សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ការលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ

(ករណីសិក្សាប្រៀបធៀបរវាងប្រព័ន្ធ កម្ពុជា ជប៉ុន និង អាឡឺម៉ង់)

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី ០១ ខែ មេសា ដល់ថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០១៦

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ **ស៊ូ យ៉ាលី**

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

លោក **គង់ សុភ័ក្ត្រ**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រ

ជំនាន់ទី ២១ (អាហារូបករណ៍)

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១២

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០១៦

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

នាងខ្ញុំឈ្មោះ **ស៊ូ យ៉ាលី** ជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រ ឆ្នាំទី ៤ (និស្សិតអាហារូបករណ៍ ជំនាន់ទី ២១) ឆ្នាំសិក្សា ២០១២-២០១៦ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។

សូមសម្តែងនូវការគោរពដឹងគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុតចំពោះ៖

អ្នកមានគុណទាំងពីរ លោកឪពុក **ចេង ស៊ូ** និង អ្នកម្តាយ **ខូយ សុខ** ដែលបានផ្តល់កំណើត ចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សា និង តែងតែអប់រំប្រៀនប្រដៅ លើកទឹកចិត្ត ឲ្យរូបនាងខ្ញុំខិតខំសិក្សារហូតបានបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនេះ។

បងស្រី **ស៊ូ សុខឡេង** ដែលបានផ្គត់ផ្គង់ថវិកា ដើម្បីឲ្យនាងខ្ញុំសិក្សាតាំងពីកុមារភាពមក និង បងស្រី **ស៊ូ សុខជា** ដែលបានផ្តល់កន្លែងស្នាក់នៅ ម្ហូបអាហារ និង យកចិត្តទុកដាក់មើលថែរក្សានាងខ្ញុំ មិនឲ្យខ្វះខាតទាំងផ្នែកសិក្សា និងជីវភាព ព្រមទាំង សាច់ញាតិ និង បងប្អូនរបស់នាងខ្ញុំទាំងអស់ ដែលចាំជួយយកអាសារនាងខ្ញុំគ្រប់ពេលវេលា ជាពិសេសជួយដាស់តឿនឲ្យនាងខ្ញុំប្រឹងប្រែងដោះស្រាយបញ្ហា ព្រមទាំងបង្រៀននាងខ្ញុំឲ្យក្លាយជាកូនល្អ សិស្សល្អ និង ពលរដ្ឋល្អម្នាក់នៅក្នុងសង្គម។

ក្រសួងអប់រំយុវជន និង កីឡា ព្រមទាំង **សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច** ដែលបានផ្តល់នូវអាហារូបករណ៍ និង ប្រាក់ឧបត្ថម្ភដល់រូបនាងខ្ញុំក្នុងរយៈពេល ៤ ឆ្នាំនេះ។ សាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់ ដែលបានខិតខំបង្រៀនដោយមិនខ្លាចនឿយហត់ ដើម្បីផ្ទេរនូវចំណេះដឹង និង បទពិសោធន៍ជាច្រើន មករូបនាងខ្ញុំរហូតទទួលបានជោគជ័យក្នុងការសិក្សា។

លើសពីនេះ នាងខ្ញុំក៏សូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅផងដែរចំពោះ **មជ្ឈមណ្ឌលស្រាវជ្រាវ និង អប់រំអំពីច្បាប់ជប៉ុន** (CJL) នៃសាកលវិទ្យាល័យណាហ្គោយ៉ាប្រទេសជប៉ុនដែលបានផ្តល់អាហារូបករណ៍រយៈពេល ៤ ឆ្នាំមកឲ្យនាងខ្ញុំ ដើម្បីទទួលការអប់រំផ្នែកភាសា និង ច្បាប់ជប៉ុន ដែលបានធ្វើឲ្យនាងខ្ញុំកាន់តែមានការយល់ដឹងបន្ថែមទៀត អំពីការអប់ផ្នែកច្បាប់នៅប្រទេសជប៉ុន និង អាចសិក្សាស្រាវជ្រាវផ្នែកច្បាប់ទាក់ទងនឹងបញ្ហាច្បាប់ និងនីតិប្រៀបធៀបនៃច្បាប់ផ្សេងៗ។

ជាពិសេសនាងខ្ញុំ សូមថ្លែងអំណរគុណចំពោះ លោកសាស្ត្រាចារ្យ **គង់ សុភ័ក្ត្រ** ដែលជាសាស្ត្រាចារ្យណែនាំ ដែលលោកបានខិតខំប្រឹងប្រែង និង យកចិត្តទុកដាក់ក្នុងការពន្យល់ណែនាំដើម្បីសម្រេចបានជោគជ័យក្នុងការសរសេរសារណានេះ អស់ពីកម្លាំងកាយចិត្ត ។

ជាចុងបញ្ចប់ នាងខ្ញុំមានកិត្តិយសសូមថ្លែងអំណរគុណម្តងទៀត ដល់អ្នកមានគុណទាំងអស់ ហើយ ក៏សូមប្រសិទ្ធពរជ័យជូនចំពោះលោកអ្នកមានគុណទាំងឡាយឲ្យជួបប្រទះនូវពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការ គឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លាងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

សារណានេះ ធ្វើឡើងក្នុងឱកាសបញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រឆ្នាំ ទី ៤ ហើយនិស្សិតទាំងអស់ត្រូវបានអនុញ្ញាឲ្យជ្រើសរើសប្រធានបទដើម្បីសរសេរសារណា ជាប្រភេទនីតិប្រៀបធៀបប្រព័ន្ធច្បាប់ ការដោះស្រាយបញ្ហាច្បាប់ ការបកស្រាយលិខិតបទដ្ឋាននានា ជាអាទិ៍។ យ៉ាងណាមិញ ចំពោះប្រធានបទ **ការលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ** វិញជាប្រភេទសារណាបែបដោះស្រាយបញ្ហាច្បាប់ ដោយប្ញូកផ្សំជាមួយការប្រៀបធៀបប្រព័ន្ធច្បាប់ ដែលក្នុងនោះ មានការប្រៀបធៀបនូវប្រព័ន្ធច្បាប់កម្ពុជា ជប៉ុន និង អាឡឺម៉ង់។

ការលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ ជាស្ថានភាពដែលអចលនវត្ថុមួយមានការលក់ទិញត្រួតគ្នារវាងភាគីផ្សេងគ្នាជាមួយនឹងអ្នកលក់ ហើយក្នុងនោះ មានទាំងភាគីបានចុះបញ្ជី និង ភាគីមិនបានចុះបញ្ជី ប៉ុន្តែ បើផ្អែកតាមប្រព័ន្ធច្បាប់កម្ពុជា ភាគីណាដែលបានចុះបញ្ជី នោះនឹងទទួលបានការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។ ចំណុចនេះហើយដែលបង្កជាវិវាទ ព្រោះគ្រប់ភាគីដែលបានបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះ សុទ្ធតែចង់បានកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជាអចលនវត្ថុដែលខ្លួនបានទិញតាំងពីដំបូង ហើយក៏មិនមានបទដ្ឋានគតិយុត្តណាមួយបកស្រាយឲ្យច្បាស់លាស់ថា គួរដោះស្រាយបញ្ហានេះយ៉ាងណាដែរ។

ការសិក្សាប្រៀបធៀប ដើម្បីឈានទៅរកដំណោះស្រាយលើបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នានេះ យើងបានខិតខំស្រាវជ្រាវ និង ធ្វើការវិភាគ ដោយផ្អែកលើការសិក្សាស្រាវជ្រាវរយៈពេល ៤ ឆ្នាំ នៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច និង មជ្ឈមណ្ឌលស្រាវជ្រាវ និង អប់រំអំពីច្បាប់ជប៉ុន (CJL) នៃសាកលវិទ្យាល័យណាហ្គោយ៉ា។ យើងឃើញថា បញ្ហានេះ ជាបញ្ហាច្បាប់មួយដែលចាំបាច់ត្រូវរកដំណោះស្រាយឲ្យបានសមស្រប ជាពិសេស ត្រូវពិចារណាលើសុវត្ថិភាពជំនួញរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិដែលសមទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះ ជាពិសេស ត្រូវការពារនូវសិទ្ធិ និង ផលប្រយោជន៍របស់បុគ្គល កាលណាមានការបំពានដោយខុសច្បាប់មិនស្របនឹងសីលធម៌សង្គម។

តែទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ដោយសារតែចំណេះដឹង និង បទពិសោធន៍ក្នុងការស្រាវជ្រាវនៅមានកម្រិតនៅឡើយ សារណានេះ ច្បាស់ជាមាននៅចំណុចខ្វះខាត និង កំហុសជាក់ជាមិនខាន។ ហេតុនេះហើយ មតិយោបល់ និង ការរិះគន់ដើម្បីកែលម្អនូវចំណុចខ្វះខាតទាំងអស់នេះ គឺពិតជាមានសារៈសំខាន់ណាស់ ហើយនាងខ្ញុំសូមអភ័យទោសទុកជាមុនរាល់កំហុសឆ្គងទាំងឡាយ និង សូមស្វាគមន៍នូវមតិយោបល់រិះគន់ ដើម្បីស្តាបនាទាំងអស់ដោយសេចក្តីសោមនស្សរីករាយយ៉ាងក្រៃលែង

មាតិកា

សេចក្តីផ្តើម ១

ជំពូកទី១ ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញនៅកម្ពុជា ៥

ផ្នែកទី១ លក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ៦

១.១. ការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី ៧

១.២. លិខិតយថាភូត ៨

១.៣.ការចុះបញ្ជី ១០

ផ្នែកទី២ ករណីលើកលែងចំពោះការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិតាមរយៈការព្រមព្រៀង ១២

ជំពូកទី២ ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញនៅជប៉ុន ១៦

ផ្នែកទី១ លក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ១៧

១.១.ការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី ១៨

២.២.ការចុះបញ្ជី ១៩

ផ្នែកទី២ ការសិក្សាលើទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជន ២០

២.១.បញ្ហានៃលក្ខខណ្ឌតតាំងចំពោះការលក់ទិញត្រួតគ្នា ២១

២.២.ស្ថានភាពបុគ្គលដែលអាចចាត់ទុកថា ជាជនអាក្រក់ខ្លាំង ២២

២.៣.ការកំណត់អត្ថន័យតតិយជននៃមាត្រា ១៧៧ .... ២២

២.៤.ទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជន ២៤

ជំពូកទី៣ ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញនៅអាឡឺម៉ង់ ២៦

ផ្នែកទី១ លក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ២៨

១.១.សកម្មភាពទាក់ទងនឹងសិទ្ធិលើបំណុល(កិច្ចសន្យា) ២៨

១.២.ការព្រមព្រៀង ៣០

១.៣.ការចុះបញ្ជី ៣១

ផ្នែកទី២ ការទាមទារសំណងនៃការខូចខាតចំពោះបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នា ៣២

២.១.គោលគំនិតទូទៅចំពោះបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាដោយផ្អែកលើអំពើអនីត្យានុកូល ... ៣៣

២.២.ការទាមទារសំណងនៃការខូចខាត ៣៤

ជំពូកទី ៤ ការប្រៀបធៀប និង ដំណោះស្រាយបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ៣៦

ផ្នែកទី១ ការប្រៀបធៀបប្រព័ន្ធច្បាប់ និង ដំណោះស្រាយ ៣៧

១.១.មូលដ្ឋាននៃការពិចារណាចំពោះដំណោះស្រាយ ៣៧

១.២.ការជ្រើសរើសប្រព័ន្ធច្បាប់ និង យុត្តិសាស្ត្រ ៣៩

ផ្នែកទី២ ដំណោះស្រាយបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ៤០

២.១.ការបំពានសិទ្ធិលើបំណុល ៤១

២.២.សំណងនៃការខូចខាត ៤២

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ៤៥

អនុសាសន៍ ៤៨

ឯកសារយោង

ឧបសម្ព័ន្ធ

ឧបសម្ព័ន្ធទី ១ វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា (ប្លង់រឹង)

ឧបសម្ព័ន្ធទី ២ ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពី តួនាទី និង ការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី និង ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា ៩ នៃ ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ២១៥ ប្រ/ជនស.មជ ចុះថ្ងៃទី ០៩ ខែកញ្ញាឆ្នាំ ២០០៥ ស្តីពីការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី

ឧបសម្ព័ន្ធទី ៣ ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រម-រដ្ឋប្បវេណី អំពី គំរូពាក្យសុំ និង គំរូចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ឧបសម្ព័ន្ធទី ៤ ការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា បញ្ញត្តិស្តីពី សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី

ឧបសម្ព័ន្ធទី ៥ សេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការកំពូលប្រទេសជប៉ុន ស្តីពី ជនអាក្រក់ខ្លាំងចំពោះការលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ

ឧបសម្ព័ន្ធទី ៦ របាយការណ៍ស្តីពី គម្រោងស្រាវជ្រាវការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ (ប្រទេសជប៉ុន បារាំង អាឡឺម៉ង់ ជាអាទិ៍)

សេចក្ដីផ្ដើម

ក្នុងរបបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ រាល់ឯកសារទាក់ទងនឹង អត្ថបទច្បាប់ ឯកសារសៀវភៅបញ្ជី និង ឧបករណ៍បច្ចេកទេសនានា ទាក់ទងនឹងដីធ្លី ត្រូវបានបំផ្លាញចោលស្ទើរតែទាំងស្រុង។[1] ក្នុងរបប នោះ ប្រជាជនមិនមានកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីឡើយ ព្រោះកម្មសិទ្ធិទាំងអស់ជារបស់រដ្ឋ ហើយក៏មិនមាន ការលក់ទិញផ្សេងៗទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុដែរ។ នៅឆ្នាំ ១៩៨៩ របបកម្មសិទ្ធិឯកជនលើដីធ្លីត្រូវ បានទទួលស្គាល់ជាលើកដំបូង[2] ប៉ុន្តែ រដ្ឋមិនទទួលស្គាល់ដាច់ខាតរបបកម្មសិទ្ធិចាស់នៅលើដីធ្លី មុន ឆ្នាំ ១៩៧៩។[3] ហេតុនេះ ក្នុងអំឡុងពេលនោះ ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញមិនសូវ មានសន្ទុះឡើយ ព្រោះមានការទទួលស្គាល់ត្រឹមតែសិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី[4] រហូតទាល់តែ រដ្ឋធម្មនុញ្ញ នៅឆ្នាំ ១៩៩៣ ត្រូវបានអនុម័តប្រកាសឲ្យប្រើប្រាស់ ទើបសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីត្រូវបាន ការពារយ៉ាងពេញលេញ ហើយកម្មសិទ្ធិឯកជនស្របច្បាប់ត្រូវបានគាំពារដោយច្បាប់[5] ។

បន្ទាប់មក ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិទាក់ទងនឹងប្រព័ន្ធដីធ្លីកម្ពុជា កាន់តែផ្លាស់ប្ដូរក្រោយពីច្បាប់ ភូមិបាល បានអនុម័តឲ្យប្រើប្រាស់នៅឆ្នាំ ២០០១។ ជាក់ស្ដែង បញ្ញត្តិស្ដីពី ការលក់អចលនវត្ថុបាន អនុញ្ញាតឲ្យផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិពីអ្នកលក់ទៅឲ្យអ្នកទិញ ដោយអ្នកទិញត្រូវបង់ថ្លៃប្រាក់នោះ ទៅឲ្យ អ្នកលក់។[6] បន្ថែមពីនេះ ក្នុងការផ្ទេរនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិពី អ្នកលក់ទៅឲ្យអ្នកទិញ ក៏បានភ្ជាប់ជាមួយ លក្ខខណ្ឌ ដោយត្រូវធ្វើជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរ តាមទម្រង់លិខិតយថាភូត ធ្វើដោយអាជ្ញាធរមាន សមត្ថកិច្ច ហើយត្រូវបានចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី នោះទើបតតិយជនមិនអាចជំទាស់បាន។[7] ស្របជាមួយគ្នានេះ ការចុះបញ្ជីសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ[8] ត្រូវបានបង្កើតឡើង ហើយការចាប់ផ្ដើម

[1] East-West Management Institute, *ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា៖ សៀវភៅសិក្សា និង ស្រាវជ្រាវ*(ភ្នំពេញ,២០០៥),២៦។ ហ៊ែល ចំរើន , "ទស្សនាទានលើសិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិដីធ្លីនៅកម្ពុជា", *វស្សិបវត្តិ*២០០២~២០០៣(២០០៥) ៖ ២៨,២៩។

[2] ក្រោយរបបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ របបកម្មសិទ្ធិឯកជនត្រូវបានទទួលស្គាល់ជាលើកដំបូង ក្នុងសេចក្តីសម្រេចចិត្ត ស្តីពី ការគ្រប់គ្រងគោលនយោបាយ និង ប្រើប្រាស់ដីធ្លីរបស់បក្សប្រជាបដិវត្តកម្ពុជា នាសន្និបាទកម្មាភិបាលទូទៅទូទាំង ប្រទេសលើកទី ២ ខែមេសា ឆ្នាំ ១៩៨៩។

[3] ច្បាប់ភូមិបាល/១០០ក្រ, ១០ សីហា ១៩៩២, មាត្រា ១ កថាខណ្ឌ ទី ២។

[4] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃរដ្ឋកម្ពុជា,៣០ មេសា ១៩៨៩,មាត្រា ១៧។

[5] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា,២៤ កញ្ញា ១៩៩៣,មាត្រា ៤៤ ។

[6] ច្បាប់ភូមិបាល/នសរម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា ៦៤។

[7] ច្បាប់ភូមិបាល/នសរម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា ៦៥។

[8] ការចុះបញ្ជីដីធ្លីត្រូវបានបែងចែកជា ២ គឺ ការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ (នីតិវិធីលម្អិតស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈ ជាប្រព័ន្ធមានចែងក្នុងអនុក្រឹត្យលេខ ៤៦) និង ការចុះបញ្ជីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ (នីតិវិធីលម្អិតស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លី មានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធមានចែងក្នុងអនុក្រឹត្យលេខ ៤៨), ច្បាប់ភូមិបាល/នសរម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា ២២៩។

នូវការចុះបញ្ជីសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនេះទៀតសោត បានសម្រួលដល់ការលក់ទិញ លើអចលនវត្ថុកាន់តែមានភាពងាយស្រួល និង អាចបញ្ជាក់ពីសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុកាន់តែច្បាស់[9]។

ក្រោយមក ដោយសារតែសន្ទុះនៃការរីកចំរើនលើវិស័យអចលនវត្ថុកម្ពុជា និង ដើម្បីសម្រួលនូវទំនាក់ទំនងគតិយុត្តរបស់បុគ្គលឯកជន នៅឆ្នាំ ២០០៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ត្រូវបានប្រកាសឲ្យប្រើប្រាស់ជាផ្លូវការ[10] ហើយបញ្ញត្តិអំពី កម្មសិទ្ធិ ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ក៏ដូចជាកិច្ចសន្យាជាដើម ត្រូវបានកំណត់ពីលក្ខខណ្ឌយ៉ាងច្បាស់។ ទន្ទឹមនឹងឧបករណ៍ និង លិខិតបទដ្ឋានច្បាប់ ត្រូវបានតាក់តែងហើយក្តី ក្នុងនោះក៏មានជនខិលខូចមួយចំនួន មានគំនិតមិនស្មោះត្រង់ដោយគិតតែប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួន ជាពិសេសដូចករណីលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ ដែលបង្កជាវិវាទ ហើយមិនមានបទដ្ឋានគតិយុត្តណាចែងឲ្យច្បាស់ ពីការដោះស្រាយបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុនេះឡើយ។

តើអ្វីទៅជាការលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ? ហើយគួរដោះស្រាយបែបណា បើមានបញ្ហានេះកើតឡើង?

ដើម្បីឆ្លើយតបនឹងបញ្ហាខាងលើ យើងត្រូវយល់អំពីអ្វីទៅ ដែលហៅថា ការលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុជាមុនសិន។ ការលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ ជាស្ថានភាពមួយដែលអ្នកលក់បានលក់អចលនវត្ថុ (ដីធ្លីជាអាទិ៍) ទៅឲ្យ អ្នកទិញទី ១ ដោយបានបង្កើតនូវលិខិតយថាភូតរួចហើយ តែមិនទាន់បានចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ។ ក្នុងចន្លោះពេលនោះ អ្នកទិញទី ២ បានដឹងអំពីស្ថានភាពដែល អ្នកទិញទី ១ មិនទាន់ចុះបញ្ជី ក៏បានទិញដីនោះ ហើយថែមទាំងបានចុះបញ្ជីទៀត។ តាមលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានកំណត់ អ្នកទិញទី ២ ដែលជាអ្នកបានធ្វើការចុះបញ្ជីមុន[11] នោះ នឹងក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ហើយ អ្នកទិញទី ១ មិនទទួលបានដីនោះទេ។ ផ្ទុយមកវិញ បើ អ្នកទិញទី ២ ជា

[9] គួរបញ្ជាក់ផងដែរថា រហូតមកដល់បច្ចុប្បន្នេះ ដើម្បីបញ្ជាក់ពីសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ទាក់ទងនឹងលិខិត ឬ ទម្រង់ប្លង់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនោះមាន ៤ ទម្រង់ គឺ ប័ណ្ណសម្គាល់កម្មសិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់អចលនវត្ថុ (ទម្រង់ចាស់) វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់អចលនវត្ថុ (ទម្រង់ថ្មី)។ (សូមមើលឧបសម្ព័ន្ធទី ១)

[10] កាលបរិច្ឆេទនៃការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលត្រូវបានប្រកាសឲ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧។

[11] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៣៤ កថាខណ្ឌទី ១ បានកំណត់ថា "ការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ក្រៅពីសិទ្ធិកាន់កាប់ សិទ្ធិឃាត់ទុក សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ មិនអាចតតាំងនឹងតតិយជនបានឡើយ បើពុំបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិនោះ តាមបញ្ញត្តិនៃ ច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេង ដែលទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជី"។

ជនអាក្រក់ខ្លាំង ឬ អាក្រក់ទុច្ចរិត[12] ការទទួលបានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើដី វាហាក់ដូចជាអយុត្តិធម៌ចំពោះ អ្នកទិញទី ១ ។ ហេតុនេះ មានសំនួរ មួយចោទសួរថា ក្នុងករណីលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ តើគួរយកវិធានអ្វីមកដោះស្រាយ បើសិន អ្នកទិញទី ២ ជាជនអាក្រក់ខ្លាំង ឬ អាក្រក់ទុច្ចរិត?

គួរបញ្ជាក់ផងដែរថា ក្រមរដ្ឋប្បវេណីប្រទេសកម្ពុជា ឆ្នាំ ២០០៧ ត្រូវបានបង្កើតឡើងក្រោមកិច្ចសហប្រតិបត្តិការ រវាងប្រទេសកម្ពុជា និង ប្រទេសជប៉ុន ហើយគេសង្កេតឃើញថា បញ្ញត្តិជាច្រើនក៏បានទទួលឥទ្ធិពលពីក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន និង អាឡឺម៉ង់ដែរ។ ទោះជាយ៉ាងនេះក្តី ប្រទេសកម្ពុជាមិនបានចម្លងរាល់បញ្ញត្តិទាំងស្រុងនោះទេ គឺបានធ្វើការកែប្រែ មាត្រាមួយចំនួនដើម្បីឲ្យស្របទៅនឹងទំនៀមទម្លាប់ បទដ្ឋានគតិយុត្តដែលធ្លាប់មានពីមុនមក និង បរិបទសង្គមកម្ពុជា។ ដូចនេះដើម្បីដោះស្រាយនូវបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នា គឺចាំបាច់ត្រូវធ្វើការប្រៀបធៀបនូវប្រព័ន្ធច្បាប់ ថាតើយើងគួរប្រើប្រាស់វិធានអ្វីឲ្យសមស្របទៅនឹងស្ថានភាពសង្គម និង មូលដ្ឋានច្បាប់របស់យើង ព្រោះចំពោះបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នានេះ នៅជប៉ុនមានទស្សនៈមួយ គឺទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជន ហើយចំណែកឯ ប្រទេសអាឡឺម៉ង់វិញ បានធ្វើការដោះស្រាយតាមរយៈអំពើអនីត្យានុកូល។

សារណានេះ មានគោលបំណង បង្ហាញអំពីនីតិវិធីនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា និង សិក្សាស្វែងរកដំណោះស្រាយដ៏សមស្របមួយ ចំពោះបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាខាងលើនេះ ជាពិសេស ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនូវវិធានគតិយុត្ត ទ្រឹស្តី និង យុត្តិសាស្ត្ររបស់តុលាការជប៉ុន ក៏ដូចជាដំណោះស្រាយនៅប្រទេសអាឡឺម៉ង់ មកបង្ហាញ និង ប្រៀបធៀបផងដែរ។

សារណានេះ នឹងធ្វើការស្រាវជ្រាវទាក់ទងជុំវិញវិធានគតិយុត្តចំពោះតែការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមកិច្ចសន្យាលក់ទិញនៅ កម្ពុជា ជប៉ុន និង អាឡឺម៉ង់ តាមរយៈជើនណល (Journal) សារណា ឯកសារបរទេស និង អ៊ីនធើណេត ដើម្បីវិភាគឲ្យឃើញនូវដំណោះស្រាយសម្រាប់ការលក់ទិញត្រួតគ្នានេះ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ការពិភាក្សា និង សិក្សាស្រាវជ្រាវធ្វើឡើងតាម

[12] នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា មិនបានកំណត់ជាក់លាក់ទេថាអ្វីទៅ ជាជនអាក្រក់ខ្លាំង តែយើងសូមធ្វើការបកស្រាយនូវនិយមន័យនៃជននេះ តាមការពិភាក្សានៅប្រទេសជប៉ុន។ "ជនអាក្រក់ខ្លាំង" សំដៅលើតតិយជន ដែលបានចុះបញ្ជីហើយ បានផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ដោយគោលបំណងអាក្រក់ មិនចូលចិត្តអ្នកទិញ ទី ១ ហើយទិញអចលនវត្ថុនោះក្នុងតម្លៃខ្ពស់ជាងអ្នកទិញទី ១ជាដើម។(千葉恵実子ほか,*民法 2 物権* 「ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ២ ,សិទ្ធិប្រត្យក្ស」（第 2 版）（有斐閣、2002 年）២៦២។

រយៈឯកសារដែលមានស្រាប់ ជាពិសេសលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនាពេលបច្ចុប្បន្ន និង នីតិវិធី លម្អិតមួយចំនួនទាក់ទងនឹងការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ។

សារណានេះមានសារៈសំខាន់ណាស់ដល់អ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវ និង អ្នកសិក្សាច្បាប់ ព្រោះបញ្ហានេះ ជាបញ្ហាមួយថ្មីសម្រាប់សង្គម និង ប្រព័ន្ធច្បាប់កម្ពុជា ដែលយើងត្រូវពិចារណា ហើយនិងសិក្សាស្រាវជ្រាវឲ្យស៊ីជម្រៅ ព្រោះបើមិនដូច្នោះទេ សិទ្ធិ និង ផលប្រយោជន៍របស់បុគ្គល នឹងត្រូវបានបំពាន ជាពិសេស អាចធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ដល់សុវត្ថិភាពនៃកិច្ចការជំនួញ និង ជនដែលខាតប្រយោជន៍នៅតែខាតប្រយោជន៍ ហើយជនដែលរំលោភសិទ្ធិអ្នកដទៃនៅតែទទួលបានប្រយោជន៍ដដែល។

សារណានេះ ចែកចេញជា ៤ ជំពូក។ ជំពូកទី ១ រៀបរាប់អំពី ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញនៅកម្ពុជា ព្រមទាំងធ្វើការបកស្រាយអំពី ករណីលើកលែងចំពោះលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះ។ ជំពូកទី ២ បកស្រាយអំពី ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញនៅជប៉ុន ហើយនិង ទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជន។ ជំពូកទី៣ ពិភាក្សាអំពី ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញនៅអាឡឺម៉ង់ និង ការទាមទារសំណងនៃការខូចខាតចំពោះបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាតាមរយៈអំពើអនីត្យានុកូល។ ជំពូកទី៤ បង្ហាញពី ការប្រៀបធៀប និង ដំណោះស្រាយបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ហើយក្នុងនោះយើងនឹងសិក្សាអំពី ការប្រៀបធៀបប្រពន្ធ័ច្បាប់ និង ស្វែងរកដំណោះស្រាយសមស្របមួយ សម្រាប់បញ្ហាលក់ទិញអចលនវត្ថុត្រួតគ្នានៅកម្ពុជា។ ជាចុងបញ្ចប់ យើងនឹងធ្វើនូវសេចក្តីសន្និដ្ឋាន និង ផ្តល់អនុសាសន៍ ចំពោះការលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជានេះ។

ជំពូកទី១ ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញនៅកម្ពុជា

នៅប្រទេសកម្ពុជា មិនទទួលស្គាល់ឯករាជ្យភាព រវាងដីធ្លី និង អាគារទេ[13] ហើយជាគោលការណ៍ អានុភាពនៃកម្មសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិប្រត្យក្សផ្សេងទៀតដែលមានលើដី ក៏មានចំពោះអាគារ ឬ សំណង់លើដីនោះដែរ ដោយកំណត់ថា អាគារ ឬ សំណង់ដែលជាប់នឹងដី គឺជាសមាសភាគនៃដីនោះ។[14] បើបុគ្គលណាម្នាក់មានកម្មសិទ្ធិលើដីនោះ អាគារនៅលើដី ក៏ត្រូវក្លាយជាកម្មសិទ្ធិរបស់បុគ្គលនោះដែរ។

កម្មសិទ្ធិនេះ សំដៅទៅលើសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករនោះអាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និង ចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដោយសេរីបាននៅក្នុងទំហំដែលច្បាប់ និង បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតបានកម្រិត។[15] ការប្រើប្រាស់ គឺជាការប្រើវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។

យោងតាម ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ផលមានពីរយ៉ាង គឺ ផលស៊ីវិល និង ផលធម្មជាតិ។ ហេតុនេះ ការអាស្រ័យផលនៅទីនេះ គឺរាប់ទាំងផលស៊ីវិល និង ផលធម្មជាតិ។[16] ចំណែកឯ ការចាត់ចែងវត្ថុវិញ គឺកម្មសិទ្ធិករអាចយកវត្ថុ[17] ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនទៅលក់ ធ្វើប្រទានកម្ម ឬ យកទៅដាក់ប្រាតិភោគអនុប្បទានក៏បាន។ លើសពីនេះ ច្បាប់ក៏បានកម្រិតនូវកម្មសិទ្ធិដី និង ទំហំនៃកម្មសិទ្ធិដីតាមរូបសាស្ត្រ និង វិធីប្រើប្រាស់ ហើយទំហំដែលកម្មសិទ្ធិដីមានអានុភាពនោះ ត្រូវបានកម្រិតដោយទំហំនៃផលប្រយោជន៍សម្រាប់កម្មសិទ្ធិករ។[18] ឧទាហរណ៍ ការអូសខ្សែភ្លើងលើដី ឬ ការដាក់បំពង់លូក្រោមដីរបស់តតិយជន គឺត្រូវមានការយល់ព្រមពីកម្មសិទ្ធិករ តែបើការបើកបរយន្តហោះលើអាកាស ឬ

[13] ចំណុចនេះ ខុសពីក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន ដោយនៅជប៉ុនធ្វើការបែងចែកដី និង អាគារជាអចលនវត្ថុដាច់ពីគ្នា ហើយសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិក៏ពិចារណាតាមលក្ខណៈដាច់ដោយឡែកដែរ។(ក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន មាត្រា ៨៦-១「Land and any fixtures thereto are regarded as real estate.」។

[14] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្ដីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្ដីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្ដីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគៈ១គន្ថីទី ១-ទី ៣* (ភ្នំពេញៈក្រសួងយុត្តិធម៌ , ២០១០),៩៩។

[15] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៣៨។

[16] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១២៨។

[17] វត្ថុ ក្នុងន័យនេះ គឺសំដៅលើចលនវត្ថុ និង អចលនវត្ថុ ប៉ុន្តែដោយប្រធានបទនេះ បកស្រាយតែការលក់ទិញត្រូតគ្នាលើអចលនវត្ថុ នោះករណីចំពោះចលនវត្ថុ គឺមិនស្ថិតនៅក្នុងការបកស្រាយឡើយ។ "អចលនវត្ថុ សំដៅទៅលើដីធ្លី និង វត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន ដូចជា អាគារ សំណង់រុក្ខជាតិ ជាអាទ៏" (ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១២០ កថាខណ្ឌទី ២)។

[18] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្ដីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្ដីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្ដីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគៈ១គន្ថីទី ១-ទី ៣* (ភ្នំពេញៈក្រសួងយុត្តិធម៌ , ២០១០),១១១។

សាងសង់ផ្លូវក្រោមដីយ៉ាងជ្រៅ គឺមិនចាំបាច់មានការយល់ព្រមពីកម្មសិទ្ធិករឡើយ។ ទន្ទឹមនឹងកម្មសិទ្ធិដែលច្បាប់បានកំណត់ ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិពីភាគីម្ខាង ទៅភាគីម្ខាង ក៏ត្រូវអនុវត្តទៅតាមអ្វីដែលច្បាប់បានកំណត់ដែរ ដូចជា កិច្ចសន្យាលក់ទិញលើអចលនវត្ថុជាដើម។

ជាទូទៅ នៅក្នុងសង្គមស៊ីវិល ពលរដ្ឋម្នាក់ៗធ្វើកិច្ចសន្យា ដោយឆន្ទៈសេរីរបស់ខ្លួន ក្នុងឋានៈស្មើគ្នារវាងពលរដ្ឋ ហើយប្រើប្រាស់សិទ្ធិ និង អនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះដោយសុចរិត និង ប្រកបដោយភាពស្មោះត្រង់ក្នុងគោលដៅការពារនូវសុវត្ថិភាពជំនួញ។[19] ការប្រើប្រាស់សិទ្ធិ និង អនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះទៀតសោតក៏ត្រូវគោរពតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី និង លក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានកំណត់ទើបកិច្ចសន្យានោះមានអានុភាព និង អាចអះអាងពីសិទ្ធិរបស់ខ្លួនទៅអ្នកដទៃបាន។

ចុះប្រសិនបើ ការលក់ទិញត្រូវតគ្នាដូចដែលបានរៀបរាប់ខាងដើមវិញ បើភាគីមិនបានធ្វើការចុះបញ្ជីដូចដែលច្បាប់បានកំណត់ នោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមិនត្រូវបានបង្កើតឡើងទេឬ? ហើយរាល់ករណីលក់ទិញត្រូវតគ្នាលើអចលនវត្ថុ តើភាគីដែលមិនបានចុះបញ្ជី ត្រូវតែបាត់បង់អចលនវត្ថុនោះ ឬ យ៉ាងណា?

ដើម្បីបកស្រាយនូវសំនួរខាងលើ ក្នុងជំពូកនេះ យើងនឹងបកស្រាយ លក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ (ផ្នែកទី ១) និង ករណីលើកលែង ចំពោះការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិតាមរយៈការព្រមព្រៀង (ផ្នែកទី ២)។

ផ្នែកទី១ លក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

កិច្ចសន្យា គឺជាកិរិយាដែលបុគ្គលពីរនាក់ ឬ ច្រើននាក់មានឆន្ទៈត្រូវគ្នាព្រមបង្កើត កែប្រែ ឬ រំលត់កាតព្វកិច្ច។[20] កិច្ចសន្យាមានអានុភាពដោយសារ សំណើរ[21] និង ស្ទីការ[22]ត្រូវគ្នា។[23] អានុភាពនេះ កើតឡើងពីការព្រមព្រៀងគ្នារបស់គូភាគីតែប៉ុណ្ណោះ ហើយការគោរពនូវគោលការណ៍ឆន្ទៈ

[19] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគៈ១គន្ថីទី ១-ទី ៣* (ភ្នំពេញៈក្រសួងយុត្តិធម៌ , ២០១០),៣។

[20] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣១១។

[21] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៧ កថាខណ្ឌទី ១ បានចែងពីនិយមន័យសំណើរថា "សំណើរ គឺជាការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើង ដោយមានឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយនឹងចំណងគតិយុត្តករណីដែលមានស្ទីការរបស់ភាគីម្ខាងទៀតចំពោះសំណើរនេះ"។

[22] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៧ កថាខណ្ឌទី ៣ បានចែងពីនិយមន័យស្ទីការថា "ស្ទីការ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលអ្នកទទួលសំណើរយល់ព្រមចំពោះសំណើរនោះ"។

[23] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៦ កថាខណ្ឌទី ១។

សេរីក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ដែលព្រមព្រៀងគ្នាទៅវិញទៅមក គឺជាលក្ខខណ្ឌគ្រឹះដ៏ចាំបាច់សម្រាប់បង្កើតកិច្ចសន្យា ដោយក្រៅពីការព្រមព្រៀងនោះ ច្បាប់មិនតម្រូវឲ្យមានលក្ខខណ្ឌផ្សេងទៀតទេ។[24] គោលការណ៍នេះ ក៏ត្រូវបានគេហៅថា គោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃបុគ្គលឯកជន ព្រោះអនុញ្ញាតឲ្យបុគ្គលឯកជនធ្វើការជួញដូរដោយផ្អែកលើឆន្ទៈសេរីរបស់ខ្លួន។[25]

ទោះបីជាគោលការណ៍ទូទៅ បានកំណត់ថា ការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី ជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាយ៉ាងនេះក្តី ក៏មានកិច្ចសន្យាខ្លះ មានលក្ខខណ្ឌដោយឡែក ដែលយើងដាច់ខាតត្រូវតែអនុវត្តតាម ដើម្បីបង្កើតអានុភាពតាមផ្លូវច្បាប់បាន។ តួយ៉ាង ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ មានលក្ខខណ្ឌដោយឡែក ដោយក្នុងនោះ យើងសូមធ្វើការបែងចែកជា ៣ គឺ ការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី(១.១) លិខិតយថាភូត (១.២) និង ការចុះបញ្ជី (១.៣) ដូចខាងក្រោមនេះ៖

១.១. ការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី

កិច្ចសន្យាលក់ទិញ សំដៅទៅលើ កិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាង ហៅថា អ្នកលក់ មានករណីកិច្ចត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិផ្សេងទៀតលើទ្រព្យសម្បត្តិ ឲ្យទៅភាគីម្ខាងទៀត ហៅថា អ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញត្រូវចេញ ថ្លៃជាប្រាក់ ឲ្យអ្នកលក់។[26]

យោងតាមអត្ថន័យនេះ គោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ គឺអនុប្បទាន " សិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិ" ដូចជា កម្មសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិប្រត្យក្សផ្សេងៗ ដែលជាមូលដ្ឋាននៃការគ្រប់គ្រងវត្ថុ និង សិទ្ធិលើ-បំណុលជាដើម ជាហេតុធ្វើឲ្យ អ្នកលក់ មិនត្រឹមតែត្រូវប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញឲ្យអ្នកទិញទេ តែត្រូវប្រគល់នូវលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិថែមទៀតផង។[27]

---

[24] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ:២ គន្លឹះទី ៤* (ភ្នំពេញ៖ក្រសួងយុត្តិធម៌ , ២០១០),៣៥។

[25] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ:១គន្លឹះទី ១-ទី ៣* (ភ្នំពេញ៖ក្រសួងយុត្តិធម៌ , ២០១០),២។

[26] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥១៥។

[27] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ:៣ គន្លឹះទី ៥* (ភ្នំពេញ៖ក្រសួងយុត្តិធម៌ , ២០១០),១។

លើសពីនេះ ចំពោះការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញវិញ ជាគោលការណ៍ អាចបង្កើតឡើង ឲ្យតែមានការព្រមព្រៀងរវាងភាគី ហើយអាចជ្រើសរើសធ្វើលិខិតយថាភូត ឬ លិខិតឯកជនក៏បាន ដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យា។[28] ប៉ុន្តែ ក្នុងករណីចាំបាច់ ក៏មានលក្ខខណ្ឌដោយឡែកដែលបានកំណត់ ដោយច្បាប់ ហើយភាគីទាំងសងខាងក៏ត្រូវអនុវត្តតាមដែរ ទើបកិច្ចសន្យាមានអានុភាព។

១.២. លិខិតយថាភូត

ជាគោលការណ៍កិច្ចសន្យា មានអានុភាពដោយមានការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីទាំងសងខាង តែចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញលើអចលនវត្ថុ លិខិតយថាភូត ជាលក្ខខណ្ឌមិនអាចខ្វះបាន។ យោង តាមមាត្រា ៣៣៦ កថាខណ្ឌទី ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានកំណត់ថា "...កិច្ចសន្យាដែលភាគីម្ខាង ទទួលករណីកិច្ចធ្វើអនុប្បទាននូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬ ករណីកិច្ចធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិលើ អចលនវត្ថុ នឹងមានអានុភាព លុះត្រាតែ បានធ្វើលិខិតយថាភូត"។

ចំពោះបញ្ញត្តិដែលកំណត់លក្ខខណ្ឌឲ្យធ្វើលិខិតយថាភូតនេះ គឺដូចគ្នាទៅនឹងមាត្រា ៣១១ (១) នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីរបស់ប្រទេសអាឡឺម៉ង់ ដែលគេបានបកស្រាយ អំពីហេតុផល ក្នុងការកំណត់ យក លិខិតយថាភូត ជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់សម្រាប់បង្កើតកិច្ចសន្យា។[29] ហេតុផល ទី ១ គឺដើម្បីការពារ អនុប្បទានយី ដូចជា កសិករជាដើម ដើម្បីកុំឲ្យមានការធ្វើអនុប្បទានដោយគ្មានការគិតគូរ ឬ ការ ដកហូតដីធ្លី។ រីឯ ហេតុផល ទី ២ គឺដើម្បីការពារអនុប្បទានិក (ករណីយកិច្ចធ្វើលទ្ធកម្ម ដោយត្រូវ គិតនូវខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា) ។ ហេតុផល ទី ៣ វិញ គឺនៅពេលមានវិវាទកើតឡើង អំពីកិច្ចសន្យានៃការ ធ្វើអនុប្បទាននូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនេះ លិខិតយថាភូតខាងលើ ត្រូវបានចាត់ទុកជាភស្តុតាង ដែលមានភាពច្បាស់លាស់ និង អាចសម្រួលក្នុងការដោះស្រាយជម្លោះ ឬ ការពារជម្លោះមិនឲ្យ កើតឡើងបាន។[30]

គោលគំនិតនេះ ក៏ត្រូវបានអនុវត្តនៅកម្ពុជាផងដែរ ព្រោះបានកំណត់យ៉ាងច្បាស់នៅក្នុង ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ហើយលិខិតយថាភូតដែលច្បាប់បានកំណត់ មានសារៈប្រយោជន៍យ៉ាងខ្លាំងក្នុង

[28] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥១៦។

[29] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រៀង ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគៈ២ គន្ថីទី ៤* (ភ្នំពេញៈក្រសួងយុត្តិធម៌ , ២០១០),៣៤។

[30] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រៀង ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគៈ២ គន្ថីទី ៤* (ភ្នំពេញៈក្រសួងយុត្តិធម៌ , ២០១០),៣៤-៣៥។

ការការពារផលប្រយោជន៍ភាគី ទាំងអ្នកទិញ និង អ្នកលក់ ក្នុងរឿងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ។ បន្ថែមពីនេះ សេចក្ដីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃច្បាប់ ស្ដីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០១១ ក៏បាន កំណត់ពី លិខិតយថាភូតនេះផងដែរ។ ជាក់ស្ដែង មាត្រា ៩ នៃច្បាប់ស្ដីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ខាងលើ បានផ្ដល់នូវនិយមន័យនៃលិខិតយថាភូត ដែលចែងថា លិខិតនេះ សំដៅលើលិខិតដែល ត្រូវធ្វើឡើងដោយសារការី ឬ លិខិតឯកជនដែលសារការីចុះនិទ្ទេសថា លិខិតនោះមានភាពត្រឹមត្រូវ តាមច្បាប់ ដោយមានចុះកាលបរិច្ឆេទ និង ហត្ថលេខា ក្រោយពេលខ្លួនបញ្ជាក់ថា លិខិតនោះមាន ភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់។

គួរកត់សម្គាល់ផងដែរថា សារការីនៅកម្ពុជាសព្វថ្ងៃ នៅមានចំនួនតិចតួចនៅឡើយ[31]។ ដូចនេះ លិខិតយថាភូត ដែលធ្វើឡើងដោយសារការីស្ទើរតែមិនមានភាពចាំបាច់សម្រាប់ការអនុវត្តជាក់ស្ដែង នាពេលបច្ចុប្បន្ន ប៉ុន្តែ ចំពោះមន្ត្រីផ្សេងទៀតនៅតាមមូលដ្ឋាន[32]វិញ ហាក់ដូចជា មានតួនាទី សំខាន់ក្នុងការបំពេញលិខិត និង បង្កើតអត្តសញ្ញាណនៃលិខិតនេះ។ ឧទាហរណ៍ដូចជា លិខិតដែល មន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច បង្កើតឡើងដើម្បីធ្វើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី ក៏ជាលិខិតយថាភូតដែរ។ នៅក្នុង លិខិតយថាភូតនេះ មានកំណត់ដូចជា ឯកសារដែលមានសរសេរឈ្មោះ អត្តសញ្ញាណដីដែលជា កម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជី និង ចំណុចផ្សេងទៀត ដែលត្រូវសរសេរចូលទៅក្នុងទម្រង់ជាក់លាក់ណាមួយ ហើយអនុប្បទាយី អនុប្បទានិក សាក្សីពីររូប ផ្ដិតស្នាមមេដៃ និង មេឃុំ ឬ ចៅហ្វាយស្រុក-ខណ្ឌ-ក្រុង ចុះហត្ថលេខា និង ប្រថាប់ត្រាផ្លូវការផងដែរ ចំពោះមុខការិយាល័យចុះបញ្ជី។[33] លិខិតនេះ ត្រូវបានហៅថា លិខិតលក់ផ្ដាច់។

យោងតាមការបកស្រាយ អត្ថន័យនៃលិខិតយថាភូតខាងលើ យើងសង្កេតឃើញថា ការ ជ្រើសរើសឲ្យបំពេញលក្ខខណ្ឌលិខិតយថាភូតនេះ មានលក្ខណៈស្រដៀងទៅនឹងប្រព័ន្ធអាឡឺម៉ង់ ដែលបានកំណត់ឲ្យមានការបង្កើតលិខិតយថាភូត ជាពិសេសដូចនឹងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ នេះតែម្ដង។

[31] យោងតាមប្រកាស របស់ក្រសួងយុត្តិធម៌លេខ ៧២ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០១២ បានធ្វើការតែងតាំងសារការី ទទួលបន្ទុក តាមខេត្តនីមួយៗ ចំនួន ៤១ នាក់ និង រហូតដល់ឆ្នាំ២០១៣ មានការតែងតាំងសិស្សសារការី ជំនាន់ទី ១ នៃរាជបណ្ឌិត សភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ ចំនួន ១៥ នាក់ (ប្រកាសស្ដីពីការតែងតាំងសិស្សសារការីជំនាន់ទី ១ នៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈ តុលាការ,ទីស្ដីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី,លេខ ១៧ ប្រ.ក ចុះថ្ងៃទី ១៨ កុម្ភៈ ២០១៣)។ តែតាមទិដ្ឋភាព និង ការអនុវត្តជាក់ស្ដែង មន្ត្រី សារការីនៅកម្ពុជានៅមានចំនួនតិច ទោះបី សព្វថ្ងៃមាន មន្ទីរសារការីបានបង្កើតឡើងជាច្រើនក៏ដោយ។

[32] យោងតាមប្រកាសអន្តរក្រសួងស្ដីពីការកែសម្រួលមាត្រា ៩ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ២១៥ប្រ/ជនស.មជ ចុះថ្ងៃទី ០៩ ខែកញ្ញាឆ្នាំ ២០០៥ ស្ដីពីការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី (សូមមើលឧបសម្ព័ន្ធទី ២)

[33] សេចក្ដីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃច្បាប់ស្ដីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ,ក្រសួងយុត្តិធម៌,ភ្នំពេញ,២០១១),១២។

១.៣.ការចុះបញ្ជី

ជាគោលការណ៍ កាផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមកិច្ចសន្យា មានអានុភាព កាលណាកិច្ចសន្យានោះធ្វើឡើងតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី។[34] គោលការណ៍នេះ គោរពតាមវិធី ពីរ គឺ វិធីទី ១ ជាវិធីដែលក្រមរដ្ឋប្បវេណីបារាំងបានជ្រើសរើស ត្រូវបានហៅថា គោលការណ៍នៃឆន្ទៈ ចំណែកវិធីទី ២ ជាវិធីដែលក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់បានជ្រើសរើស ត្រូវបានគេហៅថា គោលការណ៍តម្រូវឲ្យមានទម្រង់។ ត្រង់ចំនុចនេះ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីយើង បានជ្រើសរើស គោលការណ៍ឆន្ទៈ ព្រោះក្រមរដ្ឋប្បវេណីចាស់របស់យើងបានទទួលឥទ្ធិពលពីបារាំង ហើយច្បាប់ភូមិបាលមាត្រា ៦៤ ក៏បានចែងពីគោលការណ៍ឆន្ទៈនេះដែរ។[35]

ទោះជាយ៉ាងនេះក្តី ក្រមរដ្ឋប្បវេណីសព្វថ្ងៃ ទទួលយកគោលការណ៍ឆន្ទៈនេះ អនុវត្តបានតែចំពោះចលនវត្ថុប៉ុណ្ណោះ ចំណែកឯ អចលនវត្ថុវិញ ប្រទេសកម្ពុជាយើងបានជ្រើសរើសអនុវត្តនូវគោលការណ៍តម្រូវឲ្យមានទម្រង់។ គោលការណ៍តម្រូវឲ្យមានទម្រង់ សំដៅទៅលើទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាដែលបង្កើតឡើងតាមទម្រង់ជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរ ឬ ជាលិខិតយថាភូតជាដើម។ ទន្ទឹមនឹងនេះចំពោះការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង មានអានុភាព លុះត្រាតែមានការចុះបញ្ជីប៉ុណ្ណោះ។[36] ការកំណត់បែបនេះ មានន័យថា ការចុះបញ្ជី គឺជាលក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាព ហើយបើមិនបានចុះបញ្ជីទេ ទោះជារវាងភាគីនៃកិច្ចសន្យាក៏ដោយ ក៏អានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ពុំកើតមានឡើងទេ។ [37] ត្រង់ចំណុចនេះចង់បញ្ជាក់ថា ការចុះបញ្ជី [38] ជាលក្ខខណ្ឌអានុភាពនេះ គឺសម្រាប់តែករណីនៃការផ្ទេរសិទ្ធកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀងតែប៉ុណ្ណោះ រីឯ ចំពោះ

---

[34] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៣៣។

[35] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគៈ១ គន្ថីទី ១-៣* (ភ្នំពេញៈក្រសួងយុត្តិធម៌ , ២០១០),១០៦។

[36] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៣៥។

[37] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគៈ១ គន្ថីទី ១-៣* (ភ្នំពេញៈក្រសួងយុត្តិធម៌ , ២០១០),១០៧។

[38] ដើម្បីធ្វើការចុះបញ្ជី ត្រូវអនុវត្តតាមគំរូពាក្យសុំ និង គំរូចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ (ផ្អែកលើប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ក្រសួងយុត្តិធម៌, ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០១៣។ (សូមមើលឧបសម្ព័ន្ធទី ៣),បញ្ញត្តិស្តីពីសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី ផ្អែកតាម 磯井美葉, "カンボジア不動産登記について", [ការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា], ICD NEWS,៦០(កញ្ញា,២០១៤)។ (សូមមើលឧបសម្ព័ន្ធទី ៤)

ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយពុំមានការព្រមព្រៀង នោះការចុះបញ្ជីពុំមែនជាលក្ខខណ្ឌបង្កើតអានុភាពទេ[39]។

ឧទាហរណ៍៖ លោក សុខ បានលក់ដីមួយកន្លែងទៅឲ្យលោក សៅ ដោយបានធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញរួចជាស្រេច តែបែរជាមិនបានធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ នោះ លោក សៅ មិនអាចក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីនោះឡើយ។ ផ្ទុយមកវិញបើ លោក សៅ បានធ្វើការចុះបញ្ជីរួចរាល់តាមលក្ខខណ្ឌត្រឹមត្រូវដែលច្បាប់បានកំណត់នោះ លោក សៅ នឹងក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីនោះ។

លើសពីនេះទៅទៀត ការចុះបញ្ជីក៏ជាលក្ខខណ្ឌតតាំងចំពោះតតិយជន[40] ហើយក្នុងនោះម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ អាចអះអាងពីសិទ្ធិប្រត្យក្សចំពោះតតិយជនបាន ហើយបានរួមចំណែកដើម្បីការពារនូវសុវត្ថិភាពក្នុងកិច្ចការជំនួញមួយផ្នែកដែរ។ ក្នុងករណីនេះ ចំពោះការលក់ទិញអចលនវត្ថុតាមការព្រមព្រៀងរបស់ភាគី ការចុះបញ្ជី បានបង្កើតនូវ លក្ខខណ្ឌពីរក្នុងពេលតែមួយ គឺលក្ខខណ្ឌអានុភាព និង លក្ខខណ្ឌតតាំង។ ក្នុងនោះ លក្ខខណ្ឌអានុភាព បានបង្កើតនូវអានុភាពលើការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សពីភាគី អ្នកលក់ ផ្ទេរទៅឲ្យភាគី អ្នកទិញ ចំណែកលក្ខខណ្ឌតតាំង គឺជាលក្ខខណ្ឌកំណត់ឡើងដើម្បីអះអាងចំពោះតតិយជន ជាពិសេស ការពារនូវសុវត្ថិភាពជំនួញ កាលណាមានការបំពានសិទ្ធិ។

ឧទាហរណ៍ដូចខាងលើដែរ បើលោក សៅ បានធ្វើការចុះបញ្ជី ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុហើយនោះ ទោះបីជាមានតតិយជនផ្សេងទៀតចង់បានដីនោះដែរ ហើយចង់ធ្វើការចុះបញ្ជីក៏មិនអាចទៅរួចដែរ។

ដូចដែលបានបកស្រាយខាងលើ ចំពោះការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ប្រទេសកម្ពុជាត្រូវបានបែងចែកជាពីរ គឺករណីនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង និងករណីនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយមិនមានការព្រមព្រៀង ដោយយោងតាម មាត្រា ១៣៣ គោលការណ៍ព្រមព្រៀងរបស់ភាគី ហើយមាត្រា ១៣៤ បានជ្រើសរើស លក្ខខណ្ឌតតាំងតាមរយៈការចុះបញ្ជី។ តែផ្ទុយទៅវិញ ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមការព្រមព្រៀងនេះ ទោះបីជា បានបង្កើតលិខិតយថាភូត និង បំពេញលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាខាងលើក៏ដោយ បើមិនបានធ្វើការចុះបញ្ជី ក៏អានុភាពមិនកើតឡើងដែរ។

---

[39] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ:១ គន្ថីទី ១-៣* (ភ្នំពេញ៖ក្រសួងយុត្តិធម៌ , ២០១០),១០៨។

[40] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៣៤ កថាខណ្ឌទី ១។

ការកំណត់បែបនេះ មានន័យថា មាត្រា ១៣៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា មានចែងអំពីករណីលើកលែងពិសេសដ៏សំខាន់នៃមាត្រា ១៣៣ និង មាត្រា ១៣៥។ ជាលទ្ធផល ចំពោះការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង ការចុះបញ្ជី គឺជាលក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាព បើមិនបានចុះបញ្ជីទេ ទោះជារវាងភាគីនៃកិច្ចសន្យាក៏ដោយ ក៏អានុភាពនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ពុំកើតមានឡើងទេ។[41]

ផ្នែកទី២ ករណីលើកលែង ចំពោះការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិតាមរយៈការព្រមព្រៀង

ជាគោលការណ៍ ចំពោះលក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមាន ការព្រមព្រៀង (មាត្រា ១៣៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី) លក្ខខណ្ឌតតាំង (មាត្រា ១៣៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី) និង ករណីលើកលែងដែលជាលក្ខខណ្ឌចុងក្រោយ គឺលក្ខខណ្ឌអានុភាព (មាត្រា ១៣៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី)។ លើសពីនេះ យោងតាមសេចក្តីកំណត់មាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលបានរៀបចំដោយគណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចំពោះមាត្រា ១៣៥ នេះ នៅពេលតាក់តែងក្រមរដ្ឋប្បវេណីត្រូវបានបញ្ចូល ដោយផ្អែកលើលទ្ធផលនៃការជជែកពិភាក្សារវាង ធនាគារអភិវឌ្ឍន៍អាស៊ី (ADB) និងប្រទេសកម្ពុជា។[42]

ដូចនេះ ត្រង់ចំនុចនេះ យើងសូមបកស្រាយ អំពីដំណើរការ និង ការជជែកពិភាក្សាជាមួយនឹងធនាគារអភិវឌ្ឍន៍អាស៊ី (ADB) ដូចខាងក្រោមនេះ។

ជាដំបូងឡើយ ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅប្រទេសកម្ពុជា បានជ្រើសរើសនូវលក្ខខណ្ឌតតាំង ហើយការជ្រើសរើសនេះ ធ្វើឡើងតាមរយៈលទ្ធផលក្នុងការជជែកពិភាក្សារបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ដែលគ្រប់គ្រងលើការរៀបចំប្រព័ន្ធដីធ្លី និង បញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធ ហើយជាលទ្ធផល ក្រុមការងារបានដាក់ចេញនូវគោលគំនិតនេះ។[43] ចំនុចនេះ ក៏បានបញ្ជាក់យ៉ាងច្បាស់ដែរ នៅក្នុងមាត្រា ៦៥ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១ ដោយការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ

---

[41] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ:១ គន្ថីទី ១-៣* (ភ្នំពេញៈក្រសួងយុត្តិធម៌ , ២០១០),១០៨។

[42] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ:១ គន្ថីទី ១-៣* (ភ្នំពេញៈក្រសួងយុត្តិធម៌ , ២០១០),១០៨។

[43] 新美育文,「ODA 法整備支援の一斑 35」時の法令 1750 号 (២០១០) ,៣៩-៤០។

មិនអាចជំទាស់ពីតតិយជនបានទេ បើកិច្ចសន្យាលក់អចលនវត្ថុ មិនបានធ្វើជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរតាមទម្រង់លិខិតយថាភូត ឬ មិនបានចុះបញ្ជីជាដើម។

ហេតុនេះ យើងអាចសន្និដ្ឋានបានថា ដំបូងឡើយចំពោះការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ក្រៅពីការព្រមព្រៀងគូភាគី គឺមានតែលក្ខខណ្ឌតតាំងប៉ុណ្ណោះ។ ប៉ុន្តែ តាមរយៈការធ្វើវិសោធនកម្មលើច្បាប់ភូមិបាល និង ការរៀបចំប្រព័ន្ធចុះបញ្ជីដែលត្រូវបានរៀបចំឡើងដោយធនាគារអភិវឌ្ឍន៍អាស៊ី (ADB) និង ធនាគារពិភពលោក ជាមួយនឹងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ បានកំណត់ថា ការចុះបញ្ជី គឺជាលក្ខខណ្ឌអានុភាព។[44]

បន្ទាប់មក គឺជាកិច្ចពិភាក្សា រវាងប្រទេសជប៉ុន និង ធនាគារអភិវឌ្ឍន៍អាស៊ី (ADB) លើដំណើរការនៃការតាក់តែងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលជាលទ្ធផលក្រោយការពិភាក្សា លើក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា បានកំណត់ថា បើប្រទេសកម្ពុជារៀបចំប្រព័ន្ធចុះបញ្ជីរួចរាល់ទាំងស្រុង នោះការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ត្រូវជ្រើសរើសលក្ខខណ្ឌអានុភាព ហើយចំពោះការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលវត្ថុផ្សេងទៀត ដូចបានកំណត់ក្នុងច្បាប់ជាអាទិ៍ ត្រូវកំណត់ការព្រមព្រៀងដោយយោងតាមលក្ខខណ្ឌតតាំងវិញ។[45]

ទន្ទឹមនឹងការសម្រេចជ្រើសរើសនូវលក្ខខណ្ឌអានុភាព ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ១៣៥ នេះ ក៏មានកិច្ចពិភាក្សាមួយទៀត ដោយក្រុមការងារក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ប្រព័ន្ធច្បាប់ និង តុលាការកម្ពុជា (カンボジア法制度整備支援民法作業部会) របស់ភាគីខាងជប៉ុន ដែលបានផ្តល់នូវយុទ្ធសាស្ត្រ និង ការទទួលស្គាល់ចំពោះលក្ខខណ្ឌអានុភាពដូចខាងក្រោម៖

មុនដំបូង ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ គឺត្រូវមានការចុះបញ្ជីដែលជាលក្ខខណ្ឌអានុភាព ហើយបើសិនជាមិនបានផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិតាមរយៈការចុះបញ្ជីទេនោះ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិក៏មិនត្រូវបានផ្ទេរ ហើយទោះបីជាមានការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីក៏ដោយ ក៏អានុភាពមិនកើតឡើងដែរ។[46] ស្របជាមួយគ្នានេះ គោលការណ៍នៃលក្ខខណ្ឌអានុភាព គឺមិនមែនជាការដាក់បន្ទុកនៃសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីដែលត្រូវបានចុះបញ្ជីទេ ប៉ុន្តែដោយសារ អានុភាពនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិកើតឡើងតាមរយៈការចុះបញ្ជី ហេតុដូចនេះ មានមន្ទិលសង្ស័យមួយចំនួនបានលើកឡើងថា ដីដែលមិនបានចុះបញ្ជី

---

[44] 新美育文,「ODA 法整備支援の一斑 35」時の法令 1750 号 (២០១០) ,៤០-៤១។

[45] 新美育文,「ODA 法整備支援の一斑 35」時の法令 1750 号 (២០១០) ,៤៤។

[46] 古谷英恵, "世界・ADB 会合における合意内容の報告と今後の作業方針の協議" 「របាយការណ៍នៃកិច្ចព្រមព្រៀង ធនាគារពិភពលោក•ADB និង សហប្រតិបត្តិការទិសដៅការងារនាពេលអនាគត」(国際民商事法センター,会議室 第 69 号 ,2004), ៨៥២។

គឺមិនអនុញ្ញាតឲ្យផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិទេ។[47] បន្ថែមពីនេះ យោងតាមសេចក្តីពន្យល់ក្រុមរដ្ឋប្បវេណី បើមិនបានចុះបញ្ជីទេ មិនគួរអនុញ្ញាតឲ្យមានការទទួលស្គាល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដែរ។

ដូចនេះ ករណីលក់ទិញត្រួតគ្នា ដូចលើកឡើងខាងលើ គឺភាគី អ្នកទិញទី ១ មិនបានបំពេញគ្រប់លក្ខខណ្ឌកំណត់របស់ច្បាប់ ដោយមិនបានធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុឡើយ។ ប៉ុន្តែចំពោះបញ្ហានេះ គេក៏បានលើកមកពិភាក្សាផងដែរ ដោយពិចារណាលើទស្សនៈនៃច្បាប់ភូមិបាលតែប៉ុណ្ណោះ ហើយកំណត់ថា ដោយសារ អ្នកទិញទី ១ មិនបានចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ នាំឲ្យ អ្នកទិញទី ១ មិនអាចតតាំងជាមួយនឹង អ្នកទិញទី ២ ដែលបានចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិបានទេ ដូចនេះ អ្នកទិញទី ១ គួរតែអាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតពី អ្នកទិញទី ២ បាន។[48] គួរកត់ចំណាំដែរថា គោលគំនិតនៃការទាមទារសំណងនៃការខូចខាតនេះ គ្រាន់តែជាការពិភាក្សាទៅលើទស្សនៈ នៃច្បាប់ភូមិបាល ដោយមិនបានបញ្ជាក់ឲ្យច្បាស់ពីវត្តមានរបស់ជនអាក្រក់ខ្លាំង ឬ ទុច្ចរិតខ្លាំងនោះទេ។

នៅក្នុងកិច្ចពិភាក្សាពេលនោះ ក្រុមការងារក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ប្រព័ន្ធច្បាប់ និង តុលាការកម្ពុជា ជាមួយនឹងភាគីខាងធនាគារអភិវឌ្ឍន៍អាស៊ី (ADB) បានមូលមតិគ្នាកំណត់ពីភាពខុសគ្នារវាង លក្ខខណ្ឌអានុភាព និង លក្ខខណ្ឌតតាំង ដោយបញ្ជាក់ថា លក្ខខណ្ឌទាំងពីរ មានភាពខុសគ្នានូវអំឡុងពេលនៃការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែសិទ្ធិប្រត្យក្សរបស់គូភាគី ។ ដូចនេះ ការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែសិទ្ធិប្រត្យក្ស (ឬ ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនៃសិទ្ធិប្រត្យក្ស) ក្នុងចំណោមគូភាគី គឺមានភាពខុសគ្នាជាច្រើនចំពោះលក្ខខណ្ឌទាំងពីរខាងលើ តាមរយៈបទប្បញ្ញត្តិនៃកិច្ចសន្យា។[49] ប៉ុន្តែ ចំពោះបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នា ដែលបានលើកឡើង ពីជនអាក្រក់ខ្លាំងដូចឧទាហរណ៍ខាងលើនោះ ពុំមានភស្តុតាងច្បាស់លាស់ថា គួរអនុញ្ញាតឲ្យអនុវត្តនូវយុត្តិសាស្ត្រ

[47] 古谷英恵, "世界・ADB 会合における合意内容の報告と今後の作業方針の協議" 「របាយការណ៍នៃកិច្ចព្រមព្រៀងធនាគារពិភពលោក•ADB និង សហប្រតិបត្តិការទិសដៅការងារនាពេលអនាគត 」(国際民商事法センター,会議室 第 69 号 ,2004) ,៨៥៣។

[48] 古谷英恵, "世界・ADB 会合における合意内容の報告と今後の作業方針の協議" 「របាយការណ៍នៃកិច្ចព្រមព្រៀងធនាគារពិភពលោក•ADB និង សហប្រតិបត្តិការទិសដៅការងារនាពេលអនាគត」(国際民商事法センター,会議室 第 69 号 ,2004), ៨៦០។

[49] 新美育文,「ODA 法整備支援の一斑 35」時の法令 1750 号 (២០១០) ,៤១-៤២។

ណាមួយ ឬ ទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជនឡើយ។[50]

ដូចនេះ តាមរយៈការបកស្រាយនូវលក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ក៏ដូចជាដំណើរការ ក្នុងការឈានទៅដល់ការបញ្ញត្តិនូវករណីលើកលែងពិសេសដ៏សំខាន់នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីរវាងមាត្រា ១៣៣ និង មាត្រា ១៣៤ គឺ មាត្រា ១៣៥។ "ករណីលើកលែងពិសេសដ៏សំខាន់" នេះ គឺជាករណីលើកលែងចំពោះ គោលការណ៍ឆន្ទៈ (មាត្រា១៣៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី) និង គោលការណ៍នៃលក្ខខណ្ឌតតាំង (មាត្រា១៣៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី) សំដៅលើការជ្រើសរើសនូវគោលការណ៍ទម្រង់ និង គោលការណ៍លក្ខខណ្ឌអានុភាព។

បន្ថែមពីនេះទៅទៀត ឧទាហរណ៍ដែលបានលើកឡើង អំពីបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុខាងដើមនេះ ក៏មិនបានចង្អុលបង្ហាញនូវដំណោះស្រាយណាមួយឡើយ ហើយពេលបច្ចុប្បន្ននេះ ជំនាញការរបស់ទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន (JICA) និង អ្នកច្បាប់កម្ពុជាក៏កំពុងតែពិភាក្សាលើបញ្ហានេះផងដែរ។

[50] 古谷英恵, "世界・ADB 会合における合意内容の報告と今後の作業方針の協議" 「របាយការណ៍នៃកិច្ចព្រមព្រៀងធនាគារពិភពលោក•ADB និង សហប្រតិបត្តិការទិសដៅការងារនាពេលអនាគត 」និង ការពិភាក្សារបស់ក្រុមការងារក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃគម្រោង អភិវឌ្ឍន៍ប្រព័ន្ធច្បាប់ និង តុលាការកម្ពុជា ។

ជំពូកទី២ ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញនៅជប៉ុន

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន បានរៀបចំចងក្រងនូវសេចក្តីព្រាង និង បង្កើតឡើងជាលើកដំបូងនៅដើមសម័យមេជិ(明治時代)[51] ហើយនៅឆ្នាំ ១៨៩៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនេះ បានចូលជាធរមាន ប៉ុន្តែត្រូវបានគេហៅថា ក្រមរដ្ឋប្បវេណីចាស់។ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីចាស់នេះ គឺមានលក្ខណៈទំនើបនិយមដោយបញ្ញត្តិទាំងអស់ ផ្អែកលើគោលការណ៍សេរីនិយម និង បុគ្គលនិយម (Individualism) ដែលទទួលឥទ្ធិពលពីក្រមបារាំងស្ទើរតែទាំងស្រុង។[52]

ក្រោយមក ដោយសារក្រមចាស់នេះ ទទួលឥទ្ធិពលពីបារាំងខ្លាំងពេក បណ្តាលអោយមានភាពចម្រូងចម្រាស់ និង ទស្សនៈប្រឆាំងជាច្រើន រហូតដល់មានការបង្កើតគណៈកម្មការស្រាវជ្រាវក្រម និង ការចូលរួមពីសាស្ត្រាចារ្យមហាវិទ្យាល័យច្បាប់ជាច្រើន ហើយទីបំផុតក្រមថ្មី ឬ ក្រមបច្ចុប្បន្នបានចូលជាធរមាន នៅថ្ងៃទី ១៦ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ១៨៩៨។ ក្រមបច្ចុប្បន្ន ត្រូវបានបែងចែកជា ៥ គន្ថី គឺ គន្ថីទី១ និយាយអំពី បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ គន្ថីទី២ ស្តីពីសិទ្ធិប្រត្យក្ស គន្ថីទី៣ ស្តីពីសិទ្ធិលើបំណុល គន្ថីទី៤ បញ្ញត្តអំពី ញាត្តិ និងគន្ថី ទី ៥ ចែងអំពីសន្តតិកម្ម។ ក្រមបច្ចុប្បន្ន ត្រូវបានប្រើរហូតមកដល់សព្វថ្ងៃ ដោយធ្វើការកែប្រែនូវវាក្យសព្ទមួយចំនួនតែប៉ុណ្ណោះ តែខ្លឹមសារនៃមាត្រានីមួយៗមិនត្រូវបានកែប្រែឡើយ។[53]

ទោះបីក្រមថ្មីត្រូវបានចងក្រង និង កែប្រែឲ្យសមស្របទៅនឹងបរិបទសង្គមជប៉ុន ប្រវត្តិសាស្ត្រ និង ទំនៀមទំលាប់ក្តី ក៏យើងសង្កេតឃើញថា ក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុនបច្ចុប្បន្នបានទទួលឥទ្ធិពលពីប្រទេសបារាំងដែរ។ ក្រៅពីក្រមរដ្ឋប្បវេណី ច្បាប់ពិសេសជាច្រើន ក៏ត្រូវបានអនុម័តប្រកាសឲ្យប្រើ និង ធ្វើវិសោធនកម្មជាបន្តបន្ទាប់ ដើម្បីឆ្លើយតបទៅនឹងការរីកចម្រើន និង បម្រែបម្រួលរបស់សង្គមជប៉ុន។ ទន្ទឹមនឹងនេះ យុត្តិសាស្ត្រតុលាការ ត្រូវបានចាត់ទុកថា ជាដំណោះស្រាយដ៏មានប្រសិទ្ធិភាពដែលតុលាការ និង អ្នកច្បាប់ប្រទេសជប៉ុនតែងតែអនុវត្តដើម្បីដោះស្រាយវិវាទ និង បណ្តឹងផលប្រយោជន៍បុគ្គលដែលមិនបានកំណត់ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឬ ករណីវិវាទថ្មីដែលអ្នកច្បាប់ សាស្ត្រាចារ្យ

[51] សម័យ មេជិ (明治時代) គឺជាសម័យមួយដែលជប៉ុនបានរៀបចំប្រទេសឲ្យជារដ្ឋសម័យទំនើប ឬ រដ្ឋសម័យបច្ចុប្បន្ន ចាប់ពីឆ្នាំ ១៩៦៨ ដល់ ឆ្នាំ ១៩១២ (国際協力,日本史・公民 [ប្រវត្តិសាស្ត្រប្រទេសជប៉ុន និង ពលរដ្ឋវិទ្យា],(文部科学省カンボジア版,2010) ៤៧-៤៨។

[52] ណូមីរ៉ា តូយ៉ូរីហ៊ីរ៉ូ,*សេចក្តីផ្តើមនីតិរដ្ឋប្បវេណី*,(រាជធានីភ្នំពេញ,២០១៤),១៣។

[53] ណូមីរ៉ា តូយ៉ូរីហ៊ីរ៉ូ,*សេចក្តីផ្តើមនីតិរដ្ឋប្បវេណី*,(រាជធានីភ្នំពេញ,២០១៤),១៤-១៥។

ល្បីៗ និង អ្នកស្រាវជ្រាវបានពិភាក្សា ហើយធ្វើការចងក្រងនូវដំណោះស្រាយដ៏ត្រឹមត្រូវសម្រាប់វិវាទនោះ។

ជាពិសេស ករណីទាក់ទងនឹងសិទ្ធិប្រត្យក្ស និង សិទ្ធិលើបំណុល ដែលវិវាទភាគច្រើនកើតឡើងពីការអះអាងសិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិ និង ការទាមទារនូវផលប្រយោជន៍តាមកិច្ចសន្យាជាដើម។ ជាក់ស្តែង កិច្ចសន្យាលក់ទិញលើអចលនវត្ថុ ដែលជាកិច្ចសន្យាដែលមានភាគីតែ ២ គឺភាគីម្ខាងជាអ្នកលក់ និង ភាគីម្ខាងទៀតជាអ្នកទិញ បានព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការលក់ទិញលើអចលនវត្ថុ តែស្របពេលជាមួយគ្នានោះ បើមានភាគីមួយផ្សេងទៀតបានបង្ហាញខ្លួន ដែលត្រូវបានហៅថា តតិយជនបានអះអាងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិក្នុងកិច្ចសន្យា ដូចករណីលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុវិញ តើនៅប្រទេសជប៉ុន មានដំណោះស្រាយបែបណាដែរ? ម្យ៉ាងវិញទៀតឆ្លើយតបនឹងបញ្ហានេះ យុត្តិសាស្ត្ររបស់តុលាការជប៉ុនដែលដើរតួនាទីសំខាន់ក្នុងការដោះស្រាយវិវាទនៅប្រទេសជប៉ុននោះ តើបានផ្តល់នូវដំណោះស្រាយបែបណាខ្លះ?

ដើម្បីបកស្រាយនូវបញ្ហាខាងលើ ក្នុងជំពូកនេះ យើងសូមបកស្រាយអំពី លក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ (ផ្នែកទី១) និង ការសិក្សាអំពីទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជន (ផ្នែកទី២)។

ផ្នែកទី១ លក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

ជាទូទៅ នៅប្រទេសជប៉ុន ការធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុត្រូវបានបែងចែកតាមវិធី ២ គឺ វិធីទី១ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈសកម្មភាពគតិយុត្តដែលមានដូចជាកិច្ចសន្យា ឬ ប្រទានកម្មជាដើម ហើយវិធី ទី២ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិមិនតាមរយៈសកម្មភាពគតិយុត្តមានដូចជាសន្តតិកម្ម ឬ លទ្ធកម្មតាមរយៈអាជ្ញាយុកាលជាអាទិ៍[54]។ ក្នុងចំណោមវិធីទាំង ២ វិធីដែលគេនិយមប្រើជាងគេ គឺ លទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យា[55] ហើយកិច្ចសន្យាដែលតែងតែមានបញ្ហាចោទច្រើន និង ភាពស្មុគស្មាញនោះ គឺកិច្ចសន្យាលក់ទិញលើអចលនវត្ថុ។

ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះ ជាសកម្មភាពគតិយុត្តតាមផ្លូវច្បាប់ ព្រោះ ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យានោះមានសុពលភាពអាចមានការព្រមព្រៀងពិសេស ឬ ទម្រង់ជាកំណត់

[54] 千葉恵美子、藤原正則 និង 七戸克彦, *民法 2 物権* [ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ២ សិទ្ធិប្រត្យក្ស], (有斐閣 ៖ 江草貞治、2008), ២០២-២០៣។

[55] 松井宏興ほか,*プリメール民法 2（物権・担保物権法）* [*プリメール* ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ ២ (សិទ្ធិប្រត្យក្ស និង ច្បាប់ស្តីពីប្រាតិភោគប្រត្យក្ស],(第 3 版,法律文化社、2000 年),៣៣។

តាមច្បាប់នៃប្រទេសនោះ ឬ បែបផែនដែលគេអនុវត្តតាមប្រព័ន្ធច្បាប់ពិភពលោកជាដើម។ ប្រទេសជប៉ុនក៏ដូចគ្នា ដោយបានធ្វើការជ្រើសរើសគោលការណ៍នៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា តាមគោលការណ៍របស់ប្រព័ន្ធច្បាប់ពិភពលោកផងដែរ។ ដូចបានរៀបរាប់ក្នុង ជំពូកទី១ ស្រាប់អំពីគោលការណ៍នេះ យើងអាចបែងចែកជា ២ មានដូចជា គោលការណ៍ឆន្ទៈរបស់គូភាគី ដែលយកតាមលំនាំក្រមរដ្ឋប្បវេណីបារាំង ចំណែកគោលការណ៍ទី ២ គោលការណ៍តម្រូវឲ្យមានទម្រង់ យកលំនាំតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់។[56] យោងតាមបញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន គឺប្រទេសជប៉ុនបានជ្រើសរើស គោលការណ៍ឆន្ទៈរបស់គូភាគី ព្រោះពេលបង្កើតក្រមរដ្ឋប្បវេណីរបស់ជប៉ុនបានទទួលឥទ្ធិពលពីបារាំង[57] ដែលការណ៍នេះអាចបញ្ជាក់ថា បើគូភាគីព្រមព្រៀងហើយ អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាក៏កើតមានឡើងដែរ។ មិនត្រឹមតែប៉ុណ្ណោះ នៅប្រទេសជប៉ុន ការចុះបញ្ជីក៏ជាលក្ខខណ្ឌសំខាន់មួយដែរ ដែលត្រូវបានកំណត់ក្នុងមាត្រា ១៧៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន តែជាលក្ខខណ្ឌដោយឡែក ក្រៅពីលក្ខខណ្ឌអានុភាពខាងលើ។

ដូចនេះ ដើម្បីយល់ឲ្យកាន់តែច្បាស់អំពីអានុភាពនៃការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី ក៏ដូចជាលក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ យើងនឹងសិក្សាអំពីការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី (១.១) និង ការចុះបញ្ជី (១.២)។

១.១.ការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី

យោងតាមមាត្រា ១៧៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន បានបញ្ញត្តថា អានុភាពនៃការបង្កើត និងការផ្ទេរសិទ្ធិប្រត្យក្ស កើតមានឡើងត្រឹមតែការបង្ហាញរបស់គូភាគីតែប៉ុណ្ណោះ។[58] ការកំណត់បែបនេះ បញ្ជាក់យ៉ាងច្បាស់ថា នៅប្រទេសជប៉ុន សុពលភាពនៃកិច្ចសន្យានឹងកើតមានឡើង ដោយគ្រាន់តែមានការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីតែប៉ុណ្ណោះ[59] ហើយកិច្ចសន្យានោះ ក៏មានអានុភាពតាមផ្លូវ

---

[56] 千葉恵美子、藤原正則 និង 七戸克彦, *民法 2 物権* [ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ២ សិទ្ធិប្រត្យក្ស], (有斐閣：江草貞治、2008), ២០៥ ដល់ ២០៦។

[57] 千葉恵美子、藤原正則 និង 七戸克彦, *民法 2 物権* [ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ២ សិទ្ធិប្រត្យក្ស], (有斐閣：江草貞治、2008), ២០៨។

[58] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន មាត្រា ១៧៦「The creation and transfer of real rights shall take effect solely by the manifestations of intention of the relevant parties.」។

[59] 松井宏興ほか,*プリメール民法 2（物権・担保物権法）* [*プリメール* ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ ២ (សិទ្ធិប្រត្យក្ស និងច្បាប់ស្តីពីប្រាតិភោគប្រត្យក្ស],(第 3 版,法律文化社、2000 年),៣៩។

ច្បាប់ដែរ។ ស្របជាមួយគ្នានេះ ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលធ្វើឡើងតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ គឺច្បាស់ណាស់ពិតជាត្រូវអនុវត្តតាមបញ្ញត្តិនេះដែរហើយ។

គួរកត់សម្គាល់ផងដែរថា ដោយសារតែការបង្ហាញត្រឹមតែការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី ធ្វើឲ្យកិច្ចសន្យាលក់ទិញ បង្កើតនូវអានុភាពបែបនេះ ទើបសកម្មភាពទាក់ទងនឹងសិទ្ធិប្រត្យក្ស និង សិទ្ធិលើបំណុលមិនត្រូវបានចែងដាច់ពីគ្នាទេ ពោលគឺ នៅពេលសិទ្ធិលើបំណុលកើតឡើង នោះការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុក៏កើតឡើងដែរ។

ឧទាហរណ៍ ៖ លោក សុខ បានព្រមព្រៀងជាមួយលោក សៅ ថា ខ្លួននឹងលក់ដី នៅជាយក្រុង ដែលមានទំហំ ១ ហិចតា ក្នុងតម្លៃ ១០០០០ ដុល្លារ ឲ្យទៅលោក សៅ។ ដូចនេះ គ្រាន់តែលោក សុខ និង លោក សៅ បង្ហាញឆន្ទៈព្រមព្រៀងថា ព្រមលក់ និង ព្រមទិញដី ទៅតាមលក្ខខណ្ឌដែលកំណត់ នោះកិច្ចសន្យាមានអានុភាពគ្រប់គ្រាន់ទៅហើយ។ ចុងក្រោយ លោក សៅ នឹងក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករលើដីនោះ។

២.២.ការចុះបញ្ជី

ការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញលើអចលនវត្ថុ គឺជាលក្ខខណ្ឌមួយដើម្បីបង្កើតអានុភាព និង ធ្វើឲ្យភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានោះ។ ចុះការចុះបញ្ជីវិញ ជាលក្ខខណ្ឌដូចម្តេច? ហើយហេតុអ្វី ទើបច្បាប់តម្រូវឲ្យចាំបាច់ធ្វើការចុះបញ្ជី បើគ្រាន់តែមានការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាបានបង្កើតរួចហើយនោះ?

បញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន បានកំណត់យ៉ាងច្បាស់ថា ចំពោះការផ្ទេរនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ នោះមានត្រឹមតែការបង្ហាញឆន្ទៈការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីប៉ុណ្ណោះ អានុភាពនៃកិច្ចសន្យា និង ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ នឹងកើតឡើង។ ប៉ុន្តែ បើបុគ្គលដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិ ចង់អះអាងកម្មសិទ្ធិនោះចំពោះតតិយជន ចាំបាច់ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជី ទើបអាចតតាំងជាមួយតតិយជនបាន។[60] លក្ខខណ្ឌដែលបានកំណត់នេះ ជាលក្ខខណ្ឌតតាំង ចំពោះតតិយជនដើម្បីបញ្ជាក់ពីសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ហើយអាចធ្វើការអះអាងពីសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិបាន បើសិនជាមានការរំលោភបំពានណាមួយ។ ផ្ទុយមកវិញ បើសិនមិនបានធ្វើការចុះបញ្ជីទេ គឺមិនអាចអះអាងចំពោះតតិយជនបានឡើយ ទោះបីមានការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីហើយក៏ដោយ។ បញ្ញត្តិនេះ បញ្ជាក់ថា

[60] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន មាត្រា ១៧៧「Acquisitions of, losses of and changes in real rights concerning immovable Properties may not beasserted against third parties, unless the same are registered pursuant to the applicable provisions of the Real Estate Registration Act.」។

ការអះអាងនូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញនៅប្រទេសជប៉ុន បានជ្រើសរើសនូវលក្ខខណ្ឌតតាំង។[61]

ឧទាហរណ៍ ៖ ចំពោះករណី លោក សុខ និង លោក សៅ ខាងលើ តាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញលើដីនោះ ត្រូវបានគិតថា ការបង្ហាញឆន្ទៈរវាងគូភាគី គឺមានខ្លឹមសារផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរួចហើយ ដោយទន្ទឹមនឹងពេលដែលកិច្ចសន្យាកើតឡើង កម្មសិទ្ធិលើដីនោះក៏ត្រូវបានផ្ទេរពីលោកសុខ ទៅលោក សៅ ដែរ។ លើសពីនេះ បើ លោក សៅ បានធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីរួចហើយ នោះគាត់អាចអះអាងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់គាត់ជាមួយតតិយជនគ្រប់រូបបាន។

មូលហេតុនៃការបញ្ញត្តិអំពីការចុះបញ្ជីជាលក្ខខណ្ឌតតាំងនេះ ដោយសារតែសិទ្ធិប្រត្យក្សមានលក្ខណៈដាច់ខាត និង មានឥទ្ធិពលយ៉ាងខ្លាំងទៅលើតតិយជន ហើយសិទ្ធិនេះទៀតសោតទាមទារឲ្យមានការបង្ហាញជាសាធារណៈ ជាពិសេសមើលឃើញពីខាងក្រៅ ដើម្បីវិនិច្ឆ័យពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សឲ្យកាន់តែច្បាស់។[62]

យោងតាមការបកស្រាយខាងលើ យើងឃើញថា លក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញនៅប្រទេសជប៉ុន ត្រូវបានបែងចែកជា ២ គឺការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីដោយគោរពតាមគោលការណ៍នៃការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់គូភាគី ដើម្បីបង្កើតអានុភាពនៃកិច្ចសន្យា និង ការចុះបញ្ជី ដើម្បីតតាំងជាមួយតតិយជននូវកម្មសិទ្ធិដែលខ្លួនមាន។

ផ្នែកទី២ ការសិក្សាលើទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជន

បញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីប្រទេសជប៉ុន មាត្រា ១៧៦ (គោលកាណ៍ឆន្ទៈរបស់គូភាគី) និង មាត្រា ១៧៧ (លក្ខខណ្ឌតតាំង) ចំពោះការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ មានទំនាក់ទំនងសាំញ៉ាំ និង មានការពិភាក្សាជាច្រើន ជាពិសេសករណី លក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ។[63] ជាក់ស្តែង បើយើងគិតទៅលើខ្លឹមសារនៃមាត្រា ១៧៦ បើអ្នកលក់ព្រមព្រៀងលក់ឲ្យ អ្នកទិញទី ១ នោះអានុភាពនៃកិច្ចសន្យារវាងភាគីនឹងកើតមានឡើង។ ប៉ុន្តែ បើស្រាប់តែមាន អ្នកទិញទី ២ (ជាជនអាក្រក់ខ្លាំង)

[61] 黒川裕正，小山田実，窪田浩尚，"不動産登記研究プロジェクト報告" [របាយការណ៍ស្តីពីគម្រោងស្រាវជ្រាវការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ], ICD NEWS 17(កញ្ញា,២៥,២០១២),៨។

[62] ណូមឹរ៉ា តូយ៉ូរ៉ូហ៊ីរ៉ូ,*សេចក្តីផ្តើមនីតិរដ្ឋប្បវេណី*,(រាជធានីភ្នំពេញ,២០១៥),៩១។

[63] 松井宏興ほか,*プリメール民法 2（物権・担保物権法）* [*プリメール* ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ ២ (សិទ្ធិប្រត្យក្ស និង ច្បាប់ស្តីពីប្រាតិភោគប្រត្យក្ស],(第 3 版,法律文化社、2000 年),៥៥។

មកទៀត ហើយបានព្រមព្រៀងនឹងអ្នកលក់ក្នុងការលក់ទិញដី និង ជាអ្នកដែលបានចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិមុនទៅវិញ យើងសង្កេតឃើញថា អ្នកទិញទី ១ ពិតជាមិនអាចតតាំងជាមួយ អ្នកទិញទី ២ បានឡើយ។

ក្នុងករណីខាងលើនេះ អាចនឹងមានសំនួរចោទឡើងថា តើ អ្នកទិញទី ១ អាចអះអាងចំពោះ អ្នកទិញទី ២ ដែលជាតតិយជនបានចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិមុននោះដែរឬទេ? ហើយគួរយកវិធានអ្វីមកដោះស្រាយដែរចំពោះបញ្ហានេះ?

ដើម្បីដោះស្រាយនូវចម្ងល់ខាងលើ យើងនឹងធ្វើការបកស្រាយអំពី បញ្ហានៃលក្ខខណ្ឌតតាំងចំពោះការលក់ទិញត្រួតគ្នា(២.១) ស្ថានភាពបុគ្គលដែលអាចចាត់ទុកថា ជាជនអាក្រក់ខ្លាំង(២.២) ការកំណត់អត្ថន័យតតិយជននៃមាត្រា ១៧៧(២.៣) និង ទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជន(២.៤)។

២.១.បញ្ហានៃលក្ខខណ្ឌតតាំងចំពោះការលក់ទិញត្រួតគ្នា

ចំពោះបញ្ហានៃលក្ខខណ្ឌតតាំងចំពោះការលក់ទិញត្រួតគ្នា ជាដំបូង យើងនឹងបង្ហាញអំពីទ្រឹស្តីតាមសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការ ដោយផ្អែកលើបញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុនជាមុនសិន។ បើសិនជា មានបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាកើតឡើង នោះ អ្នកទិញទី ១ បានក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិករតាមរយៈការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី ចំណែកឯ អ្នកទិញទី ២ ក៏បានក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករតាមរយៈការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីដែរ។[64]

លើសពីនេះ យោងតាមមាត្រា ១៧៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន ទាក់ទងនឹងបញ្ហានេះ បានកំណត់ថា ភាគីដែលបានចុះបញ្ជី គឺមានអាទិភាពជាង។ យ៉ាងណាមិញ ការលក់ទិញត្រួតគ្នាដូចរៀបរាប់ខាងលើ អាចនឹងមានបញ្ហាចោទឡើងថា បើទោះជា អ្នកទិញទី ២ ជាជនអាក្រក់ខ្លាំងក៏ដោយ ក៏ អ្នកទិញទី ១ ដែលមិនបានចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ នៅតែមិនអាចតតាំងជាមួយនឹង អ្នកទិញទី ២ ឬ យ៉ាងណា?[65]

[64] ការបកស្រាយនូវទំនាក់ទំនង មាត្រា ១៧៦ និង មាត្រា ១៧៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន គឺមានច្រើនប្រភេទ។ នៅក្នុងនោះសាស្ត្រាចារ្យ ម៉ាសឹអុ កាហ៊ិសាកាស្សឹ (松岡久和) បានធ្វើការបែងចែងប្រភេទនៃករណីសិក្សាជា ៣ ប្រភេទ ប៉ុន្តែដោយសារណាយើងមានគោលបំណងបកស្រាយតែលើបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាដូចករណីខាងលើ ដូចនេះយើងនឹងមិនបកស្រាយលម្អិតពីខ្លឹមសារនៃប្រភេទនៃករណីសិក្សានោះទេ (松岡久和,不動産所有権二重譲渡紛争について（二）[អំពីវិវាទនៃអនុប្បទាន ត្រួតគ្នាលើកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ 2],龍谷法学 17 巻 1 号 ១៩៨៤,(៥)។

[65] 淡路剛久・その他, 民法 II 物権 [ក្រមរដ្ឋប្បវេណីII សិទ្ធិប្រត្យក្ស], (有斐閣 ፡ 江草貞治、2010), ៦៥។

គួរបញ្ជាក់ផងដែរថា បញ្ញត្តិនៃមាត្រា ១៧៧ អំពីលក្ខខណ្ឌតតាំងចំពោះតតិយជននេះ គឺដើម្បីការពារកម្មសិទ្ធិករទាំងឡាយដែលបានផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន មានដូចជាសុវត្ថិភាពជំនួញជាដើម តែបើមានករណីលក់ទិញត្រួតគ្នាកើតឡើង ចាំបាច់ត្រូវមានការបកស្រាយ និង ពិភាក្សាបន្ថែមតាមភាពជាក់ស្តែងជាក់ជាមិនខាន។

២.២.ស្ថានភាពបុគ្គលដែលអាចចាត់ទុកថា ជាជនអាក្រក់ខ្លាំង

ជាទូទៅ ស្ថានភាពបុគ្គលដែលអាចចាត់ទុកថា ជាជនអាក្រក់ខ្លាំងនោះ ត្រូវកំណត់តាមឧទាហរណ៍ណាមួយដូចខាងក្រោមះ

ទី ១ ៖ អ្នកទិញទី ១ កំពុងរៀបចំនីតិវិធីចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ស្រាប់តែ អ្នកលក់ និង អ្នកទិញទី ២ ឃុបឃិតគ្នា ហើយឆបោក ឬ គម្រាមកំហែង អ្នកទិញទី ១ ដើម្បីរាំងការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីរបស់ អ្នកទិញទី ១។

ទី ២ ៖ អ្នកទិញ ទី ១ បានពឹងពាក់ អ្នកទិញទី ២ ឲ្យធ្វើជាឈ្មួញកណ្តាលបង្កើតកិច្ចសន្យារវាង អ្នកលក់ និង អ្នកទិញទី ១ ហើយក្រោយពីបានបង្កើតកិច្ចសន្យារវាង អ្នកលក់ និង អ្នកទិញទី ១ រួចស្រាប់តែ អ្នកទិញទី ២ បំពានការជឿទុកចិត្តរបស់ អ្នកទិញទី ១ ដោយបានទិញដីដដែលនោះពីអ្នកលក់។

ទី ៣ ៖ អ្នកលក់ បានទទួលប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញដីពី អ្នកទិញទី ១ រួចហើយ តែក្រោយមកនៅតែលក់ឲ្យទៅ អ្នកទិញទី ២ ទៀត ហើយទទួលបានប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញពីរដង ហើយ អ្នកទិញទី ២ ក៏បានដឹងពីបញ្ហានេះដែរ។

និយាយរួម ជនអាក្រក់ខ្លាំង បានដឹងពីហេតុការណ៍ផ្សេងៗទាក់ទងនឹងការលក់ទិញរវាងអ្នកលក់ និង អ្នកទិញទី ១ ប៉ុន្តែបែរជាបំពាននូវ សិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍របស់ អ្នកទិញទី ១ ដែលត្រូវបានទទួលនោះ ដោយគំនិតទុច្ចរិត ឬ គំនិតស្អប់ អ្នកទិញទី ១ ទៅវិញ។

២.៣.ការកំណត់អត្ថន័យតតិយជននៃមាត្រា ១៧៧

ចំពោះបញ្ហានេះមានមតិខ្លះយល់ថា ត្រឹមតែបានចុះបញ្ជី នោះជនដែលបានចុះបញ្ជីហើយមិនមែនសុទ្ធតែមានអាទិភាពជាងនោះទេ។ ដូចនេះ យើងត្រូវតែធ្វើការស្វែងយល់ ពីអត្ថន័យតតិយជននៃមាត្រា ១៧៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុនឲ្យច្បាស់ ទើបអាចដឹងបានថាជននោះ ជាជនដែលច្បាប់តម្រូវឲ្យតតាំងនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិបាន ឬ មិនបាន។

តាមអត្ថន័យនៃមាត្រា ១៧៧ តតិយជន ជាជនដែលមានផលប្រយោជន៍ត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់សម្រាប់អះអាងពីអានុភាពនៃការចុះបញ្ជី ក្រៅពីភាគីនៃកិច្ចសន្យា និង សន្តតិជននៃភាគីកិច្ចសន្យានោះ។[66] ក្នុងនោះ ជនដែលគេចាត់ចូលជាតតិយជនតាមមាត្រា ១៧៧ នេះ ត្រូវបានបែងចែកជា ២ គឺទី ១ ជាអ្នកធ្វើលទ្ធកម្មលើសិទ្ធិប្រត្យក្ស ហើយ ទី ២ ម្ចាស់បំណុលលើការរឹបអូស ម្ចាស់បំណុលលើការរឹបអូសជាបណ្ដោះអាសន្ន និង ភតិកៈនៃអចលនវត្ថុ។[67]

រីឯ ជនដែលមិនត្រូវបានចាត់ចូលជាតតិយជនក្នុងមាត្រា ១៧៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុនវិញ ជាជនដែលអាក្រក់ខ្លាំង (配信的悪意者) ដូចបានរៀបរាប់ខាងលើ។ ត្រង់ចំណុចនេះ យើងចាំបាច់ត្រូវពិចារណាលើ ភាពសុចរិត និង ទុច្ចរិតរបស់ជននោះ ហើយជនដែលអាក្រក់ខ្លាំង ជាជនដែលមានភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ មានគោលបំណងអាក្រក់ខ្លាំង និង បានដឹងជាមុនពីការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកទិញទី ១។[68]

មិនតែប៉ុណ្ណោះ បើយើងក្រឡេកទៅមើល មាត្រា ៥[69] នៃ ច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនៅប្រទេសជប៉ុន ក៏បានកំណត់ពីតតិយជននេះដែរ ជាពិសេសជនដែលអាក្រក់ខ្លាំង ទោះបីជាជននោះ បានធ្វើលទ្ធកម្មលើសិទ្ធិប្រត្យក្សហើយក៏ដោយ ក៏មិនត្រូវបានការពារតាមអត្ថន័យនៃមាត្រា ១៧៧ នៃរដ្ឋប្បវេណីនេះដែរ បើកាលណា ការផ្ទេរការចុះបញ្ជីលើអចលនវត្ថុនោះ ធ្វើឡើងតាមរយៈការឆបោក និង ការគម្រាមកំហែងជាអាទិ៍។

ដូចនេះ តតិយជនតាមន័យមាត្រា ១៧៧ គឺមិនមែនជាជនអាក្រក់ខ្លាំងឡើយ ហើយបើជននោះត្រូវបានគេរកឃើញថា ជាជនអាក្រក់ខ្លាំង ជននោះនឹងត្រូវបានដកចេញពីអត្ថន័យពីតតិយជន

---

[66] 松井宏興ほか, *プリメール民法 2（物権・担保物権法）* [*プリメール* ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ ២ (សិទ្ធិប្រត្យក្ស និង ច្បាប់ស្ដីពីប្រាតិភោគប្រត្យក្ស)],(第 3 版,法律文化社、2000 年),៦៤ ដល់ ៦៥។

[67] 松井宏興ほか, *プリメール民法 2（物権・担保物権法）* [*プリメール* ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ ២ (សិទ្ធិប្រត្យក្ស និង ច្បាប់ស្ដីពីប្រាតិភោគប្រត្យក្ស)],(第 3 版,法律文化社、2000 年), ៦៥។

[68] 松井宏興ほか, *プリメール民法 2（物権・担保物権法）* [*プリメール* ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ ២ (សិទ្ធិប្រត្យក្ស និង ច្បាប់ស្ដីពីប្រាតិភោគប្រត្យក្ស)],(第 3 版,法律文化社、2000 年),៦៦។

[69] មាត្រា ៥ នេះ ចង់បញ្ជាក់ពីតតិយជនដែលបានចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុហើយ តែបើជននោះទទួលបានការចុះបញ្ជី ដោយសារតែ ការភ័ន្តច្រឡំ ឬ ការគម្រាមកំហែង មិនអាចធ្វើការអះអាងចំពោះជនដែលមិនបានចុះបញ្ជីបានទេ។ (ច្បាប់ស្ដីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ មាត្រា ៥「(1)A third party who has interfered with the filing of an application for a registration by fraud or duress may not assert the lack of the registration. (2) A third party who has an obligation to file an application for a registration on 5 behalf of another may not assert the lack of the registration; provided, however, that this shall not apply if the cause of registration (meaning a fact or juridical act that is the cause of a registration) regarding such another's registration occurred after the cause of registration regarding the third party's own registration occurred.」)។

តាមន័យមាត្រា ១៧៧[70] ជាក់ជាមិនខាន ហើយចុងក្រោយ ទោះបីជនអាក្រក់ខ្លាំងនោះ បានចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិហើយក៏ដោយ ក៏មិនមានភាពចាំបាច់ដើម្បីតតាំងនឹងជនបែបនោះឡើយ។

២.៤.ទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជន

ជាគោលការណ៍ នៅក្នុងរឿងកិច្ចសន្យាតតិយជន ជាជនមួយដែលជាទូទៅតែងតែត្រូវបានគេការពារនូវសិទ្ធិ និង ផលប្រយោជន៍តាមផ្លូវច្បាប់ផ្សេងៗ។ ការការពារនេះ សំដៅដល់ការការពារចំពោះតតិយជនសុចរិត និង ស្មោះត្រង់ដែលមិនមានកំហុស ឬ មិនមានចេតនាក្នុងការបំពានទៅលើសិទ្ធិ និង ផលប្រយោជន៍អ្នកដទៃ។ ប៉ុន្តែ ទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជននោះ ជាការដកតតិយជនចេញពីអត្ថន័យនៃតតិយជនដែលត្រូវបានការពារដោយច្បាប់។

នៅប្រទេសជប៉ុន ទស្សនៈនេះ ត្រូវបានអនុវត្តដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដូចករណីដែលបានលើកឡើងពីតតិយជនដែលជាជនអាក្រក់ខ្លាំងខាងលើនេះ ព្រោះម្ចាស់សិទ្ធិពិតប្រាកដ អាចទាមទារនូវការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនពីតតិយជនអាក្រក់ខ្លាំងនោះបាន។ យោងតាម ទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជន(背信的悪意者排除論) បានបកស្រាយថាតតិយជននៃមាត្រា ១៧៧ ជាជនអាក្រក់ខ្លាំងដែលបានដឹងពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុលើកទី ១ របស់អ្នកទិញទី ១ ហើយឲ្យតែជននោះ ត្រូវបានកំណត់ថា ជាជនអាក្រក់ខ្លាំង ឬ ទុច្ចរិតខ្លាំង គឺជននោះនឹងត្រូវបានដកចេញពីអត្ថន័យនៃតតិជនតាមមាត្រា ១៧៧ ឲ្យខាងតែបាន។ ដូចនេះ លទ្ធកម្មលើសិទ្ធិប្រត្យក្សរបស់ អ្នកទិញទី ២ (តតិយជនដែលជាជនអាក្រក់ខ្លាំង) មិនត្រឹមត្រូវតាមអ្វីដែលច្បាប់បានកំណត់ឡើយ។[71] ការណ៍នេះអាចបញ្ជាក់យ៉ាងច្បាស់ថា ក្នុងករណីដែល អ្នកទិញទី ២ បានចុះបញ្ជីមុនហើយក្តី ទោះបី អ្នកទិញទី ១ មិនបានចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុក៏ដោយ អ្នកទិញទី ១ នៅតែអាចតតាំងចំពោះតតិយជនដែលជាជនអាក្រក់ខ្លាំងនោះបានដែរ។

---

[70] 裁判昭 43 年 08 月 02 日民集 22 巻 4 号 1571 頁 「សេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការកំពូលជប៉ុន」 ឆ្នាំ ១៩៥៦។ (សូមមើលឧបសម្ព័ន្ធទី ៥)

[71] 松井宏興ほか,*プリメール民法 2（物権・担保物権法）* [*プリメール* ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ ២ (សិទ្ធិប្រត្យក្ស និង ច្បាប់ស្តីពីប្រាតិភោគប្រត្យក្ស],(第 3 版,法律文化社、2000 年),៦៦។

បន្ថែមពីនេះទៅទៀត លោកសាស្ត្រាចារ្យ ម៉ាសឹអុ កាហ៊ិសាកាស៊ឺ (松岡久和) បានពន្យល់អំពីដំណាក់កាលដែលគេពេញនិយមប្រើសម្រាប់ការបកស្រាយជាវិធានមួយ ដើម្បីប្រើនូវទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជន (背信的悪意者排除論) ដូចតទៅ៖

①នៅក្នុងដែនកំណត់ច្បាប់ដែលត្រូវបានបញ្ញត្ត អំពីគោលការណ៍ប្រកួតប្រជែងដោយសេរីតាមរយៈទ្រឹស្តីមូលធននិយម ទោះបីជាបុគ្គលដទៃបានធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិនោះរួចហើយក៏ដោយ ក៏ការផ្តល់នូវលក្ខខណ្ឌអំណោយផលបន្ថែមទៀត ដោយគោរពចំពោះសិទ្ធិរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិដើម លើចំណុចវិវាទ ត្រូវបានទទួលស្គាល់។

②អ្នកធ្វើអនុប្បទានលើកម្មសិទ្ធិលើកទី ១ ទោះបីជា អ្នកទិញទី ១ អាចការពារនូវសិទ្ធិរបស់ខ្លួនតាមរយៈការចុះបញ្ជីបានក្តី ក៏ឱកាសនោះបានបាត់បង់ដោយការធ្វេសប្រហែសរបស់ខ្លួនដែរ។

③ដូចនេះ អនុប្បទានលើកទី ២ ដែលមានភាពទុច្ចរិតនោះ មិនត្រូវបានការពារឡើយដោយយោងតាមគោលគំនិតនៃដែនកំណត់ចំពោះការប្រកួតប្រជែងដោយសេរី ដែលមានលក្ខណៈស្របច្បាប់សង្គម កាលណាបើ សកម្មភាពនោះផ្ទុយទៅនឹងគោលការណ៍នៃភាពស្មោះត្រង់។

④បញ្ញត្តិនៃមាត្រា ៥ ច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ បានបង្ហាញពីការកំណត់នូវដែនកំណត់នៃការប្រកួតប្រជែងដោយសេរី ហើយការកំណត់នេះ គឺទទួលស្គាល់នូវទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជន(背信的悪意者排除論)។[72]

សរុបសេចក្តីមក យោងតាមការបកស្រាយនូវលក្ខខណ្ឌ និង ដំណោះស្រាយនៃបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នានៅប្រទេសជប៉ុន យើងអាចធ្វើការវិនិច្ឆ័យដូចខាងក្រោម៖

ដំបូង អ្នកទិញទី ១ និង អ្នកទិញទី ២ គ្រប់ភាគី គឺសុទ្ធតែក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីនោះ ដោយលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន តាមការអនុវត្តរបស់គោលការណ៍ឆន្ទៈរបស់គូភាគី។ បន្ទាប់មកទាំងអ្នកទិញទី ១ និង អ្នកទិញទី ២ មានវិវាទលើអចលនវត្ថុតែមួយ នោះការលក់ទិញត្រួតគ្នានឹងកើតឡើង តែយោងតាម មាត្រា ១៧៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន ក្នុងករណីបើអ្នកទិញទី ២ គឺជាជនអាក្រក់ខ្លាំង ឬ ទុច្ចរិតខ្លាំង នោះអ្នកទិញទី ២ មិនត្រូវបានចាត់ចូលជាតតិយជនតាមអត្ថន័យនៃមាត្រា ១៧៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុនឡើយ ។

ចុងក្រោយ អ្នកទិញទី ១ ដែលមិនបានចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីនោះ អាចអះអាងពីសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដី ហើយអាចទាមទារឲ្យ អ្នកទិញទី ២ ផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីមកឲ្យខ្លួនវិញផងដែរ។

---

[72] 松岡久和,不動産所有権二重譲渡紛争について（二）[អំពីវិវាទនៃអនុប្បទានត្រួតគ្នាលើកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ 2],龍谷法学 17 巻 1 号 ១៩៨៥,៧៣។

ជំពូកទី៣ ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ នៅអាឡឺម៉ង់

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីប្រទេសអាឡឺម៉ង់ ត្រូវបានអនុម័តនៅឆ្នាំ ១៨៩៦ ហើយត្រូវបានអនុវត្តចាប់ពីថ្ងៃទី ០១ ខែ មករា ឆ្នាំ ១៩០០។[73] ក្រមនេះ ត្រូវបានបែងចែក ជា ៥ គន្ថី គឺគន្ថីទី ១ ចែងអំពីបទប្បញ្ញត្តិទូទៅ គន្ថីទី ២ ចែងពី កាតព្វកិច្ច ហើយគន្ថីទី ៣ ស្តីពី សិទ្ធិប្រត្យក្ស រីឯគន្ថីទី ៤ អំពីញាតិ និង ចុងក្រោយគន្ថីទី ៥ កំណត់អំពី សន្តតិកម្ម។[74]

គួរបញ្ជាក់ដែលថា មុនការអនុម័តក្រមនេះ ប្រទេសអាឡឺម៉ង់មានច្បាប់ជាច្រើនទាក់ទងនឹងប្រព័ន្ធដីធ្លី និង ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនេះ។ ជាក់ស្តែង ច្បាប់ទាក់ទងអំពីការចុះបញ្ជីដីធ្លី ដូចជានៅឆ្នាំ ១៧២២ បានបង្កើតនូវប្រព័ន្ធចុះបញ្ជីហ៊ីប៉ូតែក បន្ទាប់មកនូវឆ្នាំ ១៨៩៧ បង្កើតនូវច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីប្រទេសអាឡឺម៉ង់(GBO) រហូតដំណើរការអនុម័តក្រមនេះចប់ ក៏មានការធ្វើវិសោធនកម្មច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីប្រទេសអាឡឺម៉ង់(GBO) នៅឆ្នាំ ១៩៣៥[75] ដើម្បីបំពេញបន្ថែមនូវចំណុចខ្វះខាត ដែលធ្វើឲ្យរាំងស្ទះ ការចុះបញ្ជី និង នីតិវិធីក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ។ ជាពិសេសគោលគំនិតទាំងនេះ ត្រូវស្របតាមគោលគំនិតនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់ នៅអំឡុងឆ្នាំ ១៩០០ ក៏ដូចជាបម្រែបម្រួលសេដ្ឋកិច្ចអាឡឺម៉ង់ ការរីកចម្រើនផ្នែកលក់ទិញអចលនវត្ថុ ទំនៀមទម្លាប់ និង របត់សង្គមជាដើម។

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនេះ បានចែងពីគោលការណ៍ទូទៅចំពោះសមាសភាគនៃដីថា វត្ថុដែលជាប់នឹងដី ឬ ពូជដែលសាបនៅលើដី ដំណាំដែលបានដាំ គឺជាសមាសភាគនៃដី។[76] ការកំណត់អំពីគោលការណ៍បែបនេះ បញ្ជាក់យ៉ាងច្បាស់ថា ប្រទេសអាឡឺម៉ង់បានប្រកាន់យកនូវគោលការណ៍មិនទទួលស្គាល់ឯករាជ្យភាពរវាងដី និង អាគារ។[77] តាមរយៈគោលការណ៍នេះ បើដីធ្លី ត្រូវបានផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

---

[73] https://kotobank.jp/word/%E3%83%89%E3%82%A4%E3%83%84%E6%B0%91%E6%B3%95%E5%85%B8-102998 (ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី ២៤ ខែឧសភា ២០១៥)

[74] https://ja.wikipedia.org/wiki/%E6%B0%91%E6%B3%95%E5%85%B8_(%E3%83%89%E3%82%A4%E3%83%84) (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី ២៤ ខែ ឧសភា ២០១៥)

[75] 大場浩之, *ドイツにおける登記と土地債務(Grundschuld)の関係 (2)*, [ទំនាក់ទំនងនៃប្រព័ន្ធចុះបញ្ជី និង កាតព្វកិច្ចលើដីធ្លី (Grundschuld) នៅប្រទេសអាឡឺម៉ង់ ភាគ ២], (២០០៥ 年 1 号), ៥៩-៦០។

[76] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់ មាត្រា ៩៤-១「The essential parts of a plot of land include the things firmly attached to the land, in particular buildings, and the produce of the plot of land, as long as it is connected with the land. Seed becomes an essential part of the plot of land when it is sown, and a plant when it is planted.」។

[77] 黒川裕正, 小山田実, 窪田浩尚, "不動産登記研究プロジェクト報告" [របាយការណ៍ស្តីពីគម្រោងស្រាវជ្រាវការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ], ICD NEWS 17(កញ្ញា,២៥,២០១២),១២។ (សូមមើលឧបសម្ព័ន្ធទី ៦)

វត្ថុទាំងឡាយដែលមាននៅលើដី ដូចជា អាគារ ឬ ដើមឈើជាអាទិ៍ ក៏ត្រូវបានផ្ទេរដែរ។ ទោះជាយ៉ាងនេះក្តី គេសង្កេតឃើញថា ក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់ ពុំមានបទប្បញ្ញត្តិណាមួយដែលផ្តល់និយមន័យអំពីពាក្យ "កម្មសិទ្ធិ"ទេ។ ប៉ុន្តែ បានកម្រិតពីសិទ្ធិរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិ ដោយម្ចាស់សិទ្ធិអាចចាត់ចែងសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួនបាន ដរាបណាកុំឲ្យប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិតតិយជន ឬ ផ្ទុយពីបញ្ញត្តិច្បាប់[78] និង កម្រិតពីកម្មសិទ្ធិនៃដីថា មានវិសាលភាពទាំងផ្នែកលើដី និង ផ្នែកក្រោមដី[79] ហើយទំហំប្រើប្រាស់ដីទាំងផ្នែកលើដី និង ក្រោមដី អាចប្រើប្រាស់បាននៅក្នុងទំហំផលប្រយោជន៍របស់កម្មសិទ្ធិករនេះ។

យោងតាមបញ្ញត្តិនៃការកម្រិតសិទ្ធិរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិខាងលើនេះ ម្ចាស់សិទ្ធិអាចចាត់ចែងលើទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួនមាន ចលនវត្ថុ ឬ អចលនវត្ថុជាអាទិ៍ បានដោយសេរី កុំឲ្យតែការចាត់ចែងនោះធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិ ផលប្រយោជន៍របស់តតិយជន និង ផ្ទុយនឹងច្បាប់។ ការចាត់ចែងនេះភាគច្រើនមានដូចជា ការលក់ទិញ អនុប្បទាន ឬ ការដូរជាដើម។ ហេតុនេះ គ្រប់សកម្មភាពទាក់ទងនឹងកិច្ចសន្យា ឬ សកម្មភាពគតិយុត្តផ្សេងៗ ភាគច្រើន តែងតែការពារនូវសិទ្ធិម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ឬ បើជាកិច្ចសន្យាលក់ទិញ គឺប្រាកដជាត្រូវការពារនូវផលប្រយោជន៍ទាំងអ្នកលក់ និង អ្នកទិញក្នុងពេលតែមួយជាក់ជាមិនខាន។

ផ្ទុយមកវិញ បើតតិយជន ជាអ្នកបំពាន សិទ្ធិ និង ផលប្រយោជន៍របស់អ្នកដទៃ ដូចករណីការលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញវិញ តើនៅប្រទេសអាឡឺម៉ង់មានដំណោះស្រាយយ៉ាងដូចម្តេច? ហើយករណីនេះ គួរយកវិធាន ឬ បញ្ញត្តិអ្វីមកសំអាង ដើម្បីរកឲ្យឃើញថា ជនណាបានបង្កើតកំហុស ហើយបំពានទៅលើសិទ្ធិ និង ផលប្រយោជន៍របស់អ្នកដទៃ។

ដូចនេះ ដើម្បីវែកញែកឲ្យឃើញនូវដំណោះស្រាយបញ្ហាខាងលើ ក្នុងជំពូកនេះ យើងនឹងសិក្សាពីលក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ (ផ្នែកទី ១) និង ការទាមទារសំណងនៃការខូចខាតចំពោះបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នានេះ (ផ្នែកទី ២)។

[78] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់ មាត្រា ៩០៣ 「The owner of a thing may, to the extent that a statute or third-party rights do not conflict with this, deal with the thing at his discretion and exclude others from every influence.」។

[79] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់ មាត្រា ៩០៥ 「The right of the owner of a plot of land extends to the space above the surface and to the subsoil under the surface. However, the owner may not prohibit influences that are exercised at such a height or depth that he has no interest in excluding them. 」។

ផ្នែកទី១ លក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

នៅប្រទេសអាឡឺម៉ង់ ក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ មានការបែងចែកនូវសកម្មភាពទាក់ទងនឹងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ និង សកម្មភាពទាក់ទងនឹងសិទ្ធិលើបំណុល។ ការបែងចែកបែបនេះ ជាការប្រកាន់យកនូវគោលការណ៍ឯករាជ្យនៃសកម្មភាពទាំងពីរខាងលើ ហើយដោយសារការបែងចែកនេះ ជាមូលហេតុមួយធ្វើឲ្យការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ កំណត់យកសកម្មភាពទាក់ទងនឹងសិទ្ធិលើបំណុលជាគោលគំនិតចាំបាច់។ [80] លើសពីនេះ នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញលើអចលនវត្ថុ ទោះបីជាសកម្មភាពទាក់ទងនឹងសិទ្ធិលើបំណុលមានវិការៈក៏ដោយ ក៏មិនប៉ះពាល់ដល់សកម្មភាពទាក់ទងនឹងសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដែរ។

ចំពោះសកម្មភាពទាក់ទងនឹងសិទ្ធិលើបំណុល ដើម្បីផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ យើងសង្កេតឃើញថា មានលក្ខខណ្ឌសំខាន់ បី។[81] លក្ខខណ្ឌទាំងបីនោះ មានដូចជា សកម្មភាពទាក់ទងនឹងសិទ្ធិលើបំណុល (កិច្ចសន្យា) (១.១) ការព្រមព្រៀង (១.២) ហើយនិងការចុះបញ្ជី (១.៣)។

១.១.សកម្មភាពទាក់ទងនឹងសិទ្ធិលើបំណុល(កិច្ចសន្យា)

កិច្ចសន្យា គឺជាការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគីក្នុងការបង្កើត កែប្រែ ឬ រំលត់កាតព្វកិច្ចគតិយុត្តណាមួយ។[82] ការចែងបែបនេះ បានបង្ហាញពីអានុភាពនៃកិច្ចសន្យាអាចបង្កើតឡើងដោយគ្រាន់តែមានការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគីប៉ុណ្ណោះ។ យ៉ាងណាមិញ ចំពោះការលក់ទិញអចលនវត្ថុវិញ យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់ មាត្រា៣១៣ ទាក់ទងនឹងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ គឺទាមទារឲ្យបង្កើតនូវទម្រង់កិច្ចសន្យាសិទ្ធិលើបំណុល (債権契約) ឬ លិខិតយថាភូត (公正証書)។[83]

---

[80] 小川 清一郎, *ドイツの不動産取引における公証人の役割* [តួនាទីសារការីក្នុងការជួញដូរអចលនវត្ថុនៅក្នុងប្រទេសអាឡឺម៉ង់], (2011 年冬号), ៣៩, អាចរកបាននៅ http://www.lij.jp/html/jli/jli_2011/2011winter_p039.pdf(ចតចម្លងថ្ងៃទី០២ ឧសភា ២០១៦)។

[81] 黒川裕正, 小山田実, 窪田浩尚, "不動産登記研究プロジェクト報告" [របាយការណ៍ស្តីពីគម្រោងស្រាវជ្រាវការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ], ICD NEWS 17(កញ្ញា,២៥,២០១២),១២។

[82] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់ មាត្រា ៣១១ កថាខណ្ឌទី ១「In order to create an obligation by legal transaction and to alter the contents of an obligation, a contract between the parties is necessary, unless otherwise provided by statute.」។

[83] 黒川裕正, 小山田実, 窪田浩尚, "不動産登記研究プロジェクト報告" [របាយការណ៍ស្តីពីគម្រោងស្រាវជ្រាវការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ], ICD NEWS 17(កញ្ញា,២៥,២០១២),១២។

កិច្ចសន្យាសិទ្ធិលើបំណុល សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាដែលបង្កើតនូវសិទ្ធិបំណុលមួយរវាងអ្នកលក់ និង អ្នកទិញ ដែលអ្នកលក់មានសិទ្ធិបំណុលទៅលើ អ្នកទិញ ដោយទាមទារឲ្យអ្នកទិញប្រគល់ប្រាក់ថ្លៃទិញ ហើយអ្នកទិញ មានសិទ្ធិលើបំណុលលើអ្នកលក់ដោយទាមទារឲ្យអ្នកលក់ប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជាដើម។ លើសពីនេះ អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញលើអចលនវត្ថុ មិនមែនកើតឡើងត្រឹមតែការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យានោះទេ ប៉ុន្តែចាំបាច់ត្រូវការបង្កើត លិខិតយថាភូត (公正証書)[84] មួយបន្ថែមទៀត។

គួរបញ្ជាក់ដែរថា អ្នកដែលអាចធ្វើលិខិតយថាភូតនេះ គឺសារការី។ សារការី គឺជាតួអង្គសំខាន់មួយក្នុងការធ្វើលិខិតនេះ ក្នុងការរៀបចំបំពេញបែបបទផ្សេងៗនៃកិច្ចសន្យាតាមឆន្ទៈរបស់គូភាគីនៃកិច្ចសន្យានោះ។ ទិសដៅសំខាន់បំផុតរបស់សារការី ត្រូវស្វែងយល់ពីអត្ថន័យនៃលិខិតយថាភូតដែលបានបង្កើត ហើយកំណត់ឲ្យច្បាស់ពីទំនាក់ទំនងពិតប្រាកដរបស់គូភាគី ដោយក្នុងនោះត្រូវសិក្សាស្វែងយល់ពីស្ថានភាពតាមផ្លូវច្បាប់ អំពីការបំពាន ឬ ភាពផ្ទុយពីសកម្មភាពគតិយុត្តជាដើម។

នៅប្រទេសអាឡឺម៉ង់ សារការី មានឯករាជ្យភាពគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការបំពេញមុខងាររបស់ខ្លួន ហើយសារការីត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខងារនោះ ព្រោះសារការីមិនមែនជាមន្ត្រីរាជការរបស់រដ្ឋឡើយ។[85] ប៉ុន្តែ ដោយសារការបំពេញមុខងារឯករាជ្យនេះ សារការីត្រូវមានទំនួលខុសត្រូវខ្ពស់ចំពោះសកម្មភាពដែលខ្លួនបានបំពេញ ហើយបើមានកំហុសដោយប្រការណាមួយកើតឡើង គឺត្រូវចេញមុខទទួលខុសត្រូវឲ្យខាងតែបាន[86]។ មួយវិញទៀត ដើម្បីបំពេញមុខងារប្រកបដោយភាពសុចរិត និង បង្កើតនូវលិខិតយថាភូតមួយត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ សារការី ត្រូវប្រកាន់គោលជំហរ

[84] 小川 清一郎, *ドイツの不動産取引における公証人の役割* [តួនាទីសារការីក្នុងការជួញដូរអចលនវត្ថុនៅក្នុងប្រទេសអាឡឺម៉ង់], (2011 年冬号), ៣៩, អាចរកបាននៅ http://www.lij.jp/html/jli/jli_2011/2011winter_p039.pdf(ថតចម្លងថ្ងៃទី ០២ ឧសភា ២០១៦)។

[85] 小川 清一郎, *ドイツの不動産取引における公証人の役割* [តួនាទីសារការីក្នុងការជួញដូរអចលនវត្ថុនៅក្នុងប្រទេសអាឡឺម៉ង់], (2011 年冬号), ៤០, អាចរកបាននៅ http://www.lij.jp/html/jli/jli_2011/2011winter_p039.pdf(ថតចម្លងថ្ងៃទី ០២ ឧសភា ២០១៦)។

[86] 小川 清一郎, *ドイツの不動産取引における公証人の役割* [តួនាទីសារការីក្នុងការជួញដូរអចលនវត្ថុនៅក្នុងប្រទេសអាឡឺម៉ង់], (2011 年冬号), ៤២, អាចរកបាននៅ http://www.lij.jp/html/jli/jli_2011/2011winter_p039.pdf(ថតចម្លងថ្ងៃទី ០២ ឧសភា ២០១៦)។

សំខាន់ ៣ គឺ អព្យាក្រឹត្យ ស្មោះត្រង់ និង រក្សាការសម្ងាត់។[87] លើសពីនេះទៅទៀត មុននឹងធ្វើលិខិតយថាភូត សារការីក៏ត្រូវធ្វើការពិនិត្យគោលបញ្ជីអចលនវត្ថុជាមុនសិន[88] ព្រោះបើមិនដូច្នេះទេ អាចបង្កនូវហានិភ័យផ្សេងៗដល់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា និង ម្ចាស់សិទ្ធិពិតប្រាកដ។

ដូចនេះ សកម្មភាពកំណត់នូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ចាំបាច់ត្រូវមានការបង្កើតលិខិតយថាភូតដែលបង្កើតឡើងដោយសារការី ហើយពេលធ្វើការចុះបញ្ជី ត្រូវប្រគល់លិខិតយថាភូតនោះទៅកាន់ការិយាល័យចុះបញ្ជី។[89]

១.២.ការព្រមព្រៀង

ការព្រមព្រៀងទាក់ទងទៅនឹងសិទ្ធិប្រត្យក្ស ត្រូវបានបកស្រាយថាជាការបែងចែកគ្នា រវាងការព្រមព្រៀងក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ និង ការព្រមព្រៀងក្នុងការទទួលនូវកាតព្វកិច្ចផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ។[90] ការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី គឺជាគោលការណ៍មួយដ៏តឹងរឹង ហើយភាគីនៃកិច្ចសន្យា ដែលជាអនុប្បទាយី ចាំបាច់ត្រូវបង្ហាញពីបំណងក្នុងការប្រគល់នូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិមកឲ្យអនុប្បទានិក។[91]

ការព្រមព្រៀងក្នុងន័យនេះ សំដៅដល់ការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីថា ព្រមព្រៀងគ្នាបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនោះឡើង ដោយឆន្ទៈភាគីផ្ទាល់ ដោយមិនមានការបង្ខិតបង្ខំណាមួយឡើយ។ ជាពិសេស គូភាគីនៃកិច្ចសន្យា ត្រូវបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួនឲ្យបានច្បាស់លាស់នៅចំពោះមុខសារការីនៅពេលធ្វើលិខិតយថាភូត ដើម្បីកុំឲ្យមានបញ្ហានៅពេលក្រោយ។ ជាក់ស្តែងដូចករណីរៀបរាប់ខាងលើ ពេលធ្វើលិខិតយថាភូត សារការីត្រូវស្វែងយល់ពីឆន្ទៈពិតប្រាកដ និងអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាដែលគូភាគីចង់បាន ទើបសរសេរជាលាយល័ក្ខណ៍អក្សរនៅក្នុងលិខិតយថាភូត។

---

[87] 小川 清一郎, *ドイツの不動産取引における公証人の役割* [តួនាទីសារការីក្នុងការជួញដូរអចលនវត្ថុនៅក្នុងប្រទេសអាឡឺម៉ង់], (2011 年冬号), ៤០, អាចរកបាននៅ http://www.lij.jp/html/jli/jli_2011/2011winter_p039.pdf(ថតចម្លងថ្ងៃទី ០២ ឧសភា ២០១៦)។

[88] 小川 清一郎, *ドイツの不動産取引における公証人の役割* [តួនាទីសារការីក្នុងការជួញដូរអចលនវត្ថុនៅក្នុងប្រទេសអាឡឺម៉ង់], (2011 年冬号), ៤៣, អាចរកបាននៅ http://www.lij.jp/html/jli/jli_2011/2011winter_p039.pdf(ថតចម្លងថ្ងៃទី ០២ ឧសភា ២០១៦)។

[89] 舟橋諄一・徳本鎮編, *新 版注釈民法(6)物権*(1)175 条～ 179 条 補訂版 [សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីថ្មីភាគទី ៦ ផ្នែកទី ១ សិទ្ធិប្រត្យក្ស មាត្រា ១៧៦ ដល់មាត្រា ១៧៩ កែសម្រួល],(有斐閣,2009), ៧៤៥។

[90] 黒川裕正, 小山田実, 窪田浩尚, "不動産登記研究プロジェクト報告" [របាយការណ៍ស្តីពីគម្រោងស្រាវជ្រាវការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ], ICD NEWS 17(កញ្ញា,២៥,២០១២),១២។

[91] 小川 清一郎, *ドイツの不動産取引における公証人の役割* [តួនាទីសារការីក្នុងការជួញដូរអចលនវត្ថុនៅក្នុងប្រទេសអាឡឺម៉ង់], (2011 年冬号), ៣៩, អាចរកបាននៅ http://www.lij.jp/html/jli/jli_2011/2011winter_p039.pdf(ថតចម្លងថ្ងៃទី ០២ ឧសភា ២០១៦)។

ដូចនេះ ការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីនៅតែជាលក្ខខណ្ឌមួយដ៏សំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ហើយបើភាគីមិនបានបង្ហាញឆន្ទៈច្បាស់លាស់ទេ នោះអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាក៏អាចមានវិការៈ ឬ អាចជាមូលហេតុក្នុងការបំពាននូវផលប្រយោជន៍របស់ភាគីណាមួយនៃកិច្ចសន្យាដែរ។ ប៉ុន្តែ បើមានការព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការកែប្រែនូវអត្ថន័យក៏ភាគីអាចកែប្រែបានដែរ ឲ្យតែមានការយល់ព្រមពីភាគីទាំងសងខាង។

១.៣.ការចុះបញ្ជី

នៅប្រទេសអាឡឺម៉ង់ លក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ បើមានត្រឹមតែការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា និង លិខិតយថាភូតនោះ អាចបង្កើតត្រឹមតែសិទ្ធិលើបំណុលប៉ុណ្ណោះ តែមិនបានបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុឡើយ។ ដូចនេះដើម្បីឲ្យការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមានអានុភាព គឺចាំបាច់មានការចុះបញ្ជីមួយទៀត។

ត្រង់ចំណុចនេះ នៅក្នុងច្បាប់ប្រទេសអាឡឺម៉ង់ បានកំណត់យកការចុះបញ្ជីជាលក្ខខណ្ឌអានុភាពនៃសិទ្ធិប្រត្យក្ស ហើយបើមិនបានឆ្លងកាត់ការចុះបញ្ជីទេ អានុភាពការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ក៏មិនកើតឡើងដែរ (មាត្រា ៨៧៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់[92])។[93] ការកំណត់នូវគោលគំនិតនេះ ព្រោះប្រព័ន្ធច្បាប់អាឡឺម៉ង់ ជ្រើសរើសនូវគោលការណ៍ទម្រង់ និង គោលការណ៍នៃលក្ខខណ្ឌអានុភាព។

ការណ៍នេះអាចបញ្ជាក់ថា ពេលដែលធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធ មិនមែនពេលបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញទេ តែជាពេលធ្វើការចុះបញ្ជី។[94] ចំពោះនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីវិញ មានលក្ខណៈស្មុគស្មាញបន្តិច ហើយតួអង្គសំខាន់ៗដែលជាអ្នកធ្វើឲ្យការចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់នោះមានដូចជា សារការី ជាអ្នករៀបចំលិខិតយថាភូតនៃកិច្ចសន្យាដើម្បីយកទៅចុះបញ្ជីនៅការិយាល័យ

---

[92] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់ មាត្រា ៨៧៥ 「(1) The cancellation of a right in a plot of land, except insofar as otherwise provided by law, requires a declaration by the person entitled that he surrenders the right, and the deletion of the right in the Land Register. The declaration must be made to the Land Registry or to the person for whose benefit it is made. (2) Before the deletion, the person entitled is obliged by his declaration only if he has made it to the Land Registry or has delivered to the person for whose benefit it is made an approval of the deletion that complies with the provisions of the Land Register Code」។

[93] 大場浩之, *ドイツにおける登記と土地債務(Grundschuld)の関係(2)*, [ទំនាក់ទំនងនៃប្រព័ន្ធចុះបញ្ជី និង កាតព្វកិច្ចលើដីធ្លី (Grundschuld) នៅប្រទេសអាឡឺម៉ង់ ភាគ ២],(២០០៥ 年 1 号), ៦៥។

[94] 黒川裕正，小山田実，窪田浩尚，"不動産登記研究プロジェクト報告" [របាយការណ៍ស្តីពីគម្រោងស្រាវជ្រាវការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ], ICD NEWS 17(កញ្ញា,២៤,២០១២),១២។

ចុះបញ្ជី និង មន្ត្រីចុះបញ្ជីដីធ្លីជាអ្នកត្រួតពិនិត្យការស្នើសុំរបស់គូភាគីតាមភាពត្រឹមត្រូវ ក៏ដូចជាលក្ខខណ្ឌដែលគូភាគីត្រូវបំពេញផ្សេងទៀតតាមច្បាប់កំណត់។

ផ្នែកទី២ ការទាមទារសំណងនៃការខូចខាតចំពោះបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នា

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៅប្រទេសអាឡឺម៉ង់ បានជ្រើសរើសគោលការណ៍ទម្រង់ចំពោះការផ្ទេរនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ហើយដើម្បីបង្កើត ផ្ទេរ និង កែប្រែសិទ្ធិប្រត្យក្សនោះ ចាំបាច់ត្រូវរៀបចំការចុះបញ្ជី។ ក្នុងករណីនេះ ចំពោះអចលនវត្ថុវិញ បើសិនជាមានការបង្កើតនូវកិច្ចសន្យាលក់ទិញត្រួតគ្នា អ្នកទិញទី ១ ដែលមិនបានចុះបញ្ជី នឹងមិនមានសិទ្ធិអ្វីលើសពីសិទ្ធិជាម្ចាស់បំណុលលើវត្ថុជាក់លាក់ (特定物債権者) ឡើយ។ រីឯ អ្នកទិញទី ២ ដែលបានចុះបញ្ជីវិញ នឹងក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះ។[95]

ហេតុនេះហើយ ទាក់ទងនឹងការលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ វិវាទរវាង អ្នកទិញទី ១ និង អ្នកទិញទី ២ មិនមែនជាលក្ខណៈអាទិភាពនៃការអនុវត្តសិទ្ធិប្រត្យក្សដែលបង្កនូវវិវាទទៅវិញទៅមកនោះទេ តែវាជាវិវាទមួយ ដែលយើងត្រូវពិចារណាអំពីលក្ខខណ្ឌ និង លទ្ធផល ដែលក្នុងនោះ ថាតើគួរតែធ្វើការពិចារណាលើការការពារតាមផ្លូវច្បាប់ ចំពោះការបំពានសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ អ្នកទិញទី ១ ហើយជាពិសេស ការបំពាននោះគួរពិចារណាតាមការទទួលខុសត្រូវនៃអំពើអនីត្យានុកូល ដោយផ្អែកលើមូលហេតុនៃការបំពានសិទ្ធិលើបំណុលដោយអ្នកទិញទី ២ ឬយ៉ាងណា?[96]

នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់ ការបង្កើត ការផ្ទេរ និង កែប្រែសិទ្ធិប្រត្យក្ស បានជ្រើសរើសគោលការណ៍ទម្រង់ និង គោលការណ៍លក្ខខណ្ឌអានុភាព ហើយបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលវត្ថុជាបញ្ហាអំពើអនីត្យានុកូលដែលកើតឡើងពីការបំពានសិទ្ធិលើបំណុលចំពោះតតិយជន។

ដូចនេះដើម្បីសិក្សាពីបញ្ហានេះ យើងត្រូវតែស្វែងយល់ឲ្យច្បាស់ពីបញ្ញត្តិមួយចំនួន ស្តីអំពីអំពើអនីត្យានុកូល និង ដំណោះស្រាយការលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដោយយើងនឹងធ្វើការសិក្សាអំពីគោលគំនិតទូទៅ ចំពោះបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុដោយផ្អែកលើអំពើអនីត្យានុកូល (២.១) និង ការទាមទារសំណងការខូចខាត (២.២)។

[95] 磯村保,*二重売買と債権侵害（二）－「自由競争」*, [អនុប្បទានត្រួតគ្នា និង ការបំពានសិទ្ធិលើបំណុល ភាគ ២ (ការប្រកួតប្រជែងដោយសេរី)],(មិថុនា ១៩៨៦),២៦។

[96] 磯村保,*二重売買と債権侵害（二）－「自由競争」*, [អនុប្បទានត្រួតគ្នា និង ការបំពានសិទ្ធិលើបំណុល ភាគ ២ (ការប្រកួតប្រជែងដោយសេរី)],(មិថុនា ១៩៨៦),២៦។

២.១.គោលគំនិតទូទៅចំពោះបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាដោយផ្អែកលើអំពើអនីត្យានុកូល

ជាគោលការណ៍ សិទ្ធិលើបំណុលមានលក្ខណៈមិនដាច់ខាត ហើយភាពមិនដាច់ខាតនៃសិទ្ធិលើបំណុល (債権の相対性) កំណត់នូវអានុភាពសិទ្ធិលើបំណុលចំពោះតែម្ចាស់បំណុល និងកូនបំណុលតែប៉ុណ្ណោះ មិនមានអានុភាពទៅលើតតិយជនឡើយ។ ចំណែកឯ សិទ្ធិប្រត្យក្សវិញ មានលក្ខណៈដាច់ខាតដែលម្ចាស់សិទ្ធិអាចអះអាងនូវសិទ្ធិរបស់ខ្លួនចំពោះជនណាក៏បាន។

តាមរយៈគោលគំនិតខាងលើ បើពិចារណាលើករណីលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុនោះ នឹងមានបញ្ហាអំពីការការពារសិទ្ធិលើបំណុល ជាពិសេស ក្នុងច្បាប់ស្ដីពីអំពើអនីត្យានុកូល ក៏មានការចាប់ផ្ដើមសិក្សាស្វែងយល់ ពីកម្រិតក្នុងការការពារសិទ្ធិលើបំណុលនោះដែរ។[97] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់ បានបញ្ញត្តអំពីអំពើអនីត្យានុកូល ហើយក្នុងនោះ មានបញ្ញត្តិ ចំនួន ២ មាត្រា ដែលកំណត់ពីគោលការណ៍ទូទៅនេះ។ ទី១ គឺ មាត្រា ៨២៣ កថាខណ្ឌទី ១ បានបញ្ញត្តថា " បុគ្គលទាំងឡាយណាដែលបានបំពាននូវ ជីវិត រូបរាងកាយ សុខភាព សេរីភាព កម្មសិទ្ធិរបស់ជនដទៃ ឬ សិទ្ធិរបស់ជនដទៃដោយកំហុសចេតនា ឬ កំហុសអចេតនា ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការសងការខូចខាត ដែលកើតឡើងដោយអំពើនោះចំពោះជនដទៃ"។[98]

ចំណែកឯ ទី២ គឺ មាត្រា ៨២៦ វិញបានចែងថា "បុគ្គលទាំងឡាយដែលបានបង្កការខូចខាតទៅលើអ្នកដទៃ ដោយកំហុសចេតនាដែលផ្ទុយទៅនឹងសណ្ដាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការសងការខូចខាតដែលកើតឡើងដោយអំពើនោះចំពោះជនដទៃ"។[99]

គោលគំនិតនៃមាត្រាទាំង ២ ខាងលើនេះ ជាមូលដ្ឋានចម្បងដើម្បីឲ្យយើងអាចពិចារណាអំពីសំណងនៃការខូចខាតដោយអំពើអនីត្យានុកូល។ ប៉ុន្តែចំណុចត្រូវកត់សម្គាល់ គឺមិនមែនត្រឹមតែកំហុសចេតនា ឬ អចេតនា ដែលបំពានទៅលើសិទ្ធិអ្នកដទៃឡើយ តែកំហុសនេះ គឺជាកំហុសចេតនាដែលផ្ទុយពីសណ្ដាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ដែលជាលក្ខខណ្ឌដ៏សំខាន់មួយត្រូវតែសិក្សាចំពោះករណីលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុនេះ។

---

[97] 磯村保,*二重売買と債権侵害（二）－「自由競争」*, [អនុប្បទានត្រួតគ្នា និង ការបំពានសិទ្ធិលើបំណុល ភាគ ២ (ការប្រកួតប្រជែងដោយសេរី)],(មិថុនា ១៩៨៦),២៧។

[98] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់ មាត្រា ៨២៣ កថាខណ្ឌទី ១ 「(1) A person who, intentionally or negligently, unlawfully injures the life, body, health, freedom, property or another right of another person is liable to make compensation to the other party for the damage arising from this.」។

[99] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់ មាត្រា ៨២៦ 「A person who, in a manner contrary to public policy, intentionally inflicts damage on another person is liable to the other person to make compensation for the damage.」។

២.២.ការទាមទារសំណងនៃការខូចខាត

យោងតាម សេចក្តីសម្រេចនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់ (RG V.29.2.1904 判決/RGZ.353) និង សេចក្តីពន្យល់ បានបកស្រាយថា បញ្ហានៃការបំពានសិទ្ធិលើបំណុលដោយការលក់ទិញត្រួតគ្នា នោះ គេមិនប្រើ បញ្ញត្តិនៃមាត្រា ៨២៣ ឡើយ។[100]

យ៉ាងណាមិញ ក៏មានការបកស្រាយពីមូលហេតុចំពោះការមិនប្រើប្រាស់មាត្រា ៨២៣ នេះផងដែរ។ យោងតាមនិក្ខេបបទ របស់សាស្ត្រាចារ្យ អិសូមឹរា ថាមូស៊ី (磯村保) បានពន្យល់ថា បើសិនជាអ្នកតាក់តែងច្បាប់ មានគំនិតឲ្យប្រើអត្ថន័យនៃសិទ្ធិលើបំណុល នៅក្នុងមាត្រា ៨២៣ នោះពាក្យ "សិទ្ធិលើបំណុល" ត្រង់ចំណុចនេះ ហាក់ដូចជាប្រឆាំងទៅនឹងគោលគំនិតនៃភាពដាច់ខាតរបស់សិទ្ធិប្រត្យក្ស ព្រោះយោងតាមកិច្ចសន្យា សិទ្ធិលើបំណុលមានតែចំពោះភាគីនៃកិច្ចសន្យាប៉ុណ្ណោះ ហើយមិនមានភាពចាំបាច់ក្នុងការពិចារណាចំពោះតតិយជនឡើយ។ "សិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ" គឺជាការកំណត់នូវសិទ្ធិដាច់ខាត ហើយការអនុញ្ញាតឲ្យប្រើមាត្រានេះ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់ បានកំណត់យកនូវភាពជាក់ស្តែងនៃ "សិទ្ធិមានទៅលើវត្ថុ" ដែលមិនត្រូវបានកំណត់ច្បាស់លាស់ទេ។ ប៉ុន្តែ ចំពោះការការពារជនដែលត្រូវបានបំពាននូវសិទ្ធិលើបំណុល គឺមានការបកស្រាយដោយយោងលើមាត្រាផ្សេងទៀតនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់។

ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហានេះ ទោះបីជាគេមិនប្រើមាត្រា ៨២៣ ក៏ដោយ ប៉ុន្តែគេអាចប្រើនូវមាត្រា ៨២៦ ដែលចែង អំពីភាពផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈដោយកំហុសចេតនាបាន។[101] ភាពផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈដោយកំហុសចេតនានេះ ត្រូវបានបកស្រាយថា ជាស្ថានភាពអាក្រក់ជាក់ស្តែង ឧទាហរណ៍ដូចជា កិច្ចសហប្រតិបត្តិការដោយមានគម្រោង និង កិច្ចសហប្រតិបត្តិការដោយមានការឃុបឃិតជាដើម។ [102] ការកំណត់អំពីកិច្ចសហប្រតិបត្តិការដោយមានគម្រោង និង ប្រតិបត្តិការដោយមានការឃុបឃិតនេះ គឺចង់សង្កត់ធ្ងន់លើអំពើរបស់ជនដែលបានបំពានទៅលើសិទ្ធិអ្នកដទៃនោះមានលក្ខណៈធ្ងន់ធ្ងរ ដោយបានរៀបនូវគម្រោងការ និង ចេតនាអាក្រក់ច្បាស់ក្រឡែត ដើម្បីធ្វើឲ្យអ្នកដទៃបាត់បង់ផលប្រយោជន៍។ ម្យ៉ាងវិញទៀត បើការបំពានសិទ្ធិមិនមានការ

[100] 磯村保,*二重売買と債権侵害（二）－「自由競争」*, [អនុប្បទានត្រួតគ្នា និង ការបំពានសិទ្ធិលើបំណុល ភាគ ២ (ការប្រកួតប្រជែងដោយសេរី)],(មិថុនា ១៩៨៦),២៩។

[101] 磯村保,*二重売買と債権侵害（二）－「自由競争」*, [អនុប្បទានត្រួតគ្នា និង ការបំពានសិទ្ធិលើបំណុល ភាគ ២ (ការប្រកួតប្រជែងដោយសេរី)],(មិថុនា ១៩៨៦),៣៥។

[102] 磯村保,*二重売買と債権侵害（二）－「自由競争」*, [អនុប្បទានត្រួតគ្នា និង ការបំពានសិទ្ធិលើបំណុល ភាគ ២ (ការប្រកួតប្រជែងដោយសេរី)],(មិថុនា ១៩៨៦),៣២,៥៣។

គ្រោងទុកជាមុន ឬ ស្ថានភាពនៃការឃុបឃិតគ្នាដោយជាក់ស្តែងទេនោះ ក៏មិនត្រូវបានចាត់ទុកជាស្ថានភាពដែលផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈនោះដែរ។

តាមរយៈគោលគំនិតខាងលើ បើសិនជាអំពើរបស់ អ្នកទិញទី ២ ត្រូវបានកំណត់ថា ផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈដោយកំហុសចេតនា ដែលខ្លួនបានធ្វើនោះ អ្នកទិញទី ១ ពិតជាអាចទាមទារនូវសំណងនៃការខូចខាតបាន (មាត្រា ៨២៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់) ហើយក៏មានកំណត់ពីការធ្វើបដិទានផងដែរ (មាត្រា ២៤៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់)។

អត្ថន័យច្បាស់លាស់នៃសំណងការខូចខាតនេះ ដំបូងឡើយ គឺអ្នកទិញទី ១ មិនអាចទទួលនូវវត្ថុ(ដី) បានឡើយ គឺទទួលស្គាល់នូវការទាមទារត្រឹមសំណងជាប្រាក់នៃការខូចខាតទ្រព្យសម្បត្តិតែប៉ុណ្ណោះ។ ប៉ុន្តែ ឆ្លងតាមរយៈការពិចារណាលើបញ្ញត្តិស្តីពី ការធ្វើបដិទាន មាត្រា ២៤៩[103] នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់រួចមក អំពើរបស់ អ្នកទិញទី ២ ត្រូវបានចាត់ចូលជាសកម្មភាពផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈដោយកំហុសចេតនា គឺមានចេតនាបំពានទៅលើសិទ្ធិរបស់ អ្នកទិញទី ១ យ៉ាងពិតប្រាកដដោយគំនិតទុច្ចរិត។ ដូចនេះ ចាំបាច់ត្រូវតែធ្វើបដិទានឲ្យទៅដូចស្ថានភាពដើមដែលអ្នកទិញទី ១ ជាជនដែលគួរតែទទួលបានការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ មុននឹងកើតមាននូវស្ថានភាពបំពានពី អ្នកទិញ ទី ២ ហើយគេអាចទាមទារឲ្យអ្នកទិញទី ២ ធ្វើបដិទាន ដោយទទួលស្គាល់នូវការទាមទារឲ្យប្រគល់កម្មសិទ្ធិទៅ អ្នកទិញទី ១ ដោយផ្ទាល់។[104]

សរុបសេចក្តីមក នៅប្រទេសអាឡឺម៉ង់ បានជ្រើសរើសនូវវិធានទាក់ទងទៅនឹងការបំពានសិទ្ធិលើបំណុលដោយអំពើអនីត្យានុកូល ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះ។ ជាពិសេស ការសិក្សា និង កំណត់អំពីភាពផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈដោយកំហុសចេតនារបស់ អ្នកទិញទី ២ ជាលក្ខខណ្ឌដ៏សំខាន់មួយដែលអនុញ្ញាតឲ្យអ្នកទិញទី ១ អាចទាមទារធ្វើបដិទាន ដោយទាមទារឲ្យប្រគល់ដីនោះមកខ្លួនវិញបាន។

---

103 ក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់ មាត្រា ២៤៩「(1) A person who is liable in damages must restore the position that would exist if the circumstance obliging him to pay damages had not occurred. (2) Where damages are payable for injury to a person or damage to a thing, the obligee may demand the required monetary amount in lieu of restoration. When a thing is damaged, the monetary amount required under sentence 1 only includes value-added tax if and to the extent that it is actually incurred.」

104 磯村保,*二重売買と債権侵害（二）－「自由競争」*, [អនុប្បទានត្រួតគ្នា និង ការបំពានសិទ្ធិលើបំណុល ភាគ ២ (ការប្រកួតប្រជែងដោយសេរី)],(មិថុនា ១៩៨៦),៥៦។

ជំពូកទី ៤ ការប្រៀបធៀប និង ដំណោះស្រាយបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

ការសិក្សាលើមូលដ្ឋានច្បាប់ បរិបទសង្គម គោលការណ៍ ទស្សនៈ ក៏ដូចជាទំនៀមទម្លាប់របស់ប្រទេសមួយ ពិតជាបានផ្តល់នូវផលប្រយោជន៍ជាច្រើន ទាំងផ្នែកគំនិត ការវិភាគ ទ្រឹស្តី និង ដំណោះស្រាយនៃបញ្ហាច្បាប់ និង បញ្ហាសង្គម។ កាលណាមានបញ្ហាចោទឡើង ការពិភាក្សា ដើម្បីរកដំណោះស្រាយសមស្របមួយ ពិតជាមិនអាចខ្វះបាន ហើយទាមទារឲ្យមានហេតុផលជាក់ស្តែង និង ការពិចារណាយ៉ាងល្អិតល្អន់មុននឹងសម្រេចថា បញ្ហានោះត្រូវដោះស្រាយតាមវិធានបែបណា ឬ គួរផ្តល់មតិយោបល់យ៉ាងណា ដើម្បីឲ្យអ្នកសិក្សាទូទៅយល់ច្បាស់អំពីបញ្ហា និង ដំណោះស្រាយដែលបានលើកឡើង។

ជាក់ស្តែង ការសិក្សាលើបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ ដោយយើងបានលើកឡើងពីករណីនៅប្រទេសកម្ពុជា (ជំពូកទី ១) ប្រទេសជប៉ុន (ជំពូកទី ២) និង ប្រទេសអាឡឺម៉ង់ (ជំពូកទី ៣) ក៏ធ្វើការបែងចែក និងសិក្សាទៅតាមមូលដ្ឋានច្បាប់ សង្គម ទស្សនៈ និង ទំនៀមទម្លាប់នៃប្រទេសនីមួយៗផងដែរ។ នៅប្រទេសកម្ពុជា ក្រោយសង្គ្រាមរ៉ាំរ៉ៃក្នុងប្រទេសបានបញ្ចប់ បទដ្ឋានគតិយុត្តជាច្រើនត្រូវបានបង្កើតឡើង ហើយក្នុងនោះដែរ ដូចជាក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានអនុម័តនៅឆ្នាំ ២០០៧ និង ប្រកាសឲ្យប្រើនៅឆ្នាំ ២០១១។ ការណ៍នេះ អាចបញ្ជាក់ថា ក្រមរដ្ឋប្បវេណីយើង នៅក្មេងខ្ចីនៅឡើយចំពោះបញ្ហាថ្មីៗដែលបានកើតឡើង ដូចជា កង្វះឯកសារពិភាក្សា កង្វះអ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវទាក់ទងនឹងវិជ្ជាជីវៈច្បាប់ជាដើម ហើយចំពោះការលក់ទិញត្រួតគ្នានេះ ក៏យើងមិនទាន់ឃើញមានដំណោះស្រាយមួយណាជាក់លាក់ផងដែរ។

រីឯ នៅប្រទេសជប៉ុន ជាប្រទេសមួយដែលមានសេដ្ឋកិច្ចរីកចម្រើន ហើយសង្គមជប៉ុនទៀតសោត ក៏មានការផ្លាស់ប្តូរគួរឲ្យកត់សម្គាល់។ ក្នុងនោះ បម្លាស់ប្តូរនៃបរិបទសង្គម ជាចលករមួយដែលធ្វើឲ្យប្រព័ន្ធច្បាប់ជប៉ុនមានការរីកចម្រើន ជាពិសេស អ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវ បានខិតខំសិក្សាពីបញ្ហាច្បាប់ដែលបានកើតឡើង ទាំងសម្រាប់ពេលបច្ចុប្បន្ន និង ពេលអនាគត។ ដូចករណីលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុដែរ ដំណោះស្រាយដែលច្បាប់បានកំណត់ គឺមិនទាន់មានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ទេ ហើយពេលមានបញ្ហានោះ ការពិភាក្សា និង ការយោងលើសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការមុន គឺពិតជាមានសារៈសំខាន់។ ហេតុនេះ ទើបមានការបង្កើតឡើងនូវទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជន (背信的悪意者排除論) នៅក្នុងករណី តតិយជននោះជាជនអាក្រក់ខ្លាំង មកធ្វើការជជែកពិភាក្សា ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ។

ចំណែកឯប្រទេសអាឡឺម៉ង់ បានលើកឡើងអំពីការបំពានសិទ្ធិលើបំណុល ដោយពិចារណាទៅលើអំពើអនីត្យានុកូល។ ក្នុងនោះ ការបំពានសិទ្ធិ និង ផលប្រយោជន៍របស់អ្នកដទៃ ដោយកំហុសចេតនាត្រូវបានគេសិក្សា និង ធ្វើការបកស្រាយ ព្រោះដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហានេះ គេត្រូវកំណត់ឲ្យឃើញពីកំហុសរបស់ភាគីដែលបានបំពានលើអ្នកដទៃ ហើយដោយសារមូលហេតុនៃការបំពាននេះ អ្នកទទួលការបំពាន ត្រូវទទួលបានសំណងយ៉ាងសាកសមទៅតាមស្ថានភាព ជាក់ស្តែងតាមករណីនីមួយៗ។ ជាតឹកតាង ផ្អែកតាមការបកស្រាយអំពីការពិភាក្សាលើបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុនៅក្នុងប្រទេសអាឡឺម៉ង់ បើសិនអ្នកទិញទី ២ មានកំហុសចេតនាដែលផ្ទុយទៅនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ដែលត្រូវបានបកស្រាយថា ជាជនអាក្រក់ខ្លាំង គេអាចធ្វើការទាមទារនូវការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិទៅឲ្យអ្នកទិញ ១ វិញ ដោយផ្អែកលើការបំពានសិទ្ធិលើបំណុលតាមរយៈអំពើអនីត្យានុកូល។

ដើម្បីជ្រាបច្បាស់ថា នៅប្រទេសកម្ពុជា គួរដោះស្រាយបញ្ហានេះ ដោយរបៀបណានោះក្នុងជំពូកនេះ យើងនឹងធ្វើការសិក្សាពី ការប្រៀបធៀបប្រព័ន្ធច្បាប់ និង ដំណោះស្រាយ (ផ្នែកទី ១) និង ដំណោះស្រាយបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអលចនវត្ថុនៅកម្ពុជា (ជំពូកទី ២)។

ផ្នែកទី១ ការប្រៀបធៀបប្រព័ន្ធច្បាប់ និង ដំណោះស្រាយ

ប្រព័ន្ធច្បាប់នៃប្រទេសនីមួយៗ មានលក្ខណៈខុសគ្នាៗទៅតាមប្រវត្តិនៃការកកើតច្បាប់ និង សង្គមនៃប្រទេសនោះ។ ប៉ុន្តែចំពោះប្រទេសកម្ពុជា ជប៉ុន និង អាឡឺម៉ង់ យើងសង្កេតឃើញថា មានចំណុចដូច និង ចំណុចខុសគ្នា ទាំងមូលដ្ឋាននៃការពិចារណា ព្រមទាំងលក្ខខណ្ឌច្បាប់។

ហេតុនេះ ដើម្បីដោះស្រាយនូវបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ គឺចាំបាច់ត្រូវតែសិក្សាស្រាវជ្រាវឲ្យស៊ីជម្រៅ និង ធ្វើការប្រៀបធៀបនូវប្រព័ន្ធច្បាប់ ព្រោះដូចបានបកស្រាយខាងលើហើយស្រាប់ថា ប្រទេសកម្ពុជាយើងមិនទាន់មានការពិភាក្សា ឬ ការពន្យល់ណាមួយឲ្យច្បាស់ពីដំណោះស្រាយនៃបញ្ហានេះឡើយ។ ក្នុងផ្នែកទី១ នេះ យើងនឹងធ្វើការបកស្រាយពីមូលដ្ឋាននៃការពិចារណាចំពោះដំណោះស្រាយ (១.១) និង ការជ្រើសរើសប្រព័ន្ធច្បាប់ និង យុត្តិសាស្ត្រ (១.២)។

១.១.មូលដ្ឋាននៃការពិចារណាចំពោះដំណោះស្រាយ

នៅក្នុងប្រព័ន្ធច្បាប់របស់ប្រទេសជប៉ុន បានបញ្ជាក់ហើយថា ចំពោះការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ប្រទេសជប៉ុនបានជ្រើសរើសនូវ គោលការណ៍ឆន្ទៈ (ការព្រមព្រៀងគូភាគីជាលក្ខខណ្ឌអានុភាពនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ) និង គោលការណ៍នៃលក្ខខណ្ឌតតាំង (ការចុះបញ្ជី)។ ការបង្កើត

អានុភាពនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិតាមរយៈការបង្ហាញឆន្ទៈនេះ បើមិនបានធ្វើការចុះបញ្ជីទេ គឺមិនអាចតតាំងចំពោះតតិយជនបានឡើយ។ នៅពេលមានបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នា យើងឃើញថា អ្នកទិញទី ១ និង អ្នកទិញទី ២ សុទ្ធតែមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនៅក្នុងដៃ។ លើសពីនេះ បញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នារបស់ អ្នកទិញទី ១ និង អ្នកទិញទី ២ គឺជាបញ្ហានៃសិទ្ធិប្រត្យក្សដោយច្បាប់ ហើយបញ្ហានេះ ជាវិវាទនៃការបញ្ជាក់ម្ចាស់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ (មាត្រា ១៧៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន)។

ផ្ទុយទៅវិញ ការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅអាឡឺម៉ង់ បានជ្រើសរើស នូវគោលការណ៍ទម្រង់ (ទាមទារនូវលិខិតយថាភូតជាអាទិ៍) និង គោលការណ៍នៃលក្ខខណ្ឌអានុភាព (ការចុះបញ្ជី) ហើយបើសិនជាមិនបានចុះបញ្ជីទេ ក៏មិនអាចក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះបានដែរ។ នៅពេលមានបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុកើតឡើង អ្នកទិញទី ១ មិនមានសិទ្ធិអ្វីលើសពីម្ចាស់បំណុលលើវត្ថុកំណត់ជាក់លាក់ (特定物債権者) ហើយមានតែអ្នកទិញទី ២ ដែលបានចុះបញ្ជីទេ ទើបក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីនោះ។ ក្នុងករណីនេះ ដោយសារ អ្នកទិញទី ២ បានបំពានទៅលើសិទ្ធិរបស់ អ្នកទិញទី ១ (ម្ចាស់បំណុលលើវត្ថុកំណត់ជាក់លាក់) នោះដើម្បីដោះស្រាយប្រកបដោយភាពត្រឹមត្រូវ អ្នកទិញទី ១ អាចទាមទារចំពោះ អ្នកទិញទី ២ នូវសំណងនៃការខូចខាតផ្អែកលើអំពើអនីត្យានុកូល ដោយមូលហេតុនៃការបំពានសិទ្ធិលើបំណុលបាន។

យោងតាមគោលគំនិតខាងលើនេះ ទម្រង់ច្បាប់ដើម្បីដោះស្រាយនូវបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ ចំពោះករណីប្រទេសជប៉ុន បានយកទម្រង់បញ្ហាតតាំងនៃសិទ្ធិប្រត្យក្ស ចំណែកអាឡឺម៉ង់វិញ បានយកទម្រង់បញ្ហាបំពានសិទ្ធិលើបំណុលដោយអំពើអនីត្យានុកូល។ មូលហេតុដែលនាំឲ្យកើតមាននូវភាពខុសគ្នានេះ ព្រោះប្រទេសជប៉ុន និង អាឡឺម៉ង់ មានភាពខុសគ្នាចំពោះផ្នត់គំនិតនៃការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស។

បន្ថែមពីនេះ មាត្រា ៣៣៦ កថាខណ្ឌទី ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា បានកំណត់ថា ដើម្បីបង្កើតនូវអានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ គឺចាំបាច់ត្រូវបង្កើតនូវលិខិតយថាភូត ហើយលក្ខខណ្ឌអានុភាពដើម្បីបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង គឺការចុះបញ្ជី (មាត្រា ១៣៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី)។ ដូចនេះហើយ បើសិនការលក់ទិញត្រួតគ្នាកើតឡើង យើងអាចកំណត់ថា ដោយសារអ្នកទិញទី ១ មិនបានចុះបញ្ជី ដូចករណីប្រទេសអាឡឺម៉ង់ដែរ អ្នកទិញទី ១ ក៏មិនមានសិទ្ធិអ្វីលើសពី ម្ចាស់បំណុលលើវត្ថុកំណត់ជាក់លាក់ (特定物債権者) នោះទេ ហើយជាគោលការណ៍ អ្នកទិញទី ១ មិនអាចតតាំងជាមួយ អ្នកទិញទី ២ បានឡើយ។

ដូចនេះ ចំពោះក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ទាក់ទងនឹងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង ទំនាក់ទំនងរវាង អ្នកទិញទី ១ និង អ្នកទិញទី ២ មិនអាចចាត់ទុកជាទម្រង់នៃបញ្ហាតតាំង

សិទ្ធិប្រត្យក្សដោយច្បាប់នោះទេ ហើយទំនាក់ទំនងនេះ ត្រូវបានចាត់ទុកជាទម្រង់បញ្ហាសិទ្ធិលើបំណុលដោយវត្តមាននៃការបំពានសិទ្ធិរបស់អ្នកទិញទី ២។

១.២.ការជ្រើសរើសប្រព័ន្ធច្បាប់ និង យុត្តិសាស្ត្រ

តាមរយៈលទ្ធផលនៃការពិចារណាខាងលើ នៅប្រទេសកម្ពុជា បើសិនជាមានការកើតឡើងនូវបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុដូចបានលើកឡើងខាងដើមនោះ មិនអាចដោះស្រាយបញ្ហានេះ ដោយប្រើនូវទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជន (背信的悪意者排除論) ដូចប្រទេសជប៉ុនបានទេ ។

ចំណុចនេះ ព្រោះក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា បានជ្រើសរើសនូវគោលការណ៍ទម្រង់ និង គោលការណ៍នៃលក្ខខណ្ឌអានុភាពចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង។ ក្នុងនោះយើងឃើញថា នៅប្រទេសជប៉ុន លក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ មានដូចជា ការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី ដែលបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ និង ការចុះបញ្ជីនៃអចលនវត្ថុ ដើម្បីអះអាងចំពោះតតិយជន។ ដូចនេះ នៅប្រទេសជប៉ុន បាននូវប្រើទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជន (背信的悪意者排除論) កាលណាភាគីនៃវិវាទពោល គឺអ្នកទិញទី ១ និង អ្នកទិញ ទី ២ មានកម្មសិទ្ធិដូចគ្នា មានការតតាំងនូវសិទ្ធិរៀងៗខ្លួន ធ្វើឲ្យកើតឡើងនូវបញ្ហានៃលក្ខខណ្ឌតតាំង និង ឈានដល់ការឲ្យនិយមន័យនៃតតិយជនដែលត្រូវតតាំង ហើយចុងក្រោយទើបសម្រេច ពីការដកអត្ថន័យពីតតិយជនទុច្ចរិតដែលជា អ្នកទិញទី ២ ដើម្បីការពារអ្នកទិញទី ១ ។ ប៉ុន្តែនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីយើងវិញ ដូចបានបកស្រាយរួចមកហើយ លក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា គឺមានលក្ខណៈខុសពីប្រទេសជប៉ុន ត្រង់ការចុះបញ្ជីជាលក្ខខណ្ឌអានុភាព នោះបញ្ហានៃលក្ខខណ្ឌតតាំងមិនកើតមានទេ ព្រោះភាគីអ្នកទិញទី ១ មានត្រឹមសិទ្ធិលើបំណុលតែប៉ុណ្ណោះ ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ក៏មិនមានការសន្មតណាមួយបញ្ជាក់ថា ចំពោះបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាយើង អាចប្រើនូវទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពី តតិយជន (背信的悪意者排除論) នេះឡើយ។

យ៉ាងណាមិញ កាលណាមានករណីលក់ទិញត្រួតគ្នាកើតឡើង បើអ្នកទិញទី ១ ជាជនអាក្រក់ខ្លាំងដូចឧទាហរណ៍ដែលបានលើកឡើង នោះបើសម្រេចឲ្យ អ្នកទិញទី ២ ជាអ្នកទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ គឺពិតជាអយុត្តិធម៌ និង ផ្ទុយពីភាពសុចរិតយ៉ាងខ្លាំង ចំពោះអ្នកទិញទី ១ ដែលមិនទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិ។ ចំណុចនេះដែរ យោងតាមមាត្រា ៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ក៏បានកំណត់ដែរអំពីគោលការណ៍នៃភាពសុចរិត និង ភាពស្មោះត្រង់ក្នុងការធ្វើជំនួញជួញដូរ ដែល

ក្នុងនោះ ការប្រើប្រាស់សិទ្ធិដែលផ្ទុយនឹងសីលធម៌សង្គម ដាច់ខាតមិនត្រូវបានទទួលស្គាល់ឡើយ។ ហេតុនេះហើយ ទោះបីជាកម្ពុជាមិនអាចដោះស្រាយបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាដោយប្រើនូវទស្សនៈដូចប្រទេសជប៉ុនក៏ដោយ ដើម្បីការពារ អ្នកទិញទី ១ យើងនៅមានវិធីមួយទៀត ដោយធ្វើការវិនិច្ឆ័យដូចប្រទេសអាឡឺម៉ង់បាន គឺការបំពានសិទ្ធិលើបំណុល (債權侵害) របស់អ្នកទិញទី ២ ទៅលើអ្នកទិញទី ១ ដោយអំពើអនីត្យានុកូល។

សរុបសេចក្តីមក ប្រទេសកម្ពុជាយើង មិនអាចដោះស្រាយបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ ដោយប្រើនូវទស្សនៈការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជន (背信的悪意者排除論) ដូចប្រទេសជប៉ុនទេ ព្រោះនៅកម្ពុជាបញ្ហានេះ មិនមែនជាបញ្ហាតតាំងនោះទេ។ ផ្ទុយពីនេះ យោងតាមមាត្រា ១៣៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា បានកំណត់យ៉ាងច្បាស់ថា អ្នកទិញទី ១ មិនអាចក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះឡើយ ហើយមានសិទ្ធិត្រឹមតែម្ចាស់បំណុលលើវត្ថុកំណត់ជាក់លាក់ប៉ុណ្ណោះ។ ដូចនេះ ដំណោះស្រាយបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា នឹងដោះស្រាយតាមរយៈអំពើអនីត្យានុកូល ដូចប្រទេសអាឡឺម៉ង់ជាការប្រសើរ។

ផ្នែកទី២ ដំណោះស្រាយបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា បានជ្រើសរើសនូវគោលការណ៍ទម្រង់ និង គោលការណ៍លក្ខខណ្ឌអានុភាព ដូចប្រទេសអាឡឺម៉ង់ដែរ ហើយនេះ ក៏ជាមូលដ្ឋានមួយដែលអាចឲ្យយើង បកស្រាយ និងប្រៀបធៀបនូវដំណោះស្រាយនៃការលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុនេះបាន ដោយផ្អែកលើគោលគំនិតនៃអំពើអនីត្យានុកូលដូចប្រទេសអាឡឺម៉ង់បាន។

ជាគោលការណ៍ លក្ខខណ្ឌនៃអំពើអនីត្យានុកូលត្រូវបានបែងចែកជា ៤ គឺ កំហុសចេតនា ឬអចេតនា ការបំពានសិទ្ធិ ឬប្រយោជន៍ដោយខុសច្បាប់ ការខូចខាត និង ទំនាក់ទំនងហេតុផល។[105] ប៉ុន្តែចំពោះការលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ គឺយើងត្រូវតែរកឲ្យឃើញនូវការបំពានលើសិទ្ធិរបស់អ្នកទិញទី ១ ដែលជាសិទ្ធិលើបំណុល ដោយកំហុសរបស់ អ្នកទិញទី ២។ ក្រោយសិក្សាពីការបំពាននូវសិទ្ធិនេះហើយ បើអាចបញ្ជាក់ពី កំហុសរបស់អ្នកទិញទី ២ ពិតជាបានបំពានទៅលើសិទ្ធិរបស់អ្នកទិញទី ១ ពិតមែន នោះសំណងការខូចខាតពិតជាអាចទាមទារបាន។

[105] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៧៤៣។

ដូចនេះ ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា យើងនឹងសិក្សាស្វែងយល់ពី ការបំពានសិទ្ធិលើបំណុល (២.២) និង សំណងនៃការខូចខាត (២.២) ដូចខាងក្រោម។

២.១.ការបំពានសិទ្ធិលើបំណុល

ជាគោលការណ៍ សិទ្ធិលើបំណុលត្រូវបានបកស្រាយ ចំពោះភាគីនៃកិច្ចសន្យា ហើយបើជាកិច្ចសន្យាលក់ទិញ នោះអ្នកទិញ គឺជាម្ចាស់បំណុល ហើយអ្នកលក់ គឺជាកូនបំណុល។ ផ្អែកតាមគោលការណ៍នេះ ក្រោយពេលដែលអ្នកលក់បានបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញលើអចលនវត្ថុជាមួយនឹងអ្នកទិញទី ១ រួចហើយ នោះសិទ្ធិលើបំណុលនឹងកើតមានឡើង (ក្រោយធ្វើលិខិតយថាភូតរួច) មិនខាន គឺរង់ចាំតែទៅធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិប៉ុណ្ណោះ។ ប៉ុន្តែ ក្នុងអំឡុងពេលនោះស្រាប់តែអ្នកទិញទី ២ បានមកទិញអចលនវត្ថុដដែលនោះ មិនត្រឹមតែបានបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះទេថែមទាំងបានធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិទៀត។ ករណីបែបនេះ គឺចាំបាច់ត្រូវបកស្រាយឲ្យឃើញនូវការបំពានសិទ្ធិ និង ផលប្រយោជន៍ដោយអំពើខុសច្បាប់របស់អ្នកទិញទី ២ ដែលជាការបំពាននូវសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ អ្នកទិញទី ១ ។

យោងតាមមាត្រា ៧៤៣ កថាខណ្ឌទី ១ បានកំណត់ថា បុគ្គលដែលបំពានដោយខុសច្បាប់នូវសិទ្ធិ ឬ ផលប្រយោជន៍របស់ជនដទៃដោយកំហុសចេតនា ឬ កំហុសអចេតនា ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការសងការខូចខាតដែលកើតឡើងដោយអំពើនោះ។ បញ្ញត្តិនេះ ចង្អុលបង្ហាញពី "ការបំពានដោយខុសច្បាប់នូវសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ" និង "កំហុសចេតនា"[106] នៃជនដែលបានបំពានលើអ្នកដទៃ។ ហេតុដូចនេះ ការបកស្រាយនូវអត្ថន័យនៃពាក្យ "សិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍" និង "កំហុសចេតនា" ក្នុងមាត្រា ៧៤៣ កថាខណ្ឌទី ១ នេះ ជាធាតុចាំបាច់មិនអាចខ្វះបាន។

"សិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍" ដែលត្រូវបានបំពានដោយអំពើអនីត្យានុកូល ជាពាក្យមានន័យទូលាយ តែការបកស្រាយក្នុងន័យនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ក៏ដូចជាក្នុងដែនកំណត់នៃអំពើអនីត្យានុកូលមានច្រើនប្រភេទដូចជា ទ្រព្យសម្បត្តិ អាយុជីវិត រាងកាយ សិទ្ធិបុគ្គល ជាដើម[107] ។ ក្នុងនោះ មិនមែនមានត្រឹមតែ សិទ្ធិបុគ្គលនេះទេ សូម្បីតែ សិទ្ធិប្រត្យក្ស សិទ្ធិលើបំណុលក៏ត្រូវបានរាប់បញ្ចូលទៅ

---

[106] ការបកស្រាយនូវកំហុសចេតនានេះ ព្រោះអ្នកទិញទី ២ ជាជនអាក្រក់ខ្លាំង នោះពិតជាមានបំណងដើម្បីបំពានសិទ្ធិ និង ផលប្រយោជន៍ របស់ អ្នកទិញទី ១ ជាក់ជាមិនខាន។ ចំណែក កំហុសអចេតនា វិញស្ថិតក្នុងស្ថានភាពផ្សេងទៀតដែលយើងមិនបានបកស្រាយឲ្យបានក្បោះក្បាយនោះទេ។

[107] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគៈ៣ គន្ថីទី ៥* (ភ្នំពេញៈក្រសួងយុត្តិធម៌ , ២០១០),១៨១។

ក្នុងអត្ថន័យនៃការបំពានសិទ្ធិ និង ផលប្រយោជន៍នោះដែរ។ ការបកស្រាយបែបនេះ ព្រោះសិទ្ធិ និង ផលប្រយោជន៍របស់បុគ្គលម្នាក់ៗ ត្រូវមានភាពស្មើគ្នា និង ត្រូវបានការពារដោយច្បាប់ ឧទាហរណ៍ ដូចជា សិទ្ធិលើបំណុល បើមានភាគីណាមួយបំពាននូវសិទ្ធិដែលខ្លួនត្រូវទទួលបាននោះ ភាគីម្ខាងទៀតដែលជាម្ចាស់បំណុលពិតជាខាតបង់ប្រយោជន៍ ហើយទទួលរងនូវភាពអយុត្តិធម៌យ៉ាងខ្លាំង បើសិនមិនមានបញ្ញត្តិណាការពារជនដែលត្រូវបំពានទាំងនោះ។ បើនៅក្នុងកិច្ចសន្យា នោះភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យា (ម្ចាស់បំណុល) ដែលត្រូវបានបំពាន ពិតជាអាចទាមទារសំណងខូចខាតចំពោះកូនបំណុលរបស់ខ្លួនជាក់ជាមិនខាន។ ប៉ុន្តែ បើសិនជារឿងក្រៅកិច្ចសន្យាវិញ អំពើអនីត្យានុកូលរបស់តតិយជនចំពោះម្ចាស់បំណុល ក៏ត្រូវតែធ្វើការពិចារណាឲ្យបានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយពីការបំពានសិទ្ធិដោយកំហុសរបស់តតិយជននោះឲ្យខាងតែបាន។ ជាពិសេស បើតតិយជននោះ ជាជនអាក្រក់ខ្លាំងបង្កប់នូវគំនិតទុច្ចរិត ដូចករណីលក់ទិញត្រួតគ្នានោះ អ្នកទិញទី ១ ដែលជាអ្នកត្រូវបានបំពាននូវសិទ្ធិលើបំណុលនេះ គួរតែទទួលបាននូវសំណងនៃការខូចខាតឲ្យបានសមរម្យទៅតាមទំហំជាក់ស្តែងនៃការបំពាននូវសិទ្ធិ និង ផលប្រយោជន៍នោះ។

មួយវិញទៀត ចំពោះការបកស្រាយពី "កំហុសចេតនា" របស់អ្នកទិញទី ២ វិញ ជាកំហុសចេតនាពិតប្រាកដណាស់ ប្រសិនបើ អ្នកទិញទី ២ បានដឹងរួចហើយចំពោះសកម្មភាពលក់ទិញអចលនវត្ថុរបស់ អ្នកទិញទី ១ និង ម្ចាស់អចលនវត្ថុនោះ ប៉ុន្តែ អ្នកទិញទី ២ នៅតែបន្តទិញអចលនវត្ថុនោះទៀត ហើយថែមទាំងចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៀតផង ដោយបំណងធ្វើឲ្យ អ្នកទិញទី ១ បាត់បង់ប្រយោជន៍ ឬ ដើម្បីយកអចលនវត្ថុនោះមកលក់ឲ្យអ្នកទិញទី ១ វិញ ក្នុងតម្លៃថ្លៃជាអាទិ៍។

ដូចនេះ អ្នកទិញទី ២ នៅក្នុងបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នា បានបំពាននូវសិទ្ធិលើបំណុលរបស់អ្នកទិញទី ១ ដោយកំហុសចេតនា ព្រោះមានគំនិតទុច្ចរិត ហើយតាមរយៈការបំពាននេះ បានធ្វើឲ្យអ្នកទិញទី ១ បាត់បង់ប្រយោជន៍ដែលត្រូវទទួលបាន នោះអ្នកទិញទី ១ ពិតជាអាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតតាមអំពើអនីត្យានុកូលពី អ្នកទិញទី ២ បាន។ ចំណុចនេះហើយ ដែលយើងអាចសន្និដ្ឋានបានថា នៅកម្ពុជាអាចដោះស្រាយការលក់ទិញត្រួតគ្នានេះ តាមអំពើអនីត្យានុកូលដូចនៅប្រទេសអាឡឺម៉ង់បាន ដោយហេតុថា មានលក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដូចគ្នា និង មានសញ្ញាណនៃការបំពានសិទ្ធិលើបំណុលដោយ អ្នកទិញទី ២ បន្ថែមទៀត។

២.២.សំណងនៃការខូចខាត

ជាគោលការណ៍ការទាមទារសំណងនៃការខូចខាត ត្រូវគិតជាប្រាក់។ ជាក់ស្តែងមាត្រា ៧៥៧ កថាខណ្ឌទី ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ក៏បានបញ្ញត្តដែរថា ជាគោលការណ៍ សំណងនៃការខូចខាត

ត្រូវសងជាប្រាក់។ ទន្ទឹមនឹងនោះ កថាខណ្ឌ ទី ២ នៃមាត្រា ៧៥៧ ដដែលនេះ បានចែងពីករណី លើកលែង ក្នុងករណីដែលមិនអាចទទួលការសង្គ្រោះត្រឹមត្រូវដោយសំណងជាប្រាក់ ជនរងគ្រោះ អាចទាមទារឲ្យធ្វើបដិទានបានផងដែរ។[108]

ការធ្វើបដិទាន គឺជាអ្វី? ហើយចំពោះការលក់ទិញត្រួតគ្នាវិញ ស្ថិតនៅក្នុងករណីណាដែល មិនអាចទទួលការសង្គ្រោះត្រឹមត្រូវដោយសំណងជាប្រាក់ រហូតដល់ជនរងគ្រោះអាចទាមទារឲ្យ ធ្វើបដិទានបាន?

យោងតាមសេចក្ដីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី បញ្ញត្តិអំពីសំណងនៃការ ខូចខាតនេះ មិនបានពន្យល់អ្វីឡើយ តែបានចង្អុលនូវមាត្រា ពាក់ព័ន្ធនៃប្រទេសជាច្រើន ហើយក្នុង នោះក៏មានមាត្រា ២៤៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់ (បញ្ញត្តិស្ដីពី ការធ្វើបដិទាន)[109] ផងដែរ។ បន្ថែមពីនេះ យោងតាមសទ្ទានុក្រមចំណុចទី ៨៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានពន្យល់ពីពាក្យ "បដិទាន" ថាជាការស្ដារឡើងវិញនូវស្ថានភាពដើម ឬ ការប្រគល់ត្រឡប់វិញ។ ឧទាហរណ៍៖ ការបង្វិលសងវត្ថុ ដែលកូនបំណុលបានប្រគល់ ឬ សងប្រាក់ដែលកូនបំណុលបានបាត់ ឬ បង្វិលសងវត្ថុដែលម្ចាស់ បំណុលកំពុងប្រើប្រាស់ ឬ ថែរក្សាគ្រប់គ្រង ទៅកូនបំណុលវិញ ឬ ការបង្វិលសងវិញ នូវទ្រព្យមតិក ដែលគ្មានសិទ្ធិខាងសន្តតិកម្ម បានទទួលជាដើម។ ដូចបានជម្រាបរួចមកហើយ អំពីគោលគំនិត បញ្ញត្តិស្ដីពីបដិទានរបស់ប្រទេសអាឡឺម៉ង់ កាលណាមិនអាចសងសំណងជាប្រាក់បាន នោះចាំបាច់ ត្រូវតែធ្វើបដិទាន ដើម្បីត្រឡប់មកស្ថានភាពដើមឲ្យដូចមុនពេលមានការបំពានពីអ្នកដទៃ ហើយ ក្នុងនោះ ទាល់តែរកឃើញនូវកំហុសចេតនាដែលផ្ទុយនឹងសណ្ដាប់ធ្នាប់សាធារណៈជាមុនសិន។

ប៉ុន្តែ ចំពោះករណីនៅកម្ពុជាយើងវិញ មិនមានការបកស្រាយឲ្យច្បាស់លាស់ពីចំណុចនេះ នៅឡើយ ថាតើមានករណីណាខ្លះដែលមិនអាចទទួលការសង្គ្រោះត្រឹមត្រូវដោយសំណងជាប្រាក់ ហើយជនរងគ្រោះអាចទាមទារឲ្យធ្វើបដិទានបាននោះ។ ត្រង់ចំណុចនេះ គួរកត់សម្គាល់ផងដែរថា កាលណាអ្នកទិញទី ២ មានបំណងបំពានលើអ្នកទិញទី ១ ដោយកំហុសចេតនា នោះពិតជាបាន ដឹងទុកជាមុនហើយថា ក្រោយពេលខ្លួនទទួលទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ នោះអ្នកទិញទី ១ នឹង បាត់បង់ផលប្រយោជន៍យ៉ាងខ្លាំង។ ហេតុនេះហើយ យើងគួរធ្វើការពិចារណាលើស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ច របស់ អ្នកទិញទី ១ កាលណាអ្នកទិញទី ១ មិនព្រមទទួលនូវសំណងជាប្រាក់។ ស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ច

[108] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៧៥៧ កថាខណ្ឌទី ១ និង កថាខណ្ឌទី ២។
[109] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្ដីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្ដីព្រៀង ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្ដីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគៈ៣ គន្ថីទី ៥* (ភ្នំពេញៈក្រសួងយុត្តិធម៌ , ២០១០),១៩៤។

របស់ អ្នកទិញទី ១ (ឧទាហរណ៍៖ អ្នកទិញទី ១ ជាអ្នកទិញដីលក់បន្ត ឬ ការខ្ចីប្រាក់ពីធនាគារដើម្បីទិញដីនោះដោយយកការបញ្ចាំជាអាទ៍) គឺមានភាពលំបាកខ្លាំងពេលបាត់បង់ដីនោះ។ ក្នុងករណីនេះ បើសិនជា អ្នកទិញទី ១ ទទួលត្រឹមបានត្រឹមសំណងជាប្រាក់នោះ រាល់កិច្ចការជំនួញដូចបានរៀបរាប់ខាងលើក៏ជួបបញ្ហា ហើយករណីខ្លះ អាចត្រូវបានភាគីនៃកិច្ចសន្យាផ្សេងទៀត អាចប្ដឹង ឬទាមទារសំណងពីខ្លួនក៏មាន។ ការណ៍នេះ បើសំណងត្រឹមជាប្រាក់នោះ កាលណា អ្នកទិញទី ១ យកសំណងនោះមកចាត់ចែងចំពោះបញ្ហា និង ការចំណាយរកទិញអចលនវត្ថុផ្សេងទៀត គឺពិតជាស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពពិបាកខ្លាំងណាស់។ ដូចនេះ បញ្ញត្តិស្ដីពី បដិទាន គួរយកមកអនុវត្តដើម្បីឲ្យអ្នកទិញទី ១ អាចយកអចលនវត្ថុនោះទៅចាត់ចែងទៅតាមស្ថានភាពជាក់ស្ដែងនៃកិច្ចការរបស់ខ្លួនបាន។ លើសពីនេះ ចំពោះនីតិវិធី ដើម្បីទទួលបានការចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះមកវិញ អ្នកទិញទី ១ ត្រូវទាមទារធ្វើបដិទានឲ្យត្រឡប់ដូចស្ថានភាពដើមដែលមុនមានការបំពានដែលដំបូង កម្មសិទ្ធិនោះជារបស់អ្នកលក់។ ប៉ុន្តែបើទាមទារឲ្យធ្វើបដិទានត្រឹមអ្នកលក់ នោះវិវាទនៅតែមានបន្តទៀត រវាងអ្នកលក់ និង អ្នកទិញទី ១ ដូចនេះ តុលាការគួរតែធ្វើការពិចារណាលើគោលការណ៍នៃការជំនុំជម្រះលើបណ្ដឹងតែមួយលើក ដែលជាហេតុបណ្ដាលឲ្យមានការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនោះទៅកាន់ អ្នកទិញទី ១ ផ្ទាល់តែម្ដង។

យ៉ាងណាមិញ បើអ្នកទិញទី ២ មានត្រឹមកំហុសអចេតនា ដែលមិនត្រូវបានលើកឡើងពីចេតនា ឬ បំណងក្នុងការបំពាននូវសិទ្ធិ និង ផលប្រយោជន៍ រួមផ្សំនឹងស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចរបស់អ្នកទិញទី ១ មិនមានផលប៉ះពាល់ខ្លាំង នោះអាចធ្វើការបកស្រាយត្រឹមសំណងនៃការខូចខាតជាប្រាក់បាន ព្រោះត្រូវគិតពីផលប្រយោជន៍របស់ អ្នកទិញទី ២ ផង ដែលមិនបានដឹងពីការលក់ទិញលើកទី ១ នោះឡើយ។

សរុបសេចក្ដីមក ចំពោះបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នានេះ បើអ្នកទិញទី ២ ជាជនអាក្រក់ខ្លាំងមានកំហុសចេតនានោះ ការទាមទារឲ្យធ្វើបដិទានគួរតែអនុញ្ញាត ដោយពិចារណាលើបញ្ហាកិច្ចការជំនួញរបស់អ្នកទិញទី ១ ជាពិសេស ត្រូវគិតពីតុល្យភាពនៃប្រយោជន៍មុន និង ក្រោយធ្វើបដិទាន។ ស្របជាមួយគ្នានោះ តែបើអ្នកទិញទី ២ ជាជនមានត្រឹមកំហុសអចេតនា ហើយអ្នកទិញទី ១ មិនមានបញ្ហាសេដ្ឋកិច្ចធ្ងន់ធ្ងរទោះមិនទទួលបានដីនោះក្ដី នោះបញ្ញត្តិត្រឹមសំណងជាប្រាក់អាចទូទាត់បាន។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ការលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ មានលក្ខណៈស្មុគស្មាញ និង លក្ខខណ្ឌដើម្បីធ្វើការពិចារណាជាច្រើន ដែលសុទ្ធតែទាក់ទងនឹងលក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ។ ជាទូទៅ កិច្ចសន្យាលក់ទិញ ត្រូវបានបង្កើតឡើងតាមរយៈឆន្ទៈគូភាគីពិតប្រាកដណាស់ ហើយបើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ជាអចលនវត្ថុទៀតនោះ លក្ខខណ្ឌពិសេសផ្សេងទៀតនឹងត្រូវលើកមកបកស្រាយដែលមានបញ្ញត្តនៅក្នុងបទដ្ឋានគតិយុត្ត។ ក្នុងនោះ ចំពោះប្រទេសកម្ពុជា លក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ មានលក្ខណៈខុសពីប្រទេសជប៉ុន តែដូចទៅនឹងប្រទេសអាឡឺម៉ង់។

នៅប្រទេសកម្ពុជា ចំពោះគោលការណ៍ទូទៅនៃកិច្ចសន្យា ក្រមរដ្ឋប្បវេណីក៏បានបញ្ញត្តដែរថា ជាទូទៅកិច្ចសន្យាត្រូវកើតចេញពីការរបស់ព្រមព្រៀងឆន្ទៈគូភាគី (គោលការណ៍ឆន្ទៈ) ប៉ុន្តែបើកិច្ចសន្យានោះ ជាកិច្ចសន្យាលក់ទិញលើអចលនវត្ថុ ចាំបាច់ត្រូវបង្កើតនូវលិខិតយថាភូត ហើយត្រូវយកទៅចុះបញ្ជីផ្ទេរអចលនវត្ថុ ដើម្បីឲ្យការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិមានអានុភាព។ តាមរយៈការកំណត់អំពីការចុះបញ្ជីជាលក្ខខណ្ឌអានុភាពនេះហើយ ទើបពេលមានករណីលក់ទិញត្រួតគ្នាកើតឡើង អ្នកទិញទី ១ ដែលមិនបានចុះបញ្ជីមិនទទួលបានការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិទេ ប៉ុន្តែ អ្នកទិញទី ២ ដែលជាជនអាក្រក់ខ្លាំងវិញ បានធ្វើការចុះបញ្ជីហើយបានក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិទៀត។ ត្រង់ចំណុចនេះក៏ដូចគ្នានឹងប្រទេសអាឡឺម៉ង់ដែរ គឺអ្នកទិញទី ១ មិនទទួលបានកម្មសិទ្ធិឡើយ ព្រោះមិនបានចុះបញ្ជី រីឯ អ្នកទិញទី ២ វិញ បានទទួលកម្មសិទ្ធិតាមរយៈការចុះបញ្ជី។ ផ្ទុយទៅវិញ ចំពោះប្រទេសជប៉ុន បានកំណត់នូវការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី ជាលក្ខខណ្ឌអានុភាពនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ហើយការចុះបញ្ជី គឺជាលក្ខខណ្ឌតតាំងជាមួយតតិយជន។ ហេតុនេះហើយ ពេលមានការលក់ទិញត្រួតគ្នាកើតឡើង ទាំងអ្នកទិញទី ១ និង អ្នកទិញទី ២ សុទ្ធតែក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ព្រោះអានុភាពកើតតាំងពីមានការព្រមព្រៀង តែអ្នកទិញទី ១ មិនបានចុះបញ្ជី រីឯ អ្នកទី ២ បានចុះបញ្ជី នោះបញ្ជាក់ច្បាស់ណាស់ថា អ្នកទិញទី ១ ពិតជាមិនអាចតតាំងជាមួយ អ្នកទិញទី ២ បានឡើយ។ យ៉ាងណាមិញ ដោយការពិចារណាលើផលប្រយោជន៍នៃគូភាគី សុវត្ថិភាពជំនួញ ក៏ដូចជាសីលធម៌សង្គមតាមរយៈសកម្មភាពរបស់ អ្នកទិញទី ២ កាលណា អ្នកទិញទី ២ ជាជនអាក្រក់ខ្លាំងបានដឹងជាមុនពីការលក់ទិញលើកទី ១ នោះរវាងអ្នកលក់ និង អ្នកទិញទី ១ រួចហើយ វាហាក់ដូចជាអយុត្តិធម៌ខ្លាំងណាស់ ចំពោះអ្នកទិញទី ១ ដែលត្រូវបានបាត់បង់នូវកម្មសិទ្ធិ ដោយជាក់ស្តែងអចលនវត្ថុនោះ ត្រូវក្លាយជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។ ផ្អែកលើគោលគំនិតនេះ នៅក្នុងប្រទេសជប៉ុនបានធ្វើការពិភាក្សា និង យោងនូវសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការ ដើម្បីបញ្ញត្តនូវយុត្តិសាស្ត្រយុត្តធម៌មួយសម្រាប់ អ្នកទិញទី ១ ដែលបានបាត់បង់កម្មសិទ្ធិ។ ក្នុងនោះ ទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើ

សកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយ ពីតតិយជន (背信的悪意者排除論) ជាទស្សនៈដំពេញនិយម ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហានេះ ចំពោះតតិយជនដែលមានគំនិតអាក្រក់ខ្លាំង ដោយមានគំនិតអាក្រក់ធ្វើការលក់ទិញត្រួតគ្នា ហើយបានដឹងពីការលក់ទិញលើកទី ១ រួចជាស្រេច។ ការប្រើទស្សនៈនេះ អាចធ្វើឲ្យ អ្នកទិញទី ១ ទទួលបានកម្មសិទ្ធិពីអ្នកទិញទី ២ វិញ ហើយមានលក្ខណៈ សមស្របទៅនឹងច្បាប់ប្រទេសជប៉ុន ព្រោះបញ្ហានេះ នៅក្នុងប្រទេសជប៉ុន ត្រូវបានចាត់ចូលជាបញ្ហានៃលក្ខខណ្ឌរបស់ភាគីរវាង អ្នកទិញទី ១ និង តតិយជនដែលជា អ្នកទិញទី ២។

ផ្ទុយទៅវិញ ចំពោះប្រទេសកម្ពុជា មិនអាចដោះស្រាយនូវបញ្ហានេះដោយផ្អែកលើទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជន (背信的悪意者排除論) ដូចប្រទេសជប៉ុននោះទេ ព្រោះគោលគំនិតនៃទស្សនៈខាងលើនេះ មិនមានលក្ខណៈសមហេតុផលទាល់តែសោះ ជាពិសេស គោលគំនិតបញ្ហា និង លក្ខខណ្ឌនៃទស្សនៈនោះ។ យើងឃើញថា នៅប្រទេសកម្ពុជា បានកំណត់យ៉ាងច្បាស់នូវគោលការណ៍នៃលក្ខខណ្ឌអានុភាពចំពោះការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមការព្រមព្រៀង ដោយការចុះបញ្ជី ដែលចំណុចនេះ គឺខុសពីលក្ខខណ្ឌនៅប្រទេសជប៉ុន។ ហេតុនេះហាក់ដូចជាមិនមានភាពត្រឹមត្រូវ ឬ មានហេតុផលច្បាស់លាស់ណាមួយដើម្បីបញ្ជាក់ថា ប្រទេសកម្ពុជាអាចយកទស្សនៈខាងលើនេះមកយោងដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុនេះឡើយ។ យ៉ាងណាមិញ ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហានេះគួរតែធ្វើការបកស្រាយនូវដំណោះស្រាយមួយ ដោយផ្អែកលើគោលគំនិតរបស់ប្រទេសអាឡឺម៉ង់ចំពោះការបំពានសិទ្ធិលើបំណុលតាមរយៈអំពើអនីត្យានុកូល។ នៅប្រទេសអាឡឺម៉ងបានបកស្រាយអំពីភាពទុច្ចរិតរបស់ អ្នកទិញទី ២ តាមរយៈការរៀបចំគម្រោង ឬ ការឃុបឃិតជាអាទិ៍ ដើម្បីទទួលបានអចលនវត្ថុនោះ។ ចំណុចនេះ ជាលក្ខខណ្ឌដ៏រឹងមាំសម្រាប់ឲ្យ អ្នកទិញទី ១ ទាមទារចំពោះការធ្វើបដិទាននូវកម្មសិទ្ធិដោយផ្អែកលើការបំពាន សិទ្ធិលើបំណុលរបស់ខ្លួនថា សកម្មភាព ឬ ការបំពានរបស់ អ្នកទិញទី ២ ជាអំពើមួយដែលផ្ទុយនឹងសីលធម៌សង្គម ផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈដោយគំនិតអាក្រក់យ៉ាងខ្លាំង។ ការបកស្រាយនេះ ជាស្ពានមួយដែលអាចឲ្យយើងយកគោលគំនិតនេះ មកធ្វើការពិចារណា និង បកស្រាយឲ្យស្របតាមគោលការណ៍ច្បាប់ប្រទេសយើងបាន ព្រោះលក្ខខណ្ឌនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ យើងនឹងប្រទេសអាឡឺម៉ង់ គឺមានលក្ខណៈដូចគ្នា ហើយបើពិនិត្យមើលគោលគំនិតនៃអំពើអនីត្យានុកូល យើងក៏ទទួលឥទ្ធិពលពីប្រទេសអាឡឺម៉ង់ដែរ ជាពិសេសទាក់ទងនឹងការធ្វើបដិទាននៅពេលទាមទារសំណងនៃការខូចខាត។

ឆ្លងតាមការបកស្រាយ ប្រទេសកម្ពុជា មិនអាចយកទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជន (背信的悪意者排除論) ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហា

លក់ទិញត្រួតគ្នាបានទេ ហើយគួរធ្វើការបកស្រាយនូវដំណោះស្រាយតាមអំពើអនីត្យានុកូលវិញ។ ទន្ទឹមនឹងនោះ យើងគួរធ្វើការបកស្រាយអំពី ការបំពានសិទ្ធិ និង ផលប្រយោជន៍របស់អ្នកទិញទី ១ ដោយកំហុសចេតនារបស់ អ្នកទិញទី ២ ហើយត្រូវតែពិចារណាលើសំណងនៃការខូចខាតតាមរយៈ អំពើអនីត្យានុកូល។ លើសពីនេះ សំណងនៃការខូចខាតនេះទៀតសោត ក៏ត្រូវធ្វើការបកស្រាយឲ្យបានច្បាស់លាស់ដែរ ព្រោះសំណងការខូចខាតមានពីរ គឺសំណងជាប្រាក់ និង បើមិនអាចសងជាប្រាក់ទេនោះ ត្រូវពិចារណាលើការធ្វើបដិទាន។ ដើម្បីធ្វើបដិទាន ទាមទារឲ្យមានការបកស្រាយនូវកំហុសចេតនារបស់អ្នកទិញទី ២ ដែលមានបំណងបំពានទៅលើអ្នកទិញទី ១ ជាក់ស្តែងតែម្តងដោយបំពានទាំងស្ថានភាព និង ផលប្រយោជន៍ ហើយសូមបកស្រាយដោយយោងលើគោលគំនិតដូចប្រទេសអាឡឺម៉ង់។ បន្ថែមពីនេះ គឺត្រូវពិចារណាលើស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចរបស់ អ្នកទិញទី ១ (ឧទាហរណ៍ អ្នកទិញទី ១ ជាអ្នកទិញដីលក់បន្ត ឬ ការខ្ចីប្រាក់ពីធនាគារដើម្បីទិញដីនោះដោយយកដីនៅកន្លែងផ្សេងទៀតរបស់ខ្លួនទៅបញ្ចាំជាអាទិ៍ ហើយអ្នកទិញទី ១ នឹងជួបការលំបាកខ្លាំងបើសិនជាបាត់បង់ដីនោះ។ យ៉ាងណាមិញ បើសិនជា អ្នកទិញទី ២ មានត្រឹមកំហុសអចេតនានោះ អាចបកស្រាយ ត្រឹមសំណងនៃការខូចខាតជាប្រាក់បានហើយ ព្រោះក៏ត្រូវគិតពីផលប្រយោជន៍របស់ភាគីម្ខាងទៀតផងដែរ។

សរុបមកចំពោះបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នានេះ បើអ្នកទិញទី ២ ជាជនអាក្រក់ខ្លាំងមានកំហុសចេតនានោះ ការទាមទារឲ្យធ្វើបដិទានគួរតែអនុញ្ញាត តែបើអ្នកទិញទី ១ ជាជនមានកំហុសអចេតនានោះ បញ្ញត្តិត្រឹមសំណងជាប្រាក់អាចទូទាត់បាន (មានដូចជា ថ្លៃដី សំណងជម្ងឺចិត្ត ការខាតពេលវេលា ជាអាទិ៍)។

អនុសាសន៍

តាមរយៈការស្វែងយល់ និង បទពិសោធន៍ក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវលើបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុ យើងសូមលើកឡើងនូវអនុសាសន៍សំខាន់ៗ ដើម្បីជាគោលគំនិតពិចារណាក្នុងការដោះស្រាយបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុដូចខាងក្រោម។

ដំបូង យើងគួរពិចារណាលើដំណោះស្រាយដោយផ្អែកលើអំពើអនីត្យានុកូល ចំណែកទស្សនៈនៃការដកចេញនូវជនដែលធ្វើសកម្មភាពទុច្ចរិតជាក់លាក់ណាមួយពីតតិយជន (背信的悪意者排除論) មិនអាចយកមកដោះស្រាយបញ្ហានេះឡើយ ព្រោះនៅកម្ពុជាបញ្ហានៃលក់ទិញត្រួតគ្នានេះមិនមែនជាបញ្ហាតតាំងដែលស្ថិតនៅក្នុងដែនកំណត់សិទ្ធិប្រត្យក្សនោះទេ តែជាបញ្ហានៃការបំពានសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍ដែលស្ថិតនៅក្នុងដែនកំណត់សិទ្ធិលើបំណុល។ ចំពោះការចុះបញ្ជី ថ្វីត្បិតតែមានអានុភាពមែន ប៉ុន្តែបើការចុះបញ្ជីនោះបានមកពីជនអាក្រក់ខ្លាំង មានចេតនាដើម្បីបំផ្លាញម្ចាស់សិទ្ធិពិតប្រាកដ ករណីនេះបើបន្តការពារអានុភាពនៃការចុះបញ្ជីរបស់ជនទុច្ចរិត ដែលផ្ទុយពីសុវត្ថិភាពជំនួញ ដូចជា ទំនៀមទំលាប់ល្អក្នុងសង្គម សីលធម៌ និង គោលការណ៍សុចរិត និង ភាពស្មោះត្រង់ក្នុងការទទួលផលប្រយោជន៍បែបនេះ គួរតែមានការបកស្រាយមួយដែលផ្តល់ភាពត្រឹមត្រូវ និងភាពយុត្តិធម៌ដល់ អ្នកទិញទី ១។

បន្ទាប់មក យើងនឹងបកស្រាយលើចេតនាក្នុងការបំពានសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍ ហើយការបំពាននេះហើយ ដែលបង្កជាវិវាទ និង ព្យសនកម្ម ដែលយើងចាំបាច់ត្រូវស្វែងយល់ពីសំណងនៃការខូចខាតតាមរយៈអំពើអនីត្យានុកូល។ សំណងការខូចខាតនេះ មានពីរ គឺសំណងជាប្រាក់ និងអាចឈានទៅដល់ការធ្វើបដិទាន ព្រោះសំណងជាប្រាក់មិនគ្រប់គ្រាន់ និង សមរម្យទៅតាមការជាក់ស្តែង។ ត្រង់ចំណុចនេះ ការទាមទារឲ្យធ្វើបដិទាន មិនមែនបានគ្រប់ករណីនោះទេ ប៉ុន្តែចំពោះបញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុវិញ យើងគួរធ្វើការបែងចែង និង សិក្សាពីស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចរបស់អ្នកទិញទី ១។ ក្នុងករណីដែលស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចរបស់ អ្នកទិញទី ១ មានភាពលំបាកខ្លាំងពេលបាត់បង់អចលនវត្ថុនោះ ហើយចាំបាច់ត្រូវតែបានអចលនវត្ថុនោះ។ ដូចនេះ បញ្ញត្តិស្តីអំពីបដិទាន គួរយកមកអនុវត្ត និង គួរពិចារណាដោយផ្អែកលើផលប្រយោជន៍នៃដំណើរការនីតិវិធីរឿងក្តីរដ្ឋប្បវេណី ដើម្បីចំនេញពេលវេលា ដោយចុងក្រោយ ការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនោះនឹងត្រូវបានផ្ទេរពីអ្នកទិញទី ២ ទៅ អ្នកទិញទី ១ ដោយផ្អែកតាមគោលគំនិតនៃការធ្វើបដិទាន ដើម្បីទទួលបានអចលនវត្ថុនោះជាក់ជាមិនខាន។

ដូចនេះ បញ្ហាលក់ទិញត្រួតគ្នាលើអចលនវត្ថុតាមនៅប្រទេសកម្ពុជា ប្រសិន អ្នកទិញទី ២ ជាជនអាក្រក់ខ្លាំង ឬ ជនទុច្ចរិតខ្លាំង យើងអាចដោះស្រាយបញ្ហានេះ ដោយឈរលើគោលគំនិតនៃ

អំពើអនីត្យានុកូល ដូចប្រទេសអាឡឺម៉ង់ដែរ ហើយនិងពិចារណាលើគោលគំនិតនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ទាក់ទងនឹងការធ្វើបដិទាន ប៉ុន្តែយើងក៏មិនបានបកស្រាយលំអិតអំពីបញ្ហាថា គួរដោះស្រាយយ៉ាងណាបើសិនជា អ្នកទិញទី ២ មិនមែនជាជនអាក្រក់ខ្លាំង ឬ ករណី អ្នកទិញទី ២ បានលក់បន្តទៅឲ្យអ្នកដទៃដែលជាជនសុចរិតជាដើម។ ចំពោះបញ្ហានេះ យើងសូមទុកជាប្រធានបទនៃកិច្ចការស្រាវជ្រាវលើកក្រោយទៀត។

ឯកសារយោង

ច្បាប់ និង លិខិតបទដ្ឋាន

- រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា,២៤ កញ្ញា ១៩៩៣។
- រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃរដ្ឋកម្ពុជា,៣០ មេសា ១៩៨៩។
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់ ០១ មករា ១៩៩០។
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន,១៦ កក្កដា ១៨៩៨។
- ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ ១០០ក្រ, ១០ សីហា ១៩៩២។
- ច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុរបស់ជប៉ុន, ១៦ មិថុនា ២០១៤។
- ប្រកាសស្តីពីការតែងតាំងសិស្សសារការីជំនាន់ទី ១ នៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ,ទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី,លេខ ១៧ ប្រ.ក ចុះថ្ងៃទី ១៨ កុម្ភៈ ២០១៣)។
- ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា ៩ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ២១៥ ប្រ/ជនស.មជ ចុះថ្ងៃទី ០៩ ខែកញ្ញាឆ្នាំ ២០០៥ ស្តីពីការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី លេខ ១៥៩ ប្រ/ជនស.មជ ចុះថ្ងៃទី ០៥ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ២០១៦។
- 裁判昭 43 年 08 月 02 日民集 22 巻 4 号 1571 頁 「សេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការកំពូលជប៉ុន」 ឆ្នាំ ១៩៥៦។

សៀវភៅ

- គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ:១គន្ថីទី ១-ទី ៣* (ភ្នំពេញ៖ក្រសួងយុត្តិធម៌ ,២០១០)។
- គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ:២ គន្ថីទី ៤* (ភ្នំពេញ៖ក្រសួងយុត្តិធម៌ ,២០១០)។
- គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រៀងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ:៣ គន្ថីទី ៥* (ភ្នំពេញ៖ក្រសួងយុត្តិធម៌ ,២០១០)។

- សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី,ក្រសួងយុត្តិធម៌, ភ្នំពេញ,២០១១)។
- ណូមីរ៉ា តូយ៉ូរីហ៊ីរ៉ូ,*សេចក្តីផ្តើមនីតិរដ្ឋប្បវេណី*,(រាជធានីភ្នំពេញ,២០១៤)។
- East-West Management Institute, *ច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជា៖ សៀវភៅសិក្សា និង ស្រាវជ្រាវ* (ភ្នំពេញ, ២០០៥), ២៦។ ហៃល ចំរើន, "ទស្សនាទានលើសិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិដីធ្លីនៅកម្ពុជា", *វស្សិបវត្តិ*២០០២~២០០៣(២០០៥) ។
- 千葉恵実子ほか,*民法 2 物権*「ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ២ ,សិទ្ធិប្រត្យក្ស」（第 2 版）（有斐閣、2002)។
- 国際協力,日本史・公民 [ប្រវត្តិសាស្ត្រប្រទេសជប៉ុន និង ពលរដ្ឋវិទ្យា],(文部科学省カンボジア版 ,2010)។
- 松井宏興ほか,*プリメール民法 2（物権・担保物権法）* [*プリメール* ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ ២ (សិទ្ធិប្រត្យក្ស និង ច្បាប់ស្តីពីប្រាតិភោគប្រត្យក្ស],(第 3 版,法律文化社、2000 年)។
- 淡路剛久・その他, 民法 II 物権 [ក្រមរដ្ឋប្បវេណីII សិទ្ធិប្រត្យក្ស], (有斐閣៖ 江草貞治、2010)។
- 舟橋諄一・徳本鎮編, *新版注釈民法(6)物権* (1) 175 条～ 179 条 補訂版 [សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីថ្មីភាគទី ៦ ផ្នែកទី ១ សិទ្ធិប្រត្យក្ស មាត្រា ១៧៦ ដល់មាត្រា ១៧៩ កែសម្រួល],(有斐閣,2009) ។

ទស្សនាវដ្តី និង អត្ថបទបោះពុម្ពផ្សាយផ្សេងទៀត

- 新美育文,「ODA 法整備支援の一斑 35」時の法令 1750 号 (២០១០) ។
- 古谷英恵, " 世界・ADB 会合における合意内容の報告と今後の作業方針の協議 "「របាយការណ៍នៃកិច្ចព្រមព្រៀងធនាគារពិភពលោក•ADB និង សហប្រតិបត្តិការទិសដៅការងារនាពេលអនាគត」(国際民商事法センター,会議室 第 69 号 ,2004) ។
- 磯井美葉, "カンボジア不動産登記について", [ការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា], *ICD NEWS 60*,(ខែកញ្ញា,២០១៤)។
- 黒川裕正ほか,"不動産登記研究プロジェクト報告"[របាយការណ៍ស្តីពីគម្រោងស្រាវជ្រាវការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ], *ICD NEWS17*,ខែកញ្ញា ឆ្នាំ ២០០៤)។

- 松岡久和,不動産所有権二重譲渡紛争について（二）[អំពីវិវាទនៃអនុប្បទានត្រួតគ្នាលើកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ 2],龍谷法学 17 巻 1 号 ១៩៨៤។
- 大場浩之, *ドイツにおける登記と土地債務(Grundschuld)の関係(2)*, [ទំនាក់ទំនងនៃប្រព័ន្ធចុះបញ្ជី និងកាតព្វកិច្ចលើដីធ្លី (Grundschuld) នៅប្រទេសអាឡឺម៉ង់ ភាគ ២],(២០០៥ 年 1 号)។
- 小川　清一郎, *ドイツの不動産取引における公証人の役割* [តួនាទីសារការីក្នុងការជួញដូរអចលនវត្ថុនៅប្រទេសអាឡឺម៉ង់], (2011 年冬号)។
- 磯村保, *二重売買と債権侵害（二）－「自由競争」*, [អនុប្បទានត្រួតគ្នា និង ការបំពានសិទ្ធិលើបំណុល ភាគ ២ (ការប្រកួតប្រជែងដោយសេរី)],(មិថុនា ១៩៨៦)។

គេហទំព័រ

- ពន្យល់ពាក្យក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់,Bürgerliches Gesetzbuch(ドイツ民法典) ដកស្រង់ចេញពី https://kotobank.jp/word/%E3%83%89%E3%82%A4%E3%83%84%E6%B0%91%E6%B3%95%E5%85%B8-102998 ចូលទស្សនាថ្ងៃទី ១០ ខែ មេសា ឆ្នាំ ២០១៦។
- ការសិក្សាអំពីក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់ (អំពីគន្លឹនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាឡឺម៉ង់) ដកស្រងចេញពី https://ja.wikipedia.org/wiki/%E6%B0%91%E6%B3%95%E5%85%B8_(%E3%83%89%E3%82%A4%E3%83%84) ចូលទស្សនាថ្ងៃទី ១២ ខែ មេសា ឆ្នាំ ២០១៦។
- (វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុក្នុងប្រទេសកម្ពុជា (ប្លង់រឹង) (hard title certificates in Cambodia) ដកស្រង់ចេញពី http://www.cambomorning.com/real-estate/4-types-hard-title-certificatescambodia-might-not-know/ ចូលទស្សនាថ្ងៃទី ២០ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ២០១៦។

ឧបសម្ព័ន្ធ