



សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economics

Royal University of Law and Economice



សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

កតិសន្យា

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី២៣ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២២ ដល់ថ្ងៃទី២៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២២

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ: **កញ្ញា បុច្ឆា សានី**
កញ្ញា ឆ្លីល តា

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

លោកជំទាវ ម៉ឺន ធីតា

ជំនាញ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី ២២

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៨

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២២

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

ជាបឋមនាងខ្ញុំឈ្មោះ **បុទ្វា សានី** និងនាងខ្ញុំឈ្មោះ **ត្លីល តា** ជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ ឆ្នាំទី៤ជំនាន់ទី២២ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រនិងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ឆ្នាំសិក្សា ២០១៨-២០២២។ យើងខ្ញុំបានសរសេរសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាដោយជ្រើសយកប្រធានបទស្តីពី **ភតិសន្យា**។ **យើងខ្ញុំសូមគោរពប្រណិបតន៍និងថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅជាទីបំផុតចូលចំពោះ ៖**

លោកឪពុក និង **អ្នកម្តាយ** ជាទីគោរពស្រឡាញ់របស់កូនៗកូនសូមអនុញ្ញាតសម្តែងនូវការដឹង គុណចំពោះគុណប្រការដ៏ធំធេងបំផុតមិនអាចកាត់ថ្លៃបានរបស់ **លោកឪពុក** និង **អ្នកម្តាយ** ទាំងទ្វេរដែល បានផ្តល់កំណើតចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សាកូនៗតាំងពីពេលចាប់កំណើតក្នុងផ្ទៃ រហូតដល់កូនបានដឹងក្តីហើយ បានអប់រំទូន្មានប្រៀនប្រដៅកូនៗប្រកបដោយព្រហ្មវិហារធម៌ ដើម្បីឱ្យកូនៗក្លាយជាកូនល្អ សិស្សល្អ មិត្តល្អ និង ជាពលរដ្ឋល្អនៅក្នុងសង្គម ថែមទាំងបានផ្តល់នូវកម្លាំងកាយ កម្លាំងចិត្ត ទាំងផ្នែកស្មារតី និង សម្ភារៈក្នុងការ ទំនុកបំរុងដល់ការសិក្សារបស់កូនទាំងពីរចាប់តាំងពីថ្នាក់បឋមសិក្សារហូតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនេះ ប្រកបដោយ ផ្លែផ្កាគួរជាទីពេញចិត្តនៃយើងទាំងពីរ។

សូមថ្លែងអំណរគុណជូនចំពោះ **ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធមុរស ព្រឹទ្ធមុរសរង និងលោក-លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់ ព្រមទាំងថ្នាក់ដឹកនាំ ផ្សេងៗទៀត** នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចទាំងអស់ ដែលបានខិតខំអស់ពី កម្លាំងកាយ កម្លាំងចិត្តក្នុងការបង្ហាត់បង្រៀនពន្យល់មេរៀនយ៉ាងក្បោះក្បាយ ព្រមទាំងបានផ្តល់នូវចំណេះដឹង ថ្មីៗជាច្រើនដល់យើងខ្ញុំដែលអាចប្រើប្រាស់និងជាសសរទ្រូងក្នុងការអភិវឌ្ឍប្រទេសនាថ្ងៃអនាគត។

ជាពិសេសសូមថ្លែងអំណរគុណជូនចំពោះ **លោកជំទាវសាស្ត្រាចារ្យ ម៉ឺយ ធីតា** ជាព្រឹទ្ធបុរសរង មហាវិទ្យាល័យនីតិសាស្ត្រ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច និងជាទីប្រឹក្សា អមក្រសួងយុត្តិធម៌ ដែលមិនត្រឹមតែបានបង្ហាត់បង្រៀនដល់យើងខ្ញុំទេ ថែមទាំងបានចំណាយពេលវេលាដ៏មាន តម្លៃ ក្នុងការផ្តល់នូវចំណេះដឹង ដូចជា បានជួយណែនាំ ចង្អុលបង្ហាញផ្លូវក្នុងការស្រាវជ្រាវ ផ្តល់ជាមតិយោបល់ និងគំនិតល្អៗ ព្រមទាំងផ្តល់នូវវិធីសាស្ត្រក្នុងការស្វែងរកឯកសារ ដើម្បីអាចឱ្យយើងខ្ញុំធ្វើការរៀបចំចងក្រងសារ ណាបញ្ចប់ការសិក្សាមួយនេះឡើង។

ជាចុងក្រោយ យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់សូមអនុញ្ញាតបន្ទន់កាយលើកហត្ថាទាំងទ្វេរប្រណម្យបួងសួង និង លំខិនកាយវាចាចិត្តថ្លែងអំណរគុណនិងសម្តែងនូវសេចក្តីដឹងគុណដល់លោកឪពុក អ្នកម្តាយ ព្រមទាំងអ្នក មានគុណគ្រប់រូបឱ្យជួបប្រទះតែសេចក្តីសុខចម្រើនអាយុយើងយូរ ជាពិសេសសូមឱ្យជួបប្រទះនូវពុទ្ធពរទាំងបួន ប្រការគឺ **អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ** កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

ក្រោយពីបានធ្វើការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ នីតិសាស្ត្រ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ក្នុងឆ្នាំសិក្សា ២០១៨ - ២០២២ អស់រយៈពេលបួនឆ្នាំកន្លងមក ដោយមានការខិតខំប្រឹងប្រែង រៀនសូត្រ និងការផ្តល់ដំបូន្មានល្អៗពីសំណាក់ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ និងសាស្ត្រាចារ្យ នៃសាកលវិទ្យាល័យ ភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។

យើងខ្ញុំទាំងពីរពិតជាមានសេចក្តីសោមនស្សរីករាយ និងសូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងក្រៃលែងដល់លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ និង សាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់ ដែលបានផ្តល់ឱកាសឱ្យយើងខ្ញុំទាំងពីរបានធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវចងក្រង សារណានេះដើម្បីបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រក្រោមប្រធានបទ “**ភតិសន្យា**” ។

ការធ្វើសៀវភៅសារណានេះ គឺក្នុងគោលបំណងពង្រីកចំណេះដឹងបន្ថែមឱ្យកាន់តែស៊ីជម្រៅលើ ភតិសន្យាឬកិច្ចសន្យាជួល ដោយនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាសព្វថ្ងៃប្រជាពលរដ្ឋតែងតែបង្កើតកិច្ចសន្យានៅក្នុងមុខ ជំនួញ។ ហេតុនេះហើយបានជាយើងខ្ញុំទាំងពីរ រៀបចំសារណាមួយនេះឡើង ក្នុងគោលបំណងបង្ហាញនូវ ចំណុចសំខាន់ៗនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ដូចជា ឆន្ទៈរបស់បុគ្គលម្នាក់ៗ ដែលជាភាគីនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី សេរីភាព នៃការចុះកិច្ចសន្យា បទប្បញ្ញត្តិតាមការស្ម័គ្រចិត្ត និង បទប្បញ្ញត្តិដោយបង្ខំ ភាពសុចិតស្មោះត្រង់ ចំណងជើងឬ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា និងទណ្ឌកម្មចំពោះការមិនគោរពលក្ខខណ្ឌ សុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា ដោយចំណុចសំខាន់ៗទាំងនេះមានបញ្ចូលអត្ថន័យរបស់ច្បាប់ ដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹង កិច្ចសន្យា។ ហើយសៀវភៅនេះ បានរៀបរៀងឡើងដោយលើកយក ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ ជាមូលដ្ឋានគ្រឹះ លើសពីនេះផងដែរក៏នៅមានសៀវភៅច្បាប់ និងឯកសារច្បាប់ពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត មករួមបញ្ចូលជាបន្ទាប់បន្សំក្នុងការបង្កើតបានជាសារណាមួយនេះឡើង។

ទោះយ៉ាងណាក៏ដោយ យើងខ្ញុំជឿជាក់ថាការចងក្រងនេះ ពុំទាន់មានភាពសុក្រឹតនៅឡើយទេ ពោលគឺ អាចនៅមានភាពខ្វះខាត នូវកំហុសឆ្គងទាំងខ្លឹមសារ និងអត្ថន័យក៏ដូចជាអក្ខរាវិរុទ្ធដោយអចេតនាមួយចំនួនដែរ។ អាស្រ័យហេតុនេះ យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់សូមខន្តីអភ័យទោសទុកជាមុនពីសំណាក់ សាស្ត្រាចារ្យ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ និងមិត្តអ្នកអានទាំងអស់នូវរាល់កំហុសឆ្គងដែលកើតមានឡើងដោយអចេតនាក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ។

ជាចុងក្រោយ យើងខ្ញុំទាំងពីរ ពិតជាមានមោទនភាពការរីករាយនិងសូមស្វាគមន៍នូវរាល់ការផ្តល់ជា មតិយោបល់ក្នុងន័យស្ថាបនាពីសំណាក់ សាស្ត្រាចារ្យ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ សិស្សានុសិស្ស និស្សិត និងមិត្តអ្នក អានទាំងអស់ សូមឱ្យជួបតែសេចក្តីសុខគ្រប់រង្វង់គ្រួសារសំណាងល្អ ពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការគឺ

អាយុ វណ្ណ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម ១

ជំពូកទី១

សញ្ញាណទូទៅ និង ការបង្កើតភតិសន្យា

១.១ សញ្ញាណទូទៅនៃភតិសន្យា ៣

 ១.១.១ សញ្ញាណគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងភតិសន្យា..... ៣

 ១.១.២ និយមន័យនៃភតិសន្យា ៥

១.២ ការបង្កើត និង លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃភតិសន្យា..... ៦

 ១.២.១ ការបង្កើតភតិសន្យា ៦

 ១.២.១.១ ការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគីនៃភតិសន្យា ៧

 ១.២.១.២ វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យា ៨

 ១.២.១.៣ ចំនួនថ្លៃឈ្នួល..... ៩

 ១.២.១.៤ អំឡុងពេលនៃភតិសន្យា ៩

 ១.២.២ លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃភតិសន្យា ១១

 ១.២.២.១ សមត្ថភាពគតិយុត្តរបស់ភាគី ១១

 ១.២.២.២ មិនត្រូវមានវិការៈនៃការបង្ហាញឆន្ទៈ..... ១៥

 ១.២.៣ ប្រភេទនៃភតិសន្យា ១៩

 ១.២.៣.១ ភតិសន្យាដែលមានកំណត់អំឡុងពេល ១៩

 ១.២.៣.២ ភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល ២០

ជំពូកទី២

អនុភាពនៃភតិសន្យា

២.១ លក្ខខណ្ឌគតាំងនៃភតិសន្យា..... ២១

 ២.១.១ លក្ខខណ្ឌគតាំងនៃសិទ្ធិជួលចលនវត្ថុ ២១

 ២.១.២ លក្ខខណ្ឌគតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ ២១

២.១.២.១ លក្ខខណ្ឌតាំងដោយផ្អែកលើការកាន់កាប់ជាក់ស្តែង.....	២២
២.១.២.២ ការអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វិញ ឬបញ្ឈប់ការរារាំង ឬការបង្ការជាមុន.....	២៣
២.២ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភតិបតី.....	២៤
២.២.១ ករណីយកិច្ចធ្វើឱ្យភតិកៈប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់.....	២៤
២.២.២ ករណីយកិច្ចជួសជុល.....	២៤
២.២.៣ ករណីយកិច្ចសងវិញនូវសោហ៊ុយចំណាយ.....	២៦
២.២.៤ ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានារបស់ភតិបតី.....	២៨
២.៣ សិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ចរបស់ភតិកៈ.....	២៩
២.៣.១ ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល.....	២៩
២.៣.២ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចនៃការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់.....	៣០
២.៣.៣ ករណីយកិច្ចរបស់ភតិកៈក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួល.....	៣១
២.៣.៤ សិទ្ធិទាមទារឱ្យសងវិញនូវសោហ៊ុយរបស់ភតិកៈ.....	៣១
២.៣.៥ សិទ្ធិរំលាយ និង សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ករណីដែលចំណូលថយចុះ.....	៣៣
២.៣.៦ សិទ្ធិរំលាយនិងសិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ករណីបាត់បង់ឬវិនាសវត្ថុជួលមួយភាគ.....	៣៤
២.៣.៧ សិទ្ធិរុះរើចេញរបស់ភតិកៈ.....	៣៤
២.៣.៨ ករណីយកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នរបស់ភតិកៈក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដោយសុចរិត.....	៣៥
២.៣.៩ សិទ្ធិទាមទារឱ្យជួសជុលវត្ថុជួលមានវិការ.....	៣៥
២.៤ អនុប្បទានសិទ្ធិជួល និងការជួលបន្តនូវវត្ថុជួល.....	៣៦
២.៤.១ អនុប្បទានសិទ្ធិជួលនិងការជួលបន្តនូវវត្ថុជួលដោយមានការយល់ព្រមពីភតិបតី.....	៣៧
២.៤.១.១ អនុប្បទានសិទ្ធិជួល.....	៣៧
២.៤.១.២ ការជួលបន្តនូវវត្ថុជួល.....	៣៧
២.៤.២ អនុប្បទានសិទ្ធិជួលនិងការជួលបន្តនូវវត្ថុជួលដោយពុំមានការយល់ព្រមពីភតិបតី.....	៣៨
២.៥ ការអនុវត្តភតិសន្យាក្នុងបរិបទភូមិ-១៩.....	៣៩

ជំពូកទី៣

ការរំលាយ និង ការបញ្ចប់ភតិសន្យា

៣.១ ការរំលាយភតិសន្យា	៤២
៣.១.១ ការរំលាយភតិសន្យាចលនវត្ថុ.....	៤២
៣.១.២ ការរំលាយភតិសន្យាអចលនវត្ថុ	៤៣
៣.១.២.១ ការរំលាយភតិសន្យាដោយការព្រមព្រៀង	៤៣
៣.១.២.២ ការរំលាយភតិសន្យាដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច	៤៣
៣.១.២.៣ ការរំលាយភតិសន្យាដោយសារមិនអាចសម្រេចគោលបំណងនៃការជួលបាន	៤៤
៣.១.២.៤ ការស្នើសុំឱ្យរំលាយភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល និង ការរក្សាទុក សិទ្ធិរំលាយ .	៤៥
៣.១.២.៥ ការរំលាយភតិសន្យាដោយសារមរណភាពរបស់ភតិកៈ.....	៤៦
៣.១.២.៦ ការរំលាយភតិសន្យាដែលគ្មានប្រតិសកម្ម	៤៧
៣.២ ការបញ្ចប់ភតិសន្យា	៤៨
៣.២.១ ការបញ្ចប់ភតិសន្យាដែលមានកំណត់អំឡុងពេល	៤៨
៣.២.២ ការបញ្ចប់ភតិសន្យាដោយសារការផុតអំឡុងពេលកំណត់.....	៤៨
៣.២.២.១ គោលការណ៍.....	៤៨
៣.២.២.២ ករណីលើកលែង	៤៨
៣.២.៣ ការបញ្ចប់ពិសេសនៃភតិសន្យាដោយសន្តតិជនរបស់ភតិកៈ	៥០
៣.២.៤ ការបញ្ចប់ដោយសារការបាត់បង់វត្ថុជួល.....	៥១
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន	៥២
អនុសាសន៍	៥៤
ឯកសារយោង	
ឧបសម្ព័ន្ធ	

សេចក្តីផ្តើម

សេចក្តីផ្តើម

បច្ចុប្បន្ននេះ វិស័យអចលនវត្ថុនៅប្រទេសកម្ពុជា មានការរីកចម្រើនយ៉ាងខ្លាំង ដែលប្រជាជនភាគច្រើន បានធ្វើសកម្មភាពលក់ទិញ និងការជួលជាដើម។ ទន្ទឹមនឹងនេះ អចលនវត្ថុ (ដីធ្លី ផ្ទះសម្បែង និងអគារ) ជាច្រើនត្រូវបានដាក់ជួលសម្រាប់ស្នាក់នៅ ប្រកបអាជីវកម្ម ឬធ្វើជាការិយាល័យរបស់ក្រុមហ៊ុនជាដើម។ ក្នុងនីតិវិធី “កិច្ចសន្យា” ត្រូវបានពន្យល់ដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណីថាជា កិរិយាដែលបុគ្គលពីរនាក់ ឬច្រើននាក់មាន ឆន្ទៈត្រូវគ្នាព្រមបង្កើត កែប្រែ ឬរំលត់កាតព្វកិច្ច ។ ដូចគ្នាដែរ “ភតិសន្យា” សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាដែលភាគីម្ខាង អនុញ្ញាតឱ្យភាគីម្ខាងទៀត ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុណាមួយដោយយកថ្លៃ ឬអាចហៅបានថា ជាច្បាប់ របស់ភាគីដែរ។ អាស្រ័យហេតុនេះបើនិយាយពីសកម្មភាពប្រចាំថ្ងៃរបស់ប្រជាជនម្នាក់ៗនេះវិញ ជាទូទៅគឺមាន ទំនាក់ទំនងគ្រប់ប្រភេទនឹងកើតមានឡើងទៅតាមតម្រូវការផ្សេងៗគ្នា ហើយភាគច្រើនជាបញ្ហាដែលមាន ទំនាក់ទំនងពាក់ព័ន្ធនឹងផ្នែកច្បាប់ដែលត្រូវគិតពិចារណាឱ្យបានក្បោះក្បាយ ដូចជាការទទួលបានកន្លែង ស្នាក់នៅ និងការធ្វើសកម្មភាពជំនួញ។ ដូច្នេះក្នុងភាពជាក់ស្តែងគេតែងតែឃើញមានកិច្ចសន្យាជាច្រើនប្រភេទ ត្រូវបានយកមកប្រើប្រាស់ដើម្បីបំពេញសេចក្តីត្រូវការប្រចាំថ្ងៃ ក្រៅពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញ និងកិច្ចសន្យាជួលខាង លើ ក៏នូវមានកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ កិច្ចសន្យាខ្ចីប្រើ កិច្ចសន្យាការងារ កិច្ចសន្យាសាងសង់ជាដើម។ សម្រាប់ កិច្ចសន្យាជួល ឬ ហៅថាភតិសន្យាតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា គេតែងសង្កេតឃើញ មានស្ទើរគ្រប់ទីកន្លែងជាសកម្មភាពមួយដែលគួរឱ្យកត់សម្គាល់ផងដែរនៅក្នុងវិស័យពាណិជ្ជកម្ម ទាំងការជួល ចលនវត្ថុ និង អចលនវត្ថុ មិនថាក្នុងស្ថានភាពណា។ ភតិសន្យាខ្លះទាមទារឱ្យភាគីនៃកិច្ចសន្យាយល់ដឹងឱ្យបាន ច្រើនអំពីខ្លឹមសារ និងអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាដូចជា ការបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលច្បាប់ទទួលស្គាល់សិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា និង ការរំលាយកិច្ចសន្យាជាដើម។

នៅក្នុងប្រធានបទនេះផងដែរ យើងខ្ញុំនិយាយត្រឹមតែក្របខណ្ឌភតិសន្យាដែលមានចែងនៅក្នុងក្រម រដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧តែប៉ុណ្ណោះ ដោយយើងមិនបាននិយាយពីភតិសន្យាពិសេស ដែលស្ថិតនៅក្រោម អានុភាពគតិយុត្តនៃច្បាប់ស្តីពីភតិសន្យាពិសេសទេ។

ជាការពិចារណា ដើម្បីអាចបង្កើតបានកិច្ចសន្យាមួយ យើងគួរស្វែងយល់នូវអត្ថន័យរបស់កិច្ចសន្យា នោះមុនសិន ហេតុដូច្នេះហើយទើបមានសំនួរមួយចំនួន ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងចម្ងល់ថា តើអ្វីទៅជាភតិសន្យា? តើ ភតិសន្យាមានសុពលនៅពេលណា? តើភតិកៈ និងភតិបតី មានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរវាងភាគីយ៉ាងដូចម្តេច? តើភតិសន្យាត្រូវបានរំលាយ និងបញ្ចប់ដោយសារមូលហេតុអ្វីខ្លះ? ម្យ៉ាងទៀត ហេតុអ្វីត្រូវមានការរំលាយ ភតិសន្យាមុនកាលកំណត់?

គោលបំណងដែលក្រុមយើងខ្ញុំសម្រេចលើកយកប្រធានបទនេះ មកធ្វើការស្រាវជ្រាវគឺចង់ធ្វើការសិក្សា ស្វែងយល់បន្ថែមពីភតិសន្យា និងរួមចំណែកក្នុងការអនុវត្តតាមច្បាប់កិច្ចសន្យា ហើយក៏ចង់ឱ្យគ្រប់គ្នាបានយល់ អំពីភតិសន្យាចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុផងដែរ ថាមានលក្ខណៈប្រកួតប្រជែងបែបណាពីកិច្ចសន្យាផ្សេងៗទៀត។ និង បានចែករំលែកជូនគ្រប់គ្នាថា “តើនៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលមួយឡើង ត្រូវមានលក្ខខណ្ឌ ឬធ្វើអ្វីខ្លះ? និង បញ្ចប់យ៉ាងដូចម្តេចខ្លះ? ព្រោះសព្វថ្ងៃមានរឿងរ៉ាវជាច្រើនដែលទាក់ទងនឹងភតិសន្យានេះ ដោយភតិកៈមិន គោរពតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យា ឬភតិបតីប្រើប្រាស់សិទ្ធិខ្លួនជ្រុលបណ្តាលឱ្យប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិរបស់ភតិកៈ។

ចំណែកឯ ការស្រាវជ្រាវនេះ គឺសិក្សាសំខាន់ដោយផ្ដោតលើភតិសន្យាតែមួយប៉ុណ្ណោះដែលមានប្រភព ឯកសារចេញពីច្បាប់ ក្រម និង សៀវភៅនានាដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការជួល។ ប្រភេទឯកសារគឺមានចាប់តាំងពីឆ្នាំ ១៩២០មកម្ល៉េះ ដែលជាក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាសង្គមចាស់រហូតមកដល់សម័យបច្ចុប្បន្ន រួម មានទាំងច្បាប់ អនុក្រឹត្យមួយចំនួនទៀតផង។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ក៏ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ដែលជា ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៅក្នុងសង្គមបច្ចុប្បន្ន នៅតែជាប្រភពឯកសារចម្បងដែលត្រូវបានប្រើប្រាស់ក្នុងការសិក្សា ស្រាវជ្រាវប្រធានបទនេះ។

ចំពោះប្រធានបទនេះ មានសារសំខាន់ណាស់ចំពោះជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាជនទាំងអស់ ក្នុងការ ស្នាក់អាស្រ័យលើវត្ថុរបស់អ្នកដទៃ និងធ្វើជំនួញដោយការសន្យាដោះដូរអ្វីមួយ ឬក្នុងការផ្តល់កម្រៃដើម្បីបាន ស្នាក់នៅ ឬប្រើប្រាស់បានគ្រប់សកម្មភាពឱ្យតែស្របច្បាប់។ ម្យ៉ាងទៀតនៅពេលដែលយើងទាំងអស់គ្នាបានធ្វើ ការសិក្សាយល់ដឹងពីភតិសន្យាបានច្បាស់លាស់ហើយ នោះយើងមិនត្រូវបានអ្នកណាម្នាក់បោកប្រាស់យើង បាននោះទេ ហើយជៀសវាងការមានទំនាស់កើតឡើងផងដែរ។

លើសពីនេះទៀត វិធីសាស្ត្រក្នុងប្រមូលបានព័ត៌មាន និងឯកសារផ្សេងៗដើម្បីមកចងក្រងជាសារណា មួយនេះឱ្យបានល្អបាន គឺក្រុមយើងខ្ញុំបានធ្វើសកម្មភាពស្រាវជ្រាវតាម បណ្តាល័យច្បាប់ វេបសាយច្បាប់ផ្សេង និងវីដេអូច្បាប់ដែលនិយាយពីភតិសន្យា។ ក្រោយពីប្រមូលបានទិន្នន័យសំខាន់ៗចប់សព្វគ្រប់ ដូចបានជម្រាប ខាងលើហើយក្រុមយើងខ្ញុំក៏បានប្រើប្រាស់ឯកសារខាងលើនេះ យកមកចងក្រងជារូបរាងនូវសារណាមួយនេះ ឡើង។

ក្នុងការសរសេរសារណាខាងលើនេះ យើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបែងចែកជាបីជំពូក ដែលមានដូចជា៖

ជំពូកទី១៖ សញ្ញាណទូទៅ និង ការបង្កើតភតិសន្យា

ជំពូកទី២៖ អានុភាពនៃភតិសន្យា និង

ជំពូកទី៣៖ ការរំលាយ និង ការបញ្ចប់ភតិសន្យា

ជំពូកទី១

**សញ្ញាណទូទៅ និង
របបថ្លៃតម្លៃសន្យា**

ជំពូកទី១

សញ្ញាណទូទៅ និង ការបង្កើតភតិសន្យា

កិច្ចសន្យា ជាការសម្តែងឆន្ទៈព្រមព្រៀង រវាងបុគ្គលពីរនាក់ ឬ ច្រើនអ្នកដើម្បីបង្កើតកែប្រែ ឬ រំលត់ កាតព្វកិច្ចមួយ ឬ ច្រើនដែលទាក់ទងនឹងខ្លួន។ ក្នុងន័យខាងលើនេះ បុគ្គលអាចជាបុគ្គលឬ នីតិបុគ្គល។¹

តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីសង្គមចាស់ មាត្រា៧៩១ កិច្ចសន្យា គឺជាកិរិយាដែលជនពីរនាក់ ឬ ច្រើនអ្នកមាន ឆន្ទៈត្រូវគ្នាព្រមបង្កើតកែប្រែ ឬ រំលត់នូវកាតព្វកិច្ចមួយ ឬ ច្រើនដែលជាបន្ទុកលើខ្លួនម្នាក់ៗ។

តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីបារាំងមាត្រា១១០១ កិច្ចសន្យាគឺជាអនុសញ្ញាមួយដែលតាមរយៈនោះភាគីមួយ ឬ ច្រើនបានសន្យាចំពោះភាគីម្ខាងទៀត ឬច្រើនដើម្បីឱ្យធ្វើ ឬ មិនធ្វើអ្វីមួយ។

តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៣១១ បានចែងថា កិច្ចសន្យាជាកិរិយាដែលបុគ្គលពីរនាក់ ឬ ច្រើននាក់មានឆន្ទៈត្រូវគ្នាព្រមបង្កើត កែប្រែ ឬ រំលត់នូវកាតព្វកិច្ច។

១.១ សញ្ញាណទូទៅនៃភតិសន្យា

ភតិសន្យា សំដៅដល់ប្រតិបត្តិការដែលភតិបតីចុះកិច្ចព្រមព្រៀងជាមួយភតិកៈ ក្នុងនោះភតិកៈត្រូវបាន ផ្តល់សិទ្ធិឱ្យកាន់កាប់ និង ប្រើប្រាស់វត្ថុក្នុងរយៈពេលមួយ ដោយការបង់ថ្លៃឈ្នួលតាមគ្រា ឬតាមតម្លៃសមមូល។ នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ បញ្ញត្តិស្តីពីភតិសន្យាត្រូវបានចែងក្នុង ជំពូកទី៥ នៃគន្ថីទី៥។ មុននឹងឈាន ដល់ការសិក្សាអំពីខ្លឹមសារស៊ីជម្រៅនៃភតិសន្យា យើងខ្ញុំសូមធ្វើការបង្ហាញជូននូវសញ្ញាណទូទៅជាមុនសិន ដែលយើងខ្ញុំនឹងធ្វើការរៀបរាប់លម្អិតទៅតាមចំណុចនីមួយៗបន្ទាប់ទៀតអំពីបទដ្ឋានគតិយុត្ត និងន័យ ការបង្កើត លក្ខខណ្ឌសុពលភាព ប្រភេទ និង លក្ខខណ្ឌតាំងជាដើម។

១.១.១ សញ្ញាណគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងភតិសន្យា

ភតិសន្យា គឺជាកិច្ចសន្យាមួយដែលមានអាយុកាលជាយូរលង់ណាស់មកហើយនៅក្នុង បទដ្ឋាន គតិយុត្តកម្ពុជា។ ហេតុនេះ មុននឹងធ្វើការសិក្សាទាក់ទងនឹងប្រធានបទស្តីអំពី "ភតិសន្យា" ឱ្យបានស៊ីជម្រៅ យើងគប្បីយល់ដឹងអំពីបទដ្ឋានគតិយុត្តមួយចំនួនដែលចូលរួមពាក់ព័ន្ធនឹងភតិសន្យានេះជាមុនសិន។

ជាក់ស្តែងទាក់ទងនឹងប្រតិបត្តិការនានា ដូចជាការអនុវត្តត្រូវបានបញ្ញត្តិយ៉ាងច្បាស់លាស់ក្នុងក្រម រដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ១៩២០ ឬហៅថា ក្រមរដ្ឋប្បវេណីចាស់ ដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះមហាក្សត្រ នៅថ្ងៃ ទី ២៥ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ១៩២០ គឺជាក្រមរដ្ឋប្បវេណីដំបូងបំផុតក្នុងមតិកគតិយុត្តរបស់កម្ពុជា។ តាមមាត្រា១០៩៩ ដល់មាត្រា ១១៩២នៃក្រមនេះ បានបញ្ញត្តិចែងអំពីកិច្ចសន្យានៃការជួល ហើយច្បាប់នៃការជួលនេះគឺទៅតាម ប្រភេទវត្ថុដែលការប្រើប្រាស់តម្រូវឱ្យជួល។ បើទោះបីជាក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ននេះ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីចាស់លែងមាន

¹ គន្ថីទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

អានុភាពអនុវត្តទាំងស្រុងក៏ពិតមែន ប៉ុន្តែច្បាប់នេះនៅតែជាឯកសារពិគ្រោះដ៏ពេញនិយម និងដែលមិនអាចខ្វះបានរបស់បណ្តាលអ្នកស្រាវជ្រាវទាំងឡាយក្នុងនោះក៏មានក្រុមយើងខ្ញុំផងដែរ។

ក្រៅពីនេះយើងក៏សង្កេតឃើញមានច្បាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងកិច្ចសន្យាជួលដែលយើងអាចប្រើប្រាស់ក្រឹត្យ-ច្បាប់លេខ៣៨ ធ្វើនៅឆ្នាំ១៩៨៨ ដែលជាច្បាប់ទូទៅស្តីពីកិច្ចសន្យា និងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យាផង។

បន្ទាប់មកទៀត ស្ថិតនៅក្នុងដំណាក់កាលឆ្នាំ១៩៩៣ ដល់ឆ្នាំ២០០១នេះ គេសង្កេតឃើញនូវរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣ និង ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ដែលចែងពាក់ព័ន្ធនឹងសិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ចរបស់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរ និង បញ្ញត្តិនៃការជួល។ រដ្ឋធម្មនុញ្ញគឺជាច្បាប់គ្រឹះ និងជាច្បាប់កំពូលនៃរដ្ឋដែលជាទូទៅកំណត់នូវរចនាសម្ព័ន្ធ និងមុខងារជាមូលដ្ឋាននៃរដ្ឋ ព្រមទាំងកំណត់នូវសិទ្ធិនិងករណីយកិច្ចជាមូលដ្ឋានរបស់ពលរដ្ឋ និងចែងអំពីគោលការណ៍ធំៗ ដើម្បីគ្រប់គ្រងសង្គមតាមរបបសេរីពោលគឺ ធ្វើយ៉ាងណាធានាមិនឱ្យរដ្ឋធ្វើការរំលោភបំពានទៅលើសិទ្ធិសេរីភាពជាមូលដ្ឋានដែលមានតាំងពីសម័យសង្គមបែបធម្មជាតិមុនការកើតឡើង នៃរដ្ឋបែបសម័យទំនើបទៅទៀត។លើសពីនេះទៀត រដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ១៩៩៣ ក៏ទទួលស្គាល់នូវសិទ្ធិលើដីធ្លីផងដែរ តាមរយៈជនណាក៏ដោយទោះបីជាបុគ្គលក្តីជាសមូហភាពក្តី មានសិទ្ធិជាម្ចាស់សិទ្ធិករលើដីធ្លី។^២ ប៉ុន្តែត្រង់ចំណុចនេះមិនមែនសុទ្ធតែរូបវន្តបុគ្គលទាំងអស់នោះទេដូចជារូបវន្តបុគ្គលបរទេសជាដើម រូបវន្តបុគ្គលក្នុងន័យនេះសំដៅតែរូបវន្តបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទេ ទើបមានសិទ្ធិម្ចាស់សិទ្ធិលើដីធ្លីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបាន។ សិទ្ធិលើដីធ្លី នៅក្នុងដំណាក់កាលនេះមានវិវត្តមួយ ដែលមានលក្ខណៈល្អប្រសើរជាងមុន ពោលគឺសិទ្ធិម្ចាស់សិទ្ធិ កម្មសិទ្ធិឯកជនស្របច្បាប់លើដីធ្លី ដែលត្រូវបានផ្តល់ជូនប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរយ៉ាងពេញលេញ ហើយពេលវេលានៃនីតិភាពនូវសិទ្ធិថ្មីៗចាប់ពីឆ្នាំ២០០១នេះ។

តាមរយៈជំពូកទី៧ អំពីវិធានដី ផ្នែកទី៤ អំពីការជួលអចលនវត្ថុ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ បានបញ្ញត្តិទាក់ទងនឹងការជួលអចលនវត្ថុនេះមានចំនួន៧មាត្រាពីមាត្រា១០៦ដល់មាត្រា១១៣ ហើយអ្វីដែលមានការប្រែប្រួលនោះ គឺទាក់ទងទៅនឹងការជួលអចលនវត្ថុតែប៉ុណ្ណោះ។

ដល់ឆ្នាំ២០០១ យើងមានច្បាប់ភូមិបាល ដែលអនុម័តដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ដែលបានបញ្ញត្តិពីការជួលអចលនវត្ថុ នៅក្នុងជំពូកទី៧ ផ្នែកទី៤ អំពីការជួលអចលនវត្ថុ ពីមាត្រា១០៦ដល់មាត្រា១១៣ សរុបគឺមាន៧មាត្រា។^៣

រហូតដល់ឆ្នាំ២០០៧ នីតិករបានបង្កើតក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដោយមានការសហប្រតិបត្តិការពីប្រទេសជប៉ុន តាមរយៈទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិជប៉ុន ហៅកាត់ថា JICA ដែលនេះជាការវិវត្តថ្មីមួយបានបង្កើត

^២ មាត្រា ៤៤ កថាខណ្ឌទី១ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៣

^៣ ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឡើង និងមានលក្ខណៈសំខាន់គួរឱ្យកត់សម្គាល់ ដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧នេះ^៤ត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើជំនួសច្បាប់ទាំងឡាយពាក់ព័ន្ធនឹងបញ្ញត្តិនៃការជួលវត្ថុ។

បើនិយាយពីប្រតិបត្តិការនានាវិញ ក្រៅពីរក្សានូវកិច្ចធានាជាលក្ខណៈប្រពៃណីនៅក្នុងនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីខ្មែរ ដូចជាកិច្ចសន្យាជួលឬភតិសន្យា (ដែលមានទាំងចលវត្ថុ និង អចលនវត្ថុ) លើសពីនេះក៏មានបញ្ចូលនូវលក្ខខណ្ឌទូទៅនៃកិច្ចសន្យា ដែលត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងគន្ថីទី៤ ស្តីពីកាតព្វកិច្ចរវាងគូភាគី និងលក្ខខណ្ឌពិសេស ដែលគ្រប់កិច្ចសន្យាត្រូវយកមកអនុវត្ត ដែលមានលក្ខណៈបំពេញបន្ថែម ក្នុងករណីគ្រប់បញ្ញត្តិនៅគន្ថីទី៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ដែលស្តីពី កិច្ចសន្យាសំខាន់ៗ និងអំពើអនីត្យានុកូល មិនបានលម្អិតនៅក្នុងចំណុចនៃកិច្ចសន្យាទាំងនោះ ដែលក្នុងនោះមានការចែងអំពីភតិសន្យាចាប់ពីមាត្រា ៥៩៦ ដល់មាត្រា ៦២១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីថ្មីនេះដោយក្នុងនោះមានការចែងពីនិយមន័យលក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើត ភតិសន្យា នីតិវិធីនៃការបង់ប្រាក់ថ្លៃជួល ប្រាក់កក់ និងសោហ៊ុយខូតខាតនៃការជួល សមត្ថភាព នៃគូភាគី វត្ថុដែលអាចជួលបានការទទួលខុសត្រូវរបស់ភាគី និងការអនុវត្តកិច្ចសន្យា។^៥

ជារួមមក ភតិសន្យាបានឆ្លុះបញ្ចាំងក្នុងទិដ្ឋភាពច្បាប់តាំងពីក្រមរដ្ឋប្បវេណីចាស់ឬក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ១៩២០មកម្ល៉េះ តែបានបាត់ទៅវិញនូវក្នុងនីតិវិធីខ្មែរដោយសារតែរបបនយោបាយ។ ក្រោយពីបាត់វត្តមានយូរស្រាប់តែមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ហើយចុងក្រោយក៏ត្រូវបានបញ្ញត្តិចែងនៅក្នុង ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។ តាមការកត់សម្គាល់ សង្កេតឃើញថាការវិវត្តពីដំណាក់កាលមួយទៅដំណាក់កាលមួយទៀតនៃ ភតិសន្យា ដូចជាការបង្កើតការអនុវត្ត និងលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗទៀត បានបញ្ជាក់ និង បង្ហាញយ៉ាងពិស្តារឡើងទៅតាមសម័យកាលនីមួយៗ ជាពិសេសគឺនៅក្នុងសម័យកាលបច្ចុប្បន្ន ឬ នៅក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ដែលជាក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៅពេលបច្ចុប្បន្ននេះតែម្តង។

សរុបមកយើងឃើញថាច្បាប់ទាំងបី ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ច្បាប់ភូមិបាល២០០១ ក្រឹត្យ-ច្បាប់លេខ៣៨ សុទ្ធតែមានភាពខុសប្លែកពីគ្នាក្នុងការប្រើប្រាស់ ឃ្លា ឃ្លាង និង ពាក្យបច្ចេកទេសក្នុងការហៅកិច្ចសន្យានេះ។

១.១.២ និយមន័យនៃភតិសន្យា

ភតិសន្យា គឺជាកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាងអនុញ្ញាតឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុណាមួយដោយយកថ្លៃ។^៦ តាមនិយមន័យខាងលើ គឺមានន័យថាភតិសន្យា យល់ព្រមឱ្យភាគីម្ខាងទៀតដែលជា

^៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០២/ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៧

^៥ មាត្រា ៥៩៦ ដល់ មាត្រា ៦២១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

^៦ មាត្រា ៥៩៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ភតិកៈទទួលបាននូវសិទ្ធិក្នុងការប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលពីវត្ថុដែលជួយដោយភតិកៈត្រូវផ្តល់ជាតម្លៃតបស្ម័ងទៅឱ្យភតិកៈពីនូវប្រាក់ឈ្នួលតាមការព្រមព្រៀង។ សេចក្តីដែលបានរៀបរាប់ក្នុងនិយមន័យខាងលើអាចជាចលនវត្ថុ និង អចលនវត្ថុសុទ្ធតែអាចយកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាបាន។⁷

តាមច្បាប់រដ្ឋប្បវេណី (ករណីប្រទេសជប៉ុន) កិច្ចសន្យាស្តីពីការបង់ថ្លៃឈ្នួលដើម្បីជួលវត្ថុហៅថា ភតិសន្យា។ កិច្ចសន្យានេះក៏ជាកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញ ដែលយកតម្លៃថ្នូរ និង ជាកិច្ចសន្យាត្រឹមការព្រមព្រៀងដែរ ក៏ប៉ុន្តែមិនមែនធ្វើត្រឹមតែមួយលើចប់សព្វគ្រប់ដូចកិច្ចសន្យាលក់ទេ ផ្ទុយទៅវិញគឺជាកិច្ចសន្យាដែលបន្តក្នុងមួយរយៈពេលកំណត់ ហើយនៅពេលអនុវត្តសិទ្ធិជួលវត្ថុនេះទៀតសោត ក្រៅពីសិទ្ធិទាមទារឱ្យផ្តល់នូវវត្ថុជួល នៅមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់វត្ថុជួលនេះថែមទៀត។ នេះគឺជាលក្ខណៈពិសេសនៃភតិសន្យា។⁸

១.២ ការបង្កើត និង លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃភតិសន្យា

១.២.១ ការបង្កើតភតិសន្យា

កិច្ចសន្យា គឺជាកិរិយាដែលបុគ្គលពីរនាក់ ឬ ច្រើននាក់មានឆន្ទៈត្រូវគ្នាព្រមបង្កើតកែប្រែ ឬរំលត់នូវកាតព្វកិច្ច។⁹ ក្នុងន័យនេះ បុគ្គលអាចជារូបវន្តបុគ្គល ឬជានីតិបុគ្គល ដែលនីតិបុគ្គលអាចធ្វើកិច្ចសន្យាតាមរយៈតំណាងរបស់ខ្លួន តាមការត្រូវគ្នានៃឆន្ទៈដែលចង់បង្កើតកែប្រែ ឬរំលត់កាតព្វកិច្ច។ កិច្ចសន្យាដែលបង្កើតឡើងត្រូវតែបម្រើឱ្យផលប្រយោជន៍បុគ្គល និងផលប្រយោជន៍សង្គម ហើយភាគីនៃកិច្ចសន្យា ត្រូវអនុវត្តន៍កិច្ចសន្យាដោយស្មោះត្រង់ និងសីលធម៌សង្គម។

កិច្ចសន្យា គឺជាសកម្មភាពគតិយុត្តដែលបង្កើតនូវទំនាក់ទំនងជា សិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ចក្នុងច្បាប់ដែលមានបុគ្គលពីររូប ឬ ច្រើនរូប ជាគូភាគីបានស្រុះស្រួលគ្នាជាឯកច័ន្ទ ក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈសុំបង្កើតកិច្ចសន្យា និងការបង្ហាញឆន្ទៈខាងស្វ័យការជាមួយគ្នាទៅវិញទៅមក។¹⁰

កិច្ចសន្យាណាមួយដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងរវាងគូភាគីនឹងអាចចាត់ទុកថាមានសុពលភាពបាន លុះត្រាតែត្រូវបានគោរពតាមលក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា។ ភតិសន្យាគឺជាកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញ មានន័យថាជាកិច្ចសន្យាមួយប្រភេទដែលបង្កើតកាតព្វកិច្ចទៅវិញទៅមកលើភាគីទាំងសងខាងជាកិច្ចសន្យាមានតម្លៃថ្នូរ ជាកិច្ចសន្យាដែលកើតរវាងការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីទាំងសងខាង។

ជាគោលការណ៍លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាគឺការព្រមព្រៀង សមត្ថភាព កម្មវត្ថុ ចំនួនថ្លៃឈ្នួល និង អំឡុងពេល។

⁷ មាត្រា ៥៩៦ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁸ ទំព័រ១១៩ ជំពូកទី៤ ស្តីពីច្បាប់ស្តីពីសិទ្ធិលើបំណុល នៃសៀវភៅណែនាំសិក្សា ច្បាប់រដ្ឋប្បវេណី (ករណីប្រទេសជប៉ុន)

⁹ មាត្រា ៣១១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

¹⁰ ច្បាប់រដ្ឋប្បវេណី(ករណីជប៉ុន)

១.២.១.១ ការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគីនៃភតិសន្យា

មុននឹងឈានដល់ការបង្កើតកិច្ចសន្យា លុះត្រាតែកិច្ចសន្យានោះមានការព្រមព្រៀងគ្នាទៅវិញទៅមក រវាងភាគីទាំងពីរនៃកិច្ចសន្យា។ ហើយដើម្បីសម្រេចនូវការព្រមព្រៀងមួយ ភាគីទាំងពីរនៃកិច្ចសន្យាត្រូវតែធ្វើការ បង្ហាញឆន្ទៈទៅលើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាយ៉ាងហោចណាស់មានការសំដែងឆន្ទៈពីរគឺ **សំណើ និង ស្វ័យការ**។ ជា គោលការណ៍ ការព្រមព្រៀងគ្នានេះត្រូវធ្វើឡើងដោយសេរីភាព គ្មានការបង្ខំបោកប្រាស់ គ្មានអំពើហិង្សា គ្មានការ ភាន់ច្រឡំ និងគ្មានការបង្ខិតបង្ខំពីសំណាក់ជនណាម្នាក់ដែលមានផលប្រយោជន៍ឡើយ។

នៅក្នុងភតិសន្យាវិញ ភតិបតី និងភតិកៈ បានធ្វើការចរចាគ្នាទៅនិងកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានោះ ដែលបាន បង្កើតឱ្យមានសំណើ និងស្វ័យការជួបគ្នាធ្វើឱ្យ ភតិបតី និងភតិកៈ បង្កើតឱ្យមានកិច្ចសន្យាមួយយ៉ាងច្បាស់និង បានកំណត់រយៈពេល។ សំណើ និងស្វ័យការត្រូវតែបង្កើតឡើងដោយមានចែង ២ ត្រូវគ្នាតែប្រសិនបើមានការកែ ប្រែសំណើណាមួយ ការកែប្រែនៃសំណើនោះមិនបណ្តាលឱ្យមានការកែប្រែដល់មូលដ្ឋាននៃសំណើនោះត្រូវចាត់ ទុកថាជាស្វ័យការ ឱ្យតែអ្នកធ្វើសំណើមិនមានការតវ៉ាភ្លាមៗ ។

ក. សំណើ

សំណើ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈ ដើម្បីស្នើសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលភ្ជាប់មកជាមួយ នូវចំណងគតិយុត្ត ក្នុង ករណីដែលភាគីម្ខាងទៀតបានផ្តល់ស្វ័យការតបចំពោះសំណើនោះ។ សំណើអាចធ្វើឡើងដោយមានកំណត់ អំឡុងពេល ឬគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វ័យការបាន។ ហើយសំណើនោះត្រូវមានអានុភាព នៅពេលដែល សំណើនោះបានដល់ភាគីម្ខាងទៀត។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើមានការដកសំណើ ហើយដំណឹងអំពីការដកសំណើវិញ នោះបាន ដល់ភាគីម្ខាងទៀតនៅពេលព្រមគ្នានឹងពេលសំណើដល់ ឬមុនពេលសំណើដល់នោះអានុភាពនៃ សំណើមិនត្រូវកើតមានឡើយ។

ឧទាហរណ៍ថា ប្រសិនបើដំណឹង នៃសំណើនោះត្រូវបានដកវិញ ឬដំណឹងនោះបានធ្វើមុនពេលសំណើ ទៅដល់អ្នកណាម្នាក់គេចាត់ទុកថាមិនមានសំណើទេ។¹¹

សំណើដែលមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វ័យការត្រូវចាត់បង់អានុភាពដោយស្វ័យប្រវត្តិ បើអ្នកស្នើ មិនទទួលដំណឹង អំពីស្វ័យការក្នុងរយៈពេលកំណត់នោះ នៅពេលដែលផុតអំឡុងពេលសម្រាប់ស្វ័យការ ឬ ពេល អ្នកស្នើបានទទួលដំណឹងបដិសេធ សំណើពីភាគីម្ខាងទៀតក្នុងអំឡុងពេលសម្រាប់ស្វ័យការ សំណើនោះក៏គ្មាន អានុភាពដែរ។

ចំពោះសំណើមិនកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វ័យការត្រូវចាត់បង់អានុភាពនៅពេលដែលគូភាគី ទទួល សំណើមិនបានយល់ព្រមភ្លាមៗក្នុងស្ថានភាពដែលគូភាគីកំពុងនិយាយគ្នាហើយអាចឆ្លើយតបភ្លាមៗបាន។

¹¹ មាត្រា ៣៣៧ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

អ្នកស្នើមិនអាចដកសំណើវិញ ក្នុងអំឡុងពេលសមរម្យបានទេ ប្រសិនបើគូភាគីធ្វើសំណើដែលមិននិយាយគ្នា។ លុះត្រាតែអ្នកស្នើជូនដំណឹងអំពីការដកវិញ បានទៅដល់ ភាគីម្ខាងទៀតមុន ពេលភាគីនោះជូនដំណឹងអំពី ស្វ័យការទើបការដកសំណើនោះមានអានុភាព។ កិច្ចសន្យាត្រូវបាន កើតឡើងនៅពេលដែលអ្នកទទួលសំណើ យល់ព្រមចំពោះអ្នកស្នើនោះ។

ខ. ស្វ័យការ

ស្វ័យការ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈយល់ព្រមរបស់អ្នកទទួលសំណើដល់អ្នកស្នើ។ នៅពេលដែលស្វ័យការបាន ដល់អ្នកស្នើស្វ័យការនោះត្រូវមានអានុភាពហើយការជូនដំណឹងអំពីការដកស្វ័យការវិញ មានលក្ខណៈសំណើដែរ។ បើស្វ័យការបានដាក់លក្ខខណ្ឌ ឬកែប្រែសារធាតុផ្សេងៗ នៃសំណើ ស្វ័យការនោះក្លាយជាសំណើថ្មី។ ប៉ុន្តែបើ លក្ខខណ្ឌឬការកែប្រែនោះមិនធ្វើឱ្យមានការកែប្រែសារធាតុរបស់សំណើទេ ស្វ័យការនោះមានសុពលភាពក្នុង ករណីដែលអ្នកស្នើមិនបានតវ៉ាភ្លាមៗ។ ដូចគ្នាទៅនឹងសំណើដែរ មិនអាចចាត់ទុកថា មានស្វ័យការទេប្រសិន បើដំណឹង ពីការដកស្វ័យការវិញទៅដល់អ្នកស្នើនៅពេលព្រមគ្នានឹងពេលស្វ័យការទៅដល់ ឬ មុនពេលស្វ័យការដល់ អ្នកស្នើ។¹²

ឧទាហរណ៍ ប្រសិនបើលោក ក ឆ្លើយថា “ខ្ញុំយល់ព្រមទទួលទិញផ្ទះក្នុងតម្លៃ ៥០.០០០ដុល្លារ” នោះការ ឆ្លើយតបរបស់លោក ក ជាស្វ័យការ។

១.២.១.២ វត្ថុដែលជាភស្តុតាងនៃភតិសន្យា

ភតិសន្យា គឺជាកិច្ចសន្យាដែលភាគីម្ខាងឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុណាមួយ ដោយយកថ្លៃ។¹³ ដូចនេះ កម្មវត្ថុនៃភតិសន្យា គឺជាវត្ថុដែលអាចជា ចលនវត្ថុ និង អចលនវត្ថុ។¹⁴ ភតិសន្យាដែល មានកម្មវត្ថុជាចលនវត្ថុហៅថា **ភតិសន្យាចលនវត្ថុ** រីឯភតិសន្យាដែលមានកម្មវត្ថុជាអចលនវត្ថុ ហៅថា **ភតិសន្យា អចលនវត្ថុ**។ វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យា មិនចាំបាច់តែជាវត្ថុកម្មសិទ្ធិរបស់ភតិបតីទេឬនិយាយម្យ៉ាងទៀតថា ភតិបតីមិនចាំបាច់ត្រូវតែមានកម្មសិទ្ធិលើវត្ថុនោះទេសំខាន់គ្រាន់តែមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលលើវត្ថុ ជួលទៅ គឺគ្រប់គ្រាន់ហើយ។ ឧទាហរណ៍ ដូចជាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលបុរោគ ឬ ភតិកៈ អាចជួល (ឬជួលបន្ត) នូវវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបានដោយស្ថិតនៅក្រោមលក្ខខណ្ឌកំណត់ជាក់លាក់។

- **អចលនវត្ថុ** ៖ គឺជាវត្ថុដែលមានស្ថានភាពជាប់នឹងកន្លែងតែមួយ កម្រើកមិនកើត ឬ មិនអាចផ្លាស់ទី ប្តូរទីកន្លែងបាន។ ជាវត្ថុដែលតាំងភ្ជាប់យ៉ាងមាំទៅនឹងដីដែលគេចាត់ទុកជាផ្នែកមួយនៃដី។ វាអាចជាដី

¹² មាត្រា ៣៣៧ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

¹³ មាត្រា ៥៩៦ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

¹⁴ មាត្រា ៥៩៦ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ដែលមានលក្ខណៈរូប (ដូចជា ដី និង អាគារ)។ នៅក្នុងមាត្រា ១២០ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានឱ្យនិយមន័យ អចលនវត្ថុ គឺសំដៅទៅលើដីធ្លី និងវត្ថុជាប់នៅលើដីហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរ ទីកន្លែងបានដូចជា អាគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិ ជាអាទិ៍។

- **ចលនវត្ថុ** ៖ គឺជាទ្រព្យដែលអាចរំកិល ឬ ផ្លាស់ប្តូរទីតាំងបានដូចជា របស់របរផ្ទាល់ខ្លួនរាល់វត្ថុអរូបិយ ឬ ចលនទ្រព្យដែលជាកម្មវត្ថុនៃកម្មសិទ្ធិហើយមិនត្រូវបានគេចាត់ចូលជាអចលនវត្ថុ។

១.២.១.៣ ចំណូលថ្លៃឈ្នួល

ភតិសន្យាមានអានុភាពនៅពេលដែលការបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវធ្វើតាមរយៈការចុះកិច្ចសន្យា ក្នុងករណីនេះ ភតិកៈមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុជួលព្រមទាំងត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួល។ ថ្លៃឈ្នួលសម្រាប់កិច្ចសន្យា ជួល គឺតម្រូវឱ្យមាន ប៉ុន្តែអាចជាការតម្រូវឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ចជំនួសក៏បានអាស្រ័យតាមការព្រមព្រៀងនោះថា បើមិនមានកំណត់ថ្លៃឈ្នួលទេ នោះអាចចូលទៅក្នុងប្រភេទនៃកិច្ចសន្យាផ្សេងទៀតដូចជាកិច្ចសន្យាខ្ចីប្រើ¹⁵ ឬក៏ ផលុបភោគជាដើម¹⁶។

១.២.១.៤ អំឡុងពេលនៃភតិសន្យា

ជាធម្មតា កិច្ចសន្យាជួលគឺត្រូវមានកំណត់អំឡុងពេលជាក់លាក់ការធ្វើបែបនេះ គឺផ្តល់លក្ខណៈងាយ ដល់គូភាគីក្នុងការសម្រេចចិត្តនានាពាក់ព័ន្ធនឹងវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលនោះ។ ប៉ុន្តែភតិសន្យាដែលពុំ មានកំណត់អំឡុងពេលក៏នៅតែមានសុពលភាពដដែល។¹⁷ ក្នុងករណីមានកំណត់អំឡុងពេលជាក់លាក់ គឺត្រូវ អនុវត្តតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី ប៉ុន្តែករណីការជួលអចលនវត្ថុដែលមានកំណត់អំឡុងពេលចាប់ពី ១៥ ឆ្នាំ ឡើងទៅគឺត្រូវអនុលោមតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី (សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍)។ ម្យ៉ាងទៀត ករណីដែលភាគីមិនបាន កំណត់អំឡុងពេលនោះ ភាគីអាចជូនដំណឹងរំលាយកិច្ចសន្យាពេលណាក៏បានហើយភតិសន្យានឹងត្រូវ បញ្ចប់ក្នុងអំឡុងពេលជាក់លាក់មួយ។¹⁸

ក.អំឡុងពេលនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

ចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាដែលបង្កើតឡើងរវាងម្ចាស់អចលនវត្ថុ និង អ្នកជួលដោយ មានអានុភាពនៅពេលដែលភាគីទាំងសងខាងព្រមព្រៀងគ្នាដោយភាគីម្ខាងព្រមប្រគល់នូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលដោយបានកំណត់អំឡុងពេល ឬ មិនកំណត់ពីរយៈពេលនៃការផុតកំណត់នៃកិច្ចសន្យា។ អំឡុង ពេលនៃការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុជាទូទៅមិនឱ្យលើពី ១៥(ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំឡើយ។

¹⁵ មាត្រា ៦២៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

¹⁶ មាត្រា ២៥៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

¹⁷ មាត្រា ៥៩៩ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

¹⁸ មាត្រា ៦១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ប្រសិនបើមានការកំណត់រយៈពេលលើសចាត់ទុកថាជាការជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ។ ដូចលើកយកមកបង្ហាញនៅផ្នែកខាងលើ។

ខ. អំឡុងពេលនៃភតិសន្យាចលនវត្ថុ

ចំពោះភតិសន្យាចលនវត្ថុគេមិនឃើញមានកំណត់ថាតើចំនួនអតិបរមាប៉ុន្មានឆ្នាំនោះទេ។

សរុបមក ភតិសន្យាអាចការបង្កើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងរវាងភាគី។ ភតិសន្យាបានបង្កើតឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬ ដោយផ្ទាល់មាត់ក៏ដោយ។¹⁹ ប៉ុន្តែ ក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែងគឺធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរគឺមានភាពប្រសើរជាងព្រោះវាធ្វើឱ្យខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាមានភាពច្បាស់លាស់ និងជាក់លាក់ជាងភតិសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ ដែលភាគីម្ខាងងាយនឹងបដិសេធន៍ក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដែលខ្លួនត្រូវបំពេញដែលជាហេតុធ្វើឱ្យភាគីម្ខាងទៀតពិបាកក្នុងការបញ្ជាក់ភស្តុតាង។ ម្យ៉ាងទៀត ភតិសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ត្រូវបានច្បាប់ចាត់ទុកថាជាភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល²⁰ ដែលបើកសិទ្ធិឱ្យភាគីណាមួយងាយស្រួលក្នុងការបញ្ចប់កិច្ចសន្យា។²¹

ដូចនេះយើងអាចនិយាយបានថា ការបង្កើតភតិសន្យាចលនវត្ថុ និង អចលនវត្ថុគឺមានភាពខុសគ្នាគ្រងទម្រង់នៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា (កិច្ចសន្យាផ្ទាល់មាត់ឬជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ) បើទោះបីជាភតិសន្យាទាំងពីរនេះអាចធ្វើដោយមានកំណត់ឬមិនកំណត់អំឡុងពេលបាន។ ចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុ បើមិនបានកំណត់អំឡុងពេលជួលជាក់លាក់ទេ ឬ អំឡុងពេលលើសពី ១៥ ឆ្នាំនឹងក្លាយជាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ចំណែកភតិសន្យាចលនវត្ថុវិញគឺមិនដូចនោះទេ ទោះមិនបានកំណត់អំឡុងពេលក៏ភតិសន្យាចលនវត្ថុនៅធម្មតា។

ឧទាហរណ៍ ករណីភតិសន្យាចលនវត្ថុ ក បានព្រមព្រៀងជួលម៉ាស៊ីនចម្លងឱ្យទៅ ខ ក្នុងអំឡុងពេល ៥ ឆ្នាំ តាមការព្រមព្រៀង ប៉ុន្តែបានធ្វើកិច្ចសន្យាត្រឹមតែផ្ទាល់មាត់ប៉ុណ្ណោះ ឬមិនបានកំណត់អំឡុងពេលជួល។ ក្នុងករណីនេះទោះបីជាអំឡុងពេលជួលបានលើសដល់ ១៦ ឆ្នាំ ក៏ការជួលនេះនៅតែជាធម្មតាខុសពីភតិសន្យាចលនវត្ថុ។

ឧទាហរណ៍ ករណីភតិសន្យាអចលនវត្ថុវិញ ភតិបតី ព្រមព្រៀងជួលផ្ទះឱ្យទៅភតិកៈក្នុងអំឡុងពេល ៥ ឆ្នាំ តាមការព្រមព្រៀង ប៉ុន្តែបានធ្វើកិច្ចសន្យាត្រឹមតែផ្ទាល់មាត់ប៉ុណ្ណោះ ឬមិនបានកំណត់អំឡុងពេលជួល ដូច្នេះកិច្ចសន្យានឹងក្លាយទៅជាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ខុសពីករណីភតិសន្យាចលនវត្ថុ។

¹⁹ មាត្រា ៥៩៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

²⁰ មាត្រា ៥៩៩ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

²¹ មាត្រា ៦១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

១.២.២ លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃភតិសន្យា

ជាទូទៅកិច្ចសន្យា មានអានុភាពទៅបានលុះត្រាតែសំណើ និង ស្វ៊ីការត្រូវគ្នា។ ក៏ប៉ុន្តែ នៅក្នុងករណី ដែលបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈ ឬខ្លឹមសារនៃសកម្មភាពផ្ទុយនឹងច្បាប់ ឬ ភាពត្រឹមត្រូវនៅក្នុងសង្គមនោះអានុភាព នឹងត្រូវបានបដិសេធដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណី។ ដូច្នេះដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាមួយមានសុពលភាពកិច្ចសន្យានោះត្រូវ បំពេញឱ្យបាននូវលក្ខខណ្ឌចាំបាច់ គឺសំណើ និង ស្វ៊ីការត្រូវគ្នា និងលក្ខខណ្ឌគ្រប់គ្រាន់គឺមាន៖

១.លក្ខខណ្ឌទូទៅទាក់ទងនឹងភាគីដែលមានសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ សមត្ថភាព ក្នុងការធ្វើសកម្មភាព និងគ្មានវិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ។

២.លក្ខខណ្ឌទូទៅទាក់ទងនឹងខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាមាន ភាពច្បាស់លាស់ ភាពស្របច្បាប់ ភាពសមស្របតាមស្ថានភាពសង្គម និងភាពគ្មានការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត។

លក្ខខណ្ឌទូទៅទាក់ទងនឹងភាគី ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពគឺភាគីត្រូវមានសមត្ថភាពទទួល សិទ្ធិត្រូវមានសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ ត្រូវមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព និងគ្មានវិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ។ ការកម្រិតលក្ខខណ្ឌបែបនេះ ក្នុងគោលបំណងដើម្បីការពារកុំឱ្យមានការខូចខាតដល់កិច្ចការជំនួញរបស់ជន ទាំងឡាយដែលខ្វះសមត្ថភាពដូចបានកំណត់។

១.២.២.១ សមត្ថភាពគតិយុត្តរបស់ភាគី

សមត្ថភាពគតិយុត្ត គឺជាសកម្មភាពដែលបង្កើតឡើងឱ្យមានអានុភាពតាមផ្លូវច្បាប់ ដោយអនុលោម ទៅតាមឆន្ទៈដែលត្រូវបានបង្ហាញ។ អាស្រ័យហេតុនេះ តួយ៉ាងដូចជា *កិច្ចសន្យា* ត្រូវបានចាត់ទុកថាជា *សកម្មភាពគតិយុត្ត*។

ក. សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ

តាមស្ថានភាពដែលអាចក្លាយជាប្រធាននៃសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចគ្រប់បុគ្គលទាំងអស់ត្រូវតែទទួលបាននូវ សិទ្ធិដោយគ្មានករណីលើកលែង។²² សិទ្ធិនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីមានច្រើនដូចជា សិទ្ធិក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា សិទ្ធិទទួលបានមរតក សិទ្ធិទាមទារសំណងខូចខាតជាដើម។ ជាគោលការណ៍ គ្រប់បុគ្គលទាំងអស់មិនថា ជនជាតិខ្មែរ ឬ ជនជាតិបរទេសអាចទទួលបាននូវសិទ្ធិបុគ្គលដូចគ្នា។ ប៉ុន្តែ ជនជាតិបរទេសដែលមករស់នៅលើ ទឹកដីខ្មែរត្រូវបានកម្រិតសិទ្ធិមួយចំនួន ហើយជនជាតិបរទេសមិនអាចទទួលបាន ឬ កាន់កាប់នូវសិទ្ធិមួយចំនួន ដែលត្រូវបានកំណត់ឡើយនៅក្នុងករណីដែលមានបញ្ញត្តិផ្សេងនៅក្នុងច្បាប់ជាតិ ឬ សន្ធិសញ្ញា ឬ អនុសញ្ញា អន្តរជាតិ។²³

²² មាត្រា ៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧

²³ មាត្រា ៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧

ខ. សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ

សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ គឺសំដៅលើអ្វីដែលមានអានុភាពសមត្ថភាពដែលអាចយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យបាន ក្នុងការបង្កើតឡើងនូវទំនាក់ទំនងតាមផ្លូវច្បាប់ស្របទាំងស្រុងទៅតាមឆន្ទៈដែលបានបង្ហាញ។²⁴ សកម្មភាព នៅពេលនេះមានន័យថាជាកិច្ចសន្យា និងសកម្មភាពឯកតោភាគី។²⁵ តាមគោលការណ៍ស្វ័យភាពបុគ្គលឯកជន បុគ្គលអាចបង្កើតទំនាក់ទំនងគតិយុត្តរូបរបស់ខ្លួន តាមរយៈឆន្ទៈរបស់ខ្លួនដោយត្រឹមត្រូវ។ នៅក្នុងន័យនេះ សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈត្រូវបានទាញចេញពីគោលការណ៍ស្វ័យភាពឯកជន។

គោលបំណងអំពីសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ និងវិធីសម្រាប់ការពារកុំឱ្យមានការខូចខាតដល់កិច្ចការជំនួញ របស់អ្នកដែលពុំមានសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់នៅក្នុងការយល់ដឹង និងការវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃ សកម្មភាពរបស់ខ្លួន។

បុគ្គលម្នាក់ៗមានសេរីភាពក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ ក៏ប៉ុន្តែដើម្បីឱ្យការបង្ហាញឆន្ទៈប្រព្រឹត្តទៅបាន ប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាពវាមានភាពចាំបាច់ណាស់ដែលគាត់ត្រូវមានសមត្ថភាពដែលអាចយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យ លើលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពដែលខ្លួនធ្វើ។ ដើម្បីដឹងថា តើបុគ្គលម្នាក់ៗមានសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ ឬ ក៏ខ្វះសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ គឺត្រូវពិនិត្យមើលនូវលក្ខខណ្ឌក្នុងការវិនិច្ឆ័យដូចខាងក្រោម៖

១. តើបុគ្គលនោះអាចយល់ពីអត្ថន័យតាមផ្លូវច្បាប់នូវសកម្មភាពដែលខ្លួនបានធ្វើដែរ ឬ ទេ?
២. តើបុគ្គលនោះអាចវិនិច្ឆ័យពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នូវសកម្មភាពដែលខ្លួនបានធ្វើដែរ ឬ ទេ?
៣. តើបុគ្គលនោះគ្រប់អាយុដែលវិភាគតាមផ្លូវច្បាប់នូវសមត្ថភាពដែលខ្លួនបានធ្វើដែរឬ ទេ?

ឧទាហរណ៍ បុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹងពីអត្ថន័យ និងអានុភាពនៃសកម្មភាពរបស់ ខ្លួនដោយសារការប្រើថ្នាំញៀនច្រើនហួសកម្រិតអាចចាត់ទុកថាគ្មានសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ។

បន្ថែមពីនេះ វាមានការលំបាកក្នុងការគិតថាអនីតិជន(អនីតិជនគឺជាជនដែលមានអាយុតិចជាង ១៨ឆ្នាំ) អាចយល់ដឹងពីអត្ថន័យតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន។ ក៏ប៉ុន្តែ វាអាស្រ័យទៅលើការវិនិច្ឆ័យតាម ការអនុវត្តជាក់ស្តែងនៅកម្ពុជា ទាក់ទងនឹងថាតើអនីតិជននៅអាយុប៉ុន្មានត្រូវបានចាត់ទុកថាមានសមត្ថភាពខាង ឆន្ទៈ។

គ. សមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព

កិច្ចសន្យាមួយដែលត្រូវបង្កើតឡើងបាន លុះត្រាតែមានការព្រមព្រៀងរវាងភាគីទាំងសងខាងដោយការ បង្ហាញឆន្ទៈពិត និងសមត្ថភាពយល់ដឹងច្បាស់លាស់អំពីការទទួលខុសត្រូវក្នុងកិច្ចសន្យា។ ជាទូទៅកិច្ចសន្យា

²⁴ មាត្រា ១៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧

²⁵ មាត្រា ១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧

មួយអាចបង្កើតឡើងបានទាល់តែបុគ្គលនោះមានសមត្ថភាពក្នុងការចុះកិច្ចសន្យា ហើយបុគ្គលនោះត្រូវមានសមត្ថភាពអាចបង្ហាញឆន្ទៈប្រកបដោយប្រសិទ្ធិភាពជាស្ថាពរ និងដោយឯករាជ្យ។ តាមន័យនេះ បុគ្គលមានសកម្មភាពពេញលេញអាចបង្ហាញឆន្ទៈប្រកបដោយសុពលភាព ដោយការសម្រេចចិត្តរបស់ខ្លួនផ្ទាល់ដោយមិនចាំបាច់មានជំនួយពីបុគ្គលណាម្នាក់ឡើយ។

ដោយផ្អែកលើមូលដ្ឋានថា ជាគោលការណ៍មនុស្សគ្រប់គ្នាមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព និងដើម្បីរក្សាគោលការណ៍នេះទើបមានការកម្រិតនូវសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពរបស់បុគ្គល ដែលមិនមានសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការវិនិច្ឆ័យមួយចំនួន ជាករណីលើកលែងដោយចាំបាច់ត្រូវមានជំនួយពីអ្នកដទៃដើម្បីធ្វើសកម្មភាពបាន។

តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានផ្តល់ការការពារដល់ជនដែលមិនមានសមត្ថភាព ក្នុងការធ្វើសកម្មភាព (និងជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព) ក្នុងលក្ខណៈជាជនដែលគ្មានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព (ឬអាចហៅថា អសមត្ថជន)។ បើនិយាយឱ្យជាក់លាក់ទៅ គឺមានអនីតិជន ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជននៅក្រោមហិក្ខុបត្តិ។ បានន័យថាជនទាំងបីនេះ មិនអាចធ្វើការចុះកិច្ចសន្យាបានទេ លុះត្រាតែមានការមានការចូលរួមពីអ្នកដែលមានអំណាចមេបា ឬ អាណាព្យាបាលទូទៅ ឬ ហិក្ខុបត្តិ បើមិនដូចនេះទេ កិច្ចសន្យានិងមិនមានសុពលភាពឡើយឬអាចត្រូវលុបចោលដោយបុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចំពោះបុគ្គលទាំងនោះបាន។

សរុបមក សកម្មភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព ជាសមត្ថភាពដែលអាចធ្វើសកម្មភាពដោយមានសុពលភាពពេញលេញ ប៉ុន្តែជនមួយចំនួនត្រូវបានកម្រិតក្នុងការធ្វើសកម្មភាព ដែលជនទាំងនោះរួមមាន អនីតិជន ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជននៅក្រោមហិក្ខុបត្តិ។

– **អនីតិជន**

អនីតិជន សំដៅលើជនដែលមិនទាន់ដល់នីតិភាព ពោលគឺជាជនដែលមានអាយុក្រោម១៨ឆ្នាំ។²⁶ អនីតិជនដែលមានអាយុតិចជាង១៨ឆ្នាំមិនអាចធ្វើឱ្យកើតសិទ្ធិឬករណីយកិច្ចនានា ជាពិសេសមិនអាចចុះកិច្ចសន្យាដោយគ្មានការយល់ព្រមពីអ្នកអាណាព្យាបាលស្របច្បាប់របស់ខ្លួនបានឡើយ។ កិច្ចសន្យាដែលធ្វើដោយអនីតិជន គ្មានការយល់ព្រមជាបឋមពីអ្នកអាណាព្យាបាលស្របច្បាប់របស់ខ្លួននឹងយកទៅអនុវត្តបានលុះត្រាតែអាណាព្យាបាលស្របច្បាប់ឯកភាពលើកិច្ចសន្យានោះ ក្រោយពេលដែលអនីតិជនបានចុះកិច្ចសន្យានោះរួច។²⁷ ប៉ុន្តែ មិនមែនអនីតិជនគ្រប់រូបសុទ្ធតែត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពនោះទេ ដូចជាអនីតិជនដែលទទួល

²⁶ មាត្រា ១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

²⁷ មាត្រា ១៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

បានអត្ថាធិភាព គឺមិនត្រូវមានការកម្រិតសមត្ថភាពឡើយ និងត្រូវចាត់ទុកជាថាបានដល់នីតិភាព។

- ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ

ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ជាជនដែលស្ថិតនៅក្រោមស្ថានភាពជានិរន្តរ៍ ដែលខ្វះសមត្ថភាព ក្នុងការយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន ដោយសារតែមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញា ស្មារតី។ តុលាការអាចប្រកាសការចាប់ផ្តើមអាណាព្យាបាលទូទៅបានតាមពាក្យសុំរបស់សាមីខ្លួន សហព័ទ្ធ ញាតិដែលស្ថិតនៅក្នុង ៤ (បួន) ថ្នាក់អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជនអ្នកត្រួតពិនិត្យអ្នកអាណាព្យាបាល សម្រាប់អនីតិជន ហិតុបត្តម្ភកៈ មេឃុំ ឬ ចៅសង្កាត់នៃលំនៅឋានរបស់ជននោះ ឬ តំណាងអយ្យការ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលសាមីខ្លួនមិនទាន់ដល់អាយុ ១៥ (ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំ នៅ ពេលដែលមានពាក្យសុំ។

- ជននៅក្រោមហិតុបត្តម្ភ

ជននៅក្រោមហិតុបត្តម្ភ គឺសំដៅទៅលើជនដែលមានសមត្ថភាពតិចតួចពេកក្នុងការយល់ដឹង និង វិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនដោយសារមានវិបត្តិស្មារតី។ ហើយតុលាការគ្រួសារ បានសម្រេចប្រកាសការចាប់ផ្តើមហិតុបត្តម្ភចំពោះជននោះតាមពាក្យសុំរបស់បុគ្គលជាកំណត់។²⁸ ជនប្រភេទ នេះស្រដៀងគ្នាទៅនឹងឧបជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពនៅក្នុងបឋមន ក៏ប៉ុន្តែ ដោយសារតែត្រូវបានដាក់ឱ្យមានហិតុបត្តម្ភកៈទើបត្រូវបានហៅថា ជននៅក្រោមហិតុបត្តម្ភ។²⁹ ក៏ប៉ុន្តែជនដែល ខ្វះខាតដែលមាននៅក្នុងបឋមនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពកាលពីមុន ដ៏រាបណា មិនមានសមត្ថភាពខាងបញ្ញាស្មារតីអន់ខ្សោយទេ នោះគឺមិនត្រូវដាក់ឱ្យមានរបបហិតុបត្តម្ភឡើយ។ ជាគោល ការណ៍ ជននៅក្រោមហិតុបត្តម្ភអាចធ្វើសកម្មភាពគតិយុត្តដោយឯករាជ្យបាន ក៏ប៉ុន្តែជាករណីលើកលែងចំពោះ សកម្មភាពសំខាន់ៗចាំបាច់ត្រូវមានការយល់ព្រមពីហិតុបត្តម្ភកៈ។³⁰ ប្រសិនបើមានការអនុវត្តផ្ទុយពីនេះ សកម្មភាពដែលជននៅក្រោមរបបហិតុបត្តម្ភបានធ្វើដោយមិនមានការយល់ព្រមពីហិតុបត្តម្ភកៈទេ សកម្មភាព នោះអាចត្រូវបានលុបចោលបាន។

១.២.២.២ មិនត្រូវមានវិការៈនៃការបង្ហាញឆន្ទៈ

កិច្ចសន្យាមានអានុភាពនៅពេលដែលការបង្ហាញឆន្ទៈ របស់ភាគីទាំងពីរស្របគ្នាទៅវិញទៅមក ហេតុ នេះប្រសិនបើគ្មានការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានសុពលភាពជាធាតុផ្សំនៃកិច្ចសន្យា នាំឱ្យកិច្ចសន្យាពុំមានចំណង

²⁸ មាត្រា ១១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
²⁹ មាត្រា ១២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
³⁰ មាត្រា ១៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ចំពោះភាគីនោះទេ ទោះបីជាកិច្ចសន្យាហាក់ដូចជាត្រូវបានបង្កើតឡើង ប្រសិនបើមើលពីក្រៅក៏ដោយ។ ការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានសុពលភាព គឺជាលក្ខខណ្ឌដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាមានអានុភាពចងភាគីនៃកិច្ចសន្យា ហើយមូលហេតុដែលកំណត់ស្ថានភាពបែបនេះដើម្បីកំណត់ស្រាយតាមផ្លូវច្បាប់ ចំពោះករណីដែលការ បង្ហាញឆន្ទៈរបស់ភាគីនីមួយៗមានវិការៈពីព្រោះការបង្ហាញឆន្ទៈបែបនេះមិនត្រូវបានទទួលស្គាល់នោះទេ ដោយ ដំណោះស្រាយចំពោះបញ្ហានេះ គឺការលុបចោលកិច្ចសន្យា និងច្បាប់កំណត់អំពីស្ថានភាពដែលចាត់ទុកថាជា ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានវិការៈដូចជា ការភាន់ច្រឡំ ការឆបោក ការបង្ហាញព័ត៌មានមិនពិត ការរំលោភបំពាន លើស្ថានភាព ការគម្រាមគំហែង បំបង្ខំផ្លូវចិត្ត ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត ភាពខុសច្បាប់ ឬភាពផ្ទុយនឹង សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អក្នុងន័យកិច្ចសន្យា អំពើកេងចំណេញហួសហេតុ និងអលទ្ធភាព តាំងពីដំបូងជាអាទិ៍ ។

ក. ការភាន់ច្រឡំ

ជាស្ថានភាពដែលអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបានធ្វើការការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានលក្ខណៈខុសគ្នាទៅនឹង ឆន្ទៈ ពិតប្រាកដរបស់ខ្លួន អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈនោះក៏មិនបានដឹងផងដែរនៅពេលដែលធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈ ហើយការភាន់ ច្រឡំនេះត្រូវបានចាត់ទុកថាជាការបដិសេធអានុភាពនៃការបង្ហាញឆន្ទៈ។

ឧទាហរណ៍ មានករណីពីរដែលបានកើតឡើង។ ករណីទី១ ក បានផ្តល់សំណើលក់រថយន្តរបស់ខ្លួន ទៅឱ្យ ខ តាមរយៈសំបុត្រ។ ក ចង់លក់រថយន្តនោះក្នុងតម្លៃ ៥០០ ដុល្លារ ប៉ុន្តែ គាត់បានសរសេរតម្លៃត្រឹមតែ ៥០០ រៀលតែប៉ុណ្ណោះ ដោយមានការភាន់ច្រឡំ។ ខ បានយល់ព្រមទៅលើសំណើនេះហើយស្វ័យការក៏បានមក ដល់ដែរ។

ក្នុងករណីនេះ វាគឺជាការភាន់ច្រឡំរវាងតួភាគីទាំងសងខាងនៃការបង្ហាញឆន្ទៈ។ នៅត្រង់ចំណុចនេះ ក ប្រហែលជាចង់លុបកិច្ចសន្យាចោល ក៏ប៉ុន្តែបើឈរលើទស្សនៈរបស់ ខ នោះអាចធ្វើឱ្យមានការប៉ះពាល់ដល់ស្ថិរ ភាពកិច្ចការជំនួញ ព្រោះវាមានការលំបាកសម្រាប់ ខ ក្នុងការវិនិច្ឆ័យអំពីការភាន់ច្រឡំនេះ។ ម្យ៉ាងទៀត កិច្ចសន្យាអាចត្រូវបានលុបចោលទៅវិញ ប្រសិនបើកិច្ចសន្យានោះត្រូវបានធ្វើឡើងដោយភាគីម្ខាងមានការភាន់ ច្រឡំទៅលើចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា ខណៈដែលភាគីម្ខាងទៀតបានស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពដែលអាចដឹង បានអំពីការភាន់ច្រឡំនោះ³¹។

³¹ មាត្រា ៣៤៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ខ. ការឆបោក

បុគ្គលដែលបានធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈ ដោយសារការឆបោករបស់ភាគីម្ខាងទៀតអាចលុបចោលនូវ កិច្ចសន្យាហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការ។^{៣២}

ក្នុងករណីដែលការបង្ហាញឆន្ទៈបានធ្វើឡើងដោយសារការឆបោករបស់តតិយជន អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអាច លុបចោលនូវកិច្ចសន្យា ដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការលុះត្រាតែក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងទៀត នៃការបង្ហាញឆន្ទៈនោះបានដឹង ឬ អាចដឹងអំពីការឆបោកនោះ។

ការលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាដោយឆបោក ក្រៅពីភាគីទៀត អាចអះអាងចំពោះតតិយជនបាន។ ប៉ុន្តែ ប្រសិនបើតតិយជនជាជនសុចរិត ហើយគ្មានកំហុសអំពីការឆបោកមិនអាចអះអាងនូវអានុភាពនៃការលុប ចោលចំពោះតតិយជននោះបានឡើយ។

គ. ការបង្ហាញព័ត៌មានមិនពិត

ការបង្ហាញព័ត៌មានមិនពិត សំដៅទៅលើហេតុដែលត្រូវបានលើកឡើងដោយភាគី សម្រាប់ជាមូលដ្ឋាន នៅក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា គឺខុសពីការពិត។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ប្រសិនបើអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបានដឹងថា ហេតុនេះមិន មែនជាការពិតនោះខ្លួននឹងមិនបង្ហាញឆន្ទៈទេ។^{៣៣} ដូចនេះ ដើម្បីអាចអះអាងអំពីការឆបោកបានលុះត្រាតែគោរព លក្ខខណ្ឌដូចជា ហេតុដែលភាគីម្ខាងបានលើកឡើងជាមូលដ្ឋានក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាគឺមិនពិត អ្នកបង្ហាញ នេះដឹងថានោះ មិនមែនជាការពិតនិងភាគីម្ខាងទៀតមិនបានដឹងថាហេតុដែលខ្លួនបានបង្ហាញនោះមិនពិតនិង នៅពេលដែលអាចបង្ហាញបែបនេះបានភាគីរងគ្រោះអាចទាមទារឱ្យលុបចោលកិច្ចសន្យា និងការលុបចោលកិច្ច សន្យាដោយការផ្តល់ព័ត៌មានមិនពិត ក្រៅពីភាគីម្ខាងទៀតអាចអះអាងចំពោះខតតិយជនបានលើកលែងតែ តតិយជនសុចរិត និងគ្មានកំហុស។

ឃ. ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព

ជាស្ថានភាពដែលភាគីបានធ្វើកិច្ចសន្យាដោយឆ្លៀតឱកាស ខណៈពេលដែលភាគីម្ខាងទៀតកំពុងជួប ប្រទះនូវការលំបាកផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ សង្គមកិច្ច ឬ ដោយមិនត្រឹមត្រូវដោយភាគីម្ខាងទៀតមិនអាចតបតបាន។ ដើម្បីអាចកំណត់ថាមានការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពត្រូវគោរពលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដូចជា អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ ស្ថិតក្នុងស្ថានភាពដែលមានការលំបាក ក្នុងការបដិសេធចំពោះភាគីម្ខាងទៀតដែលមានលក្ខខណ្ឌខ្ពស់ជាង ភាគីម្ខាងទៀតបានប្រើឋានៈរបស់ខ្លួនដើម្បីទទួលបានផលប្រយោជន៍មិនត្រឹមត្រូវ អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបានបង្ហាញ ឆន្ទៈរបស់ខ្លួនដោយសារឋានៈរបស់ខ្លួនទាបជាង។^{៣៤}

^{៣២} មាត្រា ៣៤៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

^{៣៣} មាត្រា ៣៤៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧

^{៣៤} មាត្រា ៣៤៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

១. ការគម្រោងកំហែង

បុគ្គលដែលបានបង្ហាញឆន្ទៈ ដោយសារមានការគម្រោងកំហែងពីសំណាក់ភាគីម្ខាងទៀត ឬ ពីសំណាក់តតិយជនអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាបាន ដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការ។³⁵ ដើម្បី កំណត់ថាមានការគម្រោងកំហែងត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌភាគីម្ខាងទៀត ឬ តតិយជនមានគោលបំណងធ្វើឱ្យអ្នក បង្ហាញឆន្ទៈ ធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួនដោយការភ័យខ្លាចសកម្មភាពបង្ខំត្រូវបានទទួលស្គាល់ថាខុសច្បាប់ សកម្មភាពបង្ខំ ធ្វើឱ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈខ្លាច និងបង្ហាញឆន្ទៈបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយការភ័យខ្លាច។ នៅពេល បំពេញលក្ខខណ្ឌនេះ បុគ្គលដែលបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយការគម្រោងកំហែងអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន ប៉ុន្តែ មិនការពារតតិយជននោះទេ ទោះបីជាតតិយជនសុចរិត និងគ្មានកំហុសក៏ដោយពីព្រោះអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបាន បង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួនដោយគ្មានការភាន់ច្រឡំ ឬ ឆបោកនោះទេ ហេតុនេះមិនទទួលបានការការពារនោះទេ។

២. ប័ណ្ណប្រសិទ្ធិវិស័យ

ជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលធ្វើឡើងដោយដឹងថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមិនពិតដូចជា ក បង្ហាញឆន្ទៈធ្វើការ ជួលឱ្យទៅ ខ ទោះបីជា ក គ្មានបំណងធ្វើបែបនេះក៏ដោយការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមិនពិត គឺជាការបង្ហាញ ឆន្ទៈមិនពិតនាំឱ្យលុបចោលកិច្ចសន្យាបានគឺ ក ត្រូវបានលុបចោលកិច្ចសន្យាជួលប៉ុន្តែការអនុញ្ញាតឱ្យលុបបែប នេះ ធ្វើឱ្យខូចប្រយោជន៍របស់ ខ ជាខ្លាំង ប្រសិនបើ ខ មិនបានដឹងថាការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ ក មិនពិតទេ។ ក ជា អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតដោយដឹងថាការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួនមិនពិត ហេតុនេះមិនចាំបាច់ការពារ ក នោះទេ នាំ ឱ្យការបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលមានប័ណ្ណប្រសិទ្ធិវិស័យមានសុពលភាព។ ប្រសិនបើភាគីម្ខាងដឹងអំពីប័ណ្ណប្រសិទ្ធិវិស័យ របស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈនោះអាចបដិសេធការអនុវត្តកិច្ចសន្យាបានប៉ុន្តែមិនមែនបដិសេធអានុភាពនៃកិច្ចសន្យានោះទេ ហេតុនេះទោះបីជាភាគីម្ខាងទៀត ខ មិនអាចទាមទារការអនុវត្តកិច្ចសន្យាចំពោះ ក អ្នកធ្វើលទ្ធកម្មបន្ត គ អាចធ្វើលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិរបស់ ខ ដោយមានសុពលភាពបានហើយ ក មិនអាចអះអាង ចំពោះ គ បាននោះទេ។

ឧទាហរណ៍ ក បានប្រាប់ ខ ថាសូមលក់ដីរបស់អ្នកមកឱ្យខ្ញុំ ទោះបីជាតាមពិតទៅគាត់មិនមានឆន្ទៈ ក្នុងការទិញដីរបស់ ខ ឡើយ។ នៅក្នុងករណីនេះ ប្រសិនបើ ខ បានធ្វើស្វ័យការលើសំណើរបស់ ក នោះកិច្ចសន្យា ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយមានអានុភាពហើយ ក ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ។

៣. ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត

ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត គឺជាស្ថានភាពនៃការយុបយិតគ្នាជាមួយភាគីម្ខាងទៀតក្នុងការបង្កើត កិច្ចសន្យាដោយត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌដូចជា អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបានបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈនិងភាគីម្ខាង

³⁵ មាត្រា ៣០៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ទៀតយុបយិតគ្នាដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យា។ ជាគោលការណ៍ មោឃភាពនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចអះអាងចំពោះ តតិយជនសុចរិត និងគ្មានកំហុស ប៉ុន្តែការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតមិនផ្ទុយនឹងច្បាប់ ឬ សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ នោះទេ ទោះបីជាបែបនេះក៏ដោយក៏ត្រូវការពារតតិយជនដែលបានជឿជាក់ទៅលើស្ថានភាពដែលបានកើត ឡើង ដោយការបង្ហាញនេះមិនពិតនោះ ហេតុនេះអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមិនអាចអះអាងអំពីមោឃភាពនៃកិច្ចសន្យា ចំពោះតតិយជនសុចរិតនិងគ្មានកំហុសនោះទេដោយស្ថានភាពនេះយើងអាចហៅថាមោឃភាពមិនដាច់ខាត។

ឧទាហរណ៍ ដើម្បីឱ្យចុះផុតពីការរើបអូសជាបណ្តោះអាសន្នរបស់ម្ចាស់បំណុលលោក គ លោក ក បាន ពឹងមិត្តភក្តិរបស់ឈ្មោះ ខ ធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញម៉ូតូដែលខ្លួនមាននោះជាមួយលោក ខ ដោយផ្ទេរកម្មសិទ្ធិម៉ូតូ ទៅឱ្យលោក ខ ក៏ប៉ុន្តែតាមការពិតលោក ក ពុំមានចិត្តផ្ទេរម៉ូតូនោះទេ។

៥. ភាពខុសច្បាប់ ឬភាពផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ ក្នុងអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យា

ទោះបីជាភាគីនៃកិច្ចសន្យា បានធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈដោយគ្មានវិការៈក៏ដោយក៏កិច្ចសន្យាត្រូវបានចាត់ ទុកជាមោឃៈនៅក្នុងករណីខាងក្រោមនេះ ៖

- អត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យានោះផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្គំណាមួយ ឬ អាចហៅថាផ្ទុយនឹងគោល ការណ៍ច្បាប់។
- អត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យានោះផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ។

ឧទាហរណ៍ លោក ក បានព្រមព្រៀងជាមួយលោក ខ ដើម្បីលក់ទិញនូវគ្រឿងញៀន។ ករណីនេះយើង ឃើញថា ទោះបីជាភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងដោយពិតប្រាកដ និងដោយសេរីក៏ដោយ ម្យ៉ាងទៀតភាគីទាំងពីរ សុទ្ធតែមានសមត្ថភាពធ្វើកិច្ចសន្យាតាមច្បាប់ ប៉ុន្តែកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យារបស់ពួកគេគឺវាខុសច្បាប់ហើយផ្ទុយនឹង សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ដូចនេះកិច្ចសន្យារបស់ភាគីទាំងពីរដែលបានបង្កើតឡើងគឺមិនមាននូវសុពលភាព ដើម្បីអនុវត្តឡើយ មានន័យថាគឺត្រូវមោឃៈដាច់ខាត។

៦. អំពើកេងចំណេញហួសហេតុ

អំពើកេងចំណេញហួសហេតុ ជាស្ថានភាពដែលភាគីម្ខាងបានបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយឆ្លៀតឱកាស ខណៈពេលភាគីម្ខាងកំពុងជួបប្រទះការលំបាកផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ខ្វះបទពិសោធន៍។ ដើម្បីអាចអះអាងអំពីការ កេងចំណេញហួសហេតុត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈស្ថិតក្នុងស្ថានភាពលំបាកផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ខ្វះបទ ពិសោធន៍ ភាគីម្ខាងទៀតបានធ្វើកិច្ចសន្យាដោយឆ្លៀតឱកាសភាគីម្ខាងទៀតកំពុងជួបការលំបាក និងភាគីម្ខាង ទៀតបានកេងចំណេញយ៉ាងសន្ធឹកសន្ធាប់។³⁶

³⁶ មាត្រា ៣៥១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧

៣. អលទ្ធភាពតាំងពីដំបូង

អលទ្ធភាពតាំងពីដំបូង គឺករណីអលទ្ធភាពក្នុងការសម្រេចអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាមួយនៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យា។³⁷ ស្ថានភាពនេះ នៅពេលដែលកិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើតមានភាពច្បាស់លាស់ ជាស្ថាពរថាការអនុវត្តកិច្ចសន្យានេះមិនអាចធ្វើបាន។ ទោះបីជាអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចសម្រេចបានតាំងពីពេលដែលបង្កើតកិច្ចសន្យាក៏ដោយក៏កិច្ចសន្យានោះមិនត្រូវទុកជាមោឃភាពដោយមូលហេតុអលទ្ធភាពនោះទេ ប៉ុន្តែមិនរារាំងក្នុងការលុបចោលកិច្ចសន្យាដោយមូលហេតុនៃការភាន់ច្រឡំឡើយ ប្រសិនបើលក្ខខណ្ឌនៃការភាន់ច្រឡំត្រូវបានបំពេញហើយក្នុងករណីដែលភាគីអាចដឹងថាអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចសម្រេចតាំងពីដំបូងបាន នាំឱ្យមានការខូចខាតដល់ភាគីម្ខាងទៀតដោយសារការបង្កើតកិច្ចសន្យានាំឱ្យភាគីនោះត្រូវទទួលខុសត្រូវសងការខូចខាតដល់ភាគីម្ខាងទៀតដោយផ្អែកលើលក្ខខណ្ឌនៃការសងការខូចខាត។

១.២.៣ ប្រភេទនៃភតិសន្យា

ការជួលជាកិច្ចសន្យាដែលកម្មសិទ្ធិកម្រៃនៃទ្រព្យមួយប្រគល់ទ្រព្យនោះឱ្យជនណាម្នាក់ប្រើប្រាស់ ក្នុងរយៈពេលណាមួយដោយយកជាប្រាក់ឈ្នួលមកវិញទៀងទាត់តាមសមមាត្រនៃរយៈពេលប្រើប្រាស់។³⁸ ភតិសន្យាមានពីរប្រភេទ គឺភតិសន្យាធម្មតាដែលមានកំណត់អំឡុងពេល ឬ ការជួលរយៈពេលខ្លីអាចបន្តជាថ្មីបាន និងភតិសន្យាដែលមិនកំណត់អំឡុងពេល ឬ អាចនិយាយបានថាជាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។³⁹

១.២.៣.១ ភតិសន្យាដែលមានកំណត់អំឡុងពេល

ភតិសន្យាដែលមានកំណត់អំឡុងពេលជាភតិសន្យាដែលបានកំណត់អំពីរយៈពេលនៃ ភតិសន្យាបានច្បាស់លាស់។ ភតិសន្យាដែលមានកំណត់អំឡុងពេលយើងអាចធ្វើការបែងចែកជាពីរផ្សេងគ្នា គឺភតិសន្យាចលនវត្ថុដែលមានកំណត់អំឡុងពេល និងភតិសន្យាអចលនវត្ថុដែលមានកំណត់អំឡុងពេល។

ប៉ុន្តែចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុវិញ គឺអាចធ្វើឡើងបានដោយកំណត់អំឡុងពេលដូចគ្នា ប៉ុន្តែអំឡុងពេលនោះមិនត្រូវលើស ១៥ ឆ្នាំ តែបើភតិសន្យាអចលនវត្ថុដែលមានកំណត់អំឡុងពេលចាប់ពី ១៥ ឆ្នាំឡើងទៅត្រូវអនុលោមទៅតាមបញ្ញត្តិនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។⁴⁰ ហើយអំឡុងពេលចំពោះភតិសន្យាដែលមានកំណត់អំឡុងពេលជាគោលការណ៍ ភតិកៈមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុជួលហើយភតិបតីមានសិទ្ធិទទួលប្រាក់ថ្លៃឈ្នួល រហូតដល់ពេលដែលអំឡុងពេលនោះបានកន្លងផុត។ ដូច្នេះជាធម្មតា ភតិសន្យាត្រូវបញ្ចប់ដោយ

³⁷ មាត្រា ៣៥៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

³⁸ មាត្រា ១០៦ កថាខណ្ឌទី១ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១

³⁹ មាត្រា ១០៦ កថាខណ្ឌទី ២ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១

⁴⁰ មាត្រា ៥៩៩ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ការផុតអំឡុងពេលដែលបានកំណត់នោះ។⁴¹ បានន័យថាភាគីនីមួយៗ មិនអាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជាឯកតោភាគី មុនផុតអំឡុងពេលដែលបានកំណត់នោះបានឡើយ លើកលែងតែករណីដែលភាគីនីមួយៗបានអនុវត្តសិទ្ធិ រំលាយកិច្ចសន្យាដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាឬនៅក្នុងច្បាប់។

១.២.៣.២ ភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល

ចំពោះភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល ដោយសារតែមិនអាចកំណត់បានថាភតិកៈមានសិទ្ធិ ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុជួលហើយភតិកៈមានសិទ្ធិទទួលបានប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលដល់ពេលណានោះវាជាការ សមរម្យដែលអនុញ្ញាតឱ្យភាគីនីមួយៗមានសិទ្ធិសម្រេចដោយខ្លួនឯងថា តើត្រូវបញ្ចប់ភតិសន្យានៅពេលណា? ដូច្នេះ បើពុំបានកំណត់អំឡុងពេលជួលនៅក្នុងកិច្ចសន្យាទេ ភាគីនីមួយៗអាចស្នើសុំឱ្យរំលាយកិច្ចសន្យានៅ ពេលណាក៏បាន។⁴²

ដោយឡែក បើយោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ មិនបានកំណត់ថាភតិសន្យាដែលប៉ុន្មានទេចំពោះ ភតិសន្យាដែលបានធ្វើឡើងដោយគ្មានការកំណត់អំឡុងពេលនោះ ប៉ុន្តែបានកំណត់អំឡុងពេលជាក់លាក់ក្នុង ករណីការជួលជាអចលនវត្ថុ ដែលមានកំណត់អំឡុងពេលចាប់ពី ១៥ ឆ្នាំ ឡើងទៅត្រូវហៅថាសិទ្ធិជួល អចិន្ត្រៃយ៍។⁴³

⁴¹ មាត្រា ១២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁴² មាត្រា ៦១៥ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁴³ មាត្រា ២៤៤ ស្តីពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ជំពូកទី២

អានុភាពនៃភតិសន្យា

ជំពូកទី២

អានុភាពនៃភតិសន្យា

ជាទូទៅ ភតិសន្យាមានអានុភាពចាប់ពីពេលដែលភាគីទាំងសងខាងបានធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាមិនថា ការព្រមព្រៀងនិងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬ ក៏ផ្ទាល់មាត់ទេឱ្យតែគូភាគីណាមួយដែលយល់ព្រមឱ្យភាគីម្ខាង ទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល។ ហើយភាគីម្ខាងទៀតដែលអាចហៅថា ភតិកៈយល់ព្រមថាតម្លៃ ឬ ថ្លៃជួល សមស្របនឹងការតម្លៃគ្នា និងភតិបតីថាព្រមនូវតម្លៃមួយនោះហើយអានុភាពនឹងមាននៅពេលនោះតែម្តង។ ដូច្នេះហើយ បច្ចុប្បន្នបានឃើញថាមនុស្សមួយចំនួនដែលមានទឹកនឹង ឬផ្ទះជួលដែលគូភាគីទាំងសងខាងមិន បានធ្វើឱ្យកិច្ចព្រមព្រៀងគ្នាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនោះ ប៉ុន្តែគូភាគីទាំងពីរធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាវាង ភតិបតី បាន ធ្វើការពន្យល់ទៅ ភតិកៈ ថាខ្លួនមានផ្ទះ ឬ បន្ទប់ជួលដែលមានរូបរាងតូច ឬ ធំ និងមានតម្លៃសមរម្យណាមួយ ដែលអាចទទួលយកបានហើយភតិកៈយល់ព្រមនូវតម្លៃនោះហើយ កិច្ចព្រមព្រៀងវាងគូភាគីក៏បានកើតឡើង នៅពេលនោះតែម្តងដោយមិនចាំបាច់មានលិខិតស្នាមអ្វីទេ។

២.១ លក្ខខណ្ឌតាំងនៃភតិសន្យា

នៅក្នុងភតិសន្យា លក្ខខណ្ឌតាំងសំដៅដល់ការបើកសិទ្ធិឱ្យភតិកៈអះអាង អំពីសិទ្ធិភតិសន្យា លើវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលប្រឆាំងនឹងតតិយជន នៅពេលដែលខ្លួនបានគោរពតាមលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់ បានកំណត់។

២.១.១ លក្ខខណ្ឌតាំងនៃសិទ្ធិជួលចលនវត្ថុ

បើយោងទៅតាម មាត្រា ៥៩៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ មានចែងត្រឹមលក្ខខណ្ឌតាំងនៃសិទ្ធិ ជួលចលនវត្ថុ តែចំពោះភតិសន្យាចលនវត្ថុមិនបានកំណត់ទេ។ បើទោះជាមិនបានចែងក៏ភតិសន្យាចលនវត្ថុ អាចតាំងចំពោះតតិយជនបានដូចគ្នាដោយផ្អែកទៅការផ្ទេរការកាន់កាប់លើចលនវត្ថុនោះ។^{៤៤} ម្យ៉ាងទៀត សម្រាប់ចលនវត្ថុលក្ខខណ្ឌតាំងគឺការផ្ទេរការកាន់កាប់។ ដែលការផ្ទេរការកាន់កាប់នេះអាចទទួលបានតាម រយៈការប្រគល់ជាក់ស្តែងការប្តូរលក្ខណៈនៃការកាន់កាប់ការប្រគល់ដោយសង្ខេបនិងការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយ បញ្ជា។^{៤៥}

២.១.២ លក្ខខណ្ឌតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ

សិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ ជាសិទ្ធិលើបំណុល ដូច្នេះហើយក្នុងករណីដែលតតិយជនបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិ លើអចលនវត្ថុ ក្រោយពេលធ្វើកិច្ចសន្យាជាគោលការណ៍ភតិកៈមិនអាចអះអាងនូវអានុភាពនៃសិទ្ធិជួល ចំពោះ

^{៤៤} មាត្រា ១៣៤ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

^{៤៥} មាត្រា ២២៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

តតិយជននោះបានឡើយ។ ក៏ប៉ុន្តែ ដោយសារសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុមានទំនាក់ទំនងខ្លាំងទៅនឹងជីវភាពរស់នៅរបស់ភតិកៈ ហេតុនេះហើយ ប្រសិនបើ ភតិកៈបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវការកាន់កាប់ដាក់ស្តែង និងបានប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលជាបន្តបន្ទាប់នូវអចលនវត្ថុ ភតិកៈនោះត្រូវបានការពារពេលគឺភតិកៈអាចតតាំងចំពោះតតិយជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិប្រកួតប្រជែងអចលនវត្ថុ (លទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិជាអាទិ៍) នៅក្រោយពេលដែលភតិកៈបានទទួលការកាន់កាប់ និងភតិកៈដែលកំពុងតែកាន់កាប់អចលនវត្ថុ អាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វិញសិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំង និងសិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្កជាមុននូវការរារាំងចំពោះការបំពានសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុដូចសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករមានដែរ។⁴⁶

រវាងកិច្ចសន្យារបស់គូភាគីធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ និងដោយលាយលក្ខណ៍អក្សរ តើកិច្ចសន្យាមួយណាដែលមានអត្ថិភាព ឬ មានតម្លៃខ្លាំងក្នុងការតតាំងនៅក្នុងតុលាការ? ប្រសិនបើគូភាគីទាំងពីរមានវិវាទមួយបានកើតឡើងហើយចំកិច្ចសន្យាមួយដែលធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ ថាតើភាគីមួយណាដែលមានអត្ថិភាពជាងក្នុងការតតាំងជាភតិបតី ឬ ភតិកៈ?

ជាគោលការណ៍ បើនិយាយអំពីកិច្ចសន្យារបស់គូភាគីដែលធ្វើឡើងរវាងកិច្ចសន្យាដោយផ្ទាល់មាត់ និងកិច្ចសន្យាដោយលាយលក្ខណ៍អក្សរហើយកិច្ចសន្យាដែលមានអត្ថិភាព ឬ មានតម្លៃខ្លាំងក្នុងការតតាំងនៅក្នុងតុលាការមួយគឺប្រាកដជាកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយលាយលក្ខណ៍អក្សរ។ បើយើងក្រឡេកមកមើលអំពីសម័យបច្ចុប្បន្ននេះវិញរវាងគូភាគីដែលបានធ្វើកិច្ចសន្យា ដោយផ្ទាល់មាត់ភាគច្រើនតែងតែមានបញ្ហាជាច្រើនបានកើតមានឡើងក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក៏ដូចជាស្ថានភាព សេដ្ឋកិច្ច ឬ ស្ថានភាពគ្រោះធម្មជាតិដែលបង្កឱ្យមានផលលំបាកក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន។ ជាការល្អគូភាគីទាំងសងខាងគួរតែធ្វើកិច្ចសន្យាឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងមានភាពងាយស្រួលក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនផងដែរ។ ដូច្នេះ បើយើងមើលនៅក្នុងច្បាប់ គឺគេបានការពារទៅលើអ្នកជួលប៉ុន្តែក៏មិនមែនមានន័យថាច្បាប់មួយនឹងមិនអាចជាភតិបតីដែរ តែស្ថានភាពជាក់ស្តែងការពារភតិកៈដែលបានបំពេញកាតព្វកិច្ចច្រើនជាង ហើយភតិបតីគ្រាន់តែជាអ្នកបានផ្តល់ទីតាំងតែប៉ុណ្ណោះ។

២.១.២.១ លក្ខខណ្ឌតតាំងដោយផ្អែកលើការកាន់កាប់ជាក់ស្តែង

ជាទូទៅភតិបតី មានកម្មសិទ្ធិនៅលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការជួល ដូច្នេះភតិបតីអាចធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការជួលឱ្យទៅតតិយជនបាន។ តតិយជនដែលជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិត្រូវទទួលបានការការពារនូវកម្មសិទ្ធិ ហើយអាចអះអាងពីកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនចំពោះគ្រប់បុគ្គលទាំងអស់។ ផ្ទុយទៅវិញសម្រាប់ភតិសន្យា ភតិកៈ អាចអះអាងពីសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់ខ្លួនបាន ចំពោះតែភតិបតីប៉ុណ្ណោះ។

⁴⁶ មាត្រា ៥៩៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧

ដូច្នេះ ប្រសិនបើម្ចាស់កម្មសិទ្ធិថ្មីទាមទារឱ្យភតិកៈប្រគល់មកវិញនូវវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យា នោះជាទូទៅ ភតិកៈត្រូវតែប្រគល់ត្រឡប់វិញ។

ក៏ប៉ុន្តែ ក្នុងស្ថានភាពបែបនេះវានឹងធ្វើឱ្យភតិកៈស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពដែលចាញ់ប្រៀបប្រដូចខាតផល ប្រយោជន៍ធ្ងន់ធ្ងរព្រោះវាកំពុងខឹងខឹងដ៏រីករាយរបស់ភតិកៈ ជាពិសេសក្នុងករណីនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដូចជាក្នុងករណីដែលភតិកៈជួលទីតាំងដីដើម្បីបើកអាជីវកម្មជាដើម ដែលភតិកៈត្រូវចំណាយលើការសាងសង់ និងកែលំអច្រើន។ ហេតុដូច្នេះហើយបានជាក្រុមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជាបានបញ្ញត្តិថា នៅក្នុងករណី នៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ភតិកៈអាចអះអាងពីសិទ្ធិរបស់ខ្លួនទាក់ទងនឹងភតិសន្យាចំពោះជនដែលធ្វើលទ្ធកម្មបន្ត នូវសិទ្ធិប្រកួតប្រជែងលើអចលនវត្ថុនោះបានដោយផ្អែកទៅលើអង្គហេតុថា ភតិកៈ បានកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីអចលនវត្ថុជួលនោះ។⁴⁷

ហេតុនេះ ការអះអាងអំពីលក្ខខណ្ឌតាំងចំពោះជនដែលទទួលបាននូវលទ្ធកម្មសិទ្ធិប្រកួតប្រជែង លើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ នៃភតិសន្យាបានលុះត្រាតែភតិកៈអាចបង្ហាញភស្តុតាងអំពីការចូលកាន់ កាប់ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលជាក់ស្តែង ប៉ុន្តែសម្រាប់ភតិកៈដែលមិនចូលកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ជាក់ស្តែងទេនោះច្បាប់ពុំសូវការពារឡើយ។

២.១.២.២ ការអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វិញ ឬបញ្ឈប់ការរារាំង ឬការបង្ការជាមុន

ក្នុងករណីភតិសន្យានៃអចលនវត្ថុជាមួយលក្ខខណ្ឌតាំង បើមានការបំពានដោយជាក់ស្តែងដោយ តតិយជនចំពោះភតិកៈ ទោះតតិយជននោះជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិក្រីក្រដែលបានទិញពីភតិបតីក៏ដោយនៅពេលមាន ការបំពានដោយកំរោលដូចជាការបណ្តេញចេញដោយបង្ខំ ឬ ដោយហិង្សាជាដើមនោះភតិកៈអាចទាមទារទៅ តុលាការដើម្បីឱ្យមានការប្រគល់ត្រឡប់វិញនូវវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការជួលនោះ។ លើសពីនេះទៀតភតិកៈ ក៏អាចប្តឹងដើម្បីបញ្ឈប់ការរារាំង ឬ ដើម្បីបង្ការជាមុននូវការរារាំងដោយបំពានពីតតិយជនបាន ប្រសិនបើខ្លួន មានហេតុផលសមស្របដែលអាចមើលឃើញដោយសហហេតុផលថាពិតជានឹងមានការរារាំង ឬ ការ បំពានពីតតិយជនណាមួយដែលធ្វើអោយខ្លួនមិនអាចអនុវត្តសិទ្ធិជួលបាន។ នេះគឺជាការទទួលស្គាល់នូវសិទ្ធិ ទាមទារដោយផ្អែកលើសិទ្ធិប្រកួតប្រជែងចំពោះសិទ្ធិជួលដែលមានអានុភាពតាំង។⁴⁸

⁴⁷ មាត្រា ៥៩៨ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁴⁸ មាត្រា ៥៩៨ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

២.២ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភតិបតី

២.២.១ ករណីយកិច្ចធ្វើឱ្យភតិកៈប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់

ភតិកៈមានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចលើការប្រើប្រាស់លើវត្ថុជួលដោយផ្អែកលើវិធីប្រើប្រាស់ដែលត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ឬ តាមលក្ខណៈនៃវត្ថុជួលនោះ។ ផ្ទុយទៅវិញ ភតិបតី មិនត្រូវធ្វើឱ្យរាំងស្ទះក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដែលភតិកៈធ្វើដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់ឡើយ។ ប្រសិនបើ ភតិកៈបានធ្វើខុសនឹងករណីយកិច្ចនេះ នោះភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន។⁴⁹

ចំណែកសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យារបស់ភតិបតី ក្នុងករណីដែលមានការបំពានករណីយកិច្ចក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលតាមវិធីប្រើប្រាស់ ក៏ប៉ុន្តែទោះបីជាគ្មានបញ្ញត្តិនេះក៏ដោយក៏សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យានេះត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយយោងតាមបញ្ញត្តិទូទៅនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច និងការបំពានកិច្ចសន្យាដែរ។ ដូច្នេះ ភតិកៈមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុជួលដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់ដែលត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ឬ តាមលក្ខណៈនៃវត្ថុជួលនោះដោយភតិបតីមិនអាចធ្វើឱ្យរាំងស្ទះក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់ភតិកៈបានឡើយ។ ប៉ុន្តែ ការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុជួលរបស់ភតិកៈមិនត្រឹមតែជាសិទ្ធិទេ តែជាករណីយកិច្ចផងដែរ។

២.២.២ ករណីយកិច្ចជួសជុល

ក្នុងអំឡុងពេលជួលជាទូទៅ ភតិកៈ ជាអ្នកកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុជួលនោះដោយផ្ទាល់ ឬដោយប្រយោល ហេតុនេះនៅពេលមានការប្រើប្រាស់តែងតែមានការបែកបាក់ ឬ ការខូចខាតផ្សេងៗ កើតមានជៀសមិនផុតដែលតម្រូវឱ្យមានការជួសជុល។ នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ការជួសជុលទាំងឡាយណាដែលមានភាពចាំបាច់សម្រាប់ការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលនៃវត្ថុជួលនោះ គឺជាការទទួលខុសត្រូវរបស់ភតិបតី មានដូចជា ការជួសជុលការជ្រាបទឹកភ្លៀងការផ្លាស់ប្តូរសសរដែលពុកការចាប់បំពេញនូវស្នាមប្រេះជ្រៅនៅលើជញ្ជាំង ការផ្លាស់ប្តូរបំពង់បង្ហូរទឹកដែលលិចការផ្លាស់ប្តូរបង្អួចដែលបែកបាក់ ការជួសជុលម៉ាស៊ីនត្រជាក់ដែលខូចដែលជាប់របស់ភតិបតីការជួសជុលដំបូល ឬ ផ្ទឹមជាដើម។⁵⁰

ក្នុងករណីខ្លះ ដើម្បីកំណត់ថាការខូចខាតឆ្លើយតបទៅនឹង “ភាពចាំបាច់សម្រាប់ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល” ឬអត់ គឺមានលក្ខណៈពិបាក។ ឧទាហរណ៍ នៅក្នុងករណីដែលភតិបតីជួលផ្ទះចាស់បែកបាក់ឱ្យ ភតិកៈដោយយកតម្លៃទាប ហើយការដាក់បន្ទុកឱ្យជួសជុលនូវគ្រប់ផ្នែកដែលខូចខាត គឺមានលក្ខណៈតឹងតែងបំផុតចំពោះភតិបតី។ នៅក្នុងករណីនេះ ថាតើភតិបតីត្រូវមានករណីយកិច្ចជួសជុលដែលឬអត់ ត្រូវបានសម្រេច

⁴⁹ មាត្រា ៦០០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧

⁵⁰ មាត្រា ៦០២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ដោយធ្វើការពិចារណាទៅលើអង្គហេតុដែលថា តើមានលក្ខណៈសមរម្យឬអត់ក្នុងការឱ្យទទួលខុសត្រូវចំពោះការជួសជុល។ ម្យ៉ាងទៀតមាត្រា ១១១ នៃច្បាប់ភូមិបាលកម្ពុជាចែងថា ការថែទាំធម្មតានៃអចលនវត្ថុ គឺជាការទទួលខុសត្រូវរបស់ភតិកៈ ហើយមាត្រានេះអាចត្រូវបានយល់ឃើញថា សោហ៊ុយសម្រាប់ការជួសជុលចាំបាច់ធម្មតា (ពាក្យក្នុងច្បាប់ភូមិបាល គឺសោហ៊ុយសម្រាប់ការថែទាំ) គឺជាបន្ទុករបស់ភតិកៈ។

ជាងនេះទៅទៀត ភតិកៈមិនត្រូវបង្កជាឧបសគ្គឬរារាំងដល់សកម្មភាពរបស់ភតិបតី ដែលចាំបាច់ក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួលនោះទេ។⁵¹ វត្ថុជួលគឺជាកម្មសិទ្ធិរបស់ភតិបតី ហើយភតិបតីមានសិទ្ធិថែរក្សាដោយរាប់បញ្ចូលទាំងការជួសជុលផងដែរ។ ឧទាហរណ៍ នៅក្នុងករណីដែលភតិបតីបានជួលជុលពិដានដែលលិចទឹកនៅក្នុងបន្ទប់មួយនៅក្នុងផ្ទះល្វែង (អាជ្ញាធរមែន) ដែលជួលនោះភតិកៈមិនអាចបដិសេធការជួសជុលនេះបានទេ ទោះបីជាគាត់មិនអាចប្រើប្រាស់បន្ទប់នោះ បាននៅក្នុងរយៈពេលជួសជុលក៏បាន។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើភតិកៈមិនអាចសម្រេចនូវគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យា ដោយសារការជួសជុលវត្ថុជួលនោះ ឧទាហរណ៍ដូចជា នៅក្នុងករណីខាងលើ ផ្ទះល្វែង(អាជ្ញាធរមែន)នោះ មានតែមួយបន្ទប់នោះ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ឬ រំលាយកិច្ចសន្យាបាន។⁵²

ដើម្បីឱ្យករណីយកិច្ចជួសជុលកើតឡើងមានលក្ខខណ្ឌចំនួន ២ ដែលត្រូវបំពេញគឺ៖

១. ភាពចាំបាច់នៃការជួសជុល

ប្រសិនបើការខូចខាតកើតមានឡើងតែបន្តិចបន្តួចដែលមិនរំខានដល់ភតិកៈក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនៃវត្ថុជួលទេនោះកាតព្វកិច្ចជួសជុលរបស់ភតិបតីមិនកើតមានឡើងទេ។ ឧទាហរណ៍ ស្នាមប្រេះដែលមិនជ្រៅនៅលើផ្ទៃជញ្ជាំងសភាពប្រឡាក់របស់អាគារដោយសារការសាងសង់ជាយូរឆ្នាំហើយ។

២. លទ្ធភាពនៃការជួសជុល

ប្រសិនបើមើលទៅឃើញថាមិនមានលទ្ធភាពក្នុងការជួសជុលការខូចខាតនោះទេ នោះកាតព្វកិច្ចជួសជុលមិនកើតឡើងទេ។ ក្នុងករណីនេះ ភតិកៈ មិនអាចទាមទារឱ្យភតិបតីជួសជុលបានទេ ប៉ុន្តែអាចទាមទារកាត់បន្ថយថ្លៃឈ្នួល ឬ បញ្ចប់ភតិសន្យាបាន។⁵³ ទោះបីភតិបតីមិនបានប្រព្រឹត្តកំហុសក៏ដោយក៏ភតិកៈនៅតែអាចទាមទារឱ្យភតិបតីជួសជុលការខូចខាតនោះបានដែលមានន័យថា កំហុសរបស់ភតិបតីមិនមែនជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់ក្នុងការកើតករណីយកិច្ចជួសជុលនោះទេ។ ដូចជាការខូចខាតនោះកើតឡើងដោយករណីប្រធានសក្តិក៍ដោយក៏ភតិបតីមានករណីយកិច្ចត្រូវជួសជុលការខូចខាតនោះដែរ។ បញ្ញត្តិនេះគឺជាបញ្ញត្តិតាមការស្ម័គ្រចិត្ត

⁵¹ មាត្រា ៥០៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁵² មាត្រា ៥០៣ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁵³ មាត្រា ៦០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ហេតុនេះភតិសន្យាភាគច្រើនឱ្យភតិបតីរួចផុតពីករណីយកិច្ចជួសជុលការខូចខាត លើកលែងការខូចខាតនោះ មានទំហំធំៗ ហើយការព្រមព្រៀងបែបនេះគឺមានសុពលភាព។

២.២.៣ ករណីយកិច្ចសងវិញនូវសោហ៊ុយចំណាយ

បើភតិកៈបានចំណាយសោហ៊ុយចាំបាច់ដែលត្រូវជាបន្ទុករបស់ភតិបតី ចំពោះវត្ថុជួលភតិកៈអាច ទាមទារសំណងនោះ ពីភតិបតីជាបន្ទាន់បាន។

បើភតិកៈបានចំណាយសោហ៊ុយដើម្បីកែលំអវត្ថុជួល ឬ ចំណាយផ្សេងទៀតដើម្បីបង្កើនតម្លៃ លុះត្រា តែនៅក្នុងករណីដែលកម្រិតនៃកំណើនតម្លៃនោះនៅតែមាននាពេលបញ្ចប់ភតិសន្យាតែប៉ុណ្ណោះទេ ទើបភតិកៈ អាចទាមទារចំពោះ ភតិបតី ឱ្យសងវិញនូវប្រាក់ដែលបានចំណាយ ឬ តម្លៃប្រាក់កើននោះដោយផ្អែកតាមការ ជ្រើសរើសរបស់ភតិបតីបាន។ ប៉ុន្តែ តុលាការអាចអនុញ្ញាតដោយកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យឱ្យសងវិញយោង តាមការទាមទាររបស់ភតិបតីបាន។⁵⁴

ជាគោលការណ៍ ភតិបតីត្រូវទទួលបន្ទុកសោហ៊ុយចាំបាច់សម្រាប់ថែរក្សាវត្ថុជួលដូចជាសោហ៊ុយ ជួសជុលហើយក្នុងករណីដែលភតិកៈបានចេញជំនួសសិននេះ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យភតិបតីសងសោហ៊ុយ នោះមកវិញបាន។ ក្នុងករណីដែលមិនមែនជាការចាំបាច់ដើម្បីថែរក្សាទេ ក៏ប៉ុន្តែប្រសិនបើវត្ថុជួលត្រូវបានកែលំអ និងបង្កើនតម្លៃភតិកៈអាចឱ្យភតិបតីសងវិញនូវសោហ៊ុយដែលភតិកៈបានចំណាយពិតប្រាកដ ឬ ចំនួនទឹកប្រាក់ នៃតម្លៃដែលត្រូវបានបង្កើនតាមការជ្រើសរើសរបស់ភតិបតីបាន។

និយាយជាមួយមក ភតិកៈមានសិទ្ធិទាមទារឱ្យភតិបតីសងវិញ នូវសោហ៊ុយរបស់ខ្លួនបានចំពោះ សោហ៊ុយពីរយ៉ាងគឺ៖ សោហ៊ុយចំណាយចាំបាច់ និង សោហ៊ុយចំណាយដែលបង្កើនតម្លៃ។

ក. ករណីយកិច្ចសងវិញនូវសោហ៊ុយចំណាយចាំបាច់

សោហ៊ុយចំណាយចាំបាច់ គឺជាចំណាយជួសជុលដែលចាំបាច់ និងចំណាយថែរក្សាដែលចាំបាច់ មានដូចជាការចាក់ដីបំពេញកន្លែងប្រហោងនៅលើដីជួល ដើម្បីការពារទឹកជំនាន់លិចការធ្វើដំបូលផ្ទះឱ្យរឹង មាំ ដើម្បីកុំឱ្យលិចទឹកភ្លៀងជាអាទិ៍។⁵⁵ ប្រសិនបើភតិកៈបានចេញនូវសោហ៊ុយចំណាយចាំបាច់ដែលគួរជាបន្ទុក របស់ភតិបតីនោះភតិកៈអាចទាមទារឱ្យសងវិញជាបន្ទាន់ពីភតិបតី⁵⁶។ ឧទាហរណ៍ ការចំណាយជួសជុលវត្ថុជួល ដែលភតិបតីត្រូវទទួលបន្ទុកត្រូវបានរាប់បញ្ចូលទាំង “សោហ៊ុយចាំបាច់” ផងដែរ។ ហើយការចំណាយដែល ក្រៅពីការជួសជុលអាចត្រូវបានចាត់បញ្ចូលទៅក្នុងការចំណាយចាំបាច់ ព្រោះភតិបតីមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការធ្វើ

⁵⁴ មាត្រា ៦០៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧

⁵⁵ ទំព័រ១៧២ នៃសៀវភៅក្រមរដ្ឋប្បវេណីនិងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ភាគី២ រៀបរៀងដោយគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ប្រពន្ធច្បាប់ និងតុលាការ ក្រសួងយុត្តិធម៌ រាជបណ្ឌិតសភាវិទ្យាជីវៈតុលាការគណៈមេធាវីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ២០១៦

⁵⁶ មាត្រា ៦០៤ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ឱ្យភតិកៈអាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុជួល។ ឧទាហរណ៍ ប្រសិនបើដំណើរនៅខាងមុខបន្ទប់ជួលមាន ការខូចខាតនោះភតិកៈត្រូវមានករណីយកិច្ចជួសជុលវាទោះបីវាមិនមែនជាវត្ថុជួលនោះផ្ទាល់ក៏ដោយ។ ហើយ ប្រសិនបើភតិកៈបានជួសជុលវាហើយនោះភតិកៈត្រូវមានករណីយកិច្ចសងនូវថ្លៃចំណាយ ដែលជាសោហ៊ុយ ចាំបាច់។

ពាក្យថា “បន្ទាន់” មានន័យថា ពេលជាមួយនឹងការចំណាយនៃថ្លៃឈ្នួលចាំបាច់។

ខ. ករណីយកិច្ចសងសោហ៊ុយដែលបង្កើនតម្លៃ

សោហ៊ុយដែលចំណាយដើម្បីបង្កើនតម្លៃ គឺជាសោហ៊ុយដែលចំណាយដើម្បីឱ្យវត្ថុជួលកើតឡើងនូវ តម្លៃ។ លុះត្រាតែ នៅក្នុងករណីដែលកម្រិតនៃកំណើនតម្លៃនោះនៅតែមាននាពេលបញ្ចប់ភតិសន្យាតែប៉ុណ្ណោះ ទេ ទើបភតិកៈអាចទាមទារឱ្យភតិបតីសងមកវិញបាន⁵⁷។ ភតិបតីធ្វើការជ្រើសរើសសន្យាការសងណាមួយក្នុង ចំណោមពីរនេះថាតើធ្វើការសងនូវប្រាក់ដែលភតិកៈបានចំណាយ ឬ ធ្វើការសងនូវកំណើននៃតម្លៃប្រាក់ដែល នៅតែមាន? ប៉ុន្តែជាទូទៅ ភតិបតីជ្រើសរើសសន្យាការសងណាដែលមានតម្លៃថោកជាង។

ឧទាហរណ៍ សោហ៊ុយដែលចំណាយដើម្បីបង្កើនតម្លៃក្រាលកំរាលថ្មនៅលើដីជួល រុះរើផ្នែកខាងក្រៅនៃ ហាងដែលចាស់ចេញរួចជំនួសដោយការកែលំអរថ្មី និងស្អាតការសាងសង់ប្រព័ន្ធបង្ហូរទឹកស្អុយជាដើម។

នៅពេលខ្លះភតិកៈបានកែលំអរវត្ថុជួលនៅក្នុងអំឡុងពេលជួល។ ភតិកៈ មានកាតព្វកិច្ចក្នុងការធ្វើ បដិទាននៃវត្ថុជួលទៅស្ថានភាពដើមវិញ ហើយប្រគល់នូវវត្ថុជួលនោះទៅឱ្យភតិបតីវិញនៅចុងបញ្ចប់ នៃភតិសន្យា។⁵⁸ នៅក្នុងន័យម្យ៉ាងទៀត ភតិកៈត្រូវដកចេញនូវរាល់វត្ថុដែលខ្លួនបានភ្ជាប់ទៅនឹងវត្ថុជួល។ ក៏ប៉ុន្តែ ការដកចេញនូវផ្នែកទាំងអស់នោះអាចធ្វើឱ្យបាត់បង់នូវតម្លៃជាសេដ្ឋកិច្ចបាន។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើភតិបតី អាចទទួលបាននូវផលប្រយោជន៍ទាំងអស់តាមរយៈការកែលំអរនោះវាក៏ផ្ទុយនឹងគោលការណ៍នៃសមភាព។

ភតិកៈ អាចទាមទារឱ្យសងវិញនូវសោហ៊ុយដើម្បីបង្កើនតម្លៃ៖

១. ដរាបណា ការបង្កើនតម្លៃនៃវត្ថុជួលនោះនៅតែមាន
២. នៅចុងបញ្ចប់នៃភតិសន្យា
៣. ផ្អែកតាមការជ្រើសរើសរបស់ភតិបតីនូវចំនួនទឹកប្រាក់ ដែលបានចំណាយពិតប្រាកដ ឬ តម្លៃដែល កើននោះ។

ឧទាហរណ៍ ប្រសិនបើ ភតិកៈ បានដំឡើងនូវម៉ាស៊ីនត្រជាក់ដែលជាប់ក្នុងជញ្ជាំងតម្លៃ ១.០០០ដុល្លារ ហើយតម្លៃនៃអាគារនោះបានកើន៥០០ដុល្លារ បន្ថែមទៀតនៅពេលបញ្ចប់ភតិសន្យានោះ ភតិបតីអាចបង់ប្រាក់

⁵⁷ មាត្រា ៦០៤ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁵⁸ មាត្រា ៦១៨ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

៥០០ដុល្លារ ហើយរួចផុតពីការណ៍យកិច្ចនេះ ដោយជម្រើសរបស់ខ្លួន។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើតម្លៃនៃអាគារជួលបានកើន ១.២០០ដុល្លារ នៅក្នុងករណីដែលខាងលើនេះ ភតិបតីអាចបង់ប្រាក់ ១.០០០ដុល្លារ តាមជម្រើសរបស់គាត់ផងដែរ។

ប្រសិនបើភតិបតី ត្រូវទទួលបានបន្ទុកសងនូវសោហ៊ុយដើម្បីបង្កើនតម្លៃនោះភតិកៈអាចអះអាងនូវសិទ្ធិឃាត់ទុកបាន។^{៥៩} នៅពេលខ្លះចំណាយបង្កើនតម្លៃ អាចមានចំនួនច្រើន ហើយភតិបតីមិនអាចទទួលបាននូវវត្ថុជួលទេនៅក្នុងករណីនេះ ប្រសិនបើភតិបតីមិនអាចសងនូវសោហ៊ុយចំណាយនោះជាបន្ទាន់។ ដូច្នេះ មាត្រា៦០៤ កថាខណ្ឌទី២ វាក្យខណ្ឌទី២ បានបញ្ញត្តិថាតុលាការអាចអនុញ្ញាតឱ្យកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យឱ្យសងវិញនូវសោហ៊ុយចំណាយតាមការទាមទាររបស់ភតិបតី។ ម្យ៉ាងទៀត ភតិបតីមិនចាំបាច់សងវិញនូវសោហ៊ុយចំណាយដើម្បីបង្កើនតម្លៃរហូតដល់កាលបរិច្ឆេទដែលតុលាការទទួលស្គាល់។ នៅក្នុងករណីនេះ ភតិកៈមិនអាចអះអាងពីសិទ្ធិឃាត់ទុក ឬ ការតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នាទេ។

២.២.៤ ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានារបស់ភតិបតី

ក. នៅក្នុងករណីវត្ថុជួលជារបស់អ្នកដទៃ

នៅករណីនេះ គឺត្រូវផ្ដោតទៅលើគោលការណ៍ចំនួនបី៖

- ទីមួយ ភតិសន្យាដើម មានសុពលភាពនៅក្នុងករណីដែលវត្ថុជួល គឺជារបស់អ្នកដទៃ
- ទីពីរ មានកាតព្វកិច្ចត្រូវទទួលនូវកម្មសិទ្ធិ ឬ ជួលកម្មវត្ថុនោះពីកម្មសិទ្ធិករ
- ទីបី ក្នុងករណីដែលភតិបតីមិនអាចបំពេញកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួននោះទេ គឺត្រូវអនុវត្តដូចគ្នាទៅនឹងមាត្រា ៥៣១ ទាក់ទងនឹងករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិ និងការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានារបស់អ្នកលក់ មាត្រា ៥៣២ សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យារបស់អ្នកដទៃ និង មាត្រា៥៣៣ ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាចំពោះករណីដែលសិទ្ធិមួយភាគជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ។

ខ. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាចំពោះវិការ៖

នៅក្នុងករណីដែល កម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាមានវិការ៖នោះ ភតិបតីត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាចំពោះវិការ៖ព្រោះភតិសន្យា គឺជាកិច្ចសន្យាយកតម្លៃថ្នូរ។ មាត្រា ៦០៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានបញ្ញត្តិពិសេសនៃការទទួលខុសត្រូវអនុវត្ត ចំពោះភតិសន្យាតម្រូវឱ្យភតិបតីត្រូវប្រគល់វត្ថុជួលដែលល្អអាចធ្វើឱ្យសម្រេចបាននូវគោលបំណងនៃការជួល ហេតុនេះភតិបតីត្រូវធានា និងទទួលខុសត្រូវចំពោះវត្ថុជួលនៅពេលមានវិការ៖កើតឡើងចំពោះវត្ថុជួលរឹង ភតិកៈក៏ត្រូវតម្រូវឱ្យត្រួតពិនិត្យនូវវត្ថុដែលខ្លួនជួលផងដែរ។ ការទទួលខុសត្រូវរបស់ភតិបតីមានដូចខាងក្រោម៖

^{៥៩} មាត្រា ៧៧៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ខ.១ សិទ្ធិជួលជុលរបស់ភតិបតី

ភតិបតីអាចជួសជុលវិការៈ ដោយសោហ៊ុយខ្លួនបានលុះត្រាតែមិនធ្វើឱ្យមានការខូចខាតដោយមិនត្រឹមត្រូវនូវផលប្រយោជន៍របស់ភតិកៈ។^{៦០} ក្នុងករណីដែលភតិបតីបានជួសជុលរួចរាល់ហើយ ភតិកៈមិនអាចទាមទារឱ្យដូរវត្ថុដែលគ្មានវិការៈ និងមិនអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលព្រមទាំងមិនអាចរំលាយភតិសន្យាបានទេ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើកើតមានឡើងនៅការខូចខាតនោះភតិកៈអាចទាមទារសំណងការខូចខាតបាន។^{៦១}

២.៣ សិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ចរបស់ភតិកៈ

២.៣.១ ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល

ជាគោលការណ៍ ភតិកៈមានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃជួលទៅឱ្យម្ចាស់ចលនវត្ថុ និងផ្ទះ ឬ អាគារនៅចុងខែ ហើយសម្រាប់ការជួលដី គឺនៅចុងឆ្នាំ។^{៦២}

ភតិកៈមានកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលទៅឱ្យភតិបតី យោងទៅតាមកិច្ចសន្យាជួលដែលមានកំណត់ពេលបង់ថ្លៃឈ្នួល។^{៦៣} ប៉ុន្តែបើ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលពុំបានកំណត់អំពីពេលវេលាបង់ថ្លៃឈ្នួលនោះទេ គឺកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលត្រូវយោងទៅតាមបញ្ញត្តិច្បាប់ ដូចជាចំពោះចលនវត្ថុ និងផ្ទះ ឬ អាគារត្រូវបង់នៅរៀងរាល់ចុងខែ ហើយចំពោះដីធ្លីវិញត្រូវបង់រៀងរាល់ឆ្នាំ។ ហើយចំពោះវត្ថុដែលមានរដូវប្រមូលផលត្រូវបង់នៅក្រោយពេលដែលរដូវនោះកន្លងផុតដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ។ សរុបមក ការបង់ថ្លៃឈ្នួលត្រូវអនុលោមតាមវិធីចំនួនពីរគឺ ទីមួយបង់ថ្លៃឈ្នួលដែលមានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ឬ វិធីទីពីរ គឺបង់ថ្លៃឈ្នួលតាមបញ្ញត្តិច្បាប់។

នៅក្នុងចំណុចនេះ គឺថាកាតព្វកិច្ចប្រគល់វត្ថុជួលរបស់ភតិបតី និងកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលមិនមានទំនាក់ទំនងទៅនឹងការអនុវត្តព្រមគ្នានោះទេ។ ភតិបតី ត្រូវបញ្ចប់កាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួននៅក្នុងការប្រគល់វត្ថុជួលនៅមុនពេលបង់ប្រាក់ឈ្នួលប្រសិនបើមិនមានការព្រមព្រៀងពិសេស។

ទាំងភតិកៈ និងភតិបតីមានទំនាក់ទំនងកាតព្វកិច្ចមួយផ្សេងទៀត គឺក្នុងលក្ខខណ្ឌស្មោះត្រង់ និងសុចរិតបន្ទាប់ពីកិច្ចសន្យាជួលត្រូវបានបញ្ចប់ ភតិកៈត្រូវប្រគល់កម្មវត្ថុជួលទៅឱ្យភតិបតីវិញក្នុងលក្ខខណ្ឌដើម។ ម៉្យាងទៀត ប្រសិនបើភតិកៈ និង ភតិបតីបន្តកិច្ចសន្យាជួលទំនាក់ទំនងថ្មីមួយទៀតត្រូវបានបង្កើតឡើងរវាងកាតព្វកិច្ចប្រគល់វត្ថុ និងកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល។

^{៦០} មាត្រា ៦០៥ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
^{៦១} មាត្រា ៦០៥ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
^{៦២} មាត្រា ៦១០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
^{៦៣} មាត្រា ៦១០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ភតិកៈ មានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលទៅឱ្យភតិបតី ទៅតាមពេលវេលាដែលបានកំណត់តាមការព្រមព្រៀងនៃភតិសន្យា។^{៦៤} ភតិកៈ និងភតិបតីអាចកំណត់ពេលវេលាក្នុងការបង់ផ្នែកតាមការព្រមព្រៀង ដូច្នេះទោះបីជាព្រមព្រៀងបង់ប្រាក់នៅរៀងរាល់ដើមខែ ឬ នៅរៀងរាល់ចុងខែក៏ដោយក៏គ្មានបញ្ហាអ្វីដែរ។ ភាគីក៏អាចព្រមព្រៀងគ្នាកំណត់អំពីរបៀបនៃការបង់ប្រាក់ឈ្នួលដែរ ដូចជាធ្វើការបង់តាមរយៈធនាគារ ឬ ការកំណត់ទីតាំងប្រគល់ថ្លៃឈ្នួលជាអាទិ៍ផងដែរ។

ក្នុងករណីដែលមិនបានកំណត់ ជាពិសេសនៅក្នុងកិច្ចសន្យាអំពីពេលវេលាដែលត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលផ្អែកតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា រាប់ចាប់ពីពេលប្រើប្រាស់ ឬ អាស្រ័យផលមកត្រូវបង់ប្រាក់ឈ្នួលដូចដែលបានកំណត់ខាងក្រោម៖

- ចំពោះវត្ថុជួលដែលជាចលនវត្ថុ ភតិកៈត្រូវបង់ប្រាក់ឈ្នួលរៀងរាល់ចុងខែ។
- ចំពោះវត្ថុជួលដែលជាអចលនវត្ថុដូចជា ផ្ទះ ឬ អាគារ ភតិកៈត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលរៀងរាល់ចុងខែ ។
- ចំពោះវត្ថុជួលជាអចលនវត្ថុ ដូចជាដីធ្លី ភតិកៈត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលរៀងរាល់ចុងឆ្នាំ។
- ចំពោះវត្ថុជួលដែលមានរដូវប្រមូលផល ភតិកៈត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលនៅក្រោយពេលរដូវប្រមូលផលនោះកន្លងផុតដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ។
- ហើយប្រសិនបើមិនបានកំណត់ទីកន្លែងត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលទេ ភតិកៈត្រូវបង់នៅលំនៅឋានរបស់ភតិបតី។^{៦៥}

២.៣.២ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចនៃការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលផ្នែកតាមវិធីប្រើប្រាស់

ភតិកៈមានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុជួលដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់។^{៦៦} វិធីប្រើប្រាស់ ក្នុងមាត្រា ៦០០ មានន័យថា ភតិកៈមានសិទ្ធិនិងករណីយកិច្ចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួលដែលមានកំណត់ និងបញ្ជាក់ពីរបៀបប្រើប្រាស់បានសរសេរក្នុងកិច្ចសន្យា ឬស្របទៅតាមលក្ខណៈនៃកម្មវត្ថុជួល។ ការប្រើប្រាស់ឱ្យសមស្របទៅតាមលក្ខណៈវត្ថុ គឺសំដៅទៅលើការប្រើប្រាស់តាមគោលគំនិតដែលវត្ថុជួលនោះប្រើក្នុងលក្ខខណ្ឌធម្មតា និងទូទៅ។ ក្នុងករណីដែលភតិកៈបានប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ស្របតាមវិធីប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលបានត្រឹមត្រូវហើយនោះភតិបតីមិនអាចធ្វើការរាំងស្ទះក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនោះឡើយ។

^{៦៤} មាត្រា ៦១០ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

^{៦៥} មាត្រា ៤៤៥ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

^{៦៦} មាត្រា ៦០០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ឧទាហរណ៍ ភតិកៈ ខ បានជួលបន្ទប់នៅក្នុងផ្ទះល្វែង (អាជ្ញាធរមេន) ពីភតិបតី ក ដើម្បីស្នាក់នៅនោះគេ ចាត់ទុកថា គឺជាការបំពានករណីយកិច្ចនេះ ប្រសិនបើគាត់ជួសជុលកែបន្ទប់នោះដោយគ្មានការយល់ព្រមពី ក និងបើកជាអាជនីយដ្ឋាន។

ក្នុងករណីដែលភតិកៈ បានធ្វើខុសនឹងករណីយកិច្ចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដោយផ្អែកតាមវិធី ប្រើប្រាស់នោះ ភតិបតីមានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។⁶⁷ ការរំលាយកិច្ចសន្យានេះ ក៏អាចយោងទៅលើបញ្ញត្តិ ទូទៅនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច និងការបំពានកិច្ចសន្យាបានដែរ។

២.៣.៣ ករណីយកិច្ចរបស់ភតិកៈក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួល

ភតិកៈ កាន់កាប់នូវទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ។ ដូច្នេះ ភតិកៈត្រូវមានករណីយកិច្ច ថែរក្សាវត្ថុជួលដោយប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដ៏ល្អ។⁶⁸ ក៏ប៉ុន្តែ ភតិកៈមិនទទួលខុសត្រូវចំពោះការ ថយចុះតម្លៃ ដែលកើតឡើងពីការប្រើប្រាស់វត្ថុនោះ ដោយយោងទៅលើវិធីប្រើប្រាស់។

ឧទាហរណ៍ ប្រសិនបើភតិកៈបានជួលឱ្យភតិបតី នោះជាទូទៅភតិកៈមិនចាំបាច់សងការខូចខាត ចំពោះការសឹកសំបកកង់ថយន្តឡើយ។

ប្រសិនបើភតិកៈបានបំពានករណីយកិច្ចនេះ ភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបានដោយផ្អែកទៅលើ បញ្ញត្តិទូទៅនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា។ ភតិបតីចាំបាច់ត្រូវដាស់តឿនភតិកៈឱ្យបញ្ឈប់សកម្មភាពដែលបំពានទៅ លើករណីយកិច្ចនេះ ដោយកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យ។ ហើយភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យា ប្រសិនបើភតិកៈ មិនបញ្ឈប់សកម្មភាពនៅក្នុងអំឡុងពេលនោះ។ ក៏ប៉ុន្តែ នៅក្នុងករណីដែលសកម្មភាពរបស់ភតិកៈបានធ្វើឱ្យ បាត់បង់នូវទំនុកចិត្តរវាងភាគី ហើយមិនអាចជឿជាក់បានថានឹងអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនាអនាគតបាននោះភតិបតី អាចរំលាយកិច្ចសន្យាបានភ្លាមៗ។⁶⁹

២.៣.៤ សិទ្ធិទាមទារឱ្យសងមកវិញនូវសោហ៊ុយរបស់ភតិកៈ

ភតិកៈមានសិទ្ធិទាមទារឱ្យសងមកវិញនូវសោហ៊ុយចាំបាច់ និងសោហ៊ុយដែលចំណាយដើម្បីបង្កើន តម្លៃពីភតិបតីបាន។

នៅផ្នែកខាងលើ យើងបានដឹងរួចហើយថា ភតិបតីមានករណីកិច្ចធ្វើការជួសជុលវត្ថុជួលដែលមានការ ខូចខាត ឬ បែកបាក់ដែលចាំបាច់។⁷⁰ ប៉ុន្តែ ក្នុងករណីចាំបាច់ភតិកៈអាចជ្រើសរើសយកការជួសជុលការខូច ខាតដែលមានលក្ខណៈចាំបាច់ ទោះបីជាពុំមានការព្រមព្រៀងជាមុនពីភតិបតីក៏ដោយ ហើយភតិកៈក៏អាច

⁶⁷ មាត្រា ៦០០ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
⁶⁸ មាត្រា ៦០១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
⁶⁹ មាត្រា ៤០៨ កថាខណ្ឌទី១ ចំណុច យ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
⁷⁰ មាត្រា ៦០២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ទាមទារនូវប្រាក់ដែលបានចំណាយលើការជួសជុលពីភតិបតីមកវិញបានដែរ។⁷¹ សោហ៊ុយហៅថា សោហ៊ុយចាំបាច់។ សោហ៊ុយចាំបាច់ គឺមិនមែនត្រឹមតែសោហ៊ុយជួសជុលក្នុងករណីដែលវត្ថុជួលនោះបានបាក់បែកប៉ុណ្ណោះទេ គឺរួមបញ្ចូលទាំងសោហ៊ុយដើម្បីថែរក្សាករណីមានការព្រួយបារម្ភថាវត្ថុជួលនោះនឹងត្រូវបាក់បែក ។

ឧទាហរណ៍ នៃសោហ៊ុយចាំបាច់ គឺជាចំណាយជួសជុលដែលចាំបាច់ និងចំណាយថែរក្សាដែលចាំបាច់មានដូចជាការចាក់ដីបំពេញកន្លែងប្រហោងនៅលើដីជួល ដើម្បីការពារទឹកជន់លិចការធ្វើដំបូលផ្ទះឱ្យរឹងមាំដើម្បីកុំឱ្យលិចទឹកភ្លៀងជាអាទិ៍។

សោហ៊ុយដែលចំណាយដើម្បីបង្កើនតម្លៃ គឺជាសោហ៊ុយដែលចំណាយដើម្បីឱ្យវត្ថុជួលកើនឡើងនូវតម្លៃ។ លុះត្រាតែនៅក្នុងករណីដែលកម្រិតនៃកំណើនតម្លៃនោះនៅតែមាននាពេលបញ្ចប់ភតិសន្យាតែប៉ុណ្ណោះទេ ទើបភតិកៈអាចទាមទារឱ្យភតិបតីសងមកវិញបាន។⁷² ភតិបតីធ្វើការជ្រើសរើសសន្យាការសងណាមួយក្នុងចំណោម ២ នេះថាតើធ្វើការសងនូវប្រាក់ដែលភតិកៈបានចំណាយ ឬ ធ្វើការសងនូវកំណើននៃតម្លៃប្រាក់ដែលនៅតែមាន? ប៉ុន្តែជាទូទៅ ភតិបតីជ្រើសរើសសន្យាការសងណាដែលមានតម្លៃថោកជាង។ ឧទាហរណ៍ នៃសោហ៊ុយដែលចំណាយដើម្បីបង្កើនតម្លៃក្រាលកំរាលថ្មនៅលើដីជួល រុះរើផ្នែកខាងក្រៅនៃហាងដែលចាស់ចេញរួចជំនួសដោយការកែលំអថ្មី និងស្អាតការសាងសង់ប្រព័ន្ធ បង្ហូរទឹកស្អុយជាដើម។

ការចំណាយចំពោះសោហ៊ុយចាំបាច់ និងសោហ៊ុយដែលចំណាយដើម្បីបង្កើនតម្លៃខាងលើ គឺភតិកៈមិនចាំបាច់សុំការយល់ព្រមពីភតិបតីជាមុននោះទេ។

ក. សិទ្ធិឃាត់ទុក

ប្រសិនបើភតិកៈមានសិទ្ធិលើបំណុលលើសោហ៊ុយចាំបាច់ ឬ សោហ៊ុយដែលចំណាយដើម្បីបង្កើនតម្លៃចាប់ពីពេលបញ្ចប់ភតិសន្យានោះភតិកៈមានសិទ្ធិឃាត់ទុកវត្ថុជួល។⁷³ ប៉ុន្តែលើកលែងតែតុលាការបានអនុញ្ញាត ដោយកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យដល់ភតិបតីផ្អែកតាមការទាមទាររបស់ភតិបតី។

ខ. អំឡុងពេលអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតនិងការទាមទារឱ្យសងសោហ៊ុយមកវិញ

ភតិបតី អាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាត ដែលកើតមានឡើងចំពោះវត្ថុជួលនៅពេលប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលក្នុងអំឡុងពេលជួលពីភតិកៈដែលបានអនុវត្តផ្ទុយពីអត្ថន័យនៃភតិសន្យា។ ភតិកៈក៏អាចទាមទារឱ្យសងមកវិញនូវសោហ៊ុយចាំបាច់ដែលខ្លួនបានចំណាយពីភតិបតីមកវិញបានដែរ។ ការអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារនេះ

⁷¹ មាត្រា ៦០០ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁷² មាត្រា ៦០០ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁷³ មាត្រា ៧៧៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

គឺមានរយៈពេល ១ ឆ្នាំ គិតពីពេលដែលភតិបតីបានទទួលវត្ថុផ្តល់មកវិញ។ ករណី ភតិបតី ឬភតិកៈមិនធ្វើការ ទាមទារក្នុងអំឡុងពេលនេះទេ នោះចាត់ទុកថាបានបោះបង់សិទ្ធិទាមទារ។ អំឡុងពេលនេះ ពុំមែនជាអំឡុង ពេលសម្រាប់ការដាក់ពាក្យបណ្តឹងទៅតុលាការទេ ពេលគឺប្រសិនបើភាគីម្ខាងនៃភតិសន្យាបានជូនដំណឹងអំពី ឆន្ទៈអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារតាមក្រៅផ្លូវតុលាការក្នុងអំឡុងពេល ១ ឆ្នាំនោះវាជាការគ្រប់គ្រាន់ហើយនិងមិនធ្វើឱ្យ រលត់សិទ្ធិទាមទារទេ។⁷⁴

២.៣.៥ សិទ្ធិរំលាយ និង សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ករណីដែលចំណូលថយចុះ

សិទ្ធិរំលាយនិងសិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ដោយសារចំណូលថយចុះក្នុងអំឡុងពេលផ្តល់ ប្រសិនបើភតិកៈនៃដីដែលមានគោលបំណងអាស្រ័យពីដីទួលផលតិចជាងឈ្នួលដោយសារករណីប្រធានសក្តិ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលរហូតដល់ត្រឹមចំនួនទឹកប្រាក់នៃការអាស្រ័យផលនោះបាន។ ស្ថានភាព ដែលអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃនោះមានដូចជា ដីកសិកម្ម ដីស្រែ ចំការដំណាំជាដើម។ ប៉ុន្តែករណីនេះមិនអនុវត្ត គ្រប់ករណីទាំងអស់នោះទេដូចជាការជួលផ្ទះល្វែង ដី សម្រាប់រោងចក្រផលិតទំនិញ ដីសម្រាប់ទីលានវាយ កូនបោលមិនមែនជាកម្មវត្ថុសម្រាប់ការទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលនោះទេ។ ដោយហេតុការណ៍លក់ទំនិញដែល ផលិតដោយរោងចក្រមិនបានចំណេញមិនមែនជាផលពីដីទេ។ ករណីទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃខាងលើមិនសូវ ជាកើតឡើងប៉ុន្មានទេនឹងច្រើនតែកើតឡើងចំពោះការជួលដីធ្វើស្រែចំការជាដើម ដែលផលទទួលបានពីការ ដាំដុះនោះអាចទទួលបានទិន្នផលតិចដោយសារកត្តាប្រធានសក្តិគ្រោះធម្មជាតិជាដើម។⁷⁵ ក្នុងករណីនេះ អាស្រ័យផលមានន័យថាគឺប្រាក់កាត់បន្ថយនៃសោហ៊ុយចាំបាច់ដែលបានមកពីដំណាំ។ សោហ៊ុយចាំបាច់នេះ ជាសោហ៊ុយក្នុងការចំណាយលើកំលាំងពលកម្មការថែទាំដំណាំចំណាយលើការទិញដី ទិញថ្នាំសម្លាប់សត្វ ល្អិត ការបង់ពន្ធជាដើម។ ចំណែកឯ ប្រធានសក្តិសំដៅដល់គ្រោះធម្មជាតិនានាដូចជា ទឹកជំនន់ គ្រោះរាំងស្ងួត ភាពចង្រៃនៃសត្វល្អិតជាដើម។ ប្រសិនបើការទទួលបានផលតិចជាងថ្លៃឈ្នួលចេះតែអូសបន្លាយរហូតដល់ ២ឆ្នាំជាប់ៗគ្នា ឬច្រើនជាងនេះដោយសារករណីប្រធានសក្តិនោះភតិកៈអាចរំលាយភតិសន្យាបាន។⁷⁶

សិទ្ធិរំលាយ និងសិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលដោយសារការបាត់បង់ ឬ វិនាសវត្ថុផ្តល់បើវត្ថុផ្តល់មួយ ភាគត្រូវបានបាត់បង់ ឬ វិនាសដោយមិនមែនជាកំហុសរបស់ភតិកៈទេភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលទៅ តាមសមាមាត្រនៃភាគដែលត្រូវបាត់បង់ ឬ វិនាសនោះ។⁷⁷

⁷⁴ មាត្រា ៦២១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁷⁵ មាត្រា ៦០៦ កថាខណ្ឌទី ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁷⁶ មាត្រា ៦០៦ កថាខណ្ឌទី ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁷⁷ មាត្រា ៦០៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ក្នុងករណីដែលវត្ថុជួលត្រូវបានបាត់បង់ ឬវិនាសមួយផ្នែក ឬត្រូវបានបាត់បង់ ឬវិនាសទាំងស្រុង ប្រសិនបើធ្វើការសរុបនូវទំនាក់ទំនងគតិយុត្តគឺមានដូចខាងក្រោមនេះ៖

ក.ការបាត់បង់ ឬ វិនាសមួយផ្នែក

ក្នុងករណីដែលភតិបតី និង ភតិកៈពុំមានកំហុសទាំងសងខាងភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលពី ភតិបតីបាន។⁷⁸ ម្យ៉ាងទៀត បើភតិកៈពុំអាចសម្រេចគោលបំណងដែលបានធ្វើកិច្ចសន្យាជួលទៅលើភាគដែល នៅសេសសល់នោះទេភតិកៈអាចរំលាយភតិសន្យាបាន។⁷⁹ ប្រសិនបើការបាត់បង់ ឬវិនាសមួយផ្នែកអាចធ្វើការ ជួសជុលបាននោះភតិកៈអាចទាមទារឱ្យភតិបតីជួសជុលបាន។⁸⁰ មួយវិញទៀត ប្រសិនបើភតិកៈជាអ្នកជួស ជុលដោយផ្ទាល់ភតិកៈក៏អាចទាមទារឱ្យសងមកវិញនូវសោហ៊ុយចាំបាច់ពីភតិបតីបានដែរ។⁸¹

២.៣.៦ សិទ្ធិរំលាយនិងសិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ករណីបាត់បង់ឬវិនាសវត្ថុជួលមួយភាគ

សិទ្ធិរំលាយ និងសិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលដោយសារការបាត់បង់ ឬវិនាសវត្ថុជួលបើវត្ថុជួលមួយ ភាគត្រូវបានបាត់បង់ ឬវិនាសដោយមិនមែនជាកំហុសរបស់ភតិកៈទេ ។ អាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលទៅ តាមសមាមាត្រនៃភាគដែលត្រូវបានបាត់បង់ ឬ វិនាសនោះ។⁸²

២.៣.៧ សិទ្ធិរុះរើចេញរបស់ភតិកៈ

បើភតិសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់ ហើយភតិកៈអាចរុះរើចេញនូវវត្ថុដែលបានភ្ជាប់ជាមួយនឹងវត្ថុជួលនោះ បាន។⁸³ នៅក្នុងន័យនេះ ភតិកៈមានសិទ្ធិរុះរើព្រមជាមួយគ្នានេះមានករណីយកិច្ចដែរ មានន័យថាករណីយកិច្ច ធ្វើបដិទាន។ ភតិបតីអាចអនុគ្រោះករណីយកិច្ចធ្វើបដិទានបានតែមិនអាចដកហូតនូវសិទ្ធិរុះរើរបស់ភតិកៈ ដោយទំនើងចិត្តខ្លួនបានឡើយ។

ធ្វើបដិទាននូវវត្ថុជួលមកស្ថានភាពដើមវិញ ធ្វើបដិទានវត្ថុជួលមកស្ថានភាពដើម ដូចកាលពីភតិកៈ បានទទួលការកាន់កាប់វត្ថុជួល។⁸⁴ ដូច្នេះភតិកៈត្រូវរុះរើចេញនូវឧបករណ៍ដែលភតិកៈបានដំឡើង សម្អាត សម្រាម និងភាពកខ្វក់ទាំងអស់ដែលភតិកៈបានធ្វើ និងជួសជុលរាល់ផ្នែកដែលខូចខាតដែលភតិកៈបាន បង្កឡើង។ ប៉ុន្តែភតិកៈមិនទទួលកាតព្វកិច្ចក្នុងការជួសជុលការបែកបាក់ខូចខាតដែលកើតឡើងដោយសារការ

⁷⁸ មាត្រា ៦០៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁷⁹ មាត្រា ៦០៤ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁸⁰ មាត្រា ៦០២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁸¹ មាត្រា ៦០២ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧

⁸² មាត្រា ៦០៧ កថាខណ្ឌទី ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧

⁸³ មាត្រា ៦១៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁸⁴ មាត្រា ៦១៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ប្រើប្រាស់ជាធម្មតាឡើយ។⁸⁵ ការបែកបាក់ ខូចខាតដែលកើតឡើងដោយសារការប្រើប្រាស់ធម្មតាដូចជាការ ស្លូតត្រូវបិទជញ្ជាំងដោយសារកន្លងហួសយូរឆ្នាំស្លាក និងសឹកនៅលើឥដ្ឋក្បែរដោយសារការដាក់គ្រឿងសង្ហារឹម ជាដើម។⁸⁶

២.៣.៨ ករណីយកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នរបស់ភតិកៈក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដោយសុចរិត

ភតិកៈទោះបីមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់វត្ថុជួលដោយសេរី និងផ្អែកតាមមុខងាររបស់វាក៏ដោយក៏ភតិកៈ មាន ករណីយកិច្ចគ្រប់គ្រង និងអាស្រ័យផលវត្ថុជួលដោយប្រុងប្រយ័ត្ននិងក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដោយ សុចរិត។ ការគ្រប់គ្រងដោយសុចរិតមានដូចជា ការបោសសម្អាតជាប្រចាំ ការបិទទ្វារ ឬ បង្អួចនៅពេលមានភ្ញៀវ ការប្រុងប្រយ័ត្នកុំអោយប្រឡាក់ ឬ កូត ឬ រំហែកក្រដាសចនាជញ្ជាំងនៅពេលមានការផ្លាស់ប្តូរទីតាំងគ្រឿង សង្ហារឹមជាដើម និងការថែទាំជាប្រចាំដើម្បីឱ្យវត្ថុជួលនៅរក្សាស្ថានភាពល្អប្រហាក់ប្រហែលនឹងស្ថានភាពពេល ជួលដែរ។ តែការប្រើប្រាស់តាមលក្ខណៈសីក្រិចវិលរបស់វត្ថុជួលតាមមុខងាររបស់វាគឺជាការប្រើប្រាស់ធម្មតា។⁸⁷

ឧទាហរណ៍ ដូចជាការជួលឡានក្នុងគោលបំណងយកទៅរត់ឈ្នួល នោះភតិកៈអាចប្រើឡានដឹកភ្ញៀវ សឹកកង់ឡានខ្លាំងដែលត្រូវដូរជាញឹកញាប់រាល់២ខែម្តង។ ក្នុងករណីភតិកៈមិនបានប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលវត្ថុ ជួលក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដោយសុចរិតទេនោះ ជាមូលហេតុដែលអាចឱ្យភតិកៈបញ្ឈប់កិច្ចសន្យាជួលបាន។⁸⁸

ជាមួយគ្នានឹងចំណុច ២.២ និងចំណុច ២.៣ និយាយទាក់ទងសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចសន្យារបស់គូភាគី ដែលមានចំពោះភតិសន្យាចលនវត្ថុ និងភតិសន្យាអចលនវត្ថុ គឺខុសគ្នាដែលភតិកៈមានករណីយកិច្ចបង់ ថ្លៃឈ្នួលចំណែកភតិកៈមានសិទ្ធិទទួលបានថ្លៃឈ្នួលលើវត្ថុដែលបានដាក់ឱ្យជួល។

២.៣.៩ សិទ្ធិទាមទារឱ្យជួសជុលវត្ថុជួលមានវិការៈ

នៅក្នុងករណីដែលវត្ថុជួលមានវិការៈកំបាំង បើភតិកៈមិនបានដឹងអំពីវិការៈនោះទេ ភតិកៈមិនបានដឹង អំពីវិការៈនោះទេ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យជួសជុលវិការៈនោះ ឬឱ្យដូរវត្ថុដែលគ្មានវិការៈ និងអាចទាមទារសំណង នៃការខូចខាតបាន។⁸⁹

ក.សិទ្ធិរបស់ភតិកៈ

ប្រសិនបើភតិកៈប្រគល់វត្ថុជួលដែលមានវិការៈកំបាំងឱ្យទៅភតិកៈដែលមិនអាចសម្រេចបាននូវគោល បំណងដែលបានធ្វើកិច្ចសន្យានោះភតិកៈអាចទាមទារសំណងវិការៈកិច្ចសន្យាបាន។⁹⁰ ឧទាហរណ៍ក្នុងករណីជួលថយន្ត

⁸⁵ មាត្រា ៦១៨ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁸⁶ ដកស្រង់ចេញពីគោលការណ៍ ណែនាំ រៀបចំដោយក្រសួងដែនដីរបស់ប្រទេសជប៉ុន

⁸⁷ មាត្រា ៦០១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ និង មាត្រា ៦១៨ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁸⁸ មាត្រា ៦០១ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁸⁹ មាត្រា ៦០៥ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁹⁰ មាត្រា ៦០៥ កថាខណ្ឌទី៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ដែលម៉ាស៊ីនមានវិការៈដោយសារតែភតិកៈមិនអាចដឹកភ្លៀវឱ្យទាន់ពេលវេលាទៅព្រលានយន្តហោះ ដូច្នេះទោះបីជា ភតិបតីជួលជុលក៏ដោយក៏ភតិកៈអាចរំលាយភតិសន្យាបានដែរ។

ក្នុងករណីដែលអាចសម្រេចគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យា ទោះបីជាវត្ថុជួលមានវិការៈនោះភតិកៈអាច ជ្រើសរើសវិធីបានពីរ។ វិធីទី១ គឺជាវិធីដែលភតិកៈទាមទារឱ្យភតិបតីជួសជុលវិការៈ ឬឱ្យដូរវត្ថុដែលគ្មានវិការៈ នោះ។ ក្នុងករណីនេះ ដោយសារតែភតិកៈអាចប្រើប្រាស់វត្ថុជួលដែលគ្មានវិការៈ ហេតុនេះប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលគឺ រក្សាទុកដដែល។ ប៉ុន្តែចំពោះការទទួលបាននូវការបាត់បង់ផលប្រយោជន៍ត្រឹមការអនុវត្តការជួសជុល ឬការដូរ ភតិកៈអាចទាមទារសំណងការខូចខាតពីភតិបតីបាន។⁹¹ វិធីទី២ គឺជាវិធីដែលភតិកៈបន្តការប្រើប្រាស់វត្ថុជួល នោះដដែល។ ក្នុងករណីនេះ ដោយសារតែ ភតិកៈ បន្តការប្រើប្រាស់វត្ថុជួលដែលមានវិការៈ ដូច្នេះភតិកៈអាច ទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលដោយគិតតាំងពីពេលដែលបានប្រគល់។⁹²

ខ. កម្រិតនៃការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ភតិកៈ

ការទាមទារឱ្យជួសជុលឱ្យដូរ ឬបន្ថយថ្លៃឈ្នួល និងការរំលាយត្រូវអនុវត្តនៅក្នុងអំឡុងពេល ១ (មួយ) ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលភតិកៈបានដឹង ឬពេលដែលត្រូវដឹងអំពីហេតុនោះបាន។⁹³

ម្យ៉ាងទៀត ប្រសិនបើភតិកៈមិនបានពិនិត្យស្ថានភាពនៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាជាត្រឹមត្រូវតាម ស្ថានភាពដែលបានកំណត់នៅក្នុងលិខិតកិច្ចសន្យានៅពេលទទួលបានការប្រគល់វត្ថុដែលជាវត្ថុនោះ ភតិកៈមិន អាចទាមទារឱ្យភតិបតីទទួលខុសត្រូវបានឡើយ ចំពោះភាពខុសពីស្ថានភាពដែលបានកំណត់នៅក្នុងលិខិត កិច្ចសន្យាដែលខ្លួនអាចដឹងដោយងាយស្រួលបើពិនិត្យ។⁹⁴ ឧទាហរណ៍ ក្រោយការប្រគល់ផ្ទះដែលជាកម្មវត្ថុនៃ កិច្ចសន្យាជួលភតិកៈមិនបានយកចិត្តទុកដាក់ពិនិត្យមើលកាប៉ូនៅក្នុងផ្ទះដែលបានប្រេះ និងប្រឡាក់ខ្លាំង ហេតុនេះក្រោយការប្រគល់ផ្ទះភតិកៈមិនអាចទាមទារឱ្យភតិបតី ដូរកាប៉ូដែលប្រេះ ឬ ប្រឡាក់ខ្លាំងនោះបានទេ ។

២.៤ អនុប្បទានសិទ្ធិជួល និងការជួលបន្តនូវវត្ថុជួល

ជាគោលការណ៍ ភតិកៈមានករណីយកិច្ចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុជួលដោយខ្លួនឯង ដូច្នេះ ភតិកៈពុំអាចធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិជួល ឬជួលបន្តនូវវត្ថុជួលបានឡើយបើគ្មានការយល់ព្រមពី ភតិបតីទេលើក លែងតែករណីនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។⁹⁵

⁹¹ មាត្រា ៦០៥ កថាខណ្ឌទី ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁹² មាត្រា ៥០៦ កថាខណ្ឌទី៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁹³ មាត្រា ៦០៥ កថាខណ្ឌទី៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁹⁴ មាត្រា ៦០៥ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

⁹⁵ មាត្រា ៦០៨ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

២.៤.១ អនុប្បទានសិទ្ធិជួលនិងការជួលបន្តនូវវត្ថុជួលដោយមានការយល់ព្រមពីភតិបតី

អនុប្បទានសិទ្ធិជួល និង ការជួលបន្តនូវវត្ថុជួលគឺមិនដូចគ្នាទេ។

២.៤.១.១. អនុប្បទានសិទ្ធិជួល

អត្ថន័យនៃអនុប្បទានសិទ្ធិជួល គឺថាភតិកៈធ្វើអនុប្បទានឋានៈរបស់ខ្លួនជាភតិកៈឱ្យភតិយជនផ្សេងទៀតក្រៅពីខ្លួន ដើម្បីបន្តឋានៈជាភតិកៈថ្មីជំនួសឋានៈរបស់ខ្លួនដែលជាភតិកៈមុនហើយភតិកៈថ្មីទទួលខុសត្រូវផ្ទាល់ចំពោះភតិបតី។ ករណីនេះត្រូវមានការយល់ព្រមពីភតិបតីជាមុនសិន ។

ឧទាហរណ៍ ក បានជួលដីមួយកន្លែងឱ្យទៅ ខ។ ខបានធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិជួលឱ្យទៅ គ។ ក្នុងករណីនេះ ខ បានចេញពីទំនាក់ទំនងជួលហើយ គ បានក្លាយជាភតិកៈវិញ ។

២.៤.១.២. ការជួលបន្តនូវវត្ថុជួល

អត្ថន័យនៃការជួលបន្ត គឺភតិកៈជួលនូវវត្ថុជួលឱ្យទៅភតិយជន។ ករណីជួលនូវវត្ថុជួលទៅឱ្យភតិយជនភតិកៈដើមទទួលឋានៈជាភតិបតីបន្ត និងភតិយជនក្លាយជាភតិកៈបន្ត។ ក្នុងករណីនេះ តម្រូវឱ្យមានការយល់ព្រមជាមុនពីភតិបតី។ បានន័យថា ការជួលបន្តឱ្យភតិយជនអាចធ្វើទៅបាន លុះត្រាតែមានការព្រមព្រៀងដោយជាក់លាក់ ឬ ការអនុញ្ញាតកម្មសិទ្ធិករ។^{៩៦}

ភតិបតីបន្ត និង ភតិកៈបន្តត្រូវមានសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចដូចគ្នាទៅនឹងសិទ្ធិព្រមទាំងកាតព្វកិច្ចរវាងភតិបតីនិងភតិកៈដែរ។ លើសពីនេះទៀត ភតិកៈបន្តត្រូវមានករណីយកិច្ចដោយផ្ទាល់ចំពោះភតិបតី។^{៩៧} ចំពោះករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល ភតិកៈបន្តពុំអាចយកការបង់ថ្លៃជាមុនទៅឱ្យភតិកៈមកតតាំងជាមួយភតិបតីបានឡើយ។ ទោះបីជាភតិកៈបន្តត្រូវមានករណីយកិច្ចដោយផ្ទាល់ចំពោះភតិបតីក៏ដោយក៏មិនរារាំងដល់ការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ភតិបតីចំពោះភតិកៈឡើយ។^{៩៨} មានន័យថា ភតិបតីនៅមានសិទ្ធិចំពោះភតិកៈដដែល។

ឧទាហរណ៍ ក បានជួលដីមួយកន្លែងឱ្យទៅ ខ។ ខ បានជួលបន្តនូវដីនោះដោយនៅ គ។ ក្នុងករណីនេះ ខ នៅតែជាភតិកៈហើយ គ បានក្លាយជាភតិកៈបន្តហើយ ខ នៅមានករណីយកិច្ចចំពោះភតិបតីផងដែរ។

ក. មូលហេតុ

ភតិកៈចាំបាច់ត្រូវមានការយល់ព្រមពីភតិបតី នៅក្នុងករណីនៃការធ្វើអនុប្បទាន ឬជួលបន្ត គឺដោយសារមានការសំខាន់ណាស់សម្រាប់ភតិបតី ដែលជាម្ចាស់សិទ្ធិលើការជួល។ ឬនិយាយម្យ៉ាងទៀត ភតិបតី ជឿជាក់ទៅលើបុគ្គលិកលក្ខណៈរបស់ភតិកៈ ដូចជាមានសមត្ថភាពហិរញ្ញវត្ថុគ្រប់គ្រាន់ ឬសម្បជញ្ញៈហើយបានជួលនូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួន ដោយផ្អែកលើជំនឿទុកចិត្តនោះ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ប្រសិនបើគេអាចធ្វើ

^{៩៦} មាត្រា ១០៧ កថាខណ្ឌទី២ នៃច្បាប់ភូមិបាល២០០១

^{៩៧} មាត្រា ៦០៩ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

^{៩៨} មាត្រា ៦០៩ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

អនុប្បទាននូវសិទ្ធិជួលឬ ជួលវត្ថុនោះទៅឱ្យភតិបតី ដោយគ្មានការយល់ព្រមពីភតិបតី នោះភតិបតីអាច ទទួលបាននូវការខូចខាតដែលមិនរំពឹងទុកជាមុន ព្រោះកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលជួលបន្ត ក៏ត្រូវបានផ្ទេរទៅ ភតិបតីដែលសមត្ថភាពក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួលមិនត្រូវបានភតិបតីដឹងឡើយ។

ឧទាហរណ៍ ភតិបតី បានជួលផ្ទះឱ្យ ភតិកៈ ហើយភតិកៈបានជួលផ្ទះនេះបន្តទៅឱ្យ ភតិកៈបន្ត ដោយ គ្មានការយល់ព្រមរបស់ ភតិបតី។

ខ. សិទ្ធិរំលាយ

ភតិបតីអាចរំលាយភតិសន្យាបាន តែក្នុងករណីដែលភតិកៈបានឱ្យភតិបតីប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យ ផលលើវត្ថុជួល ដោយគ្មានការយល់ព្រមពីភតិបតី។^{៩៩} អត្ថន័យ “ការប្រើប្រាស់ ឬអាស្រ័យផល” គឺមានន័យថា ភតិកៈបានឱ្យភតិបតី ប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលតាមការដាក់ស្តែង។ នៅក្នុងករណីនេះ ភតិកៈបានបង្កើត កិច្ចសន្យាជាមួយភតិកៈបន្ត ដើម្បីជួលបន្តដោយគ្មានការយល់ព្រមពីភតិបតី ប៉ុន្តែភតិកៈមិនបានឱ្យភតិកៈបន្ត ប្រើប្រាស់ ឬអាស្រ័យផលនៅឡើយទេ។ ដូច្នេះ ភតិបតី មិនអាចរំលាយកិច្ចសន្យានេះភ្លាមបាន។

២.៤.២ អនុប្បទានសិទ្ធិជួលនិងការជួលបន្តនូវវត្ថុជួលដោយពុំមានការយល់ព្រមពីភតិបតី

ទោះជាអនុប្បទានសិទ្ធិជួល និងការជួលបន្តនូវវត្ថុជួលដោយពុំមានការយល់ព្រមពីភតិបតីក៏ដោយ កិច្ចសន្យារវាងភតិកៈជាមួយភតិកៈបន្ត ឬអនុប្បទាននៃសិទ្ធិជួលនោះនៅមានសុពលភាពដែរ។ ដូច្នេះ អនុប្បទាននៃសិទ្ធិជួល ឬភតិកៈបន្តត្រូវបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលទៅដោយភតិកៈហើយភតិកៈត្រូវមានកាតព្វកិច្ច សុំការយល់ព្រមពីភតិបតី។

ឧទាហរណ៍ ក បានជួលដីមួយកន្លែងឱ្យទៅ ខ ។ ក បានអនុប្បទានសិទ្ធិជួលដីនេះ ឬ ជួលបន្តឱ្យទៅ គ ដោយមិនមានការយល់ព្រមពី ក ។ ក្នុងករណីនេះទោះបីជាមិនមានការយល់ព្រមពី ក ក៏ដោយកិច្ចសន្យារវាង ខ និង គ នៅតែមានសុពលភាព។ ដូច្នេះ ខ ទទួលបាននូវកាតព្វកិច្ចសុំការយល់ព្រមពី ក ។ គ ទទួលបានកាតព្វកិច្ច បង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលឱ្យទៅ ខ។

ក្នុងករណីនេះ ពុំមានទំនាក់ទំនងកិច្ចសន្យារវាងភតិបតី និងភតិកៈបន្តទេ។ ប៉ុន្តែ មាត្រា ៦០៩ នៃក្រម រដ្ឋប្បវេណី២០០៧ ជាពិសេសអនុញ្ញាតឱ្យភតិបតី អនុវត្តសិទ្ធិចំពោះភតិកៈបន្តដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍របស់ ភតិបតី។ ដូច្នេះភតិបតីអាចទាមទារថ្លៃឈ្នួលពីភតិកៈក៏បាន^{១០០} ឬភតិកៈបន្តក៏បាន^{១០១}។ ជាក់ស្តែង ជាធម្មតា ភតិបតីទាមទារពីភតិកៈ ហើយក្នុងករណីដែលភតិកៈអលទ្ធភាពក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួល នោះភតិបតីអាចទាមទារ

^{៩៩} មាត្រា៦០៨ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

^{១០០} មាត្រា៦០៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

^{១០១} មាត្រា៦០៩ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ពីភតិកៈបន្ត។ ចំនួនដែល ភតិកៈអាចទាមទារពីភតិកៈបន្តបាន គឺថ្លៃឈ្នួលនៃការជួលដើម (ថ្លៃឈ្នួលដែលភតិកៈបានព្រមព្រៀងជាមួយភតិកៈ) ឬ ថ្លៃឈ្នួលនៃការជួលបន្ត មួយណាដែលមានចំនួនទាបជាង។

ការបង់ថ្លៃជាមុនទៅឱ្យភតិកៈ មានន័យថា ភតិកៈបន្តបានបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលទៅឱ្យភតិកៈមុនពេលដែលកាលកំណត់ត្រូវបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលនៃភតិសន្យាជួលបន្តមកដល់ ដូច្នេះការបង់ប្រាក់ជាមុននេះ មិនអាចអះអាងចំពោះភតិកៈបានទេ។ ករណីបែបនេះ ភតិកៈបន្តត្រូវបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលដែលស្មើតម្លៃឈ្នួលរបស់ភតិកៈឬទាបជា (ករណីភតិសន្យាបន្តមានតម្លៃទាបជាង) ទៅឱ្យភតិកៈតាមការទាមទារ ហើយភតិកៈបន្តទាមទារឱ្យភតិកៈប្រគល់ប្រាក់ដែលបង់ជាមុននោះមកឱ្យខ្លួនវិញ។

២.៥ ការអនុវត្តភតិសន្យាក្នុងបរិបទកូវីដ-១៩

ទាក់ទងទៅនឹងព្រឹត្តិការណ៍ថ្មីៗ ក្នុងបរិបទដែលបង្កឡើងដោយជំងឺជំងឺកាចសាហាវ ឬ ហៅថាកូវីដ-១៩ គឺវាបង្កឱ្យមានផលប៉ះពាល់ទៅដល់អ្នកដែលអនុវត្តកិច្ចសន្យាមួយចំនួនជាពិសេសកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ។

ឧទាហរណ៍ ភតិកៈមានផ្ទះមួយបានបែងចែកជាបន្ទប់តូចៗទុកសម្រាប់ជួលនៅក្នុងន័យនេះគឺបានចូលក្នុងលក្ខខណ្ឌនៃភតិសន្យាពិសេសដែលកំពុងអនុម័តនិងកំពុងអនុវត្តផងដែរ នៅក្នុងសម័យបច្ចុប្បន្ននេះ។

ដោយសារជំងឺនេះបានរាតត្បាតសកលកូវីដ-១៩ ដែលបានបន្តរីករាលដាលដែលជាការឆ្លើយតបរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា បានអនុវត្តវិធានការការពារ និងការរឹតត្បិតផ្សេងៗ ដើម្បីគ្រប់គ្រងនិងទប់ស្កាត់ការរីករាលដាលនៃមេរោគនេះ។ វិធានការទាំងនេះ បានជម្រុញឱ្យមានការបិទសាលារៀន សាកលវិទ្យាល័យ មជ្ឈមណ្ឌលបណ្តុះបណ្តាលសារមន្ទីរ រោងកុន សាលប្រជុំតន្ត្រី បារ កាស៊ីណូ ម៉ាស៊ីននិងស្ប៉ា កន្លែងហាត់ប្រាណ និងកន្លែងអភិវឌ្ឍកាយសម្បទាទាំងអស់។¹⁰²

វិធានការទាំងអស់នេះ បណ្តាលឱ្យអាជីវកម្មទាំងនោះខាតបង់ប្រតិបត្តិការរបស់ពួកគេដោយស្វ័យប្រវត្តិដែលនាំឱ្យពួកគេមានការលំបាកយ៉ាងខ្លាំងក្នុងការបង់ប្រាក់ដល់និយោជិត អ្នកផ្គត់ផ្គង់ ម្ចាស់ដី ហ៊ីប៉ូតែក និងការទូទាត់ផ្សេងៗទៀតក្នុងប្រតិបត្តិការអាជីវកម្មរបស់ខ្លួន។

ភតិកៈជាច្រើនបានសម្តែងការព្រួយបារម្ភរបស់ពួកគេនឹងកំពុងពិនិត្យ ដោយយកចិត្តទុកដាក់ទាក់ទងនឹងស្ថានភាពបច្ចុប្បន្ននិងចាប់អារម្មណ៍ចង់ដឹងថា តើស្ថានភាពនេះអាចត្រូវបានគេចាត់ទុកថាជាករណី “ប្រធានសក្តិ” សំដៅលើបាតុភូត ឬ ព្រឹត្តិការណ៍ដែលកើតឡើងក្រៅពីឆន្ទៈមិនអាចប៉ាន់ស្មានជាមុនបាន¹⁰³ ដែលអាចអនុញ្ញាតឱ្យអ្នកជួលដែលរងគ្រោះអះអាងការទាមទារការកាត់បន្ថយការបង់ថ្លៃជួល ឬ បញ្ឈប់ការជួលបានដែរឬទេ?

¹⁰² <http://freshnewsasia.com/index.php/en/localnews/142538-2019-12-15-06-43-50.html>

¹⁰³ សន្និដ្ឋានក្រុមពាក្យច្បាប់ រដ្ឋប្បវេណី និង នីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ២០០៧

តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា មិនមានចែងច្បាស់លាស់ពីនិយមន័យនៃ “ប្រធានសក្តិ” ទេ ពោលគឺគ្រាន់តែ មានចែងអំពីសិទ្ធិរបស់ភតិកៈក្នុងការទាមទារឱ្យមានការកាត់បន្ថយថ្លៃជួល ដោយឈរលើមូលដ្ឋានថាបើមាន ប្រធានសក្តិប៉ុណ្ណោះ។ មាត្រា ៦០៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីចែងថា “ប្រសិនបើអ្នកជួលម្នាក់ បានជួលដីមួយកន្លែង ហើយទទួលបានប្រាក់ចំណេញពីកន្លែងនោះតិចជាងចំនួននៃតម្លៃជួល ដោយសារតែករណីមានប្រធានសក្តិ នោះគាត់អាចទាមទារឱ្យមានការបន្ថយថ្លៃឈ្នួលឱ្យចុះមកត្រឹមចំនួនប្រាក់ចំណេញ ដែលខ្លួនទទួលបាននោះ វិញ”។ ដូច្នេះមានលក្ខខណ្ឌបំពេញបន្ថែមពីរបីចាំបាច់ត្រូវតែមានដើម្បីឱ្យការកាត់បន្ថយថ្លៃឈ្នួលមានសុពលភាព ត្រឹមត្រូវបាន។ ភតិកៈត្រូវតែបានជួលដី នេះអាចមិនរាប់សេណារីយ៉ូ (Scenario) មានន័យថាដំណើរសាច់រឿង ឬ ស្ថានភាពនៃរឿងអ្វីមួយដែលភតិកៈគ្រាន់ទទួលបានជីវិតនិងអាគារប៉ុណ្ណោះ ហើយត្រូវតែទទួលបានប្រាក់ចំណេញ តិចជាងចំនួនប្រាក់ឈ្នួលដោយសារតែព្រឹត្តិការណ៍ប្រធានសក្តិនោះ។ ក្នុងករណីរោងគុន រ៉ាកសាង ឬ កាស៊ីណូ ចំពោះលក្ខខណ្ឌទាំងនេះងាយនិងបង្ហាញភស្តុតាងទេ។

ឧទាហរណ៍ ដូចជាពួកគេត្រូវបានបង្ខំឱ្យបិទអាជីវកម្មរបស់ខ្លួន ហេតុនេះហើយពួកគេលែងអាចរកប្រាក់ បានដោយសារវិបត្តិកូវីដ-១៩នេះ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ក្នុងករណីសាលាឯកជន ឬ សាកលវិទ្យាល័យវិញវាពិបាក យកលក្ខខណ្ឌនេះមកទាមទារបន្តិចដោយសារតែមានការបង្កើតប្រព័ន្ធអេកូឡូស៊ីត្រូវបានរៀបចំតាមអ៊ីនធឺណែត លើក លែងតែខាងសាលាអាចផ្តល់ភស្តុតាង ពីការដែលខ្លួនពិតជាបានសម្រេចចេញការបញ្ចុះតម្លៃ ឬ ការកាត់បន្ថយ ថ្លៃសិក្សា ឬ ថ្លៃចុះឈ្មោះសិស្សចូលរៀនដល់សិស្សនិងនិស្សិតមែន ដូច្នេះវាចាំបាច់ណាស់ក្នុងការវាយតម្លៃ ថាតើ វិបត្តិកូវីដ-១៩ អាចត្រូវបានចាត់ទុកជាករណីប្រធានសក្តិ ឬ អត់ដោយសារក្រមរដ្ឋប្បវេណីមិនបានផ្តល់នៅ និយមន័យណាមួយ ដូច្នេះប្រសិនបើមិនមាននិយមន័យណាមួយត្រូវបានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលទេនោះវា នឹងអាស្រ័យលើចៅក្រមឬអាជ្ញាកណ្តាលដើម្បីកំណត់ថាករណីដែលភាគីទាមទារនោះជា ករណីប្រធានសក្តិ មែន ឬ ក៏អត់។ មាត្រា ២៤៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចែងថាប្រសិនបើថ្លៃឈ្នួលកើនលែងសមនឹងតម្លៃនៃការផ្លាស់ ប្តូរក្នុងកាលៈទេសៈណាមួយទៀតនោះភាគីទាំងសងខាងអាចស្នើសុំតុលាការបង្កើន ឬ បន្ថយថ្លៃឈ្នួលទៅជា ចំនួនសមរម្យវិញបាន ដូច្នេះភតិកៈដែលដាក់បណ្តឹងទាមទារសំណងចាំបាច់ត្រូវមានភស្តុតាងដែលបង្ហាញថា បន្ទាប់ពីមានវិបត្តិកូវីដ-១៩កាលៈទេសៈបានផ្លាស់ប្តូរមិនដូចពីមុន ដែលការផ្លាស់ប្តូរនេះបង្ហាញពីសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ក្នុងការទាមទារកាត់បន្ថយចំនួនប្រាក់ជួលបាន ។ ភតិកៈក៏ត្រូវផ្តល់ភស្តុតាងផងដែលថាតើចំនួនទឹកប្រាក់ណា ដែលគួរតែជាចំនួនសមរម្យដែលខ្លួនត្រូវតែចំណាយដោយយោងទៅលើការអនុវត្តទីផ្សារបច្ចុប្បន្ននិង មាត្រា ថ្លៃជួលមធ្យម។

សរុបសេចក្តីមក ថាតើភតិកៈអាចកាត់បន្ថយថ្លៃជួល ឬ ការលុបចោលការជួលដោយសារតែវិបត្តិ កូវីដ-១៩ បានឬអត់វាចាំបាច់ត្រូវពិនិត្យឡើងវិញ៖ ទី១ ការប្រើពាក្យប្រធានសក្តិ ថាតើកិច្ចសន្យានោះវាបញ្ចូល

ខចែងអំពីប្រធានសក្តិនោះឬអត់។ ទី២ តើមានលក្ខខណ្ឌដើម្បីបំពេញបន្ថែមគ្រប់គ្រាន់ដូចដែលមានចែងនៅក្នុង ក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែរឬទេ បើទោះជាមានមែនក៏ដោយទាក់ទងនឹងបញ្ហានេះ គួរមានអនុសាស្ត្រគួរស្វែងរកជំនួយពី អ្នកជំនាញផ្នែកច្បាប់មុនពេលធ្វើសេចក្តីជូនដំណឹងអំពីការទាមទារណាមួយដោយភតិបតី ឬម្ចាស់ជួលរបស់ ខ្លួន។

ជំពូកទី៣

ការរំលាយ និង កាបប្លង់

ភតិសន្យា

ជំពូកទី៣

ការរំលាយ និង ការបញ្ចប់ភតិសន្យា

ការរំលាយ និងការបញ្ចប់ភតិសន្យា ជាទូទៅក្នុងភាពជាក់ស្តែងគ្មានបុគ្គលណាម្នាក់ដែលមានវត្តជា កម្មសិទ្ធិផ្ទាល់របស់ខ្លួនសម្រាប់ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលបានគ្រប់ប្រភេទនោះទេ។ ក្នុងករណីកូនបំណុលមិន អនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនដែលកើតចេញពីកិច្ចសន្យាទេ យោងតាមមាត្រា ៣៩០ ភាគីម្ខាងទៀតអាចទាមទារ ឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំទាមទារនូវសំណងនៃការខូចខាត ឬ ការរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។ នៅពេលដែលភាគីណា មួយរំលាយភតិសន្យានិងត្រូវបញ្ចប់មិនថាភតិសន្យាចលនវត្ថុ ឬ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុឡើយ។

ចំណែកឯ ការបញ្ចប់ភតិសន្យាវិញ គឺការបញ្ចប់ដោយសារការផុតអំឡុងពេលកំណត់ការស្នើសុំ ឱ្យរំលាយ ឬ ការបាត់បង់ការខូចខាតធ្ងន់ធ្ងរនៃវត្ថុជួលផ្សេងៗឡើយត្រូវមានការជូនដំណឹងមុនកាលកំណត់ទៅ ភាគីម្ខាងទៀតបានដឹង។ ហើយការរំលាយភតិសន្យានេះពុំមានអានុភាពប្រតិសកម្មទេ គឺមានអានុភាពឆ្ពោះទៅ អនាគតតែប៉ុណ្ណោះ។¹⁰⁴

៣.១ ការរំលាយភតិសន្យា

ករណីដែលកូនបំណុល មិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនដែលកើតចេញពីកិច្ចសន្យាទេ ភាគីម្ខាងទៀត អាចទាមទារឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំទាមទារសំណងការខូចខាត ឬ រំលាយកិច្ចសន្យាបាន។¹⁰⁵ នៅពេលដែលភាគី ណាមួយរំលាយភតិសន្យានោះនឹងត្រូវបញ្ចប់។

ការរំលាយភតិសន្យានេះ ពុំមានអានុភាពប្រតិសកម្មទេ គឺមានអានុភាពឆ្ពោះទៅអនាគតតែម្តង។¹⁰⁶ អានុភាពនៃការរំលាយភតិសន្យានេះមានលក្ខណៈប្លែកពីកិច្ចសន្យាផ្សេងៗទៀត ដែលមានអានុភាពប្រតិសកម្ម។ ឧទាហរណ៍ ក ជួលផ្ទះឱ្យ ខ រយៈពេល ១ ឆ្នាំដែលមានថ្លៃឈ្នួល ១០០ ដុល្លារក្នុង ១ ខែ។ ក៏ប៉ុន្តែប្រាក់ថ្លៃឈ្នួល ៥ ខែទៅឱ្យ ខ វិញទេព្រោះការរំលាយភតិសន្យាមិនមានអានុភាពប្រតិសកម្មទេ។

៣.១.១ ការរំលាយភតិសន្យាចលនវត្ថុ

ភតិសន្យាចលនវត្ថុ ដែលពុំបានកំណត់អំឡុងពេលជួលនៅក្នុងកិច្ចសន្យាទេ ភាគីម្ខាងទៀតអាច រំលាយភតិសន្យានៅពេលណាក៏បានហើយភតិសន្យានោះនឹងបញ្ចប់នៅក្នុងអំឡុងពេលមួយ(១)ថ្ងៃ បានកន្លង ផុតទៅគិតចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យរំលាយចំពោះចលនវត្ថុនោះ។

¹⁰⁴ មាត្រា ៦១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
¹⁰⁵ មាត្រា ៣៩០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
¹⁰⁶ មាត្រា ៦១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

៣.១.២ ការរំលាយភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលពុំបានកំណត់អំឡុងពេលជួលនៅក្នុងកិច្ចសន្យាទេ ភាគីម្ខាងទៀតក៏អាច រំលាយភតិសន្យានៅពេលណាក៏បាន ហើយភតិសន្យានោះនឹងបញ្ចប់នៅក្នុងអំឡុងពេលបី(៣)ខែបានកន្លងផុត ទៅគិតចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យរំលាយចំពោះអាគារ និងអំឡុងពេលមួយ(១)ឆ្នាំ បានកន្លងផុតទៅគិតចាប់ពីពេល ស្នើសុំឱ្យរំលាយចំពោះដីធ្លី។ ចំណែកឯភតិសន្យាអចលនវត្ថុដែលបានកំណត់អំឡុងពេល គឺភាគីអាចរំលាយ បាននៅពេលណាដែលគូភាគីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ឬ បំពានចំណុចណាមួយនៃកិច្ចសន្យា។

៣.១.២.១ ការរំលាយភតិសន្យាដោយការព្រមព្រៀង

ការរំលាយកិច្ចសន្យា ជាទូទៅគឺអាចធ្វើបាននៅពេលណាក៏បានតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីនៅ ពេលដែលគូភាគីមានការព្រមព្រៀងគ្នាហើយអាចរំលាយកិច្ចសន្យាពេលណាក៏បានដែរ។ ដោយផ្អែកលើ គោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃបុគ្គលឯកជនភាគីអាចបង្កើតកិច្ចសន្យា ហើយក៏អាចព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការរំលាយ កិច្ចសន្យាបានដែរ។¹⁰⁷ ដូច្នេះ ភតិសន្យាអាចត្រូវបានរំលាយដោយការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភតិបតី និងភតិកៈ។

ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាត្រូវបានរំលាយក្នុងករណីដែលភាគីណាមួយមិនគោរពទៅតាមកិច្ចសន្យានេះហើយ ភាគីដែលមិនគោរពទៅតាមកិច្ចសន្យាត្រូវទទួលពិន័យ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត កិច្ចសន្យានេះនឹងត្រូវបានរំលាយដែរ ក្នុងករណីដែលមានការព្រមព្រៀងរវាងភាគីទាំងសងខាង គឺភតិបតី (អ្នកផ្តល់ទីតាំងឬទីកន្លែង ផ្ទះ ឬ ដីធ្លី ឬ ជា អ្នកយកថ្លៃឈ្នួលពីអាជីពផ្សេងៗ) និងភតិកៈ (ជាកម្មករ សិស្ស និស្សិតដែលជួលអចលនវត្ថុក្នុងគោលបំណង ស្នាក់នៅ) ។ ឧទាហរណ៍ ក និង ខ បានរំលាយកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះក្នុងរយៈពេលដែលបានកំណត់ដោយតាមការ ព្រមព្រៀងគ្នា។

ម្យ៉ាងវិញទៀត សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាតាមការព្រមព្រៀង ករណីនេះមានលក្ខណៈងាយស្រួលជាងគេ ព្រោះបើទោះបីជាគ្មានការកំណត់សិទ្ធិក្នុងការរំលាយក៏ដោយក៏ភាគីម្ខាងមានសិទ្ធិរំលាយបានដែរ ប្រសិនបើមាន ការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យានោះ។ ប៉ុន្តែត្រង់ចំណុចនេះច្បាប់បានចែងការពារដល់ផល ប្រយោជន៍របស់តតិយជនដោយមិនអនុញ្ញាតឱ្យការរំលាយកិច្ចសន្យានេះ ជាហេតុធ្វើឱ្យមានការខូចខាតដល់ ផលប្រយោជន៍របស់តតិយជនឡើយ។

៣.១.២.២ ការរំលាយភតិសន្យាដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច

ជាគោលការណ៍ ប្រសិនបើមិនមានការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភាគីនៃកិច្ចសន្យា ក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យា ទេភាគីម្ខាងអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបានលុះត្រាតែភាគីម្ខាងទៀតបានបំពានកិច្ចសន្យាធ្ងន់ធ្ងរ¹⁰⁸។ ភាគីនៃ

¹⁰⁷ មាត្រា ៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

¹⁰⁸ មាត្រា ៤០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ភតិសន្យា អាចធ្វើការរំលាយភតិសន្យាដោយភាគីម្ខាងទៀតបានបំពាននូវកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរដោយហេតុថា ភតិសន្យាក៏ជាកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញ (ជាកិច្ចសន្យាដែលភាគីមានកាតព្វកិច្ចបំពេញចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមក)។

ដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះភតិសន្យាភាគីណាមួយអាចរំលាយភតិសន្យាបាន ប្រសិនបើមានការបំពានលើ ភតិសន្យាធ្ងន់ធ្ងរពីសំណាក់ភាគីម្ខាងទៀត។ ប៉ុន្តែដោយសារភតិសន្យាបង្កើតករណីយកិច្ចច្រើនចំពោះភតិកៈ ដូច្នេះករណីបំពានលើភតិសន្យាភាគច្រើនក៏បង្កឡើងដោយភតិកៈតែម្នាក់ប៉ុណ្ណោះ។ ក្នុងភាពជាក់ស្តែងគេកម្រ ឃើញមានការបំពានលើភតិសន្យាពីសំណាក់ភតិបតីណាស់។ ដូច្នេះហើយ បានជាក្រុមរដ្ឋប្បវេណីមានបញ្ញត្តិ ពិសេសតែអំពីសិទ្ធិរំលាយភតិសន្យារបស់ភតិបតីក្នុងករណីដែលភតិកៈបានបំពានលើភតិសន្យាតែប៉ុណ្ណោះ។

ឧទាហរណ៍ ភាគីដែលជាភតិកៈមិនព្រមបង់ថ្លៃឈ្នួលឱ្យទៅភតិបតីតាមកាលកំណត់ដែលមានក្នុង កិច្ចសន្យា។

ការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ សំដៅទៅលើករណីដែលភាគីម្ខាងមិនអាចសម្រេចនូវគោលបំណង នៃកិច្ចសន្យាបានដោយសារការបំពានរបស់ភាគីម្ខាងទៀត។ ត្រូវចាត់ទុកថាមានការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាង ធ្ងន់ធ្ងរ ក្នុងករណីខាងក្រោម¹⁰⁹៖

- ក. ភាគីម្ខាងបានដាស់តឿនភាគីម្ខាងទៀតដែលមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមពេលកំណត់ ដោយកំណត់ អំឡុងពេលសមរម្យដើម្បីឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ចហើយកាតព្វកិច្ចមិនត្រូវបានអនុវត្តក្នុងអំឡុងពេលនោះ។
- ខ. ភាគីមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមពេលកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ក្នុងករណីដែលគោលបំណងនៃ កិច្ចសន្យាមិនបានសម្រេចសោះបើភាគីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមពេលកំណត់។
- គ. ភាគីមិនអាចអនុវត្តករណីយកិច្ចផ្តល់ការកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនបានទេ។
- ឃ. ការបំពានកិច្ចសន្យាមានភាពដែលធ្វើឱ្យមានការបាត់បង់នូវទំនុកចិត្តរវាងភាគី ហើយមិនអាច ជឿជាក់ថានឹងអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនាពេលអនាគតបាន។

៣.១.២.៣ ការរំលាយភតិសន្យាដោយសារមិនអាចសម្រេចគោលបំណងនៃការទូលបាន

ដូចបានរៀបរាប់នៅចំណុច ៣.១.២.២ ខាងលើ គេកម្រឃើញមានការបំពានកិច្ចសន្យាពីសំណាក់ ភតិបតី ដូច្នេះលទ្ធភាពរបស់ភតិកៈក្នុងការរំលាយភតិសន្យាដោយផ្អែកលើមូលហេតុនៃការបំពានភតិសន្យា របស់ភតិបតី គឺមានតិចតួចណាស់។ ដោយវាមិនសមភាពទេដែលភាគីម្ខាងមានលទ្ធភាពក្នុងការរំលាយ កិច្ចសន្យាច្រើនជាងភាគីម្ខាងទៀត។ ដូច្នេះហើយក្រុមរដ្ឋប្បវេណី បានទទួលស្គាល់នូវសិទ្ធិរំលាយភតិសន្យា របស់ភតិកៈ ដោយផ្អែកលើមូលហេតុនៃលទ្ធភាពក្នុងការសម្រេចគោលបំណងនៃការជួលពីព្រោះជាធម្មតា ភតិកៈបង្កើតភតិសន្យា គឺដើម្បីធ្វើអាជីវកម្មជួលដីដើម្បីធ្វើកសិកម្មជាដើម។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើមានហេតុណាមួយ

¹⁰⁹ មាត្រា ៤០៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ដែលធ្វើឱ្យភតិកៈមិនអាចប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផល ដើម្បីសម្រេចគោលបំណងនៃការជួលបានទេ វាមិនសមរម្យក្នុងការបង្ខំឱ្យភតិកៈបន្តស្ថិតនៅក្នុងទំនាក់ទំនងភតិសន្យារហូតដល់ផុតអំឡុងពេលជួលនោះ។ ដូច្នេះភតិកៈអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ប្រសិនបើភតិកៈពុំអាចសម្រេចគោលបំណងនៃការជួលបានដោយសារមូលហេតុណាមួយក្នុងចំណោមមូលហេតុខាងក្រោម¹¹⁰៖

១. ភតិបតីបានធ្វើសកម្មភាពដែលចាំបាច់ក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួលផ្ទុយពីឆន្ទៈរបស់ភតិកៈ។
២. វត្ថុជួលមានវិការៈកំបាំង។
៣. ភតិកៈដែលមានគោលបំណងអាស្រ័យផលពីដី ទទួលបានផលពីដីតិចជាងថ្លៃឈ្នួលលើសពី២ឆ្នាំជាបន្តបន្ទាប់ ដោយសារករណីប្រធានសក្តិ។
៤. វត្ថុជួលមួយភាគត្រូវបានបាត់បង់ ឬ វិនាសដោយមិនមែនជាកំហុសរបស់ភតិកៈ។

៣.១.២.៤ ការស្នើសុំឱ្យរំលាយកតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល និង ការរក្សាទុកសិទ្ធិរំលាយ

ជាគោលការណ៍ ភតិសន្យាត្រូវបញ្ចប់ដោយការផុតអំឡុងពេលជួល។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើមិនបានកំណត់អំឡុងពេលជួលទេ ជាការសមរម្យដែលទទួលស្គាល់នូវសិទ្ធិស្នើសុំឱ្យរំលាយកតិសន្យារបស់ភាគីដោយមិនចាំបាច់មានមូលហេតុ និងពេលវេលាណាមួយជាក់លាក់នោះទេ។ ដូច្នេះ ក្នុងករណីមិនបានកំណត់អំឡុងពេលជួល ភាគីនីមួយៗអាចស្នើសុំឱ្យរំលាយកិច្ចសន្យានៅពេលណាក៏បាន។¹¹¹ ប៉ុន្តែការទទួលស្គាល់ឱ្យភតិសន្យាត្រូវរំលាយភ្លាមៗបន្ទាប់ពីភាគីណាមួយស្នើសុំឱ្យរំលាយកតិសន្យានោះគឺមិនសមរម្យទេ ពីព្រោះវាអាចប៉ះពាល់ដល់ផលប្រយោជន៍របស់ភាគីម្ខាងទៀតជាពិសេសភតិសន្យាអចលនវត្ថុ។ ដូច្នេះហើយ ក្រុមរដ្ឋប្បវេណីបានកំណត់ឱ្យភតិសន្យាត្រូវរំលាយនៅពេលដែលអំឡុងពេល១(មួយ)ថ្ងៃបានកន្លងផុតទៅ ចំពោះភតិសន្យាចលនវត្ថុអំឡុងពេល៣(មួយ)ខែ បានកន្លងផុតទៅ ចំពោះភតិសន្យាអាគារ និង អំឡុងពេល១(មួយ)ឆ្នាំ បានកន្លងផុតទៅ ចំពោះភតិសន្យាដីធ្លី គិតចាប់ពីពេលដែលភាគីណាមួយស្នើសុំឱ្យរំលាយកិច្ចសន្យាបញ្ជាក់នោះច្រើនជាងអំឡុងពេលខាងលើ។

ឧទាហរណ៍ ក បានធ្វើកិច្ចសន្យាជួលរថយន្ត Lexus LX470 មួយគ្រឿងឱ្យ ខ ដោយមិនបានកំណត់រយៈពេលទេ។ ស្រាប់តែ១ ឆ្នាំ ក្រោយមក ក បានធ្វើការជូនដំណឹងទៅ (ថ្ងៃជូនដំណឹងទី២៧ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៥) ខ ថាខ្លួនឈប់ជួលឡានឱ្យ ខ ទៀតហើយ ហើយឱ្យគិតថ្លៃឈ្នួលតាមចំនួនថ្ងៃប្រើប្រាស់ជាក់ស្តែង និងបង្គាប់ឱ្យ ខ យករថយន្តមកសងខ្លួននាថ្ងៃជូនដំណឹងនោះតែម្តង។ ករណីនេះកិច្ចសន្យាជួលមិនទាន់បានបញ្ចប់

¹¹⁰ មាត្រា ៦០៣, មាត្រា ៦០៥, មាត្រា ៦០៦ និង មាត្រា ៦០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

¹¹¹ មាត្រា ៦១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ទេ ត្រូវដោះស្រាយថ្លៃទៀតគិតចាប់ពីថ្ងៃបន្ទាប់នៃថ្ងៃស្នើសុំឱ្យរំលាយ (សូមមើល មាត្រា ៣៣៤ កថាខណ្ឌទី១ នៃ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី) មានន័យថា ក មិនអាចទាមទារឱ្យ ខ ប្រគល់ថយន្តភ្លាមបានទេ ត្រូវដោះស្រាយរហូតដល់ថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៥ មកដល់សិន។ បើដល់ថ្ងៃទី២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៥ ភាគីសន្យានេះត្រូវបានបញ្ចប់នៅពេល មានការរំលាយភាគីសន្យា។

មួយវិញទៀត ការអនុវត្តសិទ្ធិរំលាយភាគីសន្យាដែលបានកំណត់អំឡុងពេល ដោយផ្អែកលើសិទ្ធិរំលាយ កិច្ចសន្យាដែលភាគីម្ខាង ឬ ភាគីទាំងសងខាងបានរក្សាទុកបង្កើតឱ្យមានស្ថានភាពប្រហាក់ប្រហែលនឹងការ អនុវត្តសិទ្ធិរំលាយភាគីសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេលផងដែរ ដូច្នេះហើយបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌខាងលើក៏ត្រូវ យកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរចំពោះករណីនេះ^{១១២}។ ប៉ុន្តែ បញ្ហាគតិយុត្តមួយនឹងកើតឡើងថាតើភាគីសន្យាត្រូវ បាត់បង់អានុភាពនៅពេលណា? ប្រសិនបើភាគីណាមួយបានអនុវត្តសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាក្នុងអំឡុងពេល៣ខែ ចុងក្រោយនៃអំឡុងពេលជួល ចំពោះអាគារ ឬ ក្នុងអំឡុងពេល១ឆ្នាំ ចុងក្រោយនៃអំឡុងពេលជួលចំពោះដីធ្លី។

ឧទាហរណ៍ អំឡុងពេលជួលនៃភាគីសន្យាដីធ្លីត្រូវផុតកំណត់នៅថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៥ ប៉ុន្តែនៅ ថ្ងៃទី៣១ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៥ ភាគីបីបានជូនដំណឹងអំពីការរំលាយភាគីសន្យាដោយផ្អែកលើសិទ្ធិរំលាយ កិច្ចសន្យាដែលបានរក្សាទុក។

៣.១.២.៥ ការរំលាយភាគីសន្យាដោយសារមរណភាពរបស់ភាគី:

ជាគោលការណ៍ ប្រសិនបើភាគីណាមួយបានទទួលមរណភាពទំនាក់ទំនងនៃកិច្ចសន្យានឹងត្រូវបាន ទទួលបន្ទុកដោយសន្តតិជនរបស់អ្នកនោះ។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីភាគីសន្យា ប្រសិនបើភាគីក្នុងកិច្ចសន្យាបានទទួលមរណភាព ហើយនៅឱ្យសន្តតិជននោះទទួលករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលវាគឺជាការមិនសមរម្យទេ ហេតុនេះហើយ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីទទួលស្គាល់សិទ្ធិរំលាយភាគីសន្យារបស់សន្តតិជននៃភាគីក្នុងករណីដែលសន្តតិជននោះពុំ មានបំណងបន្តភាគីសន្យាទៅទៀតនោះទេ។^{១១៣} នៅក្នុងករណីភាគីក្នុងកិច្ចសន្យាបានទទួលមរណភាពជួយនូវរឿងអ្វីមួយ ហើយគាត់កំពុងមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួលថា តើអ្នកណាជាអ្នកទទួលកាតព្វកិច្ច និងការងារជំនួស ភាគីក្នុងកិច្ចសន្យានេះ?

នៅក្នុងលក្ខខណ្ឌភាគីក្នុងកិច្ចសន្យាបានទទួលមរណភាព ហើយអាជីវកម្មនៅតែបន្តត្រូវមើលថាជាគាត់មានទាយាទ ណាមួយមកបន្តក្នុងការងាររបស់គាត់ដែរឬទេ? ប្រសិនបើទាយាទរបស់គាត់ស្នើសុំឱ្យបន្ត គឺត្រូវតែបន្តជាមួយ ភាគីបីមកហើយភាគីបីត្រូវរក្សាសិទ្ធិអាជីវកម្មរបស់ភាគីក្នុងកិច្ចសន្យា។ មួយវិញទៀត បើទាយាទរបស់ភាគីក្នុងកិច្ចសន្យាមិនមាន ចំណេះដឹងក្នុងការគ្រប់គ្រងនូវអាជីវកម្មមួយនឹងទេភាគីបីអាចរំលាយនូវកិច្ចសន្យានឹងបាន។

¹¹² មាត្រា ៦១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

¹¹³ មាត្រា ៦២០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

៣.១.២.៦ ការរំលាយភតិសន្យាដែលគ្មានប្រតិសកម្ម

នៅក្នុងករណីដែលបានរំលាយភតិសន្យាការរំលាយកិច្ចសន្យានោះ ត្រូវឆ្ពោះទៅអនាគតតែប៉ុណ្ណោះ។¹¹⁴ យ៉ាងណាមិញ ការរំលាយភតិសន្យាមិនមានអានុភាពប្រតិសកម្មទេ មានន័យថាភតិសន្យានេះមិនមែនគ្មាន កំណើតឡើងតាំងពីដំបូងនោះមកទេ។ ដើម្បីធ្វើការបែងចែកឱ្យបានច្បាស់លាស់រវាងការរំលាយភតិសន្យាដែល គ្មានអានុភាពប្រតិសកម្មនៃការរំលាយ និងការរំលាយធម្មតាដែលមានអានុភាពប្រតិសកម្មតាមនីតិសាស្ត្រត្រូវ ប្រើពាក្យការជូនដំណឹងរំលាយកិច្ចសន្យា។ ផ្ទុយទៅវិញ ចំពោះកាតព្វកិច្ចដែលបានអនុវត្តរួចហើយ គឺមាន សុពលភាពហើយមិនអាចក្លាយទៅជាសេចក្តីចម្រើនដោយឥតហេតុទេ។

ឧទាហរណ៍ ភតិបតីបានធ្វើកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះមួយល្វែងឱ្យទៅ ភតិកៈដែលមានកំណត់រយៈពេល៥ឆ្នាំ ដើម្បីបើកហាងលក់គុយទាវ។ ជាអកុសលភតិកៈបានទទួលមរណភាព ហើយភតិកៈមានកូនតែម្នាក់គត់ដែល ជាវិស្វករ។ ដោយសារឪពុកស្លាប់ទៅ និងមិនមានអ្នកជួលបន្តអាជីពលក់គុយទាវផង ដូច្នេះ កូនរបស់ភតិកៈ មានសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះដែលឪពុករបស់ខ្លួនបានធ្វើជាមួយអ្នកតែម្នាក់ ទោះបីជាមិនទាន់ហួស អំឡុងពេលកំណត់តាមកិច្ចសន្យាក៏ដោយ។¹¹⁵ ក្នុងករណីនេះ កូនរបស់ភតិកៈមិនអាចទាមទារឱ្យអ្នកតែម្នាក់ ប្រគល់ប្រាក់ឈ្នួលដែលឪពុកខ្លួនបានបង់ទៅឱ្យអ្នកតែម្នាក់នោះមកហើយបានទេ គឺគ្រាន់តែមានអានុភាពបន្ត ទៅអនាគតតែប៉ុណ្ណោះ ដែលអាចធ្វើឱ្យកូនរបស់ភតិកៈឈប់បង់ប្រាក់បន្តតាមកិច្ចសន្យាជួលទៀត។

ដូច្នេះ អានុភាពមិនប្រតិសកម្ម គឺចាប់ផ្តើមមានអានុភាពនៅពេលដែលរំលាយកិច្ចសន្យាត្រូវបានកើត ឡើង ហើយភាគីនៃកិច្ចសន្យានោះមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនដូចដែលបានសរសេរនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ជាលទ្ធផលនៅពេលដែលមានការរំលាយកិច្ចសន្យាបានកើតឡើងនោះនឹងនាំឱ្យភាគី នៃកិច្ចសន្យាបានបង្កើត កាតព្វកិច្ចជាថ្មីម្តងទៀតក្នុងការសង និងប្រគល់នូវការលិកឱ្យទៅម្ចាស់ដើមវិញ។

សរុបមក ការរំលាយភតិសន្យានេះពុំមានអានុភាពប្រតិសកម្មទេគឺមានអានុភាពឆ្ពោះទៅអនាគតតែ ម្តង។¹¹⁶ អានុភាពនៃការរំលាយភតិសន្យានេះមានលក្ខណៈប្លែងពីកិច្ចសន្យាផ្សេងៗទៀតដែលមានអានុភាព ប្រតិសកម្ម។ ឧទាហរណ៍ ក ជួលផ្ទះឱ្យ ខ រយៈពេលមួយ ១(មួយ)ឆ្នាំ ដែលមានថ្លៃឈ្នួល១០០ដុល្លាក្នុង១ខែ។ ក៏ប៉ុន្តែក្រោយពីជួលបានរយៈពេលតែ ៥(ប្រាំ)ខែភតិសន្យាត្រូវបានរំលាយដោយច្បាប់។ ករណីនេះ ក មិនអាច ចាំបាច់សងនូវប្រាក់ថ្លៃឈ្នួល ៥(ប្រាំ)ខែទៅឱ្យ ខ វិញទេព្រោះការរំលាយភតិសន្យាមិនមានអានុភាព ប្រតិសកម្មទេ។

¹¹⁴ មាត្រា ៦១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

¹¹⁵ មាត្រា ៦២០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

¹¹⁶ មាត្រា ៦១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

៣.២ ការបញ្ចប់ភតិសន្យា

៣.២.១ ការបញ្ចប់ភតិសន្យាដែលមានកំណត់អំឡុងពេល

ជាទូទៅ ចំពោះការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលមុនកាលកំណត់នេះ ច្បាប់បានចែងតែលក្ខខណ្ឌពីរប៉ុណ្ណោះ^{១១៧}៖

- ភាគីម្ខាង (អ្នកជួល ឬក៏ម្ចាស់វត្ថុ) អាចស្នើសុំបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនផុតកំណត់បាន ប្រសិនបើនៅពេលចុះកិច្ចសន្យា គូភាគីបានកំណត់ជាមុនថា រក្សាទុកសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនកាលកំណត់។
- ហើយការស្នើសុំបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះត្រូវមានការជូនដំណឹងទៅភាគីម្ខាងទៀត យ៉ាងតិច៣ខែ (សម្រាប់ផ្ទះ ឬ អាគារផ្សេងៗទៀត) និងយ៉ាងតិច១ឆ្នាំសម្រាប់ដីធ្លី។

យ៉ាងណាមិញ បើយើងក្រឡេកមកមើលទៅលើអ្វីដែលមានចែងនៅក្នុងមាត្រានេះ យើងអាចសន្និដ្ឋានបានថា ឱ្យតែគូភាគីបានរក្សាសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនកាលកំណត់ ហើយការស្នើសុំបញ្ចប់កិច្ចសន្យាបានធ្វើឡើងដោយមានការជូនដំណឹងទៅភាគីម្ខាងទៀតទៅតាមពេលវេលាដែលបានកំណត់ខាងលើនេះ អ្នកស្នើសុំបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះមិនមានកាតព្វកិច្ចត្រូវបង់ថ្លៃអ្វីបន្ថែមទៀតទេ។

៣.២.២ ការបញ្ចប់ភតិសន្យាដោយសារការផុតអំឡុងពេលកំណត់

៣.២.២.១ គោលការណ៍

ជាធម្មតា ប្រសិនបើមានការកំណត់អំឡុងពេលជួលនៅក្នុងកិច្ចសន្យា និងមិនមានការអានុវត្តសិទ្ធិរំលាយភតិសន្យាទេ ភតិសន្យានឹងត្រូវបានបញ្ចប់នៅពេលផុតអំឡុងពេលជួលនោះ។^{១១៨}

ប្រសិនបើអំឡុងពេលដែលត្រូវបានកំណត់ដោយកិច្ចសន្យាបានកន្លងផុតទៅ នោះភតិសន្យានឹងត្រូវបញ្ចប់នោះភតិកៈត្រូវប្រគល់វត្ថុជួលហើយភតិបតីត្រូវបង់សោហ៊ុយបង្កើនតម្លៃ។ ក៏ប៉ុន្តែក្នុងករណីមួយចំនួនទោះបីជាអំឡុងពេលបានមកដល់ក៏ដោយក៏ភតិសន្យាមិនត្រូវបានបញ្ចប់ដែរ។

៣.២.២.២ ករណីលើកលែង

ចំពោះកិច្ចសន្យាជួលជាទូទៅ ទោះជាជួលចលនវត្ថុក៏ដោយជួលអចលនវត្ថុក៏ដោយច្បាប់មិនតម្រូវឱ្យធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទេ លើកលែងទេក្នុងករណីពិសេសណាមួយដែលច្បាប់កំណត់ផ្សេងៗ មួយទៀតកិច្ចសន្យាជួលត្រូវមានអានុភាពនៅពេលដែលមានការព្រមព្រៀងពីគូភាគី មានន័យថា ឱ្យតែកាលណាភាគីម្ចាស់វត្ថុ (ភតិបតី) ព្រមព្រៀងដាក់វត្ថុឱ្យភាគីអ្នកជួល (ភតិកៈ) ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលហើយភាគីអ្នកជួលព្រមព្រៀងជួលដោយបង់ថ្លៃឈ្នួល ដែលបានកំណត់ គឺច្បាប់ទទួលស្គាល់ថាមានកិច្ចសន្យាជួលទោះបីភាគីមិនបានធ្វើកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរក៏ដោយ។^{១១៩}

¹¹⁷ មាត្រា ៦១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

¹¹⁸ មាត្រា ៦១២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

¹¹⁹ មាត្រា ៥៩៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ដូច្នេះ ភាគីណាមួយមិនអាចបដិសេធកិច្ចសន្យាជួល ដោយលើកហេតុផលថាមិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនោះទេ។ ក៏ប៉ុន្តែ បើទោះជាច្បាប់មិនតម្រូវក៏ដោយក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែងការធ្វើកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរគឺធ្វើឱ្យគូភាគីមានសុវត្ថិភាពជាងការធ្វើកិច្ចសន្យាដោយផ្ទាល់មាត់។ បញ្ហានៃកិច្ចសន្យាផ្ទាល់មាត់គឺភស្តុតាង។ បើសិនជាមានភាគីម្ខាងបដិសេធមិនទទួលស្គាល់ភាគីម្ខាងទៀតអាចនឹងជួបបញ្ហាស្មុគស្មាញក្នុងការបង្ហាញ ភស្តុតាងថាគូភាគីទាំងពីរពិតជាបានព្រមព្រៀងគ្នាជួលវត្ថុនេះមែន។ បើមានកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរចែងច្បាស់លាស់គូភាគីមិនអាចប្រកែកបានទេ។

ក. ក្នុងករណីនៃការជួលអចលនវត្ថុ

ចំពោះភាគីសន្យាអចលនវត្ថុ បើភាគីម្ខាងមិនបានបង្ហាញឆន្ទៈ ឬ អាគារ ឬ នៅមុនរយៈពេល១ឆ្នាំ មុនផុតកំណត់អំឡុងពេលចំពោះដីធ្លីទៅភាគីម្ខាងទៀតទេ ត្រូវចាត់ទុកថាបានយល់ព្រមក្នុងការបន្តជាថ្មី។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីនេះ ភាគីសន្យាដែលត្រូវបានបន្តជាថ្មីនេះ គឺជាភាគីសន្យាដែលមិនមានកំណត់អំឡុងពេល¹²⁰។

ប្រសិនបើ និយាយអំពីរយៈពេលជួលវិញ គឺជាលក្ខខណ្ឌដែលចែងពីរយៈពេលច្បាស់លាស់ដែលម្ចាស់អចលនវត្ថុ និងអ្នកជួលបានព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការជួលអចលនវត្ថុណាមួយ ដោយមានរយៈពេលជួលច្បាស់លាស់មានទាំងថ្ងៃខែឆ្នាំចាប់ផ្តើមជួលនិងថ្ងៃខែឆ្នាំបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួល។

ឧទាហរណ៍ កិច្ចសន្យាត្រូវមានសុពលភាពរយៈពេល២ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី១ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៩ (ហៅថាកាលបរិច្ឆេទចាប់ផ្តើម) ដល់ថ្ងៃទី១ ខែមករា ឆ្នាំ២០២១ (ហៅថាកាលបរិច្ឆេទបញ្ចប់)។

ម្យ៉ាងវិញទៀត និយាយពីគោលបំណងនៃការជួលវិញ បើភាគី ក បានយល់ព្រមជួលផ្ទះទៅឱ្យភាគី ខ ហើយភាគី ខ យល់ព្រមជួលផ្ទះពីភាគី ក ដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់អចលនវត្ថុនោះ។ ប៉ុន្តែ បើភាគី ខ មិនអាចប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុនេះ ដើម្បីធ្វើសកម្មភាពខុសច្បាប់ ឬប្រកបអាជីវកម្មណាមួយដែលច្បាប់បានហាមឃាត់ ឬ ធ្វើជាទីតាំងឃោសនា ឬ បម្រើគណបក្សនយោបាយណាមួយឡើយ។ ក្នុងករណីមានហេតុការណ៍ទាំងនេះកើតឡើង ភាគី ខ ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ទាំងស្រុង និងមិនឱ្យពាក់ព័ន្ធដល់ភាគី ក ឡើយ។

ខ. ក្នុងករណីនៃការជួលចលនវត្ថុ

ចំពោះការជួលចលនវត្ថុ នៅក្នុងករណីដែលភាគីកៈបានបន្តការប្រើប្រាស់ ឬអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួលនោះទោះនៅក្រោយអំឡុងពេលនៃភាគីសន្យាបានផុតកំណត់ហើយក៏ដោយ បើភាគីបីបានដឹងអំពីហេតុនោះហើយតែមិនបានធ្វើការតវ៉ាទេ ត្រូវសន្មត់ថាជាភាគីសន្យាដែលបានបន្តជាថ្មីដោយគ្មានកំណត់អំឡុងពេល ហើយមានលក្ខខណ្ឌដូចគ្នានឹងកិច្ចសន្យាដែលបានជួលពីមុនលើកលែងតែអំឡុងពេលចេញ។¹²¹ នៅក្នុងករណីនៃការ

¹²⁰ មាត្រា ៦១៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

¹²¹ មាត្រា ៦១៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ជួលចលនវត្ថុដោយមានអំឡុងពេល ភតិសន្យាមិនចាំបាច់បង្ហាញឆន្ទៈបដិសេធបន្តជាថ្មី ជាមុននោះទេ ប្រសិនបើគាត់ចង់បញ្ចប់ភតិសន្យានោះ។

ឧទាហរណ៍ ខ បានជួលថយន្តមួយគ្រឿងពី ក រយៈពេល៦ខែ នៅក្នុងតម្លៃ៥០ដុល្លារ ក្នុង១ខែ។ ក្រោយពីរយៈពេល៦ខែ បានកន្លងផុតទៅ ខ នៅតែបន្តបើកថយន្តនោះទៀតហើយ ក មិនបានធ្វើការតវ៉ាទោះបីជាគាត់បានដឹងថាហេតុថា អំឡុងពេលត្រូវបានកន្លងហួសហើយ ខ នៅតែបន្តបើកថយន្តនោះទៀត។ នៅក្នុងករណីនេះ ភតិសន្យា ត្រូវបានសន្មតថាជា ភតិសន្យាដែលបានបន្តជាថ្មី ដោយគ្មានកំណត់អំឡុងពេល ហើយថ្លៃឈ្នួលពី ៥០ដុល្លារក្នុងខែ។

គោលគំនិតនេះ គឺដើម្បីការពារនូវការរំពឹងទុកជាមុនរបស់ភតិកៈ ក្នុងការបន្តការប្រើប្រាស់លើវត្ថុជួលក្រោយពីការកន្លងផុតនៃអំឡុងពេល។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើភតិកៈមិនត្រូវបានធ្វើការតវ៉ាទោះបីជាគាត់បានដឹងថាភតិកៈ បានបន្តការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួល ក្រោយពីកន្លងផុតនៃអំឡុងពេល។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើ ភតិកៈត្រូវធ្វើការតវ៉ានៅក្នុងអំឡុងពេលដ៏ខ្លីដូចជាពីរ ឬបីម៉ោងឬក៏ភតិសន្យាត្រូវបានសន្មតថាជា ភតិសន្យាដែលត្រូវបានបន្តជាថ្មី ហើយវានឹងដាក់បន្ទុកដ៏ធ្ងន់ធ្ងរដល់ភតិកៈ។ ដូច្នេះ ចៅក្រមត្រូវធ្វើការសម្រេចពីអំឡុងពេលសមរម្យដោយធ្វើការពិចារណាទៅលើស្ថានភាពជាក់ស្តែងនៃភតិសន្យា។ សម្រាប់ជាការយោង ក្រមរដ្ឋប្បវេណីប្រទេសអាឡឺម៉ង់បញ្ញត្តិថា ភតិកៈត្រូវធ្វើការតវ៉ានៅក្នុងអំឡុងពេល២សប្តាហ៍។

៣.២.៣ ការបញ្ចប់ពិសេសនៃភតិសន្យាដោយសន្តតិជនរបស់ភតិកៈ

ក្នុងករណីដែលភតិកៈបានទទួលមរណភាព ប្រសិនបើសន្តតិជនរបស់ភតិកៈនោះមិនមានបំណងបន្តកិច្ចសន្យាទេ មានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន។¹²² តែផ្ទុយទៅវិញ ចំពោះសិទ្ធិសន្តតិជនរបស់ភតិកៈមិនមានចែងទេ។ ដូច្នេះ សន្តតិជនរបស់ភតិកៈដែលបានទទួលមរណភាពត្រូវអនុវត្តបន្តកិច្ចសន្យា បើក្នុងករណីយកិច្ចសន្យានោះមានអំឡុងពេលកំណត់ហើយបើគ្មានអំឡុងពេលកំណត់ត្រូវអនុវត្តដូចមាត្រា ៦១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ឧទាហរណ៍ ក បានធ្វើកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះមួយល្វែងឱ្យ ខ ដែលមានកំណត់រយៈពេល៥ឆ្នាំដើម្បីបើកហាងលក់គ្រឿងសំណង់។ ជាអកុសល ខ បានទទួលមរណភាពហើយ ខ មានកូនឈ្មោះ គ តែម្នាក់គត់ដែលជាគ្រូបង្រៀន។ ដោយសារឪពុកបានស្លាប់ទៅ និងមិនមានអ្នកជួយមើលបន្តអាជីវកម្មលក់គ្រឿងសំណង់បន្តផង ដូច្នេះ គ មានសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះដែលសពឪពុកគាត់បានធ្វើជាមួយ ឃ បានទោះបីជាមិនទាន់ហួសអំឡុងពេលកំណត់តាមកិច្ចសន្យាក៏ដោយ។

¹²² មាត្រា ៦២០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

៣.២.៤ ការបញ្ចប់ដោយសារការបាត់បង់វត្ថុជួល

ជាទូទៅដោយសារវត្ថុជួល គឺជាវត្ថុមួយដែលកំណត់ជាក់លាក់នៅពេលបាត់បង់វត្ថុជួល ភតិសន្យានឹងត្រូវបញ្ចប់ព្រោះតែគោលបំណងនៃភតិសន្យាមិនអាចសម្រេចទៅបាន។ ទន្ទឹមនឹងនេះ នៅពេលដែលវត្ថុជួលត្រូវបានបាត់បង់ដោយសារតែកំហុសរបស់ភាគីណាមួយ ភាគីដែលមានកំហុសត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការសងសំណងនៃការខូចខាតដែលកើតឡើង។¹²³

ម្យ៉ាងវិញទៀត វាខុសគ្នាពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញ នៅក្នុងករណីនៃកិច្ចសន្យាដែលបន្តដូចជា ភតិសន្យាគឺមិនមានលទ្ធភាពក្នុងការពិចារណាថាមានតែកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលនៅមានប្រសិនបើកម្មវត្ថុត្រូវបានបាត់បង់។

ដូច្នេះ ភតិសន្យាត្រូវបញ្ចប់ដោយមិនមានការបង្ហាញឆន្ទៈទេ ប្រសិនបើកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាត្រូវបានបាត់បង់។

ឧទាហរណ៍ ក បានជួលផ្ទះឱ្យទៅ ខ ប៉ុន្តែ ផ្ទះនោះត្រូវភ្លើងឆេះអស់ ដោយសារតែការធ្វេសប្រហែសរបស់ ក ធ្វើឱ្យចង្រ្កានហ្គាសផ្ទះ។ នៅក្នុងករណីនេះ ភតិសន្យារវាង ក និង ខ ត្រូវបានបញ្ចប់ ហើយ ខ ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការសងសំណងការខូចខាតទៅឱ្យក ។

¹²³ មាត្រា ៣៩៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

សេចក្តីសង្ឃឹម
និង

អនុសាសន៍

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ឆ្លងតាមការសិក្សាស្រាវជ្រាវនិងការបកស្រាយខាងលើរួចមកទាក់ទងនឹងប្រធានបទស្តីពី “ភតិសន្យា” យើងខ្ញុំសង្កេតឃើញថាភតិសន្យាជាសញ្ញាណតតិយុត្តមួយ ដែលមានចែងនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មានចែងចាប់ពី មាត្រា ៥៩៦ ដល់ មាត្រា ៦២១ ដែលតម្រូវឱ្យមានការបំពេញ កាតព្វកិច្ចជូនគ្នាទៅវិញទៅមករវាងភាគី ពោលគឺគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវទទួលបាននូវផលប្រយោជន៍ពីគ្នា ទៅវិញទៅមកដោយភតិបតីទទួលបានប្រាក់ (ថ្លៃល្អិត) ហើយភតិកៈទទួលបាននូវតុល្យដែលជាកម្មវត្ថុយកទៅ ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល។ ជាទូទៅយើងតែងតែឃើញ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាកើតចេញពីការព្រមព្រៀងរវាង ឆន្ទៈរបស់គូភាគី ដោយទទួលយកនៅរាល់ប្រការដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ លើសពីនេះទៅទៀត យើងឃើញថា ការបង្កើតភតិសន្យាមានពីរទម្រង់គឺ ទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងទម្រង់ផ្ទាល់មាត់។ ប៉ុន្តែ ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយនៅក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែងទាំងភតិបតីនិងភតិកៈ បានធ្វើការវិវិសទម្រង់ជា លាយលក្ខណ៍អក្សរ ព្រោះវាមានអានុភាពជាង ដែលអាចយកទៅអះអាងចំពោះតតិយជន និងអះអាងតាម ផ្លូវច្បាប់បាន។ ហេតុនេះ នៅពេលបង្កើតភតិសន្យាគួរតែបន្តធ្វើកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដើម្បីអាច ការពារប្រយោជន៍ឱ្យភាគីរងគ្រោះបាន។

ការបង្កើតឱ្យមានភតិសន្យា (ចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុ) ពិតជាមានសារៈសំខាន់ណាស់សម្រាប់បុគ្គល ម្នាក់ៗក្នុងការធ្វើសកម្មភាពប្រចាំថ្ងៃសម្រាប់ស្នាក់នៅ ជាពិសេសផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ដូចជាភតិកៈចង់ធ្វើការរកស៊ី ធ្វើជំនួញ ធ្វើពាណិជ្ជកម្ម និងឧស្សាហកម្ម។ ប៉ុន្តែអ្វីដែលជាបញ្ហា គាត់មិនមានវត្ថុគ្រប់គ្រាន់ ដែលជាហេតុនាំឱ្យ គាត់ត្រូវជួលវត្ថុណាមួយពីភតិបតីដើម្បីធ្វើសកម្មភាពទាំងនោះ។ ដូចនេះទាំងភតិបតី និងភតិកៈសុទ្ធតែទទួល បានប្រយោជន៍ដូចគ្នា ដោយភតិបតីយកវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនធ្វើជាមុខរបរដើម្បីទទួលបានចំណូល តាមរយៈការជួល ចំណែកឯ ភតិកៈទទួលបានផលពីការជួលតាមរយៈការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុនោះ។ ទោះបីជាមានផលប្រយោជន៍ដូចដែលបានរៀបរាប់ខាងលើនេះក៏ដោយ ក៏នៅតែមានផលវិបាកមួយចំនួនផងដែរ ដូចករណីមិនអាចបង់ថ្លៃល្អិត ថ្លៃល្អិតឡើងថ្លៃ និងសេដ្ឋកិច្ចធ្លាក់ចុះតែថ្លៃល្អិតនៅដដែល។ ម្យ៉ាងទៀត បើធៀបទៅនឹងសេដ្ឋកិច្ចវិញ ភតិកៈបានជួលអចលនវត្ថុដើម្បីធ្វើពាណិជ្ជកម្មបែរជាដំណើរការមិនរលូនហើយធ្វើ ឱ្យចំណូលធ្លាក់ចុះ នាំឱ្យភតិកៈមិនអាចអនុវត្តកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃល្អិតតាមការព្រមព្រៀងបាន បណ្តាលឱ្យ កិច្ចសន្យាឈានដល់រំលាយ ឬបញ្ចប់ដោយសារភតិកៈមិនមានលទ្ធភាពក្នុងការបង់ថ្លៃល្អិត ដែលជាហេតុធ្វើ ឱ្យភតិបតីនិងភតិកៈខាតបង់ទាំងសងខាង។ ល។

បើយើងក្រឡេកមកមើលភតិសន្យាក្នុងបរិបទកូវីដ-១៩ នាពេលបច្ចុប្បន្ននេះ ប្រជាពលរដ្ឋទាំងអស់មិន ថាជា កម្មករ កម្មការនី អាជីវករ សិស្សនិស្សិត និងអ្នកប្រកបអាជីវកម្មទាំងឡើយ។ ជាក់ស្តែងពួកគាត់កំពុងតែ

ជួបប្រទះនូវបញ្ហាសេដ្ឋកិច្ចយ៉ាងខ្លាំង ដោយសារតែវិបត្តិនៃជំងឺកូវីដ-១៩ដែលជាផលប៉ះពាល់ក្នុងការប្រកប
ការងារកម្រិតទាប ដោយចំណូលថយចុះធ្វើឱ្យមានការយឺតយ៉ាវក្នុងការបង់ថ្លៃជួល ឬមិនអាចបង់ថ្លៃជួល
បានដោយសារថ្លៃជួលខ្ពស់ជាងចំណូលដែលបាន។ ដូច្នេះធ្វើឱ្យភតិកៈមិនអាចអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនចំពោះ
ភតិបតីបានតាមខ្លួននៃកិច្ចសន្យា ក្នុងស្ថានភាពបែបនេះភតិបតីគួរតែបន្ទុះបន្ថយថ្លៃឈ្នួលដល់ភតិកៈតាម
ស្ថានភាពជាក់ស្តែងនៃចំណូលដែលភតិកៈទទួលបាន។

ទោះបីយ៉ាងណាក៏ដោយ ក៏ភតិសន្យាបានផ្តល់ផលប្រយោជន៍ជាច្រើនដល់ភតិកៈ និងភតិបតីដោយ
ភតិកៈអាចយកវត្ថុជួលដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាយកទៅប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលតាមតម្រូវការ ដោយមិន
មានការកំណត់គោលដៅឱ្យមានភាពស្របច្បាប់ ហើយភតិបតីទទួលបានតម្លៃតបស្នងមកវិញជាថ្លៃឈ្នួល។

សរុបសេចក្តីមក ភតិសន្យា ពិតជាបានជួយសម្រួលភាពស្មុគស្មាញជាច្រើនដល់ភតិកៈ និងភតិបតីដែល
មានឆន្ទៈត្រូវគ្នាក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ដោយគូភាគីមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចជូនចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមក។ ប៉ុន្តែ
ទោះបីជាភតិសន្យាបានជួយដោះស្រាយបញ្ហាជាច្រើនក៏ដោយ ក៏នៅតែមិនទាន់គ្រប់គ្រាន់ឡើយ បើកិច្ចសន្យា
នោះមិនបានបង្កើតទៅតាមលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់កំណត់។ ដូចនេះ ដើម្បីឱ្យភតិសន្យាកាន់តែមាន
ប្រសិទ្ធភាពជាងនេះ យើងទាំងអស់គ្នាត្រូវរួមគ្នាគោរពច្បាប់ ដោយប្រកាន់ភ្ជាប់នូវ សមភាព ភាពស្មើគ្នា សុចរិត
និង ស្មោះត្រង់ចំពោះគ្នា ទើបធ្វើឱ្យប្រតិបត្តិការនៃភតិសន្យាមានភាពត្រឹមត្រូវ។

អនុសាសន៍

ក្រោយពីបានបកស្រាយ និងស្រាវជ្រាវរួចមកយើងខ្ញុំបានយល់ឃើញថាប្រជាពលរដ្ឋតែងតែប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលពីវត្ថុនានាក្នុងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃមិនថាការប្រកបការងារ ឬអាជីវកម្មផ្សេងៗឡើយ។ ជាក់ស្តែងនាពេលបច្ចុប្បន្ន ឃើញថាប្រជាពលរដ្ឋជាច្រើនបានធ្វើការប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលចំពោះចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុ ដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នាតាមរយៈកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងមិនមែនជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ (ដោយផ្ទាល់មាត់) ដូចជាការជួលដី ផ្ទះ ឬ អាគារ។ ចំពោះភតិសន្យា ឬ កិច្ចសន្យាជួល គឺជាកិច្ចសន្យាមួយប្រភេទដែលមាននៅក្នុងចំណោមកិច្ចសន្យាផ្សេងទៀត។ ហេតុដូច្នេះ ក្រុមរបស់យើងខ្ញុំមានមតិយោបល់ និងសំណូមពរមួយចំនួនដែលមានដូចខាងក្រោម៖

- រាល់កិច្ចសន្យាទាំងអស់គួរតែមានជាភតិកៈ ឬភតិបត្តិគួរតែធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដើម្បីទុកជាភស្តុតាងសម្រាប់ជាលក្ខខណ្ឌតាំងជាមួយតតិយជន នៅពេលមានវិវាទណាមួយកើតឡើងដោយមិនបានដឹងមុន។
- នៅពេលដែលមានការព្រមព្រៀងគ្នា ភាគីទាំងសងខាងគួរតែសិក្សាស្វែងយល់អំពីលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដែលមានចែងក្នុងខណ្ឌមួយឱ្យបានច្បាស់លាស់ជាមុនសិន ហើយគ្រប់ខ្លួនដែលមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាត្រូវធ្វើឡើងដោយមានការស្ម័គ្រចិត្ត និងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយគ្មានការបង្ខិតបង្ខំឡើយ។
- សិទ្ធិនិងករណីយកិច្ចរបស់ភតិបត្តិ និងភតិកៈដែលត្រូវឱ្យមានការបំពេញកាតព្វកិច្ចជូនគ្នាទៅវិញទៅមកតាមលក្ខខណ្ឌឬខ្លះចែងដែលបានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យានោះ។
- នៅក្នុងបរិបទកូវីដ-១៩នេះដែរ សូមឱ្យភតិបត្តិយោគយល់និងជួយកាត់បន្ថយនូវតម្លៃជួលវត្ថុឱ្យបានសមរម្យតាមការគួរ ដើម្បីជួយសម្រួលដល់ការលំបាករបស់ភតិកៈដែលជា កម្មករ កម្មការនី សិស្ស និស្សិត ឬ អ្នកប្រកបអាជីវកម្មផ្សេងៗមិនអាចធ្វើការបង់ថ្លៃឈ្នួលតាមការកំណត់បាន។
- អំឡុងពេលដែលមានបញ្ហានៃជំងឺកូវីដ-១៩ បានកើតឡើងការរំលាយកិច្ចសន្យានឹងអាចជាវិធីសង្គ្រោះដ៏ល្អមួយដល់ជនរងគ្រោះ នៅពេលដែលភាគីនៃកិច្ចសន្យាបានបង្កើតកិច្ចសន្យាមួយដែលមិនមានភាពច្បាស់លាស់ និងមិនមានខសន្យាមួយចំនួនពីការព្យាករណ៍ទុកជាមុននៅពេលភាគីម្ខាង នៃកិច្ចសន្យាអញ្ជើញបានបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួននោះភាគីដែលរងការខូចខាតនៅផលប្រយោជន៍អាចនឹងមិនមានឱកាសក្នុងការសងត្រឡប់មកវិញនូវសំណងការខូចខាត។

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

ឯកសារយោងពាក់ព័ន្ធនឹងការស្រាវជ្រាវក្នុងប្រធានបទស្តីពី “ភតិសន្យា” មានដូចខាងក្រោម៖

❖ បទដ្ឋានគតិយុត្ត

១. រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ១៩៩៣
២. ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ១៩២០
៣. ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧
៤. ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១

❖ សៀវភៅច្បាប់

១. សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ៣ បោះពុម្ពក្នុងខែមីនា ឆ្នាំ២០១២
២. កម្រងមេរៀន រៀបរៀងដោយវិភាគទានច្បាប់ ឆ្នាំ២០១៦
៣. មេរៀនក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ និង ភាគ២ រៀបរៀងដោយគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ប្រព័ន្ធច្បាប់ និងតុលាការ ក្រសួងយុត្តិធម៌ រាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ គណៈកម្មមេធាវីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច បោះពុម្ពលើកទី ១ នៅភ្នំពេញ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៥
៤. សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី រៀបចំដោយ គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ក្រសួងយុត្តិធម៌ ឆ្នាំ២០០៩-២០១០
៥. សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២ រៀបរៀងដោយ ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបង្គោលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រម នៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ ឆ្នាំ២០១៣

❖ ស្នាដៃអ្នកនិពន្ធ

១. លោក យស បានចំរុង និង លោក ខាំ សុមករា, បានរៀបរៀងសៀវភៅ នីតិកិច្ចសន្យា ឆ្នាំ២០១៣
២. មេធាវី អ៊ីវ ប៉ូលី, បង្រៀននីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី, ថ្ងៃទី២១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១
៣. អ៊ីកិដា ម៉ាសាអូ (អ្នកកែសម្រួល គង់ ទេលី) បាននិពន្ធ សៀវភៅច្បាប់រដ្ឋប្បវេណី (ករណីប្រទេសជប៉ុន) ឆ្នាំមិនច្បាស់

❖ គេហទំព័រ

១. <http://freshnewsasia.com/index.php/en/localnews/142538-2019-12-15-06-43-50.html>

အပူပူပူ

ឧបសម្ព័ន្ធ១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

សមរត្មដែលជាភស្តុតាងបានឡើយ រហូតដល់ពេលកំណត់ត្រូវសង តាមកាលបរិច្ឆេទនៃកិច្ចសន្យា ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលហេតុដែលបានកំណត់នៅក្នុងមាត្រា ៣៣១ (ការចាត់បង់ផលប្រយោជន៍នៃការកំណត់ពេល) នៃក្រមនេះ បានកើតឡើង ។

២-ប្រសិនបើភាគីមិនបានកំណត់កាលបរិច្ឆេទនៃការសងទេ អ្នកឱ្យខ្ចីអាចដាស់តឿនឱ្យសង ដោយកំណត់ដំឡើងពេលសមរម្យបាន ។

៣-អ្នកខ្ចីនៃកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគដោយគ្មានការប្រាក់ អាចសងនៅពេលណាក៏បាន ។

៤-អ្នកខ្ចីនៃកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគដែលមានការប្រាក់ អាចសងនៅមុនកាលបរិច្ឆេទសងដែលបានកំណត់ដោយកិច្ចសន្យាបាន ។ ប៉ុន្តែ នៅក្នុងករណីដែលធ្វើឱ្យមានការទូទាត់ដល់អ្នកឱ្យខ្ចីដោយសារការសងនោះ អ្នកខ្ចីត្រូវសងសំណងនៃការទូទាត់ ដោយផ្អែកតាមបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី ២ នៃមាត្រា ៣៣០ (ប្រយោជន៍នៃការកំណត់ពេល) នៃក្រមនេះ ។

មាត្រា ៥៩៥.- ទឹកខ្វែងនៃការសង

ប្រសិនបើពុំមានការព្រមព្រៀងរវាងភាគី អំពីទឹកខ្វែងនៃការសងទេ អ្នកខ្ចីត្រូវយករត្មដែលជាភស្តុតាងនោះ ទៅសង នៅលំនៅឋានរបស់អ្នកឱ្យខ្ចី ។

ជំពូកទី ៥

គតិសន្យា

ផ្នែកទី ១

បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ

មាត្រា ៥៩៦.- និយមន័យនៃភតិសន្យា

១-ភតិសន្យា សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយ ដែលភាគីម្ខាង ឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផល ពីវត្ថុណាមួយ ដោយយកថ្លៃ ។

២-វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យា មានអង្គនៃវត្ថុ និង អង្គនៃវត្ថុ ។

មាត្រា ៥៩៧.- ការបង្កើតភតិសន្យា

ភតិសន្យា ត្រូវមានអានុភាព ដោយភាគីម្ខាង សន្យាថាឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផល ពីវត្ថុណាមួយ ចំណែកភាគីម្ខាងទៀត សន្យាថាបង់ថ្លៃឈ្នួលចំពោះ វត្ថុនោះ ។

មាត្រា ៥៩៨.- លក្ខខណ្ឌតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ

១-ដោយយោងតាមលក្ខខណ្ឌនៃការកាន់កាប់ និង ការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផល ជាបន្តបន្ទាប់ នូវវត្ថុជួល ភតិកៈនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ អាចតាំងចំពោះផលដែលបាន ធ្វើលក្ខខណ្ឌនូវសិទ្ធិប្រកួសលើអចលនវត្ថុ នៅក្រោយពេលដែលភតិកៈបានទទួលការកាន់ កាប់ បាន ។

២-ភតិកៈដែលកំពុងតែកាន់កាប់វត្ថុជួល អាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វិញ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំង និង សិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំង ចំពោះការ បំពានសិទ្ធិជួល ឆ្លងសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករមាន ។

មាត្រា ៥៩៩.- អំឡុងពេលដែលភតិសន្យាមានអត្ថិភាព

១-ភតិសន្យា អាចធ្វើឡើងដោយកំណត់ ឬ មិនកំណត់អំឡុងពេលបាន ។

២-ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលមិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ត្រូវចាត់ទុកថា ជាភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល ។

៣-ភតិសន្យាអចលនវត្ថុដែលមានកំណត់អំឡុងពេលចាប់ពី ១៥ (ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំ ឡើងទៅ ត្រូវអនុលោមតាមបញ្ញត្តិចាប់ពីមាត្រា ២៤៤ (និយមន័យនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍) ទៅ នៃក្រមនេះ ។

ផ្នែកទី ២
កាន់កាប់នៃដីសង្កាត់

មាត្រា ២០០.- សិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ចនៃការប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យធន ផ្នែកតាមវិធី ប្រើប្រាស់ របស់ភតិកៈ

១-ភតិកៈ មានសិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ច លើការប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យធន លើវត្ថុជួល នៅដោយផ្អែកទៅតាមវិធីប្រើប្រាស់ ដែលត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ឬ តាមលក្ខណៈនៃវត្ថុជួលនោះ ។

២-បើភតិកៈ បានធ្វើខុសនឹងករណីយកិច្ចនៃបញ្ញត្តិកថាខណ្ឌទី ១ នាងលើនេះ ភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន ។

៣-ភតិបតី មិនត្រូវធ្វើឱ្យរារាំងស្ទះក្នុងការប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យធន ដែលភតិកៈ ធ្វើដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់ឡើយ ។

មាត្រា ២០១.- ករណីយកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងការគ្រប់គ្រងដោយសុចរិត របស់ភតិកៈ

១-ភតិកៈ មានករណីយកិច្ចគ្រប់គ្រងវត្ថុជួល ដោយប្រុងប្រយ័ត្ន ក្នុងនាមជាអ្នក គ្រប់គ្រងដោយសុចរិត ។

២-បើភតិកៈ បានធ្វើខុសនឹងករណីយកិច្ចនៃបញ្ញត្តិកថាខណ្ឌទី ១ នាងលើនេះ ភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន ។

មាត្រា ២០២.- ករណីយកិច្ចជួសជុលរបស់ភតិបតី

ភតិបតី មានករណីយកិច្ចធ្វើការជួសជុលដែលទាំបាច់ សម្រាប់ការប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យធន នៃវត្ថុជួលនោះ ។

មាត្រា ២០៣.- សកម្មភាពថែរក្សារបស់ភតិបតី

១-បើភតិបតី មានបំណងចង់អនុវត្តសកម្មភាពដែលទាំបាច់ក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួល ភតិកៈមិនអាចបដិសេធបានឡើយ ។

២-ក្នុងករណីដែលភតិបតីមានបំណងចង់អនុវត្តសកម្មភាពដែលចាំបាច់ក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួល ឆ្លុយពីឆ្នួររបស់ភតិកៈ ប្រសិនបើហេតុនោះ បណ្តាលឱ្យភតិកៈពុំអាចសម្រេចគោលបំណងនៃការជួលទេ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបង្គោលថ្លៃឈ្នួល ឬ អាចវិលាយកិច្ចសន្យាបាន ។

មាត្រា ២០៤.- សិទ្ធិទាមទារឱ្យសងវិញ ទ្វារសោហ៊ុយរបស់ភតិកៈ

១-បើភតិកៈបានចំណាយសោហ៊ុយចាំបាច់ ដែលត្រូវជាបន្ទុករបស់ភតិបតី ចំពោះវត្ថុជួល ភតិកៈអាចទាមទារសំណងនោះ ពីភតិបតី ជាបន្ទាន់បាន ។

២-បើភតិកៈបានចំណាយសោហ៊ុយដើម្បីកែលំអរវត្ថុជួល ឬ ចំណាយផ្សេងទៀតដើម្បីបង្កើនតម្លៃ លុះត្រាតែនៅក្នុងករណីដែលកម្រិតនៃកំណើនតម្លៃនោះខ្ពស់ជាង ខាពេលបញ្ចប់ភតិសន្យាតែប៉ុណ្ណោះទេ ទើបភតិកៈអាចទាមទារចំពោះភតិបតី ឱ្យសងវិញទ្វារប្រាក់ដែលបានចំណាយ ឬ តម្លៃប្រាក់ដែលកើននោះ ដោយផ្អែកតាមការជ្រើសរើសរបស់ភតិបតីបាន ។ ប៉ុន្តែ តុលាការអាចអនុញ្ញាត ដោយកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យ ឱ្យសងវិញយោលតាមការទាមទាររបស់ភតិបតីបាន ។

មាត្រា ២០៥.- ការទទួលខុសត្រូវរបស់ភតិបតី ចំពោះវិការៈនៃវត្ថុជួល

១-ប្រសិនបើភតិកៈមិនបានពិនិត្យស្ថានភាពនៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាជាត្រឹមត្រូវតាមស្ថានភាពដែលបានកំណត់នៅក្នុងលិខិតកិច្ចសន្យា នៅពេលទទួលការប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះ ភតិកៈមិនអាចទាមទារឱ្យភតិបតីទទួលខុសត្រូវបានឡើយ ចំពោះភាពខុសពីស្ថានភាពដែលបានកំណត់នៅក្នុងលិខិតកិច្ចសន្យាដែលខ្លួនអាចដឹងដោយងាយស្រួលបើពិនិត្យ ។

២-នៅក្នុងករណីដែលវត្ថុជួលមានវិការៈកំហែង បើភតិកៈមិនបានដឹងអំពីវិការៈនោះទេ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យជួសជុលវិការៈនោះ ឬ ឱ្យផ្លាស់វត្ថុដែលគ្មានវិការៈ និង អាចទាមទារសំណងនៃការទូចទាតបាន ។

៣-ភតិបតីអាចជួសជុលវិការៈ ដោយសោហ៊ុយខ្លួនបាន លុះត្រាតែមិនធ្វើឱ្យមានការទូចទាតដោយមិនត្រឹមត្រូវទ្វារធនប្រយោជន៍របស់ភតិកៈ ។ ប៉ុន្តែ ភតិកៈមិនត្រូវបាន

រវាងក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតឡើយ ។

៤-ជំនួសនឹងការទាមទារដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ នាងលើនៃភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបង្គុយថ្លៃឈ្នួលដែលសមរម្យនឹងវិការៈបាន ដោយគិតតាំងពីពេលដែលបានប្រគល់ ។

៥-បើកុំអាចសម្រេចនូវគោលបំណងដែលបានធ្វើកិច្ចសន្យា ដោយសារមូលហេតុនៃវិការៈកំពុងនោះទេ ភតិកៈអាចរំលាយភតិសន្យានោះបាន ។

៦-ការទាមទារឱ្យជួសជុល ឱ្យថ្លៃ ឱ្យបង្គុយថ្លៃឈ្នួល និង ការរំលាយ ត្រូវអនុវត្តនៅក្នុងអំឡុងពេល ១ (មួយ) ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលភតិកៈបានដឹង ឬ ពេលដែលត្រូវដឹងអំពីហេតុនោះបាន ។

មាត្រា ៦០៦.- សិទ្ធិរំលាយ និង សិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្គុយថ្លៃឈ្នួល នៅក្នុងករណីដែលចំណូលថយចុះ

១-បើភតិកៈខែនីមួយៗដែលមានគោលបំណងអាស្រ័យផលពីនី ទទួលបានបានតិចជាងថ្លៃឈ្នួល ដោយសារករណីប្រធានសក្តិ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបង្គុយថ្លៃឈ្នួល រហូតដល់ត្រឹមចំនួនទឹកប្រាក់នៃការអាស្រ័យផលនោះបាន ។

២-ក្នុងករណីដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ នាងលើនៃ បើការទទួលបានបានតិចជាងថ្លៃឈ្នួល លើសពី ២ (ពីរ) ឆ្នាំ ជាបន្តបន្ទាប់ ដោយសារករណីប្រធានសក្តិ ភតិកៈអាចរំលាយភតិសន្យាបាន ។

មាត្រា ៦០៧.- សិទ្ធិរំលាយ និង សិទ្ធិទាមទារបង្គុយថ្លៃឈ្នួល ដោយសារការចាត់បង់ ឬ វិនាសវត្ថុជួលមួយភាគ

១-បើវត្ថុជួលមួយភាគត្រូវបានចាត់បង់ ឬ វិនាស ដោយមិនមែនជាកំហុសរបស់ភតិកៈទេ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបង្គុយថ្លៃឈ្នួល ទៅតាមសមាមាត្រនៃភាគដែលត្រូវបានចាត់បង់ ឬ វិនាសនោះបាន ។

២-ក្នុងករណីនៃកថាខណ្ឌទី ១ នាងលើនៃ បើភតិកៈកុំអាចសម្រេចគោលបំណងដែលបានធ្វើកិច្ចសន្យាជួល ទៅលើភាគដែលនៅសេសសល់នោះទេ ភតិកៈអាចរំលាយ

ភតិសន្យា ៣៩ ។

មាត្រា ៦០៨.- អនុប្បទានសិទ្ធិជួល និង ការជួលបន្ត ទួររតុជួល

១-បើគ្មានការយល់ព្រមពីភតិបតីទេ ភតិកៈពុំអាចធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិជួល ឬ ជួលបន្តទួររតុជួលបានឡើយ លើកលែងតែករណីនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ។

២-បើភតិកៈបានឱ្យភតិយជនប្រើប្រាស់ ឬ អាស្រ័យផលពីរតុជួល ផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី ១ នាងលើនេះ ភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ។

មាត្រា ៦០៩.- ការជួលបន្ត

១-បើភតិកៈបានជួលបន្ត ទួររតុជួលដោយត្រឹមត្រូវតាមស្មារតី ភតិកៈបន្តត្រូវមានករណីយកិច្ចដោយផ្ទាល់ ចំពោះភតិបតី ។ ចំពោះករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលជួលបន្ត ភតិកៈបន្តពុំអាចយកការបង់ថ្លៃជាមុនទៅឱ្យភតិកៈ មកតស៊ឹងជាមួយភតិបតី បានឡើយ ។

២-បញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី ១ នាងលើនេះ ពុំរារាំងដល់ការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ភតិបតី ចំពោះភតិកៈឡើយ ។

មាត្រា ៦១០.- ករណីយកិច្ច និង ពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល

១-ភតិកៈ មានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល ទៅឱ្យភតិបតី ទៅតាមពេលវេលាដែលបានកំណត់ ។

២-នៅក្នុងករណីដែលមិនបានកំណត់ជាពិសេសនៅក្នុងកិច្ចសន្យា អំពីពេលវេលាដែលត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលទេ ចំពោះចលនវត្ថុ និង ផ្ទះ ឬ អាគារ ត្រូវបង់នៅរៀងរាល់ចុងខែ ចំពោះដីធ្លីវិញ ត្រូវបង់នៅរៀងរាល់ចុងឆ្នាំ ។ ប៉ុន្តែ ចំពោះវត្ថុដែលមានរដូវប្រមូលផល ត្រូវបង់នៅក្រោយពេលដែលរដូវនោះកន្លងផុត ដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ ។

មាត្រា ៦១១.- ករណីយកិច្ចជូនដំណឹង របស់ភតិកៈ

បើមានការថាចាំបាច់លើការជួលជួលរតុជួល ឬ បើមានភតិយជនអះអាងអំពីសិទ្ធិចំពោះរតុជួល ភតិកៈត្រូវជូនដំណឹងនោះទៅឱ្យភតិបតី ដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ បើភតិបតីបានដឹងអំពីហេតុនោះរួចហើយ ។

ផ្នែកទី ៣
ការបញ្ចប់ដីសន្យា

មាត្រា ៦០២.- ការផុតដីឡូងពេលកំណត់

ភតិសន្យាដែលមានកំណត់ដីឡូងពេល ត្រូវបញ្ចប់ដោយការផុតដីឡូងពេលដែលបានកំណត់នោះ ។

មាត្រា ៦០៣.- ការបដិសេធការបន្តជាថ្មីនូវភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

ចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុ គឺភាគីម្ខាងពុំបានបង្ហាញនូវបដិសេធការបន្តជាថ្មីនៅមុនរយៈពេល ៣ (បី) ខែ មុនផុតកំណត់ដីឡូងពេល ចំពោះផ្ទះ ឬ អាគារ ឬ នៅមុនរយៈពេល ១ (មួយ) ឆ្នាំ មុនផុតកំណត់ដីឡូងពេល ចំពោះដីធ្លី ទៅភាគីម្ខាងទៀតទេ ត្រូវចាត់ទុកថាបានយល់ព្រមក្នុងការបន្តជាថ្មី ។ ប៉ុន្តែ ក្នុងករណីនេះ ភតិសន្យាដែលត្រូវបានបន្តជាថ្មីនេះ គឺជាភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់ដីឡូងពេល ។

មាត្រា ៦០៤.- ការបន្តជាថ្មីដោយតុល្យភាព

ចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុ នៅក្នុងករណីដែលភតិកៈបានបន្តការប្រើប្រាស់ ឬ អាស្រ័យផលលើវត្ថុដូចគ្នានោះ ទោះនៅក្រោយដីឡូងពេលនៃភតិសន្យា បានផុតកំណត់ហើយក៏ដោយ បើភតិបតីបាននឹងអំពីហេតុនោះហើយ តែមិនបានធ្វើការតវ៉ាទេ ត្រូវសន្មតថាជាភតិសន្យាដែលបានបន្តជាថ្មី ដោយគ្មានកំណត់ដីឡូងពេល ហើយមានលក្ខណៈដូចគ្នានឹងភតិសន្យាដែលបានចូលពីមុន លើកលែងតែដីឡូងពេលចេញ ។

មាត្រា ៦០៥.- ការស្នើសុំឱ្យវិលាយភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់ដីឡូងពេល

១-បើពុំបានកំណត់ដីឡូងពេលដូចនៅក្នុងភតិសន្យាទេ ភាគីនីមួយៗអាចស្នើសុំឱ្យវិលាយភតិសន្យា នៅពេលណាក៏បាន ។ ក្នុងករណីដែលការស្នើសុំឱ្យវិលាយ មិនបានបញ្ជាក់អំពីពេលវេលា ឆ្លងក្នុងករណីដែលដីឡូងពេលចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យវិលាយរហូតដល់ពេលវេលាដែលបានបញ្ជាក់នៅក្នុងការស្នើសុំឱ្យវិលាយនោះ គឺជាដីឡូងពេល

ពេលដូចបានកំណត់ទាំងក្រោមនេះ ភតិសន្យាត្រូវរលាយ នៅពេលដែលអិច្យាងពេលដូច
បានកំណត់ទាំងក្រោមនេះ បានកកខ្ទង់ហួស គិតចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យរំលាយ :

ក-១ (មួយ) ថ្ងៃ ចំពោះចលនវត្ថុ ។

ខ-៣ (បី) ខែ ចំពោះអាគារ ។

គ-១ (មួយ) ឆ្នាំ ចំពោះដីធ្លី ។

២-ចំពោះភតិសន្យាដីធ្លីដែលមានរដ្ឋប្រមូលផល ត្រូវធ្វើការស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យា
នៅក្រោយរដ្ឋនោះ មុនការចាប់ផ្តើមការធ្វើកសិកម្ម សម្រាប់រដ្ឋបន្ទាប់ ។

មាត្រា ៦០៦.- ការរក្សាទុកសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា

ទោះនៅក្នុងករណីដែលភាគីបានកំណត់អិច្យាងពេលនៃភតិសន្យាក៏ដោយ បញ្ញត្តិនៃ
មាត្រា ៦១៥ (ការស្នើសុំឱ្យរំលាយភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អិច្យាងពេល) នាដំបូងនៃ
ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ បើភាគីតែម្នាក់ ឬ ភាគីទាំងសងខាង បានរក្សាទុកនូវសិទ្ធិ
អំណាចអនុវត្តការរំលាយកិច្ចសន្យា នៅក្នុងអិច្យាងពេលនោះ ។

មាត្រា ៦០៧.- ភាពគ្មានអាទុភាពប្រតិសកម្មនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា

នៅក្នុងករណីដែលបានរំលាយភតិសន្យា ការរំលាយកិច្ចសន្យានោះ ត្រូវមាន
អាទុភាពឆ្ពោះទៅអនាគតតែប៉ុណ្ណោះ ។

មាត្រា ៦០៨.- ករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុជួល

១-បើភតិសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់ហើយ ភតិកៈមានករណីយកិច្ចធ្វើបដិទានវត្ថុជួល
ប្រគល់ទៅឱ្យភតិបតីវិញ ជាបន្ទាន់ ។

២-លើកលែងតែការចាត់បែក ទូទាត់ដែលកើតឡើងដោយសារការប្រើប្រាស់ជា
ធម្មតា ភតិកៈត្រូវជួសជុលការទូទាត់ដែលកើតឡើងដោយសារមូលហេតុជាបន្ទុករបស់
ខ្លួនឡើងវិញ ឬ ត្រូវមានករណីយកិច្ចសងសំណងនៃការទូទាត់នោះ ។

មាត្រា ៦០៩.- សិទ្ធិរុះរើចេញ របស់ភតិកៈ

បើភតិសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់ហើយ ភតិកៈអាចរុះរើចេញ ទ្វារតុដែលបានភ្ជាប់ជា

មួយនឹងវត្ថុជួលនោះ បាន ។

មាត្រា ២២០.- សិទ្ធិវិលាយកិច្ចសន្យារបស់សន្តតិជន នៅក្នុងករណីដែលភតិកៈទទួល
មរណភាព

ប្រសិនបើគ្មានបំណងចង់បន្តភតិសន្យាតទៅទៀតទេ សន្តតិជនរបស់ភតិកៈ អាច
វិលាយកិច្ចសន្យានោះបាន ។

មាត្រា ២២១.- ដំឡើងពេលប្រើសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការទូចខាត និង ការទាមទារឱ្យ
សងសោហ៊ុយមកវិញ

សំណងនៃការទូចខាតដែលកើតឡើងដោយសារភតិកៈ ក្នុងការប្រើប្រាស់ និង
អាស្រ័យផលដែលផ្ទុយនឹងអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យា និង ការសងមកវិញនូវសោហ៊ុយ
ដែលភតិកៈបានចេញ ត្រូវទាមទារនៅក្នុងដំឡើងពេល ១ (មួយ) ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេល
ដែលភតិកៈបានទទួលការសងវត្ថុជួលនោះ ។

ផ្នែកទី ៤

កិច្ចសន្យាប្រកាន់

មាត្រា ២២២.- អត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាប្រកាន់

កិច្ចសន្យាដែលកម្មសិទ្ធិករ ឱ្យភតិកៈខ្ចី ឬ សន្យាឋានៈ ដើម្បីទាញយកផល
ហើយយកផលនោះ មកបែងចែកគ្នា រវាងភតិកៈ និង ភតិកៈ ហៅថា កិច្ចសន្យាប្រកាន់ ។

មាត្រា ២២៣.- របៀបបែងចែកផល

បើពុំបានកំណត់ដំពីរបៀបបែងចែកផលទេ ត្រូវចាត់ទុកថា ត្រូវបែងចែកស្មើៗភាគ
គ្នា ។

មាត្រា ២២៤.- សិទ្ធិចាត់ចែងផល របស់ភតិកៈ

លុះត្រាតែនៅក្រោយពេលដែលបានបញ្ចប់ការចែកភាគនៃផលទៅឱ្យភតិកៈរួច
ហើយ ទើបភតិកៈនៃការប្រកាន់ អាចចាត់ចែងផលដែលជាចំណែករបស់ខ្លួន បាន ។

ឧបសម្ព័ន្ធ២ គំរូកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ
KINGDOM OF CAMBODIA
NATION RELIGION KING

កិច្ចសន្យាជួល / LEASE AGREEMENT

កិច្ចសន្យាជួលនេះ (តទៅហៅថា “**កិច្ចសន្យា**”) ត្រូវបានធ្វើឡើងនៅរាជធានីភ្នំពេញ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា នៅថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ..... (តទៅហៅថា “**កាលបរិច្ឆេទអនុវត្តកិច្ចសន្យា**”) រវាង៖

- (១) លោក..... សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ..... ចុះថ្ងៃទី..... និងភរិយាល្មោះ លោកស្រី..... សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ..... ចុះថ្ងៃទី..... ទាំងពីរនាក់ប្តីប្រពន្ធមានអាសយដ្ឋានទីលំនៅស្ថិតនៅ..... ទូរស័ព្ទទំនាក់ទំនងលេខ..... (តទៅហៅរួមគ្នាថា “**ភាគីកតិបតី**”)។ និង
- (២) លោក..... សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ..... ចុះថ្ងៃទី..... និងភរិយាល្មោះ លោកស្រី..... សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ..... ចុះថ្ងៃទី..... ទាំងពីរនាក់ប្តីប្រពន្ធមានអាសយដ្ឋានទីលំនៅស្ថិតនៅ..... ទូរស័ព្ទទំនាក់ទំនងលេខ..... (តទៅហៅរួមគ្នាថា “**ភាគីអតិថិជន**”)។

This Lease Agreement (the “**Agreement**”) is made in Phnom Penh, Kingdom of Cambodia, on (the “**Effective Date**”) between:

- (1) Mr., a Cambodian national, holding Khmer Identity Card No., dated; and his spouse named Ms., a Cambodian national, holding Khmer Identity Card No., dated; both as husband and wife, having residential address at with contact number being (collectively, the “**Lessor**”); and
- (2) Mr., a Cambodian national, holding Khmer Identity Card No., dated; and his spouse named Ms., a Cambodian national, holding Khmer Identity Card No., dated; both as husband and wife, having residential address at with contact number being (collectively, the “**Lessee**”); and

ភាគីកតិបតី និង ភាគីអតិថិជន (តទៅហៅរួមគ្នាថា “**គូភាគី**” និងដោយឡែកៗពីគ្នាថា “**ភាគី**” នៃកិច្ចសន្យានេះ) ព្រមព្រៀងគ្នាជួបគ្នាដូចខាងក្រោម៖

The Lessor and the Lessee (collectively the “**Parties**”, and individually a “**Party**” to this Agreement) agree as follows:

ប្រការ ១៖ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា

អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានេះគឺជីវ្យតីនិងផ្ទះ..... ស្ថិតនៅ..... ទំហំ..... ដូចមានសម្គាល់ក្នុងវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ស្តីអចលនវត្ថុលេខ..... ចុះថ្ងៃទី..... ដែលចេញដោយមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ..... (តទៅហៅថា “**អចលនវត្ថុ**”)។

ភាគីភតិបតី ជាម្ចាស់អចលនវត្ថុដូចបានរៀបរាប់ខាងលើនេះ។ ភាគីភតិបតីយល់ព្រមជួលអចលនវត្ថុឲ្យ ភាគីភតិកៈ ហើយភាគីភតិកៈក៏យល់ព្រមជួលអចលនវត្ថុពីភតិបតីផងដែរ ដោយអនុលោមទៅតាមបណ្តាបញ្ញត្តិ និងលក្ខខណ្ឌខាង ដូចមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានេះ។

Article 1: Subject Matter of Agreement

The immovable property which is the subject of this Agreement is a plot of land with a _____ house on it, located at _____, with a size of _____, as identified in the Certificate of Immoveable Property Ownership No. _____, issued by _____ Municipal/Provincial Department of Land Management, Urban Planning, Construction, and Cadastre (the "Immovable Property").

The Lessor is the owner of this Immoveable Property. The Lessor agrees to lease the Immoveable Property to the Lessee, and the Lessee also agrees to lease the Immoveable Property from the Lessor, subject to the terms and conditions specified in this Agreement.

ប្រការ ២៖ គោលបំណងនៃការប្រើប្រាស់

ភាគីភតិកៈអាចប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុសម្រាប់.....។ ក្នុងករណីភតិកៈមានបំណងប្រើប្រាស់ អចលនវត្ថុសម្រាប់គោលដៅឬសកម្មភាពស្របច្បាប់ផ្សេងៗទៀត ភាគីភតិកៈត្រូវស្នើសុំការយល់ព្រមជាលាយ លក្ខអក្សរជាមុន ពីភាគីភតិបតី។

ភាគីភតិកៈមិនអាចប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុក្នុងគោលដៅ ឬសកម្មភាពខុសច្បាប់ណាមួយបានឡើយ។ ក្នុង ករណីប្រព្រឹត្តិកិច្ចឬបញ្ញត្តិនេះ ភាគីភតិកៈត្រូវសងសំណង និងរ៉ាប់រងទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងលើការខូចខាត និងផលប៉ះពាល់ទាំងអស់ចំពោះភាគីភតិបតី។

Article 2: Purpose of Use

The Lessee may use the Immoveable Property as _____. In case the Lessee wishes to use the Immoveable Property for any other lawful purposes or activities, the Lessee shall request for advance and written approval from the Lessor.

The Lessee shall not use the Immoveable Property for any illegal purposes or activities. In case of violating this clause, the Lessee shall indemnify and be liable for all damages and consequences affecting the Lessor.

ប្រការ ៣៖ អំឡុងពេលជួល និង ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យា

កិច្ចសន្យានេះមានអំឡុងពេលមួយឆ្នាំ គិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទអនុវត្តកិច្ចសន្យា រហូតដល់ថ្ងៃទី..... នៃ..... ឆ្នាំ..... (ករណីប្រើប្រាស់ អំឡុងពេលជួល)។

អំឡុងពេលជួលខាងលើនេះ អាចត្រូវបានពន្យារឬបន្តជាថ្មីតាមការព្រមព្រៀងជាលាយលក្ខអក្សររបស់ ភាគីភតិកៈ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ កិច្ចសន្យានេះអាចបញ្ចប់មុនពេលកំណត់អំឡុងពេលជួល ស្របតាមបញ្ញត្តិនៃប្រការនេះ។

ភាគីភតិបតីអាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាតាម ប្រសិនបើភាគីភតិកៈរំលោភបំពានចំណុចណាមួយនៃកិច្ចសន្យា នេះ។ ក្នុងករណីបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដោយការរំលោភបំពានបែបនេះ ភាគីភតិកៈយល់ព្រមឲ្យភាគីភតិបតីរឹបអូស យកប្រាក់កក់ទាំងអស់ដោយពុំមានលក្ខខណ្ឌឬការតវ៉ាអ្វីឡើយ។

ក្រៅពីករណីខាងលើ ភាគីភតិបតី ឬភាគីភតិកៈ មានសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដោយជូនដំណឹងជាលាយលក្ខ អក្សរទៅភាគីម្ខាងទៀត រយៈពេលបីខែជាមុន។

Article 3: Lease Term and Termination

This Agreement shall be for a term of one year starting from the Effective Date until _____ (the "Lease Term").

The Term may be extended or renewed upon written agreement by the Parties. Meanwhile, the Agreement may be terminated before the expiration of the Lease Term, subject to the provisions of this Article.

The Lessor may terminate this Agreement immediately if the Lessee violates any provision of this Agreement. In case of such termination for violation, the Lessee agrees to forfeit all of the Deposit to the Lessor without any condition or claim.

Apart from the above circumstance, either the Lessor or the Lessee shall have a right to terminate this Agreement by giving a three-month advance and written notice to the other Party.

ប្រការ ៤: តម្លៃជួល

តម្លៃជួលអចលនវត្ថុគឺដុល្លារអាមេរិក ក្នុងមួយខែ ដែលបានបង្ហាញឱ្យដឹង រ៉ាប់រង អាចការកាត់ទុក ឬការកាត់កង់អ្វីៗទាំងអស់ (តទៅហៅថា "តម្លៃជួល")។

តម្លៃជួលត្រូវបង់ជាមុននៅដើមខែ ដោយមិនឲ្យហួសពីថ្ងៃទីប្រាំពីរ នៃខែនីមួយៗឡើយ។

បន្ទាប់ពីចុះកិច្ចសន្យានេះ ភាគីភតិកៈយល់ព្រមបង់ប្រាក់កក់ធានាទៅឲ្យភាគីភតិកៈ ដែលមានចំនួនស្មើនឹងតម្លៃជួលសម្រាប់រយៈពេលបីខែ ត្រូវជាចំនួន.....ដុល្លារអាមេរិក (តទៅហៅថា "ប្រាក់កក់")។ ប្រាក់កក់នេះនឹងត្រូវប្រគល់ជូនភាគីភតិកៈវិញនៅពេលចប់អំឡុងពេលជួល ប៉ុន្តែត្រូវចំណុះទៅនឹងលក្ខខណ្ឌជួលជុលកែលម្អឡើងវិញ និងការទូទាត់សេវាប្រើប្រាស់ ដូចមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានេះ។

Article 4: Rent

The rent of the Immovable Property shall be _____ United States Dollars per month, which is net of all taxes, levies, withholdings, or deductions (the "Rent").

The Rent shall be paid in advance at the beginning of the month, within no longer than the 7th day of each month.

Upon signing this Agreement, the Lessee agrees to pay to the Lessor a security deposit for three months of the Rent, equivalent to _____ United States Dollars (the "Deposit"). The balance of the Deposit shall be refunded to the Lessee at the expiration of the Lease Term, subject to the conditions regarding repairs and settlements of utility bills as stated in this Agreement.

ប្រការ ៥: ការជួសជុល ការតុបតែង និង ការកែលម្អ

រាល់ការជួសជុល ការតុបតែង ឬការកែលម្អនានា ត្រូវមានការយល់ព្រមជាមុនពីភាគីភតិកៈ។

នៅពេលឈប់ជួល (ទោះបីដោយសារតុលាការកាត់អំឡុងពេលជួល ឬដោយសារមូលហេតុអ្វីៗផ្សេងៗក៏ដោយ) ភាគីភតិកៈត្រូវជួសជុលកែលម្អអចលនវត្ថុឲ្យបានល្អដូចដើមវិញ លើកលែងតែការសិករិចវិលតាមធម្មជាតិ។

Article 5: Repairs and Improvements

Any and all repairs, decorations, or improvements must be agreed in advance by the Lessor.

When the lease terminates (whether due to expiration of the Lease Term or any other reason), the Lessee shall repair the Immovable Property to its original and good condition, natural wears and tears excepted.

ប្រការ ៦: ការជួសជុលបន្ថែមប្រតិបត្តិ

ភាគីភតិកៈមិនអាចជួលបន្តទុំអចលនវត្ថុនេះ ឬផ្នែកណាមួយនៃអចលនវត្ថុនេះ ដោយគ្មានការយល់ព្រមជាមុនជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ពីភាគីភតិបតីបានឡើយ។

Article 6: Sublet

The Lessee may not sublet the Immovable Property or any part thereof without the prior written consent of the Lessor.

ប្រការ ៨៖ ការលើកផ្ទះសញ្ញា

ភាគីភតិកៈអាចលើកផ្ទះសញ្ញាបាន ក្នុងករណីដែលមានការយល់ព្រមជាមុនពីភាគីភតិបតី និងដោយអនុលោមតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិនានាជាធរមាន។ ការតម្រូវឲ្យមានការយល់ព្រមជាមុនពីភាគីភតិបតី គឺដើម្បីធានាថា ការបំពាក់ផ្ទះសញ្ញានានា មិនបង្កផលប៉ះពាល់ធ្ងន់ធ្ងរដល់ទ្រង់ទ្រាយអគារ និងមិនបង្កបញ្ហាវិនាសដល់អ្នកជិតខាង។

Article 7: Erection of Signboards

The Lessee may erect any signboards provided that a prior consent is obtained from the Lessor and that such erection complies with applicable laws and regulations. The requirement to obtain the prior consent from the Lessor is to ensure that installations of signboards shall not adversely affect the structure of the building and shall not cause trouble to neighbours.

ប្រការ ៨៖ កង្វះ ការប្រើប្រាស់ និង ការថែទាំរ៉ាប់រង

ភាគីភតិកៈត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការបង់ពន្ធដារនានាទាំងអស់ដែលកើតឡើងពីការជួលនេះ ព្រមទាំងការចំណាយលើការប្រើប្រាស់រោងចក្រអគ្គិសនី សេវាប្រមូលសំរាមនិងអនាម័យ ការផ្គត់ផ្គង់ទឹក សេវាទូរស័ព្ទ សេវាអ៊ីនធឺណិត សេវាស៊ីស្តេម និងសេវាកម្មផ្សេងៗទៀតទាំងអស់ ក្នុងអំឡុងពេលដែលភាគីភតិកៈកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុ ដោយយោងតាមវិធីប្រើប្រាស់ស្ថាប័នដែលផ្គត់ផ្គង់សេវាទាំងនោះ។

ដើម្បីជៀសវាងបញ្ហាប្រឈម ពន្ធលើអចលនទ្រព្យប្រចាំឆ្នាំ ជាកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីភតិបតី។ ម្យ៉ាងទៀត ភាគីភតិបតីត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការភ្ជាប់បណ្តាញទឹក និងអគ្គិសនី និងត្រូវសហការ និងជួយដល់ភាគីភតិកៈក្នុងការស្នើសុំភ្ជាប់សេវាប្រើប្រាស់នានា ប្រសិនបើចាំបាច់។

ភាគីភតិកៈមានកាតព្វកិច្ចថែទាំរ៉ាប់រងសេវាទាំងអស់ដែលកើតឡើងពីការជួលនេះ ដែលបណ្តាលមកពីអគ្គិសនី។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ភាគីភតិកៈមានសិទ្ធិថែទាំរ៉ាប់រងផ្សេងៗទៀតតាមសេចក្តីត្រូវការ ដើម្បីរ៉ាប់រងលើទ្រព្យសម្បត្តិទាំងអស់របស់ខ្លួននៅលើប្រាក់អចលនវត្ថុនេះ ក្នុងអំឡុងពេលដែលខ្លួនកាន់កាប់អចលនវត្ថុ។

Article 8: Taxes, Utilities, and Insurance

The Lessee shall be responsible for all taxes arising out of the lease under this Agreement, as well as the cost of electricity, garbage collection, water supply, telephone, internet, security, and all other services during its occupation and use of the Immovable Property, based on invoices from suppliers of such services.

For the avoidance of doubt, annual immovable property tax shall be under the obligation of the Lessor. In addition, the Lessor shall be responsible for connecting water and electricity networks and shall cooperate and assist the Lessee in applying for other services and utilities, if necessary.

The Lessee shall have an obligation to purchase insurance policy covering fire risks for the Immovable Property. Meanwhile, the Lessee shall have the right to acquire

other insurance policies as it wishes to cover its own assets in or on the Immovable Property during its occupation of the Immovable Property.

ប្រការ ៩៖ ច្បាប់ក្រុងក្រុង និង ជំនួយស្រាយវិវាទ

កិច្ចសន្យានេះ ត្រូវបានគ្រប់គ្រងដោយច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា និងត្រូវបកស្រាយស្របតាមច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាននៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

រាល់វិវាទដែលកើតឡើងពីកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវដោះស្រាយដោយសន្តិវិធី តាមរយៈការចរចាសម្រុះសម្រួលគ្នារវាងគូភាគី។ ក្នុងករណីបរាជ័យក្នុងការប៉ាន់បង់ដោះស្រាយដោយសន្តិវិធី វិវាទនោះត្រូវដោះស្រាយដោយតុលាការមានសមត្ថកិច្ចរបស់កម្ពុជា។ ភាគីដែលប្រកាសការណែនាំឱ្យដោះស្រាយដោយតុលាការកាត់ក្តីផ្តល់សំណងចំពោះការខូចខាត និងការចំណាយនានាក្នុងដំណើរការរៀងក្តី។

Article 9: Governing Law and Dispute Settlement

This Agreement shall be governed by the laws of the Kingdom of Cambodia and shall be construed in accordance with the applicable laws and regulations of the Kingdom of Cambodia.

Any dispute arising out of this Agreement shall be settled amicably through negotiations between the Parties. In case an attempt for amicable settlement fails, the dispute shall be settled by the competent courts of Cambodia. The aggrieved Party may request the court to award compensation for damages and expenses incurred in the judicial proceedings.

ប្រការ ១០៖ ប្រសិទ្ធភាពអនុវត្ត និង ការរក្សាទុកកិច្ចសន្យា

កិច្ចសន្យានេះមានប្រសិទ្ធភាពអនុវត្តរវាងគូភាគី ចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទអនុវត្តកិច្ចសន្យា ដូចមានកំណត់ពីខាងជើងតទៅ។

កិច្ចសន្យានេះត្រូវធ្វើឡើងចំនួនបីច្បាប់ដើម ជាភាសាខ្មែរនិងអង់គ្លេស ដែលមានតម្លៃដូចគ្នា ហើយប្រគល់ជូនភាគីភូមិបតីមួយច្បាប់ ភាគីភូមិភិបាលមួយច្បាប់ និងមួយច្បាប់ទៀតជូនមេធាវី។

Article 10: Entry into Effect and Retention of Agreement

This Agreement shall be effective and enforceable against the Parties from the Effective Date as determined at the beginning.

This Agreement shall be made in three original copies, in the Khmer and English languages - one for the Lessor, one for the Lessee, and the other one for the lawyer.

ដើម្បីជាសក្ខីភាពនៃការប្រមូលរៀងគ្នា គូភាគីសូមចុះហត្ថលេខា និង/ឬ ផ្ដិតស្នាមមេដៃស្ដាំទុកជាភស្តុតាងដូចខាងក្រោម។

IN WITNESS WHEREOF, the Parties hereunto affix their signatures and/or right-thumbprints as evidence.

ភាគីភូមិបតី / LESSOR

ភាគីភូមិភិបាល / LESSEE

មេធាវី / LAWYER

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាព្រមព្រៀងជូនដី

កិច្ចព្រមព្រៀងជូនដីនេះ ត្រូវបានធ្វើឡើងរវាង:

១- លោក.....កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ:..... និងភរិយាឈ្មោះ
.....កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ..... មានអាស័យដ្ឋានលេខ
.....ផ្លូវលេខ..... សង្កាត់..... ខណ្ឌ..... ខេត្ត.....
ជាម្ចាស់ដី ដែលមានទីតាំង ស្ថិតនៅ.....
..... (ចាប់ពីពេលនេះតទៅ ហៅកាត់ថា **ភាគី គ**) ។

និង

២- លោក.....ភេទ.....
កើតនៅថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ..... កាន់លិខិតឆ្លងដែនលេខ..... មានអាស័យដ្ឋានលេខ
.....ផ្លូវ..... សង្កាត់..... ខណ្ឌ..... ខេត្ត.....
ជាអ្នកជូនដី (ចាប់ពីពេលនេះតទៅ ហៅកាត់ថា **ភាគី ខ**) ។

ភាគី ក និងភាគី ខ បានព្រមព្រៀងគ្នាតាមប្រការ និងលក្ខខណ្ឌដូចតទៅ:

ប្រការ១: កិច្ចព្រមព្រៀងជូនដី

ភាគី គ យល់ព្រមជូនដី អោយ **ភាគី ខ** ក្នុងរយៈពេល..... ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី.....
ខែ..... ឆ្នាំ..... រហូតដល់ថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ..... (តទៅនេះហៅកាត់ថា
"រយៈពេលជូនដី") ។

ប្រការ២: ថ្លៃឈ្នួលប្រចាំខែ

ថ្លៃឈ្នួលប្រចាំខែគឺUSD (.....ដុល្លារអាមេរិកក្នុងមួយខែ) ក្នុងរយៈពេលជូនដី
ហៅថា ប្រាក់ឈ្នួល **ភាគី ខ** ត្រូវបង់ប្រាក់ឈ្នួលទៅអោយ **ភាគី គ** នៃដើមខែនីមួយៗនៅរៀងរាល់
ខែដោយចន្លោះពីថ្ងៃទី ០១ ដល់ថ្ងៃទី ០៧ នៃដើមខែនីមួយៗ ។ ប្រសិនបើ **ភាគី ខ** ខកខានមិន
បានបង់ប្រាក់ឈ្នួលទៅតាមកិច្ចសន្យានេះទេ ប្រាក់កក់ និងត្រូវទុកជាអសារបង់ ហើយចំពោះកិច្ចសន្យា
ជូនដី ត្រូវទុកជាមោឃៈដោយស្វ័យប្រវត្តិ ។

ប្រការ៣: ប្រាក់កក់

ភាគី ខ បានយល់ព្រមបង់ប្រាក់កក់ជូន**ភាគី គ** ចំនួន.....USD

(.....ដុល្លារអាមេរិក) ស្មើនឹងប្រាក់ឈ្នួលប្រចាំខែ.....ខែ ចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅកាត់ថា ប្រាក់កក់ ប្រសិនបើ **ភាគី ខ** បញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលមុនកាលកំណត់ជួលនេះ ប្រាក់កក់ត្រូវទុកជាអសារបង់របស់ **ភាគី គ** ។ ប៉ុន្តែក្រោយពេលផុតកំណត់រយៈពេលជួល **ភាគី គ** ត្រូវបង្វិលប្រាក់កក់ជូន **ភាគី ខ** វិញគ្រប់ចំនួន ។

ប្រការ៤: ការលក់ដី ឬផ្ទះ

ប្រសិនបើ **ភាគី គ** ធ្វើការលក់ដីខាងលើនេះទៅអោយភាគីណា ឬ ក្រុមហ៊ុនណាមួយផ្សេងនោះ **ភាគី គ** និងម្ចាស់កម្មសិទ្ធិធ្វើការរក្សា និងគោរពតាមគ្រប់លក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាជួលនៅដដែល រហូតដល់ពេលផុតកំណត់នៃកិច្ចសន្យាជួល ។ **ភាគី ខ** មិនត្រូវបានអនុញ្ញាតិអោយធ្វើការផ្ទេរ ឬ ជួលបន្តដីនេះទៅអោយភាគីទី៣ បានឡើយ ។ (អាចជួលបាន) ត្រូវតែជូនដំណឹង និងមានការឯកភាពយល់ព្រមពីសំណាក់ **ភាគី គ** ជាមុនសិន ។

ប្រការ៥: លើប្រាក់ពន្ធ ទឹក ភ្លើង និងសេវាកម្មផ្សេងៗ

ភាគី ខ ត្រូវទទួលខុសត្រូវផ្ទៃប្រើប្រាស់ ទឹក ភ្លើងអគ្គិសនី សំរាម ទូរស័ព្ទ ទូរទស្សន៍ខ្សែកាប និងការបង់ពន្ធធ្វើអាជីវកម្មនៅលើដីនេះ ។ល។ តាមច្បាប់រដ្ឋដែលបានកំណត់អោយបង់ និងតាមវិក័យប័ត្រដែលក្រុមហ៊ុននីមួយៗបានផ្តល់អោយ ក្នុងកំឡុងពេលនៅកិច្ចសន្យាជួល ។ ប្រសិនបើវិក័យប័ត្រដែលមិនបានបង់ និងត្រូវកាត់យកពីប្រាក់កក់នៅពេលផុតកំណត់រយៈពេលជួល ។

ប្រការ៦: សុវត្ថិភាពសន្តិសុខ និងការថែទាំ

ភាគី ខ ត្រូវជួយថែទាំដីនេះក្នុងលក្ខណៈល្អត្រឹមត្រូវ និងមានអនាម័យក្នុងកំឡុងពេលជួល ហើយ **ភាគី ខ** មិនត្រូវប្រើប្រាស់ដីនេះ ដើម្បីធ្វើសកម្មភាពផ្ទុយ និងច្បាប់ ឬខុសច្បាប់ផ្សេងៗ ឡើយ ដូចជា៖ ជួញដូរគ្រឿងញៀន, បើកបរ, ឬផ្ទុកអាវុធ ។ល។ ហើយត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុង ចំពោះសកម្មភាពរបស់ខ្លួនផ្ទាល់ ។ ករណីអគ្គិភ័យ និងការបង្កជំនោរជាមួយអ្នកជិតខាង និងការបាត់បង់ដែលបង្កឡើងដោយការធ្វេសប្រហែសរបស់ **ភាគី ខ** នោះ ជាបន្ទុករបស់ **ភាគី ខ** ក្នុងការសងការខូចខាត ។

ប្រការ៧: ការយល់ព្រមពីកិច្ចសន្យាជួល

កិច្ចសន្យានេះត្រូវធ្វើឡើងចំនួន ០៣ច្បាប់ ដែលមានខ្លឹមសារ និងសុពលភាពស្មើគ្នា ។ ភាគីទាំងពីរបាន
អានគ្រប់ខ្លឹមសារ និងសក្ខីកម្មក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ហើយភាគីនីមួយៗ ត្រូវគោរពគ្រប់ប្រការតាម
សក្ខីកម្មនៃកិច្ចសន្យានេះ ។ ប្រសិនបើភាគីណាមួយប្រព្រឹត្តបទល្មើស និងកិច្ចសន្យានេះ ភាគីនោះត្រូវ
ទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ហើយកិច្ចសន្យានេះ ភាគីនីមួយៗរក្សាទុក
ម្នាក់មួយច្បាប់ និងសាក្សីមួយច្បាប់ និងយល់ព្រមផ្តិតមេដៃស្តាំទុកជាភស្តុតាង ។

ធ្វើនៅ, ថ្ងៃទី _____ ខែ _____ ឆ្នាំ _____

ស្នាមមេដៃភាគី ខ

សាក្សី

ស្នាមមេដៃភាគី ក

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះ

ភាគីផ្តល់ផ្ទះ: យោងទៅលើកិច្ចសន្យានេះណាស់.....ភេទ.....អាយុ.....ជនជាតិ.....
កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... ជាម្ចាស់ ផ្ទះលេខ..... ផ្លូវលេខ.....
.....សង្កាត់.....
ខណ្ឌ.....រាជធានីភ្នំពេញ (ដែលហៅថាភាគី"ក") បានព្រមព្រៀងជួលផ្ទះលេខ.....
..... ផ្លូវលេខ សង្កាត់
ខណ្ឌ.....រាជធានីភ្នំពេញ ដែលហៅថា "ផ្ទះជួល" ទៅអោយ :

ភាគីអ្នកជួល: ភេទសញ្ជាតិ មុខរបរ
កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... ដែលហៅថាភាគី "ខ" ។

ភាគីទាំងពីរព្រមព្រៀងគ្នាអនុវត្តកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះនេះដោយគោរពតាមលក្ខខណ្ឌដូចមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះនេះ

ប្រការ១: **រយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជួល**

រយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះនេះមានចំនួន.....ឆ្នាំ ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃទី ខែ
ឆ្នាំ២០១៣ ដល់ ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ២០១៣ ក្នុងតំលៃឈ្នួលមួយខែចំនួន.....
.....ដុល្លារ (.....ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក)
ដោយមិនបញ្ចូលថ្លៃ ប្រើប្រាស់ទឹក ភ្លើង ទូរសព្ទ ខ្សែកាប អ៊ិនធឺណែតរបស់ភាគី "ខ" ឡើយ ។

ប្រការ២: **ការបង់ប្រាក់**

-ភាគី "ខ" នឹងបង់ប្រាក់កក់ទៅអោយភាគី "ក" សំរាប់រយៈពេល០.....ខែទុកតំកល់ចុងក្រោយ

នៃកិច្ចសន្យា នេះចំនួន.....ដុល្លារ (.....ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក)

ប្រាក់ដកល់នេះភាគី "ក" នឹងប្រគល់ជូនវិញនៅចុងបញ្ចប់នៃកិច្ចសន្យា ។

-ប្រាក់បង់មុនចំនួន០.....ខែសំរាប់ការស្នាក់នៅដំបូងដែលមានចំនួន.....ដុល្លារ(.....

.....ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក) គិតចាប់ពី ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ

២០១៣ ដល់ ថ្ងៃទីខែ ឆ្នាំ ២០១៣ គឺនៅពេលចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យាជួលជួនេះ ។

-ការបង់ប្រាក់ឈ្នួលជួនបន្ទាប់គឺនៅថ្ងៃទី ខែឆ្នាំ ២០១៣ និង រៀងរាល់ ថ្ងៃទី

.....នៃខែនីមួយៗ មិនអោយហួសពីមួយសប្តាហ៍ឡើយ ។

ប្រការ៣:

ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួល

ក) កិច្ចសន្យានេះនឹងបញ្ចប់ដោយស្វ័យប្រវត្តិនៅថ្ងៃ ទី ខែឆ្នាំ ២០១៣ ។

ខ) កិច្ចសន្យានេះនឹងពិភាក្សាឡើងវិញដោយភាគីទាំងពីរគឺភាគី "ក" និង ភាគី "ខ" ចាំត្រូវជួលបន្តឬក៏
បញ្ចប់កិច្ចសន្យា ។

គ) ក្នុងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យានេះភាគីទាំងពីរមិនមានសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេលកំណត់បានទេ
ក្នុងករណីភាគី "ខ" បញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេលកំណត់នោះប្រាក់កក់ដកល់មួយខែនឹងមិនប្រគល់ជូន

ភាគី "ខ" វិញឡើយប៉ុន្តែប្រសិនបើភាគី "ក" មានបំណងផងបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេលកំណត់វិញ

ភាគី "ក" ត្រូវប្រគល់ប្រាក់កក់ដកល់.....ខែទៅអោយភាគី "ខ" វិញហើយត្រូវបង់ថ្លៃសងជំរឿន

ចិត្តចំនួន០.....ខែបន្ថែមទៀតទៅអោយភាគី "ខ" ។

ឃ) ក្នុងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យានេះភាគី "ខ" អាចមានសិទ្ធិបញ្ឈប់ការជួលផ្ទះនេះមុនពេលកំណត់ដោយជូនដំណឹង ជាលាយល័ក្ខអក្សរចំនួន៣០ថ្ងៃជាមុន ប៉ុន្តែប្រាក់កក់ដក់ដក់ចំនួន.....ខែនឹងមិនប្រគល់ជូនភាគី "ខ" វិញទេ ។

ប្រការ៤: ភាគី "ក" ត្រូវធានាប្រព័ន្ធអគ្គិសនី និងបណ្តាញទឹកគ្រប់គ្រាន់ ប្រព័ន្ធអគ្គិសនី ត្រូវតែមានលក្ខណៈល្អសំរាប់ការប្រើប្រាស់នៅក្នុងផ្ទះជួលដល់ភាគី "ខ" ប្រើប្រាស់ប៉ុន្តែរាល់ការប្រើប្រាស់ (អគ្គិសនី, ទឹក និងអនាម័យ) គឺភាគី "ខ" ជាអ្នកទទួលខុសត្រូវ ដោយចាប់ ពីថ្ងៃទីខែឆ្នាំនេះតទៅ ។

ចំណាំ:

-ភ្លើងថ្លៃរៀល ក្នុង១គីឡូវ៉ាត់ម៉ោង

-ទឹកថ្លៃ

-ខ្សែកាបថ្លៃដុល្លារ ក្នុងមួយខែ

ប្រការ៥: រាល់ការរុះរើកែលំអរផ្ទះ ដោយ ប្រការណាមួយដែលធ្វើឡើងដោយភាគី "ខ" ត្រូវសុំការអនុញ្ញាតពីភាគី "ក" និងមានការឯកភាពជាមុនសិន ។

ប្រការ៦: ភាគី "ខ" មិនអាចប្រើប្រាស់ផ្ទះនេះជាឃ្លាំងជំនុំឬការិយាល័យខុសច្បាប់ឬជាគណៈបក្សនយោបាយឡើយ ។

ប្រការ៧: ភាគី "ខ" ពុំមានសិទ្ធិផ្ទេរផ្ទះនេះទៅអោយភាគីទី ៣ ដោយគ្មានការអនុញ្ញាតពីភាគី "ក" បានឡើយ ។

ប្រការ៨: **ការតុបតែងនិងការថែរក្សា**

ក) ផ្ទះនេះបានតុបតែងដោយម្ចាស់ផ្ទះយោងទៅតាមបញ្ជីសំភារៈ ។

ខ)ភាគី "ខ" ធានាក្នុងការជួសជុលដោយខ្លួនឯងក្នុងរយៈពេលជួលនេះ និងត្រូវធ្វើការត្រួតពិនិត្យ, ថែរក្សា និងជួសជុលសំភារៈបរិក្ខារផ្សេងៗដែលបានផ្តល់ជូន ។

គ)នៅថ្ងៃចប់កិច្ចសន្យាភាគី "ខ" ត្រូវប្រគល់ជូនវិញនូវសំភារៈដែលបានផ្តល់ទៅតាមបញ្ជីសំភារៈក្នុង លក្ខណៈល្អ ។

ឃ)ភាគី "ខ" ត្រូវធ្វើការជួសជុលឡើងវិញ នូវរាល់ការខូចខាតចំពោះបរិក្ខារទាំងឡាយណាដែលបានផ្តល់ ជូនដោយភាគី "ក" ដោយការខូចខាតបែកបាក់នោះមិនបណ្តាលមកពីការសឹករិចរិល, ខូចខាតដោយគ្រោះ ធម្មជាតិ ។

ប្រការ៩: ភាគី "ក" ត្រូវទទួលខុសត្រូវលើការបង់ពន្ធទាំងឡាយដែលទាក់ទងទៅការជួលជួនេះចំណែកពន្ធលើ អាជីវកម្មផ្សេងៗវិញ ជាបន្ទុករបស់ភាគី "ខ" ។

ប្រការ១០: ភាគី "ខ" មិនត្រូវបង្កអោយមានភាពរំខានដល់អ្នកជិតខាង ។

ប្រការ១១: ភាគីទាំងពីរត្រូវគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌនិងរាល់ប្រការនៃកិច្ចសន្យាខាងលើ ។

ប្រសិនបើភាគីណាមួយអនុវត្តខុសពីកិច្ចសន្យាខាងលើនេះត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងចំពោះមុខច្បាប់ ។
កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងជាបួនច្បាប់ ពីរច្បាប់ជាភាសាខ្មែរ និង ពីរច្បាប់ទៀតជាភាសា អង់គ្លេស ដែលមានតំលៃស្មើគ្នាចំពោះមុខច្បាប់ ។

ភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ ២០១៣

ហត្ថលេខា (ឬស្នាមមេដៃ) ភាគី "ក"

ហត្ថលេខា (ឬស្នាមមេដៃ) ភាគី "ខ"

សាក្សី

សាក្សី

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាជួលដី និងផ្ទះ

រវាង

លោក/លោកស្រី [.....]

(អ្នកជួលឲ្យ តទៅហៅកាត់ថា “**ភាគី ក**”)

និង

លោក/លោកស្រី [.....]

(អ្នកទទួលជួល តទៅហៅកាត់ថា “**ភាគី ខ**”)

ធ្វើនៅ [.....] នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ថ្ងៃទី [...] ខែ[...] ឆ្នាំ២០[...]

ប្រការ៧៧៧ បទប្បញ្ញត្តិ
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាជួនដី និងថ្លៃ

កិច្ចសន្យានេះធ្វើនៅថ្ងៃ [] [] ខែ [] ឆ្នាំ [] [] ឆ្នាំ ព.ស. []
 រាជធានី/ខេត្ត [] ថ្ងៃទី [] ខែ [] ឆ្នាំ []

ភាគ១

ឈ្មោះ [] ភេទ [] កើតថ្ងៃទី [] ខែ [] ឆ្នាំ [] អាយុ [] ឆ្នាំ ជន
 ជាតិខ្មែរ កាន់អង្គសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ [] ចុះថ្ងៃទី [] ខែ [] ឆ្នាំ []
 អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅ ផ្ទះលេខ [] ផ្លូវ [] ភូមិ [] ឃុំ/សង្កាត់ [] ស្រុក/ខណ្ឌ
 [] រាជធានី/ខេត្ត [] ចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅថា ម្ចាស់ដីនិងថ្លៃ ឬ អ្នកជួលឱ្យ ឬ ភកិក
 និងហៅកាត់ថា ភាគី “ក”។ (មានចូលស័ព្ទលេខៈ [])

ភាគ២

ឈ្មោះ [] ភេទ [] កើតថ្ងៃទី [] ខែ [] ឆ្នាំ [] អាយុ [] ឆ្នាំ ជន
 ជាតិខ្មែរ កាន់អង្គសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ [] ចុះថ្ងៃទី [] ខែ [] ឆ្នាំ []
 អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅ ផ្ទះលេខ [] ផ្លូវ [] ភូមិ [] ឃុំ/សង្កាត់ [] ស្រុក/ខណ្ឌ
 [] រាជធានី/ខេត្ត [] ចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅថា អ្នកបម្រុងជួល ឬ ភកិក និងហៅកាត់ថា
 ភាគី “ខ” ។ (មានចូលស័ព្ទលេខៈ [])

ភាគីទាំងពីរបានពិភាក្សាគ្នា និងបានឯកភាពយល់ព្រមជាមួយគ្នាអំពីការអនុវត្តតាមប្រការ និងលក្ខខណ្ឌ
 ក្នុងកិច្ចសន្យានេះ។

ប្រការ១៖ ការបញ្ជាក់បន្ថែម

ភាគី-ក- បានព្រមព្រៀងជួលឱ្យភាគី-ខ- ហើយ ភាគី-ខ- បានព្រមព្រៀងទទួលជួលដីនិងថ្លៃ
 ចំនួន [] កន្លែង ដែលមានទំហំដី [] ម^២ ([] ម៉ែត្រការ៉េ) មានក្បាលដីលេខ []
 មានទីតាំងស្ថិតនៅផ្ទះលេខ [] ផ្លូវលេខ [] ភូមិ [] ឃុំ/សង្កាត់ [] ស្រុក/ខណ្ឌ
 [] រាជធានី/ខេត្ត [] សម្ភារៈដោយវិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់រចនាសម្ព័ន្ធលេខៈ [] ចុះថ្ងៃ
 ទី [] ខែ [] ឆ្នាំ [] ចេញដោយប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង
 សុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ តទៅនេះហៅថា “ដីនិងថ្លៃ” រាប់បញ្ចូលទាំងទិសទីរាល់គ្នាដែលដីនិងថ្លៃ
 ឬ ប្រើប្រាស់ថា “ទីតាំងដី” គឺសំដៅដល់ “ទីតាំងដី” ដីនិងថ្លៃ” ហើយបញ្ជាក់ទាំងនេះតាមប្រើប្រាស់ផ្ទៃ
 និងជំនួសគ្នាបាន។ ឧទ្ទិសនឹងនេះ ភាគី-ក- បានបំពាក់ផ្ទាំងសង្ហារឹម សម្ភារបញ្ជាក់មួយចំនួន និងប្រ

ប្រការ ២ : ការបង់ប្រាក់ចូល

ភាគី-ខ" ជួលទីបំណងនិងផ្ទះពី ភាគី-ក" គឺសម្រាប់បើកអាជីវកម្ម ឬ ធ្វើសកម្មភាពអាជីវកម្មផ្សេងទៀត ស្របច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ភាគី-ក" ពុំអនុញ្ញាតឲ្យភាគី-ខ" ប្រើប្រាស់ទីបំណងដូចមានក្នុងប្រការ១ ដើម្បីធ្វើសកម្មភាពណាមួយទុសច្បាប់ ឬ បម្រើគណបក្សនយោបាយឡើយ។

ប្រការ ៣ : រយៈពេលនៃជួល

ភាគីទាំងពីរព្រមព្រៀងជួលទីបំណងដូចប្រការ១ សម្រាប់ប្រើដូចប្រការ២ ក្នុងរយៈពេល [____] ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី[____] ខែ[____] ឆ្នាំ[____] រហូតដល់ថ្ងៃទី[____] ខែ[____] ឆ្នាំ[____]។

ប្រការ ៤ : ថ្លៃជួល និងវិធីនៃការបង់ប្រាក់ថ្លៃជួល

- ៤.១. ភាគី-ខ" យល់ព្រមបង់ប្រាក់ថ្លៃជួលទីបំណងនិងផ្ទះដូចប្រការ១ ជូន ភាគី-ក" ក្នុងកម្រៃ usd [____] ([____] ដុល្លារអាមេរិក) ក្នុងមួយខែ។
- ៤.២. ភាគី "ខ" ត្រូវបង់ប្រាក់ថ្លៃជួលជាមុនរៀងរាល់មួយខែម្តងជូន ភាគី "ក" ចន្លោះថ្ងៃទី[____] ដល់ថ្ងៃទី[____] តាមរយៈការបង់ជាសាច់ប្រាក់ផ្ទាល់ ឬ តាមមធ្យោបាយនានា ដែលគូភាគីបានព្រមព្រៀងគ្នា។
- ៤.៣. នៅថ្ងៃចុះកិច្ចសន្យាជួលនេះ ភាគី-ខ" ត្រូវបង់ប្រាក់ថ្លៃជួលចំនួន ០១ (មួយ) ខែ ស្មើនឹងទឹកប្រាក់ចំនួន usd [____] ([____] ដុល្លារអាមេរិក) ជូន ភាគី-ក" ដោយរាប់គិតចាប់ពីថ្ងៃទី[____] ខែ[____] ឆ្នាំ[____] ដល់ ថ្ងៃទី[____] ខែ[____] ឆ្នាំ[____]។

ប្រការ ៥ : ការបង់ប្រាក់

ភាគី-ខ" យល់ព្រមបង់ប្រាក់កក់ជូន ភាគី-ក" ចំនួន usd [____] ([____] ដុល្លារអាមេរិក) ស្របពេលជាមួយគ្នានឹងការបង់ប្រាក់ថ្លៃជួលដូចមានចែងក្នុងប្រការ៤.៣ ដូច្នេះ ភាគី-ខ" ត្រូវធ្វើការប្រគល់ប្រាក់ឲ្យទៅ ភាគី-ក" សរុបចំនួន usd [____] ([____] ដុល្លារអាមេរិក) នៅថ្ងៃចុះហត្ថលេខា និង/ឬ ផ្គត់ផ្គាយមេដៃលើកិច្ចសន្យានេះ។ គូភាគីបានឯកភាពគ្នាថា ប្រាក់កក់ទាំងអស់ចំនួន usd [____] ([____] ដុល្លារអាមេរិក) នេះ ត្រូវតម្កល់និងរក្សាទុកដោយ ភាគី"ក" រហូតដល់បញ្ចប់អាណត្តិនៃកិច្ចសន្យា ដើម្បីទុកទូទាត់កាត់កងលើការទូទាត់ជាក់ស្តែង (លើកលែងការសឹកវិចិលជាធម្មតា និងការទូទាត់កើតឡើងដោយភាពចំណាស់នៃសំណង់ផ្ទះ) និងសម្រាប់ទូទាត់ថ្លៃទឹក ថ្លៃអគ្គិសនី ពន្ធលើអាជីវកម្មរបស់ភាគី "ខ" អនាម័យ និងថ្លៃសេវាកម្មនានា ដែលភាគី "ខ" បានប្រើប្រាស់ ព្រមទាំងរាល់បំណុលទាំងអស់របស់ ភាគី ខ ដែលមានក្នុងអាណត្តិនៃកិច្ចសន្យាជួលនេះ។ ក្នុងករណីដែល ភាគីខ ពុំបានធ្វើឲ្យមានការទូទាត់ ឬ បានធ្វើឲ្យទូទាត់ ប៉ុន្តែ ភាគីខ បានជួសជុលកែលម្អឡើងវិញ និងបានទូទាត់រាល់បំណុលនានាដូចបានរៀបរាប់ខាងលើហើយនោះ ភាគីក ត្រូវប្រគល់ប្រាក់កក់ទាំងអស់ឲ្យទៅ ភាគីខ វិញ នៅថ្ងៃជាមួយគ្នានឹងថ្ងៃ ដែល ភាគីក ទទួលបាននិងផ្ទះជួលពេលចប់អាណត្តិនៃកិច្ចសន្យា។

ប្រការ ៦ : សិទ្ធិ ភាគរួមចូល និងការធានារបស់ភាគី “ក”

ភាគី “ក” មានសិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការធានាមួយចំនួនជូន ភាគី “ខ” ដូចខាងក្រោម ៖

- ៦.១. ធានាថាជាកម្មសិទ្ធិករនៃទីបរិវេណជួលដូចមានចែងក្នុងប្រការ១។
- ៦.២. ធានាថាក្នុងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យានេះមានសុពលភាព ភាគី “ខ” មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនៅលើទីបរិវេណដីនិងផ្ទះជួលនេះ ដោយគ្មានការរំខានពិតប្រាកដណាមួយឡើយ ។
- ៦.៣. ក្នុងអំឡុងពេលអនុវត្តកិច្ចសន្យាជួលនេះ ភាគី “ក” មានសិទ្ធិចាត់ចែង លក់ បញ្ចាំ ផ្ទេរសិទ្ធិទីបរិវេណដីនិងផ្ទះជួលដូចមានចែងក្នុងប្រការ១បាន ប៉ុន្តែ ភាគី “ក” ត្រូវធានាថា គតិយធនដែលទទួលសិទ្ធិ ឬ ម្ចាស់បំណុលនោះ ត្រូវយល់ព្រមទទួលយករាល់លក្ខខណ្ឌ និងខ្លឹមសារទាំងអស់នៃកិច្ចសន្យាជួលនេះជាមួយ ភាគី “ខ” ហូតដល់ចប់អាណត្តិនៃកិច្ចសន្យានេះ។
- ៦.៤. ក្នុងអំឡុងពេលអនុវត្តកិច្ចសន្យាជួលនេះ ភាគី “ក” ឬ អ្នកតំណាងរបស់ ភាគី “ក” មានសិទ្ធិចូលត្រួតមើលទីបរិវេណដីនិងផ្ទះជួលដូចមានចែងក្នុងប្រការ១បាន ដោយគ្រាន់តែជូនដំណឹង **០៣ (បី)** ថ្ងៃជាមុន តាមរយៈមធ្យោបាយទំនាក់ទំនង ដែលគូភាគីប្រើប្រាស់ជារៀងរាល់ ដល់ ភាគី “ខ” ប៉ុន្តែការចូលពិនិត្យនេះមិនត្រូវមានផលប៉ះពាល់ដល់ការស្នាក់នៅ ឬ ការប្រកបអាជីវកម្មរបស់ភាគី “ខ” ឡើយ។ រាល់ការចូលត្រួតពិនិត្យមើលទីបរិវេណដីនិងផ្ទះ ដូចមានចែងក្នុង ប្រការ១ ម្តងៗ ប្រសិនបើគ្មានការលើកឡើងជាយោបល់ ដោយ ភាគី “ក” គឺចាត់ទុកជាសន្តិសុខបញ្ជាក់ពីភាពគ្មានការរំខាននៃទីបរិវេណដីនិងផ្ទះ និងការអនុវត្តស្របតាមកិច្ចសន្យាជួលដី និង ផ្ទះនេះ ដោយ ភាគី “ខ”។
- ៦.៥. ធានាបង់ពន្ធលើទីបរិវេណជួលប្រការ១ជូនរដ្ឋ (ពន្ធអចលនវត្ថុប្រចាំឆ្នាំ និងពន្ធលើថ្លៃជួលប្រចាំខែ)។

ប្រការ ៧ : សិទ្ធិ ភាគរួមចូល និងការធានារបស់ភាគី “ខ”

ភាគី “ខ” មានសិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការធានាមួយចំនួនជូន ភាគី “ក” ដូចខាងក្រោម៖

- ៧.១. ភាគី “ខ” មិនធ្វើអាជីវកម្ម ឬ ពាណិជ្ជកម្ម ឬ សកម្មភាពទាំងឡាយណាដែលខុសនឹងច្បាប់នៃរដ្ឋាភិបាលក្រុងកម្ពុជានៅក្នុងទីបរិវេណជួលប្រការ១ ដោយផ្ទុយនឹងកម្មវត្ថុ ដែលបានកំណត់ដូចប្រការ២ ជាដាច់ខាត។ ក្នុងករណី ដែលមានការបំពាននឹងលក្ខខណ្ឌខាងលើនេះ ភាគី “ខ” ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន ដោយមិនមានការពាក់ព័ន្ធ និងប៉ះពាល់ដល់ ភាគី “ក” ឡើយ។
- ៧.២ . ត្រូវគោរពការបង់ប្រាក់ឱ្យបានត្រឹមត្រូវ និងទាន់ពេលវេលាដូចប្រការ៤។
- ៧.៣. ត្រូវបង់ពន្ធផ្សេងៗ និងសេវាធានាដែលពាក់ព័ន្ធនឹងអាជីវកម្មរបស់ខ្លួនដូចជា៖ ថ្លៃពន្ធលើអាជីវកម្ម ថ្លៃពន្ធភាគីទុក ថ្លៃអគ្គិសនី ថ្លៃទឹកស្អាត ថ្លៃសំរាម និងថ្លៃប្រព័ន្ធអេឡិចត្រូនិក ប្រាក់បៀវត្សបុគ្គលិក-ល- ជាដើមទៅតាមវិធានប្រជាក់ស្តែង ដែល ភាគី “ខ” បានប្រើប្រាស់នៅក្នុងទីបរិវេណដីនិងផ្ទះជួល ដោយមិនជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹង ភាគី “ក” ឡើយ ។
- ៧.៤. ក្នុងករណី ដែលកើតមានឡើងនូវអគ្គិភ័យធាបរេះក្នុងទីបរិវេណដីនិងផ្ទះជួលដូចមានចែងក្នុងប្រការ ១ ភាគី “ខ” ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់លើករណីអគ្គិភ័យ ដែលកើតចេញពីកំហុសរបស់ ភា

ភី-ខ" ភ្នាក់ងាររបស់ ភាគី"ខ" ឬ ភ្ញៀវរបស់ភាគី"ខ" ក្នុងអាណត្តិនៃកិច្ចសន្យានេះ។ ភាគី"ខ" ជាអ្នកទទួលបានសក្ខីភាពជាតុលាការ និងបញ្ជាក់ទៀតដែលនាំប៉ះពាល់និងធ្វើឱ្យខូចខាតដល់ទីបំរើណាមីនិងផ្ទះជួល អ្នកជិតខាង សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ។ល។ ហើយ ភាគី"ខ" ជាអ្នកចេញមុខដោះស្រាយ ដោយមិនជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹង ភាគី"ក" ឡើយ។

- ៧.៥. ភាគី "ខ" មិនមានសិទ្ធិក្នុងការជួលបន្តទីបំរើណាមីនិងផ្ទះជួលក្នុងប្រការ១ឲ្យគតិយជនបានឡើយ។
- ៧.៦. នៅពេលបញ្ចប់អាណត្តិនៃកិច្ចសន្យានេះ ភាគី "ខ" ធានាថានឹងសម្អាតទីបំរើណាមីនិងផ្ទះជួលឲ្យបានស្អាត និងជួសជុលសម្ភារបរិក្ខារ សង្ហារឹមប្រើប្រាស់ប្រចាំថ្ងៃ ដែលជាម្ចាស់សិទ្ធិរបស់ ភាគី "ក" ព្រមទាំងជួសជុលផ្ទះជួលនេះក្រុងកន្លែងដែលមានការខូចខាតឲ្យបានល្អ មុនពេលប្រគល់ជូនភាគី"ក" វិញ។

ប្រការ ៥ : ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនពេលកំណត់

- ៨.១. ភាគី"ក" មានសិទ្ធិបញ្ចប់ការជួលទីបំរើណាមីនិងផ្ទះជួលក្នុងប្រការ១ មុនកាលកំណត់ដោយឯកភាគីបាន ក្នុងករណីដែល ភាគី"ខ" បានយឺតយ៉ាវ ឬ ខកខានបង់ប្រាក់ថ្លៃជួល ដោយគ្មានមូលហេតុត្រឹមត្រូវ ដូចមានកំណត់ក្នុងប្រការ៤.២ ហើយប្រាក់កក់ទាំងអស់ត្រូវបានជាប្រយោជន៍ដល់ ភាគី "ក" ដោយស្វ័យប្រវត្តិ ហើយ ភាគី "ខ" មិនប្រកែកឥរិយាបថនោះទេ។
- ៨.២. ក្នុងអាណត្តិនៃកិច្ចសន្យានេះ ភាគី"ក" មិនអាចឈប់ជួល ឬ រំលាយកិច្ចសន្យានេះមុនកាលកំណត់បានឡើយ លើកលែងតែការរំលាយនោះ កើតចេញពីកំហុសធ្ងន់ធ្ងររបស់ ភាគី"ខ"។
- ៨.៣. ក្នុងករណី ភាគី"ខ" សម្រេចចិត្តឈប់ជួលទីបំរើណាមីនិងផ្ទះជួលក្នុងប្រការ១ មុនកាលកំណត់ដូចប្រការ៣ ឬ មិនអនុវត្តតាមប្រការណាមួយដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានេះ នោះប្រាក់កក់ទាំងអស់ត្រូវបានជាប្រយោជន៍ដល់ភាគី "ក" ដោយដោយស្វ័យប្រវត្តិ ហើយ ភាគី "ខ" មិនប្រកែកឥរិយាបថ ឬ ទាមទារអ្វីឡើយ។

ប្រការ ៥ : ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដោយកិច្ចសន្យាដល់កាលកំណត់

- ៩.១. នៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលដល់កាលកំណត់ដូចប្រការ៣ បើភាគី"ក" មានបំណងចង់ជួលទីបំរើណាមីនិងផ្ទះជួលក្នុងប្រការ១ នោះភាគី"ខ" មានសិទ្ធិជាអាទិភាពក្នុងការបន្តជួលបាន ដោយត្រូវជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬ ដោយផ្ទាល់មាត់មក ភាគី"ក" ឱ្យបានមុន ១៥ (ដប់ប្រាំ) ថ្ងៃ មុនថ្ងៃអស់សុពលភាពកិច្ចសន្យានេះដោយមានការឯកភាពពី ភាគី"ក" ហើយភាគីទាំងពីរត្រូវពិភាក្សាលើតម្លៃតាមទីផ្សារជាក់ស្តែងនិងធ្វើកិច្ចសន្យាថ្មី។
- ៩.២. ករណីដែល ភាគី"ខ" មិនហ៊ានលើកតម្លៃថ្មីដែល ភាគី"ក" បានកំណត់ ហើយ ភាគី"ខ" មិនមានលទ្ធភាពបន្តជួល ប៉ុន្តែស្ថានភាពនេះ បែរជាមានការយល់ព្រមពីគតិយជនដើម្បីទទួលជួលពី ភាគី"ក" វិញនោះ ភាគី"ក" មានសិទ្ធិគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការសម្រេចចិត្តជួលទីបំរើណាមីនិងផ្ទះជួលក្នុងប្រការ១ ឱ្យទៅគតិយជននោះបាន។
- ៩.៣. នៅពេលកិច្ចសន្យានេះបានបញ្ចប់ដោយស្ថាពរ ភាគី"ខ" ត្រូវប្រគល់ទីបំរើណាមីនិងផ្ទះជួលក្នុងប្រការ១ ទៅភាគី"ក" វិញប្រកបដោយភាពល្អ និងមានសោភ័ណភាព លើកលែងការសិក្សាវិស័យ

រាល់លិខិតជូនដំណឹង ឬការទាក់ទងគ្នាផ្សេងទៀតស្របតាមកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវធ្វើជូនគ្នាទៅវិញទៅមកតាម ៖

- ១៤.១. លេខទូរស័ព្ទឬជាលិខិតដាក់ជូនទៅអាសយដ្ឋានរបស់ភាគីទាំងពីរដូចមានរៀបរាប់ខាងលើស្រាប់។
- ១៤.២. ក្នុងករណីដែលការជូនដំណឹងដូចប្រការ ១៤.១ តែមិនមានការទទួល នោះភាគីដែលមានបំណងជូនដំណឹងត្រូវបញ្ជូនតាមប៉ុស្តិ៍ប្រៃសណីយ៍ ដោយចុះអាសយដ្ឋានចុងក្រោយដែលភាគីបានផ្តល់ជូន។ ការចាត់ទុកថាភាគីម្ខាងទៀតបានទទួលដំណឹងជាផ្លូវការហើយ បន្ទាប់ពីរយៈពេល ១៥ ថ្ងៃបន្ទាប់ពីថ្ងៃដែលលិខិតជូនដំណឹងត្រូវបានទទួលដោយប៉ុស្តិ៍ប្រៃសណីយ៍។
- ១៤.៣. ភាគីទាំងពីរត្រូវជូនដំណឹងគ្នាទៅវិញទៅមកនូវរាល់ការផ្លាស់ប្តូរអាសយដ្ឋាន លេខទូរស័ព្ទ ឬ ទូរសារ ឬ ប្រព័ន្ធអេឡិចត្រូនិកផ្សេងៗ ដើម្បីសម្រួលដល់ការជូនដំណឹង។

ប្រការ ១៥ : លេខភាពនៃកិច្ចសន្យា

កិច្ចសន្យាជូននេះ មានសុពលភាព និងមានប្រសិទ្ធភាពអនុវត្ត ចាប់ពីថ្ងៃគូភាគីបានផ្តិតមេដៃលើកិច្ចសន្យានេះតទៅ។ រាល់ការសន្យាដោយផ្ទាល់មាត់ ឬ លិខិតកិច្ចសន្យានានា ដែលមានខ្លឹមសារផ្ទុយពីនេះ ចាត់ទុកជាមោឃៈ។

គូភាគីទាំងពីរពិតជាបានអាន និង យល់ច្បាស់ទាំងស្រុងពីខ្លឹមសារទាំងស្រុងលើខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យានេះ ហើយបានព្រមព្រៀងផ្តិតមេដៃដោយស្ម័គ្រចិត្ត ដោយមិនមានការបង្ខិតបង្ខំ ឬ ការគំរាមកំហែងទាំងផ្លូវចិត្ត និងផ្លូវកាយ (ដោយចំពោះ ឬ ប្រយោល) ពិតម្ខាង ឬ ពិតគិតយឺតយ៉ាវណាមួយឡើយ ។

កិច្ចសន្យានេះបានធ្វើឡើងជាភាសាខ្មែរ មាន ១៥ (ដប់ប្រាំ) ប្រការ ចំនួន ០៣ (បី) ច្បាប់ដើម ហើយកិច្ចសន្យានេះនឹងត្រូវរក្សាទុកនៅ៖

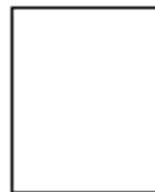
- ភាគី“ក”ចំនួន ០១ ច្បាប់ ។
- ភាគី“ខ”ចំនួន ០១ ច្បាប់ ។
- មេធាវី.....ចំនួន ០១ ច្បាប់ ។

ស្នាមមេដៃស្តាំភាគី “ ក ”



ឈ្មោះ[_____]

ស្នាមមេដៃស្តាំភាគី “ ខ ”



ឈ្មោះ[_____]

បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា ៖

គូភាគីបានផ្តិតមេដៃនៅចំពោះមុខមេធាវីប្រាកដមែន ។

ហត្ថលេខា និងគ្រា

(លោកអ្នកចម្រើន ឬ បុគ្គលណាម្នាក់ផ្សេងទៀតបាន អាស្រ័យលើការព្រមព្រៀងដាក់ស្នាមមេដៃរបស់គូភាគី ដែលមានក្នុងកិច្ចសន្យានេះ)

ឧបសម្ព័ន្ធទី៣ គំរូកិច្ចសន្យាជួលចលនវត្ថុ

1 of 3

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាជួលថ្វីយន្ត

យោង៖ - ប័ណ្ណសម្គាល់យានយន្ត លើថ្វីយន្តដែលមានលេខតួលេខ៖.....លេខម៉ាស៊ីនលេខ៖.....

មានផ្ទាំងលេខ៖..... ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ ២០១.....ចេញដោយប្រធានមន្ទីរសាធារណការ និងដឹកជញ្ជូន
រាជធានី/ខេត្ត..... ។

ធ្វើពិធីបញ្ជាក់ពីរ ខែ មករា ថ្ងៃទី..... រវាង ៖

ឈ្មោះ៖..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ ជនជាតិ..... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ៖..... មាន
ទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ៖..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... សង្កាត់..... ខណ្ឌ..... រាជធានីភ្នំពេញ មុខរបរ..... ជាម្ចាស់
កម្មសិទ្ធិករលើថ្វីយន្តម៉ាក៖..... ពណ៌..... ស៊េរីធ្វើ ២០..... មានស្លាកលេខ៖..... តហៅថា ភាគី "ក" ។
ទូរស័ព្ទលេខ៖..... ។

ជាមួយនឹង

ឈ្មោះ៖..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ ជនជាតិ..... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ៖..... មាន
ទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ៖..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... សង្កាត់..... ខណ្ឌ..... រាជធានីភ្នំពេញ តហៅថា ភាគី "ខ" ។
ទូរស័ព្ទលេខ៖..... ។

ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាតាមលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម៖

ប្រការទី៖ កម្មវត្ថុ

ភាគី "ក" យល់ព្រមជួលថ្វីយន្តដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនឲ្យភាគី "ខ" ហើយភាគី "ខ" យល់ព្រមទទួលជួល
ថ្វីយន្តពីភាគី "ក" លើថ្វីយន្តម៉ាក៖..... ស៊េរីធ្វើ៖..... ពណ៌..... មានលេខតួ៖..... លេខ
ម៉ាស៊ីន៖..... ។

ប្រការទី២៖ តម្លៃ និងរយៈពេលនៃការជួល

២.១ ភាគី "ក" និងភាគី "ខ" ព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងជួលឲ្យ និងទទួលជួលថ្វីយន្តដូចដែលមានរៀបរាប់ក្នុងប្រការ១ខាង
លើនេះក្នុងតម្លៃ..... USD (..... ដុល្លារអាមេរិក) ក្នុង ១ ខែ ។

២.២ ភាគី "ក" និងភាគី "ខ" ព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងជួលឲ្យ និងទទួលជួលថ្វីយន្តដូចដែលមានរៀបរាប់ក្នុងប្រការ១ខាង
លើនេះ ក្នុងរយៈពេល..... ខែ ។

ប្រការទី៣៖ ការបង់ប្រាក់ថ្លៃជួលថ្វីយន្ត

ប្រាក់ថ្លៃជួលថ្វីយន្តដូចមានរៀបរាប់ក្នុងចំនុច ២.១ នៃប្រការ ២ ខាងលើ ភាគី "ខ" ត្រូវធ្វើការទូទាត់ជូន
ភាគី "ក" នៅក្នុងថ្ងៃទី..... នៃខែនីមួយៗរហូតដល់ចប់កិច្ចសន្យាជួលថ្វីយន្តនេះ។

ប្រការទី៤៖ កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី "ក"

៤.១ ប្រគល់ថ្វីយន្តឲ្យទៅភាគី "ខ" ក្រោយពីបានផ្តិតស្នាមមេដៃស្តាំលើកិច្ចសន្យានេះ។

៤.២ មិនទាមទារថ្វីយន្តពីភាគី "ខ" វិញ និង/ឬ ទាមទារតម្លើងថ្លៃឈ្នួលថ្វីយន្ត មុនពេលផុតកំណត់នៃកិច្ចសន្យា។

ប្រការទី៥៖ កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី "ខ"

៥.១ បង់ប្រាក់ថ្លៃជួលថ្វីយន្តដូចដែលមានរៀបរាប់ក្នុងប្រការ ២ និង ៣ ខាងលើជូនទៅភាគី "ក"។

មិនយកថយន្តដែលបានទទួលជួលពីភាគី "ក" ទៅកែច្នៃ និង/ឬ ប្រើប្រាស់ផ្ទុយខុសពីច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឡើយ។

៥.៣ ធានារក្សាស្ថានភាពដើមរបស់ថយន្តដែលខ្លួនបានទទួលជួលពីភាគី "ក" ឲ្យដូចដើមវិញ ទាំងគុណភាពម៉ាស៊ីន និងផ្ទៃថយន្តទាំងមូល។

៥.៤ ក្នុងកំឡុងរយៈពេលនៃការជួលនេះ រាល់បន្ទុកចំនាយនានា ដូចជាប្រេងសាំង ការជួសជុលការខូចខាតផ្សេងៗ របស់ថយន្តដែលបានទទួលជួលនេះ គឺជាបន្ទុកទាំងស្រុងរបស់ភាគី "ខ"។

៥.៥ ក្នុងរយៈពេលនៃការជួលនេះ រាល់ល្បួងនកម្ម ដែលកើតចេញមកពីការប្រើប្រាស់ថយន្តដែលបានជួលនេះ ដូចជាគ្រោះថ្នាក់ចរាចរណ៍ និង/ឬ ប្រព្រឹត្តិផ្ទុយនឹងច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ភាគី "ខ" ត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងរឿងព្រហ្មទណ្ឌ និងរឿងរដ្ឋប្បវេណី។

៥.៦ ភាគី "ខ" គ្មានសិទ្ធិយកថយន្តដែលខ្លួនបានជួលពីភាគី "ក" នេះ ជួលបន្តទៅតិចតួច ដោយគ្មានការអនុញ្ញាតពីភាគី "ក" ដែលជាកម្មសិទ្ធិករនៃថយន្តនេះបានឡើយ។

៥.៧ ភាគី "ខ" ធានា ជួលជូលថយន្តដែលបានជួលនេះឲ្យមានសភាពដើមវិញ និងប្រគល់ថយន្តដែលបានជួលពីភាគី "ក" ជូនទៅភាគី "ក" វិញ នៅពេលដល់កំណត់នៃកិច្ចសន្យា។

ប្រការ៦៖ ការលុបចោលកិច្ចសន្យា

ភាគី "ក" មានសិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យានេះជាឯកភាពភាគីបាន ក្នុងករណីខ្លួនសង្កេតឃើញថា ថយន្តរបស់ខ្លួនដែលបានជួលឲ្យភាគី "ខ" ត្រូវបានភាគី "ខ" ប្រើប្រាស់ផ្ទុយខុសពីលក្ខណៈបច្ចេកទេស និង/ឬ ភាគី "ខ" មិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនដូចដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានេះ។

ប្រការ៧៖ កាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគី

ភាគី "ក" និងភាគី "ខ" យល់ព្រមអនុវត្តរាល់កាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ដូចដែលមានចែងក្នុងប្រការនីមួយៗនៃកិច្ចសន្យានេះឲ្យបានចប់សព្វគ្រប់ និងត្រឹមត្រូវ ។

ប្រការ៨៖ ទណ្ឌកម្ម និងពិន័យ

ក្នុងករណីដែលភាគីណាមួយនៃកិច្ចសន្យានេះ បានបំពានកាតព្វកិច្ច ឬមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច នឹងត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន និងសុខចិត្តសងដល់ភាគី ដែលរងគ្រោះ ជាប្រាក់ ១x២ (មួយគុណនឹងពីរ) លើទំហំនៃការខូចខាតជាក់ស្តែងរបស់ភាគី រងគ្រោះ ។

ប្រការ៩៖ កាតព្វកិច្ចនៃអ្នកមានសិទ្ធិទទួលស្គាល់

កិច្ចសន្យានេះ ដាក់បន្ទុកកាតព្វកិច្ចចំពោះរាល់អ្នកទទួលស្គាល់ ឬទាយាទទាំងឡាយរបស់ភាគីទាំងពីរ នៅពេលគូភាគីបាត់បង់សមត្ថភាពណាមួយ ឬបាត់បង់ជីវិត គឺក្រុមគ្រួសារដែលជាញាតិជាអ្នកទទួលកាតព្វកិច្ចបន្ត។

ប្រការ១០៖ ការដោះស្រាយវិវាទ

ក្នុងករណី ភាគី "ក" និង ភាគី "ខ" មានវិវាទកើតឡើងដោយសារកិច្ចសន្យានេះ គឺគូភាគីត្រូវធ្វើការ ដោះស្រាយដោយសន្តិវិធី និងយោគយល់គ្នាដោយមានមេធាវី ដើម្បីរកដំណោះស្រាយ ។ បើការចរចាអស់លទ្ធភាព គូភាគីសុខចិត្តឲ្យតុលាការមានសមត្ថកិច្ចនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ជាអ្នកដោះស្រាយ ។

ប្រការ១១៖ ច្បាប់គ្រប់គ្រង

កិច្ចព្រមព្រៀងនេះស្ថិតនៅក្រោមបកស្រាយនៃច្បាប់ជាធរមាន នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

ប្រការ១២៖ ការធ្វើវិសោធនកម្ម និងការកែប្រែកិច្ចសន្យា

រាល់ការធ្វើវិសោធនកម្ម ឬកែប្រែប្រការណាមួយ ដែលមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវធ្វើឡើងដោយមានការព្រមព្រៀង និងឯកភាពគ្នា ពីសំណាក់ភាគី "ក" និង ភាគី "ខ" ហើយត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ។

ប្រការ១៣៖ អវសានបញ្ញាតិ

កិច្ចសន្យានេះសរសេរជាភាសាខ្មែរចំនួន ០៣ ច្បាប់ (បីច្បាប់) មាន ១៣ប្រការ និងមានចំនួន ០៣ ទំព័រ ហើយត្រូវរក្សាទុកនៅភាគីនីមួយៗម្នាក់ចំនួនមួយច្បាប់ និងមេធាវី ចំនួនមួយច្បាប់ ហើយមានតម្លៃស្មើគ្នា បន្ទាប់ពីពេលផ្ដិតមេដៃស្ដាំតទៅ ។

ក្រោយពីបានអាន និងស្តាប់យល់សព្វគ្រប់ ដើម្បីជាសក្ខីភាព ភាគីទាំងពីរ បានឯកភាពផ្ដិតមេដៃស្ដាំលើ កិច្ចសន្យាជួលថយន្តនេះនៅចំពោះមុខគូភាគីដោយស្ម័គ្រចិត្តដោយគ្មានការបង្ខិតបង្ខំពីភាគីណាឡើយ។

ស្នាមមេដៃស្ដាំ

ភាគី “ខ”



សាក្សី



សាក្សី



ភាគី “ក”

