



សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal University of Law and Economics



សាលាបណ្ណប្រឹក្សា

កតិសន្យា

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី០៣ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣ ដល់ថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២៣

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ កញ្ញា **ហេង ហុងហ្គេក**

កញ្ញា **សែម ម៉ារី**

ណែនាំដោយ

លោក **ហេង ម៉ូរ៉ា**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី ២៣

ឆ្នាំចូលរៀន

ឆ្នាំសរសេរសារណា

២០១៩

២០២៣



សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal University of Law and Economics



សាលាបណ្ណប្រឹក្សាសិក្សា

កតិសន្យា

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី០៣ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣ ដល់ថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២៣

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ កញ្ញា **ហេង ហុងហ្គេក**

កញ្ញា **សែម ម៉ារី**

ណែនាំដោយ

លោក **ហេង ម៉ុង**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី ២៣

ឆ្នាំចូលរៀន

ឆ្នាំសរសេរសារណា

២០១៩

២០២៣

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

នាងខ្ញុំឈ្មោះ **ហេង ហុនហ្គេត** និងនាងខ្ញុំឈ្មោះ **សែម ម៉ារី** ត្រូវជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាប័ត្រផ្នែក នីតិសាស្ត្រ ឆ្នាំទី៤ ជំនាន់ទី២៣ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច សូមសម្តែង នូវកតញ្ញាតាមដំណើរការ និងការគោរពដឹងគុណ យ៉ាងជ្រាលជ្រៅចំពោះ៖

លោកឪពុក និង **អ្នកម្តាយ** ដ៏មានគុណទាំងពីរ ដែលបានផ្តល់កំណើត ចិញ្ចឹមបីបាច់ ថែរក្សា ព្រមទាំងទំនុកបម្រុងដល់ យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់តាំងពីចាប់កំណើត រហូតដល់ឆ្លងក្តីដោយមិនគិតពី ភាព នឿយហត់ និងប្រឹងប្រែងទាំងកម្លាំងកាយចិត្តអប់រំ ទូន្មាន ប្រៀនប្រដៅកូនគ្រប់រូប ទោះបីជាមានឧបសគ្គ យ៉ាងណាក៏នៅតែខិតខំពុះពារ ដើម្បីផ្គត់ផ្គង់ឱ្យកូនបានទទួលការអប់រំគ្រប់ៗគ្នា ចាប់តាំងពីថ្នាក់បឋមរហូត ដល់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ។ លោកឪពុក អ្នកម្តាយ បានលះបង់ទាំងកម្លាំងកាយ និងចិត្ត ណែនាំឱ្យកូនធ្វើតែអំពើ ល្អ ហើយជំរុញលើកទឹកចិត្តឱ្យខិតខំប្រឹងប្រែងរៀនសូត្រ ដើម្បីទទួលបានចំណេះដឹងក្លាយជាធនធានដ៏មាន តម្លៃ និងជាពលរដ្ឋល្អនៅក្នុងសង្គម។

យើងខ្ញុំទាំងពីររូប សូមធ្វើការសម្តែងនូវក្តីអំណរអរគុណ យ៉ាងក្រៃលែងលើសលុបបំផុតជូនចំពោះទៅដល់ **ឯកឧត្តមបណ្ឌិតសាកលវិទ្យាធិការ លោកសាកលវិទ្យាធិការរង ព្រីឌីបុរស ព្រីឌីបុរសរង ប្រធានដេប៉ាតឺម៉ង់ អនុប្រធានដេប៉ាតឺម៉ង់ គណៈគ្រប់គ្រង សាស្ត្រាចារ្យ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ** និងថ្នាក់ដឹកនាំទាំងអស់នៅគ្រប់លំដាប់ថ្នាក់ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានខិតខំប្រឹងប្រែងអស់ពីកម្លាំងកាយចិត្តក្នុងការដឹកនាំ និងគ្រប់គ្រងដំណើរការប្រព័ន្ធអប់រំនៅទីនេះ ឱ្យមានភាពល្អប្រសើរ ក្នុងគោលបំណងបណ្តុះបណ្តាលមូលធនផ្នែកស្មារតី និងធនធានមនុស្សជំនាន់ ក្រោយឱ្យមានទាំងចំណេះដឹង និងបទពិសោធន៍ជាក់ស្តែង ប្រកបដោយព្រហ្មវិហារធម៌ ដើម្បីអាចក្លាយខ្លួន ជានិស្សិតល្អ ពលរដ្ឋល្អ របស់ប្រទេសជាតិ។

ជាពិសេស យើងខ្ញុំទាំងពីររូប សូមគោរពអរគុណដល់ **លោកគ្រូ ហេង ម៉ូរ៉ា** ដែលបានចំណាយ ពេលវេលាដ៏មានតម្លៃ និងភាពមមាញឹក ក្នុងការដឹកនាំកែលម្អ ចង្អុលបង្ហាញតម្រង់ទិស និងផ្តល់ជាយោបល់ ល្អៗក្នុងការសរសេរសារណារបស់ក្រុមយើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ ដោយបានផ្តល់នូវគំនិត និងវិធីសាស្ត្រស្រាវជ្រាវ តាំង ពីចំណុចចាប់ផ្តើម រហូតបានសម្រេចចេញជាលទ្ធផល។

ជាចុងក្រោយ យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់គ្មានអ្វីសងគុណក្រៅពីលើកម្រាមដៃដប់សំពះគោរពថ្លែងអំណរ អរគុណ និងសូមគោរពធ្វើការបួងសួងដល់ព្រះរាជវង្សា សូមលោកតាមថែរក្សា និងជួយដល់អ្នកមាន គុណដែលបានរៀបរាប់ខាងលើ សូមលោក ទទួលបាននូវសេចក្តីសុខ សេចក្តីចម្រើន ព្រមទាំងពុទ្ធពរទាំង បួនប្រការគឺ **អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ** កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

ក្រោយពីបានធ្វើការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ នីតិសាស្ត្រ រយៈពេលបួនឆ្នាំកន្លងមក គិតចាប់ពីឆ្នាំសិក្សា ២០១៩-២០២៣ នៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដោយការខិតខំប្រឹងប្រែងយ៉ាងយកចិត្តទុកដាក់រៀនសូត្រ បូកផ្សំទាំងការផ្តល់ជំនួយនានា ការណែនាំ និងបង្ហាត់បង្រៀន ពាក្យពេចន៍ល្អៗពីសំណាក់លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ បណ្ឌិត និងសាស្ត្រាចារ្យ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ទើបបានចេញជាលទ្ធផលនៃស្នាដៃមួយនេះ។

យើងខ្ញុំទាំងពីររូបពិតជាមានសេចក្តីសោមនស្សរីករាយខ្លាំង និងសូមថ្លែងអំណរអរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុតដល់ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ និង សាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់ ដែលបានផ្តល់ឱកាសឱ្យយើងខ្ញុំទាំងពីររូបធ្វើនូវការសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងចងក្រងកិច្ចការសារណានេះឡើង ដើម្បីបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រដោយជោគជ័យក្រោមប្រធានបទ “**ភតិសន្យា**” ។

ការចងក្រងកិច្ចការសារណានេះឡើង ក្នុងគោលបំណងចង់ពង្រីកនូវចំណេះដឹងបន្ថែមដែលទាក់ទងនឹងភតិសន្យា ឬកិច្ចសន្យាជួលឱ្យកាន់តែស៊ីជម្រៅជាងពេលសិក្សាជាមួយសាស្ត្រាចារ្យនៅក្នុងថ្នាក់ ដោយបានយល់ឃើញថានៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាសព្វថ្ងៃប្រជាជនភាគច្រើន ជាក់ស្តែងតែងតែធ្វើកិច្ចសន្យាក្នុង មុខជំនួញអ្វីមួយ ហើយពិតណាស់ក៏បានជួបប្រទះនូវបញ្ហាជាច្រើនជុំវិញកិច្ចសន្យាដែលបានធ្វើរួចផងដែរ។ អាស្រ័យហេតុនេះហើយទើបបានជាយើងខ្ញុំទាំងពីររូប បានរៀបចំនូវសារណាមួយនេះឡើងក្នុងគោលបំណងសម្រាប់ធ្វើជាពុទ្ធិសម្រាប់ខ្លួនឯងក៏ដូចជាមិត្តនិស្សិត និងបងប្អូនជំនាន់ក្រោយៗទៀតផងដែរ ក្នុងការយល់ដឹងពីចំណុចសំខាន់ៗនៅក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ដូចជា ឆន្ទៈរបស់បុគ្គលម្នាក់ៗក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាមួយដោយគាត់មានសេរីភាពទៅលើការសម្រេចចិត្ត ពោលគឺមានសិទ្ធិក្នុងទំហំដែលច្បាប់ទទួលស្គាល់។ ក្នុងកិច្ចការសារណានេះដែរទៀតសោត មានបង្ហាញពី និយមន័យ ខ្លឹមសារ កម្មវត្ថុ លក្ខខណ្ឌក្នុងការអនុវត្ត តួនាទីរបស់ភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ទណ្ឌកម្មចំពោះជនដែលមិនគោរពតាមអានុភាពនៃកិច្ចសន្យា និងរួមទាំងការបញ្ចប់នូវកិច្ចសន្យាប្រភេទនេះដោយយកបទបញ្ញត្តិច្បាប់មករួមបញ្ចូលក្នុងអត្ថន័យ និងខ្លឹមសារនេះផងដែរ។ ម៉្យាងវិញទៀត ដើម្បីលេចចេញជាសារណាមួយនេះឡើង យើងខ្ញុំទាំងពីររូបបានប្រើប្រាស់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ជាគោលសម្រាប់បកស្រាយ និងរៀបរៀងឡើង លើសពីនេះក៏មានសៀវភៅ ឯកសារច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធផងដែរ។

យ៉ាងណាមិញ មុននឹងបញ្ចប់កិច្ចការនេះ យើងខ្ញុំទាំងពីររូបសង្ឃឹមថាសារណាដែលបានមកពីការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះនឹងអាចចូលរួមចំណែក ក៏ដូចជាចែករំលែកចំណេះដឹង និងបង្កើតជាគំនិតស្រាវជ្រាវបន្ថែមដល់និស្សិតជំនាន់ក្រោយ និងអ្នកដែលមានបំណងចង់ស្វែងយល់អំពី **ភតិសន្យា** ផងដែរ។

ជាចុងក្រោយ យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់សូមធ្វើការខ្ចីអភ័យទោសទុកជាមុន រាល់កំហុសខុសឆ្គងដោយ
អចេតនាទៅលើអត្ថន័យ អក្ខរាវិរុទ្ធ ខ្លឹមសារត្រង់ប្រការណាមួយចំពោះការធ្វើកិច្ចការស្រាវជ្រាវបញ្ចប់ការ
សិក្សានេះ។ ប្រសិនបើកិច្ចការស្រាវជ្រាវរបស់យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ មានចន្លោះខ្វះខាតត្រង់ចំណុចណាមួយ
នោះ នាងខ្ញុំរីករាយស្វាគមន៍ រាល់ការកែលម្អ និងការរិះគន់ក្នុងន័យស្ថាបនាពីសំណាក់សាស្ត្រាចារ្យ លោក
គ្រូ អ្នកគ្រូ និងសិស្សនិស្សិតគ្រប់រូបទាំងអស់ ដើម្បីធ្វើការកែសម្រួលឱ្យកាន់តែមានភាពល្អប្រសើរជាងនេះ
បន្ថែមទៀត។

មាតិកា

លេខទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម	១
១. លំនាំបញ្ហា.....	១
២. ចំណោទបញ្ហាដំណោះស្រាយ.....	១
៣. គោលបំណងនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវ	២
៤. ទំហំ និងដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវ	២
៥. សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ	២
៦. វិធីសាស្ត្រស្រាវជ្រាវ.....	៣
៧. រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ.....	៣

ជំពូកទី ១

សញ្ញាណទូទៅនៃភតិសន្យា

១. និយមន័យ និងប្រភេទនៃភតិសន្យា	៥
១.១. និយមន័យ និង លក្ខណៈទូទៅនៃភតិសន្យា.....	៥
១.១.១. និយមន័យ	៥
១.១.២. លក្ខណៈទូទៅនៃភតិសន្យា.....	៦
១.២. ប្រភេទនៃភតិសន្យា.....	៧
១.២.១. ភតិសន្យាមានកំណត់អំឡុងពេល	៧
១.២.២. ភតិសន្យាពុំមានកំណត់អំឡុងពេល.....	៨
២. ការបង្កើតភតិសន្យា	៩
២.១. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ	៩
២.១.១. ការព្រមព្រៀង	៩
២.១.២. សមត្ថភាពរបស់ភាគី.....	១១

២.១.៣. កម្មវត្ថុនៃភតិសន្យា	១២
២.២. លក្ខខណ្ឌទម្រង់.....	១៣
២.២.១. ភតិសន្យាលើចលនវត្ថុ.....	១៣
២.២.២. ភតិសន្យាលើអចលនវត្ថុ.....	១៣

ជំពូកទី ២

ការអនុវត្តភតិសន្យា និង ការបញ្ចប់ភតិសន្យា

១. អនុភាពនៃភតិសន្យាចំពោះភាគី.....	១៤
១.១. សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភតិកៈ.....	១៤
១.១.១. ករណីយកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងការគ្រប់គ្រងដោយសុចរិត	១៤
១.១.២. ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល	១៥
១.១.៣. សិទ្ធិទាមទារនូវសាហ៊ុយ	១៥
១.១.៤. សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល	១៦
១.១.៥. អនុប្បទានសិទ្ធិជួល និងការជួលបន្តនូវវត្ថុជួល	១៦
១.២. សិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ចរបស់ភតិបតី	១៦
១.២.១. ករណីយកិច្ចជួសជុល.....	១៧
១.២.២. ករណីយកិច្ចសងវិញនូវសាហ៊ុយចំណាយ	១៧
១.២.៣. ករណីយកិច្ចទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា.....	១៨
២. សុពលភាព និងការបញ្ចប់ភតិសន្យា.....	១៨
២.១. សុពលភាពនៃភតិសន្យា	១៩
២.១.១. មោឃភាព	១៩
២.១.២. ការលុបចោល	២១
២.២. ការបញ្ចប់ភតិសន្យា	២៣
២.២.១. ការបញ្ចប់ដោយការផុតអំឡុងពេល	២៤
២.២.២. ការបញ្ចប់ដោយសារបាត់បង់វត្ថុ.....	២៥
២.២.៣. ការស្នើសុំរំលាយភតិសន្យាដែលពុំមានអំឡុងពេល	២៧
២.២.៤. ការរំលាយភតិសន្យាដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច	២៧

ជំពូកទី៣
បញ្ហាប្រឈម និង ដំណោះស្រាយ

១. បញ្ហាប្រឈម	២៩
១.១. ភាពខ្វះចន្លោះនៃច្បាប់.....	៣០
១.២. ការយល់ដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋនៅមានកម្រិត	៣១
១.៣. ការសរសេរខ្លឹមសារភក្តិសន្យាមិនច្បាស់លាស់	៣១
១.៤. ការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី.....	៣២
១.៥. ការដោះស្រាយវិវាទភក្តិសន្យា.....	៣៥
២. ដំណោះស្រាយ	៣៧
២.១. ការបង្កើតលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត	៣៨
២.២. ការផ្សព្វផ្សាយច្បាប់ឱ្យបានទូលំទូលាយ	៣៩
២.៣. ការជម្រុញភាគីសរសេរខ្លឹមសារឱ្យបានច្បាស់លាស់.....	៣៩
២.៤. ការជម្រុញឱ្យភាគីអនុវត្តខ្លឹមសារភក្តិសន្យា	៤១
២.៥. ការបង្កើតយន្តការដោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ	៤២
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន	៤៣
អនុសាសន៍	៤៥
ឯកសារយោង	
ឧបសម្ព័ន្ធ	

សេចក្តីផ្តើម

សេចក្តីផ្តើម

១. លំនាំបញ្ជាក់

ការនៅក្នុងពិភពជំនួញពាក្យ "កិច្ចសន្យា" ត្រូវបានគេប្រើប្រាស់ជាច្រើន យើងឮពាក្យនេះជាញឹកញាប់ណាស់ នៅពេលដែលយើងដាក់ពាក្យ និងទទួលយកការងារ យើងត្រូវចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យា ប៉ុន្តែមិនមែនយើង ទាំងអស់គ្នាសុទ្ធតែដឹងពីមូលហេតុដែលយើងចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យានេះ ឬក៏ដឹងថាវាមានអ្វីខ្លះទេ ទើបភាគ ច្រើនបង្កឱ្យមានជម្លោះជាមួយគ្នា។ ដើម្បីជៀសវាងជម្លោះ និងកំហុស យើងគួរតែមាន ចំណេះដឹងដើម្បីដឹងពីអ្វី ដែលយើងកំពុងចុះហត្ថលេខាផងដែរ។ សម្រាប់ការចាប់ផ្តើមអាជីវកម្មនីមួយៗ ការជួលគ្រឿងបរិក្ខារត្រូវបានធ្វើ ឡើងដោយការទំនាក់ទំនង មានន័យថា សកម្មភាពនីមួយៗនៅក្នុងអាជីវកម្មរវាងមនុស្សគឺត្រូវពឹងផ្អែកទៅលើ កិច្ចសន្យា។ កិច្ចសន្យា គឺជាផ្នែកមួយដ៏សំខាន់នៃជីវិតអាជីវកម្ម ពួកគេបង្កើតកិច្ចព្រមព្រៀងរវាងម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ឬ អ្នកជួល អ្នកផ្គត់ផ្គង់ អតិថិជន និងអាជីវកម្មផ្សេងទៀត។ ឧទាហរណ៍៖ ប្រសិនបើអ្នកជាថៅកែ ឬអ្នកទទួលខុស ត្រូវចំពោះលទ្ធផលកិច្ចសន្យា អ្នកត្រូវយល់ឱ្យកាន់តែច្បាស់អំពីកិច្ចសន្យា និងអត្ថន័យរបស់វា ពោលគឺ នៅពេល ដែលអ្នកយល់អំពីអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យា អ្នកនឹងបង្កើនការគ្រប់គ្រងលើស្ថានភាព អ្នកប្រឹក្សារបស់អ្នក ភាគីផ្សេង ទៀត ទីប្រឹក្សារបស់ពួកគេ និងលទ្ធផលចរចា។

ចំពោះកិច្ចព្រមព្រៀងជួល ភាគីម្ខាងជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ (ភតិបតី) គឺត្រូវមានកាតព្វកិច្ចប្រគល់ជូនភាគីម្ខាងទៀត ជាអ្នកជួល (ភតិកៈ) នូវវត្ថុជួលជាក់លាក់សម្រាប់ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅ ចំណែកអ្នកជួលត្រូវមាន កាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃជួលតាមរយៈការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា។ វាគឺជាកាតព្វកិច្ចរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៅក្នុងការប្រគល់ ជូនឱ្យអ្នកជួលនូវវត្ថុដែលបានចុះកិច្ចសន្យាក្នុងលក្ខខណ្ឌប្រើប្រាស់ធម្មតា ហើយ ម៉្យាងវិញទៀត អ្នកជួលគួរតែ រក្សានូវវត្ថុជួលឱ្យស្ថិតក្នុងលក្ខណៈប្រើប្រាស់ធម្មតា ដោយមិនខុសខ្លាំងពីសភាពដើមរបស់វត្ថុក្នុងអំឡុងពេលនៃ កិច្ចសន្យា ហើយធ្វើសកម្មភាពដោយមើលថែទាំតាមដែលអាចធ្វើទៅបាន។ ធាតុសំខាន់ៗនៃកិច្ចព្រមព្រៀងជួល គឺសំដៅលើការយល់ព្រមគ្នាចំពោះខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា ការជួល និងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យា។ កិច្ចសន្យាជួល គឺ ជាបញ្ហានៃកិច្ចសន្យា ពោលគឺបញ្ហាចំពោះអ្វីដែលអ្នកឱ្យជួល និងអ្នកជួលយល់ព្រម ហើយក្នុងករណីដែលមិន មានកិច្ចព្រមព្រៀងច្បាស់លាស់ ការណែនាំអំពីទំនៀមទម្លាប់ និងការអនុវត្ត នៅពេលមានវិវាទ ការសម្រេចចិត្ត របស់តុលាការ ត្រូវមើលជាមុននូវអ្វីដែលភាគីបានយល់ព្រមជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដែលអាចនិយាយបានថាជា ភស្តុតាងដែលបញ្ជាក់ថាមានការព្រមព្រៀងកើតឡើងរវាងភាគីទាំងសងខាង។

២. បំណោទបញ្ជាក់បំណោះស្រាយ

ភតិសន្យា គឺជាប្រភេទនៃកិច្ចសន្យាមួយនៅក្នុងចំណោមកិច្ចសន្យាទាំងអស់ដែលមាននៅក្នុងក្រុមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាដែលប្រជាជនភាគច្រើន ហៅថាជាកិច្ចសន្យាជួល។ ភតិសន្យានេះ ត្រូវបានច្បាប់ឱ្យ

និយមន័យថា ជាកិច្ចសន្យាដែលភាគីម្ខាងអនុញ្ញាតឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលទៅលើវត្ថុណាមួយដោយយកថ្លៃឈ្នួល។ វត្ថុ ជាប្រភេទ អចលនវត្ថុ និង ចលនវត្ថុ នៅក្នុងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃដែលទាក់ទងទៅនឹងប្រកបអាជីវកម្ម ឬតម្រូវការនៅក្នុងប្រើប្រាស់ផ្សេងៗដូចជា ការជួលផ្ទះ ដី រថយន្តជាអាទិ៍។ ហើយចំពោះការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ បានបង្កប់នូវចំណោទបញ្ហាមួយ ដែលយើងត្រូវតែ ធ្វើការសិក្សាស្វែងយល់ទាក់ទងនឹងដំណោះស្រាយ។ នៅពេលដែលបង្កើតភតិសន្យាភាគីត្រូវគោរពលក្ខខណ្ឌអ្វីខ្លះ? ហើយបើសិនជាភាគីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចទៅតាមខ្លឹមសារនៃភតិសន្យា នឹងមានបញ្ហាប្រឈមកើតឡើងបែបណា ហើយនឹងមានវិធានការក្នុងការដំណោះស្រាយវិវាទយ៉ាងដូចម្តេច?

ចំណោទបញ្ហាមួយនេះជាចំណុចដែលត្រូវចោទជាបញ្ហា និងការលើកឡើងនូវដំណោះស្រាយនៅក្នុងស្នាដៃស្រាវជ្រាវសារណាមួយនេះ។

៣. គោលបំណងនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវ

ការស្រាវជ្រាវអំពីប្រធានបទស្តីពី “ភតិសន្យា” នេះមានគោលបំណងសំខាន់ៗដូចជា៖ បានបង្ហាញអំពីសញ្ញាណទូទៅទាក់ទងនឹងការធ្វើភតិសន្យា ហើយនៅពេលដែលភាគីចង់បង្កើតភតិសន្យាត្រូវធ្វើទៅតាមទម្រង់ដែលស្របតាមលក្ខខណ្ឌនៃច្បាប់បានកំណត់ ស្វែងយល់ដឹងអំពីសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ច របស់ភតិកៈ និងភតិបតី ថែមទាំងស្វែងយល់អំពីការប្រព្រឹត្តិទៅ និងការបញ្ចប់នៃភតិសន្យា។ មួយវិញទៀត ដើម្បីរក្សាទុកជាឯកសារគោលមួយឱ្យបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ និងចង់បង្ហាញដល់និស្សិតដែលសិក្សានៅជំនាន់ក្រោយៗជាបន្តទៀត ក៏ដូចជាមជ្ឈដ្ឋាននានាឱ្យបានសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងយល់ដឹងឱ្យបានកាន់តែច្បាស់អំពីបែបបទផ្សេងៗរបស់ “ភតិសន្យា” ផងដែរ។

៤. ទំហំ និងជនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវ

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវស្ថិតលើប្រធានបទស្តីពី “ភតិសន្យា” នេះគឺសិក្សាស្រាវជ្រាវទៅលើវិសាលភាពនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ច្បាប់ បទដ្ឋានគតិយុត្ត ក៏ដូចជាឯកសារដទៃទៀតដែលទាក់ទងទៅនឹងវិស័យរដ្ឋប្បវេណី ដែលជាច្បាប់គោលគួបផ្សំជាមួយនឹងគោលគំនិត ការវិភាគ ស្វែងយល់ និងការយល់ឃើញផ្ទាល់ខ្លួន រួមបញ្ចូលទាំងការអនុវត្តក្នុងជីវភាពរស់នៅជាក់ស្តែង ថែមទាំងបញ្ហាប្រឈមដែលកើតមានឡើង និងវិធីដោះស្រាយនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ចន្លោះចាប់ពីឆ្នាំ២០២២ ដល់ ២០២៣។

៥. សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវអំពីប្រធានបទ “ភតិសន្យា” បានផ្តល់នូវសារៈសំខាន់យ៉ាងច្រើនចំពោះ យើងខ្ញុំដែលជាអ្នកស្រាវជ្រាវ មិត្តនិស្សិត មិត្តអ្នកអាន និងសាធារណៈជនទាំងអស់ ដើម្បីទទួលបាននូវចំណេះដឹងថ្មីបន្ថែមទៀត អំពីកិច្ចសន្យាជួលនេះ។ ជាពិសេស ចំពោះភិបតីដែលមានការវិនិយោគទៅលើមុខរបរ

នៃការដាក់វត្ថុជួល តែមិនដឹងថាគួរធ្វើកិច្ចសន្យាបែបណាឱ្យបានត្រឹមត្រូវតាមលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានកំណត់ ប្រើប្រាស់ទម្រង់បែបណា សរសេរបែបណាទើបមិនប្រឈមនឹងបញ្ហានៅពេលអនាគត រួមទាំងដឹងអំពីវិធី នៅពេលដែលមានបញ្ហាគួរដោះស្រាយបែបណា តាមរបៀបណា និងត្រូវការទៅដោះស្រាយនៅកន្លែងណា ក៏ដូចជាទទួលបានចំណេះដឹងដែលទាក់ទង និងប្រធានបទនេះផងដែរ។

៦. វិធីសាស្ត្រស្រាវជ្រាវ

ដើម្បីឱ្យបានលទ្ធផលល្អក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវអំពីប្រធានបទនេះ យើងខ្ញុំបានប្រើប្រាស់វិធីសាស្ត្រដូចខាងក្រោម៖

- ចំពោះការសិក្សាស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទ គឺផ្អែកទៅលើការកំណត់ដោយច្បាប់ ព្រះរាជក្រឹត្យ អនុក្រឹត្យ ប្រកាស លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗ ឯកសារ និងសៀវភៅមេរៀន របស់សាស្ត្រចារ្យ លោកគ្រូ និងអ្នកគ្រូដែលពាក់ព័ន្ធនឹងភតិសន្យា។
- ចំពោះការស្វែងរកឯកសារ គឺធ្វើឡើងតាមរយៈ ការស្វែងរកឯកសារលើប្រព័ន្ធអ៊ីនធឺណិត និងប្រភេទនៃគំរូកិច្ចសន្យាជាដើម។
- វិធីសាស្ត្រក្នុងការវិភាគ ស្វែងយល់ និងប្រើប្រាស់មធ្យោបាយធ្វើយ៉ាងណា ដើម្បីស្វែងរកបញ្ហាប្រឈមដែលកើតមានឡើងជាញឹកញាប់ ជាពិសេសដំណោះស្រាយបែបណាដែលត្រូវប្រើប្រាស់សម្រាប់បញ្ហាប្រឈមនីមួយៗដែលបានកើតមានឡើងនៅក្នុងបរិបទនៃការប្រើប្រាស់ភតិសន្យា។ បញ្ហាបង្កឡើងដែលទាក់ទងទៅនឹងកិច្ចសន្យាប្រភេទនេះភាគច្រើនជាក់ស្តែងតែម្តង គឺជាការអនុវត្តរបស់គូភាគី ដោយសារតែមានការបំពានកាតព្វកិច្ចគ្នាទៅវិញទៅមករវាងភតិកៈ និងភតិបតី។
- ទាក់ទងនឹងដំណោះស្រាយនៃបញ្ហាខាងលើនេះ ពេលគឺធ្វើការវិភាគទៅលើថាករណីបញ្ហាកើតឡើងបែបនេះមានមធ្យោបាយបែបណាសម្រាប់យកទៅការពារ ធ្វើយ៉ាងណាទើបអាចឱ្យមានកាត់បន្ថយនូវការបង្កជម្លោះរវាងគូភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យាតាមរយៈការអនុវត្តជាក់ស្តែងនោះ។

៧. បេឡាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ

ដើម្បីឱ្យការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះទទួលបានជោគជ័យប្រកបដោយគុណភាព ប្រសិទ្ធភាព និងមានភាពច្បាស់លាស់នៅពេលបកស្រាយ គឺចាំបាច់ត្រូវតែកំណត់ឱ្យបានច្បាស់លាស់នូវបេឡាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវនៅក្នុងប្រធានបទនេះដោយយើងខ្ញុំទាំងពីរបានបែងចែកជា ០៣ ជំពូក៖

- ជំពូកទី១ សញ្ញាណទូទៅនៃភតិសន្យា
- ជំពូកទី២ ការអនុវត្តភតិសន្យា និងការបញ្ចប់ភតិសន្យា
- ជំពូកទី៣ បញ្ហាប្រឈម និងដំណោះស្រាយ

ជំពូកទី១

សញ្ញាណទូរៅនៃភតិសន្យា

ជំពូកទី ១

សញ្ញាណទូទៅនៃភតិសន្យា

ការជួលបច្ចុប្បន្ននេះពិតជាមានភាពរីកសុះសាយជាច្រើននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា មិនថាជាការជួលនៅតាមបណ្តាខេត្ត ឬរាជធានីភ្នំពេញនោះទេ។ ជាក់ស្តែង អ្នកដែលមានថវិកាច្រើនអាចបង្កើតបានជាផ្ទះ ផ្ទះសំណាក់ បន្ទប់ ដី ឬអគារសម្រាប់ដាក់ជួល អាចមានផលចំណេញច្រើនពីការជួលនេះពី ១ខែ ទៅ១ខែ ឬពី ១ឆ្នាំ ទៅ ១ឆ្នាំ ជាក់ស្តែង ការកំណត់អំឡុងពេល ដោយយោងទៅតាមច្បាប់គេអាច កំណត់ជា ម៉ោង នាទី វិនាទី ថ្ងៃ សប្តាហ៍ ខែ ឬឆ្នាំបាន។¹ ជាការពិតណាស់ បើយើងក្រឡេកមើលមក រាជធានីភ្នំពេញរៀងរាល់ថ្ងៃវិញ ឃើញថាវិស័យនៃការជួលកាន់តែកើនឡើងច្រើន បច្ចុប្បន្នគេសង្កេតឃើញថា ដំណើរការនៃការជួល ពិតជាវិកច្រើនច្រើនជាងមុននៅក្នុងសកលលោកមិនថាតែនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាតែប៉ុណ្ណោះទេ។ ភតិសន្យា ត្រូវបានគេហៅសាមញ្ញថា កិច្ចសន្យាជួលដែលអ្នកជួល និង អ្នកឱ្យគេជួលមានកាតព្វកិច្ចទទួលខុសត្រូវរៀងៗខ្លួន។ បើយើងក្រឡេកមើលទៅក្នុងទិដ្ឋភាពជាក់ស្តែងសព្វថ្ងៃនេះវិញ មិនថានៅតាមបណ្តាខេត្ត ឬរាជធានីភ្នំពេញទេ សុទ្ធសឹងតែសម្បូរទៅដោយប្រភពនៃការជួល ជាពិសេសនៅតំបន់សេដ្ឋកិច្ចជាតិ នៅជិតស្ថាប័នរដ្ឋ និងឯកជន ដទៃទៀត។ យ៉ាងណាមិញ គេសង្កេតឃើញទីកន្លែងទាំងនោះរួមមាន៖ សាលារៀន ផ្សារ រោងចក្រ និងកន្លែងសាងសង់សំណង់អគារថ្មីៗដែលជាទីប្រជុំជនសម្បូរទៅដោយមនុស្សរស់នៅច្រើន និងអ្វីៗ ប្រជាជនដែលមានលទ្ធភាពសាងសង់បន្ទប់ ផ្ទះ អគារ ឬដីសម្រាប់ជួលអាចទទួលបានផលកម្រៃច្រើនតាមរយៈការជួលនេះ ហើយវាអាចមានជារយៈពេលកំណត់ណាមួយ អាចជារយៈពេល មួយថ្ងៃ មួយសប្តាហ៍ មួយខែ ឬមួយឆ្នាំទើបបង់ប្រាក់ឈ្នួលម្តង គឺអាស្រ័យទៅលើកិច្ចសន្យា និងការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភតិកៈ និងភតិបតីដែលបានកំណត់។

ឧទាហរណ៍៖ លោក “ក” បានធ្វើការព្រមព្រៀងជួលផ្ទះឱ្យ ខ ដោយចូរជាមួយនឹងការបង់ប្រាក់ឈ្នួលក្នុងរយៈពេលមួយខែម្តង ហើយភាគីទាំងសងខាង បានបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះនោះ។ ប៉ុន្តែ ផ្ទុយមកវិញនៅក្នុងសង្គមជាក់ស្តែង ក៏យើងសង្កេតឃើញមានបញ្ហាកើតឡើងជាញឹកញាប់ចំពោះកិច្ចសន្យាជួលនេះផងដែរ ប្រសិនបើ ភាគីណាម្នាក់បានបំពានកិច្ចសន្យា ឬមិនបានបំពេញកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនទេនោះ ហើយបរិបទសង្គមនៃការជួលនេះ មេដឹកនាំ ឬរាជរដ្ឋាភិបាលក៏គួរតែមានវិធានការ និងដាក់ឱ្យប្រជាជនអនុវត្តគោរពប្រតិបត្តិទៅតាមច្បាប់ផងដែរ ដើម្បីកុំឱ្យមានផលវិបាកតទៅមុខច្រើនដែល។ រួមទាំងការដាក់ទណ្ឌកម្មចំពោះជនដែលបានបំពានច្បាប់ទាំងនោះឱ្យបានតឹងរឹង។ ម៉្យាងវិញទៀត នៅពេលដែលសង្គមជាតិកាន់តែរីកចម្រើននោះ បញ្ហាប្រឈមទាំងអស់នេះក៏កាន់តែរីកដុះដាលទន្ទឹមគ្នាដែរ។

¹ មាត្រា ៣៣២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

១. និយមន័យ និងប្រភេទនៃភតិសន្យា

ជាទូទៅ កិច្ចសន្យាជួលភាគច្រើននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា និងតាមនៅទីកន្លែងផ្សេងទៀត ភាគច្រើនមានគោលការណ៍ជួលរយៈពេលវែង ដែលអាចបង្ហាញថាមានការលំបាកសម្រាប់អ្នកដែលមានបំណងថានឹងធ្វើការស្នាក់នៅបណ្តោះអាសន្នតែប៉ុណ្ណោះ។ ក្នុងករណីនេះ ប្រសិនបើអ្នកកំពុងតែស្វែងរកផ្ទះសម្រាប់ស្នាក់នៅរយៈពេលមួយខ្លីជាក់លាក់ ហើយមិនមានគម្រោងក្នុងការស្នាក់នៅរយៈពេលយូរនោះ ការជួលរយៈពេលខ្លីដែលគេហៅថា **ភតិសន្យា** គឺជាជម្រើសដ៏ត្រឹមត្រូវ។ ជាក់ស្តែង អ្នកជួលរយៈពេលខ្លី គឺជាអ្នកដែលនឹងរស់នៅក្នុងទីក្រុងជាក់លាក់មួយក្នុងប្រទេសជាបណ្តោះអាសន្ន ដោយសារការធ្វើដំណើរការងារ និងអាជីវកម្មផ្សេងៗរបស់ពួកគេ ជាពិសេសប៉ុន្មានឆ្នាំចុងក្រោយនេះចាប់តាំងពីពេលដែលកម្ពុជាកំពុងបើកប្រទេសជាថ្មីម្តងទៀតក្រោយពីជួបបញ្ហាជម្ងឺកូវីត-១៩ មក។ ជាងនេះទៅទៀត ភ្ញៀវទេសចរណ៍មិនថាជាជនជាតិខ្មែរ ឬជនបរទេសនោះទេ នៅក្នុងវិស័យកាលរបស់ពួកគេ ក៏ចូលចិត្តប្រើកិច្ចសន្យាប្រភេទនេះដែរ។

១.១. និយមន័យ និង លក្ខណៈទូទៅនៃភតិសន្យា

ដើម្បីអាចឱ្យយើងអាចស្វែងយល់ពីភតិសន្យា ឬដែលត្រូវបានប្រជាពលរដ្ឋបច្ចុប្បន្នតែងតែហៅថាជាកិច្ចសន្យាសម្រាប់ជួលឱ្យបានកាន់តែច្បាស់យើងនឹងធ្វើការញែកអំពីសញ្ញាណខ្លះៗអំពីភតិសន្យាជាមុនសិន។ តាមរយៈសញ្ញាណនេះនឹងអាចឱ្យយើងដឹងថា តើភតិសន្យាមាននិយមន័យយ៉ាងដូចម្តេច? ហើយតើភតិសន្យានេះមានលក្ខណៈជាកិច្ចសន្យាបែបណា? ខាងក្រោមនេះជាការបកស្រាយដូចតទៅ៖

១.១.១. និយមន័យ

ការជួល ជាកិច្ចសន្យាដែលអ្នកជួលសន្យាថានឹងផ្តល់ឱ្យអ្នកទទួលនូវវត្ថុណាមួយ ដើម្បីប្រើប្រាស់ជាបណ្តោះអាសន្ន ដោយតម្រូវឱ្យគិតថ្លៃនៃការជួលវត្ថុនោះឱ្យអ្នកជួល។ ហើយចំពោះវត្ថុដែលអាចជួលនោះគឺជាវត្ថុជាអចលនវត្ថុ ឬជាចលនវត្ថុ។^២ បន្ថែមពីនេះទៅទៀត បើយោងទៅតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ១៩២០ ការជួល គឺជាកិច្ចសន្យាដែលជនណាម្នាក់សន្យាថានឹង ផ្តល់ទៅឱ្យជនណាម្នាក់ទៀតនូវវត្ថុជាក់លាក់មួយ ដើម្បីប្រើប្រាស់ក្នុងពេលមានកំណត់ដោយឱ្យថ្លៃតាមសមាមាត្រនៃពេល។^៣ ចំណែកឯ បើយើងផ្អែកទៅលើបទប្បញ្ញត្តិនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលបានកំណត់ថា ការជួល ជាប្រភេទកិច្ចសន្យាដែលកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យមួយប្រគល់ទ្រព្យនោះឱ្យជនណាម្នាក់ប្រើប្រាស់ក្នុងរយៈពេលណាមួយ ដោយមានការយកជាប្រាក់ឈ្នួលមកវិញ

^២ មាត្រា ១០០ នៃក្រឹត្យ-ច្បាប់លេខ ៣៨ ក្រ.ច ស្តីពីកិច្ចសន្យា និងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យា ឆ្នាំ១៩៨៨។

^៣ មាត្រា ១០៩៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩២០។

យ៉ាងទៀងទាត់ តាមសមាមាត្រនៃរយៈពេលប្រើប្រាស់។^៤ កិច្ចសន្យាជួល ឬភតិសន្យា នៅត្រង់ច្បាប់នេះ សំដៅទៅលើតែអចលនវត្ថុប៉ុណ្ណោះ។ ចំណែកនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ វិញ បានឱ្យនិយមន័យ យ៉ាងដូច្នេះថា ភតិសន្យា គឺសំដៅលើកិច្ចសន្យាមួយប្រភេទដែលភាគីម្ខាង ឱ្យភាគីម្ខាងទៀត ប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផល ពីវត្ថុណាមួយ ដោយយកថ្លៃ។ ហើយចំពោះវត្ថុដែលយកមកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យា មាន ចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុ។^៥

បើយើងសង្កេតមើលទៅលើអត្ថន័យខាងលើនៃច្បាប់ទាំងបួននេះ ចំពោះក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ១៩២០ មានលក្ខណៈខុសពីគេច្រើន ដោយសារការប្រើប្រាស់ពាក្យពេចន៍ក្នុងក្រមនោះមានលក្ខណៈសាមញ្ញមិនសូវជា ស្មុគស្មាញ និងងាយស្រួលយល់ជាងច្បាប់ទាំងបីដទៃទៀត។ រីឯចំពោះច្បាប់ភូមិបាល មានលក្ខណៈខុសពីគ្នាពី គេបន្តិចបន្តួច ដោយសារតែច្បាប់ភូមិបាលនេះសំដៅទៅលើតែការជួលអចលនវត្ថុតែប៉ុណ្ណោះ។ ប៉ុន្តែចំណែក ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ និងក្រឹត្យច្បាប់លេខ ៣៨ ឆ្នាំ១៩៨៨ មានលក្ខណៈដូចគ្នា ដោយគ្រាន់តែខុសគ្នាត្រង់ ពាក្យថា “កិច្ចសន្យាជួល” ប្រើនៅក្នុងក្រឹត្យច្បាប់លេខ៣៨ និងនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧ ប្រើប្រាស់ពាក្យ “ភតិសន្យា” វិញ។

សរុបមក ភតិសន្យា គឺជាកិច្ចសន្យាសម្រាប់ជួល ដែលបង្កើតឡើងដោយមានការព្រមព្រៀងពីភាគី ទាំងសងខាងក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យា ដោយភាគីម្ខាងជាភតិបតីមានកាតព្វកិច្ចផ្តល់ឱ្យភាគីម្ខាងទៀតជាភតិកៈនូវវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុក្នុងកិច្ចសន្យា ឯភាគីជាភតិកៈត្រូវមានកាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់ឈ្នួលឱ្យភាគីម្ខាងទៀតដែលជាភតិបតី នៃវត្ថុដែលជួលនោះ។

១.១.២. លក្ខណៈទូទៅនៃភតិសន្យា

ភតិសន្យា គឺជាកិច្ចសន្យាមួយប្រភេទ ដែលមានការព្រមព្រៀងរវាងភាគីទាំងសងខាងហើយភាគី ម្ខាងយល់ព្រមផ្តល់នូវវត្ថុឱ្យទៅភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ជាបណ្តោះអាសន្ន ដោយប្តូរមកវិញជាប្រាក់ឈ្នួល ដោះដូររវាងការប្រើប្រាស់វត្ថុនោះ។ ភតិសន្យា ឬកិច្ចសន្យាជួលនេះក៏មិនខុសពីកិច្ចសន្យាផ្សេងៗនោះទេ ដែល កិច្ចសន្យាធ្វើឡើងដោយបុគ្គលពីរនាក់ ឬច្រើននាក់ដោយមានឆន្ទៈរួមគ្នាក្នុងការបង្កើតនូវកិច្ចសន្យាមួយឱ្យមាន សុពលភាពទាមទារឱ្យមានសំណើ និងស្វ័យការ។ កិច្ចសន្យានេះជាការផ្តល់ឱ្យគ្នាទៅវិញទៅមករវាងភាគីនៅក្នុង កិច្ចសន្យា ពោលគឺគូភាគីទាំងពីរសុទ្ធតែទទួលបានផលប្រយោជន៍ចំពោះគ្នាទាំងសងខាង។ អត្ថន័យនេះ ដោយ យោងតាមសន្ទានុក្រមនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ គឺ ភាគីម្ខាងនៃភតិសន្យាដែលសន្យាថាឱ្យភតិកៈ

^៤ មាត្រា ១០៨ វាក្យខណ្ឌទី២ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១។

^៥ មាត្រា ៥៩៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុណាមួយដោយយកថ្លៃឈ្នួល ហៅថាភតិបតី។^៦ ឯភាគីម្ខាងទៀតនៃភតិសន្យាដែលសន្យាថានឹងបង់ថ្លៃឈ្នួល ដើម្បីជាថ្លៃនឹងការទទួលបាននូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុណាមួយរបស់ភតិបតី ហៅថា ភតិកៈ។^៧ កិច្ចសន្យាប្រភេទនេះ ជាប្រភេទកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញ សំដៅលើកិច្ចសន្យាដែលភាគីមានបន្ទុកបំពេញកាតព្វកិច្ចឱ្យគ្នាទៅវិញទៅមក។^៨

១.២. ប្រភេទនៃភតិសន្យា

ភតិសន្យាត្រូវបានគេបែងចែកជា ២ប្រភេទ គឺ ភតិសន្យាមានកំណត់អំឡុងពេល និងភតិសន្យាពុំមានកំណត់អំឡុងពេល ដោយផ្អែកលើមូលដ្ឋាននៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ របស់កម្ពុជា។^៩ ក្នុងអត្ថន័យនេះផងដែរ ភតិសន្យាអាចធ្វើឡើងដោយកំណត់រយៈពេលនៃការជួលក៏បាន ឬមិនកំណត់រយៈពេលក៏បាន។ ហើយបើចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុវិញ ប្រសិនបើគ្មានការធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទេត្រូវចាត់ទុកជា ភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល ប៉ុន្តែ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុពុំអាចកំណត់អំឡុងពេលជួលឱ្យលើសពី ១៥ឆ្នាំនោះឡើយ។^{១០} ដើម្បីអាចងាយស្រួលយល់អំពីភតិសន្យាទាំងពីរប្រភេទដែលបានបង្ហាញខាងលើនេះ យើងខ្ញុំនឹងលើកមកធ្វើការបកស្រាយនៅក្នុងចំណុចដូចខាងក្រោម៖

១.២.១. ភតិសន្យាមានកំណត់អំឡុងពេល

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាមួយ គូភាគីអាចព្រមព្រៀងគ្នា បង្កើតឡើងនូវកិច្ចសន្យាដែលមានរយៈពេលកំណត់ច្បាស់លាស់ណាមួយ ឬពុំមានកំណត់រយៈពេលជាក់លាក់ក៏បានដូចគ្នា។ ភតិសន្យាមានកំណត់អំឡុងពេលសំដៅលើប្រភេទកិច្ចសន្យាមួយ ដែលមានចែងបញ្ជាក់អំពីពេលវេលាច្បាស់លាស់រវាងភាគីទាំងសងខាងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ បន្ថែមពីនេះទៅទៀត ភតិសន្យាដែលមានកំណត់អំឡុងពេល យើងអាចធ្វើការបែងចែកចេញជាពីរផ្សេងគ្នាបន្ថែមទៀតផង គឺជា ភតិសន្យាអចលនវត្ថុដែលមានកំណត់អំឡុងពេល និងភតិសន្យាអចលនវត្ថុដែលមានកំណត់អំឡុងពេល។ បើយើងក្រឡេកមើលទៅក្នុងបទប្បញ្ញត្តិវិញ ចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុ មិនបានចែងតម្រូវថាតើវាមានរយៈពេលប៉ុន្មានជាអតិបរមាឱ្យបានច្បាស់លាស់នោះទេ។ ផ្ទុយទៅវិញ ចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុ នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ បានកំណត់អំឡុងពេលត្រឹមតែរយៈពេល ១៥ឆ្នាំប៉ុណ្ណោះ

^៦ សន្ធានុក្រមពាក្យច្បាប់ផ្នែករដ្ឋប្បវេណី លេខ ១១២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

^៧ សន្ធានុក្រមពាក្យច្បាប់ផ្នែករដ្ឋប្បវេណី លេខ ១១១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

^៨ សន្ធានុក្រមពាក្យច្បាប់ផ្នែករដ្ឋប្បវេណី លេខ ២១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

^៩ មាត្រា ៥៩៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

^{១០} ដូច មាត្រាខាងលើ។

ម្យ៉ាងវិញទៀត ប្រសិនបើភតិសន្យាអចលនវត្ថុដែលមាន រយៈពេលលើសពី ១៥ឆ្នាំ ត្រូវអនុលោមតាមបញ្ញត្តិនៃ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។¹¹

ដោយយោងទៅតាមមាត្រា ២៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជាឆ្នាំ ២០០៧ បានឱ្យនិយមន័យអំពី សិទ្ធិ ជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សំដៅលើសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុដែលមានរយៈពេលវែង ចាប់ពី១៥ឆ្នាំឡើងទៅ។¹² ចំពោះ សិទ្ធិ ជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះមានលក្ខណៈពិសេសខុសគ្នាពីភតិសន្យាធម្មតារបស់យើង ដោយហេតុថាវាមានរយៈពេល វែងជាងភតិសន្យា បើទោះបីជាច្បាប់បានកំណត់អំឡុងពេលនៃការជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអោយលើសពី ៥០ឆ្នាំក៏ ពិតមែន ប៉ុន្តែ ភតិកៈ និងភតិបតីអាចបន្តកិច្ចសន្យាសារជាថ្មីម្តងទៀតបាន។ ម្យ៉ាងវិញទៀត អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក៏អាចជួលបន្តនូវកម្មវត្ថុនោះបានផងដែរ។¹³ ហើយប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានទទួលមរណភាព ដូច្នេះសិទ្ធិ ជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះអាចក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្មបាន។¹⁴ ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជី ដែលស្ថិតនៅក្រោមសមត្ថកិច្ចរដ្ឋបាលសុរិយោដីទាំងបីថ្នាក់។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៀតសោត អាចចុះបញ្ជីបាន លុះត្រាតែ អចលនវត្ថុនោះមាន វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់។ ការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនេះ ត្រូវតែធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ផ្អែកទៅតាមប្រកាសនៃអន្តរក្រសួងស្តីពី នីតិវិធីនៃការធ្វើការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយក្រោយពេលដែលបានចុះបញ្ជីរួចហើយ ភាគីអាចយក ទៅតាំងជាមួយនឹងតតិយជនបានយ៉ាងស្របច្បាប់។

១.២.២. ភតិសន្យាពុំមានកំណត់អំឡុងពេល

ភតិសន្យាពុំមានកំណត់អំឡុងពេលសំដៅទៅលើ ប្រភេទភតិសន្យាមួយដែលភាគីទាំងសងខាងពុំ បានកំណត់ពេលវេលាច្បាស់លាស់ទៅក្នុងកិច្ចសន្យាដែលបានព្រមព្រៀងគ្នានោះទេ។ រាល់ភតិសន្យាដែលមាន កំណត់រយៈពេលលើសពី មួយឆ្នាំ ត្រូវតែធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ហើយចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុដែល កំណត់អំឡុងពេលលើសពី បីឆ្នាំ ត្រូវធ្វើលិខិតបញ្ជាក់ ឬធ្វើនៅមន្ទីរសារការី។¹⁵ ហើយដើម្បីចុះបញ្ជី ត្រូវមានលិខិត យថាភូត រួចនឹងអាចតាំងជាមួយតតិយជនបាន។ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលមិនបានធ្វើឡើងជាលាយ លក្ខណ៍អក្សរ ចាត់ទុកជាភតិសន្យាគ្មានកំណត់អំឡុងពេល។¹⁶ ម្យ៉ាងវិញទៀត ក្នុងករណីដែលពុំបានកំណត់

¹¹ មាត្រា ៥៩៩ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

¹² មាត្រា ២៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

¹³ មាត្រា ២៥២ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

¹⁴ មាត្រា ៨ដែល កថាខណ្ឌទី៣។

¹⁵ មាត្រា ៥៩៩ នៃសេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ៣ គន្ថីទី៥។

¹⁶ មាត្រា ៥៩៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

អំឡុងពេលទេ ភាគីទាំងសងខាងអាចស្នើសុំលាយភក្តិសន្យាបាន¹⁷ ហើយក៏អាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាបាន ក្រោយ រយៈពេលកំណត់មួយបានកន្លងទៅ។

២. ការបង្កើតភក្តិសន្យា

ជាការពិតណាស់ ក្នុងការបង្កើតឡើងនូវកិច្ចសន្យាមួយទៅបាននោះ ត្រូវគោរពលក្ខខណ្ឌមួយចំនួន ដើម្បីឱ្យ កិច្ចសន្យានោះមានសុពលភាពតាមបញ្ញត្តិច្បាប់។ ការបង្កើតភក្តិសន្យាក៏ប្រៀបបានដូចជា ការបង្កើតកិច្ចសន្យា ទូទៅផងដែរ ដោយត្រូវតែគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ និងលក្ខខណ្ឌទម្រង់។

២.១. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

លក្ខខណ្ឌគ្រឹះត្រង់នេះមានន័យថា ជាលក្ខខណ្ឌដើមដែលនាំឱ្យមានការកើតឡើងនូវកិច្ចសន្យា ប្រសិនបើ គ្មានចំណុចសំខាន់ទាំងនេះ កិច្ចសន្យាគ្មានសុពលភាពឡើយ បើជនដែលមានសិទ្ធិរំលាយទាមទារឱ្យរំលាយ កិច្ចសន្យា។ លក្ខខណ្ឌទាំងនោះរួមមាន បី សំខាន់ៗ គឺទាក់ទងនឹង ១. ការព្រមព្រៀង ២. សមត្ថភាពរបស់ភាគី និង ៣. កម្មវត្ថុនៃភក្តិសន្យា។

២.១.១. ការព្រមព្រៀង

ភក្តិសន្យាក៏ដូចជាកិច្ចសន្យាផ្សេងទៀតដែរ គឺត្រូវធ្វើឡើងដោយមានការឯកភាព ព្រមព្រៀងគ្នាដោយ សេរីរវាងភក្តិកៈ និងភក្តិបតី ដែលកើតចេញពីឆន្ទៈរបស់ភាគីទាំងខាង តាមរយៈសំណើ និងស្វ័យការត្រូវគ្នា។¹⁸ ករណីដែលគ្មានការព្រមព្រៀងដែលស្តែងឡើងឱ្យឃើញតាមរយៈពាក្យសម្តី កាយវិការ អាកប្បកិរិយា ឬការធ្វើ ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទេនោះ គឺមិនចាត់ទុកថាជាការព្រមព្រៀងនោះឡើយ។

២.១.១.១. សំណើ

សំណើ គឺជាការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយ មានឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយនឹងមានចំណង គតិយុត្តក្នុងករណីដែលមានស្វ័យការរបស់ភាគីម្ខាងទៀតចំពោះសំណើនោះ។ ស្វ័យការមានសុពលភាព នៅពេល សំណើនោះដល់ភាគីម្ខាងទៀត។ សំណើអាចធ្វើឡើងដោយមានកំណត់អំឡុងពេល ឬគ្មានកំណត់អំឡុងពេល សម្រាប់ស្វ័យការបាន។ អានុភាពនៃសំណើត្រូវបានកើតឡើងនៅពេលដែលសំណើនោះបានដល់ភាគីម្ខាងទៀត។ ប៉ុន្តែអានុភាពត្រូវបាត់បង់ទៅវិញ នៅពេលដែលដំណឹងអំពីការដកសំណើវិញបានដល់ភាគី ម្យ៉ាងទៀត ក្នុងពេល ជាមួយគ្នានឹងពេលសំណើដល់ ឬដល់មុនពេលសំណើមកដល់។ សំណើដែលមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ ស្វ័យការ ត្រូវបាត់បង់អានុភាពដោយស្វ័យប្រវត្តិ បើអ្នកស្នើមិនទទួលដំណឹងអំពីស្វ័យការក្នុងរយៈពេលកំណត់នោះ

¹⁷ មាត្រា ៦១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

¹⁸ មាត្រា ៣៣៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

នៅពេលដែលផុតអំឡុងពេលសម្រាប់ស្វ័យការ ឬពេលអ្នកស្នើបានទទួលដំណឹងបដិសេធសំណើពីភាគីម្ខាងទៀត ក្នុងអំឡុងពេលសម្រាប់ស្វ័យការ សំណើនោះក៏គ្មានអានុភាពដែរ។ ចំពោះសំណើមិនកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វ័យការ ត្រូវបាត់បង់អានុភាពនៅពេលដែលគូភាគីទទួលសំណើមិនបានយល់ព្រមភ្លាមៗ ក្នុងស្ថានភាពដែលគូភាគីកំពុងនិយាយគ្នាហើយអាច ឆ្លើយតបភ្លាមៗបាន។ អ្នកស្នើមិនអាចដកសំណើវិញ ក្នុងអំឡុងពេលសមរម្យបានទេ ប្រសិនបើ គូភាគីធ្វើសំណើដែលមិននិយាយគ្នា។ លុះត្រាតែអ្នកស្នើជូនដំណឹងអំពីការដកវិញនោះ បានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀតមុនពេលភាគីនោះជូនដំណឹងអំពីស្វ័យការ ទើបការដកសំណើនោះមានអានុភាព។ កិច្ចសន្យាត្រូវបានកើតឡើងនៅពេលដែលអ្នកទទួលសំណើយល់ព្រមចំពោះអ្នកស្នើ។

២.១.១.២. ស្វ័យការ

ស្វ័យការ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលអ្នកទទួលសំណើយល់ព្រមចំពោះសំណើនោះ។¹⁹ ស្វ័យការមានអានុភាព លុះត្រាតែនៅពេលធ្វើស្វ័យការនោះបានដល់អ្នកស្នើ។ នៅពេលដែល ស្វ័យការបានដល់អ្នកស្នើស្វ័យការនោះត្រូវមានអានុភាពហើយការជូនដំណឹងអំពីការដកស្វ័យការវិញ មានលក្ខណៈដូចសំណើដែរ។ បើស្វ័យការបានដាក់លក្ខខណ្ឌ ឬកែប្រែសារធាតុផ្សេងៗនៃសំណើ ស្វ័យការនោះក្លាយជាសំណើថ្មី។ ប៉ុន្តែ បើសិនលក្ខខណ្ឌ ឬការកែប្រែមិនធ្វើឱ្យមានការកែប្រែសារធាតុរបស់សំណើទេ ស្វ័យការនោះមានសុពលភាពក្នុងករណីដែលអ្នកស្នើមិនបានតវ៉ាភ្លាមៗ។ ការបង្ហាញឆន្ទៈ គឺជា ការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ភាគីដែលមានបំណងបង្កើតឡើងនូវអានុភាពគតិយុត្តិលើកិច្ចសន្យាណាមួយ។²⁰ ការបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវមានអានុភាព ចាប់តាំងពីពេលដែលមានការជូនដំណឹងអំពីការបង្ហាញឆន្ទៈដល់ភាគីនៃកិច្ចសន្យានោះ។²¹

២.១.១.៣. វិការៈនៃការបង្ហាញឆន្ទៈ

កិច្ចសន្យាអាចកើតមានឡើង ដោយការបង្ហាញឆន្ទៈពិតប្រាកដ ដោយសេរី គ្មានការបង្ខិតបង្ខំ គ្មានការបន្លំ គ្មានហិង្សា និងគ្មានការកាន់ច្រឡំ។ ការដែលមិនបានបង្ហាញពីឆន្ទៈពិតរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា ការខ្វះសមត្ថភាពរបស់ភាគី ការទាំងនេះអាចនឹងនាំវិការៈនៃការព្រមព្រៀង ធ្វើឱ្យមានការលុបចោលនូវកិច្ចសន្យា ឬក៏មោឃៈតាំងពីដំបូង។

- ការកាន់ច្រឡំ ៖ ជាការយល់ខុសពីចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា ការកាន់ច្រឡំ។²² មានន័យថា បើសិនភាគីទាំងសងខាងមានការកាន់ច្រឡំ អំពីចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា ឬចំណុចនៃកិច្ចសន្យាដែលភាគី

¹⁹ មាត្រា ៣៣៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

²⁰ មាត្រា ៣១០ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

²¹ មាត្រា ៣១០ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

²² មាត្រា ៣៤៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

ទាំងសងខាងយល់ឃើញថាសំខាន់ ឬចំណុចដែលសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ទោះបីជាភាគីម្ខាងអាចបានដឹងអំពីការកាន់ច្រឡំពីភាគីម្ខាងទៀតក៏ដោយ ក៏ភាគីដែលកាន់ច្រឡំអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាបាន។

- ការឆបោក ៖ កាលបើភាគីនៃកិច្ចសន្យា បានរកឃើញថា មានបោកបន្លំណាមួយកើតមាននោះមិនអាចចាត់ទុកថាជាការយល់ព្រមពិតនោះទេ។²³
- ការគំរាមកំហែងដោយហិង្សា ឬបំបង្ខំដោយផ្លូវចិត្ត៖ ការបើកកិច្ចសន្យាដែលកើតពីការគំរាមកំហែងមិនថាផ្លូវកាយ ឬផ្លូវចិត្តនោះទេ នោះក៏មិនចាត់ទុកថាជាការបង្ហាញពីឆន្ទៈពិតនៃបុគ្គលដែលចង់បង្កើតកិច្ចសន្យាដែរ។

២.១.២. សមត្ថភាពរបស់ភាគី

ដើម្បីធ្វើឱ្យការបង្កើតកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព និងមានការទទួលស្គាល់ ក្រៅអំពីការព្រមព្រៀងគ្នារបស់ភាគី៖ និងភាគីបី សមត្ថភាពរបស់ភាគីក៏ជាចំណុចដែលសំខាន់ដូចគ្នា ដោយភាគីទាំងសងខាង ត្រូវតែជាសមត្ថជនពេញលេញ។ ទន្ទឹមនឹងការមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពក៏មានជនមួយចំនួនដែលច្បាប់បានធ្វើការរឹតត្បិតចំពោះសកម្មភាពខាងឆន្ទៈរបស់គាត់ ដើម្បីជៀសវាងការខាតបង់ផលប្រយោជន៍របស់ជននោះ។

២.១.២.១. នីតិជន

ជនដែលត្រូវបានគេរាប់ថាជា នីតិជន គឺជាជនគ្រប់រូបទាំងឡាយណាដែលមានអាយុចាប់ពី ១៨ (ដប់ប្រាំបី) ឆ្នាំឡើងទៅ។ ជនដែលជា នីតិជនត្រូវបានច្បាប់ប្រគល់សិទ្ធិឱ្យធ្វើសកម្មភាព និងទទួលកាតព្វកិច្ចតាមការបញ្ញត្តិរបស់ច្បាប់។ ប៉ុន្តែ មិនមែនគ្រប់នីតិជនទាំងអស់សុទ្ធសឹងតែអាចធ្វើសកម្មភាពធ្វើកិច្ចសន្យាបានពេលគឺ មានជនមួយចំនួនដែលច្បាប់បានធ្វើការហាមឃាត់មិនឱ្យធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈដោយផ្ទាល់នោះទេ ដោយត្រូវមានការចូលរួមពីអ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់ផងដែរ។ ជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពនេះអាចធ្វើកិច្ចសន្យាបានដោយអ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់ផ្តល់សិទ្ធិឱ្យ។

២.១.២.២. អនីតិជន

អនីតិជន សំដៅ ដល់ជនដែលមានអាយុក្រោម ១៨ (ដប់ប្រាំបី) ឆ្នាំ។²⁴ ចំពោះជនប្រភេទនេះអាចធ្វើកិច្ចសន្យាទៅបាន ក្នុងករណីដែលមានការយល់ព្រមពីអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬអ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ប៉ុន្តែមិនរាប់បញ្ចូលនូវសកម្មភាពដែលចាត់ទុកថាជាការប្រចាំថ្ងៃឡើយ។ សរុបមកជនដែលបានកម្រិតសមត្ថភាពខាងលើ គឺមិនអាចធ្វើកិច្ចសន្យាជួល ឬភតិសន្យាដោយឆន្ទៈរបស់ខ្លួនបានឡើយ លុះត្រាតែមានការអនុញ្ញាត ឬយល់ព្រមពីអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬអ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន។

²³ មាត្រា ៣៤៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

²⁴ មាត្រា ១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

២.១.២.៣. ជនដែលស្ថិតនៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ

សំដៅដល់ជនដែលខ្វះសមត្ថភាពនៃ ការយល់ដឹង ការវិនិច្ឆ័យជានិរន្តរ៍ អំពីលទ្ធផលផ្លូវច្បាប់នៃ សកម្មភាពរបស់ខ្លួន ដោយសារវិបត្តិបញ្ញាស្មារតី។²⁵ រាល់ការធ្វើសកម្មភាពទាំងឡាយរបស់ជនដែលស្ថិតនៅ ក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅអាចធ្វើការលុបចោលបានដោយអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅ តែមិនគិតសកម្មភាព ដែលជាជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃរបស់ជននេះឡើយ។ សរុបមកក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាជួល ឬភតិសន្យាជន ដែលស្ថិតនៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ មិនអាចធ្វើបាននោះឡើយ បើទោះបីជាជនប្រភេទនេះមានអាយុ លើស ១៨ឆ្នាំ ក៏ដោយ ព្រោះជនដែលស្ថិតក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅមានភាគរយច្រើនដែលមិនអាចយល់ ដឹងពីលទ្ធផលផ្លូវច្បាប់នូវសកម្មភាពរបស់ខ្លួនច្រើន។

២.១.២.៤. ជនដែលស្ថិតនៅក្រោមរបបហត្ថបត្តម្ភ

សំដៅដល់ជនដែលខ្វះសមត្ថភាព នៃការយល់ដឹង មានការវិនិច្ឆ័យតិចតួច អំពីលទ្ធផលទៅ តាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន ដោយសារមានវិបត្តិខាងបញ្ញាស្មារតី ហើយជនដែលអាចធ្វើការប្រកាស របបនេះបាន លុះត្រាតែជននេះមានអាយុចាប់ ១៥ឆ្នាំឡើងទៅ។²⁶ ឧទាហរណ៍៖ មនុស្សចាស់រង្វេងជាដើម ដោយសារតែមានអាយុច្រើនធ្វើឱ្យការវិនិច្ឆ័យ និងការគិតរបស់គាត់មានការចុះខ្សោយទៅតាមអាយុកាល របស់គាត់។

២.១.៣. កម្មវត្ថុនៃភតិសន្យា

វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាមាន ចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុ។²⁷

- ចលនវត្ថុ ជាប្រភេទវត្ថុដែលអាចធ្វើបំលាស់ទីបាន គឺសំដៅដល់វត្ថុទាំងឡាយណាដែលក្រៅពីអចលនវត្ថុ។²⁸ ឧទាហរណ៍៖ ម៉ូតូ ឡាន កង់ សៀវភៅ។ល។
- អចលនវត្ថុ ជាប្រភេទវត្ថុទាំងឡាយដែលនៅជាប់មួយកន្លែង មិនអាចផ្លាស់ទី ហើយមិនអាចកំរើកបាន។ ឧទាហរណ៍៖ សំណង់ អគារ ផ្ទះ ដី។ល។

យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ភតិសន្យា សំដៅដល់កិច្ចសន្យា ដែលភាគីម្ខាងឱ្យ ទៅភាគីម្ខាងទៀត ប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលពីវត្ថុណាមួយ ដោយសន្យាថានឹងបង់ថ្លៃឈ្នួល។ ម្ចាស់ចលនវត្ថុ ឬអចលនវត្ថុដែលដាក់ជួលនូវវត្ថុ ហៅថា ភតិបតី រីឯអ្នកជួលអចលនវត្ថុ ឬចលនវត្ថុ ហៅថាភតិកៈ។

²⁵ មាត្រា ២៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

²⁶ មាត្រា ២៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

²⁷ មាត្រា ៩៩៦ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

²⁸ សន្ទានុក្រមពាក្យច្បាប់ផ្នែករដ្ឋប្បវេណី លេខ ៣៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

២.២. លក្ខខណ្ឌទម្រង់

ភតិសន្យា អាចធ្វើឡើងដោយមានការកំណត់រយៈពេល ឬមិនកំណត់រយៈពេល មិនមានការចែង ដាច់ណាត់ថាត្រូវតែមានការកំណត់ ឬអត់ទេ គឺអាស្រ័យទៅលើការចរចា និងព្រមព្រៀងគ្នារវាងភតិកៈ និង ភតិបតីតែប៉ុណ្ណោះ មិនតម្រូវឱ្យត្រូវតែមានការសរសេរជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនោះឡើយ។ ប៉ុន្តែ អ្វីដែលពិបាក គឺនៅពេលដែលធ្វើការតតាំងគ្នា ក្នុងករណីដែលភតិកៈមិនអាចបញ្ជាក់ពីអត្តសញ្ញាណនៃវត្ថុរបស់ខ្លួនបាន នោះទើបបានជារឿងដែលត្រូវតែពិចារណា។ ភតិសន្យាណាដែលមិនធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ចាត់ទុកថា ជាភតិសន្យាគ្មានកំណត់អំឡុងពេល ឯភតិសន្យាអចលនវត្ថុ មានរយៈពេលលើសពី ១៥ឆ្នាំ ហៅថាជាការ ជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ភាគីទាំងពីរនៃកិច្ចសន្យា ត្រូវមានការឯកភាពគ្នាសរសេរចូលនូវរាល់ចំណុចដែលសំខាន់ ទៅក្នុងកិច្ចសន្យា ហើយគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌទម្រង់នេះតាមបញ្ញត្តិច្បាប់ ដូចជាប្រភេទនៃវត្ថុដែលជា កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា តម្លៃឈ្នួល រយៈពេលជាដើម។

២.២.១. ភតិសន្យាលើចលនវត្ថុ

ភតិសន្យាលើចលនវត្ថុអាចធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងមិនធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ហើយទាំងពីរនេះមានសុពលភាពដូចគ្នា។ ចំពោះកិច្ចសន្យាដែលមានរយៈពេលលើសពីមួយឆ្នាំឡើងទៅ គឺ ចាំបាច់ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។

២.២.២. ភតិសន្យាលើអចលនវត្ថុ

ភតិសន្យាដែលធ្វើឡើងចំពោះអចលនវត្ថុ ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឯភតិសន្យាដែលធ្វើដោយ មិនមានការសរសេរជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ ចាត់ទុកថាជាកិច្ចសន្យាបណ្តោះអាសន្ន ហើយអាចនឹងត្រូវបានបញ្ឈប់បានគ្រប់ពេលទាំងអស់ ដោយត្រូវធ្វើការជូនដំណឹងជាមុន ក្នុងរយៈពេលនៃ ការបង់ប្រាក់ឈ្នួល។ ចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលធ្វើដោយមិនមានការសរសេរជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ចាត់ទុកថា ជាភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល។

ជំពូកទី២

**ការអនុវត្តកតិសន្យា និង ការ
បញ្ចប់កតិសន្យា**

ជំពូកទី ២

ការអនុវត្តភតិសន្យា និង ការបញ្ចប់ភតិសន្យា

ទន្ទឹមនឹងយើងបានដឹងអំពី និយមន័យ ប្រភេទនៃកិច្ចសន្យា និងលក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យារួចមក ហើយដឹងថាវាមានសារៈសំខាន់សម្រាប់ភាគីដែលត្រូវតែគោរពតាម យើងងាកមកដឹងពីការអនុវត្តភតិសន្យា និង ការបញ្ចប់ភតិសន្យាវិញម្តង។ តើមានអានុភាពអ្វីខ្លះ ចំពោះភាគីក្នុងការអនុវត្តនូវកិច្ចសន្យារបស់ពួកគេ? តើភាគី មានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចអ្វីខ្លះ ចំពោះវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា? ប្រសិនបើភាគីណាម្នាក់ មិនបានគោរព តាមសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចដែលភាគីមាន តើភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាអាចធ្វើអ្វីបាន ដើម្បីកុំឱ្យបាត់បង់ផល ប្រយោជន៍របស់គាត់? ជាងនេះទៅទៀត នឹងអាចស្វែងយល់ថា ក្នុងករណីណាខ្លះ ដែលអាចធ្វើការលុបចោលនូវ កិច្ចសន្យាបាន? រួមទាំងកិច្ចសន្យា ប្រភេទបែបណាដែលត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ។ ហើយការបញ្ចប់ភតិសន្យាត្រូវ បានធ្វើឡើងក្នុងពេលវេលាណា?

១. អានុភាពនៃភតិសន្យាចំពោះភាគី

ភតិសន្យាមានអានុភាពទៅបានអាស្រ័យទៅលើការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីទាំងសងខាង ដោយស្របតាមច្បាប់។ ក្នុងនោះត្រូវតែមានការអនុវត្តសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចទៅតាមការព្រមព្រៀងក្នុងកិច្ចសន្យា ឬបទប្បញ្ញត្តិដែល ច្បាប់បានកំណត់។ នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ បានកំណត់ទាំងសិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ចរបស់ភតិកៈ ព្រមទាំងភតិបតីផងដែរ ដើម្បីជាភាពសមមាត្រគ្នារវាងភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ដោយមិនមានភាគីណាមានផលប្រយោជន៍ និងបាត់បង់ផលប្រយោជន៍ជាងនោះទេ។

១.១. សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភតិកៈ

ភតិកៈមានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលទៅលើវត្ថុដែលខ្លួនបានជួល ដោយផ្អែក តាមវិធីប្រើប្រាស់ដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ឬលក្ខខណ្ឌនៃការជួលនោះ។²⁹ ប៉ុន្តែ ភតិបតីមិនត្រូវធ្វើ សកម្មភាពអ្វីដែលនាំឱ្យមានការប៉ះពាល់ និងមានការរាំងស្ទះដល់ការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដែលភតិកៈ បានធ្វើ ដោយផ្អែកទៅតាមវិធីប្រើប្រាស់របស់គាត់នោះឡើយ។

១.១.១. ករណីយកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងការគ្រប់គ្រងដោយសុចរិត

នៅក្នុងខណៈពេលដែលភតិកៈប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនូវវត្ថុ ឬទ្រព្យសម្បត្តិ ដែលជាកម្មសិទ្ធិ របស់អ្នកដទៃ ភតិកៈត្រូវតែមានករណីយកិច្ចថែរក្សានូវវត្ថុជួលនោះ ដោយប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងល្អ

²⁹ មាត្រា ៦០០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ ២០០៧។

សុចរិត និងស្មោះត្រង់។ ប៉ុន្តែ ភតិកៈនឹងត្រូវទទួលខុសត្រូវ ចំពោះការថយចុះនូវតម្លៃនៃវត្ថុ ដែលកើតឡើងពីការប្រើប្រាស់របស់ខ្លួន ដោយយោងទៅតាមវិធីនៃការប្រើប្រាស់។

ឧទាហរណ៍៖ លោក “ក” បានធ្វើកិច្ចសន្យាក្នុងការជួលរថយន្តរបស់លោកស្រី “ខ” ក្នុងតម្លៃ ២០០ ដុល្លារក្នុងមួយថ្ងៃ។ ក្នុងករណីដែល មានការសឹកកកិតនូវសំបកកង់ឡាន ដោយការប្រើប្រាស់របស់ លោក “ក” ក៏គាត់នឹងមិនមានករណីយកិច្ចត្រូវតែទទួលខុសត្រូវ ចំពោះការថយចុះនូវតម្លៃដែលនឹងកើតមាននៅពេលបន្ទាប់ទៅលើរថយន្តនោះទេ ព្រោះការជួលរថយន្តយកទៅសម្រាប់ប្រើប្រាស់ ការសឹកកកិតកង់រថយន្ត គឺជារឿងសាមញ្ញ ជាការដែលមិនអាចការព្យាបាលបាននោះឡើយ។ ប្រសិនបើភតិកៈមិនគោរពនូវកិច្ចសន្យា ឬបំពានករណីយកិច្ចថែរក្សាដោយប្រុងប្រយ័ត្ននេះ ក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដ៏ល្អ ភតិបតីអាចធ្វើការរំលាយនូវភតិសន្យាបានដោយផ្អែកតាមបញ្ញត្តិទូទៅស្តីពីការរំលាយកិច្ចសន្យា។

១.១.២. ករណីបង់ថ្លៃឈ្នួល

ជាគោលការណ៍ អ្នកជួល ឬភតិកៈ មានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលឱ្យទៅ ម្ចាស់វត្ថុ ឬភតិបតីនៅរាល់ពេលដែលអំឡុងកំណត់មួយបានកន្លងផុតទៅ ក៏ប៉ុន្តែភាគីអាចធ្វើការសន្យាពិសេសអំពីការបង់ថ្លៃឈ្នួលមុនរាល់អំឡុងពេលដែលបានកំណត់នោះបាន។ ហើយភតិកៈ មានករណីយកិច្ច បង់ថ្លៃឈ្នួលឱ្យទៅភតិបតីតាមចំនួន និងពេលវេលាដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា។³⁰ កាលបើក្នុងកិច្ចសន្យានោះមិនបានកំណត់ពីថ្លៃឈ្នួល និងពេលវេលាជាក់លាក់ក្នុងការប្រគល់ថ្លៃឈ្នួលទេនោះ ករណីយកិច្ចប្រគល់ថ្លៃឈ្នួល ត្រូវអនុវត្តដោយយោងទៅតាមបញ្ញត្តិដែលច្បាប់បានកំណត់ទុក។ ចំពោះចលនវត្ថុ និងផ្ទះ ឬអគារ ត្រូវប្រគល់ថ្លៃឈ្នួលរៀងរាល់ចុងខែ ឯចំពោះដីធ្លី ត្រូវប្រគល់ថ្លៃឈ្នួលរាល់ចុងឆ្នាំ ហើយចំពោះវត្ថុដែលមានរដូវត្រូវប្រមូលផល គឺត្រូវបង់នៅក្រោយពេលដែលរដូវនោះកន្លងផុត ដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ។³¹

១.១.៣. សិទ្ធិទាមទារនូវសោហ៊ុយ

ភតិកៈមានសិទ្ធិទាមទារឱ្យភតិបតីសងវិញ នូវសោហ៊ុយដែលខ្លួនបានចេញសោហ៊ុយក្នុងការជួសជុលកែលម្អវត្ថុជួល ដើម្បីបង្កើននូវតម្លៃវត្ថុ ឬជួសជុលវត្ថុជួល នៅក្នុងរយៈពេលជួលនៃកិច្ចសន្យាដែលខ្លួនបានធ្វើជាមួយនឹងភតិបតី។ ឧទាហរណ៍ថា ប្រសិនបើ នៅក្នុងអំឡុងពេលជួលលោក “ក” ដែលជាភតិកៈបានជួសជុលដំបូលផ្ទះជ្រាបទឹកអស់ ១០០ ដុល្លារ ដើម្បីអាស្រ័យនៅក្នុងផ្ទះនោះបាន។ ដូចនេះ លោក “ក” អាចទាមទារ

³⁰ មាត្រា ៦១០ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ ២០០៧។

³¹ មាត្រា ៦១០ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ ២០០៧។

សោហ៊ុយនេះពីភតិបតីវិញ បានដោយហេតុថាជាសោហ៊ុយចាំបាច់ក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល លើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា។

១.១.៤. សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល

ភតិបតី និងភតិកៈអាចធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាពីចំនួនថ្លៃឈ្នួលនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ធ្វើយ៉ាងណាកុំឱ្យមានការផ្ទុយពីសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អនៅក្នុងសង្គម។ ក្នុងស្ថានភាពដែលសេដ្ឋកិច្ចមានការផ្លាស់ប្តូរ ឬមានបញ្ហាសេដ្ឋកិច្ច ដោយសារមូលហេតុប្រធានសក្តិ ភតិកៈអាចមានសិទ្ធិទាមទារឱ្យភតិបតីធ្វើការបន្ថយបន្ថយនូវថ្លៃឈ្នួល ឬក៏សុំធ្វើការរំលាយនូវកិច្ចសន្យា ប៉ុន្តែ ចំពោះភតិបតីវិញ មិនមានសិទ្ធិនៅក្នុងការសុំបង្កើនថ្លៃឈ្នួលនោះទេ។ បើក្នុងករណីដែលភតិបតីមានបំណងចង់បង្កើនថ្លៃឈ្នួល ដូច្នេះ ភតិបតីអាចមានសិទ្ធិចរចាតម្លៃជួលជាថ្មីជាមួយភតិកៈសម្រាប់កិច្ចសន្យាថ្មី បន្ទាប់ពីបញ្ចប់នូវកិច្ចសន្យាចាស់បាន។

១.១.៥. អនុប្បទានសិទ្ធិជួល និងការជួលបន្តនូវវត្ថុជួល

អនុប្បទានសិទ្ធិជួល សំដៅទៅដល់ការដែលភតិកៈធ្វើអនុប្បទាននូវឋានៈជាភតិកៈរបស់ខ្លួន ឱ្យទៅអ្នកដទៃ ហៅថា តតិយជន។ នៅពេលដែលចាប់ផ្តើមធ្វើភតិសន្យា ឈានដល់ការធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាមានន័យថា ភតិបតីបានសិក្សាពីស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុរបស់ភតិកៈរួចហើយទើបសម្រេចធ្វើការព្រមព្រៀងចុះកិច្ចសន្យាឡើងមក។ ភតិកៈមានសិទ្ធិជួលបន្តនូវវត្ថុជួល ឬអនុប្បទានសិទ្ធិជួលទៅឱ្យតតិយជនផ្សេងទៀត ប៉ុន្តែត្រូវតែបានទទួលការយល់ព្រមពីសំណាក់ភតិបតីដែលជាម្ចាស់សិទ្ធិលើការជួល លើកលែងតែករណីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងក្នុងករណីដែលមានការជួលបន្តទៅឱ្យតតិយជន ដោយពុំមានការយល់ព្រម ឬដឹងឮពីសំណាក់ភតិបតីក៏ជាមូលហេតុដែលភតិបតីអាចធ្វើការរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន។³²

១.២. សិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ចរបស់ភតិបតី

នៅក្នុងករណីដែល ភតិកៈបានធ្វើខុសទៅនឹងអ្វីដែលបានព្រមព្រៀងគ្នានៅក្នុងកិច្ចសន្យា ក៏ដូចជាការដែលមានចែងអំពី សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ច ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួល បានន័យថាភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន។ បើទោះបីជាមិនមានខុសពីការព្រមព្រៀងក្នុងកិច្ចសន្យាក៏ភតិបតីមានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាបានដែរ ដោយសារភតិកៈមិនបានគោរពគោលការណ៍ដែលខ្លួនបានយល់ព្រមគ្នាជាមួយភតិបតីនៅក្នុងភតិសន្យា។

³² មាត្រា ៦០៨ កថាខណ្ឌទី១ និង ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ ២០០៧។

១.២.១. ករណីយកិច្ចជួសជុល

ភតិបតីមានករណីយកិច្ច ទទួលបន្ទុកថែទាំ ជួសជុល ចំពោះទំហំដែលចាំបាច់ ដើម្បីប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួល ដោយផ្អែកទៅតាមវិធីប្រើប្រាស់ដែលត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ឬតាម លក្ខណៈនៃវត្ថុជួលនោះ។ ភាគីដែលជាភតិកកៈ និងភតិបតី ក៏អាចធ្វើការសន្យាពិសេសអំពីករណីយកិច្ច ជួសជុល ឬបន្ទុកនៃសោហ៊ុយជួសជុលដោយខុសពីក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានដែរ។

ឧទាហរណ៍៖ លោក សុខ បានធ្វើកិច្ចសន្យាជួលអគារមួយកន្លែងសម្រាប់ស្នាក់នៅ ពីលោក សៅ។ ក្រោយមកមានការខូចខាតឥដ្ឋមួយចំនួននៅក្នុងបន្ទប់ស្នាក់នៅនោះ និងមានជ្រៀបទឹកពីពិដានដែលបង្កឱ្យ សុខ មិនអាចធ្វើការស្នាក់នៅបានឡើយ។ ករណីនេះ ភតិបតីមិនចាំបាច់ធ្វើការជួសជុលឥដ្ឋដែលខូចខាតនោះ ទេប្រសិនបើ សុខ នៅតែអាចអាស្រ័យនៅបានធម្មតា ប៉ុន្តែ ភតិបតី ត្រូវតែជួសជុលនូវការខូចខាតពិដាននោះ ព្រោះតែការជ្រៀបទឹកលើពិដាន មានការរាវរាំង និងជាឧបសគ្គដល់ការអាស្រ័យនៅរបស់ភតិកៈ។

១.២.២. ករណីយកិច្ចសងវិញនូវសោហ៊ុយចំណាយ

ប្រសិនបើ ភតិកៈបានចេញសោហ៊ុយចំណាយចាំបាច់ដែលគួរជាបន្ទុករបស់ភតិបតី នោះភតិកៈ អាចទាមទារឱ្យសងវិញនូវសោហ៊ុយនោះពីភតិបតីបាន ហើយការចំណាយដែលក្រៅពីការជួសជុលអាចត្រូវ បានចាត់បញ្ចូលទៅក្នុងការចំណាយចាំបាច់ ព្រោះភតិបតីមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការធ្វើឱ្យភតិកៈអាច ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុជួល។

បើភតិកៈ បានកែលម្អវត្ថុជួលនៅក្នុងអំឡុងពេលជួល ភតិកៈមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការធ្វើបដិទាននូវ វត្ថុជួលទៅស្ថានភាពដើមវិញ ហើយប្រគល់នូវវត្ថុជួលនោះឱ្យទៅភតិបតីវិញនៅចុងបញ្ចប់នៃកិច្ចសន្យា។³³ ម្យ៉ាងវិញទៀត ភតិកៈត្រូវដកចេញនូវរាល់វត្ថុដែលខ្លួនបានភ្ជាប់ទៅនឹងវត្ថុជួល ប៉ុន្តែការដកចេញនូវផ្នែក ទាំងនោះអាចធ្វើឱ្យវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុជួលថយនូវតម្លៃបាន។ ដូច្នេះទៅវិញ ប្រសិនបើភតិបតីបានទទួលផល ប្រយោជន៍ពេញលេញពីវត្ថុដែលជា វត្ថុភ្ជាប់នឹងវត្ថុជួលឬការកែលម្អនោះ វាផ្ទុយពីគោលការណ៍សមភាព។ ដូចនេះ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យសងវិញសោហ៊ុយដើម្បីបង្កើនតម្លៃនោះ។³⁴ ឧទាហរណ៍៖ បើភតិកៈបានបំពាក់ម៉ាស៊ីនត្រជាក់ជាប់ជញ្ជាំងដែលមានតម្លៃ ៥០០ដុល្លារ ដោយតម្លៃនៃអគារមានតម្លៃកើនបាន ២៥០ ដុល្លារទៀត នៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យា នោះភតិបតីអាចបង់ប្រាក់ ២៥០ ដុល្លារនោះបាន កាលបើតម្លៃជួល អគារកើនមក ៥០០ ដុល្លារវិញ។

³³ មាត្រា ៦១៨ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ ២០០៧។

³⁴ មាត្រា ៦០៤ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ ២០០៧។

១.២.៣. ករណីយកិច្ចសន្យាទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា

ករណីដែលវត្តជួល គឺជារបស់អ្នកដទៃ ភតិសន្យាដើមនៅតែមានសុពលភាព នៅក្នុងករណីដែលវត្តជួលជារបស់អ្នកដទៃ។ ភតិបតី មានកាតព្វកិច្ចត្រូវទទួលខុសត្រូវនូវកម្មសិទ្ធិ ឬជួលកម្មវត្ថុនោះពីកម្មសិទ្ធិករ ហើយភតិបតីមិនអាចបំពេញនូវករណីយកិច្ចរបស់ខ្លួនបាននោះទេ គឺត្រូវបានអនុវត្តដូចគ្នា ទៅនឹងមាត្រា ៥៣១ ដែលពាក់ព័ន្ធជាមួយនឹង ករណីយកិច្ចផ្ទេរសិទ្ធិ និងការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានារបស់អ្នកលក់ មាត្រា ៥៣២ សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យារបស់អ្នកលក់សិទ្ធិអ្នកដទៃ និងមាត្រា ៥៣៣ ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា ចំពោះករណីសិទ្ធិមួយភាគជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ។

ដោយហេតុភតិសន្យា ជាកិច្ចសន្យាយកតម្លៃថ្នូរ នោះបើសិនវត្ត ដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាមាន វិការភតិបតីត្រូវតែទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាចំពោះវិការ ហើយវិការនេះទៀតសោត អាចជាវិការដែល ងាយមើលឃើញ³⁵ និងវិការដែលពិបាកមានលក្ខណៈកំបាំង។ ប្រសិនបើ ក្នុងករណីដែលវត្តជួលនោះមាន វិការ មានការកំបាំងនូវការខូចខាតដែលភតិកៈមិនអាចមើលឃើញ ឬពិនិត្យដឹងនោះ ភតិបតីត្រូវមានការ ទទួលខុសត្រូវជួសជុល ឬជួរ ឬទាមទារសំណងទៅតាមការស្នើសុំរបស់ភតិកៈទាក់ទងនឹងវត្ថុមានវិការ។ ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាចំពោះវត្ថុដែលមានវិការ ដូចជាសំណងនៃការខូចខាត ការរំលាយកិច្ចសន្យា ព្រមទាំងការជួសជុលវិការ ការប្តូរនឹងវត្ថុដែលគ្មានវិការ និងការទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល។

២. សុពលភាព និងការបញ្ចប់ភតិសន្យា

នៅក្នុងរយៈពេលនៃការប្រតិបត្តិកិច្ចសន្យាមួយមិនមែនសុទ្ធតែមានសុពលភាពអនុវត្តបន្តបន្ទាប់នោះទេ វាមែងតែមានការបញ្ចប់នូវកិច្ចសន្យាផងដែរ តាមរយៈលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់ បទដ្ឋាននានាបានកំណត់ ឬ តាមរយៈការព្រមព្រៀងខ្លឹមសារនៅក្នុងកិច្ចសន្យារវាងភាគីទាំងសងខាង។ ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាដែលបាន ព្រមព្រៀងគ្នា អាចអនុវត្តទៅបានពិតជាអាស្រ័យទៅលើការប្រព្រឹត្តរបស់ភាគីជាសំខាន់តែម្តង ហើយ ប្រសិនបើមានការប្រព្រឹត្តល្មើសពីក្នុងលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាចែង ឬបញ្ញត្តិដែលច្បាប់បានកំណត់ដូចជា ករណីការមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ឬបំពានកិច្ចសន្យាដោយកំហុសនានា ជាដើម ត្រូវចាត់ទុកថាមាន មូលហេតុនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាឈានទៅដល់រយៈពេលកំណត់ ឬភាគីណាម្នាក់បានបង្ហាញឆន្ទៈក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យា នោះធ្វើឱ្យក្លាយជាមូលហេតុនៅក្នុងការបញ្ចប់ កិច្ចសន្យាផងដែរ។ តើក្នុងករណីណាខ្លះ ដែលយើងអាចកំណត់បានថាកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព?

³⁵ មាត្រា ៦០៥ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ ២០០៧។

ហើយតើភតិសន្យានឹងត្រូវបានបញ្ចប់ក្រោមរូបភាពបែបណាខ្លះ? ប្រសិនបើចង់អនុវត្តកិច្ចសន្យាបន្ត តើអាចធ្វើទៅបានដែរឬទេ? ដោយរបៀបណា?

២.១. សុពលភាពនៃភតិសន្យា

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាមួយ ដើម្បីអាចកំណត់ថាបានជាកិច្ចសន្យាដែលមានអានុភាពបាន លុះត្រាតែមានសំណើ និងស្វ័យការត្រូវគ្នា។³⁶ បើទោះបីជាកិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើតឡើងក៏ដោយ ក៏កិច្ចសន្យាទាំងអស់នោះមិនប្រាកដថាអាចអនុវត្តបានដែរ។ កិច្ចសន្យាមួយចំនួនត្រូវបានច្បាប់ចាត់ទុកជាមោឃៈ និងមួយចំនួនទៀតអាចត្រូវបានភាគីស្នើសុំលុបចោល។ ទន្ទឹមនឹងនោះ ទាល់តែភាគីជាមានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ច មានសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់អាចធ្វើកិច្ចសន្យាបាន ទើបអាចចាត់ទុកថាមានអានុភាពតាមផ្លូវច្បាប់។ ពោលគឺ ភាគីជានីតិជនដែលមិនស្ថិតនៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ឬស្ថិតនៅក្រោមរបបហិក្ខុបត្តិ ឬអនីតិជនដែលមិនទាន់ទទួលបានអត្តាធិភាពធ្វើសកម្មភាពដោយឆន្ទៈរបស់ខ្លួនដោយគ្មានវិការៈផ្សេងៗ និងជាពិសេសមិនខុសនឹងលក្ខខណ្ឌគ្រឹះដែលច្បាប់ ឬបទដ្ឋានគតិយុត្តបានកំណត់។ នៅពេលដែលកិច្ចសន្យាមួយមានវិការៈ ខុសពីទម្រង់ច្បាប់កំណត់អាចកំណត់បានជា ២ (ពីរ) រូបភាពគឺ មោឃភាព និងការលុបចោល។

២.១.១. មោឃភាព

ការដែលមិនបានគោរពទៅតាមបទបញ្ជាដែលបានដាក់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា និងសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យារវាងគូភាគីតាមគោលការណ៍មានកំណត់ គឺត្រូវទទួលនូវមោឃភាព។ រាល់គ្រប់កិច្ចសន្យាទាំងអស់ណាដែលមានលក្ខណៈផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិដែលត្រូវអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ ឬក៏បានកំណត់ផ្ទុយនឹងទម្រង់ដែលក្រមរដ្ឋប្បវេណី ច្បាប់ពិសេស និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗបានចែង នោះត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ ហើយមោឃភាពនេះទៀតសោត បុគ្គលរូបណាក៏អាចអះអាងពីមោឃភាពនេះបានផងដែរ។³⁷ ដូច្នេះ កិច្ចសន្យាដែលចាត់ទុកជាមោឃៈភាពមាន ៣ ករណី៖

- អត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំណាមួយ។
- អត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាដែលផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ។³⁸
- ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត។³⁹

³⁶ មាត្រា ៣៣៦ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

³⁷ មាត្រា ៣៥៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

³⁸ មាត្រា ៣៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

³⁹ មាត្រា ៣៥៣ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

២.១.១.១. កិច្ចសន្យាផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំ

បញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំ គឺជាបញ្ញត្តិដែលរារាំងនូវអានុភាពនៃរាល់សកម្មភាពដែលធ្វើឡើងផ្ទុយនឹងការអនុវត្តដោយបង្ខំ ពោលគឺជាប្រភេទបញ្ញត្តិដែលត្រូវតែអនុវត្តតាមដាច់ខាត។ យ៉ាងណាមិញ បញ្ញត្តិនេះកម្រិតអំពីសិទ្ធិសេរីភាពក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យារបស់គូភាគី មិនឱ្យផ្ទុយពីចំណុចដែលមានចែងក្នុងបញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំនោះបានឡើយ។ ហេតុដូច្នេះ ប្រសិនបើអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាណាមួយ បានធ្វើឡើងដោយមិនគោរពតាមបទបញ្ញត្តិនេះ ច្បាប់ចាត់ទុកថាមោឃៈ ហើយគ្មានអានុភាពអនុវត្តតាំងពីដំបូងមកម្ល៉េះ។ ការមោឃភាពក្នុងបញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំហៅថា មោឃភាពដោយដាច់ខាត។

ឧទាហរណ៍៖ លោក “ក” និង លោកស្រី “ខ” បានព្រមព្រៀងគ្នាធ្វើភក្តិសន្យាមួយជាមួយគ្នា ដែលយកផ្ទះធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា។ ជាក់ស្តែងនៅក្នុងច្បាប់បានបញ្ញត្តិយ៉ាងច្បាស់រួមមកហើយថា កិច្ចសន្យាជួលមានអានុភាព ដោយភាគីម្ខាងសន្យាថាឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ពីវត្ថុណាមួយដោយផ្តល់ប្រាក់ឈ្នួលជាថ្លៃ ចំពោះវត្ថុនោះ។ ជាការពិតណាស់ ប្រសិនបើភាគី “ក” ឬ “ខ” ធ្វើកិច្ចសន្យាជួលដោយ ពុំបានយកប្រាក់កម្រៃ ពីការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនោះទេ វានឹងគ្មានអានុភាពឡើយ ដោយសារភក្តិសន្យាត្រូវមានថ្លៃឈ្នួលជាថ្លៃ ជាមួយការប្រើប្រាស់ ប្រសិនបើពុំយកកម្រៃពីការជួលនោះទេ វាហាក់បីដូចទៅនឹង កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ ឬការខ្ចីប្រើ⁴⁰មិនខាន។

២.១.១.២. កិច្ចសន្យាផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ

ទោះបីជាគ្មានបញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំខាងលើក៏ដោយ ក៏នៅតែមានបញ្ញត្តិអំពីការមោឃភាពចំពោះកិច្ចសន្យាទាំងឡាយណាដែលមានអត្ថន័យផ្ទុយពីសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ។ ត្រង់ចំណុចនេះ យើងមិនអាចធ្វើការកំណត់សម្គាល់បានឱ្យច្បាស់លាស់ថាករណីបែបណាទើបអាចចាត់ទុកថាផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អទេ។ ជាក់ស្តែង ក៏គ្មានច្បាប់ចែងអំពីស្ថានភាព និងខ្លឹមសារជាក់លាក់នៃការផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អនេះដែរ។ ហេតុនេះ ដើម្បីកំណត់អត្ថន័យនៃសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ត្រូវសម្រេចដោយយុត្តិសាស្ត្រដែលធ្លាប់ជួបប្រទះកន្លងមក។ ក្នុងបញ្ញត្តិស្តីពីសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អត្រូវបានគេចាត់ចូលជា ប្រភេទមោឃភាពដាច់ខាតដែលត្រូវតែអនុវត្តតាមដោយគ្មានការតវ៉ាបានឡើយ។

ឧទាហរណ៍៖ លោក “ក” បានចុះកិច្ចសន្យាព្រមព្រៀងជួលផ្ទះមួយកន្លែងរបស់អ្នកស្រី “ខ” សម្រាប់បើកអាជីវកម្ម ដោយពុំបានបញ្ជាក់ច្បាស់លាស់ពីមុខរបរអ្វីឡើយ ហើយពួកគេក៏បានចុះកិច្ចព្រមព្រៀងរួចរាល់

⁴⁰ មាត្រា ៦២៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

ដោយយកថ្លៃល្អ ៦០០ ដុល្លារក្នុងមួយខែ។ ក្រោយមក អ្នកស្រី “ខ” បានប្រើប្រាស់ផ្ទះនោះជាកន្លែងសម្រាប់ លួចលាក់លក់ និងដាំដុះ កញ្ឆា ដែលជារុក្ខជាតិមួយប្រភេទដែលច្បាប់បានហាមឃាត់។ ការលួចលាក់ជួញដូរ និងដាំដុះនូវរុក្ខជាតិប្រភេទនេះ នាំឱ្យមានការជួញដូរខុសច្បាប់ ដែលជាការប៉ះពាល់ដល់សណ្តាប់ធ្នាប់ និង ទំនៀមទម្លាប់ល្អដែលពុំមានការប្រកបរបរខុសច្បាប់។ ទោះបីជាមានការព្រមព្រៀងគ្នាបង្ហាញឆន្ទៈធ្វើកិច្ចសន្យា ដោយគ្មានវិការៈក៏ដោយ យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានបញ្ញត្តិ បើសិនមានអត្ថន័យ នៃកិច្ចសន្យាផ្ទុយនឹង សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ⁴¹ត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ។

២.១.១.៣. ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត

យ៉ាងណាមិញ ឃើញថាក្រៅពីកិច្ចសន្យាដែលផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំ និងសណ្តាប់ធ្នាប់ សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ ដែលធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យាបែបនោះ គេចាត់ទុកថាជាមោឃៈ។ ប៉ុន្តែ កិច្ចសន្យា ដោយផ្អែកលើការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត ដែលត្រូវបានធ្វើឡើងដោយមានការឃុបឃិតជាមួយនឹងភាគីម្ខាងទៀតក៏ ត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ⁴²ដែរ មានន័យថាប្រសិនបើចំពោះកិច្ចសន្យាទាំងឡាយណាដែលបង្កើតឡើងមកមិនបាន ចេញពីឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ភាគីណាម្ខាង ឬមានការឃុបឃិតគ្នារវាងតតិយជនផ្សេងទៀត ដើម្បីផលប្រយោជន៍ ផ្សេងៗនោះ ត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ។ ចំពោះមោឃភាពនៃកិច្ចសន្យានេះ មិនអាចយកមកតតាំងជាមួយតតិយជន ដែលមានទំនាក់ទំនងផលប្រយោជន៍ ដោយយកកិច្ចសន្យាដែលផ្អែកលើការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតជាមូលដ្ឋានបាន ឡើយ។ ផ្ទុយមកវិញ ការលើកឡើងបែបនេះសម្រាប់តែតតិយជនដែលសុចរិតប៉ុណ្ណោះ បើសិនជាក្នុងករណីដែល តតិយជននោះជាជនទុច្ចរិត ឬមិនបានដឹងអំពីការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតដោយមានកំហុសធ្ងន់ធ្ងរ។⁴³

២.១.២. ការលុបចោល

ការលុបចោល សំដៅលើការបង្ហាញឆន្ទៈលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាដែលភាគីម្ខាងបានធ្វើឡើងជាមួយ ភាគីម្ខាងទៀត ដើម្បីកុំឱ្យកិច្ចសន្យានោះមានអានុភាពជាបន្តទៀតដោយហេតុថា មានវិការៈផ្សេងៗដែលទាក់ទង នឹងកិច្ចសន្យានោះ ដែលនាំឱ្យមានការកើតឡើងនូវការបំពានសិទ្ធិ សេចក្តីចម្រើនដោយឥតហេតុ ធ្វើឱ្យបាត់បង់ ផលប្រយោជន៍របស់ភាគីណាម្ខាង។ ការលុបចោលកិច្ចសន្យានេះជាការសម្រេចចិត្តរបស់ភាគីដែលបាត់បង់ ផលប្រយោជន៍ ឬត្រូវបានបំពានសិទ្ធិពីភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា តាមរយៈពាក្យសុំទៅតុលាការ ឬករណីខ្លះ

⁴¹ មាត្រា ៣៥៤ កថាខណ្ឌទី១ ចំណុចខ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

⁴² មាត្រា ៣៥៣ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

⁴³ មាត្រា ៣៥៣ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

គាត់អាចរំលាយកិច្ចសន្យាបានដោយសារការកំណត់ខ្លីមសារផ្សេងៗ ដោយការព្រមព្រៀងរួចរាល់ ប៉ុន្តែដោយ មានការមិនអនុវត្តតាមជាដើម។

២.១.២.១. មូលហេតុនៃការលុបចោល

ក្នុងករណីដែលកិច្ចសន្យាមិនបានកើតចេញមកពីការព្រមព្រៀងដោយឆន្ទៈពិតប្រាកដ ដោយសេរី ឬកិច្ចសន្យាទាំងឡាយណា ដែលធ្វើឡើងដោយបុគ្គលដែលគ្មានសមត្ថភាពចុះកិច្ចសន្យា។⁴⁴ យ៉ាងណាមិញ ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយមានវិការៈ ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតប្រាកដ ការភាន់ច្រឡំ ការឆបោក ការគំរាមកំហែង និងការកេងចំណេញហួសហេតុ នាំឱ្យវាជាមូលហេតុឈានទៅរកការលុបចោលកិច្ចសន្យា ដោយកិច្ចសន្យានោះលែងមានសុពលភាពបន្តទៅទៀត ពោលគឺកិច្ចសន្យានោះបានបញ្ចប់ដោយការលុបចោល។ ក្រៅពីវិការៈនៃកិច្ចសន្យាហើយសមត្ថភាពរបស់ភាគីក៏ជាជឿនសំខាន់ផងដែរ ព្រោះអាចជាគ្លាយជាមូលហេតុនៃ ការលុបចោលនូវកិច្ចសន្យា ដោយសារភាគីខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹងអំពីស្ថានភាពរបស់ខ្លួនក្នុងន័យច្បាប់។ បន្ថែមពីនេះ សមត្ថភាពរបស់ភាគី នៅក្នុងច្បាប់គឺជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព សំដៅទៅលើ អនីតិជន ជនស្ថិតនៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជនដែលស្ថិតនៅក្រោមហិក្ខុបត្តិ។⁴⁵ ជនទាំងបីនេះ ច្បាប់ពុំបាន អនុញ្ញាតឱ្យធ្វើសកម្មភាពលើកិច្ចសន្យាណាមួយនោះទេ លើកលែងតែក្នុងករណីខ្លះដែលច្បាប់អនុញ្ញាត ដូចជា សកម្មភាពទាក់ទងនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ ហើយច្បាប់ចាត់ទុកថាពួកគេមិនមានការគិតពិចារណាបាន ច្បាស់លាស់អំពីសកម្មភាពតាមផ្លូវច្បាប់នោះទេ ថែមទាំងងាយស្រួលទទួលរងនូវការបាត់បង់ផលប្រយោជន៍ របស់ខ្លួនតាមរយៈ ការបោកបញ្ឆោតពីសំណាក់ជនទុច្ចរិត ដូច្នេះកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយជនទាំងនេះ អាច លុបចោលបាន។

ជាងនេះទៀត អ្នកដែលមានសិទ្ធិក្នុងការលុបចោលកិច្ចសន្យានៃជនដែលបានកម្រិតសមត្ថភាព បានធ្វើឡើងមានដូចជា អ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់ អ្នកមានអំណាចមេបា ឬ អ្នកអាណាព្យាបាល សម្រាប់អនីតិជន អ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅ ឬហិក្ខុបត្តិម្នាក់ៗ។ ប៉ុន្តែ ប្រសិនបើ ស្ថិតក្នុងករណីដែលអ្នកមានសិទ្ធិ លុបចោល បានផ្តល់សច្ចានុមតិ⁴⁶ទៅលើសកម្មភាពដែលអាចលុបចោលបាន ហេតុនេះហើយសកម្មភាពនោះ ត្រូវមានសុពលភាពជាស្ថាពរ⁴⁷ មានន័យថានៅពេលអ្នកដែលមានសិទ្ធិលុបចោល បានផ្តល់សច្ចានុមតិទៅលើ

⁴⁴ មាត្រា ៦ នៃក្រឹត្យ-ច្បាប់លេខ ៣៨ ក្រ.ច ស្តីពីកិច្ចសន្យា និងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យា ឆ្នាំ១៩៨៨។

⁴⁵ មាត្រា ១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

⁴⁶ សច្ចានុមតិ ជាការយល់ព្រមទទួលស្គាល់ដែលមានអានុភាពប្រតិសកម្ម។

⁴⁷ មាត្រា ៣៥៨ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

សកម្មភាពនៃជនត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពដែលអាចលុបចោលបាន នោះកិច្ចសន្យាមិនអាចលុបចោលបានទេ។ សកម្មភាពកន្លែងនេះ សំដៅលើកិច្ចសន្យា ឬសកម្មភាពឯកតោភាគី^{៤៨} រីឯចំពោះករណីការលុបចោល និងការធ្វើសច្ចានុមតិលើកិច្ចសន្យា ក៏ជាសកម្មភាពឯកតោភាគីដែរ ដូចនេះ សកម្មភាពដែលបានលុបចោលត្រូវមានអានុភាពនៅពេលដែលការលុបចោលនេះបានជូនដំណឹងទៅកាន់ភាគីម្ខាងទៀត។^{៤៩}

២.១.២.២. អាជ្ញាយុកាលនៃការរលត់សិទ្ធិលុបចោល

ចំពោះអាជ្ញាយុកាលនៃការរលត់សិទ្ធិលុបចោលមាន ២ (ពីរ) គឺ៖

១. ក្នុងករណីបុគ្គលដែលមានសិទ្ធិលុបចោលសកម្មភាព មិនបានអនុវត្តសិទ្ធិលុបចោល និងទាមទារឱ្យសងនូវសេចក្តីចម្រើនដោយឥតហេតុដែលកើតឡើង ក្នុងអំឡុងពេល ៣ឆ្នាំ នោះការលុបចោលត្រូវបានរលត់។^{៥០} ត្រង់កន្លែងនេះ អាចបកស្រាយបានថា ចាប់តាំងពីថ្ងៃដែលបានដឹងអំពីការមានមូលហេតុនៅក្នុងការលុបចោលសកម្មភាពមករយៈពេល ៣ឆ្នាំ ហើយជនដែលមានសិទ្ធិលុបចោលសកម្មភាពមិនបានធ្វើការលុបចោលនូវសកម្មភាពដែលនាំឱ្យបាត់បង់ផលប្រយោជន៍របស់ជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពហើយមិនអាចធ្វើការលុបចោលសកម្មភាពនោះបានទេ។

២. ផ្ទុយមកវិញ សិទ្ធិលុបចោលត្រូវរលត់ ប្រសិនបើរយៈពេល ១០ឆ្នាំ ចាប់តាំងពីកាលបរិច្ឆេទនៃសកម្មភាព^{៥១}។ ក្នុងករណីដែល អ្នកមានសិទ្ធិលុបចោលសកម្មភាព មិនបានដឹងអំពីការដែលមានមូលហេតុនៅក្នុងការលុបចោលសកម្មភាពរបស់ជនស្ថិតនៅក្រោមការកម្រិតសមត្ថភាពនោះ ច្បាប់បានកំណត់រយៈពេល ១០ឆ្នាំសម្រាប់ធ្វើការលុបចោល និងទាមទារឱ្យសងមកវិញ នូវសេចក្តីចម្រើនឥតហេតុដែលបានកើតឡើង ប៉ុន្តែបើសិនជននោះមិនបានអនុវត្តសិទ្ធិនេះក្នុងអំឡុងពេលដែលបានកំណត់ទេ រយៈពេលនៃការលុបចោលត្រូវរលត់ និងមិនអាចលុបចោលបានឡើយ។

២.២. ការបញ្ចប់ភតិសន្យា

តាមធម្មតាជាទូទៅ រាល់កិច្ចសន្យាទាំងអស់អាចកើតឡើងបានលុះត្រាតែមានការព្រមព្រៀង បង្ហាញឆន្ទៈពីគូភាគីក្នុងការបង្កើត កែប្រែ ឬរលត់កិច្ចសន្យានោះ។ ក្នុងនោះ ភតិសន្យាក៏ជាប្រភេទមួយនៃកិច្ចសន្យាផងដែរ ដូច្នេះ ភតិសន្យា ត្រូវបានបង្កើតឡើងតាមរយៈគូភាគីមានការព្រមព្រៀងរវាងគ្នាទៅវិញទៅមក និងមានការ

^{៤៨} មាត្រា ៣៥៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

^{៤៩} មាត្រា ៣៦០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

^{៥០} មាត្រា ៣៦៣ កថាខណ្ឌទី១ វាក្យខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

^{៥១} មាត្រា ៣៦៣ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

កំណត់រយៈពេលជាក់លាក់ណាមួយសម្រាប់បញ្ចប់កិច្ចសន្យាផងដែរ។ ក្នុងករណីខ្លះ នៅពេលភាគីមិនទាន់បានបំពេញកាតព្វកិច្ចនៅក្នុងកិច្ចសន្យាបានគ្រប់សព្វនៅឡើយទេ នោះភាគីអាចព្រមព្រៀងគ្នាបញ្ចប់ភាគីសន្យាបានបើសិនជាមានការស្នើសុំឱ្យបញ្ចប់កិច្ចសន្យាពីភាគីណាម្នាក់។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ភាគីសន្យាក៏នឹងត្រូវបានបញ្ចប់ដោយពុំចាំបាច់មានការយល់ព្រមពីភាគីម្ខាងទៀតដែរ ដែលហៅថាជាការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដោយបង្ខំ បើភាគីម្ខាងបានបង្ហាញពីកំហុសរបស់ភាគីម្ខាងទៀត។ ក្នុងករណីដែលភាគីណាម្នាក់មិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ភាគីនោះត្រូវតែគោរពទៅតាមកិច្ចសន្យាឱ្យស្របទៅតាមការព្រមព្រៀង ឬអ្វីដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា។ ពោលគឺ ត្រូវតែគោរពតាមកិច្ចសន្យា ដែលត្រូវតែអនុវត្តដោយពុំអាចខានបាន ហើយប្រសិនបើភាគីណាម្នាក់មិនបានអនុវត្តតាមអត្ថន័យក្នុងកិច្ចសន្យានោះទេ នាំឱ្យក្លាយជាមូលហេតុនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា។ ចំណុចនេះ ប្រសិនបើភាគីបានធ្វើខុសពីកិច្ចសន្យាដែលបានកំណត់ធ្វើឱ្យមានការខូចខាត នឹងនាំឱ្យមានការទទួលខុសត្រូវដោយអាចទទួលរងនូវទណ្ឌកម្មដូចជា ការរំលាយកិច្ចសន្យា ការសងជម្ងឺចិត្ត ឬការបង្ខំឱ្យបំពេញកាតព្វកិច្ចដែលមាននៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ ទណ្ឌកម្មទៀតសោតមានពីរ គឺ ទណ្ឌកម្មខាងផ្នែករដ្ឋប្បវេណី និងទណ្ឌកម្មផ្នែកព្រហ្មទណ្ឌ។ ចំពោះទណ្ឌកម្មផ្នែករដ្ឋប្បវេណី ជាការជួសជុលការខូចខាត និងសំណងជម្ងឺចិត្តដល់ជនរងគ្រោះ ឬសងសំណងនៃការខូចខាត រីឯទណ្ឌកម្មផ្នែកព្រហ្មទណ្ឌវិញ សំដៅលើទង្វើរបស់ភាគីណាមួយបានបំពានកិច្ចសន្យាដែលត្រូវទទួលខុសត្រូវដោយខ្លួនឯង ហើយថែមទាំងការបំពាននោះមានផលប៉ះពាល់ដល់សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ឬផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំ។

ប្រភេទនៃការបញ្ចប់ភាគីសន្យាមាន៖

១. ការបញ្ចប់ដោយសារការផុតអំឡុងពេល
២. ការបញ្ចប់ដោយការបាត់បង់វត្ថុ
៣. ការស្នើសុំរំលាយភាគីសន្យាដែលពុំមានអំឡុងពេល
៤. ការរំលាយភាគីសន្យាដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។

២.២.១. ការបញ្ចប់ដោយការផុតអំឡុងពេល

ភាគីសន្យានឹងត្រូវបានបញ្ចប់ ប្រសិនបើដល់រយៈពេលកំណត់មួយដែលភាគីបានព្រមព្រៀងធ្វើឡើងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ ភាគីសន្យា ដែលត្រូវបានកំណត់អំឡុងពេល ត្រូវបញ្ចប់ដោយសារការផុតអំឡុងពេលដែលបានកំណត់នោះ។⁵²

⁵² មាត្រា ៦១២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ ២០០៧។

នៅពេលដែលអំឡុងពេល ដែលត្រូវបានកំណត់ដោយកិច្ចព្រមព្រៀងរវាងគូភាគីទាំងសងខាងបាន កន្លងទៅមានន័យថា ភាគីសន្យានឹងបាត់បង់អានុភាព ដោយភាគីក្នុងត្រូវប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ជួលនោះប្រគល់ទៅឱ្យភាគីបីវិញ ហើយភាគីបីមានកាតព្វកិច្ចបង់នូវចំណាយ ដើម្បីបង្កើនតម្លៃវត្ថុ។ ជាទូទៅ តាមគោលការណ៍ កិច្ចសន្យាត្រូវបាត់បង់អានុភាព នៅពេលដែលដល់រយៈពេលកំណត់ ប៉ុន្តែចំពោះករណីដែល ភាគីនៃភាគីសន្យា រំពឹងទុកថាភាគីសន្យារវាងពួកគេអាចនឹងបន្តរយៈពេលវែងជាមួយគ្នាបាន ដោយហេតុថាភាគី ទាំងសងខាងមានទំនាក់ទំនងល្អនឹងគ្នា។ ដូច្នេះហើយ ទើបមានករណីមួយចំនួន គឺជាករណីលើកលែងដូចជា ការបដិសេធការបន្តជាថ្មី ឬការបន្តជាថ្មីដោយតុលាការ។

ចំពោះការជួលអចលនវត្ថុដែលមានកំណត់អំឡុងពេល បើទោះបីជាពេលកំណត់ភាគីសន្យានេះបាន ឈានដល់ពេលបញ្ចប់ហើយក៏ដោយ ប៉ុន្តែគូភាគីណាម្នាក់នៃភាគីសន្យា ដែលមិនបានបង្ហាញឆន្ទៈថាបដិសេធ ការបន្តជាថ្មីក្នុងអំឡុងមួយដែលបានកំណត់ជាក់លាក់ទេ នោះភាគីសន្យាត្រូវបានបន្តសារជាថ្មី ហើយការបន្តថ្មី នេះត្រូវបានកំណត់ថាជាភាគីសន្យាគ្មានកំណត់អំឡុងពេល។ ដើម្បីបញ្ចប់ភាគីសន្យាគ្មានកំណត់អំឡុងពេលនេះ គូភាគីនៃភាគីសន្យាអាចស្នើសុំលាយកិច្ចសន្យានៅពេលណាក៏បាន ប៉ុន្តែចំពោះអចលនវត្ថុ ភាគីដែលចង់បញ្ចប់ ត្រូវបង្ហាញឆន្ទៈបដិសេធការបន្តជាថ្មី នៅមុនរយៈពេល ៣ខែ មុនពេលផុតកំណត់អំឡុងពេល ចំពោះផ្ទះ ឬ អគារ និងមុនរយៈពេល ១ឆ្នាំ ចំពោះដីធ្លី។⁵³

ចំពោះការជួលចលនវត្ថុវិញ បើទោះបីជា ពេលកំណត់នៃភាគីសន្យាត្រូវបានឈានមកដល់ពេល បញ្ចប់ហើយក្តី ក៏ប៉ុន្តែប្រសិនបើ ភាគីបី បានដឹងថា ភាគីក្នុងត្រូវប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួលក្រោយ អំឡុងពេលនៃការបញ្ចប់បានកន្លងផុត ហើយភាគីបីពុំបានធ្វើការតវ៉ានោះទេ ភាគីសន្យាត្រូវបានសន្មតថាគឺជា ភាគីសន្យាដែលបានបន្តជាថ្មី ដោយគ្មានកំណត់អំឡុងពេល ហើយមានលក្ខខណ្ឌដូចគ្នានឹងកិច្ចសន្យាដែល បានជួលពីមុនមកលើកលែងតែអំឡុងពេលចេញ។⁵⁴ នៅក្នុងករណីនៃការជួលចលនវត្ថុដោយ មានកំណត់ អំឡុងពេល ភាគីបីមិនចាំបាច់បង្ហាញឆន្ទៈបដិសេធទៅលើការបន្តជាថ្មីជាមុននោះទេ ប្រសិនបើគាត់ចង់បញ្ចប់ ភាគីសន្យា ពោលគឺភាគីសន្យានឹងត្រូវរលត់ នៅពេលដែលអំឡុងពេលបានកំណត់មកដល់។

២.២.២. ការបញ្ចប់ដោយសារបាត់បង់វត្ថុ

ការបញ្ចប់ដោយសារការបាត់បង់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ហៅថាជាប្រភេទនៃការបញ្ចប់ដោយបង្ខំ ដែលមានន័យថា ជាការបញ្ចប់ភាគីសន្យាដោយគ្មានការយល់ព្រមពីគូភាគីម្ខាងទៀតក៏បានដែរ ប្រសិនបើបានរក

⁵³ មាត្រា ៦១៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ ២០០៧។

⁵⁴ មាត្រា ៦១៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ ២០០៧។

ឃើញថាភាគីណាម្ខាងមានកំហុស។ ហេតុនេះហើយ ភាគីសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់ផងដែរ ក្នុងអំឡុងពេលដែល កម្មវត្ថុនៃភាគីសន្យានេះត្រូវបានបាត់បង់។ ក្នុងករណីមួយបើសិនជាវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ត្រូវបានបាត់បង់ដោយ ហេតុការណ៍ណាមួយ ដូចនេះវាបានធ្វើឱ្យភាគីសន្យានោះគ្មានអានុភាពបន្តទៀតឡើយ ហើយដោយសារតែនៅ ក្នុងបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ បានកំណត់ថា ភាគីសន្យា សំដៅទៅ លើកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាង ឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុណាមួយ ដោយយកថ្លៃ។⁵⁵ អាចបញ្ជាក់បានថា ប្រសិនបើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុក្នុងកិច្ចសន្យានោះបានបាត់បង់ទៅហើយ តើភាគីមានវត្ថុអ្វី សម្រាប់ធ្វើការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល? ជាការពិត ភាគី មិនអាចបន្តប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលទៅលើវត្ថុ នោះបានទៀតឡើយ ហើយបែបនេះវាធ្វើឱ្យខូចខាតទៅដល់ផលប្រយោជន៍របស់គាត់ នាំឱ្យភាគីសន្យាត្រូវបញ្ចប់ នៅពេលដែលវត្ថុជាកម្មវត្ថុអន្តរាយ។

បន្ថែមពីនេះទៀតនោះ ការអន្តរាយនូវវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាដែលនាំឱ្យមានការទទួលខុសត្រូវ និងការមិនទទួល ខុសត្រូវ អាស្រ័យទៅលើថាការបាត់បង់នោះជាកំហុសរបស់នរណា? ក្នុងករណីដែល វត្ថុត្រូវបានបាត់បង់ដោយ មានការឆ្គួលប្រហែស ឬដោយទង្វើរបស់ភាគីនោះ ភាគីផ្ទាល់គឺជាអ្នកទទួលខុសត្រូវលើការបាត់បង់នោះ។ ផ្ទុយមកវិញ ប្រសិនបើវត្ថុនោះបានបាត់បង់ដោយពុំមែនជាកំហុសរបស់ភាគីនោះទេ ឬបាត់បង់ដោយករណី ប្រធានសក្ត ឬរាជសក្ត ឬការបាត់បង់នោះបណ្តាលមកពីទង្វើរបស់តតិយជន នាំឱ្យទាំងនោះមិនមែនជា កំហុសរបស់ភាគីនោះឡើយ។

ឧទាហរណ៍ទី១៖ កញ្ញា បុប្ផា ជាកម្មការនីរោងចក្រម្នាក់ បានធ្វើកិច្ចសន្យាជួលបន្ទប់ជាមួយនឹង លោកស្រី កន្ទីថា សម្រាប់ស្នាក់នៅ ក្នុងតម្លៃ២០ ដុល្លារ ក្នុងមួយខែត្រឹមតែបន្ទប់ប៉ុណ្ណោះ រីឯទឹក និងភ្លើងចេញ ថ្លៃផ្សេងៗ ថ្ងៃមួយមានទឹកជំនន់ និងខ្យល់ព្យុះបោកបក់យ៉ាងខ្លាំងបណ្តាលឱ្យបន្ទប់ជួលរបស់បុប្ផា និងអ្នក ផ្សេងទៀតរងការខូចខាតជាច្រើនដូចជា លិចទឹកនាំឱ្យខូចរបស់របរ សម្លៀកបំពាក់ដែលមាននៅក្នុងបន្ទប់ រើកដំបូលបន្ទប់ដែលពុំអាចស្នាក់នៅបាន។ ត្រង់នេះជាការបាត់បង់កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាដោយកើតឡើងតាម រយៈព្រះធម្មជាតិ ដែលយើងអាចបញ្ជាក់បានថាពុំមែនជាកំហុសរបស់បុប្ផានោះឡើយ ហើយគាត់ក៏គ្មាន កាតព្វកិច្ចក្នុងការទទួលខុសត្រូវលើការបាត់បង់វត្ថុនេះដែរ។

យ៉ាងណាមិញ បើភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវទទួលខុសត្រូវ នៅក្នុងករណីដែលមានការបាត់បង់វត្ថុ ឬក៏មាន ការខូចខាតដោយធ្ងន់ធ្ងរនៃវត្ថុជួល ដោយបណ្តាលមកពីកំហុសរបស់ភាគីណាម្ខាងនៃភាគីសន្យា។

⁵⁵ មាត្រា ៥៩៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ ២០០៧។

ឧទាហរណ៍ទី២៖ កញ្ញា ស្រីនាង បានជួលផ្ទះមួយល្វែងទៅឱ្យ លោកស្រី វិនា នៅក្នុងតម្លៃ ៥០០ ដុល្លារ ក្នុងមួយខែ។ ថ្ងៃមួយ លោកស្រី វិនា មិនប្រយ័ត្នដោយមុនពេលចេញពីផ្ទះទៅ គាត់ពុំបានពិនិត្យមើលឱ្យ បានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយនៅក្នុងបរិវេណផ្ទះ បណ្តាលឱ្យមានការឆាបឆេះ និងខូចខាតផ្ទះជាច្រើនកន្លែង។ ក្នុងករណី នេះ កិច្ចសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់ ហើយលោកស្រី វិនា ត្រូវសងសំណងនៃការខូចខាតទៅឱ្យ កញ្ញា ស្រីនាង វិញ។

២.២.៣. ការស្នើសុំរំលាយភតិសន្យាដែលពុំមានអំឡុងពេល

ភតិសន្យាមួយចំនួនត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយពុំមានកំណត់អំឡុងពេលនៃការបញ្ចប់នោះទេ ហើយ ជាងនេះទៀត ភតិសន្យាប្រភេទនេះអាចត្រូវបានបញ្ចប់គ្រប់ពេលវេលានៅពេលដែលភាគីម្ខាងទៀតសុំធ្វើការ រំលាយកិច្ចសន្យា នោះកិច្ចសន្យានឹងបានត្រូវបញ្ចប់៖

- នៅក្នុងអំឡុងពេល ០១ ថ្ងៃក្រោយស្នើសុំឱ្យរំលាយចំពោះចលនវត្ថុ
- អំឡុងពេល ០៣ ខែ បានកន្លងផុតទៅ គិតចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យ រំលាយចំពោះអគារ
- និងអំឡុងពេល ០១ ឆ្នាំ បានកន្លងផុតទៅគិតចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យ រំលាយចំពោះដីធ្លី។
- ចំណែកឯ ភតិសន្យាដីធ្លីដែលមានរដូវត្រូវប្រមូលផល ភតិសន្យានោះនឹងត្រូវបញ្ចប់នៅមុនពេលនៃ

ការចាប់ផ្តើមធ្វើកសិកម្មសម្រាប់រដូវបន្ទាប់។⁵⁶

បទប្បញ្ញត្តិនៅក្នុងមាត្រា ៦១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជានេះ មានអានុភាពលើភតិសន្យា ហើយគូភាគី ត្រូវតែគោរពតាម ដែលគេហៅថាជា បញ្ញត្តិចាប់បង្ខំ។

២.២.៤. ការរំលាយភតិសន្យាដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច

ក្នុងកិច្ចសន្យាជាអ្វីដែលភាគីទាំងសងខាងត្រូវប្រើប្រាស់នូវសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចដោយសុចរិត និង ស្មោះត្រង់។ ប៉ុន្តែទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ក្នុងករណីខ្លះក៏នៅតែមានកូនបំណុលដែលមិនបានគោរពតាម កាតព្វកិច្ចដែលខ្លួនមាន ហើយការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនេះជាហេតុនាំឱ្យមានការរំលាយកិច្ចសន្យា ដោយសារ ការបំពានកិច្ចសន្យាធ្ងន់ធ្ងរ។⁵⁷

យោងតាមមាត្រា ៤០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបញ្ញត្តិថា ភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញបំពានកិច្ចសន្យា យ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ភាគីម្ខាងទៀតអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបានភ្លាមៗ។ ជាងនេះទៅទៀត ភតិសន្យាជាប្រភេទនៃកិច្ចសន្យា អញ្ញមញ្ញ ដូច្នេះ ប្រសិនបើភាគីណាមួយនៃកិច្ចសន្យាជួល បានបំពានទៅលើបទប្បញ្ញត្តិដែលមានចែងនៅក្នុង កិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញ ក៏ភាគីអាចមានសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចសន្យាតាមរយៈការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចបានដែរ។

⁵⁶ មាត្រា ៦១៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

⁵⁷ មាត្រា ៤០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

ការបំពានកិច្ចសន្យាធ្ងន់ធ្ងរ មានន័យថាជាករណីដែលភាគីម្ខាង មិនអាចសម្រេចបានគោលបំណងនៃ ខ្លឹមសារកិច្ចសន្យា ដោយភាគីម្ខាង។ ត្រូវចាត់ទុកថា មានការបំពានកិច្ចសន្យាធ្ងន់ធ្ងរ ចំពោះករណីដូចជា៖

- ភាគីម្ខាងបានដាស់តឿន ភាគីម្ខាងទៀតដែលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមពេលកំណត់ ដោយបានកំណត់ រយៈពេលសមរម្យមួយ ដើម្បីឱ្យភាគីជាអ្នកជួលអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ហើយកាតព្វកិច្ចមិនត្រូវបានអនុវត្តនៅក្នុង អំឡុងពេលនោះទេ។
- ភាគីមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច តាមពេលកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ក្នុងករណីដែលគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យា មិនបានសម្រេចសោះ ដោយសារតែការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី។
- ភាគីមិនអាចអនុវត្តករណីយកិច្ច ផ្តល់ការកាលិកជូនដល់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ។
- ការបំពានកិច្ចសន្យាមានភាពហួសហេតុ ធ្វើឱ្យបាត់បង់ទំនុកចិត្តរវាងភាគី ហើយមិនអាចជឿជាក់ថានឹង អនុវត្តនៅពេលអនាគតបាន។⁵⁸

ឧទាហរណ៍៖ លោក “ក” បានជួលផ្ទះពីលោកស្រី “ខ” ក្នុងតម្លៃ ៣០០ដុល្លារ ក្នុងមួយខែ។ ក្នុងរយៈពេល ៨ ខែ ចុងក្រោយ លោក “ក” មិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះទៅឱ្យ លោកស្រី “ខ” ដូចនឹងការព្រមព្រៀងក្នុងកិច្ចសន្យាទេ។ នៅក្នុង ករណីដែល លោក “ក” មិនបាន បង់ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះទៅឱ្យ លោកស្រី “ខ” អស់រយៈពេលយ៉ាងយូរនោះ លោកស្រី “ខ” មានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា ព្រោះតែការមិនបង់ថ្លៃឈ្នួល អាចត្រូវបានចាត់ទុកថាជាការបំពានកិច្ចសន្យាធ្ងន់ធ្ងរ។

⁵⁸ មាត្រា ៤០៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

ជំពូកទី៣

បញ្ហាប្រឈម និង ដំណោះស្រាយ

ជំពូកទី៣

បញ្ហាប្រឈម និង ដំណោះស្រាយ

ភតិសន្យា ជាកិច្ចសន្យាជួលដែលធ្វើឡើងរវាង ភតិបតី និង ភតិកៈដោយយកប្រាក់ឈ្នួល។ យើងបានដឹងរួចមកហើយថាស្ថានភាពជាក់ស្តែង មិនមែនសុទ្ធតែរលូនទៅមុខនោះឡើយ ការរស់នៅក្នុងសង្គមរមែងតែមានបញ្ហានានាកើតឡើង ជាពិសេសនោះគឺ ទាក់ទងទៅនឹងកិច្ចសន្យាតែម្តង។ មនុស្សម្នាក់ៗតែងតែមានគំនិតអាកប្បកិរិយា និងការយល់ដឹងខុសៗពីគ្នា ដូច្នេះហើយបញ្ហាក៏កើតឡើងជាញឹកញយ។ ដោយសារការមិនចុះសម្រុងនឹងគ្នាដែរ។ នៅពេលដែល ភាគីទាំងពីរធ្វើកិច្ចសន្យា ហើយមានការខ្វះចន្លោះនូវចំណុចណាមួយ ឬពុំបានកំណត់ឱ្យបានច្បាស់លាស់ ថាត្រូវធ្វើបែបណា បង់ប្រាក់បែបណា កំណត់រយៈពេលប៉ុន្មានជាអាទិ៍ ដែលនាំឱ្យមានការឈ្លោះប្រកែកគ្នា។ ទន្ទឹមនឹងការដែលមានបញ្ហាបានកើតឡើង ក៏តែងតែមានដំណោះស្រាយផងដែរ មិនថាមានបញ្ហាអ្វីកើតឡើងក៏ដោយ សុទ្ធតែអាចរកដំណោះស្រាយបាន ប្រសិនបើ យើងព្យាយាមរកវិធីសាស្ត្រមកប្រើប្រាស់បានត្រឹមត្រូវ។

គ្រប់ដំណោះស្រាយទាំងនេះ គឺជាស្ថានភាពសង្គមឬនយោបាយ មិនឱ្យតែដំណោះស្រាយសុទ្ធតែប្រើប្រាស់បានគ្រប់សម័យកាលទេ អាស្រ័យទៅលើទម្រង់នៃការដឹកនាំ កម្រិតនៃការអភិវឌ្ឍក្នុងសង្គមនោះដើរដល់ចំណុចណា និងគួរប្រើប្រាស់វិធីសាស្ត្រណា ដើម្បីបញ្ចៀសពីបញ្ហាប្រឈមទាំងនោះ។

ទាក់ទងទៅនឹងកិច្ចសន្យាជួល យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់បានលើកឡើងនូវបញ្ហាមួយចំនួន ក៏ដូចជាដំណោះស្រាយដែលគួរតែប្រតិបត្តិតាម ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហាដែលកើតមានឡើង។

១. បញ្ហាប្រឈម

គ្រប់ការអនុវត្តទាំងអស់ រួមទាំងកិច្ចសន្យាដែរ ភាគច្រើនសុទ្ធតែជួបប្រទះនូវបញ្ហាជាញឹកញាប់ ដោយសារតែការមិនយល់ដឹងពីច្បាប់ ទម្រង់នានាដែលមិនសមស្របតាមការកំណត់ មានការរំលោភបំពាន ការបោកបញ្ឆោតរំលោភលើទំនុកចិត្តលើភាគីណាម្នាក់ ធ្វើឱ្យបាត់បង់ផលប្រយោជន៍របស់ជននោះ ជាហេតុនាំឱ្យមានវិវាទកើតឡើងរវាងភាគីទាំងសងខាង។ ជាងនេះទៅទៀត ការកំណត់ខ្លឹមសារមិនច្បាស់លាស់នៅពេលព្រមព្រៀងគ្នាធ្វើឱ្យមានបញ្ហាខ្លះកើតឡើង ដោយការមិនគោរពតាមគោលបំណងនៃភាគីម្ខាងៗ មានន័យថា នៅពេលដែលកំណត់មិនច្បាស់លាស់ចំពោះការចង់បានរបស់ភាគីតាំងពីដំបូងនៃការព្រមព្រៀងមក ហើយការចង់បានរបស់ភាគីក៏មានភាពខុសគ្នាបណ្តាលឱ្យកើតមានជម្លោះ។ ម៉្យាងវិញទៀត បញ្ហាទាំងនោះកើតមានបណ្តាលមកពីសកម្មភាពនៃប្រទេសផងដែរ ដោយសារកង្វះការផ្សព្វផ្សាយផ្សេងៗទៅដល់ទីជនបទជាដើម ដែលនាំឱ្យប្រជាជនមិនបានស្វែងយល់ពីច្បាប់ និងយល់ដឹងថាអ្វីជាកិច្ចសន្យាដែលសមស្របតាមទម្រង់នៃច្បាប់ ហើយមិនដឹងថាត្រូវទៅពឹងពាក់នរណាសម្រាប់ប្រឹក្សាផងនោះ។ បញ្ហាដែលបង្កឡើងមានទាក់ទងទៅនឹងភាពខ្វះចន្លោះនៃច្បាប់ ពេលគឺបញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ការប្រព្រឹត្តទៅនៃច្បាប់ក្នុងប្រទេស សំអាងច្បាប់ដែលត្រូវយកមកអនុវត្ត។ បន្ថែមពីនេះ

បញ្ហាទាក់ទងនឹងដំណើរការអនុវត្តនៃច្បាប់ សំដៅទៅលើសកម្មភាពរបស់ភាគី នៅក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យា ការសរសេរ ខ្លឹមសារមិនច្បាស់លាស់ និងត្រឹមត្រូវ ខ្លឹមសារដែលមិនគ្រប់ជ្រុងជ្រោយជាហេតុនាំឱ្យបង្កការមិនគោរពផ្សេងៗ។ ជាងនេះទៅទៀត ការជ្រើសរើសសមត្ថកិច្ចនៅក្នុងការដោះស្រាយក៏ជាបញ្ហាមួយផងដែរ ប្រសិនបើភាគីមិន ព្រមព្រៀងគ្នា។

១.១. ភាពខ្វះចន្លោះនៃច្បាប់

ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បទប្បញ្ញត្តិដែលមានចែងអំពី “ភតិសន្យា” ចាប់ពីមាត្រា ៥៩៦ ដល់ ៦២១ ដែលបានចែងពីនិយមន័យរហូតដល់ការបញ្ចប់ភតិសន្យា។ ប៉ុន្តែ ទន្ទឹមនឹងនេះក៏មានភាព ខ្វះខាត ចន្លោះ ចែងមិនបានច្បាស់លាស់ អំពីចំណុចខ្លះដែលងាយនាំឱ្យមានភាពយល់ច្រឡំ និងមិនអាចឱ្យ ភាគីក្នុងភតិសន្យាធ្វើការអនុវត្តសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ខ្លួនឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ថែមទាំងងាយស្រួលបង្កជា បញ្ហាដល់ប្រជាពលរដ្ឋជាច្រើន ដោយសារការខ្វះខាតខាងការតាក់តែងឱ្យច្បាស់លាស់បែបនេះ។ ជាការពិត ដោយសារតែក្រមរដ្ឋប្បវេណីរបស់ប្រទេសកម្ពុជា ទទួលបានទិព្វពលបន្តអំពីក្រមរដ្ឋប្បវេណីរបស់ប្រទេសជប៉ុន ដែលមានប្រភពបន្តមកពីប្រទេសអាណ្លីម៉ុង ដោយការប្រើប្រាស់ក្រមនេះទៀតសោត គឺបកប្រែពីភាសារបស់គេ ហេតុដូច្នេះនាំឱ្យចំណុចខ្លះមានការមិនច្បាស់លាស់ និងចែងមិនឱ្យអស់សេចក្តី។ ជាងនេះទៅទៀត បរិបទ នៃសង្គមកម្ពុជារបស់យើងក៏មានលក្ខណៈខុសគ្នាពីប្រទេសជប៉ុន ព្រោះដោយសារប្រទេសកម្ពុជាជាប្រទេស ដែលកំពុងអភិវឌ្ឍន៍ ហើយមានប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចខ្សោយ និងមិនទាន់ជឿនលឿននៅឡើយ ជាពិសេសទៀតនោះ ស្ថានភាពប្រទេសមានភាពខុសគ្នា ទាក់ទងនឹងគ្រោះធម្មជាតិជាអាទិ៍ ដែលនាំឱ្យការអនុវត្តជាក់ស្តែងក៏មាន ភាពខុសគ្នាផងដែរ។ បន្ថែមពីនេះទៅទៀត ពុំឃើញមានអនុក្រឹត្យ ប្រកាស បទប្បញ្ញត្តិនានា មានចែងបន្ថែម អំពីភតិសន្យានេះឡើយ បើទោះបីជាមានសៀវភៅ ស្នាដៃ របស់សាស្ត្រាចារ្យផ្សេងៗមានសរសេរពន្យល់អំពី ប្រធានបទភតិសន្យាក្តី ប៉ុន្តែក៏នៅមានត្រឹមកម្រិតមួយនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដូចគ្នា មិនមានអ្វីអាចបកស្រាយឱ្យ បានច្បាស់លាស់ជាងនោះទេ។ ការកំណត់នៃច្បាប់មិនបានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយ ដូចជា ទៅលើចំណុចខ្លះច្បាប់មិន បានចែងឱ្យច្បាស់លាស់ថា នៅពេលដែលភាគីម្ខាងបានបំពានកិច្ចសន្យាជាការមិនបង់ប្រាក់ឈ្នួលនៅក្នុង អំឡុងពេលប៉ុន្មាន ទើបអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបានទេ ហើយពេលដែលរំលាយប្រសិនបើមិនស្គាល់អំពីទីតាំង របស់ភាគីម្ខាងនោះ តើត្រូវជូនដំណឹងទៅកន្លែងណាសម្រាប់រំលាយកិច្ចសន្យា និងអាចទាមទារសំណងតាម វិធីណាដែរ? បន្ថែមពីនេះ ប្រសិនបើ ករណីដែលភាគីម្ខាងដែលបានបំពានកិច្ចសន្យាមិនទទួលខុសត្រូវចំពោះ ភតិបតី តើភតិបតីនោះអាចចាត់ចែងទ្រព្យសម្បត្តិដែលមាននៅជាប់នឹងវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការជួលនោះ បាន ដោយវិធីណា? ត្រូវការដាក់ពាក្យប្តឹងទៅតុលាការ ឬទេ? ពោលគឺពុំមានការកំណត់ឱ្យបានជាក់លាក់ ដាច់ខាត សម្រាប់ការអនុវត្តទេ ឬក៏ទណ្ឌកម្មចំពោះការមិនគោរពតាមភតិសន្យាត្រូវធ្វើបែបណាដែរ។ ជាងនេះទៅទៀត

កាលណាច្បាប់មិនបានចែងអំពីការសរសេរខ្លឹមសារកិច្ចសន្យាបែបណាជាកំណត់ ក៏ជាហេតុនាំឱ្យមានបញ្ហា ពិបាកដល់ប្រជាពលរដ្ឋក្នុងការអនុវត្តដូចគ្នា។

១.២. ការយល់ដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋនៅមានកម្រិត

ជាក់ស្តែងបញ្ហាដែលកើតមានឡើងនៅក្នុងចំណុចនេះ សំដៅទៅសកម្មភាពរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ពោលគឺ សកម្មភាពរបស់ភាគីទាំងពីរនៅពេលដែលអនុវត្តការជួលវត្ថុ។ ពាក្យថា ភតិសន្យា គ្រាន់តែពួកគាត់មិនសូម្បី តែឮផង ហេតុដូច្នេះធ្វើដូចម្តេចទើបគាត់អាចយល់ដឹងអំពីរឿងនេះបាន? ប្រសិនបើនិយាយជាន័យសាមញ្ញថា ភតិសន្យា ជាកិច្ចសន្យាជួលដែលធ្វើឡើងរវាងអ្នកជួល និងអ្នកឱ្យជួលដោយការព្រមព្រៀងគ្នាលើការផ្ទេរសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល លើវត្ថុដោយយកប្រាក់ឈ្នួល។ ហើយគេបានកត់សម្គាល់តាមរយៈ ការអនុវត្តជាក់ស្តែងថា នៅក្នុងរយៈពេលនៃការជួលវត្ថុរបស់ភាគីទាំងឡាយណាដែលមាន តម្លៃកម្មវត្ថុទាប ភាគច្រើនពុំមានជាការធ្វើកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរឡើងមកនោះទេ លុះត្រាតែកម្មវត្ថុនៃការជួលនោះ មានតម្លៃច្រើនទើបមានការធ្វើកិច្ចសន្យាព្រមព្រៀងគ្នាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ហើយជាញឹកញាប់បានជួបប្រទះ បញ្ហាដោយសារតែពួកគាត់មិនមានការបង្កើតកិច្ចសន្យាបង្ការទុកនៅពេលមានបញ្ហានាថ្ងៃខាងមុខ ពេលខ្លះ បានត្រឹមតែធ្វើកិច្ចសន្យាឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ ហើយម្យ៉ាងទៀត ពុំបានធ្វើភតិសន្យាឱ្យបានត្រឹមត្រូវតាម ទម្រង់ច្បាប់ដែលបានកំណត់ គឺពួកគាត់អនុវត្តត្រឹមតែតាមទំនៀមទម្លាប់ដែលធ្លាប់ធ្វើកន្លងមកប៉ុណ្ណោះ។ បញ្ហាមួយនេះក៏ទាក់ទងទៅនឹងការផ្សព្វផ្សាយផងដែរ ដោយសារតែពុំសូវមានផ្សព្វផ្សាយភតិសន្យាតាមរយៈគ្រប់ មធ្យោបាយដែលគួរតែមានធ្វើឡើងតាមរយៈ ការបណ្តុះបណ្តាល សិក្ខាសាលា ឬប្រព័ន្ធអេឡិចត្រូនិកដូចជា ហ្វេសប៊ុក តេឡេក្រាម វីឡូ ទូរទស្សន៍ កាសែត ទស្សនាវដ្តីជាដើម ហើយជាពិសេសមិនមានជាការចុះមូលដ្ឋាន ក្នុងការណែនាំអំពីភតិសន្យា ទាំងតាមទីក្រុង និងតាមទីជនបទ។

១.៣. ការសរសេរខ្លឹមសារភតិសន្យាមិនច្បាស់លាស់

ភតិសន្យា គឺជាកិច្ចសន្យាដែលភាគីទាំងសងខាងបានបង្កើតឡើង ហើយត្រូវអនុវត្តតាមដោយសារបាន ព្រមព្រៀងគ្នាចមកហើយអំពីអ្វីដែលខ្លួនចង់បានឱ្យភាគីបំពេញកាតព្វកិច្ចឱ្យគ្នាទៅវិញទៅមក បើសិនជាភាគី បានបំពេញកាតព្វកិច្ចត្រឹមត្រូវតាមកិច្ចសន្យាពុំមែនជាបញ្ហាឡើយ។ ប៉ុន្តែអ្វីដែលជាបញ្ហានោះគឺ នៅពេលដែល ភាគីណាម្នាក់បានបំពានខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា ឬមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ការដែលបានចែងខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា មានភាពស្រពិចស្រពិលមិនច្បាស់លាស់ធ្វើឱ្យបង្កជាវិវាទដែលពិបាកក្នុងការដោះស្រាយ។ ទៀតសោត ដូចជា ការកំណត់មិនច្បាស់លាស់លើការបង់ប្រាក់ជាប្រាក់សុទ្ធ ឬបង់តាមគណនីណាមួយរបស់ម្ចាស់នៃកម្មវត្ថុជួល ការមិនបានកំណត់ថ្លៃបង់ប្រាក់ឱ្យបានច្បាស់លាស់ ដែលជាទូទៅយើងដឹងហើយថាចំពោះការបង់ប្រាក់ទៅលើ ការជួលមិនថាដី ផ្ទះ ឬអាជ្ញាធរមិន គឺត្រូវកំណត់ឱ្យបានច្បាស់លាស់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ដូច្នេះហើយប្រសិនបើមិន

មានការកំណត់នៅថ្ងៃបង់ប្រាក់ឱ្យបានច្បាស់លាស់ នោះវាអាចបង្កឱ្យ ភតិកៈ និងភតិបតីមានភាពរារាំងនឹងគ្នា។ មួយវិញទៀត ភតិសន្យា គឺជាប្រភេទកិច្ចសន្យាកំណត់អំពីតម្លៃដែលអ្នកជួលឈ្នួលជាថ្នូរនៃវត្ថុ ហើយភតិកៈត្រូវបង់ទៅឱ្យភតិបតីទៅតាមថេរវិលាណាមួយដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរពីមួយឆ្នាំទៅមួយឆ្នាំបានទេ លុះត្រាតែត្រូវបានបញ្ជាក់នៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនៃការជួលថាអាចផ្លាស់ប្តូរបានជាអាទិ៍។ ប៉ុន្តែមិនទេទៅទៀត ខ្លឹមសារដែលបានកំណត់មិនច្បាស់លាស់នូវថ្លៃទីប្រចាំខែក្នុងការបង់ប្រាក់ឱ្យបានត្រឹមត្រូវក៏អាចក្លាយជាបញ្ហាដែលគួរឱ្យកត់សម្គាល់ដែរ ទៀតសោតចំពោះភតិបតីដែលជាអ្នកផ្តល់វត្ថុជួល តែងតែចង់បានប្រាក់កម្រៃពីការជួលនៅក្នុងរយៈពេលដើមខែ ចំណែកឯភតិកៈវិញ គួរតែចាត់ការទទួលបានផលចំណេញពីវត្ថុណាមួយ គឺត្រូវបង់ថ្លៃឱ្យម្ចាស់វត្ថុឱ្យបាននៅដើមខែកម្រិតត្រឹមថ្លៃណាមួយដែលគិតថាសមរម្យ ប៉ុន្តែបើគ្មានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាទេ តែងតែមានការអូសបន្លាយពេលវេលាមិនបានបង់ប្រាក់តាមអ្វីដែលម្ចាស់វត្ថុចង់បានទេ ទើបបានបង្កជាការមិនយល់ស្របនៅក្នុងរយៈពេលណាមួយដែលស្ថិតនៅក្នុងអំឡុងពេលជួល។ ពួកគេបានធ្វើកិច្ចសន្យាដោយការមិនបានកំណត់អំពីកន្លែងដែលត្រូវជូនដំណឹងនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា ប្រសិនបើភាគីម្ខាងទៀតជាជនជាតិខ្មែរ ពុំសូវមានការលំបាកនោះទេ ប៉ុន្តែប្រសិនបើជាជនបរទេសវិញ ឃើញថាមានភាពលំបាកសម្រាប់ករណីដែលអ្នកជួលជាជនជាតិបរទេសនោះត្រូវទៅរស់នៅក្នុងប្រទេសរបស់គេវិញ។ ទាក់ទងនឹងចំណុចនេះនៅពេលដែលភាគីបានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាអំពីការជួសជុលវត្ថុឱ្យល្អ ប៉ុន្តែមិនបានប្រាប់ពីទំហំនៃកម្រិតល្អនោះប៉ុណ្ណាទេ ឬកម្រិតឱ្យដូចដើមឡើយ ហើយក្នុងអំឡុងពេលជួលភាគីមិនបានកំណត់អំពីការបង់ពន្ធកាត់ទុកថាភាគីណាជាអ្នកបង់ក្នុងកិច្ចសន្យា។ ជាងនេះទៅទៀត ក្នុងករណីការសរសេរខ្លឹមសារបញ្ជ្រាសគ្នាដែលនាំឱ្យមានការបកស្រាយផ្ទុយអំពីប្រការក្នុងកិច្ចសន្យានោះ។

១.៤. ការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី

បញ្ហាដែលយើងបានឃើញជាញឹកញាប់ដែលបង្កឱ្យកើតជាវិវាទ គឺជាការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីដែលជាភតិកៈឱ្យទៅតាមខ្លឹមសារដែលបានព្រមព្រៀងគ្នា និងបានសរសេរនៅក្នុងភតិសន្យាជាមួយនឹងភាគីម្ខាងទៀតហៅថាភតិបតី ប្រសិនបើ ភតិកៈមិនបានបង់នូវថ្លៃឈ្នួលទៅឱ្យភតិបតីបានត្រឹមត្រូវ។⁵⁹ ការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចជាក់ស្តែងអាចមកពីការបង្ហាញនូវទំនុកចិត្តដល់ម្ខាងទៀត ជាចេតនារបស់ភតិកៈតែម្តង ឬមកពីស្ថានភាពមួយដែលបង្ខំ ប៉ុន្តែមិនបានផ្តល់ដំណឹងដល់ភតិបតីវិញ អំពីហេតុការណ៍ដែលខ្លួនមិនបាន

⁵⁹ របាយការណ៍រដ្ឋប្បវេណីលេខ_៣៧៧_២៧_០៩_២១

បង់ប្រាក់ឈ្នួល ឬមិនបានពិភាក្សាម្តងទៀតជាមួយភតិបតីដោយសម្តែងស្ថានភាពជាក់ស្តែងរបស់ខ្លួនអំពី មូលហេតុនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។^{៦០}

ឧទាហរណ៍៖ លោក ភក្តី បានធ្វើការជួលនូវផ្ទះមួយល្វែងរបស់ លោកស្រី សោភា ដោយបានព្រមព្រៀង ធ្វើកិច្ចសន្យាជួលក្នុងតម្លៃ៤០០ ដុល្លារក្នុងមួយខែ។ បន្ទាប់ពីធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នា លោក ភក្តី ដែលជាអ្នកជួលធ្វើ ការបង់ជាធម្មតាមិនមានបញ្ហាកើតឡើងនោះឡើយ ប៉ុន្តែក្រោយមក លោក ភក្តី មិនបានបង់ប្រាក់ទៀងទាត់នោះទេ ដោយមានការយឺតយ៉ាវពី ២ (ពីរ) ទៅ ៣ (បី) ខែជាប់គ្នា។ លោកស្រី សោភា ដែលជាម្ចាស់ផ្ទះល្វែងបាន ធ្វើការត្បឹងរ៉ាត់ដល់ លោក ភក្តីដែលជាភតិកៈ ម្តងហើយម្តងទៀត តែលោក ភក្តី មិនបានឆ្លើយតបនឹង ការទាក់ទងរបស់លោកស្រី សោភា ដែលជាម្ចាស់ផ្ទះជួលនោះទេ។ ដោយហេតុដែលលោក ភក្តី មិនបាន អនុវត្តកាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់ឈ្នួលដែលបានព្រមព្រៀងជាមួយ លោកស្រី សោភា ដែលជាភតិបតី ដែលនាំឱ្យ មានការខូចខាតនូវប្រយោជន៍ដល់ភតិបតី។ ប្រសិនបើ មិនបានជួលឱ្យភតិកៈខាងលើទេ ភតិបតីអាចយកផ្ទះ ល្វែងដែលជាកម្មវត្ថុនៃកម្មសិទ្ធិជួលឱ្យទៅអ្នកផ្សេងបានកម្រៃផ្គត់ផ្គង់តម្រូវរបស់ខ្លួនបាន។ ប្រសិនបើភាគី ណាម្នាក់នៃកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញ បានបំពានកិច្ចសន្យាធ្ងន់ធ្ងរ ភាគីម្ខាងទៀតអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។^{៦១} មាត្រា ៤០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីខាងលើនេះក៏អាចយកមកអនុវត្តផងដែរក្នុងករណីនេះ ដោយភតិសន្យាជា កិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញ ដូចនេះ យើងឃើញថា លោកស្រី សោភាអាចធ្វើការរំលាយកិច្ចសន្យាខាងលើនេះបាន ដោយហេតុថាភាគីនៃកិច្ចសន្យាមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។ មិនមានការបញ្ជាក់ច្បាស់លាស់ ឬយកអ្វីមក វាស់នោះទេ ដើម្បីបង្ហាញថាជាការបំពានកាតព្វកិច្ចធ្ងន់ធ្ងរ ប៉ុន្តែធាតុសំខាន់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា គឺជាការអនុវត្ត កាតព្វកិច្ច ក្នុងករណីដែលមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះ មានន័យថា ភតិកៈបានបំផ្លាញទំនុកចិត្តភតិបតី ដែលបានជួលផ្ទះឱ្យ ហើយមិនអាចជឿជាក់បានថាភតិកៈនឹងអនុវត្តកាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់ឈ្នួលមកឱ្យខ្លួនទៀត នោះទេនាពេលអនាគត។

ក្នុងករណីខ្លះភតិបតីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយធ្វើការរំលាយកិច្ចសន្យាភ្លាមៗ តាមការចង់បានរបស់ខ្លួន ដើម្បីយកមកវិញនូវវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុជួល។ ការដែលមិនព្រមប្រគល់នូវវត្ថុជួលទៅឱ្យភាគីដែលជាភតិកៈ បែបនេះគឺជាការបំពានការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចធ្ងន់ធ្ងរក្នុងការធ្វើភតិសន្យា ឬកិច្ចសន្យាជួល ព្រោះតាមបញ្ញត្តិ ដែលចែងពីភតិសន្យា ភតិបតីមានកាតព្វកិច្ចប្រគល់នូវវត្ថុជួលឱ្យទៅភតិកៈ ដោយមិនត្រូវធ្វើការរាំងស្ទះការ ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលតាមវិធីប្រើប្រាស់នឹងអាស្រ័យផលរបស់ភតិកៈដែលបានព្រមព្រៀងក្នុងកិច្ចសន្យា នោះឡើយ។

^{៦០} របាយការណ៍រដ្ឋប្បវេណីលេខ_៤០០_២០_១០_២១

^{៦១} មាត្រា ៤០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

ឧទាហរណ៍៖ នៅថ្ងៃទី០១ ខែមករា ឆ្នាំ ២០២០ លោកស្រី ហុងហ្គេក បានចុះការព្រមព្រៀងជួលដីមួយ កន្លែងមានតម្លៃ ៥០០ ដុល្លារក្នុងមួយខែក្នុងរយៈពេល ១០ឆ្នាំឱ្យទៅលោក សុខ ចម្រើន ដើម្បីសាងសង់ក្លឹប កម្សាន្តនាពេលរាត្រី។ ក្នុងឧសន្យា លោកសុខ ចម្រើន បានយល់ព្រមបង់ថ្លៃឈ្នួលនៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យាតែម្តង ដោយបានយល់ព្រមធ្វើការបង់ប្រាក់ ៥ (ប្រាំ) ខែមុន នៅថ្ងៃទី០១ ខែមករា ឆ្នាំ២០២០ ចំនួន ២៥០០ ដុល្លារ។ ក្រោយពីបានសាងសង់ក្លឹបរួចរាល់ មានភ្ញៀវជាច្រើនចេញចូលក្លឹប និងមានការរីកចម្រើនខ្លាំងក្នុងរយៈពេលខ្លី។ ពេលនោះស្រាប់តែ លោកស្រី ហុងហ្គេក ចង់រំលាយកិច្ចសន្យាភ្លាមៗក្នុងបំណងយកដីដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន មកវិញ ដើម្បីធ្វើការកសិកម្ម ដោយយល់ព្រមប្រគល់ប្រាក់ ដែល លោក សុខ ចម្រើន បានបង់ទាំងប៉ុន្មានទៅវិញ។ ឧទាហរណ៍ខាងលើនេះ ក៏ជារបៀបមួយដែលបង្ហាញពីការមិនបានបញ្ចប់ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចឱ្យបានត្រឹមត្រូវ តាមអ្វីដែលមានចែងក្នុងបញ្ញត្តិច្បាប់ និងខចែងដែលភាគីបានបង្ហាញឆន្ទៈព្រមព្រៀងជាមួយគ្នាចេញហើយនោះ។

បន្ថែមពីនេះទៅទៀត នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានចែងពីសិទ្ធិមួយចំនួនរបស់ភតិបតី ក៏ដូចជាស្ថានភាព ដែលភតិបតីអាចរំលាយកតិសន្យាបាន ប៉ុន្តែក្រមរដ្ឋប្បវេណីតម្រូវឱ្យមានការធ្វើការជូនដំណឹងទៅកាន់អ្នកជួល ដែលជាភតិបតីដើម្បីឱ្យបានដឹងជាមុន និងអំពីមូលហេតុដែលខ្លួនជាកម្មសិទ្ធិករនៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការជួល នោះឈប់ជួលបន្តទៀត។ នៅក្នុងករណីខ្លះភតិបតីបាន ធ្វើការស្វែងរកផលប្រយោជន៍សម្រាប់ខ្លួនឯងលើស លប់ពេក បើទោះបីជាក្នុងករណីនោះត្រូវបំពានកិច្ចសន្យាក៏ដោយ។

ឧទាហរណ៍៖ នៅថ្ងៃទី០២ ខែមករា ឆ្នាំ២០១០ លោក ជេស្ដា បានធ្វើកតិសន្យាជួលដីមួយកន្លែងឱ្យទៅ លោក សៅ ក្នុងតម្លៃ ៤០០ដុល្លារក្នុង ១ (មួយ)ខែ ដោយបានព្រមព្រៀងប្រគល់ថ្លៃឈ្នួលរាល់ចុងខែក្រោយ ប្រមូលបានប្រាក់ពីការបើកហាងលក់ដូរដំបូងរបស់គាត់លើដីដែលបានជួលនោះ។ ក្រោយៗមកទៀត ការលក់ដូរ របស់គាត់មានការរីកចម្រើនខ្លាំង ហើយមានម៉ូយជាច្រើនបានស្គាល់។ លោក សៅ បានប្រគល់នូវថ្លៃឈ្នួល ឱ្យទៅ លោក ជេស្ដា ដែលជាម្ចាស់ដីតាមការព្រមព្រៀងជាប់រាល់ខែមិនដែលអាក់ខានម្តងណាឡើយ។ នៅថ្ងៃទី១០ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣ ដោយត្រូវការលុយបន្ទាន់ ហើយពីមុនមកក៏មានបំណងលក់ដីនេះដែរ តែដោយសារមិនត្រូវថ្លៃទើបដាក់ជួល ស្រាប់តែពេលនេះមានអ្នកឱ្យថ្លៃខ្ពស់ផង ទើបលោក ជេស្ដា គិតថាលក់ដី ដែលកំពុងតែជួលនេះតែម្តង រួចចាំប្រាប់ លោក សៅ តាមក្រោយពេលដែលចរចាចាត់ចែងរួចរាល់ ព្រោះដោយយល់ ថាខ្លួនជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃដីវានឹងមិនមានបញ្ហានោះទេ ទោះបីជាលោក សៅ បានបង់ថ្លៃឈ្នួលរួចរាល់ហើយក្តី។ នៅពេលបានធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញរួចរាល់ ព្រមទាំងធ្វើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើដី ដោយកាត់ឈ្មោះឱ្យទៅ បុគ្គលម្នាក់ទៀតដែលជាភាគីលក់ទិញរបស់ខ្លួនរួចរាល់ ទើបលោក ជេស្ដា បានធ្វើការផ្ញើសារតាមតេឡេក្រាមទៅ លោក សៅ ថាគាត់បានលក់ដីដែលកំពុងតែជួលនេះហើយឱ្យលោក សៅ រកកន្លែងថ្មី ដើម្បីប្រកបអាជីវកម្មទៅ។ ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនកាលកំណត់របស់ភតិបតីដោយការស្វែងរកផលចំណេញ ហើយមិនបានផ្តល់ដំណឹងឱ្យ

ភតិកៈដែលជាអ្នកជួលដីជាមុនអំពីការឈប់ជួលវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុជួលឱ្យទៅភតិកៈដោយប្រការណាមួយនោះ ជាបញ្ហាប្រឈមមួយដោយធ្វើឱ្យបាត់បង់នូវផលប្រយោជន៍ដ៏ធំសម្រាប់ភតិកៈ។

ក្រៅពីការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដោយភតិបតី មានករណីខ្លះទៀត ភតិសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់ដោយភតិកៈ ដោយព្រោះការមិនមានលទ្ធភាពអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដូចដែលបានធ្វើក្នុងការព្រមព្រៀងជាមួយភតិបតី ព្រោះតែ ការខាតបង់ ឬការមិនទទួលបានផលចំណេញពីវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុជួល។ ឧទាហរណ៍៖ នៅថ្ងៃទី០១ ខែមករា ឆ្នាំ២០២២ លោកស្រី កៈឡិកា បានធ្វើកិច្ចសន្យាជួលអគារមួយកន្លែងបើកហាងដើម្បីបើកលក់គ្រឿងសម្លាងធំមួយ ជាមួយ លោកស្រី សោម៉ា ក្នុងតម្លៃ ១០០០ ដុល្លារក្នុងមួយខែ។ ការព្រមព្រៀងក្នុងភតិសន្យា លោកស្រី កៈឡិកា ត្រូវប្រគល់ប្រាក់ឈ្នួលជារៀងរាល់ចុងខែទៅឱ្យ លោកស្រី សោម៉ា ឱ្យបានទៀងទាត់ដោយមិនមានការយឺតយ៉ាវ កាលបើមិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួល ២ (ពីរ) ខែ ជាប់គ្នាបាត់ទុកថាបានយល់ព្រមឈប់ជួលបន្ត ហើយត្រូវបង់ទាំងអស់ នូវប្រាក់ដែលសេសសល់ ចំណែក លោកស្រី សោម៉ា ត្រូវប្រគល់នូវអគារឱ្យទៅ ភតិកៈ ដើម្បីរៀបចំជាហាង គ្រឿងសម្លាងតាមការកំណត់សម្រាប់ប្រើប្រាស់ក្នុងកិច្ចសន្យា។ លុះបើកបាន ៦ (ប្រាំមួយ) ខែ ឃើញថាហាង របស់គាត់រយៈពេល ៣ (បី) ខែ ចុងក្រោយមិនមានការរីកចម្រើនដូចការប៉ាន់ស្មាន និងមានការខាតបង់មិនរួច ទាំងថ្លៃបង់ថ្លៃឈ្នួលហាងនោះឡើយ។ ដោយហេតុនេះហើយ លោកស្រី កៈឡិកា បានធ្វើការសុំរំលាយបញ្ចប់ កិច្ចសន្យាដោយមូលហេតុមិនអាចអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមខសន្យាបាន។

១.៥. ការដោះស្រាយវិវាទភតិសន្យា

វិវាទកើតមានឡើងនៅពេលមានការបង្កើតកិច្ចសន្យាឡើង ដោយសារតែភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាច្រើនតែ មានការធ្វេសប្រហែស ឬប្រថុយប្រថាន ឬជឿជាក់ថាភាគីម្ខាងទៀតស្មោះត្រង់ និងគោរពអនុវត្តទៅតាមការសន្យា ដូចខ្លួនដែរ។ កិច្ចសន្យាខ្លះមិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬជាលិខិតស្នាម ឬមានសាក្សីដឹងឮនោះទេ ពីព្រោះ យល់ថាគឺជាការរាប់អានគ្នា ឬជាសាច់ញាតិ ជាក់ស្តែងដូចជា កិច្ចសន្យាជួលអគារប្រកបអាជីវកម្ម ឬកិច្ចសន្យា ជួលដីធ្វើកសិកម្ម ជាដើម។ ជាទូទៅពេលដែលមានវិវាទពាក់ព័ន្ធនឹងភតិសន្យា ភតិកៈ និងភតិបតីនឹងពិចារណា ទៅលើការដោះស្រាយបែបណាដែលអាចបុព្វផលមកឱ្យខ្លួន ឬមានការចំណាយតិចជាង បើសិនជាធ្វើការប្រៀប ធៀបទៅនឹងអ្វីដែលខ្លួននឹងទទួលបានមកវិញ ក្រោយការដោះស្រាយវិវាទដែលបានមកពីការធ្វើកិច្ចសន្យានោះ។ ការដោះស្រាយវិវាទភតិសន្យាអាចធ្វើទៅបានតាម ២ (ពីរ) ជម្រើស គឺ៖ ការដោះស្រាយវិវាទតាមផ្លូវតុលាការ និង ការដោះស្រាយវិវាទក្រៅផ្លូវតុលាការ។ ការដោះស្រាយវិវាទតាមផ្លូវតុលាការក្តី ឬការដោះស្រាយវិវាទនៅក្រៅ ផ្លូវតុលាការក្តី គឺសុទ្ធសឹងតែមានភាពវិជ្ជមានរៀងៗខ្លួនដែលភាគីត្រូវតែពិចារណាមុននឹងជ្រើសរើសយកមក ដោះស្រាយ ដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍របស់ខ្លួន។

ជាអ្នកវិវាទកតិសន្យាច្រើនកើតឡើងខណៈពេលអនុវត្តកិច្ចសន្យា ពីព្រោះពេលនោះគឺឱកាសផ្តល់ឱ្យបាន ឃើញជាច្រើនដូចជា ដោយសារការធ្វេសប្រហែស ឬការប្រថុយប្រថាន ឬទំនុកចិត្តរបស់ភាគីម្ខាងនាពេលរៀបចំ កិច្ចសន្យាពីដំបូង ដោយសារគ្មានលិខិតស្នាមបញ្ជាក់ ឬសាក្សីដឹងឮ ដោយសារមានការរៀបចំពុំបានត្រឹមត្រូវ តាមបទដ្ឋានច្បាប់ និងដោយសារភាគីម្ខាងដែលបំពានមានចិត្តមិនស្មោះត្រង់ ហើយមានភាពលោភលន់ចង់ បានផលប្រយោជន៍ពីការបំពានកិច្ចសន្យានោះ។ល។ ដូចនេះហើយការពឹងពាក់តុលាការក្នុងការដោះស្រាយគឺ ជារឿងដែលចាំបាច់ ព្រោះជាកន្លែងដែលអនុវត្តបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ និងស្វែងរកយុត្តិធម៌ក៏ដូចជាដោះស្រាយនូវវិវាទ បានតាមផ្លូវច្បាប់សុទ្ធសាធ។ ការដោះស្រាយតាមផ្លូវតុលាការជាមធ្យោបាយមួយដែលប្រជាពលរដ្ឋទូទៅបាន នឹកដល់នៅគ្រប់វិវាទទាំងអស់ រួមទាំងវិវាទកតិសន្យាផងដែរ ហើយនៅគ្រប់ពេលដែលអវត្តមាននៃការមិនអនុវត្ត កាតព្វកិច្ចតាមកិច្ចសន្យាបានកើតមានឡើង។

អ្វីដែលត្រូវដឹងនៅពេលជ្រើសយកការដោះស្រាយវិវាទតាមផ្លូវតុលាការគឺ ស្ថានភាពនៃភស្តុតាង និង លទ្ធផលនៃដំណោះស្រាយដែលភាគីចង់បាន។

- ស្ថានភាពនៃភស្តុតាង៖ សំដៅដល់កិច្ចសន្យាខ្លះបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ រីឯកិច្ចសន្យាខ្លះទៀត មិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនោះទេ។
- លទ្ធផលនៃដំណោះស្រាយដែលភាគីចង់បាន៖ គឺជាការចង្អុលទិសដៅរបស់ភាគីដែលរងការបំពាន កិច្ចសន្យាដែលភាគច្រើនប្រើយន្តការបណ្តឹងតាមប្រព័ន្ធតុលាការ (ដើមចោទ)។ ការប្រើប្រាស់យន្តការមួយនេះក៏ ព្រោះតែភាគីរងគ្រោះមានភស្តុតាងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងធនល្មមដែលអាចសង្ស័យនឹងទទួលបានជ័យជំនះ តាមការរំពឹងទុករបស់ខ្លួន។

តាមរយៈការបង្ហាញនេះ ការដោះស្រាយវិវាទតាមផ្លូវតុលាការ គឺតម្រូវឱ្យភាគីមានភស្តុតាងរឹងមាំដោយ ពាក់ព័ន្ធនឹងទំនាក់ទំនងកតិសន្យាដែលខ្លួនមាន ដើម្បីអាចប្រាកដបានថាការពឹងពាក់តុលាការអាចជួយ ការពារនូវផលប្រយោជន៍របស់ខ្លួនបាន។

ចំពោះការដោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ គឺជាការដោះស្រាយវិវាទដោយមិនឆ្លងកាត់នីតិវិធីតុលាការ ឬជាជម្រើសមួយដែលល្អប្រសើរសម្រាប់គូភាគីវិវាទដែលបានឯកភាពមិនចូល ឬមុននឹងចូលទៅតុលាការ។ ការដោះស្រាយប្រភេទនេះបានជោគជ័យចំពោះតែការដែលមានការចូលរួមពីភាគីទាំងសងខាងប៉ុណ្ណោះ ហើយ វិធីនេះទៀតសោតក៏មិនមែនជាជម្រើសចុងក្រោយសម្រាប់ភាគីសងខាងដែរ ព្រោះគូភាគីអាចធ្វើការជ្រើសរើសនូវ ការដោះស្រាយវិវាទតាមផ្លូវតុលាការដោយផ្ទាល់ ឬបន្ទាប់ពីការដោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការមិនទទួលបាន ជោគជ័យតាមអ្វីដែលខ្លួនចង់បាន។ ការដោះស្រាយវិវាទក្រៅតុលាការ ឬសេវាកម្មទីប្រឹក្សាក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការជា ដំបូងនោះ ត្រូវគិតដល់ភាគីម្ខាងទៀតជាចុងចម្លើយ ឬលទ្ធផលនៃដំណោះស្រាយ ឬក៏រយៈពេលនៃការដោះស្រាយ

ជាដើម។ ការដោះស្រាយក្រៅផ្លូវតុលាការមានការចំណាយពេលវេលាតិច ងាយស្រួលក្នុងករណីដែលភាគីទាំងសងខាងមានការស្រុះស្រួលគ្នា ឬព្រមព្រៀងស្រុះស្រួលគ្នាវិញ ដោយគ្រាន់តែមានវត្តមានមេធាវីជាសាក្សីឬមិនមាន។ ការដោះស្រាយតាមមធ្យោបាយនេះបានការពារនូវផលប្រយោជន៍ដល់គូភាគីជាច្រើនក្នុងករណីដែលចំនួនប្រាក់ដែលជាកម្មវត្ថុនៃវិវាទមានតិចតួច ហើយមិនចង់ចំណាយសេវាហ៊ុយច្រើនដង ក៏ដូចជាប្រើប្រាស់ពេលវេលាច្រើនលើវិវាទមួយនេះ។

ឧទាហរណ៍៖ លោក ក បានព្រមព្រៀងចុះកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះចំនួន ២ (ពីរ)បន្ទប់ដែលអាចបើកសាឡនបានឱ្យទៅ កញ្ញា ខ ក្នុងតម្លៃ ៥០០ ដុល្លារក្នុង ១ (មួយ)ខែ។ កញ្ញា ខ បានបំពេញកាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់ឱ្យទៅ លោក ក ដែលជាម្ចាស់ផ្ទះជួលតាមការព្រមព្រៀងក្នុងកិច្ចសន្យា តែលោក ក បែរជាមិនព្រមប្រគល់បន្ទប់ទាំងពីរនោះឱ្យទៅកញ្ញា ខ នោះឡើយ ដោយប្រគល់ត្រឹមតែមួយបន្ទប់ប៉ុណ្ណោះ។ ដោយព្រោះតែការមិនអនុវត្តនូវកាតព្វកិច្ចប្រគល់វត្ថុប្រើប្រាស់របស់ភតិបតី នោះភតិកៈអាចទាមទារយកត្រឡប់មកវិញនូវប្រាក់ដែលបានប្រគល់រួចហើយ ព្រមទាំងប្រយោជន៍ដែលបានបាត់បង់ព្រោះតែការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនេះ។ ភតិកៈអាចជ្រើសរើសយកការប្តឹងរំលាយកិច្ចសន្យាតាមផ្លូវតុលាការ ឬការដោះស្រាយក្រៅផ្លូវតុលាការ។

២. ដំណោះស្រាយ

ទន្ទឹមនឹងការអនុវត្តជាក់ស្តែងរបស់យើងដែលឃើញមានជាបញ្ហាប្រឈមគួរឱ្យកត់សម្គាល់មក គួរតែមានជាវិធានការសម្រាប់ដំណោះស្រាយទៅដល់បញ្ហាទាំងអស់នោះផងដែរ រាល់ចំណោទបញ្ហានីមួយៗក៏ទាមទារឱ្យមានការចូលរួមជ្រោមជ្រែងគ្នាបូករួមជាមួយ ច្បាប់ រាជរដ្ឋាភិបាល និងប្រជាជនទូទាំងប្រទេស ដើម្បីជួយជម្រុញដំណោះស្រាយបញ្ហាទាំងនោះឱ្យកាន់តែមានប្រសិទ្ធិភាពល្អ។ គ្រប់វិធានការដោះស្រាយបញ្ហាទាំងអស់មានរួមផ្សំនូវការបញ្ចូលគ្នា រវាងធាតុច្បាប់ ទំនៀមទម្លាប់មករួមគ្នា ការអនុវត្តជាក់ស្តែង និងដោះស្រាយដោយសន្តិវិធីជៀសវាងកុំឱ្យមានជាការចំណាយសេវាហ៊ុយ ឬចំណាយសេវាហ៊ុយអស់ច្រើនដង។ បន្ថែមពីនេះទៀតប្រជាពលរដ្ឋជាតួអង្គសំខាន់ណាស់ក្នុងកិច្ចសន្យាមួយ ជាពិសេសភតិសន្យាដែលជាប្រធានបទស្រាវជ្រាវនេះពោលគឺសំដៅទៅលើភាគី ភតិកៈ និងភតិបតី គប្បីស្វែងយល់ពីច្បាប់នេះឱ្យបានច្រើនមុននឹងសម្រេចចិត្តបង្កើតភតិសន្យានេះឡើង ដើម្បីធ្វើឱ្យមានភាពងាយស្រួល ថែមទាំងមិនមានបញ្ហាផ្សេងៗកើតឡើងក្នុងភតិសន្យារបស់គាត់ នៅពេលដែលបានយល់ដឹង និងជ្រើសរើសការប្រឹក្សាយោបល់ជាមួយអ្នកច្បាប់ ដែលនឹងមិនធ្វើឱ្យមានការខាតបង់ផលប្រយោជន៍របស់ខ្លួននោះឡើយពេលក្រោយមក។ យ៉ាងណាមិញ បញ្ហាដែលបានលើកឡើងនោះអាចត្រូវបានដោះស្រាយតាមរយៈវិធីសាស្ត្រដូចជា ការបង្កើតលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត ការផ្សព្វផ្សាយច្បាប់ឱ្យបានទូលំទូលាយ ការជម្រុញឱ្យមានការសរសេរភតិសន្យាឱ្យបានច្បាស់លាស់ ការជម្រុញឱ្យភតិកៈអនុវត្តកាតព្វកិច្ច

តាមភតិសន្យា ការជម្រុញឱ្យភាគីអនុវត្តខ្លឹមសារភតិសន្យា និងចុងក្រោយការបង្កើតយន្តការណ៍ដោះស្រាយវិវាទ ភតិសន្យាក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ។

២.១. ការបង្កើតលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត

ចំពោះដំណោះស្រាយទាក់ទងនឹង ការខ្វះចំណុចខ្លះនៃបញ្ញត្តិច្បាប់នេះ ឃើញថាវាពិតជាច្បាប់នីមួយៗពុំមែន សុទ្ធតែងាយស្រួលក្នុងការធ្វើវិសោធនកម្មនោះទេ ដូច្នេះនីតិវិធីនៃកម្រងនេះបានប៉ាន់ស្មានរាល់ទិដ្ឋភាពផ្សេង ដែលអាចបកស្រាយបានចំពោះបញ្ហាដែលគួរតែកើតមាននៅក្នុងករណីជាក់ស្តែង។ បើទោះបីជាប្រទេសកម្ពុជា បានប្រើប្រាស់ច្បាប់ដែលមានប្រភពមកពីប្រទេសជប៉ុនក្តី ក៏ប៉ុន្តែមុននឹងតាក់តែងក្រមច្បាប់មកហើយដាក់ចេញ ឱ្យអនុវត្តសុទ្ធសឹងតែឆ្លងកាត់ការត្រួតពិនិត្យ និងព្រៀងច្បាប់ ហេតុនេះវាស្ថិតក្នុងស្ថានភាពដែលប្រទេសកម្ពុជា នឹងអាចកើតឡើងទើបមានច្បាប់បញ្ញត្តិ។ អាស្រ័យដោយ ប្រជាជនមិនមែនជាអ្នកដែលសិក្សាស្វែងយល់ឱ្យបាន ស៊ីជម្រៅពីច្បាប់ បានជាធ្វើឱ្យមានការពិបាកយល់ និងមានភាពខ្វះចន្លោះផ្សេងៗនៅពេលដែលធ្វើកិច្ចសន្យា ម្យ៉ាងទៀត បញ្ញត្តិច្បាប់ប្រើប្រាស់ពាក្យពេចន៍បច្ចេកទេសច្រើន ដែលប្រជាជនធម្មតាដែលមិនមែនជាអ្នកច្បាប់ មិនងាយនឹងយល់ឡើយ។ ជាពិសេស ច្បាប់ត្រូវបានចែងឡើងជាន័យទូលាយ ដើម្បីអាចបកស្រាយបានច្រើន សណ្ឋាន និងមិនអាចត្រូវបានចែងដោយជាក់លាក់ច្បាស់ពេកបានទេ ដោយអាចនាំឱ្យមានការពិបាកបើសិន មានស្ថានភាពផ្សេងៗ រួមផ្សំនឹងភាពខ្វះខាតនៃច្បាប់ដែលសំដៅលើក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មិនបានចែងឱ្យច្បាស់លាស់អំពីចំណុចមួយចំនួន ដែលបានធ្វើឱ្យមានជាបញ្ហាចោទកើតឡើងមួយចំនួននៅក្នុង ចំណោមបញ្ហាហេតុនេះ ទាមទារឱ្យមានការបង្កើតឡើងនូវលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗ សម្រាប់ដោះស្រាយ បញ្ហាទាំងអស់នោះ ពោលគឺការបង្កើត អនុក្រឹត្យ ប្រកាស សារាចរណែនាំ ក៏ដូចជាសេចក្តីសម្រេច ជាអាទិ៍ គួរតែ មានចែងអំពីភតិសន្យាឱ្យបានច្រើនជាងមុនដោយការចែងអំពីសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគីទាំងសងខាងឱ្យ បានជាក់លាក់ ពេលវេលាដែលអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាបាន ប្រសិនបើមានការបំពានកិច្ចសន្យាពីសំណាក់ ភាគីណាម្នាក់ ទីកន្លែងដែលត្រូវជូនដំណឹងទៅកាន់ភាគីនៅពេលដែលចង់រំលាយភតិសន្យា ឬក្នុងស្ថានភាព ពេលដែលភតិសន្យាឈានដល់ការបញ្ចប់តាមរយៈអំឡុងពេល និងអំពីលក្ខខណ្ឌណាមួយដែលធ្វើឱ្យភតិសន្យា ត្រូវបានបញ្ចប់។ ជាពិសេសទៅទៀត ការបង្កើតច្បាប់ពិសេសដោយឡែកអំពីភតិសន្យានេះឱ្យបានច្រើន ចែងឱ្យ បានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយ និងច្បាស់លាស់ជាងមុនអំពីខ្លឹមសារនៃការអនុវត្តអំពីប្រធានបទ “ភតិសន្យានេះតែម្តង។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ក្រសួងដែលពាក់ព័ន្ធគប្បីបង្កើតច្បាប់សម្រាប់គ្រប់គ្រងលើស្ថានភាពនៃភតិសន្យា នៅពេលដែល មានបញ្ហាកើតឡើងគួរត្រូវធ្វើដូចម្តេច? ឧទាហរណ៍ជាក់ស្តែងដែលមានដូចជា ករណីភតិកៈជួលផ្ទះសម្រាប់បើក អាជីវកម្មមួយ ប្រសិនបើមានការបង់ពន្ធចាំបាច់ទាក់ទងនឹងវត្ថុនរណាជាអ្នកទទួលខុសត្រូវបង់ពន្ធ ជាភតិកៈ ឬក៏ ជាភតិបតីជាអាទិ៍។

២.២. ការផ្សព្វផ្សាយច្បាប់ឱ្យបានទូលំទូលាយ

ទាក់ទិនទៅនឹងដំណោះស្រាយពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្សព្វផ្សាយច្បាប់ រាជរដ្ឋាភិបាល និងស្ថាប័ននានាដែលគ្រប់គ្រងប្រព័ន្ធច្បាប់ គួរតែបង្កើននូវប្រព័ន្ធនៃការផ្សព្វផ្សាយពីច្បាប់ឱ្យបានច្រើនជាងមុន ហើយការផ្សព្វផ្សាយគួរតែធ្វើឡើងក្រោមរូបភាពនៃការបង្កើតឡើងជាប្រភេទឯកសារដែលនិយាយពីច្បាប់ងាយស្រួលយល់ សំដៅលើការធ្វើឡើងគ្រប់ប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយដែលមាននៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដើម្បីជាពុទ្ធិសម្រាប់ប្រជាជនដែលសំដៅដល់ភាគីក្នុងភតិសន្យាបានស្វែងយល់បន្ថែមពីច្បាប់។ ការផ្សព្វផ្សាយមានច្រើនរបៀប និងច្រើនសណ្ឋានណាស់ក្នុងសង្គមបច្ចុប្បន្ននេះ តាមរយៈការបង្កើតវគ្គបណ្តុះបណ្តាល សិក្ខាសាលា សារព័ត៌មាន ទូរទស្សន៍ កាសែត ទស្សនាវដ្តី ឬតាមរយៈ Website រួមមានដូចជា តេឡេក្រាម ហ្វេសប៊ុក ជាដើម។ បន្ថែមពីនេះ តាមរយៈការផ្សព្វផ្សាយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល និងអ្នកដែលមានចំណេះដឹងអំពីច្បាប់ បន្ថែមឱ្យមាននូវការចុះមូលដ្ឋានផ្សព្វផ្សាយឱ្យកាន់តែច្រើនអំពីក្រុមរដ្ឋប្បវេណីទាក់ទងនឹងភតិសន្យាជាពិសេសទាំងនៅតាមទីដាច់ស្រយាល និងនៅក្នុងទីប្រជុំជនផង។ ជាងនេះទៅទៀត នៅពេលដែលរៀបចំធ្វើកិច្ចសន្យានានា លើកទឹកចិត្តឱ្យប្រជាជនស្វែងរកជនដែលមានចំណេះដឹងផ្នែកច្បាប់ ក្នុងការណែនាំ និងធ្វើឡើងឱ្យត្រូវតាមទម្រង់ដែលច្បាប់ទទួលស្គាល់ ដូចជាមេធាវីជាអាទិ៍។ ជាការពិតដែលយើងដឹងមកហើយថាពាក្យច្បាប់មិនមែនងាយស្រួលក្នុងការបកស្រាយ ឬងាយស្រួលយល់អំពីអត្ថន័យរបស់ច្បាប់ទេ ប្រសិនបើពួកគាត់មិនបានសិក្សាស្វែងយល់ឱ្យច្បាស់លាស់ពីច្បាប់ច្បាស់ណាស់ថាកម្រិតនៃការប្រើប្រាស់ និងការធ្វើសកម្មភាពរបស់គាត់នៅមានខ្វះចន្លោះជាច្រើន។ បច្ចុប្បន្ននេះទោះបីជាមានសិស្សានុសិស្សដែលចាប់អារម្មណ៍ក្នុងការសិក្សាស្វែងយល់ពីច្បាប់ច្រើនក៏ដោយក្តី ប៉ុន្តែបើធៀបនឹងចំនួនប្រជាជនទូទាំងប្រទេសក៏នៅតែមានកម្រិតទាបប៉ុណ្ណោះ ហេតុដូច្នេះហើយ បើសិនជាពួកគាត់កាន់តែមានចំណាប់អារម្មណ៍សិក្សាផ្នែកច្បាប់ឱ្យបានកាន់តែច្រើន និងយកចំណេះដឹងដែលបានត្រងត្រាប់យកមកជួយផ្សព្វផ្សាយ ក៏ដូចជាបង្ហាត់បង្រៀនទៅដល់ក្មេងជំនាន់ក្រោយទៀតកាន់តែមានភាពល្អប្រសើរឡើងបន្ថែមទៀត។ ហើយវាផ្តល់អត្ថប្រយោជន៍ដែលទទួលបាននៅពេលប្រជាជនបានយល់ដឹងផ្នែកច្បាប់ដូចជា ការមិនងាយចាញ់ការឆបោកពីសំណាក់ជនបោកប្រាស់ ភាគីអាចមានលទ្ធភាពធ្វើកិច្ចសន្យាបានដោយត្រឹមត្រូវតាមទម្រង់ដែលច្បាប់បានកំណត់ កាត់បន្ថយវិវាទនៅក្នុងប្រទេស ហើយប្រទេសជាតិមានសន្តិភាព សេដ្ឋកិច្ចក៏រីកចម្រើនទៅមុខ។

២.៣. ការជម្រុញភាគីសរសេរខ្លឹមសារឱ្យបានច្បាស់លាស់

ដំណោះស្រាយដែលគួរតែយកមកធ្វើជាដំណោះស្រាយនៅក្នុងចំណុចនេះ គឺទាក់ទងទៅលើការអនុវត្តរបស់ភាគីជាចាំបាច់ក្នុងការចែងភតិសន្យាឱ្យបានច្បាស់លាស់ និងគ្មានភាពបញ្ញាសគ្នារវាងប្រការដែលលើកឡើងក្នុងកិច្ចសន្យានោះ ដែលនាំឱ្យមានការបកស្រាយផ្សេងទេ និងកំណត់អំពីការបង់ពន្ធកាត់ទុកប្រចាំឆ្នាំឱ្យហើយជៀសវាងការមានជម្លោះក្រោយពេលដែលភតិកៈអះអាងថាមិនមែនជាកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ហើយចំណែក

ឯកតិបតីទាមទារឱ្យភតិកៈបង់ពន្ធនោះដោយគិតអំពីកត្តាប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុដែលត្រូវបង់ពន្ធ។ នៅពេលដែលភាគីធ្វើកិច្ចសន្យាណាមួយឡើងមក ភាគីគួរតែមានការកំណត់ឱ្យបានជាក់លាក់គ្រប់ជ្រុងជ្រោយទៅលើរយៈពេល កាតព្វកិច្ចផ្សេងៗដែលយល់ថាចាំបាច់ វិធីបង់ប្រាក់ កាលបរិច្ឆេទនៃការបង់ប្រាក់នៅក្នុងអំឡុងពេលណាមួយក្នុងចន្លោះពី ១ (មួយ)ខែទៅ ១ (មួយ)ខែ ដើម្បីជៀសវាងការមានជម្លោះកើតឡើងអំឡុងពេលនៃកិច្ចសន្យា។ ជាងនេះទៅទៀត តម្លៃដែលត្រូវបង់នៅអំឡុងពេលនៃការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាមិនអាចផ្លាស់ប្តូរ ឬដំឡើងតម្លៃបានទេ លុះត្រាតែពួកគាត់បានព្រមព្រៀងធ្វើការកំណត់ច្បាស់លាស់ក្នុងកិច្ចសន្យាជាមុនសិន។ ជាងនេះទៀត ក្នុងកិច្ចសន្យាមិនអាចធ្វើការដំឡើងថ្លៃឈ្នួលតាមតែការចង់បានរបស់ភតិបតីបានដែរ ពោលគឺជាការកំណត់ដែលជាមូលហេតុនៃការមោឃភាពកិច្ចសន្យា ដោយមានភាពផ្ទុយច្បាប់។ ម៉្យាងវិញទៀត ពេលដែលធ្វើកិច្ចសន្យានោះឡើង គួរតែមានការកំណត់អំពីទីកន្លែងសម្រាប់ជូនដំណឹងក្នុងពេលកិច្ចសន្យាត្រូវបញ្ចប់តាមរយៈមូលហេតុដែលត្រូវបញ្ចប់កិច្ចសន្យា ដូចជា ការផុតកំណត់អំឡុងពេល ការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចជាអាទិ៍។ ក្នុងករណីផ្សេងៗដែលជាការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដែលច្បាប់បានបញ្ញត្តិនោះមិនសូវមានបញ្ហាទេ ប៉ុន្តែ ក្នុងករណីដែលការបញ្ចប់ដោយការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចជាមួយដែលពិបាកសម្រាប់ភតិបតីក្នុងការជូនដំណឹងជូនដល់ភតិកៈ នៅពេលដែលខ្លួនសម្រេចចិត្តលុបចោលកិច្ចសន្យា។ ជាក់ស្តែង ប្រសិនបើភាគីម្ខាងដែលជាភតិកៈមានលំនៅឋាន ឬទីសំណាក់ ឬអ្នកតំណាងដែលមានទីសំណាក់ស្ថិតក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាយើងអាចជូនដំណឹងទៅគាត់បានដោយងាយស្រួល។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើ ភតិកៈជាជនជាតិបរទេសហើយមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមកិច្ចសន្យាជាមួយនឹងភតិបតី ដោយការមិនបង់ប្រាក់ជាច្រើនខែ ហើយបានត្រឡប់ទៅប្រទេសវិញនោះពិតជាមានការលំបាកសម្រាប់ភតិបតី។ បើករណីណាដែលមានប្រាក់កក់ នោះប្រាក់កក់ដែលមាននៅក្នុងកិច្ចសន្យាដែលចរចាគ្នាមិនត្រូវបានត្រឡប់ទៅឱ្យភតិកៈវិញទេ ត្រូវបានទៅលើភតិបតី ហើយបន្ថែមពីនេះ ការជូនដំណឹងទៅកាន់ជនបរទេសដែលបានទៅស្រុកវិញអាចជូនដំណឹងតាមរយៈប្រព័ន្ធទំនាក់ទំនងនានា ហើយត្រូវសន្មតថាភតិកៈនោះបានឃើញ។

ជាក់ស្តែងចំណុចដែលមិនបានចែងពីទីកន្លែងនៃការរំលាយកិច្ចសន្យាអាចធ្វើឡើង ក្រោមមធ្យោបាយមិនច្រើននោះទេ ភាគីអាចធ្វើការជូនដំណឹងដោយបិតសេចក្តីជូនដំណឹងទៅកាន់ទីតាំងជួលដែលបានចាត់ទុកថាជាទីសំណាក់ចុងក្រោយ និងការជូនដំណឹងតាមប្រព័ន្ធអេឡិចត្រូនិកចាត់ទុកថាបានដឹងពីការជូនដំណឹង ហើយអាចទាមទារសំណងពីជនដែលបានបំពានកាតព្វកិច្ចបាន។ បន្ថែមពីនេះ ករណីដែលភាគីណាម្នាក់បានបំពានកិច្ចសន្យាដោយមិនទទួលខុសត្រូវលើការបង់ប្រាក់ឈ្នួលអស់រយៈពេលយូរ និងគ្មានដំណឹង នោះភតិបតីអាចចាត់ចែងទៅលើវត្ថុដែលមាននៅជាប់នឹងវត្ថុដែលជាម្ចាស់ត្រូវជួលបាន ឬក៏ដាក់ពាក្យសុំទៅតុលាការក្នុងការលក់ឡើងវិញវត្ថុទាំងនោះ ដើម្បីយកប្រាក់មកទូទាត់សំណងនៃការខូចខាតដែលខ្លួនបានប្រទះតាមទំហំដែលភតិកៈ

បានបំពាន។ ស្ថិតក្នុងករណីនេះ ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃវត្ថុអាចចាត់ចែងទ្រព្យសម្បត្តិដែលស្ថិតលើវត្ថុជួលបានដោយ អះអាងថាជា វត្ថុចំណុះដែលស្ថិតនៅលើវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន សន្មតថាជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចជាប្រែប្រួលមួយដ៏សំខាន់ចម្បង ដើម្បីបង្ហាញនូវទំនុកចិត្តដល់ភាគី ម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា ហើយក៏ជាវិធីក្នុងការជៀសវាងនូវវិវាទសំដៅលើភតិកៈត្រូវតែអនុវត្តនូវកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ដែលបានធ្វើកិច្ចព្រមព្រៀងក្នុងភតិសន្យាជាមួយភតិបតី។ ក្នុងករណីដែលពិបាកក្នុងការដោះស្រាយ ភតិកៈគួរតែ ធ្វើការចរចាជាមួយភាគីនៃភតិសន្យាជាជាងការត់គេចពីការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។ ការផ្សព្វផ្សាយគួរតែយកចិត្ត ទុកដាក់ លើកទឹកចិត្តដល់ប្រជាជនទូទៅ ដើម្បីឱ្យមានការយល់ដឹង មិនមានការភ័យខ្លាច និងហ៊ានទទួលអនុវត្ត កាតព្វកិច្ច ដោយមិនមានការភ័យខ្លាចពីការរឹតបន្តឹង ឬគ្រឿងសង្កត់ពីភតិបតី ដូចជាការប្តឹងដោយមិនមានការសួរ នាំជាមុន ការបំភ័យ។ល។ ភតិកៈ ត្រូវបានលើកទឹកចិត្តឱ្យព្យាយាមអនុវត្តតាមការព្រមព្រៀងរបស់ខ្លួនជាមួយ នឹងភតិបតីតាមអ្វីដែលអាចធ្វើបានដោយមិនមានចេតនាទុច្ចរិត។

២.៤. ការប្រែប្រួលឱ្យភាគីអនុវត្តខ្លឹមសារភតិសន្យា

បញ្ហាកើតមានឡើងដោយសារការមិនបានកំណត់ខ្លឹមសារក្នុងកិច្ចសន្យាឱ្យបានត្រឹមត្រូវ និងច្បាស់លាស់ លើចំណុចដែលភាគីចង់បានតាមការពិភាក្សាដាក់ចូលក្នុងកិច្ចសន្យា។ ដូចនេះ ភាគីទាំងសងខាងត្រូវតែធ្វើការ ចរចាបង្ហាញឆន្ទៈ ទៅលើកិច្ចព្រមព្រៀងក្នុងការធ្វើនូវកិច្ចសន្យាដោយធ្វើការសរសេរចូលនូវរាល់ចំណុចដែលភាគី ទាំងសងខាងចង់បានចូលក្នុងកិច្ចសន្យាដូចជា តម្លៃឈ្នួល ទីតាំងនៃវត្ថុ កម្មវត្ថុជួល មូលហេតុនៃការជួល រយៈពេល ដូចជាពេលវេលាប្រគល់ថ្លៃឈ្នួល ក៏ដូចជាអ្នកទទួលខុសត្រូវលើសោហ៊ុយជួសជុល។ល។ ភតិកៈ ដែលជាអ្នកជួលមានកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល ⁶² ទៅឱ្យភតិបតី ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃវត្ថុជួលយោងទៅតាមការ ព្រមព្រៀងដែលចែងក្នុងកិច្ចសន្យាដើម្បីប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុជួល។ ចំណែកឯ ភតិបតីមានកាតព្វកិច្ច ប្រគល់នូវវត្ថុជួលឱ្យទៅភតិកៈប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល។ ដើម្បីកុំឱ្យមានការបញ្ចប់ភតិសន្យាមុនកាលកំណត់ ឬបញ្ចប់ដោយហេតុណាមួយ ភាគីសងខាងត្រូវតែស្វែងយល់ និងអនុវត្តតាមភតិសន្យាជាកំណត់។ ក្នុងករណី ដែលមានការស្រពិចស្រពិល មិនច្បាស់ត្រង់ប្រការណាមួយ ភាគីនៃភតិសន្យាត្រូវស្វែងរកសេវាមេធាវី ឬស្វែងរក អ្នកប្រឹក្សាផ្នែកច្បាប់ ដើម្បីជាគន្លឹះក្នុងការធ្វើភតិសន្យាឱ្យមានភាពច្បាស់លាស់នូវចំណុចដែលខ្លួនត្រូវតែចុះក្នុង កិច្ចសន្យា ព្រមទាំងវិធីសាស្ត្រជុំវិញភតិសន្យា ដើម្បីកុំឱ្យមានការខ្វះចន្លោះខ្លឹមសារនៃភតិសន្យា។

⁶² មាត្រា ៦១០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

២.៥. ការបង្កើតយន្តការដោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ

សម័យបច្ចុប្បន្ន ប្រព័ន្ធតុលាការមានការរីកចម្រើនក៏ពិតមែន តែមានរឿងក្តីជាច្រើនដែលចាំបាច់ត្រូវធ្វើការដោះស្រាយជាបន្តបន្ទាប់ ជាពិសេសរឿងក្តីដែលមានពាក់ព័ន្ធជាមួយនឹងប្រាក់ដូចជាទាក់ទងទៅនឹងទំនាក់ទំនងនៃកិច្ចសន្យាខ្ចីប្រាក់ជាអាទិ៍។ ព្រោះតែហេតុនោះហើយ បានជាស្ថាប័នតុលាការមានការមមារញឹកនៅក្នុងការដោះស្រាយតាមលេខរៀងនូវរឿងក្តីនីមួយៗ ហើយទម្រាំតែនឹងរួចមួយរឿងក្តីគឺត្រូវការប្រើប្រាស់រយៈពេលយូរ។ ការដែលជ្រើសរើសយកការដោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការជារឿងដែលល្អជាង ការដែលដោះស្រាយវិវាទតាមប្រព័ន្ធតុលាការ កាលបើភាគីនៃភតិសន្យាឯកភាពជ្រើសរើសយកជម្រើសមួយនេះ។ សព្វថ្ងៃនេះយន្តការក្នុងការដោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការនេះមានការពេញនិយម ដោយការប្រើប្រាស់ ទាំងវិវាទពាណិជ្ជកម្ម វិវាទកិច្ចសន្យា ភតិសន្យា។ល។

ចំពោះវិវាទដែលមានកម្មវត្ថុចំនួនទឹកប្រាក់តិច គួរតែជ្រើសរើសយកការដោះស្រាយក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការតាមដែលអាចធ្វើទៅបាន ព្រោះវាអាចកាត់បន្ថយនូវការចំណាយមួយចំនួនដែលអាចសមល្មមចំពោះការចំណាយតែលើអ្នកសម្របសម្រួលតែម្នាក់ ដោយមិនត្រូវការបង់សោហ៊ុយចំណាយទៅខាងណាផ្សេងទៀតទេ។ ក្រៅពីការចំណាយថវិកាលើសច្រើន ការដោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការមានការចំណាយពេលវេលា ឬប្រើពេលវេលាតិចជាងការដើរនីតិវិធីក្នុងប្រព័ន្ធតុលាការ ព្រោះពេលខ្លះការចំណាយពេលវេលាលើការដោះស្រាយអាចធ្វើឱ្យភាគីណាមួយខាតបង់ផលប្រយោជន៍ធ្ងន់ធ្ងរបាន។

សេចក្តីសង្ឃឹម

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ឆ្លងតាមការសិក្សាស្រាវជ្រាវ ក៏ដូចជាការបកស្រាយលំអិតទាក់ទងនឹងប្រធានបទ “ភតិសន្យា” រួចមក យើងសង្កេតឃើញថា ភតិសន្យាជាប្រភេទកិច្ចសន្យាមួយដែលគូភាគីទាំងសងខាងមានតួនាទីក្នុងការបំពេញ កាតព្វកិច្ចជូនគ្នាទៅវិញទៅមករវាងគ្នា និងគ្នា។ ពោល គឺគូភាគីនៃភតិសន្យា បានទទួលនូវផលប្រយោជន៍ពីគ្នា ទៅវិញទៅមកដោយភាគីម្ខាងបានប្រាក់កម្រៃពីកម្មវត្ថុផ្តល់ ហើយភាគីម្ខាងទៀតជាអ្នកទទួលបាននូវកម្មវត្ថុយក ទៅប្រើប្រាស់។ ជាក់ស្តែង ការបង្កើតកិច្ចសន្យាមួយ តែងតែមានការព្រមព្រៀងដែលកើតចេញពីឆន្ទៈរបស់គូភាគី ដោយទទួលយករាល់ប្រការដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាតាមការធ្វើឡើងរបស់ខ្លួន។ ទន្ទឹមគ្នានេះផងដែរ ចំពោះការបង្កើតភតិសន្យា ភាគីចាំបាច់ ត្រូវគោរពនូវលក្ខខណ្ឌពីរចម្បងគឺ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ និងលក្ខខណ្ឌទម្រង់ ទើបអាចធ្វើឱ្យភតិសន្យា ចំពោះការដែលមិនបានបំពេញនូវកាតព្វកិច្ច នោះមានប្រសិទ្ធភាពអនុវត្តទៅតាមផ្លូវ ច្បាប់បាន។ លក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានកំណត់ ជាហេតុធ្វើឱ្យភតិសន្យាដែលធ្វើឡើងបែបនោះត្រូវបានចាត់ទុកជា មោឃៈ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត នៅពេលដែលកិច្ចសន្យាជួល ឬភតិសន្យាបានបង្កើតឡើង ភាគីនៃកិច្ចសន្យា បានធ្វើការ ព្រមព្រៀងគ្នាកំណត់អំពីសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ច ព្រមទាំងការទទួលខុសត្រូវរបស់ភាគីផងដែរ ដែលតម្រូវឱ្យភាគី នៃកិច្ចសន្យាត្រូវតែអនុវត្តតាមដោយខានពុំបាន។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើភាគីណាមួយ មិនបានបំពេញនូវ កាតព្វកិច្ចដែលបានកំណត់ក្នុងភតិសន្យានោះទេ ភតិសន្យាអាចត្រូវបានបញ្ចប់ដោយការសុំរំលាយកិច្ចសន្យាពី សំណាក់ភាគីម្ខាងទៀត។ លើសពីនេះទៅទៀតចំពោះការខូចខាតកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យា ដោយសារតែការបំពេញ កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីណាមួយភាគីម្ខាងទៀត អាចប្តឹងសុំឱ្យធ្វើការជួលជុលការខូចខាតទៅតាមព្យាបាលសកម្មដែល កើតមានឡើងជាក់ស្តែង ឬសងសំណងជម្ងឺចិត្ត។ ក្រៅពីមូលហេតុទាំងនេះ ភតិសន្យាក៏អាចឈានដល់ការ បញ្ចប់ផងដែរ ដូចជា ការបញ្ចប់ដោយផុតអំឡុងពេលកំណត់ ការបញ្ចប់ដោយបាត់បង់នូវវត្ថុផ្តល់ ការស្នើសុំឱ្យ រំលាយកិច្ចសន្យាដែលមិនកំណត់អំឡុងពេល និងការបញ្ចប់ដោយការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចជាដើម។

ដោយមើលឃើញទិដ្ឋភាព និងការអនុវត្តភាពជាក់ស្តែងនៅប្រទេសកម្ពុជាស្របពេលដែលប្រទេសមាន សុខសន្តិភាព ស្ថេរភាពនយោបាយ សង្គម និងមានការអភិវឌ្ឍស្រប នឹងកំណើនសេដ្ឋកិច្ចនៃប្រទេសកម្ពុជា ការ ជួលចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ មានភាពពេញនិយមខ្លាំងនៅសម័យបច្ចុប្បន្នសម្រាប់ជីវភាពរស់នៅ ប្រចាំថ្ងៃរបស់ប្រជាជន។ បើទោះបីជាភតិសន្យាមានភាពពេញនិយមយ៉ាងណាក៏ដោយ ប៉ុន្តែនៅមានប្រជាជន មួយចំនួនដែលពុំទាន់ជ្រួតជ្រាបនៃការអនុវត្តនៃភតិសន្យាដែល វាជាបញ្ហាប្រឈមនឹងភាពផុយស្រួយ ហើយ មានហានិភ័យខ្ពស់ចំពោះការបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលជាភតិសន្យានោះ ដូចជា ការខាតបង់ពេលវេលា ថវិកា និង ធនធានផ្សេងៗរហូតឈានដល់ការឡើងតុលាការទៀតក៏មាន ដែលកើតចេញអំពីភាពខ្វះចន្លោះ និងមិនយកចិត្ត ទុកដាក់ចំពោះភតិសន្យា។

ហេតុនេះហើយទើបបានជា ការយល់ដឹងពីភតិសន្យាបានផ្តល់នូវសារៈសំខាន់ជាច្រើន ដើម្បីរួមចំណែកកាត់បន្ថយហានិភ័យទៅលើកិច្ចសន្យាផ្សេងៗ ដែលភាគីពាក់ព័ន្ធព្រមព្រៀងបង្កើតកិច្ចសន្យានោះ។ ការយល់ដឹងពីភតិសន្យា ក៏ជាកត្តាមួយយ៉ាងសំខាន់ផងដែរ ក្នុងការរួមចំណែកកាត់បន្ថយវិវាទ ទំនាស់ផលប្រយោជន៍នៅក្នុងសង្គម រួមចំណែកជាមួយ រាជរដ្ឋាភិបាល ក្នុងការលើកកម្ពស់គុណភាព ប្រសិទ្ធិភាព និងន្តរភាព តម្លាភាព ទៅលើវិស័យយុត្តិធម៌នៅកម្ពុជាដែលយើងគ្រប់គ្នាពុំគួរមើលរំលងឡើយ។ បន្ថែមពីនេះទៅទៀត បើភាគីទាំងសងខាងយល់ដឹងពីភតិសន្យាបានច្រើន ការខ្វះខាតក្នុងការធ្វើទម្រង់កិច្ចសន្យាឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ក៏ដូចជាខ្លឹមសារលែងជាបញ្ហាចោទបន្តទៅទៀតហើយ។

សរុបរួមមក ភតិសន្យា ជាតួអង្គមួយយ៉ាងសំខាន់ សម្រាប់នៅក្នុងប្រព័ន្ធវិស័យយុត្តិធម៌របស់ប្រទេសដែលជាអ្នករុញច្រានឱ្យមានវឌ្ឍនភាពរវាងគ្នា និងគ្នានៅក្នុងសង្គមរស់នៅ។

អនុសាសន៍

អនុសាសន៍

តាមរយៈការស្រាវជ្រាវដ៏ស្វិតស្វាញទៅលើប្រធានបទ “ភតិសន្យា” ក្នុងរយៈកាលកន្លងមកនេះ យើងសង្កេតឃើញថាការជួលចលនវត្ថុ ការជួលអចលនវត្ថុ មានលក្ខណៈផ្តល់នូវភាពងាយស្រួលតាមរយៈការបង្កើតជាភតិសន្យា ហើយនឹងមានភាពស្មុគស្មាញនៅពេលរំលាយ ដែលធ្វើឱ្យភាគីទាំងសងខាងនៅមិនទាន់បានបំពេញកាតព្វកិច្ចទាំងស្រុងនោះទេ។ ថ្វីត្បិតតែ ប្រទេសកម្ពុជាយើងប្រើប្រាស់នូវសកម្មភាពជួល ចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុជាច្រើនបែបច្រើនសណ្ឋានក៏ដោយ ប៉ុន្តែមិនបានអនុវត្តទៅតាម លក្ខខណ្ឌទម្រង់ឱ្យបានត្រឹមត្រូវនោះឡើយ ដែលជាហេតុនាំឱ្យមាននូវបញ្ហាកើតឡើង នៅពេលដែលភាគីបានបញ្ចប់នៅភតិសន្យា។ បើទោះបីជាភតិសន្យានោះគោរពទៅ តាមលក្ខខណ្ឌគ្រឹះបានត្រឹមត្រូវយ៉ាងណាក៏ដោយ តែមិនអាចអនុវត្តតាមគោលការណ៍ទម្រង់នោះទេ នាំឱ្យភតិសន្យានេះពុំមានសុពលភាពអនុវត្តតាមផ្លូវច្បាប់នោះដែរ។ ដូចនេះហើយ យើងទាំងអស់គ្នាត្រូវតែរួមគ្នាអនុវត្ត និងគោរពតាមលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ និងលក្ខខណ្ឌទម្រង់ដើម្បីបង្កើតបាននូវកិច្ចសន្យាមួយដ៏ល្អដែលស្របទៅតាមគោលការណ៍ច្បាប់ ការព្រមព្រៀងរវាងគ្នានិងគ្នានៃភាគីដោយស្ម័គ្រចិត្ត និងសុចរិតភាព។ ដើម្បីកុំឱ្យមានវិវាទកើតឡើងដោយសារតែការជួលចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុនេះ ភតិបតី និង ភតិកៈគួរតែរួមគ្នាអនុវត្តឱ្យបានច្រើនដូចជា៖

- គួរតែបង្កើតភតិសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនៅពេលដែលមានការព្រមព្រៀងគ្នា រវាងគូភាគី សម្រាប់ទុកជាលក្ខខណ្ឌតាំងជាមួយតតិយជន
- គូភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវតែពិនិត្យ ហើយពិភាក្សារាល់គ្រប់លក្ខខណ្ឌទាំងអស់ដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួល ដើម្បីជៀសវាងនូវការកេងចំណេញពីភាគីណាមួយ ដែលនាំឱ្យកើតមាននូវវិវាទផ្សេងៗ
- ជម្រុញឱ្យមានការសរសេរខ្លឹមសារឱ្យបានច្បាស់លាស់នៅក្នុងភតិសន្យា
- ជម្រុញឱ្យមានការផ្សព្វផ្សាយភតិសន្យាឱ្យបានទូលំទូលាយ តាមរយៈការបណ្តុះបណ្តាល សិក្ខាសាលារបស់ក្រសួងយុត្តិធម៌
- គួរតែអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយសុចរិតភាព និងភាពស្មោះត្រង់រវាងគ្នាទៅវិញទៅមក
- គួរតែមានការណែនាំ ឬផ្សព្វផ្សាយអំពីអត្ថប្រយោជន៍នៃភតិសន្យា
- គូភាគីនៃកិច្ចសន្យា គួរតែធ្វើការចរចា និងដោះស្រាយដោយសន្តិវិធីនៅពេលមានបញ្ហាណាមួយកើតឡើងជៀសវាងការប្តឹងផ្តល់គ្នា។
- ម៉្យាងវិញទៀត ដើម្បីកុំឱ្យមានការយឺតយ៉ាវ ខាតពេលវេលាច្រើននៅក្នុងការដោះស្រាយវិវាទភាគីគួរប្រើប្រាស់វិធានការដោះស្រាយក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ ហើយក៏បានជួយសម្រួលកុំឱ្យកើតមានជម្លោះកើតឡើងនៅតុលាការកាន់តែច្រើន។

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

១. ឯកសារយោងជាលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត

- ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០។
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩២០។
- ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១ លេខ នស/រកម/ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១។

២. ឯកសារជាសៀវភៅ ឬរបាយការណ៍

- ក្រឹត្យច្បាប់លេខ៣៨ ស្តីពីកិច្ចសន្យា និងការទទួលខុសត្រូវក្រៅពីកិច្ចសន្យា ឆ្នាំ១៩៨៨។
- សេចក្តីពន្យល់អំពីក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២ ឆ្នាំ២០១៣។
- សេចក្តីកំណត់មាត្រានីមួយៗ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២ ឆ្នាំ២០១២។
- សេចក្តីកំណត់មាត្រានីមួយៗ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ៣ ឆ្នាំ២០១២។
- សន្ទានុក្រម នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។
- របាយការណ៍រដ្ឋប្បវេណីលេខ_៤០០_២០_១០_២១ នៃសាលាឧទ្ធរណ៍ភ្នំពេញ។
- របាយការណ៍រដ្ឋប្បវេណីលេខ_៣៧៧_២៧_០៩_២១ នៃសាលាឧទ្ធរណ៍ភ្នំពេញ។

ឧបសម្ព័ន្ធ

ឧបសម្ព័ន្ធទី១

အိန္ဒိယနိုင်ငံ

ប្រកាសជាតិ
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាជូនជម្រះ

គាតិម្ចាស់ជម្រះ: យោងទៅលើកិច្ចសន្យានេះលោក.....ភេទ.....អាយុ.....ជនជាតិ.....
កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... ជាម្ចាស់ ជម្រះលេខ..... ជម្រះលេខ
.....សង្កាត់.....
ខណ្ឌ.....រាជធានីភ្នំពេញ (ដែលហៅថាភាគី"ក") បានព្រមព្រៀងជូនជម្រះលេខ
..... ជម្រះលេខ សង្កាត់
ខណ្ឌ.....រាជធានីភ្នំពេញ ដែលហៅថា "ជម្រះជូន" ទៅអោយ :

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

គាតិទាំងពីរភាគីព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងកិច្ចសន្យាជូនជម្រះនេះដោយគោរពតាមលក្ខខណ្ឌដូចមានចែងខាងក្រោម:

ប្រការ១: រយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជូនជម្រះ

រយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជូនជម្រះនេះមានចំនួន.....ឆ្នាំ ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃទី ខែ
ឆ្នាំ២០១៣ ដល់ ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ២០១៣ ក្នុងករណីដែលមានការបន្តបន្ទាប់
.....ដុល្លារ (.....ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក)
ដោយមិនបញ្ចូលថ្លៃ ប្រើប្រាស់ទឹក ភ្លើង ទូរស័ព្ទ ខ្សែកាប អ៊ីនធឺណែតរបស់ភាគី "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 គឺនៅពេលចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យាជួលដូចនេះ។

-ការបង់ប្រាក់ឈ្នួលដូចបន្ទាប់ពីថ្ងៃទី ខែឆ្នាំ ២០១៣ និង រៀងរាល់ ថ្ងៃទី

.....នៃខែនីមួយៗ មិនអោយហួសពីមួយសប្តាហ៍ឡើយ។

ប្រការ៣:

ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួល

ក) កិច្ចសន្យានេះនឹងបញ្ចប់ដោយស្វ័យប្រវត្តិនៅថ្ងៃទី ខែឆ្នាំ ២០១៣។

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

គ) ក្នុងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យានេះភាគីទាំងពីរមិនមានសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេលកំណត់បានទេ
ក្នុងករណីភាគី "ខ" បញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេលកំណត់នោះប្រាក់កក់ដកល់មួយខែនឹងមិនប្រគល់ជូន

ភាគី "ខ" វិញឡើយប៉ុន្តែប្រសិនបើភាគី "ក" មានបំណងបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេលកំណត់វិញ

ភាគី "ក" ត្រូវប្រគល់ប្រាក់កក់ដកល់.....ខែទៅអោយភាគី "ខ" វិញហើយត្រូវបង់ថ្លៃសងដី

ចំនួន០.....ខែបន្ថែមទៀតទៅអោយភាគី "ខ" ។

ឃ) ក្នុងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យានេះភាគី“ខ”អាចមានសិទ្ធិបញ្ឈប់ការជួលដូរនេះមុនពេលកំណត់ដោយជូនដំណឹង ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរចំនួន៣០ថ្ងៃជាមុន ប៉ុន្តែប្រាក់កក់ដកល់ចំនួន.....ខែនិងមិនប្រគល់ជូនភាគី“ខ”វិញទេ ។

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

ចំណាំ:

-ភ្លើងថ្លៃរៀល ក្នុង១តិច្យាវត់ម៉ោង

-ទឹកថ្លៃ

-ខ្សែកាបថ្លៃដុល្លារ ក្នុងមួយខែ

ប្រការ៥: រាល់ការរុះរើកែលំអរផ្ទះ ដោយ ប្រការណាមួយដែលធ្វើឡើងដោយភាគី “ខ” ត្រូវសុំការអនុញ្ញាតពីភាគី “ក” និងមានការឯកភាពជាមុនសិន ។

ប្រការ៦: ភាគី“ខ”មិនអាចប្រើប្រាស់ផ្ទះនេះជាឃ្លាំងជំនុំឬកាបិយាល័យខុសច្បាប់ឬជាគណៈបក្សនយោបាយឡើយ ។

ប្រការ៧: ភាគី “ខ” ពុំមានសិទ្ធិផ្ទេរផ្ទះនេះទៅអោយភាគីទី ៣ ដោយមានការអនុញ្ញាតពីភាគី “ក” បានឡើយ ។

ប្រការ៨: **ការតុបតែងនិងការថែរក្សា**

ក) ផ្ទះនេះបានតុបតែងដោយម្ចាស់ផ្ទះយោងទៅតាមបញ្ជីសំភារៈ ។

ខ)ភាគី "ខ" ធានាក្នុងការជូសជុលដោយខ្លួនឯងក្នុងរយៈពេលជូសនេះ និងត្រូវធ្វើការត្រួតពិនិត្យ.ផែនការ និងជូសជុលសំភារៈបរិក្ខារផ្សេងៗដែលបានផ្តល់ជូន ។

គ)នៅថ្ងៃចប់កិច្ចសន្យាភាគី "ខ" ត្រូវប្រគល់ជូនវិញនូវសំភារៈដែលបានផ្តល់ទៅតាមបញ្ជីសំភារៈក្នុង លក្ខណៈល្អ ។

ឃ)ភាគី "ខ" ត្រូវធ្វើការជូសជុលឡើងវិញ នូវរាល់ការខូចខាតចំពោះបរិក្ខារទាំងឡាយណាដែលបានផ្តល់ ជូនដោយភាគី "ក" ដោយការខូចខាតចាក់បែកនោះមិនបណ្តាលមកពីការសិក្សាបរិច្ចាគ, ខូចខាតដោយគ្រោះ ធម្មជាតិ ។

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

ប្រការ១០: ភាគី "ខ" មិនត្រូវបង្កអោយមានការរំខានដល់អ្នកជិតខាង ។

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

កិច្ចសន្យាព្រះប្រទ័យជី

កិច្ចព្រមព្រៀងជួលនេះ ត្រូវបានធ្វើឡើងរវាង៖

១- លោក _____ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ _____ និងភរិយាលេខ _____
_____ 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 _____
ជាអ្នកជួលដី (ចាប់ពីពេលនេះតទៅ ហៅកាត់ថា **ភាគី ខ**) ។

ភាគី ក និង ភាគី ខ បានព្រមព្រៀងគ្នាតាមប្រការ និងលក្ខខណ្ឌដូចតទៅ៖

ប្រការ ១: **កិច្ចព្រមព្រៀងជួល**

ភាគី គ យល់ព្រមជួលដី អោយ **ភាគី ខ** ក្នុងរយៈពេល _____ ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី _____
ខែ _____ ឆ្នាំ _____ រហូតដល់ថ្ងៃទី _____ ខែ _____ ឆ្នាំ _____ (តទៅនេះហៅកាត់ថា
"រយៈពេលជួល") ។

ប្រការ ២: **ថ្លៃឈ្នួលប្រចាំខែ**

ថ្លៃឈ្នួលប្រចាំខែគឺ _____ USD (_____ ដុល្លារអាមេរិកក្នុងមួយខែ) ក្នុងរយៈពេលជួល
ហៅថា ប្រាក់ឈ្នួល **ភាគី ខ** ត្រូវបង់ប្រាក់ឈ្នួលទៅអោយ **ភាគី គ** នៃដើមខែនីមួយៗនៅរៀងរាល់
ខែដោយឆ្ពោះពីថ្ងៃទី ០១ ដល់ថ្ងៃទី ០៧ នៃដើមខែនីមួយៗ ។ ប្រសិនបើ **ភាគី ខ** ខកខានមិន
បានបង់ប្រាក់ឈ្នួលទៅតាមកិច្ចសន្យានេះទេ ប្រាក់កក់ និងត្រូវទុកជាអសារបង់ ហើយចំពោះកិច្ចសន្យា
ជួលដី ត្រូវទុកជាមោឃៈដោយស្វ័យប្រវត្តិ ។

ប្រការ៣: ប្រាក់កក់

គាត៍១ បានយល់ព្រមបង់ប្រាក់កក់ជូនទៅ **គាត៍គ** ចំនួន _____USD
(_____ ដុល្លារអាមេរិក) ស្មើនឹងប្រាក់ឈ្នួលប្រចាំខែ _____ខែ ចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅកាត់ជា
ប្រាក់កក់ ប្រសិនបើ **គាត៍១** បញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលមុនកាលកំណត់ជួលនេះ
ប្រាក់កក់ត្រូវទុកជាអសារបង់របស់ **គាត៍គ** ។ ប៉ុន្តែក្រោយពេលផុតកំណត់រយៈពេលជួល **គាត៍គ**
ត្រូវបង្វិលប្រាក់កក់ជូន **គាត៍១** វិញគ្រប់ចំនួន ។

ប្រការ៤: ការលក់ដី ឬផ្ទះ

ប្រសិនបើ **គាត៍គ** ធ្វើការលក់ដីខាងលើនេះទៅអោយភាគីណា ឬ ក្រុមហ៊ុនណាមួយផ្សេងទៀត
គាត៍គ និងម្ចាស់កម្មសិទ្ធិត្រូវរក្សា និងគោរពតាមគ្រប់លក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាជួលនៅដដែល រហូត
ដល់ពេលផុតកំណត់នៃកិច្ចសន្យាជួល ។ **គាត៍១** មិនត្រូវបានអនុញ្ញាតិអោយធ្វើការផ្ទេរ ឬ ជួលបន្ត
ដីនេះទៅអោយភាគីទី៣ បានឡើយ ។ (អាចជួលបាន) ត្រូវតែជូនដំណឹង និងមានការឯកភាពយល់
ព្រមពីសំណាក់ **គាត៍គ** ជាមុនសិន ។

ប្រការ៥: លើប្រាក់ពន្ធ ទឹក ភ្លើង និងសេវាគម្ភវិទ្យា

គាត៍១ ត្រូវទទួលខុសត្រូវថ្លៃប្រើប្រាស់ ទឹក ភ្លើងអគ្គិសនី សំរាម ទូរស័ព្ទ ទូរទស្សន៍ខ្សែកាប និងការ
បង់ពន្ធធ្វើអាកាសនៅលើដីនេះ ។ល។ តាមច្បាប់រដ្ឋដែលបានកំណត់អោយបង់ និងតាមវិធីប័ត្រ
ដែលក្រុមហ៊ុននីមួយៗបានផ្តល់អោយ ក្នុងកំឡុងពេលនៅកិច្ចសន្យាជួល ។ ប្រសិនបើវិធីប័ត្រដែល
មិនបានបង់ និងត្រូវកាត់យកពីប្រាក់កក់នៅពេលផុតកំណត់រយៈពេលជួល ។

ប្រការ៦: សុវត្ថិភាពសង្គម និងការថែទាំ

គាត៍១ ត្រូវជួយថែទាំដីនេះក្នុងលក្ខណៈល្អត្រឹមត្រូវ និងមានអនាម័យក្នុងកំឡុងពេលជួល ហើយ
គាត៍១ មិនត្រូវប្រើប្រាស់ដីនេះ ដើម្បីធ្វើសកម្មភាពផ្ទុយ និងច្បាប់ ឬខុសច្បាប់ផ្សេងៗ ឡើយ ដូចជា៖
ជួញដូរគ្រឿងញៀន, បើកបរ, ឬជួញដូរអាវុធ ។ល។ ហើយត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុង ចំពោះ
សកម្មភាពរបស់ខ្លួនផ្ទាល់ ។ ករណីអត្ថិភ័យ និងការបង្កជំនោរជាមួយអ្នកជិតខាង និងការបាត់បង់
ដែលបង្កឡើងដោយការធ្វេសប្រហែសរបស់ **គាត៍១** នោះ ជាបន្ទុករបស់ **គាត៍១** ក្នុងការ
សងការខូចខាត ។

ប្រការ៧: ការយល់ព្រមពីកិច្ចសន្យាជួល

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

ធ្វើនៅ ថ្ងៃទី _____ ខែ _____ ឆ្នាំ _____

ស្ថាប័នមេដៃគាត់ ១

សាក្សី

ស្ថាប័នមេដៃគាត់ ២

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

លិខិតប្រគល់និមន្តលក្ខណៈ

ខ្ញុំបាទ-ខាងខ្ញុំឈ្មោះ..... ភេទ..... ឆ្នាំ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ.....
ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... មានទីលំនៅផ្ទះលេខ.....ផ្លូវលេខ..... ក្រុមទី.....ភូមិ.....
ឃុំ/សង្កាត់.....ស្រុក/ខណ្ឌ.....ខេត្ត/ក្រុង..... ។

ធនធានប្រគល់និមន្ត.....ដំណូង (.....) នៅថ្ងៃទី.....
ខែ.....ឆ្នាំ..... ។

ខ្ញុំបាទ-ខាងខ្ញុំឈ្មោះ..... ភេទ..... ឆ្នាំ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ.....
ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... មានទីលំនៅផ្ទះលេខ.....ផ្លូវលេខ..... ក្រុមទី.....ភូមិ.....
ឃុំ/សង្កាត់.....ស្រុក/ខណ្ឌ.....ខេត្ត/ក្រុង..... ។

ក្រែងពុំពិតប្រាកដយើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ សូមជូនដំណឹងដល់ស្ថាប័នជាតិស្តាប់តាមផ្លូវច្បាប់ ។

ធ្វើនៅ.....ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ២០.....

ស្នាមមេដៃស្ត្រីអ្នកនិមន្ត ភាគីប្រគល់និមន្ត ភាគីប្រគល់និមន្ត ស្នាមមេដៃស្ត្រីអ្នកប្រគល់និមន្ត

ឈ្មោះ..... ឈ្មោះ..... ឈ្មោះ..... ឈ្មោះ.....

បានឃើញ និង បញ្ជាក់ថា
ភាគីទាំងពីរបានជូនដំណឹងដល់ស្ថាប័ន ចំពោះមុខមេធាវី

ប្រាកដមែន ។

ធ្វើនៅ.....ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....

មេធាវី

KINGDOM OF CAMBODIA

NATION-RELIGION-KING

LEASE AGREEMENT

Lessor: According to this lease agreement, Mr., sex: Age:....., Holding Cambodian Identification Card No....., Owner of the house N^o....., St., Sangkat....., Khan....., Phnom Penh City, hereby referred to as Party "A", agrees to lease out the house, N^o....., St., Sangkat....., Khan....., Phnom Penh City, hereby referred to as 'the rental house' to:

Lessee: Mr....., Sex:....., Age:....., Nationality: Holding Cambodian Identification Card No..... hereby referred to as Party "B".

Both parties agree with the following respects:

Respect 1: Duration of The Lease

Duration of the lease will be for the period of year from 20..... to2013 in the rental price of US\$..... (.....US dollars) per month not including the utilities, bill of Party "B".

Respect 2: Payment Conditions

-Party "B" shall pay to Party "A" month(s) rental equivalent as deposit of US\$..... (..... US dollars), the deposit will refund to Party "A" at the end of the lease agreement.

-And pay month more as advance payment for US\$
(..... US dollars), starting from of,
2013 at the time of signing the lease.

-Then the next payment will pay on of, 2013 and
every each of following month, not later than 1 week.

Respect 3: Termination

- a) The contract will be automatically on of, 2013.
- b) Both parties "A" and "B" will review the contract, and mutual agreement will be reached to continue or terminate the lease.
- c) Duration of the lease both Parties shall not terminate the leasing agreement before termination date. If Party "B" terminate the leasing agreement before the termination date Party "A" shall not refund the security deposit and plus two months compensation, but if Party "B" terminate the leasing agreement before the termination date Party "A" shall give the security deposit back. And plusmonths for compensation.
- d) Duration of the leasing agreement party "B" has the right to terminate the contract before expire date by providing 30 days written notice to party "A", but the deposit payment shall not refund to Party "B".

Respect 4: Party "A" will provide the electrical system and water system has to be in good condition for using of Party "B". But, party "B" will pay charging for all utilities and garbage collection according to the bills provided by the utility companies begins from 01 January 2013.

Note: Charging for all utilities such as:

- Electricity:Riels per Kwh
- Water:per m3.
- Cable TV: US\$..... per month

Respect 5: Changes to the structure of the house or to its decoration will be carried out by Party "B" with the approval of Party "A".

Respect 6: Party "B" cannot use the house as a warehouse or other illegal office, or for a political party.

Respect 7: Party "B" cannot rent or otherwise transfer this house to a third party without the prior permission of Party "A".

Respect 8: Furnishing and Maintenance

- a) The house will be furnished by the Party "A" according to the attached inventory.
- b) Party "B" will control, maintain and repair the property as well as all equipment and furniture provided.
- c) At the termination of the lease, Party "B" will return all the equipment and furniture listed in good condition.
- d) Party "B" will make good any damage for which he/she is responsible to the equipment and furniture provided by Party "A", provided that the damage or breakage that occurs is not as a result of fair wear and tear, or force major.

Respect 9: Party "A" has to responsible for pay all taxes and charges levied against the premise where as taxes other business will party "B" responsibility.

Respect 10: Party "B" must not endanger the safety of the neighbors.

Respect 11: Both parties must abide by the conditions of this agreement in all respects. If either party breaches the contract, that party shall be responsible before the law.

This lease agreement has been made in four copies: two copies in Khmer and two copies in English, both equally valid in law.

Phnom Penh, Date:2013

Signature or thumb print of Party "A"

Signature or thumb print of Party "B"

Witness

Witness

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

២០២០-២០២៤

កិច្ចសន្យាជួលដីស្រែ

រវាង

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ: ភេទ អាយុ
 អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ អាសយដ្ឋានផ្ទះលេខ ផ្លូវ ភូមិ
 សង្កាត់ ខណ្ឌ ក្រុង មុខរបរ
 ត្រូវជាភរិយាសិទ្ធិករលើដីទំហំ មានទីតាំងស្ថិតនៅភូមិ
 ឃុំ ស្រុក ខេត្ត ។ ដែលមានប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់
 អចលនវត្ថុលេខ ចេញដោយ ចាប់ពីពេលនេះទៅហៅថា
 ភាគី-ក- ។ ទូរស័ព្ទលេខ ។

និង

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ: ភេទ អាយុ
 អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ អាសយដ្ឋានផ្ទះលេខ ផ្លូវ ភូមិ
 សង្កាត់ ខណ្ឌ ក្រុង មុខរបរ
 ចាប់ពីពេលនេះហៅថា ភាគី-ខ- ។ ទូរស័ព្ទលេខ ។

ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាដូចខាងក្រោម ៖

- ប្រការ ១** ភាគី-ក- យល់ព្រមជួលដីដែលមានទីតាំង និង ទំហំខាងលើ ដែលជាភរិយាសិទ្ធិរបស់ខ្លួនជូលឲ្យទៅ
 ភាគី-ខ- ដែលកម្មវត្ថុនៃការជួលដី ធ្វើស្រែ ។
- ប្រការ ២** ភាគី-ខ- យល់ព្រមជួលដីដែលមានទីតាំង និង ទំហំខាងលើ ពី ភាគី-ក- ដោយ ភាគី-ខ- ជួលដីនោះ
 ដើម្បីធ្វើ ។ ភាគី-ខ- មិនអាចយកដី ដែលជួលពី
 ភាគី-ក- នេះទៅធ្វើអដីកម្មដទៃក្រៅពីធ្វើ ឡើយ។
- ប្រការ ៣** ភាគី-ខ- ត្រូវធ្វើការដាំស្រូវទៅតាមបែបធម្មជាតិ ដោយមិនត្រូវប្រើដីគីមីឲ្យហួសប្រមាណដែលជាហេតុ
 បណ្តាលឲ្យខូចគុណភាពដីបានឡើយ ។
- ប្រការ ៤** ចំណែកផលដែលទទួលបានពីការធ្វើស្រែនោះ ភាគី-ខ- យល់ព្រមប្រគល់ឲ្យទៅ ភាគី-ក- ចំនួន
 គីឡូក្រាម ក្នុង ១ ឆ្នាំ ដោយគុណភាពស្រូវគឺ ។
- ប្រការ ៥** ទឹកនៃរន្ធដែល ភាគី-ខ- ប្រគល់ស្រូវឲ្យ ភាគី-ក- គឺនៅផ្ទះរបស់ ភាគី-ខ- ដែលរយៈពេលនៃការប្រគល់គឺ
 បន្ទាប់ពី ភាគី-ខ- បានប្រមូលផលហើយ យ៉ាងយូររយៈពេល ០១ សប្តាហ៍ ក្រោយពីប្រមូលផលស្រូវ
 រួចរាល់ហើយ ។
- ប្រការ ៦** ភាគី-ខ- មិនអាចយកដីដែលជួលពី ភាគី-ក- នេះទៅជួលបន្ត ឬ ប្រវាស់ឲ្យអ្នកដទៃ ដោយគ្មានការ
 អនុញ្ញាតពី ភាគី-ក- ដែលជាម្ចាស់ភរិយាសិទ្ធិឡើយ ។

ប្រការ ៧ កិច្ចសន្យានេះ មានសុពលភាពរយៈពេល ០១ ឆ្នាំ គិតចាប់តាំងពីថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
ដល់ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....។

ប្រការ ៨ ករណីដែល ភាគី-ខ- មិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដូចដែលបានចែងនៅក្នុងប្រការខាងលើនេះទេ ភាគី-ក-
មានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា (ដកហូតយកដីនេះមកវិញ) បានគ្រប់ពេលវេលា ។

ភាគីទាំងពីរ ត្រូវតែអនុវត្តកាតព្វកិច្ច តាមប្រការដែលបានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាខាងលើនេះ ដោយ
សុចរិត និង ស្មើភាព ។ ករណីដែលភាគីណាមួយមានចេតនាទុច្ចរិតដោយបំពានទៅលើប្រការណាមួយ ដូចដែល
មានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាខាងលើនឹងត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន ។

កិច្ចសន្យានេះ ធ្វើឡើងជាភាសាខ្មែរ ហើយមានចំនួន ០៣ ច្បាប់ ដោយ ០១ ច្បាប់រក្សាទុកនៅ ភាគី-ក-
និង ០១ ច្បាប់ទៀតរក្សាទុកនៅ ភាគី-ខ- និង ០១ ច្បាប់ទៀតរក្សាទុកនៅ ឃុំ/សង្កាត់.....។

កិច្ចសន្យានេះ មានសុពលភាពអនុវត្ត បន្ទាប់ពីពេលដែលភាគីទាំងពីរបានផ្ដិតមេដៃ ទទួលយល់ព្រមនៅ
លើកិច្ចសន្យានេះទៅ ។

ធ្វើនៅ.....ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....

សាក្សីទី១

សាក្សីទី២

ស្នាមមេដៃស្តាំភាគី-ខ-

ស្នាមមេដៃស្តាំភាគី-ក-

ឈ្មោះ.....

ឈ្មោះ.....

ឈ្មោះ.....

ឈ្មោះ.....

បានឃើញ និង ឯកភាព

ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....

មេឃុំ

ឈ្មោះ.....

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ
(២២២០២២២)

កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះ

កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងរវាង៖

ភាគី ក

ខ្ញុំបាទ/ខ្ញុំនាងខ្ញុំឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ
មុខរបរបច្ចុប្បន្ន..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..... ផ្លូវលេខ.....
ឃុំ/សង្កាត់..... ស្រុក/ខ័ណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត..... ។
កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... ទូរស័ព្ទលេខ..... ។

និង

ភាគី ខ

ឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ
មុខរបរបច្ចុប្បន្ន..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..... ផ្លូវលេខ.....
ឃុំ/សង្កាត់..... ស្រុក/ខ័ណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត..... ។
កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... ទូរស័ព្ទលេខ..... ។

ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាកាត់បន្ថយកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះ

ប្រការ ១: កម្មវត្ថុ

ភាគី ក បានយល់ព្រមជួលផ្ទះដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនអោយ ភាគី ខ ហើយ ភាគី ខ យល់ព្រម
ទទួលយកថយន្តរបស់ ភាគី ក លើថយន្តម៉ាក..... ឆ្នាំ.....
ពណ៌..... លេខ..... លេខម៉ាស៊ីន.....
ស្លាកលេខ..... ។

បញ្ជាក់: តម្លៃថយន្តនៅថ្ងៃចាប់ផ្តើមកិច្ចសន្យាគឺ..... ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិច)

ប្រការ ២: តម្លៃ និង រយៈពេលនៃការជួល

ក- ភាគី ក និង ភាគី ខ ព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការជួលអោយ និងយល់ព្រមទទួលយកថយន្តដែលមានរៀបរាប់ ក្នុងប្រការ ១ ខាងលើនេះក្នុងតម្លៃ.....ដុល្លា (.....ដុល្លាសហរដ្ឋអាមេរិច) ក្នុង១ខែ ។

ខ- ភាគី ក និង ភាគី ខ ព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការជួលអោយ និងយល់ព្រមទទួលយកថយន្តដែលមានរៀបរាប់ក្នុងប្រការ ១ ខាងលើនេះក្នុងរយៈពេល.....ខែ ។

ប្រការ ៣: ការបង់ប្រាក់នៃការជួលថយន្ត

ក- ភាគី ខ បានព្រមព្រៀងបង់ប្រាក់កក់ទៅអោយ ភាគី ក ទុកតម្កល់ចុងក្រោយនៃកិច្ចសន្យាជួលនេះ ចំនួន.....ដុល្លា (.....ដុល្លាសហរដ្ឋអាមេរិច) ។

ប្រាក់តម្កល់នេះ ភាគី ក និងប្រគល់ជូនវិញនៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលនេះ ។

ខ- ភាគី ខ ត្រូវធ្វើការទូទាត់ជូន ភាគី ក នូវប្រាក់ថ្លៃជួលថយន្តខាងលើ នៅថ្ងៃទី.....នៃខែនីមួយៗ រហូតដល់ចប់កិច្ចសន្យានៃការជួលថយន្តនេះ ។

ប្រការ ៤: កាតព្វកិច្ចរបស់ “ភាគី ក”

ភាគី ក ត្រូវប្រគល់ថយន្តទៅអោយ ភាគី ខ ក្រោយពីបានផ្តិតស្នាមមេដៃលើកិច្ចសន្យានេះ ។ ហើយ ភាគី ក និងមិនទាមទារយកថយន្តពី ភាគី ខ មកវិញ និង/ឬ ទាមទារតម្លើងថ្លៃឈ្នួលថយន្ត មុនពេលផុតកំណត់នៃកិច្ចសន្យា ។

ប្រការ ៥: កាតព្វកិច្ចរបស់ “ភាគី ខ”

ភាគី ខ ត្រូវបង់ថ្លៃជួលថយន្តដូចដែលមានរៀបរាប់ក្នុងប្រការ ២ និងប្រការ ៣ ខាងលើជូន ភាគី ក ។

ប្រការ ៦: ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួល

ក- ក្នុងរយៈពេលនៃការអនុវត្តកិច្ចសន្យានេះភាគីទាំងពីរមានសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះនៅមុនពេលកំណត់បាន ។ ក្នុងករណីដែល ភាគី ខ បញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះនៅមុនពេលកំណត់នោះ ប្រាក់កក់តម្កល់

និងមិនប្រគល់ជូនភាគី ខ- វិញឡើយ ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែល ភាគី ក- ចង់បញ្ឈប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេល
កំណត់វិញ ភាគី ក- ត្រូវប្រគល់ប្រាក់តម្កល់ចំនួន.....ដុល្លារ ទៅអោយភាគី ខ- វិញ។

ខ- ក្នុងរយៈពេលនៃការអនុវត្តកិច្ចសន្យានេះ ភាគី ខ- អាចមានសិទ្ធិបញ្ឈប់កិច្ចសន្យាជួលនេះមុនពេល
កំណត់ដោយជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរចំនួន ៣០ថ្ងៃ ប៉ុន្តែប្រាក់កក់តម្កល់ និងមិនប្រគល់ជូន
ភាគី ខ- វិញឡើយ ។

ប្រការ ៧: ការតុបតែង និងការថែទាំ

ក- រាល់ការតុបតែងកែលម្អលើថយន្តដោយប្រការណាមួយដែលធ្វើឡើងដោយ ភាគី ខ- ត្រូវសុំការ
អនុញ្ញាតពី ភាគី ក- និងមានការដកអាពាធមុនសិន ។

ខ- ភាគី ខ- ធានាក្នុងការជួសជុលដោយខ្លួនឯងក្នុងរយៈពេលជួលនេះ និងត្រូវធ្វើការត្រួតពិនិត្យ ថែទាំ
ចំពោះថយន្តដែលបានផ្តល់ជូន ។

គ- នៅថ្ងៃបញ្ចប់កិច្ចសន្យា ភាគី ខ- ត្រូវប្រគល់ជូនវិញនូវថយន្តក្នុងលក្ខណៈល្អ ។

ឃ- ក្នុងករណីដែល ភាគី ខ- ប្រើប្រាស់ថយន្តបណ្តាលអោយមានគ្រោះថ្នាក់ធ្ងន់ធ្ងរ រហូតដល់ខូចខាត
លើស ពី ៧០% ឬខូចខាតទាំងស្រុងនៃថយន្តដែលបានជួល នោះ ភាគី ខ- ត្រូវធ្វើការទូទាត់សំណងទៅ
តាមទីផ្សារជាក់ស្តែងនៃតម្លៃថយន្តនោះ ។

ង- ភាគី ខ- ត្រូវធ្វើការជួសជុលឡើងវិញ នូវរាល់ការខូចខាតទាំងឡាយណា ក្រៅពីការខូចខាតបែកបាក់
ដែលបណ្តាលមកពីការសឹកវិច័ល ឬខូចខាតដោយគ្រោះធម្មជាតិ ។

ប្រការ ៨: ភាគី ខ- មិនអាចប្រើប្រាស់ថយន្តនេះក្នុងសកម្មភាពដែលច្បាប់បានហាមឃាត់ឡើយ ។

ប្រការ ៩: ភាគីទាំងពីរត្រូវគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌ និងរាល់ប្រការនៃកិច្ចសន្យាខាងលើអោយបានត្រឹមត្រូវ ។

ប្រសិនបើភាគីណាមួយអនុវត្តផ្ទុយពីកិច្ចសន្យាខាងលើនេះ ត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន ។

កិច្ចសន្យានេះត្រូវបានធ្វើឡើងជាពីរច្បាប់មួយច្បាប់សម្រាប់ ភាគី ក- និងមួយច្បាប់ទៀតសម្រាប់ ភាគី ខ- ។

ហត្ថលេខា ឬស្នាមមេដៃ ភាគី ក ធ្វើនៅ ទី ខែ ឆ្នាំ២០
សាក្សី ហត្ថលេខា ឬស្នាមមេដៃ ភាគី ខ

ឈ្មោះ:

ឈ្មោះ:

ឈ្មោះ:

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាជួលដី និងផ្ទះ

ភាគីម្ចាស់ផ្ទះ ឈ្មោះ.....ភេទ.....អាយុ.....ឆ្នាំ មុខរបរ.....
ជាម្ចាស់ផ្ទះនៅ ភូមិ/ក្រុម.....ឃុំ/សង្កាត់.....ស្រុក/ខ័ណ្ឌ.....
ខេត្ត/ក្រុង.....លោកាត់ថាភាគី (ក)។

ភាគីអ្នកជួលផ្ទះ ឈ្មោះ.....ភេទ.....អាយុ.....ឆ្នាំ មុខរបរ.....
មានទីលំនៅ ភូមិ/ក្រុម.....ឃុំ/សង្កាត់.....ស្រុក/ខ័ណ្ឌ.....
ខេត្ត/ក្រុង.....លោកាត់ថាភាគី (ខ)។

ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នា និងឯកភាពគ្នាស្របការសំខាន់ៗដូចខាងក្រោម

ប្រការ១: ភាគី (ក) យល់ព្រមជួលដី និងផ្ទះ.....ផ្លូវ.....ភូមិ.....ឃុំ.....
ស្រុក.....ខេត្ត.....ទៅអោយភាគី (ខ) ដោយ តំលៃ.....
.....ក្នុង ០១ ខែ ដើម្បីស្នាក់នៅនិងធ្វើអំពីកម្មត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់រយៈពេល.....។

ប្រការ២: ភាគី (ខ) យល់ព្រមបង់ប្រាក់កក់ចំនួន.....ហើយបង់ឈ្នួលផ្ទះនៅរាល់ថ្ងៃទី.....នៃខែនីមួយៗ
ប្រាក់កក់ ចំនួន.....នេះ ត្រូវកាត់កងទូទាត់គ្នា សំរាប់ខែដែលជាទីបញ្ចប់នៃកិច្ចសន្យា។

ប្រការ៣: ក្នុងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យា ភាគីទាំងពីរមិនអាចកែប្រែតំលៃឈ្នួល ដែលបានកំណត់ក្នុងប្រការ ១ បានទេ។

ប្រការ៤: ក្នុងករណីភាគី (ខ) មិនបង់ឈ្នួលផ្ទះតាមការកំណត់ លើសរយៈពេល ១៥ ថ្ងៃ ឬមានមុខរបរប៉ះពាល់ផ្ទះ ឬកិត្តិយស
ម្ចាស់ផ្ទះភាគី (ក) មានសិទ្ធិបញ្ឈប់កិច្ចសន្យា ប្រាក់កក់ត្រូវទុកជាអសាប័ង។ ក្នុងករណីភាគី (ក) បញ្ឈប់ការជួលមុនកិច្ច
ដោយហេតុផលផ្សេងៗពីហេតុផលខាងលើ ភាគី (ក) ត្រូវបង្វែរសេងប្រាក់កក់មួយទ្វេដាច់ពីរទៅភាគី (ខ)។

ប្រការ៥: ភាគី (ខ) ត្រូវធានាបង់ថ្លៃ ទឹក ថ្លៃភ្លើង ថ្លៃសំរាម និងពន្ធអាជីវកម្មផ្សេងៗជូនរដ្ឋ តែមិនអាចជួលជុលកែលំអរ ឬ ជួលប
ន្តអោយទៅអតិថិជនណា ដោយគ្មានការអនុញ្ញាតពីភាគី (ក) បានទេ។

ប្រការ៦: ភាគីទាំងពីរយល់ព្រមអនុវត្តតាមកិច្ចសន្យានេះ ខាប់ពីថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ដោយឥរិយាបថស្មោះ
ត្រង់ និងម៉ឺងម៉ាត់បំផុត បើភាគីណាមួយរំលោភត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

ធ្វើនៅ.....ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ ២០២.....

ស្នាមមេដៃ

ស្នាមមេដៃ

ស្នាមមេដៃ

ស្នាមមេដៃ

សាក្សី

សាក្សី

ភាគី (ក)

ភាគី (ខ)

ទូរស័ព្ទ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ
~~~~~

**កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះ**

១. ភាគី “ក” ឈ្មោះ.....ភេទ.....អាយុ.....ឆ្នាំ សញ្ជាតិ.....  
មានទីលំនៅសព្វថ្ងៃផ្ទះលេខ.....ផ្លូវ.....ភូមិ.....ឃុំ/សង្កាត់.....  
ស្រុក/ខ័ណ្ឌ.....ខេត្ត/រាជធានី.....ជាភាគីម្ចាស់ផ្ទះ ។

២. ភាគី “ខ” ឈ្មោះ.....ភេទ.....អាយុ.....ឆ្នាំ សញ្ជាតិ.....  
អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ឬ លិខិតឆ្លងដែន លេខ.....  
មានទីលំនៅសព្វថ្ងៃផ្ទះលេខ.....ផ្លូវ.....ភូមិ.....ឃុំ/សង្កាត់.....  
ស្រុក/ខ័ណ្ឌ.....ខេត្ត/រាជធានី.....ជាភាគីជួលផ្ទះ ។

**ភាគីទាំងពីរបានឯកភាពគ្នាតាមលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម៖**

**ប្រការ ១: រយៈពេលនៃការជួល**

ភាគី “ក” យល់ព្រមជួលផ្ទះលេខ.....ផ្លូវ.....ភូមិ.....សង្កាត់.....  
ខ័ណ្ឌ.....រាជធានីភ្នំពេញ អោយទៅ ភាគី “ខ” ក្នុងរយៈពេល.....ខែ  
គិតចាប់ពីថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....រហូតដល់ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....

**ប្រការ ២: តម្លៃនៃការជួល**

ភាគី “ក” និងភាគី “ខ” ឯកភាពជួលក្នុងតម្លៃ.....(.....ដុល្លារអាមេរិក)

**ប្រការ ៣: ប្រាក់កក់**

ភាគី “ខ” បានបង់ប្រាក់កក់ចំនួន.....ខែជាមុន ដែលស្មើនឹង.....  
(.....ដុល្លារអាមេរិក)

**ប្រការ ៤: ការបង់ប្រាក់**

ភាគី “ខ” ត្រូវបង់ប្រាក់ជួលផ្ទះនៅថ្ងៃទី០១ រៀងរាល់ខែ ។

**ប្រការ ៥: ការមិនបង់ប្រាក់**

បើភាគី “ខ” មិនបានបំពេញកាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់ជួលផ្ទះ តាមកាលកំណត់នៅក្នុងប្រការ៤  
ភាគី “ក” មានសិទ្ធិគ្រប់យ៉ាងក្នុងការបញ្ឈប់កិច្ចសន្យានេះ ហើយប្រាក់កក់ដូចមានចែងក្នុង  
ប្រការ៣ ត្រូវទុកជាអសារបង់ ។

**ប្រការ ៦: ការកែប្រែសំណង់**

ភាគី “ខ” មិនត្រូវធ្វើកែប្រែសំណង់នេះ ដោយគ្មានការអនុញ្ញាតពីភាគី “ក” ឡើយ បើមិនដូច្នេះទេ ភាគី “ក” មានសិទ្ធិទាមទារការបាត់បង់ ឬខូចខាតទាំងអស់ពីភាគី “ខ” វិញ ។

**ប្រការ ៧: ទឹក អគ្គិសនី ខ្សែកាប**

ភាគី “ខ” ត្រូវបង់ថ្លៃប្រើប្រាស់ទឹក អគ្គិសនី ខ្សែកាប ព្រមទាំងការប្រើប្រាស់ផ្សេងៗទៀតតាមតម្លៃដែលច្បាប់រដ្ឋកំណត់ ។ ភាគី “ខ” ត្រូវទូទាត់រាល់ វិក្កយបត្រទាំងអស់មុនពេលដែលកិច្ចសន្យាបញ្ចប់ ។

**ប្រការ ៨: ការប្រព្រឹត្តិអំពើខុសច្បាប់**

ភាគី “ខ” មិនអាចប្រើប្រាស់ផ្ទះជួលនេះ ដើម្បីប្រកបអាជីវកម្ម ឬប្រព្រឹត្តិអំពើទាំងឡាយណាដែលប្រឆាំងនឹងច្បាប់ជាធរមានរបស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឡើយ ។ ភាគី “ក” មិនទទួលខុសត្រូវនូវអំពើខុសច្បាប់ទាំងឡាយណា ដែលបង្កឡើងដោយភាគី “ខ” ឡើយ ។

**ប្រការ ៩: ការប្រគល់ផ្ទះ និងគ្រឿងសង្ហារឹម**

ភាគី “ខ” ត្រូវប្រគល់ផ្ទះនេះ និងគ្រឿងសង្ហារឹមទាំងអស់របស់ភាគី “ក” ក្នុងទ្រង់ទ្រាយដូចដើមទៅអោយ ភាគី “ក” វិញដោយគ្មានលក្ខខណ្ឌអ្វីឡើយ នៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះ ។

**ប្រការ ១០: ការផ្ទេរសិទ្ធិជួល**

ភាគី “ខ” ពុំមានសិទ្ធិផ្ទេរ ឬជួលផ្ទះនេះបន្តទៅអោយគតិយជន ដោយគ្មានការអនុញ្ញាតពីភាគី “ក” បានឡើយ ។

**ប្រការ ១១: ការខូចខាតផ្សេងៗ**

ភាគី “ខ” ត្រូវទទួលខុសត្រូវនូវការខូចខាតទាំងឡាយណា ដែលបង្កឡើងដោយភាគី “ខ” ដូចជា គ្រឿងសង្ហារឹម និងសំណង់ ព្រមទាំងសម្ភារៈទាំងឡាយណា ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ភាគី “ក” ។

**ប្រការ ១២: ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យា**

ភាគី “ខ” មិនអាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនកាលកំណត់ ដូចមានចែងក្នុងប្រការ១ឡើយ ។ បើមិនដូច្នេះទេ ភាគី “ក” មានសិទ្ធិរក្សាទុកប្រាក់កក់ក្នុងប្រការ៣ ដោយគ្មានលក្ខខណ្ឌ ។ ភាគី “ក” អាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនកាលកំណត់ក្នុងប្រការ១ ប្រសិនបើភាគី “ខ” មិនអនុវត្តតាមប្រការណាមួយនៃកិច្ចសន្យានេះ ។

**ប្រការ ១៣: ការបន្តកិច្ចសន្យា**

ភាគី “ខ” មានសិទ្ធិបន្តកិច្ចសន្យាជាថ្មី ឬបញ្ចប់ ដោយធ្វើការជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍ អក្សរ ឬផ្ទាល់មាត់ ទៅភាគី “ក” រយៈពេល៣០ថ្ងៃមុនការបញ្ចប់កិច្ចសន្យា ។ បើមិនដូច្នោះទេ កិច្ចសន្យានេះនឹងបន្តជាថ្មីរយៈពេលជួលយ៉ាងតិច៣ខែ ក្រោមលក្ខខណ្ឌដូចគ្នា ។

**ប្រការ ១៤: សុពលភាព និងភាសា**

កិច្ចសន្យានេះមានសុពលភាពចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខានេះ រហូតដល់ថ្ងៃផុតកំណត់ ដូចមាន ចែងក្នុងប្រការ១ ។ កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងជាភាសាខ្មែរ ចំនួន២ច្បាប់ ហើយភាគី នីមួយៗ រក្សាទុកម្នាក់មួយច្បាប់សម្រាប់ជាភស្តុតាង ។

ធ្វើនៅ.....ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....

ស្នាមមេដៃស្តីភាគី “ក”

ស្នាមមេដៃស្តីភាគី “ខ”

ស្នាមមេដៃស្តី និង ឈ្មោះសាក្សី

**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា**  
**ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ**

**កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះ**

**ភាគីម្ចាស់ផ្ទះ៖** យោងទៅលើកិច្ចសន្យានេះលោក.....ភេទ.....អាយុ.....  
ជនជាតិ.....កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.....ជាម្ចាស់  
ផ្ទះលេខ..... ភូមិ..... សង្កាត់..... ខណ្ឌ.....រាជធានីភ្នំពេញ  
ដែលហៅថាភាគី(ក) បានព្រមព្រៀងជួលផ្ទះលេខ..... ភូមិ.....  
សង្កាត់..... ខណ្ឌ.....រាជធានីភ្នំពេញ ដែលហៅថា ភាគី  
(ផ្ទះជួល) ទៅអោយ៖

**ភាគីអ្នកជួល៖** លោក..... ភេទ.....សញ្ជាតិ.....កាន់អត្ត  
សញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.....ដែលហៅថាភាគី(ខ)។

**ភាគីទាំងពីរព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការជួលផ្ទះខាងលើដោយគោរពតាមលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម៖**

**ប្រការ១៖ រយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជួល**

រយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះនេះមានចំនួន.....ឆ្នាំ.....ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃទី  
.....ខែ.....ឆ្នាំ២០.....ក្នុងកម្រៃឈ្នួលមួយខែចំនួន.....  
ដុល្លារ (ជាអក្សរ.....ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិកគត់) ដោយមិន  
បញ្ចូលថ្លៃ ប្រើប្រាស់ទឹក ភ្លើង ទូរស័ព្ទ ខ្សែកាប អ៊ិនធឺណែតរបស់ភាគី (ខ)

**ប្រការ២៖ ការបង់ប្រាក់**

ភាគី (ខ) នឹងបង់ប្រាក់កក់ទៅអោយភាគី (ក) សំរាប់រយៈពេល .....ខែទុកតំកល់  
ចុងក្រោយ នៃកិច្ចសន្យានេះចំនួន .....ដុល្លារ (ជាអក្សរ.....  
ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិកគត់) ប្រាក់ដក់កក់នេះភាគី (ក) នឹងប្រគល់ជូនវិញនៅបញ្ចប់នៃកិច្ច  
សន្យា។  
ប្រាក់មុនចំនួន.....ខែសំរាប់ការនៅដំបូងដែលមានចំនួន..... ដុល្លារ (ជា  
អក្សរ .....ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិកគត់) គឺគិតចាប់ពីថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ  
២០..... ដល់ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ២០.....នៅពេលចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះ  
នេះ។

**ប្រការ៣៖ ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួល**

ក) កិច្ចសន្យានេះនឹងបញ្ចប់ដោយស្វ័យប្រវត្តិនៅថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ២០.....។  
ខ) កិច្ចសន្យានេះនឹងពិភាក្សាឡើងវិញដោយភាគីទាំងពីរគឺភាគី (ក) និង (ខ) ថាត្រូវជួលបន្ត  
ឬក៏បញ្ចប់កិច្ចសន្យា។  
គ) ក្នុងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យានេះភាគីទាំងពីរមិនមានសិទ្ធិបញ្ឈប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេល

កំណត់បានទេ ក្នុងករណីភាគី (ខ) បញ្ឈប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេលកំណត់នោះប្រាក់កក់ ដកល់មួយខែនិងមិនប្រគល់ជូនភាគី (ខ) វិញឡើងប៉ុន្តែប្រសិនបើភាគី (ក) មានបំណងចង់ បញ្ឈប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេលកំណត់វិញភាគី (ក) ត្រូវប្រគល់ប្រាក់កក់ដកល់..... ខែទៅអោយភាគី (ខ) វិញហើយត្រូវបង់ថ្លៃសងដំណើរចិត្តចំនួន.....ខែ បន្ថែមទៀតទៅអោយភាគី (ខ) ។

**ប្រការ៤៖**

ភាគី (ក) ត្រូវធានាប្រព័ន្ធអគ្គិសនី និងបណ្តាញទឹកគ្រប់គ្រាន់ ប្រព័ន្ធអគ្គិសនី ត្រូវតែមាន លក្ខណៈល្អសំរាប់ការប្រើប្រាស់ក្នុងផ្ទះដល់ភាគី (ខ) ប្រើប្រាស់ប៉ុន្តែរាល់ការប្រើ ប្រាស់( អគ្គិសនី ទឹក និង អានាម័យ) គឺភាគី (ខ) ជាអ្នកទទួលខុសត្រូវ ដោយចាប់ ពីថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ២០.....នេះតទៅ។

ចំណាំ:

- ភ្លើងថ្លៃ.....រៀល ក្នុង១គីឡូវ៉ាត់ម៉ោង
- ទឹកថ្លៃ.....
- ខ្សែកាបថ្លៃ.....ដុល្លារក្នុងមួយខែ

**ប្រការ៥៖**

រាល់ការរុះរើកែលំអផ្ទះ ដោយប្រការណាមួយដែលធ្វើឡើងដោយភាគី (ខ) ត្រូវសុំ ការអនុញ្ញាតពីភាគី (ក) និងមានការឯកភាពជាមុនសិន។

**ប្រការ៦៖**

ភាគី (ខ) មិនអាចប្រើប្រាស់ផ្ទះនេះជាឃ្លាំងជំនុញ្ញឬការិយាល័យខុសច្បាប់ឬជា គណៈបក្សនយោបាយឡើយ។

**ប្រការ៧៖**

ភាគី (ខ) ពុំមានសិទ្ធិផ្ទេរផ្ទះនេះទៅអោយភាគី៣ ដោយគ្មានការអនុញ្ញាតពីភាគី (ក) បានឡើយ។

**ប្រការ៨៖**

**ការគុបតែងនិងការថែរក្សា**

- ក) ផ្ទះនេះបានគុបតែងដោយម្ចាស់ផ្ទះយោងទៅតាមបញ្ជីសំភារៈ។
- ខ) ភាគី (ខ) ធានាក្នុងការជួសជុលដោយខ្លួនឯងក្នុងរយៈពេលជួលនេះ និងត្រូវធ្វើការពិនិត្យ ថែរក្សានិងជួសជុលសំភារៈបរិក្ខារផ្សេងៗដែលបានផ្តល់ជូន។
- គ) នៅថ្ងៃចប់កិច្ចសន្យាភាគី (ខ) ត្រូវប្រគល់ជូនវិញនូវសំភារៈដែលបានផ្តល់ទៅតាមបញ្ជី សំភារៈក្នុងលក្ខណៈល្អ។
- ឃ) ភាគី (ខ) ត្រូវធ្វើការជួសជុលឡើងវិញ នូវរាល់ការខូចខាតចំពោះបរិក្ខារទាំងឡាយណា ដែលបានផ្តល់ជូនដោយភាគី (ក) ដោយការខូចខាតបាក់បែកនោះមិនបណ្តាលមកពីការ សឹករិចរិល ខូចខាតដោយគ្រោះធម្មជាតិ។

**ប្រការ៩៖**

ភាគី (ក) ត្រូវទទួលខុសត្រូវលើការបង់ពន្ធទាំងឡាយដែលទាក់ទងទៅការជួលផ្ទះនេះ ចំណែកពន្ធលើអាជីវកម្មផ្សេងៗវិញ ជាបន្ទុករបស់ភាគី (ខ)។

**ប្រការ១០៖**

ភាគី (ខ) មិនត្រូវបង្កអោយមានភាពរំខានដល់អ្នកជិតខាង។

**ប្រការ១១៖**

ភាគីទាំងពីរត្រូវគោរពទៅតាមលក្ខខ័ណ្ឌនិងរាល់ប្រការនៃកិច្ចសន្យាខាងលើ។ ប្រសិនបើភាគីណាមួយអនុវត្តខុសពីកិច្ចសន្យាខាងលើនេះត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុង

ចំពោះមុខច្បាប់។ កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងជាបួនច្បាប់ ពីរច្បាប់ភាសាខ្មែរ និង  
ពីរច្បាប់ទៀតជាភាសា អង់គ្លេសដែលមានតំលៃស្មើគ្នាចំពោះមុខច្បាប់។

រាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ២០.....

**ហត្ថលេខា (ឬស្នាមមេដៃ) ភាគ (ក)**

**ហត្ថលេខា (ឬស្នាមមេដៃ) ភាគ (ខ)**

**សាក្សី**

**សាក្សី**

**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..... សព្វាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសព្វាតិខ្មែរលេខ..... ចុះថ្ងៃទី..... និងភរិយាល្មោះ លោកស្រី..... សព្វាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសព្វាតិខ្មែរលេខ..... ចុះថ្ងៃទី..... ទាំងពីរនាក់ប្តីប្រពន្ធមានអាសយដ្ឋានទីលំនៅស្ថិតនៅ..... ទូរស័ព្ទទំនាក់ទំនងលេខ..... (តទៅហៅរួមគ្នាថា “**ភាគីកម្មករ**”)។ និង
- (២) លោក..... សព្វាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសព្វាតិខ្មែរលេខ..... ចុះថ្ងៃទី..... និងភរិយាល្មោះ លោកស្រី..... សព្វាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសព្វាតិខ្មែរលេខ..... ចុះថ្ងៃទី..... ទាំងពីរនាក់ប្តីប្រពន្ធមានអាសយដ្ឋានទីលំនៅស្ថិតនៅ..... ទូរស័ព្ទទំនាក់ទំនងលេខ..... (តទៅហៅរួមគ្នាថា “**ភាគីភកិក**”)។

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

**ភាគីកម្មករ និង ភាគីភកិក**: (តទៅហៅរួមគ្នាថា “**ភាគី**” និងដោយឡែកៗពីគ្នាថា “**ភាគី**” នៃកិច្ចសន្យានេះ) **ព្រមព្រៀងគ្នាដូចតទៅ**៖

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

**ប្រការ ១៖ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា**

អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានេះគឺដីឡូត៍និងផ្ទះ: ..... ស្ថិតនៅ..... ទំហំ..... ដូចមានសម្គាល់ក្នុងវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ..... ចុះថ្ងៃទី..... ដែលចេញដោយមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី/ខេត្ត..... (តទៅហៅថា “**អចលនវត្ថុ**”)។

ភាគីភតិបតី ជាម្ចាស់អចលនវត្ថុដូចបានរៀបរាប់ខាងលើនេះ។ ភាគីភតិបតីយល់ព្រមជួលអចលនវត្ថុឲ្យ ភាគីភតិកៈ ហើយភាគីភតិកៈក៏យល់ព្រមជួលអចលនវត្ថុពីភតិបតីផងដែរ ដោយអនុលោមទៅតាមបណ្តាបញ្ញត្តិ និងលក្ខខណ្ឌនានា 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 លក្ខណ៍អក្សរជាមុន ពីភាគីភតិបតី។

ភាគីភតិកៈមិនអាចប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុក្នុងគោលដៅ ឬសកម្មភាពខុសច្បាប់ណាមួយបានឡើយ។ ក្នុង ករណីប្រព្រឹត្តផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិនេះ 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..... ខែ..... ឆ្នាំ..... (តទៅហៅថា **អំឡុងពេលជួល**)។

អំឡុងពេលជួលខាងលើនេះ អាចត្រូវបានពន្យារឬបន្តជាថ្មីតាមការព្រមព្រៀងជាលាយលក្ខណ៍អក្សររបស់ គូភាគី។ ទន្ទឹមនឹងនេះ កិច្ចសន្យានេះអាចបញ្ចប់មុនពេលរំលត់អំឡុងពេលជួល ស្របតាមបញ្ញត្តិនៃប្រការនេះ។

ភាគីភតិបតីអាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាភ្លាម ប្រសិនបើភាគីភតិកៈរំលោភបំពានចំណុចណាមួយនៃកិច្ចសន្យា នេះ។ ក្នុងករណីបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដោយការរំលោភបំពានបែបនេះ ភាគីភតិកៈយល់ព្រមឲ្យភាគីភតិបតីរឹបអូស យកប្រាក់កក់ទាំងអស់ដោយពុំមានលក្ខខណ្ឌឬការតវ៉ាអ្វីឡើយ។

ក្រៅពីករណីខាងលើ ភាគីភតិបតី ឬភាគីភតិកៈ មានសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដោយជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍ 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**

តម្លៃជួលអចលនវត្ថុគឺ .....ដុល្លារអាមេរិក ក្នុងមួយខែ ដែលជាតម្លៃសុទ្ធ ពុំមានជាប់ពន្ធ អាករ ការកាត់ទុក ឬការកាត់កងអ្វីទាំងអស់ (តទៅហៅថា តម្លៃជួល)។

តម្លៃជួលត្រូវបង់ជាមុននៅដើមខែ ដោយមិនឲ្យហួសពីថ្ងៃទីប្រាំពីរ នៃខែនីមួយៗឡើយ។

បន្ទាប់ពីចុះកិច្ចសន្យានេះ ភាគីភតិកៈយល់ព្រមបង់ប្រាក់កក់ធានាទៅឲ្យភាគីភតិបតី ដែលមានចំនួនស្មើ នឹងតម្លៃជួលសម្រាប់រយៈពេលបីខែ ត្រូវជាចំនួន.....ដុល្លារអាមេរិក (តទៅហៅថា ប្រាក់កក់)។ ប្រាក់កក់នេះ នឹងត្រូវប្រគល់ជូនភាគីភតិកៈវិញនៅពេលចប់អំឡុងពេលជួល ប៉ុន្តែត្រូវចំណុះទៅនឹងលក្ខខណ្ឌជួលកែលម្អ ឡើងវិញ 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 7<sup>th</sup> 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 ត្រូវមានការយល់ព្រមជាមុនពីភាគីភតិបតី។

នៅពេលឈប់ជួល (ទោះបីដោយសារតុល្យលក់អំឡុងពេលជួល ឬដោយសារមូលហេតុផ្សេងក៏ដោយ) ភាគីភតិកៈត្រូវជួសជុលកែលម្អអចលនវត្ថុឲ្យបានល្អដូចដើមវិញ លើកលែងតែការសិក្សាវិសោធន៍ជាធម្មជាតិ។

#### **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៖ ការជួសជុលបន្តប្រតិបត្តិ**

ភាគីភតិកៈមិនអាចជួលបន្តនូវអចលនវត្ថុនេះ ឬផ្នែកណាមួយនៃអចលនវត្ថុនេះ ដោយគ្មានការយល់ព្រម ជាមុនជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ 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 ៧៖ ការលើកផ្លាកសញ្ញា**

ភាគីភតិកៈអាចលើកផ្លាកសញ្ញានានាបាន ក្នុងករណីដែលមានការយល់ព្រមជាមុនពីភាគីភតិបតី និង ដោយអនុលោមតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិនានាជាធរមាន។ ការតម្រូវឲ្យមានការយល់ព្រមជាមុនពីភាគីភតិបតី គឺដើម្បីធានាថា ការបំពាក់ផ្លាកសញ្ញានានា មិនបង្កផលប៉ះពាល់ធ្ងន់ធ្ងរដល់ទ្រង់ទ្រាយអគារ និងមិនបង្កបញ្ហា រំខានដល់អ្នកជិតខាង។

**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៖ កន្លែងរ សេវាប្រើប្រាស់ និង សេវាធានារ៉ាប់រង**

ភាគីភតិកៈត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការបង់ពន្ធជារនានាទាំងអស់ដែលកើតឡើងពីការជួលនេះ ព្រមទាំង ការចំណាយលើការប្រើប្រាស់រោងចក្រសង្គ្រោះភ្នំ សេវាប្រមូលសំរាមនិងអនាម័យ ការផ្គត់ផ្គង់ទឹក សេវាខ្សែស័ព្ទ សេវាអ៊ិនធើនេត សេវាសន្តិសុខ និងសេវាកម្មផ្សេងៗទៀតទាំងអស់ ក្នុងអំឡុងពេលដែលភាគីភតិកៈកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុ ដោយយោងតាមវិក្កយប័ត្ររបស់ស្ថាប័នដែលផ្គត់ផ្គង់សេវាទាំងនោះ។

ដើម្បីជម្រះមន្ទិលសង្ស័យ ពន្ធលើអចលនទ្រព្យប្រចាំឆ្នាំ ជាភាគរួមនៃការបង់ប្រាក់ជួលពីភាគីភតិបតី។ ម្យ៉ាងទៀត ភាគីភតិបតីត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការតភ្ជាប់បណ្តាញទឹក និងអគ្គិសនី និងត្រូវសហការ និងជួយដល់ភាគីភតិកៈ ក្នុងការស្នើសុំក្លាប់សេវាប្រើប្រាស់នានា ប្រសិនបើចាំបាច់។

ភាគីភតិកៈមានកាតព្វកិច្ចជាវសេវាធានារ៉ាប់រងហានិភ័យលើអចលនវត្ថុ ដែលបណ្តាលមកពីអគ្គិភ័យ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ភាគីភតិកៈមានសិទ្ធិជាវសេវាធានារ៉ាប់រងផ្សេងៗទៀតតាមសេចក្តីត្រូវការ ដើម្បីរ៉ាប់រងលើទ្រព្យ សម្បត្តិនានារបស់ខ្លួននៅលើប្រក្លងអចលនវត្ថុនេះ 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៖ ច្បាប់គ្រប់គ្រង និង ជំនោះស្រាយវិវាទ**

កិច្ចសន្យានេះ ត្រូវបានគ្រប់គ្រងដោយច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា និងត្រូវបកស្រាយស្របតាមច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាននៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

រាល់វិវាទដែលកើតឡើងពីកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវដោះស្រាយដោយសន្តិវិធី តាមរយៈការធានាសម្រុះសម្រួលគ្នារវាងគូភាគី។ ក្នុងករណីមិនជោគជ័យក្នុងការប៉ាន់បង់ដោះស្រាយដោយសន្តិវិធី វិវាទនោះត្រូវដោះស្រាយដោយតុលាការមានសមត្ថកិច្ចរបស់កម្ពុជា។ ភាគីដែលរងគ្រោះពីការរំលោភបំពានកិច្ចសន្យា អាចស្នើសុំឱ្យតុលាការកាត់ក្តីផ្តល់សំណងចំពោះការខូចខាត និងការចំណាយប្រចាំថ្ងៃក្នុងដំណើរការរៀងក្តី។

**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 ដូចមានកំណត់ពីខាងដើមក្រៅ។

កិច្ចសន្យានេះត្រូវធ្វើឡើងចំនួនបីច្បាប់ដើម ជាភាសាខ្មែរនិងអង់គ្លេស ដែលមានតម្លៃស្មើគ្នា ហើយប្រគល់ជូនភាគីភូមិបញ្ចប់ ភាគីភូមិបញ្ចប់ 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.

**ដើម្បីជាសក្ខីភាពនៃការព្រមព្រៀងគ្នា** គូភាគីសូមចុះហត្ថលេខា និង/ឬ ផ្ដិតស្នាមមេដៃស្ដាំទុកជាភស្តុតាងដូចខាងក្រោម។

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

**ភាគីតតិបតី / LESSOR      ភាគីតតិករ / LESSEE      មេធាវី / LAWYER**

\_\_\_\_\_

**KINGDOM OF CAMBODIA**  
**NATION RELIGION KING**  


**RENTAL AGREEMENT FOR A ROOM IN A PRIVATE HOME**

This Agreement is between \_\_\_\_\_ (Property Provider) and  
\_\_\_\_\_ (Tenant) for  
the rental of a room located at \_\_\_\_\_.

The monthly rent is \$ \_\_\_\_\_, payable on the \_\_\_\_\_ day of every month.

A security deposit of \$ \_\_\_\_\_, including Last Month's Rent ( Yes No ), paid on \_\_\_\_\_  
(date), shall be refunded by Property Provider within 21 days following Tenant's move-out, less any appropriate and  
reasonable charges for cleaning and/or for damages caused by Tenant and/or Tenant's guests.

With 30 days written notice to Tenant, Property Provider may raise the rent, alter the terms of the agreement,  
or terminate the tenancy; 60 days written notice will be given to terminate the tenancy if Tenant has resided on  
the premises for at least one (1) year. Conversely, the Tenant MUST give Property Provider 30 days written  
notice of intent to quit the premises.

Property Provider agrees to provide the following:

- |                                        |                                   |                                               |
|----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Electricity   | <input type="checkbox"/> Gas      | <input type="checkbox"/> DSL/Internet Service |
| <input type="checkbox"/> Trash Removal | <input type="checkbox"/> Water    | <input type="checkbox"/> Other _____          |
| <input type="checkbox"/> Cable TV      | <input type="checkbox"/> Gardener | <input type="checkbox"/> Other _____          |

Property Provider and Tenant agree to honor the following House Rules and any additional written Rules  
attached:

---

---

---

**Room Maintenance and Privacy:** Tenant shall maintain room in a safe, clean and sanitary condition. Other than in  
emergency situations, Property Provider may enter room to initiate repairs only after giving Tenant 24-hour advance  
written notice.

In case of emergency, Tenant authorizes Property Provider to contact:

Name/Relationship: \_\_\_\_\_ Phone: \_\_\_\_\_

Name/Relationship: \_\_\_\_\_ Phone: \_\_\_\_\_

---

*Sample Form*

---

RENTAL AGREEMENT FOR ROOM IN A PRIVATE HOME, PAGE 2

By initialing as provided, Tenant acknowledges the receipt of the following documents (copies of which are attached hereto) and are incorporated herein by reference:

|                                      |                                              |
|--------------------------------------|----------------------------------------------|
| _____ House Rules                    | _____ Megan's Law                            |
| _____ Inventory & Condition Report   | _____ Furniture Inventory & Condition Report |
| _____ Repair / Replacement Agreement | _____ Lead Paint Disclosure                  |
| _____ Maintenance Request Form       | _____ Inventory of Personal Property         |
| _____ Other: _____                   | _____ Other: _____                           |

The undersigned have read the foregoing Lease prior to execution & acknowledge receipt of a copy.

Dated this \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_, of the year \_\_\_\_\_ Tenant(s) Signature(s):

\_\_\_\_\_  
1st Tenant

\_\_\_\_\_  
Date

\_\_\_\_\_  
2nd Tenant

\_\_\_\_\_  
Date

\_\_\_\_\_  
3rd Tenant

\_\_\_\_\_  
Date

Property Provider's Signature:

\_\_\_\_\_  
Full Name

\_\_\_\_\_  
Date

---

*Sample Form*

---

KINGDOM OF CAMBODIA

NATION-RELIGION-KING

\*\*\*

**LEASE AGREEMENT**

**Lessor:** According to this lease agreement, Mr. ...., sex: ..... Age:....., Holding Cambodian Identification Card No....., Owner of the house N<sup>o</sup>....., St. .... Sangkat....., Khan....., Phnom Penh City, hereby referred to as Party "A", agrees to lease out the house, N<sup>o</sup>....., St. .... Sangkat....., Khan....., Phnom Penh City, hereby referred to as 'the rental house' to:

**Lessee:** Mr....., Sex:....., Age:....., Nationality: ..... Holding Cambodian Identification Card No..... hereby referred to as Party "B".

**Both parties agree with the following respects:**

**Respect 1: Duration of The Lease**

Duration of the lease will be for the period of ..... year from ..... 20..... to .....2013 in the rental price of US\$..... (.....US dollars) per month not including the utilities, bill of Party "B".

**Respect 2: Payment Conditions**

-Party "B" shall pay to Party "A" ..... month(s) rental equivalent as deposit of US\$..... (..... US dollars), the deposit will refund to Party "A" at the end of the lease agreement.

-And pay ..... month more as advance payment for US\$ .....  
(..... US dollars), starting from ..... of .....  
2013 at the time of signing the lease.

-Then the next payment will pay on ..... of ..... 2013 and  
every each of following month, not later than 1 week.

**Respect 3: Termination**

- a) The contract will be automatically on ..... of ..... 2013.
- b) Both parties "A" and "B" will review the contract, and mutual agreement will be reached to continue or terminate the lease.
- c) Duration of the lease both Parties shall not terminate the leasing agreement before termination date. If Party "B" terminate the leasing agreement before the termination date Party "A" shall not refund the security deposit and plus two months compensation, but if Party "B" terminate the leasing agreement before the termination date Party "A" shall give the security deposit back. And plus .....months for compensation.
- d) Duration of the leasing agreement party "B" has the right to terminate the contract before expire date by providing 30 days written notice to party "A", but the deposit payment shall not refund to Party "B".

**Respect 4:** Party "A" will provide the electrical system and water system has to be in good condition for using of Party "B". But, party "B" will pay charging for all utilities and garbage collection according to the bills provided by the utility companies begins from 01 January 2013.

**Note: Charging for all utilities such as:**

- Electricity: .....Riels per Kwh
- Water: .....per m3,
- Cable TV: US\$..... per month

**Respect 5:** Changes to the structure of the house or to its decoration will be carried out by Party "B" with the approval of Party "A".

**Respect 6:** Party "B" cannot use the house as a warehouse or other illegal office, or for a political party.

**Respect 7:** Party "B" cannot rent or otherwise transfer this house to a third party without the prior permission of Party "A".

**Respect 8: Furnishing and Maintenance**

- a) The house will be furnished by the Party "A" according to the attached inventory.
- b) Party "B" will control, maintain and repair the property as well as all equipment and furniture provided.
- c) At the termination of the lease, Party "B" will return all the equipment and furniture listed in good condition.
- d) Party "B" will make good any damage for which he/she is responsible to the equipment and furniture provided by Party "A", provided that the damage or breakage that occurs is not as a result of fair wear and tear, or force major.

**Respect 9:** Party "A" has to responsible for pay all taxes and charges levied against the premise where as taxes other business will party "B" responsibility.

**Respect 10:** Party "B" must not endanger the safety of the neighbors.

**Respect 11:** Both parties must abide by the conditions of this agreement in all respects. If either party breaches the contract, that party shall be responsible before the law.

This lease agreement has been made in four copies: two copies in Khmer and two copies in English, both equally valid in law.

Phnom Penh, Date: .....2013

Signature or thumb print of Party "A"

Signature or thumb print of Party "B"

Witness

Witness

**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា**  
**ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ**  
**កិច្ចសន្យាជួលដី**

កិច្ចសន្យាជួលដីនេះត្រូវបានធ្វើឡើងរវាង៖

១. លោក/លោកស្រីឈ្មោះ.....ភេទ.....កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ.....  
.....អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.....ផ្លូវលេខ.....ភូមិ.....  
ឃុំ/សង្កាត់.....ស្រុក/ខណ្ឌ.....ខេត្ត/រាជធានី.....ដែលត្រូវជាម្ចាស់  
ដី ដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅភូមិ.....ឃុំ/សង្កាត់.....ស្រុក/ខណ្ឌ.....ខេត្ត/រាជធានី  
.....(តទៅហៅកាត់ថាជាកាតី "ក") ។

**និង**

២. លោក/លោកស្រីឈ្មោះ.....ភេទ.....កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ.....  
.....អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.....ផ្លូវលេខ.....ភូមិ.....  
ឃុំ/សង្កាត់.....ស្រុក/ខណ្ឌ.....ខេត្ត/រាជធានី.....ដែលត្រូវជាអ្នក  
ជួលដីដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅភូមិ.....ឃុំ/សង្កាត់.....ស្រុក/ខណ្ឌ.....ខេត្ត/រាជ  
ធានី.....(តទៅហៅកាត់ថាជាកាតី "ខ") ។

កាតី "ក" និងកាតី "ខ" បានព្រមព្រៀងគ្នាទៅតាមប្រការ និងលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម៖

**ប្រការ១: កិច្ចព្រមព្រៀងជួលដី**

កាតី "ក" បានយល់ព្រមជួលដីឲ្យកាតី "ខ" ក្នុងរយៈពេលចំនួន.....ឆ្នាំដែលគិតចាប់ពីថ្ងៃទី.....ខែ.....  
ឆ្នាំ.....រហូតដល់ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....។

**ប្រការ២: អំពីថ្លៃឈ្នួលប្រចាំខែ**

ថ្លៃឈ្នួលដីដែលកាតី "ខ" ត្រូវបង់ប្រចាំខែគឺចំនួន.....ក្នុងមួយខែ ដែលកាតី "ខ"  
ត្រូវបង់ទៅឲ្យកាតី "ក" ជារៀងរាល់ដើមខែនីមួយៗដែលនៅចន្លោះថ្ងៃទី០១ ដល់ថ្ងៃទី០៧ នៃដើមខែ  
នីមួយៗ។ ប្រសិនបើកាតី "ខ" មិនព្រមបង់ប្រាក់ឈ្នួលទៅតាមការព្រមព្រៀងនេះលើសពី ១ខែឡើងទៅ

នោះភាគី "ក" អាចវិលមកកិច្ចសន្យានេះបាន ចំពោះប្រាក់កកត្រូវបានទៅលើភាគី "ក" ដោយស្វ័យប្រវត្តិ ។

**ប្រការ៣: ចំពោះប្រាក់កក**

ភាគី "ខ" ត្រូវបង់ប្រាក់កកសម្រាប់ការជួលដីនេះទៅភាគី "ក" ចំនួន.....ស្មើនឹងប្រាក់ឈ្នួលប្រចាំខែចំនួន.....ខែ ។ ប្រសិនបើភាគី "ខ" បញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលមុនកាលកំណត់នោះប្រាក់កកទាំងអស់ត្រូវបានទៅលើភាគី "ក" ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើភាគី "ក" បញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលមុនពេលកំណត់ពេលនោះប្រាក់កកទាំងអស់ត្រូវបង្វិលជូនភាគី "ខ" វិញគ្រប់ចំនួន ។

**ប្រការ៤: ការលក់ដី ឬផ្ទេរដីនេះទៅភាគីទី៣**

ប្រសិនបើភាគី "ក" បានលក់ដី ឬផ្ទេរដីដែលបានជួលនេះទៅភាគីទី៣នោះ នោះភាគី "ក" និងភាគីទី៣នោះត្រូវរក្សា និងគោរពតាមគ្រប់លក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាជួលឲ្យនៅដដែលរហូតដល់ផុតអំឡុងពេលនៃការជួល ។

**ប្រការ៥: ការហាមឃាត់ "ខ" មិនឲ្យផ្ទេរ ឬជួលបន្ត**

ភាគី "ខ" មិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឲ្យធ្វើការផ្ទេរ ឬជួលបន្តដីនេះទៅឲ្យភាគីទី៣បានឡើយ ។ ប្រសិនបើចង់ផ្ទេរ ឬធ្វើការជួលបន្តត្រូវតែជូនដំណឹងនេះទៅភាគី "ក" និងមានការអនុញ្ញាតពីភាគី "ក" ជាមុនសិនទើបអាចធ្វើការផ្ទេរ ឬជួលបន្តបាន ។

**ប្រការ៦: ការចំណាយលើប្រាក់ពន្ធ និងសេវាផ្សេងៗ**

ភាគី "ខ" ជាអ្នកទទួលបន្ទុកក្នុងការបង់ប្រាក់ពន្ធ ឬ សេវាផ្សេងៗទៅតាមការកំណត់ឲ្យបង់ដែលមានក្នុងអំឡុងពេលនៃការជួល។

**ប្រការ៧: កាតព្វកិច្ចក្នុងការថែរក្សាដីក្នុងអំឡុងពេលជួល**

ភាគី "ខ" មានកាតព្វកិច្ចក្នុងការថែរក្សាដីជួលនោះក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដីល្អ និងរួមទាំងការថែរក្សាអនាម័យឲ្យបានស្អាតល្អ ។ ភាគី "ខ" មិនត្រូវធ្វើសកម្មភាពណាមួយដែលធ្វើឲ្យមានការខូចខាតធ្ងន់ធ្ងរទៅលើដី ដូចជាការដឹកយកដីទៅលក់ ការបន្ថែមសារធាតុពុលទៅដី ឬធ្វើសកម្មភាពណាមួយដែលច្បាប់ហាមឃាត់ដាច់ខាត បើពុំបានអនុវត្តតាមការហាមឃាត់នេះទេហើយបណ្តាលឲ្យមានការខូចខាតណាមួយនោះ គឺជាបន្ទុកទទួលខុសត្រូវរបស់ភាគី "ខ" ទាំងស្រុង ។

**ប្រការ៨: លក្ខខណ្ឌក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យារបស់ភាគីទី១២**

ប្រសិនបើភាគីណាមួយមិនបានអនុវត្តទៅតាមកិច្ចសន្យានេះទេ ឬបានបំពាននូវកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ នោះភាគីម្ខាងទៀតអាចរំលាយកិច្ចសន្យានេះបានគ្រប់ពេលវេលា។  
ហើយភាគីម្ខាងដែលត្រូវបានគេបំពានកិច្ចសន្យានោះមានសិទ្ធិក្នុងទាមទារសំណងការខូចខាតទៅតាម ភាពជាក់ស្តែងបាន ។

**ប្រការ៩: ការយល់អំពីលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាជូល**

កិច្ចសន្យានេះត្រូវបានធ្វើឡើងចំនួន.....ច្បាប់ សម្រាប់ភាគី **"ក"** ១ច្បាប់ ភាគី **"ខ"** ១ច្បាប់ និងសម្រាប់.....។

**ប្រការ១០:** កិច្ចសន្យានេះត្រូវបានធ្វើឡើងដោយឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ភាគីទាំងសងខាង ដោយគ្មាននូវកម្លាំងឥទ្ធិពល គ្មានការគំរាមកំហែង គ្មានការចោទប្រកាន់ ឬ កែរណាមួយកើតឡើងឡើយ ។

ធ្វើនៅ.....ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....

**ស្វាមីមេដៃភាគី "ក"      សាក្សី                      សាក្សី                      ស្វាមីមេដៃភាគី "ខ"**

ឈ្មោះ:.....      ឈ្មោះ:.....      ឈ្មោះ:.....      ឈ្មោះ:.....

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា  
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះ

កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះនេះ (ហៅថា “កិច្ចសន្យា”) ត្រូវបានធ្វើឡើងនៅថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ២០១៩ នៅរាជធានីភ្នំពេញ ដោយ និង រវាង៖

១. លោក/លោកស្រី.....អាយុ.....ឆ្នាំ សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ..... ចុះថ្ងៃទី...../...../..... អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ ..... ផ្លូវលេខ.....ភូមិ..... សង្កាត់.....ខណ្ឌ.....រាជធានីភ្នំពេញ (ចាប់ពីពេលនេះតទៅ ហៅថា ភាគី “ក”) ។  
ទូរស័ព្ទលេខ៖ .....

២. លោក/លោកស្រី.....អាយុ.....ឆ្នាំ សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ..... ចុះថ្ងៃទី...../...../..... អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ ..... ផ្លូវលេខ.....ភូមិ..... សង្កាត់.....ខណ្ឌ.....រាជធានីភ្នំពេញ (ចាប់ពីពេលនេះតទៅ ហៅថា ភាគី “ខ”) ។  
ទូរស័ព្ទលេខ៖ .....

(ភាគី “ក” និង ភាគី “ខ” អាចហៅដាច់ឈ្មោះហៅថា “ភាគី” និងអាចហៅរួមគ្នាថា “គូភាគី”) ។

បញ្ជាក់ថា

ដោយហេតុថា៖ ភាគី “ក” គឺជាកម្មសិទ្ធិកម្រិតបញ្ចប់នៃដី និងផ្ទះវីឡាមួយកន្លែង ដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅដីឡូត៍ លេខ..... ផ្លូវលេខ.....ភូមិ..... សង្កាត់..... ខណ្ឌ..... (ចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅថា “អចលនវត្ថុ”) ដែលកំណត់អត្តសញ្ញាណដោយវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ.....និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....(តទៅនេះហៅថា “ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ”) ដូចមានភ្ជាប់ជូនជាឧបសម្ព័ន្ធនៃកិច្ចសន្យានេះ ។

ដោយហេតុថា៖ ភាគី “ក” មានសិទ្ធិស្របច្បាប់ក្នុងការជួលអចលនវត្ថុដូចដែលបានរៀបរាប់ខាងលើ និងដែលមាននៅក្នុងប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ដែលមានភ្ជាប់ជាឧបសម្ព័ន្ធនៃកិច្ចសន្យានេះ ។

ដោយហេតុថា៖ ភាគី “ក” មានបំណងជួលអចលនវត្ថុទៅឱ្យភាគី “ខ” ហើយភាគី “ខ” មានបំណងជួលអចលនវត្ថុពីភាគី “ក” ដោយអនុលោមតាមខ្លឹមសារ និងលក្ខខណ្ឌ ដែលមានចែងដូចខាងក្រោមនេះ ។

ហេតុដូច្នេះ ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាតាមលក្ខខណ្ឌ និងប្រការដូចខាងក្រោម៖

ប្រការ ១:- គោលបំណងនៃការជួល

ភាគី “ក” យល់ព្រមជួលផ្ទះវីឡាទៅឱ្យភាគី “ខ” ហើយភាគី “ខ” យល់ព្រមជួលផ្ទះវីឡាពីភាគី “ក” ដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ..... ចុះថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ..... ទំហំដីសរុប ..... ម៉ែត្រការ៉េ និងទំហំអគារ ..... ម៉ែត្រ គុណនឹង ..... ម៉ែត្រ កម្ពស់ ..... ជាន់ (ផ្ទៃក្រឡាសំណង់សរុបប្រហែល ..... ម៉ែត្រការ៉េ) មានទីតាំងស្ថិតនៅដីឡូត៍លេខ..... ផ្លូវលេខ..... សង្កាត់..... ខណ្ឌ..... រាជធានីភ្នំពេញក្នុងគោលបំណង “ ..... ” (ហៅថា “អចលនវត្ថុ”) ។

ភាគី “ខ” មិនអាចប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុនេះ ដើម្បីធ្វើសកម្មភាពខុសច្បាប់ ឬប្រកបអាជីវកម្មណាមួយដែលច្បាប់ហាមឃាត់ ឬធ្វើជាទីតាំងឃោសនា ឬបម្រើគណបក្សនយោបាយ ណាមួយឡើយ។ ក្នុងករណីមានហេតុការណ៍ទាំងនេះកើតឡើង ភាគី “ខ” ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ទាំងស្រុង និងមិនឱ្យមានការពាក់ព័ន្ធដល់ភាគី “ក” ឡើយ។

ប្រការ ២:- រយៈពេល និងថ្លៃឈ្នួល

២.១ រយៈពេលជួល

រយៈពេលជួលដែលបានព្រមព្រៀងក្នុងកិច្ចសន្យានេះ គឺចំនួន.....ឆ្នាំ(.....)ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី..... ខែ.....ឆ្នាំ..... ដល់ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... (ហៅថា “រយៈពេលជួល”) ។

ប្រការ ៣:- ថ្លៃឈ្នួល និងការទូទាត់

៣.១ អំពីថ្លៃឈ្នួល

ភាគី “ក” យល់ព្រមជួលអចលនវត្ថុនេះ ទៅឱ្យភាគី “ខ” ចែកចេញជាពីរដំណាក់កាល ដូចតទៅ៖

ដំណាក់កាលទី១៖ សម្រាប់រយៈពេល .....ឆ្នាំដំបូង គិតចាប់ពីថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... រហូតដល់ ថ្ងៃទី.....ខែ..... ឆ្នាំ..... ភាគី “ខ” ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលចំនួន.....ដុល្លារ (.....ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក) ក្នុងមួយខែ ដោយបូកបញ្ចូលទាំងពន្ធកាត់ទុក (ពន្ធលើថ្លៃឈ្នួល) ចំនួន ១០% តាមច្បាប់កំណត់ ។

ដំណាក់កាលទី២៖ សម្រាប់រយៈពេល .....ឆ្នាំបន្ទាប់ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... រហូតដល់ ថ្ងៃទី.....ខែ..... ឆ្នាំ..... ភាគី “ខ” ត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលចំនួន.....ដុល្លារ (.....ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក) ក្នុងមួយខែ ដោយបូកបញ្ចូលទាំងពន្ធកាត់ទុក (ពន្ធលើថ្លៃឈ្នួល) ចំនួន ១០% តាមច្បាប់កំណត់។

៣.២ ការបង់ថ្លៃឈ្នួល

ភាគី “ខ” នឹងត្រូវធ្វើការបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលទៅឱ្យភាគី “ក” តាមលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម៖

ប្រាក់ចំនួន.....ដុល្លារ (.....ដុល្លារ) ជាប្រាក់កក់ធានាសម្រាប់រយៈពេល ..... (.....)ខែ ហើយប្រាក់កក់នេះ នឹងត្រូវបង់ឱ្យភាគី “ក” នៅថ្ងៃចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យានេះ។ ប្រាក់កក់ធានានេះ

នឹងត្រូវប្រើប្រាស់សម្រាប់ការចំណាយផ្សេងៗលើការខូចខាត (ប្រសិនបើមាន) និងសម្រាប់ការជួសជុលឡើងវិញនៃ បំណែកដែលបានរុះរើ ឬកែតម្រូវដោយភាគី “ខ” ។ ប្រសិនបើគ្មានការខូចខាតនោះទេ ប្រាក់កក់ធានានេះ នឹងត្រូវ បង្វិលជូនភាគី “ខ” វិញ នៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យា និងបន្ទាប់ពីការត្រួតពិនិត្យលើវិក័យបត្រទឹក ភ្លើង សំរាម និងការ ប្រើប្រាស់ផ្សេងៗទៀត និងការទូទាត់ផ្សេងៗទៅការធ្វើឱ្យខូចខាតដល់ ផ្ទះវីឡាជួល ដែលតម្រូវឱ្យភាគី “ខ” ត្រូវធ្វើការ ជួសជុល ឬកែលម្អ ដើម្បីឱ្យមានលក្ខណៈប្រសើរឡើងវិញ ។

ប្រាក់ចំនួន.....ដុល្លារ (.....សហរដ្ឋអាមេរិក) ជាថ្លៃឈ្នួលសម្រាប់ខែដំបូង ដែលភាគី “ខ” ត្រូវបង់ទៅឱ្យភាគី “ក” នៅថ្ងៃផ្តិតមេដៃលើកិច្ចសន្យានេះ ។

ភាគី “ក” ទុកពេលឱ្យភាគី “ខ” រយៈពេល ០១(មួយ)ខែ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី..... ខែ.....ឆ្នាំ..... រហូត ដល់ថ្ងៃទី..... ខែ.....ឆ្នាំ.....ដើម្បីឱ្យភាគី “ខ” ធ្វើការជួសជុល និងកែលម្អផ្ទះវីឡាជួលនេះ ឱ្យសមស្រប ទៅតាមតម្រូវការជាក់ស្តែងរបស់ភាគី “ខ” ។

បន្ទាប់ពីការបង់ថ្លៃឈ្នួលលើកដំបូងនៅថ្ងៃទី..... ខែ.....ឆ្នាំ..... រួចហើយ ភាគី “ខ” ត្រូវបង់ប្រាក់ ឈ្នួលបន្តបន្ទាប់ជូនភាគី “ក” ឱ្យបានទៀងទាត់ពេលវេលានៅរៀងរាល់ដើមខែនីមួយៗ ដោយមិនឱ្យលើស ពីរយៈ ពេល ០៧ (ប្រាំពីរ)ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការឡើយ។ ប្រសិនបើមានការយឺតយ៉ាវ ភាគី “ខ” ត្រូវបង់ប្រាក់ពិន័យទៅឱ្យភាគី “ក” តាមចំនួនថ្ងៃដែលបានយឺតយ៉ាវនោះ គិតចំនួន ១០ ភាគរយនៃថ្លៃឈ្នួលប្រចាំខែ។

ប្រសិនបើភាគី “ខ” មានការខកខានមិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួល លើសថ្ងៃកំណត់រយៈពេល ០២ (ពីរ) ខែ នោះ ភាគី “ក” មានសិទ្ធិបញ្ចប់ កិច្ចសន្យានេះមុនកាលបរិច្ឆេទកំណត់ជាឯកតោភាគី និងដោយស្វ័យប្រវត្តិ ។

ប្រការ ៤:- ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យា

៤.១ កិច្ចសន្យានេះនឹងត្រូវបញ្ចប់ដោយស្វ័យប្រវត្តិនៅថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... ។

៤.២ រយៈពេល ០៣(បី)ខែ មុនពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យា ភាគីទាំងពីរត្រូវជួបគ្នាដើម្បីពិភាក្សាថាត្រូវបញ្ចប់ ឬបន្តកិច្ចសន្យានេះ ដោយការជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។ ក្នុងករណីភាគី “ក” មានបំណងបន្តជួល អចលនវត្ថុនេះ ភាគី “ខ” ត្រូវមានសិទ្ធិអាទិភាពក្នុងការចង្អាតអំពីថ្លៃឈ្នួល ចុះកិច្ចសន្យាជួលជាថ្មីជាមួយ ភាគី “ក” ហើយភាគី “ក” មិនអាចជួលអចលនវត្ថុនេះទៅឱ្យ ដោយមិនបានចង្អាត ឬជូនដំណឹងណាមួយដល់ភាគី “ខ” ឡើយ ។

៤.៣ ភាគី “ក” ពុំមានសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេលកាលបរិច្ឆេទ កំណត់បានឡើយ ប្រសិនបើ ភាគី “ខ” មិនបានល្មើស ឬបំពានលក្ខខណ្ឌណាមួយ ដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានេះ។

ប្រការ ៥:- សេវាថាមពល និងការប្រើប្រាស់

ភាគី “ក” នឹងធានាថា ប្រព័ន្ធលូ ប្រព័ន្ធទឹក ភ្លើង គឺបានរៀបចំរួចជាស្រេច និងមានដំណើរការធម្មតា សម្រាប់ឱ្យភាគី “ខ” ប្រើប្រាស់ក្នុងអចលនវត្ថុជួលនេះ ប៉ុន្តែរាល់លើការចំណាយលើការប្រើប្រាស់ ទឹក ភ្លើង សំរាម អ៊ីនធឺណិត ទូរស័ព្ទ និងសេវាដទៃទៀត ជាបន្ទុករបស់ភាគី “ខ” ដោយគិតទៅតាមលេខកុងទ័រកំណត់ និង/ ឬ វិក្កយបត្រ ដែលបានចេញដោយអាជ្ញាធរ ឬក្រុមហ៊ុនដែលផ្តល់ សេវាទាំងនោះ ។

ប្រការ ៦:- ការកែប្រែ ការជួសជុល និងការកែលម្អ

ភាគី “ខ” មានសិទ្ធិធ្វើការកែប្រែ ជួសជុល និងកែលម្អផ្សេងៗទៅលើផ្ទះជួលនេះ ត្រូវមានការឯកភាព និង ការអនុញ្ញាតជាមុនពីភាគី “ក” ។ រាល់ការចំណាយទៅលើការកែប្រែ ជួសជុល និងការកែលម្អ ជាបន្ទុករបស់ភាគី “ខ” ខ្លួនឯង ។

ប្រការ ៧:- ការថែរក្សា

៧.១ ភាគី “ខ” ត្រូវត្រួតពិនិត្យ និងថែរក្សាផ្ទះវីលាជួល និងសម្ភារៈផ្សេងៗដែលតាំងភ្ជាប់នឹងផ្ទះជួលនេះ (សូមមើលឧបសម្ព័ន្ធ ១) ដែលបានផ្តល់ជូនឱ្យបានល្អ និងមានលក្ខណៈល្អប្រសើរ អាចទទួលយកបានពីភាគី “ក” ។ ភាគី “ខ” ត្រូវទទួលខុសត្រូវរាល់ការខូចខាតទាំងឡាយដែលកើតឡើងដោយការធ្វេស ប្រហែស និងការប្រើប្រាស់ របស់ខ្លួន។

៧.២ នៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យា ភាគី “ខ” ត្រូវប្រគល់ផ្ទះជួល និងសម្ភារៈផ្សេងៗដែលបានបំពាក់ជូនដោយ ភាគី “ក” ដូចមានចែងក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ ១ ជូនដល់ភាគី “ក” វិញ ក្នុងលក្ខណៈល្អដូចដើម លើកលែងតែការសឹករេច រិលធម្មតា។

៧.៣ ដោយឡែក ភាគី “ក” នឹងបំពាក់ម៉ាស៊ីនត្រជាក់ចំនួន .....គ្រឿង ក្នុងមួយជាន់ .....គ្រឿង ដែល មានកម្លាំង ១.៥សេស ក្នុងករណីភាគី “ខ” ប្រើប្រាស់មិនគ្រប់គ្រាន់ ភាគី “ខ” មានសិទ្ធិក្នុងការបំពាក់ម៉ាស៊ីនត្រជាក់ បន្ថែមតាមតម្រូវការជាក់ស្តែងរបស់ខ្លួន ដោយត្រូវចំណាយសេហ៊ុយផ្ទាល់ខ្លួន ហើយនៅពេលចប់កិច្ចសន្យា ភាគី “ខ” មានសិទ្ធិនៅក្នុងការរុះរើយកម៉ាស៊ីនត្រជាក់ដែលខ្លួនបានបំពាក់នៅវិញដោយមិនមានការជំទាស់ពីភាគី “ក” ឡើយ។

៧.៤ ភាគី “ក” ត្រូវទទួលខុសត្រូវទៅលើការជួសជុល ការលិចទឹកពីដំបូល ប្រព័ន្ធលូបង្ហូរទឹក និង សំណង់អគារទាំងឡាយណាដែលមានការខូចខាត ដែលបង្កឡើងដោយ ឬក៏បង្កដោយការធ្វេសប្រហែស របស់ភាគី “ក”។ រាល់សម្ភារៈ ឬបរិក្ខារផ្សេងៗ ដែលកំពុងប្រើប្រាស់ខូច ភាគី “ក” មិនទទួលខុសត្រូវឡើយ។

៧.៥ ភាគី “ខ” ត្រូវទទួលខុសត្រូវលើករណីអគ្គិភ័យ ដែលបង្កឡើងដោយភាគី “ក” ផ្ទាល់ ឬដោយ បុគ្គលិក ឬកម្មករនិយោជិតរបស់ខ្លួន ក្នុងរយៈពេលសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យានេះ។

ប្រការ ៨:- ការផ្ទេរសិទ្ធិ និងការជួលបន្ត

៨.១ ក្នុងរយៈពេលជួលនៃកិច្ចសន្យានេះ ប្រសិនបើភាគី “ក” មានបំណងចង់លក់អចលនវត្ថុនេះ ទៅឱ្យម្ចាស់ ថ្មី ម្ចាស់ថ្មីនោះ ត្រូវទទួលយកលក្ខខណ្ឌទាំងឡាយដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានេះ រវាងភាគី “ក” និងភាគី “ខ” រហូតដល់បញ្ចប់កិច្ចសន្យា ហើយភាគី “ក” ត្រូវណែនាំម្ចាស់អចលនវត្ថុថ្មីនោះ ឱ្យស្គាល់ភាគី “ខ” ។ ទោះជាយ៉ាងណា ភាគី “ខ” មិនអាចជួលបន្ត ឬផ្ទេរសិទ្ធិជួលនេះ ទៅឱ្យតតិយជន ដោយមិនមានការអនុញ្ញាតជាមុនពីភាគី “ក” ឡើយ។

៨.២ ម្យ៉ាងវិញទៀត ក្នុងរយៈពេលជួលនៃកិច្ចសន្យានេះ ភាគី “ខ” មានសិទ្ធិគ្រប់គ្រង ចាត់ចែង ថែរក្សា និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុជួល ឬទីតាំងជួលនេះ ទៅឱ្យតតិយជនដោយមិនចាំបាច់ជូនដំណឹងទៅភាគី “ក” ឡើយ។ ចំពោះការជួលអចលនវត្ថុបន្តទៅឱ្យតតិយជន (ភាគីទី៣) ភាគី “ខ” មិនអាចជួលទីតាំងអចលនវត្ថុ ទាំងមូលដោយមិនជូនដំណឹងទៅភាគី “ក” បានឡើយ ប៉ុន្តែដោយ តតិយជន (ភាគីទី៣) នឹងត្រូវគោរពតាម និង ទទួលយកលក្ខខណ្ឌគ្រប់ប្រការនៃកិច្ចសន្យា រវាងភាគី “ក” និង ភាគី “ខ” ដដែល ។

ប្រការ ៩:- ពន្ធអាករ

៩.១ ភាគី “ក” ត្រូវទទួលខុសត្រូវបង់ពន្ធអចលនទ្រព្យប្រចាំឆ្នាំ ទៅតាមច្បាប់នៃប្រទេសកម្ពុជា ។

៩.២ ភាគី “ក” ត្រូវទទួលខុសត្រូវលើការបង់ពន្ធលើការជួលអចលនវត្ថុ ប្រចាំខែ ១០% នៃថ្លៃឈ្នួលដុល ទៅតាមច្បាប់នៃប្រទេសកម្ពុជា ។

៩.៣ ភាគី “ខ” ត្រូវទទួលខុសត្រូវលើការបង់ពន្ធលើអាជីវកម្ម និងពន្ធផ្សេងៗទៀត (ប្រសិនបើមាន) តាម ច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

ប្រការ ១០:- ការចេញ-ចូលទីតាំងផ្ទះវីឡាជួល

ក្នុងរយៈពេលសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យានេះ ភាគី “ក” មានសិទ្ធិចេញ-ចូលក្នុងបរិវេណ ឬទីតាំងអគារ (អចលន ទ្រព្យជួល)នេះ ដើម្បីធ្វើការត្រួតពិនិត្យមើលស្ថានភាព និងការប្រើប្រាស់អចលនទ្រព្យជួល ប៉ុន្តែការចេញ-ចូលនេះ មិនត្រូវឱ្យលើសពី ០១(មួយ)ខែម្តងឡើយ ដោយត្រូវជូនដំណឹងដល់ភាគី “ខ” ជាមុន ឱ្យបាន ០១ (មួយ)ថ្ងៃ។

ប្រការ ១១:- ព្រឹត្តិការណ៍ប្រធានសក្តិ

ភាគី “ខ” មិនតម្រូវឱ្យបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួល ក្នុងអំឡុងពេលនៃការកើតឡើងព្រឹត្តិការណ៍ប្រធានសក្តិ ដែល ប្រកាសដោយ រដ្ឋាភិបាល ដូចជា៖ រញ្ជួយដី ខ្យល់ព្យុះ ទឹកជំនន់ កុហ្មកម្ម បដិវត្តន៍ ចលាចលសង្គម រដ្ឋប្រហារ ជម្ងឺ រាតត្បាត ដែលកើតឡើងហួសពីការគ្រប់គ្រងបានរបស់ភាគី “ខ” ហើយដែលមិនអាចឱ្យភាគី “ខ” ធ្វើអាជីវកម្ម ឬបន្ត អាជីវកម្មរបស់ខ្លួនបានទៀត ប៉ុន្តែភាគី “ខ” ត្រូវចាប់ផ្តើមបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលទាំងនោះវិញ នៅពេលព្រឹត្តិការណ៍ ប្រធានសក្តិនោះបានបញ្ចប់។ ភាគី “ខ” នឹងមិនទទួលខុសត្រូវលើការខូចខាត ឬបាត់បង់អចលនទ្រព្យ ឬសម្ភារៈ តាំងភ្ជាប់ ឬការខូចខាតណាមួយដែលកើតឡើងក្នុងអំឡុងពេល នៃការកើតឡើងព្រឹត្តិការណ៍ប្រធានសក្តិ ហើយ ដែលការខូចខាតទាំងនោះ មិនមែនបណ្តាលមកពីអំពើរបស់ភាគី “ខ” ។

ប្រការ ១២:- ច្បាប់គ្រប់គ្រង និងដំណោះស្រាយវិវាទ

១២.១ កិច្ចសន្យានេះ ត្រូវគ្រប់គ្រងដោយ និងស្ថិតក្រោមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

១២.២ ក្នុងករណីមានវិវាទកើតឡើងជាមួយហេតុណាមួយ ភាគីទាំងពីរត្រូវធ្វើដោះស្រាយគ្នាដោយសន្តិវិធី ការយោគយល់គ្នា និងចរចាក្នុងលក្ខណៈជាមិត្តភាព។ ប្រសិនបើក្នុងរយៈពេល ៣០(សាមសិប)ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការ ភាគីទាំងពីរមិនអាចដោះស្រាយវិវាទនោះបានទេ ភាគីមិនសុខចិត្ត ត្រូវបញ្ជូនវិវាទ (សំណុំរឿង)នោះ ទៅតុលាការ មានសមត្ថកិច្ចនៃប្រទេសកម្ពុជា។

ប្រការ ១៣:- សុពលភាពកិច្ចសន្យា

១៣.១ ភាគីទាំងពីរបានអាន និងឯកភាពគ្រប់ចំណុច ដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ។

១៣.២ កិច្ចសន្យានេះមានសុពលភាព ចាប់ពីថ្ងៃផ្ដិតមេដៃស្ដាំរបស់ភាគីទាំងពីរ ខាងក្រោមនេះតទៅ ។

ប្រការ ១៤:- ភាសា និងការតម្កល់កិច្ចសន្យា

កិច្ចសន្យានេះត្រូវបានធ្វើឡើងជាភាសាខ្មែរ ចំនួន ០៤ (បួន) ច្បាប់ ដែលមានអានុភាពគតិយុត្តស្មើគ្នា ចំពោះមុខច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។ កិច្ចសន្យានេះត្រូវបានរក្សាទុកដោយ ភាគី “ក” ចំនួន ០១ច្បាប់ រក្សាទុកដោយភាគី “ខ” ចំនួន ០១ច្បាប់ រក្សាទុកដោយសាក្សី ក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ០១ច្បាប់ និងមួយច្បាប់ទៀត សម្រាប់ចុះបញ្ជីនៅឃុំ/សង្កាត់ នៃទីតាំងអចលនវត្ថុជួលនេះស្ថិតនៅ ។

ដើម្បីជាសក្ខីកម្ម ភាគីទាំងពីរក្នុងកិច្ចសន្យានេះ បានយល់ព្រមចុះហត្ថលេខា ឬផ្ដិតមេដៃស្ដាំរបស់ខ្លួន ដើម្បីផ្តល់សុពលភាព និងអនុវត្តកិច្ចសន្យានេះ ចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទដូចមានចែងខាងលើតទៅ។

ហត្ថលេខា

ភាគី “ក”

សាក្សី

ភាគី “ខ”

លោកស្រី៖ .....

លោក៖ .....

លោក៖ .....

បានឃើញស្នាមមេដៃស្ដាំអ្នកខាងលើពិតជាស្នាមមេដៃ របស់

ភាគី “ក” និង ភាគី “ខ” ប្រាកដមែន។

ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ២០១៩

ចៅសង្កាត់

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា  
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

\*\*\*

កិច្ចសន្យាជួលដីស្រែ-ចំការ

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ.....កើតឆ្នាំ.....និងប្រពន្ធឈ្មោះ.....  
កើតឆ្នាំ.....ទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.....ក្រុមទី.....ភូមិ.....ឃុំ.....ស្រុក.....  
.....ខេត្តបាត់ដំបង។  
បានជួលដីស្រែ-ចំការចំនួន.....ហិចតា ស្ថិតនៅចំណុច.....ក្នុងភូមិ.....  
ឃុំ.....ស្រុក.....ខេត្ត..... ។  
ឱ្យទៅឈ្មោះ.....កើតឆ្នាំ.....និងប្រពន្ធឈ្មោះ.....កើតឆ្នាំ.....ទីលំនៅ  
បច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.....ក្រុមទី.....ភូមិ.....ឃុំ.....ស្រុក.....ខេត្តបាត់ដំបង។  
ក្នុងរយៈពេល.....ឆ្នាំ ចាប់ពីថ្ងៃទី.....ខែ..... ឆ្នាំ២០.....ផុតកំណត់ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ២០.....  
ជួលក្នុង ១ឆ្នាំតម្លៃ.....ក្នុង ១ហិកតា។  
ប្រសិនបើភាគីជួលដីស្រែខកខានមិនបានធ្វើស្រែខុសពីកិច្ចសន្យាខាងលើ ក៏ត្រូវចេញថ្លៃឈ្នួលស្រែអោយ ទៅម្ចាស់ដីស្រែ និង  
ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន ។  
ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ២០.....  
អ្នកជួលដីស្រែ                      សាក្សីទី១                      សាក្សីទី២                      ម្ចាស់ដីស្រែ

លេខ.....  
បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា  
ឈ្មោះ.....និងឈ្មោះ.....ពិត  
ជាបានជួលដីស្រែឱ្យទៅឈ្មោះ.....និង  
ឈ្មោះ.....ពិតប្រាកដមែន ។  
ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ២០.....

មេភូមិ

**ឧបសម្ព័ន្ធទី២**

ប្រយោគ



# ប្រយោគរណ៍ទី១



**សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ**  
ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

សំណុំរឿងរដ្ឋប្បវេណី  
 លេខ: ៣៧៧/២៧-៩-២០២១

**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា**  
**ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ**



ថ្ងៃពុធ ១៣រោច ខែអស្សុជ ឆ្នាំឆ្លូវ ត្រីស័ក ព.ស ២៥៦៥

សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី០៣ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០២១

**របាយការណ៍**  
**រឿងរដ្ឋប្បវេណីដែលមាន:**

**១-អត្តសញ្ញាណរបស់គូភាគី**

-សហដើមទោទ

១-ឈ្មោះ: ហេងស្រី កើតថ្ងៃទី០២ ខែមករា ឆ្នាំ១៩៧៥ ជនជាតិខ្មែរ មុនរបប  
 អាជីវករ មានអាសយដ្ឋាននៅផ្ទះលេខ១៨ ភូមិស្រែចង្វារ ឃុំស្រែចង្វារ សង្កាត់ចោមចៅទី២ ខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ  
 រាជធានីភ្នំពេញ។ (ដើមបណ្តឹងឧទ្ធរណ៍)

ឈ្មោះ: ហេងស្រី កើតថ្ងៃទី០៧ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ១៩៦៩ ជនជាតិខ្មែរ មានអាសយដ្ឋាន  
 បច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខអាងអី០អី០១ ផ្លូវ២១៥ ភូមិ៥ សង្កាត់ផ្សារដេប៉ូទី១ ខណ្ឌទួលគោក រាជធានីភ្នំពេញ។

-ចុងចម្លើយឈ្មោះ: ហេងស្រី អាច ៣៦ឆ្នាំ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ:  
 មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នស្នាក់នៅផ្ទះលេខ: A៣ ផ្លូវវង់ស្រួង ភូមិចោមចៅ សង្កាត់ចោមចៅ ខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ  
 រាជធានីភ្នំពេញ។

**២-ខ្លឹមសារនៃការទោមទារ:**

ក-ខ្លឹមសារនៃសាលក្រមដែលដើមទោទទាមទារឱ្យតុលាការចេញ:

១-ទាមទារប្រាក់ជំពាក់ចំនួន ៧, ៦៣៣ (ប្រាំពីរពាន់ប្រាំមួយរយសាមសិបបី) ដុល្លារអាមេរិក។

២-ទាមទារជម្ងឺចិត្ត និងពេលវេលា ចំនួន ២០,០០០ (ពីរម៉ឺន) ដុល្លារអាមេរិក ។

៣-ប្រាក់ប្រដាប់ក្តីជាបន្តបន្ទាប់របស់ភាគីចុងចម្លើយ។

ខ-ខ្លឹមសារនៃសាលក្រមដែលចុងចម្លើយទាមទារឱ្យតុលាការចេញ:

១-បង្គាប់ឱ្យសហចុងបណ្តឹងតប រួមគ្នាសងប្រាក់ចំនួន ១០,៦៣៧ (មួយម៉ឺនប្រាំមួយរយសាមសិប  
 ប្រាំពីរ) ដុល្លារអាមេរិក ទៅឱ្យដើមបណ្តឹងតប។

២-បង្គាប់ឱ្យសហចុងបណ្តឹងតប រួមគ្នាសងជម្ងឺចិត្ត និងការខាតបង់ពេលវេលា ព្រមទាំងសេវាកម្ម  
 ផ្នែកច្បាប់ចំនួន ១៥,០០០\$ (មួយម៉ឺនប្រាំពាន់) ដុល្លារអាមេរិក ទៅឱ្យដើមបណ្តឹងតប។

៣-ប្រាក់ប្រដាប់ក្តីជាបន្តបន្ទាប់របស់សហចុងបណ្តឹងតប។

៤-សូមឱ្យតុលាការចេញសាលក្រម និងប្រកាសឱ្យអនុវត្តជាបណ្តោះអាសន្ន។

**៣-អំពីអង្គហេតុ និងចំណុចវិវាទ**

កាលពីថ្ងៃទី១២ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៧ ចុងចម្លើយឈ្មោះ បានជួលតូបលេខA៣

ក្នុងផ្សារកាណាស៊ីធី ស្ថិតនៅផ្លូវវេងស្រេង ភូមិចោមចៅ សង្កាត់ចោមចៅ ខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ រាជធានីភ្នំពេញ ពីដើមចោទឈ្មោះ ក្នុងមួយខែ៣៥០ (បីរយហាសិប) ដុល្លារអាមេរិក

ដោយបានធ្វើកិច្ចសន្យាជួលត្រឹមត្រូវ។ លុះក្រោយមកចុងចម្លើយមានបំណងចង់សេងតូបខាងលើនេះ ក៏បាន ព្រមព្រៀងជាមួយដើមចោទឈ្មោះ និងឈ្មោះ សេងតូបក្នុងតម្លៃ ១៨,០០០

(មួយម៉ឺនប្រាំបីពាន់) ដុល្លារអាមេរិក ដោយបានធ្វើកិច្ចសន្យាចំនួន០២ច្បាប់ ចុះថ្ងៃទី២៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៨។ បន្ទាប់ពីដើមចោទ និងចុងចម្លើយបានព្រមព្រៀងគ្នាហើយ ចុងចម្លើយក៏ឈប់បង់ប្រាក់ថ្លៃ

ជួលតូបឱ្យទៅដើមចោទទៀតហើយ និងបានបង់ប្រាក់ថ្លៃសេងតូបខាងលើនេះ ឱ្យទៅដើមចោទសរុបចំនួន ១០,៦៣៧ (មួយម៉ឺនប្រាំមួយរយសាមសិបប្រាំពីរ) ដុល្លារអាមេរិក ហើយដើមចោទបានសន្យាថា

នឹងធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិតូបឱ្យទៅចុងចម្លើយ កាលណាចុងចម្លើយប្រគល់ប្រាក់គ្រប់ចំនួន ប៉ុន្តែមកដល់ថ្ងៃទី២៩ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៩ ស្រាប់តែ**បុរីកាណាស៊ីធី** បានធ្វើសេចក្តីជូនដំណឹងស្តីពីការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះល្វែង

**ផ្សារបុរីកាណាស៊ីធី** ទើបចុងចម្លើយដឹងថា តូបដែលសេងពីដើមចោទនេះ មិនមែនជាកម្មសិទ្ធិរបស់ ដើមចោទឡើយ ទើបចុងចម្លើយមិនបានបង់ប្រាក់ដែលនៅសល់ឱ្យទៅដើមចោទបន្តទៀត។

**៤-ការអះអាងរបស់អង្គហេតុ**

-មេធាវី **ជា សៅវ៉ាន់ថន** ជាអ្នកតំណាងដោយអាណត្តិឱ្យដើមចោទបានផ្តើមការណ៍ថា៖ ខ្លួនសុំរក្សា ខ្លឹមសារដូចដែលមានក្នុងពាក្យបណ្តឹងចុះថ្ងៃទី២៧ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៩ ទុកនៅដដែល។ កាលពីថ្ងៃទី១២

ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៧ ចុងចម្លើយបានមកជួលតូបលេខA៣ ស្ថិតនៅក្នុងផ្សារកាណាស៊ីធី មានទីតាំងផ្លូវវេងស្រេង ភូមិចោមចៅ សង្កាត់ចោមចៅ ខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ រាជធានីភ្នំពេញ មានរយៈពេល០១ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃចុះ

កិច្ចសន្យាតទៅ ក្នុងតម្លៃ ៣៥០ (បីរយហាសិប) ដុល្លារអាមេរិក ក្នុងមួយខែ។ ក្រោយមកកូនក្តីខ្លួនឈ្មោះ បានឱ្យប្អូនរបស់គាត់ឈ្មោះ រកអតិថិជនសេងតូបខាងលើ ដោយកូនក្តីខ្លួន

ឈ្មោះ សេងតូបនេះក្នុងតម្លៃ ១០,០០០ (មួយម៉ឺនដុល្លារអាមេរិក) ហើយករណីទទួល បានថវិកាលើសពីនេះ កូនក្តីខ្លួនទុកឱ្យប្អូនរបស់គាត់យក។ បន្ទាប់មកចុងចម្លើយដែលជាអ្នកជួលតូបខាង

លើនេះមានបំណងចង់សេងតូបបន្ត ដោយទទួលសេងក្នុងតម្លៃ ១៨,០០០ (មួយម៉ឺនប្រាំបីពាន់) ដុល្លារអាមេរិក ពេលនោះកូនក្តី និងចុងចម្លើយក៏បានធ្វើកិច្ចសន្យាសេងតូបចំនួនពីរច្បាប់ផ្សេងគ្នា ដែលមានសាក្សីដឹងឮ

ផងដែរ គឺទី១ កិច្ចសន្យាទិញលក់តូបក្នុងផ្សារ(I) ចុះថ្ងៃទី២៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៨ បានកំណត់តម្លៃ ១០,០០០ (មួយម៉ឺន) ដុល្លារអាមេរិក និងទី២ កិច្ចសន្យាទិញលក់តូបក្នុងផ្សារ (II) ចុះថ្ងៃទី២៣ ខែមិថុនា

ឆ្នាំ២០១៨ បានកំណត់តម្លៃ ១៨,០០០ (មួយម៉ឺនប្រាំបីពាន់) ដុល្លារអាមេរិក។ ចំពោះការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច គឺភាគីអ្នកសេងតូប និងធ្វើការកាត់ផ្ដេរឈ្មោះជូនភាគីអ្នកទទួល សេងតូបនៅពេលភាគីបង់ថវិកាគ្រប់ចំនួន ដោយឡែក ចាប់ពីពេលដែលចុះកិច្ចសន្យាសេងតូបខាងលើ រួចមក ភាគីចុងចម្លើយមិនជាប់កាតព្វកិច្ច ក្នុងការបង់ថ្លៃជួលតូបកូនក្ដីខ្លួនទៀតឡើយរហូតមកដល់បច្ចុប្បន្ននេះ។ សូមបញ្ជាក់ថា ទោះជាយ៉ាងណាក៏ ដោយអតិថិជនដែលបានទទួល សិទ្ធិពី**ផ្សារកាណាស៊ីធី**ត្រូវគោរពនូវកាតព្វកិច្ច និងតាមបញ្ជានានារបស់ ផ្សារក្នុងករណីមិនគោរពទេនោះ ផ្សារមានសិទ្ធិក្នុងការដកហូតតូបពីអតិថិជនបាន។ ភាគីចុងចម្លើយបាន បង់ថវិកាឱ្យកូនក្ដីខ្លួនបានត្រឹមតែចំនួន ១០,៦៣៧ (មួយម៉ឺនប្រាំមួយរយសាមសិបប្រាំពីរ) ដុល្លារអាមេរិក និងសល់ចំនួន ៧,៦៣៣ (ប្រាំពីរពាន់ប្រាំមួយរយសាមសិបបី) ដុល្លារអាមេរិក ដែលនៅជំពាក់ពីការ សេងតូប។ លុះដល់ថ្ងៃទី២៩ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៩ **ផ្សារកាណាស៊ីធី** បានចេញលិខិតជូនដំណឹងក្នុងការ បញ្ឈប់កិច្ចសន្យាជួលតូបខាងលើ ពេលនោះចុងចម្លើយក៏ឈប់បង់ថវិកាឱ្យកូនក្ដីខ្លួន ដែលជាហេតុធ្វើឱ្យ កូនក្ដីខ្លួនទទួលរងនូវការខាតបង់យ៉ាងខ្លាំងលើចំនួនថវិកាដែលនៅសល់ខាងលើ។ តាមកិច្ចសន្យាទិញលក់ តូបខាងលើបានបញ្ជាក់យ៉ាងច្បាស់ថា ប្រសិនបើភាគី ខ (**ឈ្មោះ** **មិនគោរពតាមលក្ខខណ្ឌ របស់ផ្សារកាណាស៊ីធីទេ ហើយបើមានការដកហូតយកតូបផ្សារវិញនោះ ភាគី ក មិនទទួលខុសត្រូវឡើយ**) ត្រង់ចំណុចនេះបានបញ្ជាក់ឱ្យឃើញថា ការដកយកតូបរបស់ផ្សារកាណាស៊ីធីវិញ មិនមែនជាកំហុសដែល កូនក្ដីខ្លួនត្រូវទទួលខុសត្រូវឡើយ ចំណែកការដែលកូនក្ដីខ្លួនត្រូវផ្ដេរសិទ្ធិ ដើម្បីឱ្យចុងចម្លើយចុះកិច្ចសន្យា ជួលបន្តពីផ្សារកាណាស៊ីធី ក៏មិនត្រូវអនុវត្តបាន ព្រោះភាគីចុងចម្លើយសងលុយថ្លៃលក់តូបមិនទាន់គ្រប់។ ចំពោះការលើកឡើងថា គាត់មិនបានដឹងថា តូបដែលគាត់ធ្វើកិច្ចសន្យាទិញលក់ គឺជាការមិនត្រឹមត្រូវទាល់ តែសោះ ដោយហេតុថាចុងចម្លើយជាអ្នករកស៊ីក្នុងផ្សារនេះយូរហើយ មិនតែប៉ុណ្ណោះចុងចម្លើយជាអ្នកបង់ ថ្លៃឈ្នួលដោយផ្ទាល់ទៅផ្សារកាណាស៊ីធី បន្ទាប់ពីចុះកិច្ចសន្យាទិញលក់អស់រយៈពេលជាងមួយឆ្នាំ។ ចំពោះ ចំណុចដែលគាត់លើកឡើងថា កូនក្ដីខ្លួនមិនមែនជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃតូប គឺជារឿងដែលត្រឹមត្រូវ ព្រោះនៅ ក្នុងផ្សារកាណាស៊ីធីទាំងអស់ពុំមានតូបណាមួយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិរបស់ឯកជន ដែលត្រូវទទួលបានប័ណ្ណ កម្មសិទ្ធិមានន័យថា គ្រប់អាជីវករ ១០០% ក្នុងផ្សារសុទ្ធតែត្រូវបានចុះកិច្ចសន្យាជួលតូបពីផ្សារកាណាស៊ីធី ទាំងអស់ ហេតុនេះក្នុងកិច្ចសន្យាទិញលក់តូបក្នុងផ្សារចំណុចត្រីទី៦ បានកំណត់យ៉ាងច្បាស់ថា ភាគីខាង ម្ចាស់តូបមកបំពេញកាតព្វកិច្ចផ្គត់ផ្គង់ជូនភាគីអ្នកទិញដោយឥតលក្ខខណ្ឌ នៅពេលដែលក្រុមហ៊ុនហៅ មកកាត់ឈ្មោះផ្ដេរសិទ្ធិ ត្រង់ចំណុចនេះបញ្ជាក់ឱ្យឃើញថា មិនមែនកាត់ឈ្មោះផ្ដេរកម្មសិទ្ធិឡើយ គឺគ្រាន់ តែផ្ដេរសិទ្ធិចុះកិច្ចសន្យាជួលពីផ្សារកាណាស៊ីធីតែប៉ុណ្ណោះ។ ចំពោះការលើកឡើងថា កិច្ចសន្យាទិញលក់តូប ចុះថ្ងៃទី២៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៨ ជាកិច្ចសន្យាមានវិការៈ ដោយសំអាងទៅលើឈ្មោះ និងកំណត់សម្គាល់

ក្នុងកិច្ចសន្យាគឺជារឿងដែលមិនត្រឹមត្រូវទាល់តែសោះ ដោយហេតុថា ទម្រង់នៃកិច្ចសន្យានេះ ជាទម្រង់មួយ ដែលប្រើជាទូទៅសម្រាប់អាជីវករនៅក្នុងផ្សារ លើសពីនេះទៅទៀតកិច្ចសន្យាដែលបានធ្វើឡើងមានសាក្សី បានដឹងឮទាំងសងខាង និងលក្ខខណ្ឌកាតព្វកិច្ចបានចែងយ៉ាងច្បាស់លាស់ក្នុងកំណត់សម្គាល់ក្នុងកិច្ចសន្យា សម្រាប់គូភាគីអនុវត្ត។

-មេធាវី ជាអ្នកតំណាងដោយអាណត្តិឱ្យចុងចេញបានផ្ទៃការណ៍ថា៖ ទាក់ទងនឹង ឈ្មោះកិច្ចសន្យាទី១ និងកិច្ចសន្យាទី២ ជាកិច្ចសន្យាទិញលក់រូបក្នុងផ្សារកាណាស៊ីធី រវាងឈ្មោះ៖

និងឈ្មោះ៖ ដែលកិច្ចសន្យានេះពុំមានបង្ហាញថា ជាកិច្ចសន្យា ជួលរូបបន្តពីផ្សារកាណាស៊ីធី នោះទេ យោងកំណត់សម្គាល់ទី៤ និងទី៥ ក្នុងនោះភាគីខ ឈ្មោះ៖ ត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌ

របស់ផ្សារកាណាស៊ីធី នេះគឺផ្ដោតទៅលើលក្ខខណ្ឌប្រកបអាជីវកម្ម ខ្លួនសុំបញ្ជាក់បន្តទៀតថា កូនក្តីខ្លួនពុំ ដែលបានដឹងថាជារូបដែលកូនក្តីខ្លួនបានទិញលក់ជាមួយឈ្មោះ៖ នោះជារូបដែលជួលជាមួយ

ផ្សារកាណាស៊ីធីនោះទេ រហូតដល់ខាងផ្សារមកប្រាប់កូនក្តីខ្លួនអំពីការជួលរូបនៅផ្សារកាណាស៊ីធីនេះ។ ទាក់ទងទៅលើការបង់ប្រាក់នេះផងដែរកូនក្តីខ្លួនបានបង់ប្រាក់ចំនួន ១០,៦៣៧ (មួយម៉ឺនប្រាំមួយរយសាម

សិបប្រាំពីរ) ដុល្លារអាមេរិក ដែលជាចំណុចមួយឈានដល់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិក្នុងផ្សារនោះ ក៏ប៉ុន្តែនៅពេល ដែលកូនក្តីខ្លួនបង់លុយបានមួយចំនួន ទើបដឹងថាឈ្មោះ៖ មិនមែនជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ

និងមិនអាចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិបាននោះទេ ហេតុនេះធ្វើឱ្យកូនក្តីខ្លួនឈប់បង់ប្រាក់បន្ថែមផ្ទៃទិញលក់រូបនោះតែម្តង ចំណែកឯការបង់ប្រាក់ចំនួន ១៥០ (មួយរយហាសិប) ដុល្លារអាមេរិក ក្នុងមួយខែ ឱ្យទៅផ្សារកាណាស៊ីធីនោះ

គឺដើម្បីគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌដែលផ្សារកាណាស៊ីធី បង្ហាញតាមលក្ខណៈជួលផ្ទះល្វែង និងប្រកបអាជីវកម្មបន្ត បើយើងក្រឡេកមើលតាំងពីដើមមកក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាទាំងពីរនេះ មានវិការៈបាត់ទៅហើយដូចជាទាក់ទង

ទៅលើឈ្មោះកិច្ចសន្យា កំណត់សម្គាល់រវាងឈ្មោះ៖ និងឈ្មោះ៖ យោងតាម មាត្រា ៥៣១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ចែងអំពីករណីកិច្ចត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិ និងការទទួលខុសត្រូវរបស់

អ្នកលក់ កថាខណ្ឌទី១ បានចែងថា អ្នកលក់មានករណីកិច្ចត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មវត្ថុក្នុង កិច្ចសន្យាទិញលក់ទៅឱ្យអ្នកទិញ ក៏ប៉ុន្តែបើយើងពិនិត្យលើកិច្ចសន្យាទាំងពីរនេះ គឺភាគីអ្នកលក់ពុំមែន

ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃរូបតាំងពីដើមរហូតមកដល់បច្ចុប្បន្ន ផ្អែកទៅលើវិការៈនៃការបង្ហាញឆន្ទៈតាមមាត្រា ៣៤៧ ស្តីពីការធានា កថាខណ្ឌទី១ បានចែងថា បុគ្គលដែលបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយសារការធានារបស់

ភាគីម្ខាងទៀត អាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យានោះបាន ដោយហេតុថា ការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ នោះកិច្ចសន្យាចុះថ្ងៃទី២៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៨ ពុំមានសុពលភាពឡើយ។ ចំពោះការដាក់បណ្តឹងតបរបស់

កូនក្តីខ្លួន ពុំមានប៉ះពាល់ដល់ការយឺតយ៉ាវនូវក្នុងដំណើរការនីតិវិធី ឬធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់ការកំណត់ពេញទាញ

ហេតុផលនោះទេ ព្រោះថាកូនក្តីខ្លួនបានដាក់បណ្តឹងតប មុនរយៈពេលនៃការបិទបញ្ចប់នៃការទុកពេលឱ្យភាគីសងខាងធ្វើការដាក់ភស្តុតាងជូនតុលាការធ្វើការពិនិត្យ។ ដូច្នេះ សំណួរមកពីសុំឱ្យតុលាការ ច្រានចោលពាក្យបណ្តឹងដើមនឹងសុំឱ្យតុលាការសម្រេចបង្គាប់ឱ្យដើមទោទបង់ប្រាក់ចំនួន ១០,៦៣៧ (មួយម៉ឺនប្រាំមួយរយសាមសិបប្រាំពីរ) ដុល្លារអាមេរិក គុណនឹងពីរ មកឱ្យចុងចម្លើយវិញ, សុំទាមទារសំណងជំងឺចិត្ត និងការខាតបង់ពេលវេលាចំនួន ១៥,០០០ (មួយម៉ឺនប្រាំពាន់) ដុល្លារអាមេរិក ហើយប្រាក់ប្រដាប់ក្តីជាបន្ទុករបស់ដើមទោទ និងសុំឱ្យតុលាការទទួលស្គាល់ពាក្យបណ្តឹងតប ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២១។

**៥-អំពីសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការ**

**ឆ្លាតឃើញ** សាលក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខៈ ២៤៣ “យ” ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២១ របស់សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ បានសម្រេចសេចក្តីដូចខាងក្រោម៖

១-លើកចោលពាក្យបណ្តឹង ចុះថ្ងៃទី២៧ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៩ របស់សហដើមទោទឈ្មោះ  
និងឈ្មោះ ។

២-ទទួលស្គាល់ពាក្យបណ្តឹងតប ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២០ របស់ចុងចម្លើយឈ្មោះ ។

៣-បង្គាប់ឱ្យសហចុងបណ្តឹងតបឈ្មោះ និងឈ្មោះ រួមគ្នាសងប្រាក់ចំនួន ៦,០៨៧ (ប្រាំមួយពាន់ ប៉ែតសិបប្រាំពីរ) ដុល្លារអាមេរិក មកឱ្យដើមបណ្តឹងតបឈ្មោះ ។

៤-បង្គាប់ឱ្យសហចុងបណ្តឹងតបឈ្មោះ និងឈ្មោះ រួមគ្នាសងការខាតបង់ពេលវេលាចំនួន ៦,០០០,០០០ (ប្រាំមួយលាន) រៀល ឱ្យទៅដើមបណ្តឹងតបឈ្មោះ ។

៥-ប្រាក់ប្រដាប់ក្តីជាបន្ទុករបស់គូភាគី។

-សាលក្រមនេះបញ្ចប់ការទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់នៅថ្ងៃទី១៦ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០២១ ចំពោះមុខគូភាគី និងប្រកាសជាសាធារណៈនៅថ្ងៃទី០៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២១។

-គូភាគីមានសិទ្ធិប្តឹងឧទ្ធរណ៍ក្នុងរយៈពេល ០១ (មួយ) ខែ គិតចាប់ពីថ្ងៃបានទទួលសាលក្រមនេះ។

**៦-អំពីឧប្រធាន**

**ឆ្លាតឃើញ** សេចក្តីចម្លងបណ្តឹងឧទ្ធរណ៍លេខៈ ១១៨ ចុះថ្ងៃទី២៨ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២១ របស់ឈ្មោះ សុំប្តឹងឧទ្ធរណ៍នឹងសាលក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខៈ ២៤៣ “យ” ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២១ របស់ សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ ត្រង់ចំណុចនៃសេចក្តីសម្រេចទាំងមូល។

បណ្តឹងនេះធ្វើឡើងក្នុងកំណត់ច្បាប់យោងតាមមាត្រា ២៦៤ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី។

**៧-សេចក្តីសន្និដ្ឋាន**

## របាយការណ៍ទី២



**សាលាឧទ្ធរណ៍កម្ពុជា**  
(២០១២)

សំណុំរឿងរដ្ឋប្បវេណី  
លេខ: ៤០០/២០-១០-២០២១

**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា**  
**ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ**



ថ្ងៃអង្គារ ៣កើត ខែមិគសិរ ឆ្នាំឆ្លូវ ត្រីស័ក ព.ស ២៥៦៥  
សាលាឧទ្ធរណ៍កម្ពុជា, ថ្ងៃទី០៧ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២១

**របាយការណ៍**  
**រឿងរដ្ឋប្បវេណីដែលមាន៖**

**១-អត្តសញ្ញាណរបស់គូភាគី**

**-ដើមរោងឈ្មោះ៖** ភេទស្រី អាយុ៥០ឆ្នាំ ជាតិខ្មែរ មានអាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ន  
ផ្ទះលេខ៧៤ ផ្លូវបេតុង ភូមិឧកញ៉ាវាំង សង្កាត់ភ្នំពេញថ្មី ខណ្ឌសែនសុខ រាជធានីភ្នំពេញ។ **(ដើមបណ្តឹងឧទ្ធរណ៍)**  
**-សហចុងចម្លើយឈ្មោះ៖** ភេទប្រុស អាយុ៣៦ឆ្នាំ ជាតិខ្មែរ និងប្រពន្ធឈ្មោះ  
អាយុ៣៥ឆ្នាំ មានអាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ន ផ្ទះទំនប់ទី១ ភូមិទំនប់ទី១  
សង្កាត់ភ្នំពេញថ្មី ខណ្ឌសែនសុខ រាជធានីភ្នំពេញ។

**២-ខ្លឹមសារនៃការទាមទារ៖**

**ក-ខ្លឹមសារនៃសាលក្រមដែលទាមទារដោយដើមរោង៖**

១-រំលាយកិច្ចសន្យាទិញលក់ និងទទួលប្រាក់ ចុះថ្ងៃទី០៥ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧។  
២-រំលាយកិច្ចសន្យាប្រគល់ប្រាក់កក់ថ្លៃលក់ដី និងផ្ទះរបស់មេភូមិទំនប់១ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែឧសភា  
ឆ្នាំ២០១៧។  
៣-សុំឱ្យតុលាការបង្គាប់ឱ្យឈ្មោះ និងឈ្មោះ រើសសម្ភារៈចេញពីផ្ទះ  
ប្រគល់នូវដី និងផ្ទះ ដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ ១២០០៨០១០៤-១០១៤ មកឱ្យ  
ដើមរោង។

៤-សុំទាមទារសំណងជំងឺចិត្ត និងការខាតបង់ពេលវេលាចំនួន ៥០០០ ដុល្លារអាមេរិក។

៥-សុំអនុវត្តសាលក្រមជាបណ្តោះអាសន្ន។

៦-ប្រាក់ប្រដាប់ក្តីរបស់ចុងចម្លើយ។

**ខ-ខ្លឹមសារនៃសាលក្រមដែលទាមទារដោយចុងចម្លើយ៖**

១-រំលាយកិច្ចសន្យាទិញលក់ និងទទួលប្រាក់កក់ ចុះថ្ងៃទី០៥ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧។

២-វិលាយកិច្ចសន្យាប្រគល់ប្រាក់កក់ផ្ទៃលក់ដី និងផ្ទះរបស់មេភូមិទំនប់១ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៧។

៣-សុំឱ្យចុងចម្លើយនៃបណ្តឹងតបឈ្មោះ: សងប្រាក់ថ្លៃទិញផ្ទះ និងថ្លៃបង់ធនាគារ ជំនួសចំនួន ១២,៧០៧ ដុល្លារអាមេរិក ឱ្យមកសហដើមចោទនៃបណ្តឹងតបឈ្មោះ: និងប្រពន្ធ ឈ្មោះ: ។

៤-បង្គាប់ឱ្យចុងចម្លើយនៃបណ្តឹងតបសងសំណងជំងឺចិត្តការខាតបង់ពេលវេលា ចំណាយផ្សេងៗ សរុបចំនួន ៥០០០ ដុល្លារអាមេរិក ឱ្យមកសហដើមចោទនៃបណ្តឹងតប។

៥-សុំអនុវត្តសាលក្រមជាបណ្តោះអាសន្នត្រង់ចំណុចទី៣។

៦-បង្គាប់ឱ្យចុងចម្លើយនៃបណ្តឹងតបជាអ្នកទទួលបន្ទុកប្រាក់ប្រដាប់ក្តី។

**៣-អំពីអង្គហេតុ និងចំណុចវិវាទ**

តាមពាក្យបណ្តឹងរបស់ដើមចោទឈ្មោះ: ចុះថ្ងៃទី២៨ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨ បាន បញ្ជាក់ថា: កាលពីឆ្នាំ២០១៦ ឈ្មោះ: បានជួលផ្ទះដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ អចលនវត្ថុលេខ ១២០៨០១០៤-១០១៤ ចុះថ្ងៃទី១២ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៤ មានទីតាំងនៅ:

ភូមិបាយ៉ាប សង្កាត់ភ្នំពេញថ្មី ខណ្ឌសែនសុខ រាជធានីភ្នំពេញ ទៅឱ្យឈ្មោះ: និងប្រពន្ធឈ្មោះ:

ដោយមិនបានធ្វើកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះអ្វីឡើយ រហូតដល់ចុងឆ្នាំ២០១៦ ឈ្មោះ:

និងប្រពន្ធបានចរចាជាមួយឈ្មោះ: ឱ្យជួយធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ និងទទួលប្រាក់ខ្យល់ (លក់ផ្ទះ)

ដើម្បីបានលិខិតនោះទៅខ្ចីប្រាក់ពីធនាគារ។ ចាប់តាំងពីពេលនោះមកឈ្មោះ: មិនបានទទួល

ប្រាក់ថ្លៃល្អប្រសើរផ្ទះអ្វីឡើយ។ ពេលដែលឈ្មោះ: មិនបានទទួលថ្លៃល្អប្រសើរផ្ទះគាត់ក៏បានប្រាប់

ឱ្យឈ្មោះ: និងប្រពន្ធឈ្មោះ: រើសម្ការចុះចេញពីផ្ទះរបស់ឈ្មោះ:

ព្រោះឈ្មោះ: ឈប់ជួលឱ្យហើយ រួចប្រគល់ផ្ទះនោះឱ្យមកឈ្មោះ: វិញ

តែឈ្មោះ: និងប្រពន្ធនៅតែមិនព្រមរើចេញ ដោយសំអាងថាឈ្មោះ: បានលក់ផ្ទះ

មកឱ្យឈ្មោះ: និងប្រពន្ធឈ្មោះ: ។

**៤-ការអះអាងរបស់គូភាគី**

-ដើមចោទឈ្មោះ: ថ្លែងការណ៍ថា: ផ្ទះនេះដើមឡើយជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដោយខ្លួន យកបញ្ជីធនាគារ ហើយខ្លួនគ្មានលុយបង់ខ្លួនក៏លក់ផ្ទះនេះឱ្យអ្នកផ្សេងក្នុងតម្លៃ ៥៥០០០ ដុល្លារអាមេរិក ហើយគេបានកក់លុយហើយ ស្រាប់តែចុងចម្លើយបានមកអង្វរខ្លួនឱ្យលក់ផ្ទះនេះឱ្យគាត់ ហើយខ្លួនបាន យកលុយពីចុងចម្លើយ យកទៅសងអ្នកទិញចំនួន ៣០០០ ដុល្លារអាមេរិក ហើយសម្រេចចិត្តលក់ផ្ទះនេះ

ឱ្យចុងចម្លើយវិញ ខ្លួនធ្លាប់បានដោះស្រាយនៅអាជ្ញាធររួចហើយ។ ខ្លួនដកពាក្យបណ្តឹងព្រោះចុងចម្លើយបាន រើចេញពីផ្ទះខ្លួន ហើយចុងចម្លើយមិនបានចូលមកដោះស្រាយចំនួន០២ដងនៅតុលាការ។ លុយ ១០០០០ (មួយម៉ឺន) ដុល្លារអាមេរិក គឺខ្លួនខ្ចីពីធនាគារដោយយកប្លង់ផ្ទះទៅដាក់បញ្ចាំ។ ឈ្មោះ ត្រូវជា ប្តីរបស់ខ្លួន។ ពេលទៅផ្តិតមេដៃ ដកលុយគឺមានតែខ្លួនម្នាក់ឯងទេ ហើយខ្លួនដកបានតែ១ម៉ឺនទេ ហើយ ឈ្មោះ ប្រាប់ថាក្មួយខ្លួន ហើយគាត់នឹងទិញផ្ទះនេះពីខ្លួន ទើបគាត់ឱ្យខ្លួនចំនួន ៥០០០ ដុល្លារអាមេរិក។ ខ្លួនព្រមព្រៀង នៅសង្កាត់តែខ្លួនមិនព្រមអនុវត្តការសង ព្រោះពេលនោះខ្លួនដកលុយពី ធនាគារតែចំនួន ១០០០០ ដុល្លារអាមេរិក ប៉ុន្តែធនាគារប្រាប់ថាដកលុយ ១៥០០០ ដុល្លារអាមេរិក ទើបខ្លួន មិនព្រមអនុវត្តវិញ។

-ចុងចម្លើយឈ្មោះ ថ្លែងការណ៍ថា៖ ដើមទោទជាមេតុងទីនតែខ្លួនដេញមិនបានលុយ ហើយដើមទោទដាក់ផ្ទះនេះលក់ ទើបខ្លួនទិញផ្ទះនេះពីដើមទោទ ខ្លួនបានបង់លុយជំនួសគាត់នៅអេស៊ីលីដា តែក្រោយមកដើមទោទមិនព្រមលក់វិញ។ ខ្លួនប្រគល់លុយដំបូងចំនួន១ម៉ឺនដុល្លារ និងប្រគល់លុយបន្ត បន្ទាប់សរុបចំនួន ១៨៥០០ ដុល្លារអាមេរិក។ ខ្លួនទិញផ្ទះក្នុងតម្លៃ ៦៥០០០ ដុល្លារអាមេរិក ហើយប្រគល់ បានចំនួន ១៨៥០០ ដុល្លារអាមេរិក ដោយប្រគល់លើកទី១ចំនួន ១០០០០ ដុល្លារអាមេរិក ដោយបើកយក នៅធនាគារលើកទី២ចំនួន ១០០០ ដុល្លារអាមេរិក លើកទី៣ចំនួន ២០០០ ដុល្លារអាមេរិក និងលុយដែលខ្លួន បានបង់ធនាគារឱ្យគាត់ទៀតសរុបចំនួន ១៨៥០០ ដុល្លារអាមេរិក។ ខ្លួនចាកចេញពីផ្ទះនោះនៅពេលឪពុក ខ្លួនស្លាប់ ហើយពេលខ្លួនមកវិញដើមទោទបានលក់ផ្ទះនេះឱ្យអ្នកផ្សេង។ លុយ ១០០០ ដុល្លារអាមេរិក គឺជាលុយរបស់ ខ្លួនផ្ទាល់មិនមែនលុយដែលខ្ចីពីធនាគារដូចការអះអាងរបស់ដើមទោទទេ។ ក្រោយសម្រប សម្រួលនៅសង្កាត់ហើយ អាជ្ញាធរផ្សះផ្សារទើបខ្លួនទាមទារតែចំនួន៧៧០០ដុល្លារអាមេរិក។ ខ្លួនពុំដឹងថា ដើមទោទទៅខ្ចីលុយ បន្ថែមពីធនាគារនោះទេ តែខ្លួនបង់ការប្រាក់បន្តនៅធនាគារជំនួសដើមទោទ។ ដើមទោទ មិនបានប្រគល់ ប្រាក់មកខ្លួនវិញទេ ដូចនេះសុំឱ្យតុលាការជួយរកយុត្តិធម៌ផង។

**៥-អំពីសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការ**

**បានឃើញ** សាលក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ៖ របស់

សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ បានសម្រេចសេចក្តីដូចខាងក្រោម៖

១-រំលាយកិច្ចសន្យា និងទទួលប្រាក់កក់ ចុះថ្ងៃទី០៥ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧ រវាងឈ្មោះ

និងឈ្មោះ ។

២-រំលាយ កិច្ចសន្យាប្រគល់ប្រាក់កក់លក់ដី និងផ្ទះលេខ០៦០លប ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៧

រវាងឈ្មោះ ៖ និងឈ្មោះ ។

៣-ប្រធានចោលការទាមទាររបស់ដើមចោទត្រង់ចំណុចទី៣ ទី៤ ទី៥ និងទី៦ នៅក្នុងពាក្យបណ្តឹង ចុះថ្ងៃទី២៨ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨។

៤-បង្គាប់ឱ្យដើមចោទឈ្មោះ ប្រគល់ប្រាក់ចំនួន ១០,០០០ (មួយម៉ឺនដុល្លារអាមេរិក) ទៅឱ្យសហចុងចម្លើយឈ្មោះ និងប្រពន្ធឈ្មោះ ។

៥-បង្គាប់ឱ្យដើមចោទសងសំណងជម្ងឺចិត្ត ការខាតបង់ពេលវេលា ចំណាយផ្សេងៗទៅឱ្យ សហចុងចម្លើយសរុបចំនួន ២,០០០,០០០ (ពីរលាន) រៀល។

៦-ប្រធានចោលការទាមទាររបស់ចុងចម្លើយត្រង់ចំណុចសុំអនុវត្តបណ្តោះអាសន្ន។

៧-ប្រាក់ប្រដាប់ក្តីជាបន្ទុករបស់ដើមចោទ។

សាលក្រមនេះបើកសវនាការជាសាធារណៈនៅថ្ងៃទី០៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២១ ចំពោះមុខដើមចោទ មេធាវីតំណាងដោយអាណត្តិឱ្យដើមចោទ ចុងចម្លើយឈ្មោះ និងមេធាវីតំណាងដោយ អាណត្តិឱ្យចុងចម្លើយ និងធ្វើការប្រកាសជាសាធារណៈនៅថ្ងៃទី០១ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២១។

-សាមីខ្លួនមានសិទ្ធិប្តឹងឧទ្ធរណ៍តាមកំណត់ច្បាប់។

**៦-អំពីនប្បវេណី**

**ឆ្វាតឃើញ** សេចក្តីចម្លងបណ្តឹងឧទ្ធរណ៍លេខៈ របស់  
ឈ្មោះ សុំប្តឹងឧទ្ធរណ៍នឹងសាលក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខៈ

**ឆ្នាំ២០២១** របស់សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ ត្រង់ចំណុចនៃ ទី៣ ទី៤ និងទី៥ នៃសេចក្តីសម្រេច។

បណ្តឹងនេះធ្វើឡើងក្នុងកំណត់ច្បាប់យោងតាមមាត្រា ២៦៤ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី។

**៧-សេចក្តីសន្និដ្ឋាន**