ្មានលទ្ធភាពថានឹងសល់សំណល់។

គោលការណ៍ស្តីពីការហាមឃាត់ការអនុវត្តដែលគ្មានផលប្រយោជន៍៖ ចំពោះការលក់អចលនវត្ថុដោយបង្ខំ គឺជានីតិវិធីដែលរដ្ឋលក់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុដោយបង្ខំ ដោយមិនខ្វល់អំពីឆន្ទៈរបស់កូនបំណុល ដើម្បីបង្កើតភាពពេញចិត្តអំពីសិទ្ធិលើបំណុលជាប្រាក់របស់ម្ចាស់បំណុលនៃការរឹបអូស ហេតុនេះ ក្នុងករណីដែលម្ចាស់បំណុលនៃការរឹបអូសមិនអាចទទួលបានចំណែកទាំងស្រុងពីប្រាក់ថ្លៃលក់ទេ នោះមិនអាចប្រមូលសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិលើបំណុលនៃការរឹបអូសបានទេ ដូចនេះ ការអនុវត្តនូវការលក់ជាការដែលគ្មានផលប្រយោជន៍ហើយមិនអាចអនុគ្រោះបាន។

សំណួរទី 6 (1) ក្នុងករណីដែលសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកមិនទាន់ចុះបញ្ជីវិញ តើយ៉ាងណាដែរ?

ម្ចាស់សិទ្ធិរឹបអូស និង ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែបង្កើតនូវទំនាក់ទំនងតតាំង(ក្រមរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា 134)

ករណីម្ចាស់សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកមិនទាន់ចុះបញ្ជីសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែក នោះមិនអាចតតាំងចំពោះម្ចាស់សិទ្ធិលើបំណុលនៃការរឹបអូសទេ ហេតុនេះ សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកនឹងរលត់តាមការលក់ (ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្ត មាត្រា431)

ដូចនេះ ក្នុងករណីនេះ ម្ចាស់សិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកធ្វើមិនដឹង គឺគ្រប់គ្រាន់ហើយ។

សំណួរទី 6 (2) ករណីដែលប្រាតិភោគផ្អែកលើច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ 2001 (Gage, ច្បាប់ដដែល 219, មានការចុះបញ្ជី)ត្រូវបានបង្កើត តើយ៉ាងណាដែរ ?

ការធានាដែលត្រូវបានចុះបញ្ជីផ្អែកតាមច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា 55 (ប្រកាសឲ្យប្រើនៅឆ្នាំ 2011) ត្រូវបានសន្មតថាជាសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែក។

ហេតុនេះ ដូចគ្នានឹងករណីដែលសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកដែលសរសេរខាងលើដូចគ្នា ហើយនឹងក្លាយជាការទូទាត់តម្លៃនៃការធានា នៅពេលចេញដីកាសម្រេចអំពីតម្លៃលក់អតិបរមា។

សំណួរទី 6 (3) ក្នុងករណីដែលប្រាតិភោគផ្អែកតាមអង្គហេតុ (Gage គ្មានលិខិតយថាភូត គ្មានការចុះបញ្ជី) ត្រូវបានបង្កើត តើយ៉ាងណាដែរ?

ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា 55 ជាប្បញ្ញត្តិដែលទាក់ទងនឹងលក្ខណៈ (gage)ដែលបានបង្កើតផ្អែកតាមច្បាប់ភូមិបាល ហើយចំពោះgageផ្អែកតាមអង្គហេតុដែលមិនបានចុះបញ្ជី មិនមែនជាសិទ្ធិហ៊ីប៉ូតែកទេ។

ដូចនេះ ការធានាផ្អែកតាមអង្គហេតុ មិនចាំបាច់អើពើផ្អែកតាមនីតិវិធីនៃការអនុវត្ត។

សំណួរទី 7 នៅក្នុងការលក់ដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុ ក្នុងករណីដែលកម្មវត្ថុដែលនឹងលក់មិនបានលក់ទេ តើត្រូវធ្វើយ៉ាងណា ?

- នៅពេលធ្វើការលក់ដោយស្រោមសំបុត្រក្នុងអំឡុងពេលណាមួយហើយមិនអាចលក់បាន ជាទូទៅ គេគិតលំដាប់មុនគេ។
- តុលាការអនុវត្តបង្កើតបញ្ជីអនុវត្តការលក់ជាទម្រង់តាមតុលាការនីមួយៗ ហើយកំណត់អំពីសេចក្តីសង្ខេបអំពីការចាត់ចែងកែតម្រូវនូវតម្លៃមូលដ្ឋាននៃការលក់ ហើយផ្អែកតាមមូលដ្ឋាននេះតម្លៃមូលដ្ឋាននៃការលក់ត្រូវបានផ្លាស់ប្តូរ។

※ករណីដែលលក់ដោយបង្ខំ ហើយមិនអាចលក់ដាច់នៅលើកទី 1 ការបញ្ចុះតម្លៃ 30% ឬ 40% នូវតម្លៃមូលដ្ឋាននៃការលក់ ជាអាទិ៍ ត្រូវបានយកមកអនុវត្ត។

- ករណីមិនអាចលក់ដាច់ជាលើកទី៣ អាចផ្អាកនីតិវិធីលក់ដោយបង្ខំបាន។ ក្នុងករណីនេះ ត្រូវជូនដំណឹងអំពីខ្លឹមសារនោះ ទៅកាន់ម្ចាស់សិទ្ធិលើបំណុលនៃការរឹបអូស។ នៅពេលដែលបានដាក់ពាក្យសុំអំពីខ្លឹមសារដែលត្រូវអនុវត្តលក់ដោយយកមូលហេតុថាមានបុគ្គលដែលនឹងដាក់ពាក្យសុំទិញក្នុងអំឡុងពេល 3 ខែ ចាប់ពីថ្ងៃដែលម្ចាស់សិទ្ធិលើបំណុលនៃការរឹបអូសបានទទួលដំណឹង ត្រូវតែលក់(ទោះបីជាម្ចាស់បំណុលនៃការរឹបអូសក្លាយជាជនដែលមានបំណងទិញក៏មិនអីដែរ)។ នៅពេលដែលមិនមានពាក្យសុំទេ អាចលុបចោលនីតិវិធីលក់ដោយបង្ខំបាន។

សំណួរទី 8 ករណីដែលអ្នកទិញក្នុងការលក់ដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុបានបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញ ហើយ ស្រាប់តែមានលេចឡើងនូវតតិយជន Z ដែលអះអាងថាខ្លួនបានទទួលអនុប្បទានលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ តើទំនាក់ទំនងសិទ្ធិតាមច្បាប់សារធាតុ (អ្នកដែលនឹងក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករ) នឹងទៅជាយ៉ាងណា?

① ករណីដែលអចលនវត្ថុដែលនឹងក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃការអនុវត្តបានចុះបញ្ជីរួចរាល់

នៅពេលដែលអ្នកទិញបានបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ អ្នកទិញត្រូវធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ (ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា 477 កថាខណ្ឌទី 4) ហើយក្រឡាបញ្ជីនឹងផ្ទុកផ្ដាក់ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនោះឲ្យទៅ "ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច" (ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា 448 កថាខណ្ឌទី 1 ចំណុច ក)។

K ការចុះបញ្ជីរឹបអូស

ការបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញ ・ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ការចុះបញ្ជី(S→អ្នកទិញ)

កិច្ចសន្យាទិញលក់ (S→Z)

Z ដែលបានទទួលអនុប្បទានពីម្ចាស់បំណុល・កម្មសិទ្ធិករនូវអចលនវត្ថុដែលត្រូវរឹបអូសក្រោយការចុះបញ្ជីរឹបអូស មិនអាចតតាំងអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនោះចំពោះម្ចាស់សិទ្ធិលើបំណុលនៃការរឹបអូសទេ (ក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា 134 កថាខណ្ឌទី 1) ដូចនេះ Z ក៏មិនអាចតតាំងចំពោះអ្នកទិញទេ។ អ្នកទិញត្រូវធ្វើលទ្ធកម្មជាស្ថាពរនូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។

សំណួរទី 8 ករណីដែលអ្នកទិញក្នុងការលក់ដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុបានបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញ ហើយ ស្រាប់តែមានលេចឡើងនូវតតិយជន Z ដែលអះអាងថាខ្លួនបានទទួលអនុប្បទានលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ តើទំនាក់ទំនងសិទ្ធិតាមច្បាប់សារធាតុ (អ្នកដែលនឹងក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករ) នឹងទៅជាយ៉ាងណា?

① ករណីអចលនវត្ថុដែលនឹងក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃការអនុវត្តបានចុះបញ្ជីរួចរាល់

កិច្ចសន្យាលក់ទិញ (S→Z)

K ការចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូស

Z ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ការស្នើសុំ

ការបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញ · ការចុះបញ្ជីអំពីកម្មសិទ្ធិ (S→អ្នកទិញ)

ទោះបីកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុបានបំពេញមុនការចុះបញ្ជីអំពីការរឹបអូសក៏ដោយ បើសិនជាការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមិនទាន់ចប់ទេ មិនអាចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទេ (ក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា 135)។ បើសិនជាបានចុះបញ្ជីរឹបអូសក្នុងស្ថានភាពបែបនេះ ទោះបីជាក្រោយមក បានដាក់ពាក្យសុំអំពីការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិក៏ដោយ ក៏មិនអាចតតាំងអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិចំពោះម្ចាស់សិទ្ធិលើបំណុលនៃការរឹបអូសទេ (ក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា 134 កថាខណ្ឌទី 1) ហើយមិនអាចតតាំងចំពោះអ្នកទិញទេ។ អ្នកទិញត្រូវធ្វើលទ្ធកម្មជាស្ថាពរនូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។

សំណួរទី 8 ករណីដែលអ្នកទិញក្នុងការលក់ដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុបានបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញ ហើយ ស្រាប់តែមានលេចឡើងនូវតតិយជន Z ដែលអះអាងថាខ្លួនបានទទួលអនុប្បទានលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ តើទំនាក់ទំនងសិទ្ធិតាមច្បាប់សារធាតុ (អ្នកដែលនឹងក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករ) នឹងទៅជាយ៉ាងណា?

② ករណីដែលដីជាកម្មវត្ថុនៃការអនុវត្តមិនទាន់ធ្វើការចុះបញ្ជី ប៉ុន្តែបានធ្វើការចុះបញ្ជីផ្អែកតាមប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីដីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

ក្នុងករណីនៃការលក់ដោយបង្ខំនូវដីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី យោងតាមក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា 417 កថាខណ្ឌទី 3 ចំណុច ក ភ្ជាប់នូវ "ឯកសារដែលបញ្ជាក់ថាអចលនវត្ថុជាកម្មសិទ្ធិរបស់កូនបំណុលនៃការអនុវត្ត" ។ ចំពោះ "ឯកសារដែលបញ្ជាក់ថាអចលនវត្ថុជាកម្មសិទ្ធិរបស់កូនបំណុលនៃការអនុវត្ត" អាចជាឯកសារសាធារណៈក៏បានឯកសារឯកជនក៏បាន ប៉ុន្តែ ចំណុចស្តីពីកម្មសិទ្ធិរបស់កូនបំណុលនៃការអនុវត្តត្រូវតែជាឯកសារដែលត្រូវបញ្ជាក់ ពោលគឺជាឯកសារដែលបញ្ជាក់អំពីការបង់ពន្ធទាក់ទងនឹងដី ឬ អាគារ ឬ ឯកសារដែលទាក់ទងនឹងការអនុញ្ញាតដែលចេញដោយស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច ជាអាទិ៍។

នៅក្នុងនីតិវិធីខាងលើ នៅពេលដែលនីតិវិធីលក់ដោយបង្ខំចំពោះដីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី (និងអាគារដែលមាននៅលើដី ជាអាទិ៍) ការចុះបញ្ជីរឹបអូសនឹងត្រូវបានផ្ទុកផ្ដាក់ពីក្រឡាបញ្ជីទៅកាន់ "ស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ច" (ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា 420 កថាខណ្ឌទី 1)។ នៅពេលដែលការលក់ដោយបង្ខំចំពោះដីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីត្រូវបានចាប់ផ្ដើម ផ្អែកតាមការបានចុះបញ្ជីអំពីសញ្ញាណនៃដី និង ការបានចុះបញ្ជីរក្សាទុកនូវកម្មសិទ្ធិ ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចនឹងធ្វើការចុះបញ្ជីរឹបអូស (ប្រកាសរួមអន្តរក្រសួងដដែល មាត្រា7) ហើយត្រូវផ្ញើឯកសារចម្លងដែលមានសេចក្ដីបញ្ជាក់នៃសៀវភៅចុះបញ្ជីនោះទៅក្រឡាបញ្ជី (ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា 420 កថាខណ្ឌទី 2)។ នៅពេលដែលប្រាក់ថ្លៃលក់អចលនវត្ថុដែលធ្លាក់ចុះត្រូវបានបង់រួចហើយ ផ្អែកតាមក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា448 កថាខណ្ឌទី 1 ចំណុច ក ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រូវបានផ្ទុកផ្ដាក់ពីក្រឡាបញ្ជីទៅកាន់ស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ច។

សំណួរទី ៨ ករណីដែលអ្នកទិញក្នុងការលក់ដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុបានបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញ ហើយ ស្រាប់តែមានលេចឡើងនូវតតិយជន Z ដែលអះអាងថាខ្លួនបានទទួលអនុប្បទានលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ តើទំនាក់ទំនងសិទ្ធិតាមច្បាប់សារធាតុ (អ្នកដែលនឹងក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករ) នឹងទៅជាយ៉ាងណា?

② ករណីដែលដីជាកម្មវត្ថុនៃការអនុវត្តមិនទាន់ចុះបញ្ជី ប៉ុន្តែបានធ្វើការចុះបញ្ជីផ្អែកតាមប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីដីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

K ការរឹបអូស→ ការចុះបញ្ជី
តាមប្រកាសអន្តរក្រសួង

ការបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ ・ ការចុះបញ្ជី
ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ(S→អ្នកទិញ)

កិច្ចសន្យាលក់ទិញ
(S→Z)

ក្រោយពេលការចុះបញ្ជីអំពីសញ្ញាណ និង ការចុះបញ្ជីរឹបអូសផ្អែកតាមប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីដីដែលមិនបានចុះបញ្ជីត្រូវបានធ្វើឡើង ទោះបីជាបានចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ និង បានចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិក៏ដោយ ក៏ Z មិនអាចតតាំងអំពីកម្មសិទ្ធិទៅកាន់អ្នកទិញទេ។ ដូចនេះ អ្នកទិញនឹងធ្វើលទ្ធកម្មជាស្ថាពរនូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។

សំណួរទី 8 ករណីដែលអ្នកទិញក្នុងការលក់ដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុបានបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញ ហើយ ស្រាប់តែមានលេចឡើងនូវតតិយជន Z ដែលអះអាងថាខ្លួនបានទទួលអនុប្បទានលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ តើទំនាក់ទំនងសិទ្ធិតាមច្បាប់សារធាតុ (អ្នកដែលនឹងក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករ) នឹងទៅជាយ៉ាងណា?

②ករណីដែលដីជាកម្មវត្ថុនៃការអនុវត្តមិនទាន់ចុះបញ្ជី ប៉ុន្តែបានធ្វើនីតិវិធីចុះបញ្ជីផ្អែកតាមប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីដីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

កិច្ចសន្យាលក់ទិញ (S→Z)

K ការរឹបអូស → ការចុះបញ្ជីតាមប្រកាសអន្តរក្រសួង

Z ការស្នើសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ការបង់ថ្លៃលក់ ចុះបញ្ជីអំពីលទ្ធកម្មសិទ្ធិ(S→អ្នកទិញ)

ទាក់ទងនឹងដីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី ទោះបីជាបានចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញក៏ដោយ បើសិនជាអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុមិនទាន់ចុះបញ្ជីទេ គឺមិនអាចធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិបានទេ ហើយក៏មិនអាចធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិចំពោះអចលនវត្ថុទេ (ក្រមរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា135)។

ក្រោយមកនីតិវិធីលក់ដោយបង្ខំត្រូវបានចាប់ផ្តើម ទោះបីជាបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិក្រោយការចុះបញ្ជីរឹបអូសផ្អែកតាមប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីដីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី Z មិនអាចតតាំងអំពីកម្មសិទ្ធិចំពោះអ្នកលក់បានទេ ។ ដូចនេះ អ្នកទិញនឹងធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិជាស្ថាពរ។

សំណួរទី ៨ ករណីដែលអ្នកទិញក្នុងការលក់ដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុបានបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញ ហើយ ស្រាប់តែមានលេចឡើងនូវតតិយជន Z ដែលអះអាងថាខ្លួនបានទទួលអនុប្បទានលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ តើទំនាក់ទំនងសិទ្ធិតាមច្បាប់សារធាតុ (អ្នកដែលនឹងក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករ) នឹងទៅជាយ៉ាងណា?

③ ទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុដែលនឹងក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃការអនុវត្ត ក្នុងករណីដែលបានបន្តនីតិវិធីលក់ដោយបង្ខំទាំងដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

ប្រសិនបើ នីតិវិធីលក់ដោយបង្ខំបន្តធ្វើឡើងទាំងដីមិនទាន់ចុះបញ្ជី ក្រោយពេលកម្មវត្ថុនេះត្រូវបានធ្វើអនុប្បទានទៅតតិយជន នាំឲ្យអ្នកទិញតាមផ្លូវតុលាការមិនអាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិនោះទេ ពីព្រោះបានទិញពីបុគ្គលដែលគ្មានសិទ្ធិ។ តតិយជនមុនពេលរឹបអូសអចលនវត្ថុ អាចធ្វើបណ្តឹងតវ៉ារបស់ តតិយជនដើម្បីទាមទារឲ្យតុលាការចេញសាលក្រមដែលមានខ្លឹមសារថាការអនុវត្តដោយបង្ខំចំពោះកម្មវត្ថុនៃការអនុវត្ត មិនត្រូវបានអនុញ្ញាត ជាអាទិ៍ (CCP#365)។

សំណួរទី 9 អ្នកទិញដោយការលក់ដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុបានបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញ ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែល ន មិនចេញពីអចលនវត្ថុនោះ តើគួរធ្វើយ៉ាងដូចម្តេច?

ករណីដែលកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុចុះចេញ និង ធ្វើការប្រគល់អចលនវត្ថុតាមការព្រមព្រៀងនោះមិនមានបញ្ហាអ្វីទេ ប៉ុន្តែបើសិនជាមិនធ្វើបែបនេះទេ អ្នកទិញអាចដាក់ពាក្យសុំដីកាសម្រេចឲ្យប្រគល់អចលនវត្ថុក្នុងអំឡុងពេល 6 ខែ ក្រោយពេលបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញ (ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា 450 កថាខណ្ឌទី 1 កថាខណ្ឌទី 2)។

លុះត្រាតែភាគីម្ខាងទៀត មិនមែនជា "ជនដែលត្រូវបានទទួលស្គាល់ថា កាន់កាប់អចលនវត្ថុនោះដោយផ្អែកលើសិទ្ធិដែលអាចតតាំងជាមួយនឹងអ្នកទិញ ដោយយោងទៅតាមសំណុំរឿងនៃការអនុវត្តដោយបង្ខំ ទើបដីកាសម្រេចត្រូវបានចេញ (ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា 450 កថាខណ្ឌទី 1)។ យ៉ាងណាមិញ "សំណុំរឿងនៃការអនុវត្តដោយបង្ខំ" គឺជារបាយការណ៍ស្រាវជ្រាវស្ថានភាពបច្ចុប្បន្នទាក់ទងនឹងរឿងក្តីនៃការលក់ដោយបង្ខំ ជាអាទិ៍ (ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា 434 កថាខណ្ឌទី 2)។

ក្នុងករណីដែលតតិយជន ជាអាទិ៍ អាចតតាំងចំពោះអ្នកទិញ (ឧទាហរណ៍ តតិយជនដែលកំពុងកាន់កាប់អចលនវត្ថុនោះផ្អែកតាមភតិសន្យា ចាប់តាំងពីមុនការរឹបអូសដែលមានបញ្ញត្តិក្នុងមាត្រា 598 ។) នោះមិនអាចផ្អែកតាមវិធីនៃការចេញដីកាសម្រេចឲ្យប្រគល់អចលនវត្ថុទេ។ ទាក់ទងនឹងភតិកៈដែលបានរៀបចំនូវលក្ខខណ្ឌតតាំង ត្រូវមើលថាតើត្រូវរង់ចាំដល់ការបញ្ចប់អំឡុងពេលនៃភតិសន្យាក្រោយការទិញ (ក្រមរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា612 មាត្រា 613) ឬ ត្រូវស្នើសុំឲ្យរំលាយកិច្ចសន្យា (ក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា 615) ជាអាទិ៍ ទើបធ្វើការដាស់តឿនឲ្យប្រគល់ដោយស្ម័គ្រចិត្ត ហើយបើសិនជាមិនធ្វើបែបនេះទេ អ្នកទិញអាចដាក់ពាក្យបណ្ដឹងទាមទារឲ្យប្រគល់អចលនវត្ថុទៅកាន់អ្នកកាន់កាប់ដែលជាភតិកៈ ជាអាទិ៍ បាន។

សំណួរទី 9 អ្នកទិញដោយការលក់ដោយបង្ខំចំពោះអចលនវត្ថុបានបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញ ប៉ុន្តែ ក្នុងករណីដែល S មិនចេញពីអចលនវត្ថុនោះ តើគួរធ្វើយ៉ាងដូចម្តេច?

យ៉ាងណាមិញ ទាក់ទងនឹងការអនុវត្តស្តីអំពីដីកាសម្រេចឲ្យប្រគល់អចលនវត្ថុ ត្រូវទទួលនូវការភ្ជាប់ជាមួយនឹងរូបមន្តអនុវត្ត (ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា354 កថាខណ្ឌទី1) ហើយត្រូវអនុវត្តផ្អែកតាមបញ្ញត្តិស្តីពីការអនុវត្តអំពីការឲ្យប្រគល់អចលនវត្ថុ (ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា524)។

ក្នុងករណីធ្វើការអនុវត្តដោយបង្ខំអំពីការឲ្យប្រគល់អចលនវត្ថុ ចាំបាច់ត្រូវមានម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត ឬ អ្នកតំណាងរបស់ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត(ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា524 កថាខណ្ឌទី2)។ ក្រៅពីអាចបើកសោរទ្វាអាគារ (មាត្រាដដែល កថាខណ្ឌទី3) ដើម្បីអាចបញ្ឈប់ការកាន់កាប់របស់ភាគីម្ខាងទៀត អាចបណ្តេញភាគីម្ខាងទៀត(ម្ចាស់បំណុល · អ្នកកាន់កាប់)ចេញបាន។ ចំពោះចលនវត្ថុក្រៅគោលបំណង ជាអាទិ៍ (ចលនវត្ថុដែលកូនបំណុលកាន់កាប់ ជាអាទិ៍) នឹងត្រូវប្រគល់ឲ្យទៅម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត ជាអាទិ៍ ប៉ុន្តែបើសិនជាមិនអាចធ្វើបែបនេះទេ អាជ្ញាសាលានឹងធ្វើការរក្សាទុក(មាត្រាដដែល កថាខណ្ឌទី4)។

សោហ៊ុយសម្រាប់ថែរក្សាគ្រប់គ្រង គឺជាសោហ៊ុយនៃការអនុវត្ត(មាត្រាដដែល កថាខណ្ឌទី5) ហើយបើសិនជាមិនអាចធ្វើការប្រគល់ទៅឲ្យម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តជាអាទិ៍ទេ អាចលក់ចលនវត្ថុក្រៅកម្មវត្ថុនោះបាន(មាត្រាដដែល កថាខណ្ឌទី6 មាត្រា395)។ ចំពោះប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញអាចសមស្របនឹងសោហ៊ុយសម្រាប់ថែរក្សាគ្រប់គ្រងចលនវត្ថុ។

បើសិនជាហួសអំឡុងពេល 6 ខែ ក្រោយពេលបង់ថ្លៃលក់ទិញ

សំណួរទី១០ ការរារាំងការអនុវត្ត និងវិធានការដោះស្រាយ

(1) ការរារាំងការអនុវត្តផ្អែកលើស្ថានភាពជាក់ស្តែង

① ម្ចាស់បំណុលដែលមានចំនួនច្រើននាក់បានប្រមូលផ្តុំគ្នា (20នាក់-30នាក់) ហើយប្រើប្រាស់ឧបករណ៍បំពងសម្លេងនៅទីតាំងដែលអចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅ ជាអាទិ៍ ព្រមទាំងស្រែកតវ៉ាដោយកំហឹងចំពោះការអនុវត្តដោយបង្ហំនូវសម្លេងយ៉ាងខ្លាំង។

② ប្រើប្រាស់នូវបណ្តាញគេហទំព័រ ដូចជា Facebook ជាអាទិ៍ ហើយចែកចាយនូវសម្លេងតវ៉ាដូចៗគ្នា។

③ ប្រដាប់ដោយធុងហ្គាស់ កាំបិត ដំបង ជាអាទិ៍ ហើយស្រែកគំរាមថា "សម្លាប់ទៅ!" ទៅកាន់អាជ្ញាធរជាអាទិ៍ (តុលាការអនុវត្ត ឬ អាជ្ញាសាលា)។

ទាក់ទងនឹងវិធានការក្នុងករណីដែលមានការរារាំងការអនុវត្តនូវស្ថានភាពដូចខាងលើ ជាអាទិ៍ នឹងមានការពន្យល់ដូចខាងក្រោម៖

សំណួរទី១០ ការរារាំងការអនុវត្ត និងវិធានការដោះស្រាយ

(1) ការរារាំងការអនុវត្តផ្អែកលើស្ថានភាពជាក់ស្តែង

ប្រើប្រាស់នូវការចាត់ចែងរក្សាការពារនៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា 429។

នៅពេលដែលមានអំពើដូចឧទាហរណ៍ ① និង ② ធ្វើឲ្យមានការស្ទាក់ស្ទើរក្នុងការទិញ ឬ មានការព្រួយបារម្ភណ៍ថាធ្វើឲ្យមានការបោះបង់ចោលនូវការទិញចំពោះជនដែលមានបំណងទិញនូវអចលនវត្ថុ ហេតុនេះ ត្រូវប្រើប្រាស់នូវការចាត់ចែងរក្សាការពារដែលមានចែងក្នុងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ហើយបញ្ឈប់ការរារាំងនោះ។

អំពើទី① និង ② ត្រូវនឹង “អំពើដែលធ្វើឲ្យពិបាកដល់ការលក់ ឬ ការប្រគល់អចលនវត្ថុ” (ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា429 កថាខណ្ឌទី1)។ ម្យ៉ាងវិញទៀត នៅពេលដែលដឹងថាជនដែលរារាំងគឺជាជនដែលធ្វើអំពីដូចមានក្នុង ③ ទោះបីគឺជាជនទូទៅក៏ដោយនឹងលែងមានអារម្មណ៍ទិញអចលនវត្ថុ ហេតុនេះ នៅពេលដែលមានករណីនោះកើតឡើង វាជា “អំពើដែលធ្វើឲ្យពិបាកក្នុងការលក់”។

សំណួរទី១០ ការរារាំងការអនុវត្ត និងវិធានការដោះស្រាយ

(1) ការរារាំងការអនុវត្តផ្អែកលើស្ថានភាពជាក់ស្តែង

ម្យ៉ាងវិញទៀត ចំពោះអំពើទី ① នៅពេលដែលនៅលើដីដែលជាអចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅមាននូវអំពើរារាំងខាងរាងកាយ អំពើនោះនឹងក្លាយជា "អំពើដែលធ្វើឲ្យមានការពិបាកក្នុងការប្រគល់អចលនវត្ថុ......." ចំពោះអ្នកស្នើសុំទិញទិញក្នុងតម្លៃអតិបរមា (យោងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា 439) ឬ អ្នកទិញ (យោងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា442)។

បើយកចំណុចខាងលើមកពិចារណា ចំពោះការចាត់ចែងរក្សាការពារ(ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា429) ជាការដាក់ពាក្យសុំដីកាសម្រេចហាមឃាត់អំពើដែលបន្ថយថ្លៃ និងអំពើដែលពិបាកក្នុងការលក់ផ្សេងទៀត។ ម្យ៉ាងវិញទៀត អាចដាក់ពាក្យសុំឲ្យអាជ្ញាសាលាមើលថែរក្សាគ្រប់គ្រងបាន ចំពោះ i)ម្ចាស់បំណុល ឬ ii)ភតិកៈដែលមិនបានរៀបចំលក្ខខណ្ឌតតាំង (ភតិកៈដែលមិនបាន "កាន់កាប់" តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា598 កថាខណ្ឌទី1 = "តតិយជន" ដែលមិនអាចតតាំងចំពោះម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្ត)។

ការអនុវត្តស្តីពីការចាត់ចែងរក្សាការពារនៃការថែរក្សារក្សាគ្រប់គ្រងរបស់អាជ្ញាសាលា ត្រូវបានធ្វើឡើងចំពោះការអនុវត្តដោយបង្ខំស្តីពីការឲ្យប្រគល់អចលនវត្ថុ។

សំណួរទី១០ ការរារាំងការអនុវត្ត និងវិធានការដោះស្រាយ

(1) ការរារាំងការអនុវត្តផ្អែកលើស្ថានភាពជាក់ស្តែង

＊ចំពោះដីកាសម្រេចបង្គាប់អោយអាជ្ញាសាលាថែរក្សាគ្រប់គ្រង ទោះបីជានៅមុនពេលដែលត្រូវបានបញ្ជូនទៅភាគីម្ខាងក៏ដោយក៏អាចអនុវត្តបានដែរ (ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា429 កថាខណ្ឌទី5) ។

＊អាចបើកសោរទ្វារអាគារ (មាត្រាដដែល កថាខណ្ឌទី3)។

＊ដើម្បីរារាំងនូវការកាន់កាប់របស់ភាគីម្ខាងទៀត ត្រូវបណ្តេញភាគីម្ខាងទៀត(អ្នកកាន់កាប់)ចេញ ហើយប្រគល់ចលនវត្ថុក្រៅគោលបំណង ជាអាទិ៍ (ប្រភេទនៃចលនវត្ថុដែលមិនទាក់ទងនឹងកម្មវត្ថុនៃការអនុវត្ត) ឲ្យទៅកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត ជាអាទិ៍។ នៅពេលដែលមិនអាចប្រគល់បាន អាជ្ញាសាលានឹងធ្វើការរក្សាទុក (មាត្រាដដែល កថាខណ្ឌទី4)។

＊សោហ៊ុយនៃការថែរក្សាគ្រប់គ្រងចលនវត្ថុក្រៅកម្មវត្ថុ ជាអាទិ៍ គឺជាសោហ៊ុយនៃការអនុវត្ត (មាត្រាដដែល កថាខណ្ឌទី5) ហើយប្រសិនមិនអាចប្រគល់ទៅឲ្យកូនបំណុលនៃការអនុវត្តទេ គឺមិនអាចលក់ចលនវត្ថុនោះបានទេ (ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី មាត្រាដដែល កថាខណ្ឌទី6 មាត្រា395)។

សំណួរទី 10 ការរារាំងការអនុវត្ត និង វិធានការដោះស្រាយ

(2)ការធ្វើឧបាស្រ័យ

ឧទាហរណ៍នៃការធ្វើឧបាស្រ័យច្រើនដងពីកូនបំណុល ៖

- ទី១ គ្រប់ដីកាសម្រេច ឬដីកាបង្គាប់នានារបស់តុលាការអនុវត្ត ជាអាទិ៍ ត្រូវបានកូនបំណុលនៃការអនុវត្ត ឬអ្នកតំណាងដោយអាណត្តិរបស់កូនបំណុលនៃការអនុវត្ត ប្តឹងជំទាស់ទៅតុលាការជាន់ខ្ពស់ ដោយចេតនា ឬអចេតនា ថាខ្លួនមានសិទ្ធិ ឬមិនមានសិទ្ធិ ក្នុងគោលបំណងទុច្ចរិត (អូសបន្លាយពេលវេលា)។
- ទី២ ដោយសារគ្មានទំនុកចិត្តចំពោះតុលាការអនុវត្ត ជាអាទិ៍ ហើយតុលាការជាន់ខ្ពស់ ពេលខ្លះបានសម្រេចទទួលយកថែមទៀត ដែលជាបច្ច័យលើកទឹកចិត្តឲ្យកូនបំណុល ជាអាទិ៍ ធ្វើឧបាស្រ័យច្រើនដង និងគ្រប់ប្រភេទនៃដីកាសម្រេចរបស់តុលាការអនុវត្ត។

សំណួរទី 10 ការរារាំងការអនុវត្ត និង វិធានការដោះស្រាយ (2)ការធ្វើឧបាស្រ័យ

ដំណោះស្រាយ ៖

ក្នុងនាមខ្ញុំជាអ្នកតំណាងដោយអាណត្តិរបស់ម្ចាស់បំណុលនឹងធ្វើសកម្មភាព ដូចជា ៖

- ព្យាយាមពន្យល់កូនបំណុលអំពីផលលំបាកដែលអនុវត្តសិទ្ធិខុសច្បាប់ អាចត្រូវសងសំណងបន្ថែមទៀតដល់ម្ចាស់បំណុល និងទោះបីជាប្ដឹងក៏នៅតែចាញ់
- ពន្យល់កូនបំណុលថាការប្ដឹងបែបនេះមិនចំណេញដល់គាត់
- នីតិវិធីរបស់តុលាការអនុវត្តនៅតែបន្ត ចំពោះដីកាសម្រេចដែលមិនអាចប្ដឹងជំទាស់ ហើយកូនបំណុលនៅតែប្ដឹងជំទាស់
- ធ្វើការតស៊ូមតិជាមួយសាលាឧទ្ធរណ៍ ឲ្យយល់អំពីច្បាប់ និងនៅពេលឃើញបណ្ដឹងជំទាស់ដែលប្រឆាំងនឹងដីកាសម្រេចដែលមិនអាចប្ដឹងជំទាស់បាន សូមចេញដីកាសម្រេចលើកចោលបណ្ដឹងជំទាស់ដោយមូលហេតុផ្ទុយច្បាប់ ដោយមិនចាំបាច់ធ្វើនីតិវិធីសាកសួរ ឬទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់នោះទេ។

សំណួរទី 10 ការរាំងការអនុវត្ត និង វិធានការដោះស្រាយ

(2)ការធ្វើឧបាស្រ័យ

<u>កំណត់សម្គាល់</u>

ទី1 ផ្សព្វផ្សាយច្បាប់ឲ្យទូលាយតាមគ្រប់ទម្រង់ដល់ស្រទាប់សាធារណជន

ទី2 បង្កើនប្រសិទ្ធភាពការងារ និងទំនុកចិត្តជាសាធារណៈចំពោះប្រព័ន្ធតុលាការ

ទី3 លុបបំបាត់ការអន្តរាគមន៍ពីអាជ្ញាធរនានាដែលមិនពាក់ព័ន្ធ និងធ្វើឲ្យប្រសើរឡើងនូវឯករាជ្យភាពនៃស្ថាប័នតុលាការ

ទី4 បណ្តឹងតវ៉ារបស់គតិយជន ជាអាទិ៍។

សំណួរទី11

ចំនួននៃសិទ្ធិលើបំណុលមានតម្លៃតិចតួច ហើយកូនបំណុលគ្មានទ្រព្យសម្បត្តិមានតម្លៃណាផ្សេង តើម្ចាស់បំណុលអាចរឹបអូសអចលនវត្ថុដែលជាលំនៅឋានបានដែរទេ ?

ក្នុងករណី ចំនួននៃសិទ្ធិលើបំណុលមានតម្លៃតិចតួច ប៉ុន្តែកូនបំណុលគ្មានទ្រព្យសម្បត្តិអ្វីផ្សេងក្រៅពីលំនៅឋានក៏ដោយ ក៏ម្ចាស់បំណុលអាចរឹបអូសអចលនវត្ថុដែលជាលំនៅឋានបាន ពីព្រោះទ្រព្យសម្បត្តិនេះមិនស្ថិតក្នុងវិសាលភាពនៃទ្រព្យដែលច្បាប់ហាមឃាត់ក្នុងការរឹបអូសនោះទេ។

ទ្រព្យដែលច្បាប់ហាមឃាត់មិនឲ្យរឹបអូសមានដូចជា ៖

- ទី1 ចលនវត្ថុដែលហាមឃាត់មិនឲ្យរឹបអូស (CCP#380)
- ទី2 សិទ្ធិលើបំណុលដែលហាមឃាត់មិនឲ្យរឹបអូស (CCP#382)។

សំណួរទី12

ប្រសិនបើ អ្នកខ្ចី ទ បានរៀបការ ហើយអចលនវត្ថុដែលកំពុងតែរស់នៅនោះបានចុះបញ្ជីជាទ្រព្យសម្បត្តិរួមរបស់ប្តីប្រពន្ធ តើយ៉ាងម៉េចដែរ? តើនៅតែអាចរឹបអូសបានដែរឬទេ ក្នុងករណីនេះ តើប្រពន្ធរបស់ ទ អាចតវ៉ាដូចម្តេច? ហើយករណីអ្នកខ្ចី ទ បានរៀបការ និងក្រោយពេលរៀបការ ទ បានទិញអចលនវត្ថុដែលកំពុងរស់នៅ ហើយចុះបញ្ជីជាកម្មសិទ្ធិតែម្នាក់ឯងតើយ៉ាងម៉េចដែរ?

ក្នុងករណីកម្មវត្ថុនៃការរឹបអូសជាអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជីជាទ្រព្យរួមប្តីប្រពន្ធ សូមធ្វើការបែងចែកជា ០២ (ពីរ) ករណី ៖

- ករណីទី១ ៖ បំណុលនោះជាបំណុលដោយឡែក

ការរឹបអូសអចលនវត្ថុនោះ មិនអាចធ្វើបាននោះទេ ទោះបីជារឹបអូសត្រឹមចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់ ទ ក៏ដោយ ពីព្រោះអ្នកទិញតាមផ្លូវតុលាការ មិនអាចធ្វើលទ្ធកម្មមួយផ្នែក និងក្លាយជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគជាមួយនឹងប្រពន្ធ ទ នោះទេ (CC#976-1)។ ប្រសិនបើតុលាការរឹបអូសអចលនវត្ថុនោះ តាមការទាមទាររបស់ម្ចាស់បំណុល ជាអាទិ៍ ប្រពន្ធរបស់ ទ អាចធ្វើបណ្តឹងតវ៉ារបស់តតិយជន (CCP#365)។

សំណួរទី12

ប្រសិនបើ អ្នកខ្ចី ទ បានរៀបការ ហើយអចលនវត្ថុដែលកំពុងតែរស់នៅនោះបានចុះបញ្ជីជាទ្រព្យសម្បត្តិរួមរបស់ប្តីប្រពន្ធ តើយ៉ាងម៉េចដែរ? តើនៅតែអាចរឹបអូសបានដែរឬទេ ក្នុងករណីនេះ តើប្រពន្ធរបស់ ទ អាចតវ៉ាដូចម្តេច? ហើយករណីអ្នកខ្ចី ទ បានរៀបការ និងក្រោយពេលរៀបការ ទ បានទិញអចលនវត្ថុដែលកំពុងរស់នៅ ហើយចុះបញ្ជីជាកម្មសិទ្ធិតែម្នាក់ឯងតើយ៉ាងម៉េចដែរ?

- ករណីទី២ ៖ បំណុលនោះជាបំណុលរួម

ការរឹបអូសអចលនវត្ថុនោះ អាចធ្វើបាន។ ប្រពន្ធរបស់ ទ មិនអាចតវ៉ាបានឡើយ។

ប្រសិនបើ ទ បានរៀបការ និងក្រោយពេលរៀបការ ទ បានទិញអចលនវត្ថុដែលកំពុងរស់នៅ ហើយចុះបញ្ជីជាកម្មសិទ្ធិតែម្នាក់ឯង ប៉ុន្តែការពិតទ្រព្យនោះជាទ្រព្យរួម ករណីនេះ ម្ចាស់បំណុលនៃការអនុវត្តអាចដាក់ពាក្យសុំរឹបអូសអចលនវត្ថុ ហើយតុលាការអនុវត្តអាចចេញដីកាសម្រេចចាប់ផ្តើមការលក់ដោយបង្ខំ ប៉ុន្តែ ប្រពន្ធរបស់ ទ អាចដាក់បណ្តឹងតវ៉ារបស់ តតិយជន ដោយអះអាងថាជាទ្រព្យរួម មិនមែនជាទ្រព្យដោយឡែក។ បើតុលាការនៃបណ្តឹងតវ៉ារបស់តតិយជន ជឿជាក់លើការអះអាងរបស់ប្រពន្ធ ទ តុលាការអាចចេញសាលក្រមដែលមានខ្លឹមសារមិនអនុញ្ញាតឲ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ។