សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ភតិសន្យាអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី០៣ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧ ដល់ថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៧

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ: **ក. ហាន់ មុយលីន**

ក. សុខ ម៉ារីណា

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

លោក **ញឹក ឧត្ដី**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី ១៧

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៣

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០១៧

អារម្ភកថា

ពាក់ព័ន្ធទៅនឹងមុខវិជ្ជាកិច្ចសន្យាពិសេស គឺជាមុខវិជ្ជាដែលគេពេញនិយមសិក្សា ដោយសារតែពាក់ព័ន្ធទៅនឹងជីវភាពប្រចាំថ្ងៃរបស់មនុស្សយើង។ ចំពោះកិច្ចសន្យាដែលពេញនិយមជាងគេ គឺជាកិច្ចសន្យាទិញ-លក់ ហើយនិងការជួល ដែលស្ថិតនៅក្នុងកិច្ចសន្យាពិសេសផងដែរ។ ការជួល ឬកិច្ចសន្យាជួល ដែលគេហៅម៉្យាងទៀត ភតិសន្យា ដែលគេប្រើប្រាស់ទៅតាមទម្រង់ផ្សេងៗគ្នាអាស្រ័យទៅលើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានោះ។

ដោយឡែក មូលហេតុដែលយើងខ្ញុំជ្រើសរើសយកប្រធានបទ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុមកស្រាវជ្រាវ គឺជីវភាពរស់នៅត្រូវការចាំបាច់ ក្នុងការស្នាក់នៅ ជាពិសេសគឺ ផ្ទះសម្បែងសម្រាប់សិស្សនិស្សិត ឬអ្នកធ្វើការ ចំណាក់ស្រុកមកទីក្រុង ដើម្បីប្រកបការងារ។

ចុងក្រោយ យើងខ្ញុំសង្ឃឹមថា សារណាមួយនេះ និងអាចជួយរួមចំណែកក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវសម្រាប់និស្សិតជំនាក់ក្រោយៗទៀត និងជួយដល់ការអនុវត្តជាក់ស្តែងក្នុងសង្គមផងដែរ។ ជាយ៉ាងណាក៏ដោយ យើងខ្ញុំជឿជាក់ថាការចងក្រងមួយនេះ ពុំទាន់មានភាពសុក្រឹត្យនៅឡើយទេ ពោលគឺ អាចនឹងមានភាពខ្វះខាត និងកំហុសឆ្គងទាំងខ្លឹមសារ អក្ខន័យក៏ដូចជាអក្ខរាវិរុទ្ធដោយអចេតនាមួយចំនួនផងដែរ។ អាស្រ័យហេតុនេះ សូមលោក-លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ និងមិត្តអ្នកអានទាំងអស់មេត្តាខន្តី អភ័យទោសដល់យើងខ្ញុំផង។ យើងខ្ញុំរីករាយក្នុងការរង់ចាំទទួលនូវការរិះគន់ក្នុងន័យស្ថាបនា ពីសំណាក់ លោក-លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ និងមិត្តអ្នកអានជានិច្ច ដើម្បីឱ្យស្នាដៃនេះកាន់តែមានភាពសុក្រឹត្យ។

ជាទីបញ្ចប់ យើងខ្ញុំសូមប្រសិទ្ធិពរជ័យ សិរីមង្គល វិបុលសុខមហាប្រសើរ គ្រប់ប្រការចូរមានដល់មិត្តអ្នកអានគ្រប់មជ្ឈដ្ឋានទាំងអស់៕

សារថ្លែងអំណរគុណ

ក្នុងនាមយើងខ្ញុំ ជានិស្សិតបញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ ជំនាន់ទី ១៧ ឆ្នាំសិក្សា ២០១៣-២០១៧ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានស្រាវជ្រាវ និងរៀបរៀងអត្ថបទសារណាមួយច្បាប់នេះឡើង សូមក្រាបប្រណិប័តន៍ ថ្លែងអំណរគុណចំពោះ ៖

មាតា-បិតា ដែលបានផ្តល់កំណើត និងចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សាយើងខ្ញុំតាំងពីតូច រហូតដល់ធំដឹងក្តី ហើយថែមទាំងផ្គត់ផ្គង់ ព្រមទាំងឧបត្ថម្ភគ្រប់ផ្នែកទាំងសម្ភារៈ និងស្មារតីឲ្យកូនសិក្សាតាំងពីបឋមសិក្សារហូតដល់មហាវិទ្យាល័យដូចសព្វថ្ងៃ។ ម៉្យាងទៀត **បងប្រុស-បងស្រី** ដែលតែងតែលើកទឹកចិត្ត ដល់យើងខ្ញុំគ្រប់ពេលវេលា ថែមទាំងបានពន្យល់ណែនាំឱ្យយើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់មានមូលដ្ឋានគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការសិក្សាប្រកបដោយជោគជ័យ ។

ក៏សូមថ្លែងអំណរគុណចំពោះ **ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរស ព្រឹទ្ធបុរសរង និងលោក-លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់** នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានខិតខំអស់ពីកម្លាំងកាយ កម្លាំងចិត្តបង្ហាត់បង្រៀន ពន្យល់មេរៀន ស្វែងរកឯកសារជំនួយដល់ការសិក្សា យើងខ្ញុំពង្រីកបន្ថែមនូវចំណេះដឹង លើការសិក្សារបស់យើងខ្ញុំម្នាក់ៗផងឱ្យកាន់តែច្បាស់លាស់ និងអាចប្រើប្រាស់ក្នុងថ្ងៃអនាគតបាន និងដើម្បីជាសរសរទ្រូងក្នុងការអភិវឌ្ឍប្រទេសផងដែរ។

ជាពិសេស លោកសាស្ត្រាចារ្យ **ញឹក វុទ្ធី** ដែលបានជួយជ្រោមជ្រែងយើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ក្នុងការសរសេរសារណានេះ និងជួយណែនាំ ផ្តល់នូវគំនិតយោបល់ ជួយកែសម្រួលរាល់កំហុសទាំងអក្ខាវិរុទ្ធ ទាំងអត្ថន័យនៃសារណានេះ។ ម៉្យាងទៀត ថែមទាំងផ្តល់នូវឯកសារជាច្រើនទៀត ដែលជាមូលដ្ឋានគ្រឹះ សម្រាប់រៀបរៀងសារណាមួយនេះ ទទួលបានជោគជ័យ។ និងចុងក្រោយ សូមថ្លែងអំណរគុណ ចំពោះមិត្តអ្នកអាន ដែលបានចំណាយពេល សិក្សាលើកិច្ចការស្រាវជ្រាវមួយច្បាប់នេះ។

ជាទីបញ្ចប់ យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ សូមគោរពជូនដល់ **លោកឪពុក អ្នកម្តាយ បងប្រុស បងស្រី លោក-លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់ និងមិត្តអ្នកអានទាំងអស់** ព្រមទាំងលោកស្ត្រាចារ្យ **ញឹក វុទ្ធី** ដែលបានបង្ហាត់បង្ហាញបង្រៀនណែនាំដល់យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ ឱ្យជួបប្រទះតែសេចក្តីសុខ សំណាងល្អ មានសុខភាពល្អ សុភមង្គល និងទទួលទានមានបាន ជោគជ័យគ្រប់ភារកិច្ច គ្រប់ការងារ។

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម ១

ជំពូកទី១

សញ្ញាណទូទៅនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

ផ្នែកទី១ ៖ លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ៣

កថាភាគទី១ ៖ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ៣

១. ការព្រមព្រៀង ៣

ក. សំណើ ៤

ខ. ស្វីការ ៥

គ. វិការៈនៃការព្រមព្រៀង ៥

២. សមត្ថភាព ៨

ក. អនីតិជន ៨

ខ. នីតិជនមានសមត្ថភាព ១០

គ. អនីតិជនទទួលបានអត្តាធិនភាព ១០

៣. កម្មវត្ថុ ១១

ក. អចលនវត្ថុ ១២

ខ. កម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ ១២

៤. តម្លៃតបស្នង ១៣

កថាភាគទី២ ៖ លក្ខខណ្ឌទម្រង់ ១៣

១. ទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ១៤

ក. លិខិតឯកជន ១៤

ខ. លិខិតយថាភូត ១៤

២. ទម្រង់ផ្ទាល់មាត់ ១៤

ផ្នែកទី២ ៖ ប្រភេទនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ១៦

កថាភាគទី១ ៖ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុទូទៅ ១៦

១. លក្ខខណ្ឌនៃការជួល ១៧
២. រយៈពេល ១៧
៣. លក្ខខណ្ឌតាំង ១៧
កថាភាគទី២ ៖ សិទ្ធិជួលជាអចិន្ត្រៃយ៍ ១៨
១. ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ១៨
២. អំឡុងពេល ១៩
៣. លក្ខខណ្ឌតាំង ១៩
ក. ការចុះបញ្ជី ២០
ខ. អានុភាពនៃការចុះបញ្ជី ២១

ជំពូកទី២

សិទ្ធិ និងភារកិច្ចរបស់គូភាគី

ផ្នែកទី១ ៖ សិទ្ធិ និងភារកិច្ចរបស់ភតិកៈ ២២
កថាភាគទី១ ៖ សិទ្ធិរបស់ភតិកៈ ២២
១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ២៣
២. សិទ្ធិទាមទារឱ្យសងវិញនូវសោហ៊ុយចំណាយ និងប្រាក់កក់ ២៣
៣. សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ២៤
៤. សិទ្ធិជួលបន្តទៅឱ្យតតិយជន ២៦
កថាភាគទី២ ៖ ភារកិច្ចរបស់ភតិកៈ ២៧
១. ភារកិច្ចបង់ប្រាក់កក់ ថ្លៃឈ្នួល និងពេលវេលា ២៧
២. ថែរក្សាវត្ថុជួល ២៨
៣. ការទទួលខុសត្រូវលើអំពើរបស់ខ្លួន ២៩
៤. ការរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវរបស់ភតិកៈ ៣០
ក. ករណីប្រធានសក្តិ ៣០
ខ. អំពើរបស់ភតិបតី ៣០
គ. អំពើរបស់តតិយជន ៣១
ផ្នែកទី២ ៖ សិទ្ធិ និងភារកិច្ចភតិបតី ៣២
កថាភាគទី១ ៖ សិទ្ធិរបស់ភតិបតី ៣២
១. សិទ្ធិទាមទារប្រាក់ឈ្នួល ៣២

២. សិទ្ធិទាមទារសំណងខូចខាត ៣២
៣. សិទ្ធិលក់ ឬផ្ទេរអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការជួល ៣៣
ក. សិទ្ធិលក់ ឬផ្ទេរដោយមិនជាប់កិច្ចសន្យាជួល ៣៣
ខ. សិទ្ធិលក់ ឬផ្ទេរទាំងកិច្ចសន្យាជួល ៣៣
កថាភាគទី២ ៖ ភាតព្វកិច្ចរបស់ភតិបតី ៣៤
១. ប្រគល់វត្ថុជួលទៅឱ្យភតិកៈ ៣៤
២. ជួសជុលវត្ថុជួល ៣៥
៣. សងនូវសោហ៊ុយចំណាយរបស់ភតិកៈ និងប្រាក់កក់ ៣៦
៤. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានារបស់ភតិបតី ៣៦

ជំពូកទី៣

អានុភាព និងការបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

ផ្នែកទី១ ៖ អានុភាពនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ៣៨
កថាភាគទី១ ៖ អានុភាពទៅលើគូភាគី ៣៨
១. បង្កើតឱ្យមានចំណងកាតព្វកិច្ចរវាងភាគី ៣៩
២. គូភាគីត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ៣៩
៣. គូភាគីត្រូវអនុវត្តកិច្ចសន្យាដោយសុចរិត និងភាពស្មោះត្រង់ ៣៩
កថាភាគទី២ ៖ អានុភាពចំពោះតតិយជន ៣៩
១. ទាយាទ ៤០
២. អ្នកតំណាង ៤០
ផ្នែកទី២ ៖ ការបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ៤២
កថាភាគទី១ ៖ ការបញ្ចប់ **៤២**
១. មោឃភាព ៤២
២. ការលុបចោល ៤៣
៣. ការរំលាយ ៤៤
ក. តាមការព្រមព្រៀង ៤៤
ក១. មានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ៤៥
ក២. នៅពេលមានវិបត្តិក្នុងកិច្ចសន្យា ៤៥

ខ. ដោយឯកតោភាគី ៤៥
ខ១. ការផុតអំឡុងពេលកំណត់ ៤៥
ខ២. ការស្នើសុំឱ្យរំលាយភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល ៤៦
ខ៣. ការរំលាយភតិសន្យាដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ៤៧
ខ៤. ការរំលាយដោយភតិបតី ៤៧
ខ៥. ការរំលាយដោយភតិកៈ ៤៨
គ. ប្ដឹងទៅតុលាការ ៤៨
៣. ករណីផ្សេងៗទៀតដែលនាំឱ្យបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ៤៩
ក. ករណីប្រធានសក្ដិ ៤៩
ក១. ប្រធានសក្ដិដែលនាំឱ្យមានការបញ្ចប់ ៤៩
ក២. ប្រធានសក្ដិដែលនាំឱ្យមានការបន្តភតិសន្យា ៤៩
ខ. ករណីមានការប្រែប្រួលបទបញ្ញត្តិរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល ៤៩
កថាភាគទី២ ៖ អានុភាពនៃការបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ៥០
១. ភាពប្រតិសកម្ម ៥០
ក. ករណីមានអានុភាពប្រតិសកម្ម ៥០
ខ. ករណីគ្មានអានុភាពប្រតិសកម្ម ៥១
២. ភតិកៈប្រគល់វត្ថុជួលឱ្យភតិបតី ៥១
៣. ភតិកៈរុះរើនូវវត្ថុដែលបានភ្ជាប់ជាមួយនឹងវត្ថុជួល ៥១
សេចក្ដីសន្និដ្ឋាន ៥៣
អនុសាសន៍ ៥៥
ឯកសារយោង
ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

ជាទូទៅ កិច្ចសន្យាបង្កើតឡើងពីសម័យមុន តែងតែធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ សន្យាគ្នាថានឹងធ្វើអ្វីមួយឱ្យគ្នាដើម្បីជាថ្នូរតបស្នងនៃការចង់បានអ្វីមួយប៉ុណ្ណោះ។ ទាក់ទងទៅនឹងការជួលទីកន្លែងស្នាក់នៅក៏ដោយ មិនដែលបានបង្កើតឱ្យត្រឹមត្រូវតាមលក្ខខណ្ឌច្បាប់នោះទេ សូម្បីបច្ចុប្បន្នក៏នៅតែមានបុគ្គលមួយចំនួន អនុវត្តតាមសម័យមុនដដែរ។ ប៉ុន្តែ ក្រោយមកដោយសារប្រទេសមានការរីកចម្រើន អភិវឌ្ឍន៍ច្រើន ទើបបង្កើតឱ្យមានច្បាប់ចែងអំពីការបង្កើតកិច្ចសន្យា និងការបញ្ចប់ទៀតផង។ ដូច្នេះ ដើម្បីធានានូវការសន្យារបស់បុគ្គលណាម្នាក់ គេតែងតែសរសេរជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ក្នុងការតតាំងជាមួយអ្នកដទៃ ជាពិសេសភាគីនៃកិច្ចសន្យាតែម្តង ចៀសវាងការគេចវេសមិនព្រមអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ។

ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាមួយពិតជាមានភាពចាំបាច់ណាស់ ដែលត្រូវយល់ដឹងពីអត្ថន័យរបស់កិច្ចសន្យានោះ ដូច្នេះមានសំណួរមួយចំនួនដែលពាក់ព័ន្ធនឹងចម្ងល់ថា តើកិច្ចសន្យានោះមានសុពលភាពនៅពេលណា? តើភតិកៈ និងភតិបតី មានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចធ្វើអ្វីខ្លះនៅក្នុងភតិសន្យាអលចនវត្ថុនោះ? ម៉្យាងទៀត តើអានុភាពនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ និងត្រូវបានបញ្ចប់យ៉ាងដូចម្តេច ?

គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវប្រធានបទនេះ គឺដើម្បីរួមចំណែកក្នុងការអនុវត្តតាមច្បាប់កិច្ចសន្យា រួមគ្នាបង្កើតជាលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរត្រឹមត្រូវ និងដើម្បីឱ្យអ្នកគ្រប់គ្នាបានយល់ដឹងអំពីភតិសន្យាអចលនវត្ថុ មានលក្ខណបែបណាពីកិច្ចសន្យាផ្សេងៗទៀត។ ម៉្យាងទៀត ចៀសវាងការមានវិវាទកើតឡើង នៅពេលបញ្ចប់ ដោយការធ្វេសប្រហែសមិនគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានចែង ឬដោយប្រការណាមួយ និងដើម្បីជាភាពងាយស្រួលក្នុងការដោះស្រាយវិវាទរបស់តុលាការ ដោយសំអាងលើលិខិតត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ព្រមទាំងការពារផលប្រយោជន៍របស់ជនសុចរិតផងដែរ ។

ចំណែកឯវិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវវិញ គឺសិក្សាសំខាន់ដោយផ្តោតទៅលើភតិសន្យាអចលនវត្ថុតែមួយប៉ុណ្ណោះ ដែលមានប្រភពឯកសារចេញពីសៀវភៅនានាដែលទាក់ទងនឹងការជួលអចលនវត្ថុ។ ឯកសារ គឺមានចាប់តាំងពីឆ្នាំ១៩២០ ដែលជាក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាសង្គមចាស់មកដល់បច្ចុប្បន្ន រួមមានទាំងច្បាប់ និងអនុក្រឹត្យមួយចំនួនទៀតផង។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ជាប្រភពឯកសារចម្បងដែលត្រូវបានប្រើប្រាស់ក្នុងការសិក្សាប្រធានបទនេះ ។

ចំពោះប្រធានបទមួយនេះ មានសារសំខាន់ណាស់ចំពោះជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជានជនម្នាក់ៗក្នុងការស្នាក់អាស្រ័យលើអចលនវត្ថុរបស់អ្នកដទៃ ដោយការសន្យាដោះដូរអ្វីមួយ ឬក្នុងការផ្តល់កម្រៃដើម្បីបានស្នាក់នៅ។ ម៉្យាងទៀត នៅពេលដែលយើងទាំងអស់គ្នាបានយល់ដឹងអំពីភតិសន្យា

អចលនវត្ថុ បានច្បាស់លាស់ហើយ នោះយើងមិនត្រូវបានអ្នកណាម្នាក់បោកប្រាស់យើងនោះទេ ហើយចៀសវាងការមានទំនាស់កើតឡើងផងដែរ ។

នៅក្នុងសារណាខាងលើនេះ យើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបែកចែកជាបីជំពូកគឺ ទាក់ទងទៅនឹង **ជំពូកទី១** ៖ សញ្ញាណទូទៅនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលមានកំណត់អំពីលក្ខខណ្ឌសុពលភាព ព្រមទាំងប្រភេទនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ។ ចំណែកឯ **ជំពូកទី២** ៖ កិច្ចសន្យាត្រូវតែមានកំណត់អំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគី មានបែងចែកជាពីរផ្នែកផ្សេងៗពីគ្នា គឺសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិកៈ ព្រមទាំងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិបតី។ ជាចំណុចចុងក្រោយគឺ **ជំពូកទី៣** ៖ អានុភាព និងការបញ្ចប់ ពោលគឺភតិសន្យាអចលនវត្ថុមានអានុភាពទៅលើនរណាខ្លះ និងរបៀបនៃការបញ្ចប់ទៅវិញ ។

ដូចនេះ យើងខ្ញុំនឹងធ្វើការពន្យល់ និងបកស្រាយលម្អិតទៅតាមចំណុចនីមួយៗខាងលើនេះ ឱ្យបានក្បោះក្បាយ ។

ជំពូកទី១

សញ្ញាណទូទៅនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

ភតិសន្យា គឺជាកិច្ចសន្យាមួយ ដែលភាគីម្ខាងឱ្យភាគីម្ខាងទៀត ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុណាមួយដោយយកថ្លៃឈ្នួល[1]។ ភតិសន្យា ក៏ដូចកិច្ចសន្យានានា ដែលធ្វើឡើងរវាងបុគ្គលពីរ ឬ ច្រើនអ្នក ក្នុងឆន្ទៈដូចគ្នា បង្កើត កែប្រែ ឬ រំលត់កាតព្វកិច្ច ដែលធ្វើតាមរយៈសំណើ និងស្វីការ។ សំណើ និងស្វីការ ធ្វើឡើងយ៉ាងច្បាស់លាស់ ហើយមានអានុភាពនៅពេលដែលភាគីនៃកិច្ចសន្យាទទួលបានសំណើ និងស្វីការ នៅក្នុងដៃរៀងៗខ្លួន និងមានការយល់ព្រមទទួលយកសំណើ និងស្វីការដែលបានដាក់មក។ សំណើ និង ស្វីការ អាចធ្វើបានដោយផ្ទាល់មាត់ ឬ តាមរយៈសំបុត្រ ឬ ទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។ ចំពោះពាក្យភតិបតី គឺជាភាគីនៃម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យដែលយល់ព្រមភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលទៅលើកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យា។ ភតិកៈ គឺជាភាគីម្ខាងនៃភតិសន្យា ដែលសន្យាថានឹងបង់ថ្លៃឈ្នួលដើម្បីជាថ្នូរនឹងការទទួលបាននូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុណាមួយរបស់ភតិបតី[2]។ ចំពោះក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បានបញ្ញត្តិអំពីភតិសន្យាអចលនវត្ថុដែលមានលក្ខណៈទូទៅ និងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ នៅក្នុងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍សំដៅទៅលើសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ ដែលមានរយៈពេលវែង ចាប់ពី១៥ (ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំ ឡើងទៅ[3] ប៉ុន្តែសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព មិនអាចឱ្យលើសពី ៥០(ហាសិប)ឆ្នាំនោះទេ[4]។ ដើម្បីឱ្យភតិសន្យាមួយមានអានុភាពអនុវត្តន៍ទៅបាន លុះត្រាតែគោរពនូវលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ និងលក្ខខណ្ឌទម្រង់ ។

ផ្នែកទី១ ៖ លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

កថាភាគទី១ ៖ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

ដោយផ្អែកតាមមាត្រា ៣ ក្រឹត្យច្បាប់លេខ ៣៨ បានចែងថា កិច្ចសន្យាមួយមានសុពលភាពបានលុះត្រាតែ កិច្ចសន្យានោះបានបង្កើតឡើងដោយជន ដែលមានសមត្ថភាពក្នុងការចុះកិច្ចសន្យា, មានការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភាគីទាំងសងខាង និងមានកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាស្របច្បាប់ ។

១. ការព្រមព្រៀង

មុននិងឈានទៅដល់ការបង្កើតកិច្ចសន្យា លុះត្រាតែមានការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភាគីទាំងពីរនៃកិច្ចសន្យា ដើម្បីភ្ជាប់កាតព្វកិច្ចតាមផ្លូវច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ដើម្បីសម្រេចបាន

[1] សន្ទានុក្រម នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ ទំព័រទី១៦

[2] សន្ទានុក្រម នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ ទំព័រទី១៦

[3] មាត្រា ២៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧

[4] មាត្រា ២៤៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧

នូវការព្រមព្រៀងគ្នាបាន ភាគីទាំងពីរនៃកិច្ចសន្យាធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈទៅលើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតឱ្យមានសំណើ និងស្វីការ។ នៅក្នុងដំណាក់កាលនៃការព្រមព្រៀងគ្នានេះត្រូវធ្វើឡើងដោយសេរី ដោយពិតប្រាកដ គ្មានការបន្លំបោកប្រាស់ និងគ្មានការបង្ខិតបង្ខំពីសំណាក់ជនណាម្នាក់ដែលមានផលប្រយោជន៍ទាក់ទងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ ការព្រមព្រៀងមិនត្រូវមានការគៀបសង្កត់លើរាងកាយ ឬខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬការប្រើប្រាស់ឥទ្ធិពលបង្ក្រាបពីភាគីម្ខាងទៀត។ នៅក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាមិនត្រូវមានការបន្លំបោកប្រាស់នោះទេ តែប្រសិនបើអំពើដែលបានកើតឡើងនោះមានការបោកប្រាស់ ដោយប្រើប្រាស់ឧបាយកលអំពើបោកបញ្ឆោតអំពើបន្លំភូតភរ[5] របស់ភាគីណាមួយដើម្បីឱ្យភាគីម្ខាងទៀត យល់ព្រមចុះកិច្ចសន្យាជាមួយខ្លួន នោះប្រាកដជាទទួលរងនូវការលុបចោលនៃកិច្ចសន្យា ។

នៅក្នុងភតិសន្យាវិញ ភតិបតី និងភតិកៈ បានធ្វើការចរចាគ្នាទៅនិងកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានោះដែលបានបង្កើតឱ្យមានសំណើ និងស្វីការ ជួបគ្នាធ្វើឱ្យភតិបតី និងភតិកៈ បង្កើតឱ្យមានកិច្ចសន្យាមួយយ៉ាងច្បាស់ និងបានកំណត់រយៈពេល។ សំណើ និងស្វីការ ត្រូវតែបង្កើតឡើងដោយមានចែង ខត្រូវគ្នា តែប្រសិនបើមានការកែប្រែសំណើណាមួយ ការកែប្រែនៃសំណើនោះ មិនបណ្តាលឱ្យមានការកែប្រែដល់មូលដ្ឋាននៃសំណើ នោះត្រូវចាត់ទុកថាជាស្វីការក្នុង ឱ្យតែអ្នកធ្វើសំណើមិនមានការតវ៉ាភ្លាមៗ ។

ក. សំណើ

សំណើ គឺជាការស្នើសុំឱ្យបង្កើតកិច្ចសន្យាមួយ ទៅរកបុគ្គលម្នាក់ទៀតយ៉ាងច្បាស់លាស់ដែលគេហៅថា **អ្នកស្នើ** ។ សំណើមានអានុភាព នៅពេលដែលសំណើបានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត[6] និងមានការយល់ព្រមយ៉ាងពិតប្រាកដពីអ្នកទទួលសំណើ ក្នុងគោលបំណងបង្កើតកាតព្វកិច្ចនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ អ្នកដែលទទួលសំណើអាចប្រគល់សិទ្ធិអំណាចរបស់ខ្លួនទៅឱ្យអ្នកផ្សេងដើម្បីធ្វើសំណើ ឬទទួលសំណើជួសមុខឱ្យខ្លួនបាន[7] ។

សំណើអាចធ្វើឡើងបានដោយកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ [8] ប្រសិនបើហួសរយៈពេលដែលបានកំណត់នៅក្នុងសំណើ នោះសំណើត្រូវបានរលត់។ អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការត្រូវគិតចាប់ពីថ្ងៃដែលជូនដំណឹងអំពីសំណើ។ ប៉ុន្តែក្នុងអំឡុងពេលដែលធ្វើសំណើ ស្វីការមិនអាចដកវិញ

[5] មាត្រា ៣៨៦ និង ៣៨៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧

[6] មាត្រា ៣៣៧ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧

[7] នីតិកាតព្វកិច្ចរៀបរៀងដោយសាស្ត្រាចារ្យ ញឹក វុធ្ធី ទំព័រ១៣

[8] មាត្រា ៣៣៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

បានទេ ។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើអ្នកស្នើមិនបានទទួល ដំណឹងអំពីស្វីការក្នុងពេលធ្វើស្វីការ សំណើនោះត្រូវបាត់បង់ដោយស្វ័យប្រវត្តិនៅពេលសំណើហួសរយៈពេលដែលបានកំណត់ ។

សំណើដែលមិនកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ[9]គឺជាសំណើដែលធ្វើឡើងដោយមិនបានកំណត់អំពីរយៈពេលសម្រាប់ធ្វើស្វីការរវាងគូភាគី។ ការមិនកំណត់អំឡុងលសម្រាប់ស្វីការ គឺស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពដែលកំពុងនិយាយគ្នា ដែលអាចឆ្លើយភ្លាមៗបាន ប្រសិនបើភាគីដែលទទួលសំណើមិនបានយល់ព្រមភ្លាមៗទេ សំណើនោះត្រូវបាត់បង់អានុភាព[10] ។

សំណើដែលធ្វើឡើងដោយបានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ និងសំណើដែលមិនកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ វាមានអានុភាពដូចគ្នា ក៏ប៉ុន្តែវាខុសគ្នានៅត្រង់បញ្ចប់អានុភាពទៅវិញ។ សំណើដែលកំណត់អំឡុងពេលសំរាប់ស្វីការត្រូវអស់អានុភាព នៅពេលដែលសំណើនោះផុតអំឡុងពេល។ ចំណែកសំណើដែលមិនបានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ធ្វើស្វីការ គឺអានុភាពបាត់បង់នៅពេលដែលមានសំណើថ្មីមួយទៀតដែលបញ្ជាក់ពីការអស់អានុភាពនៃសំណើ ។

ចំពោះការដកសំណើមានអានុភាព លុះត្រាតែសំណើបានជូនដំណឹងអំពីការដកសំណើទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត មុនពេលភាគីទៀតជូនដំណឹងអំពីស្វីការ[11] ។

ខ. ស្វីការ

ស្វីការ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈនៃការព្រមព្រៀងទៅនិងសំណើមួយដែលមានលក្ខណៈច្បាស់លាស់។ ស្វីការមានអានុភាពនៅពេលដែលអ្នកធ្វើសំណើមានទទួលដំណឹងអំពីស្វីការ។ ក្នុងការបង្ហាញស្វីការនេះ ជាការយល់ព្រមដោយគ្មានលក្ខខណ្ឌចំពោះសំណើ។ មានន័យថា មិនមានការជំទាស់ទៅនិងសំណើដែលអ្នកស្នើបានដាក់មក។ ប្រសិនបើមានការជំទាស់ទៅនិងសំណើនោះ អ្នកធ្វើស្វីការបានដាក់លក្ខខណ្ឌលើសំណើ ឬកែប្រែសារធាតុផ្សេងនៃសំណើ មិនត្រូវក្លាយជាស្វីការសុពលឡើយ តែស្វីការនោះមានអានុភាពជាសំណើថ្មី។ នោះកិច្ចសន្យាត្រូវកើតឡើងនៅពេលដែលអ្នកធ្វើសំណើដើម ធ្វើស្វីការចំពោះសំណើថ្មីនោះវិញ[12] ។

គ. វិការៈនៃការព្រមព្រៀង

កិច្ចសន្យាមួយមានសុពលភាពបាន លុះត្រាតែត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយឆន្ទៈព្រមព្រៀងគ្នាភាគីមានសមត្ថភាព គ្រប់គ្រាន់ក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ និងកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ពុំផ្ទុយពីច្បាប់។

---

[9] មាត្រា ៣៣៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[10] នីតិរដ្ឋប្បវេណីរបស់សាស្ត្រាចារ្យ ខាំ សុមករា បោះពុម្ពលើកទី២ ឆ្នាំ២០១២ ទំព័រ៣៥

[11] មាត្រា ៣៣៩ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[12] មាត្រា ៣៤២ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧

មួយវិញទៀត កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាមិនត្រូវផ្ទុយនឹងច្បាប់ ការព្រមព្រៀងដែលបានបង្កើតឡើងដោយមានការភាន់ច្រឡំ ការឆបោក ការគម្រាមកំហែង ការបង្ហាញព័ត៌មានមិនពិតទៅភាគីម្ខាងទៀត និងការបង្ហាញឆន្ទៈដែលធ្វើឡើងដោយអំពើឆ្លៀតឱកាសក្នុងគោលបំណងកេងយកចំណេញហួសហេតុ ។

ការភាន់ច្រឡំ គឺជាការយល់ខុសនូវព័ត៌មានពិតដែលវាមិនមែនជាការពិត[13]។ មានន័យថា ការភាន់ច្រឡំនៅក្នុងកិច្ចសន្យា គឺភាគីណាម្ខាងបានព្រមព្រៀងគ្នានៅក្នុងកិច្ចសន្យានៅពេលដែលខ្លួនច្រឡំនឹងកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានោះទាំងស្រុង ឬនៅក្នុងផ្នែកណាមួយ ដែលជាហេតុធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យាមានវិការៈ ។

- **ការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា**

កិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតឡើងហើយអាចលុបចោលបាន ប្រសិនបើកិច្ចសន្យានោះ ត្រូវបានធ្វើឡើងដោយភាគីម្ខាង មានការភាន់ច្រឡំទៅលើចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា និងខណៈដែលភាគីម្ខាងទៀតបានស្ថិតក្នុងស្ថានភាពដែលអាចដឹងបានអំពីការភាន់ច្រឡំនេះ ។

- **ការភាន់ច្រឡំទៅលើចំណុចនៃកិច្ចសន្យា ដែលភាគីយល់ឃើញថាសំខាន់**

កិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតឡើងហើយអាចលុបចោលបាន ប្រសិនបើកិច្ចសន្យានោះ មានការភាន់ច្រឡំទៅលើចំណុចនៃកិច្ចសន្យា ដែលភាគីយល់ឃើញថាសំខាន់ ឬចំណុចដែលខ្លួនយល់ឃើញថាសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ខណៈដែលភាគីម្ខាងទៀតបានស្ថិតក្នុងស្ថានភាពដែលអាចដឹងបានអំពីការភាន់ច្រឡំនេះ និងការភាន់ច្រឡំរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ។

- **ការភាន់ច្រឡំដោយភាគីទាំងសងខាង**

នៅក្នុងករណីនៃការភាន់ច្រឡំដោយភាគីទាំងសងខាង អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបានទោះបីជាភាគីម្ខាងទៀត មិនបានដឹងអំពីការភាន់ច្រឡំនេះក៏ដោយ។ នៅក្នុងករណីនេះគូភាគីទាំងសងខាងមានការភាន់ច្រឡំដូច្នេះ ភាពចាំបាច់នៅក្នុងការការពារភាគីម្ខាងទៀត គឺមានកម្រិតទាប ដែលខុសពីករណីដែលមានតែភាគីម្ខាងមានការភាន់ច្រឡំ។ ដូច្នេះវាមិនមានភាពចាំបាច់ក្នុងការពិចារណាទៅលើលទ្ធភាពក្នុងការដឹងរបស់ភាគីម្ខាងទៀតទេ។

នៅក្នុងករណីដែលភាគីណាម្ខាងនៃកិច្ចសន្យា មានការភាន់ច្រឡំនៅក្នុងចំនុចសំខាន់ៗ ហើយភាគីម្ខាងទៀតបានដឹងអំពីស្ថានភាពដែលអាចដឹងអំពីការភាន់ច្រឡំនេះ ភាគីដែលមានការភាន់ច្រឡំអាចលុបចោលកិច្ចសន្យានោះបានដោយបង្ហាញថាកិច្ចសន្យាមានវិការៈ។ ក្នុងការលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាដោយមានការភាន់ច្រឡំ ក្រៅពីភាគីម្ខាងទៀត អាចអះអាងចំពោះតតិយជនបាន[14] ។

[13] មាត្រា ៣៤៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧

[14] មាត្រា ៣៤៦ កថាខណ្ឌទី៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ការឆបោក គឺជាអំពើដែលបានកើតឡើងក្នុងគោលបំណងបោកបន្លំទៅលើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាធ្វើឡើង ដើម្បីឱ្យភាគីម្ខាងទៀតយល់ព្រម។ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាដែលបានដឹងអំពីការឆបោករបស់ភាគីម្ខាងទៀត អាចលុបចោលកិច្ចសន្យានោះបានដោយសារការព្រមព្រៀងមានវិការៈ។

ព័ត៌មានមិនពិត បុគ្គលដែលបានចុះកិច្ចសន្យា បានបង្ហាញឆន្ទៈយល់ព្រមដោយសារព័ត៌មាននោះជាការពិត ប៉ុន្តែកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានោះមិនពិត ហេតុដូចនេះភាគីដែលបានទទួលព័ត៌មានមិនពិតអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបានដោយសារការព្រមព្រៀងមានវិការៈ។

ការគម្រាមកំហែង គឺជាអំពើរបស់ភាគីម្ខាង ឬតតិយជនដែលបានបង្ខិតបង្ខំ ឬគម្រាមកំហែងទៅលើភាគីម្ខាងទៀត ឬសហព័ទ្ធ ឬបុព្វញាតិ ឬបច្ឆាញាតិរបស់ភាគីម្ខាងទៀតដើម្បីឱ្យចុះកិច្ចសន្យា។ បុគ្គលដែលបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយសារមានការ គម្រាមកំហែងពីសំណាក់ភាគីម្ខាងទៀត ឬពីសំណាក់តតិយជន អាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាបាន ដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈ។

ការកេងចំណេញហួសហេតុ កិច្ចសន្យាមួយដែលបានធ្វើឡើងដោយមានការយកចំណេញយ៉ាងសន្ធឹកសន្ធាប់ ក្នុងឱកាសដែលភាគីណាម្ខាងកំពុងជួបប្រទះការលំបាកខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬភាពល្ងង់ ឬការខ្វះការពិសោធន៍ នោះកិច្ចសន្យាអាចលុបចោលបាន។

ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព ប្រសិនបើការព្រមព្រៀងទៅនឹងកិច្ចសន្យាមួយធ្វើឡើងដោយមានការប្រើឋានៈរបស់ភាគីណាម្ខាង មានអាទិភាពជាងទៅលើភាគីម្ខាងទៀតខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬផ្នែកសង្គម ឬប្រើស្ថានភាពផ្សេងទៀតដែលមិនអាចប្រឆាំងបាន នោះបុគ្គលដែលទទួលរងគ្រោះអាចលុបចោលកិច្ចសន្យានោះបាន។

ឋបនីយផ្លូវចិត្ត ជាការបង្ហាញឆន្ទៈដោយភាគីដែល ដឹងខ្លួនថាខុសពីឆន្ទៈពិតរបស់ខ្លួន។ ក្នុងករណីដែលភាគីនៃកិច្ចសន្យាបានបង្កើតកិច្ចសន្យា ដោយធ្វើឡើងខុសពីឆន្ទៈរបស់ខ្លួននៅក្នុងពេលបង្ហាញឆន្ទៈ នោះភាគីដែលបានបង្ហាញឆន្ទៈ ខុសពីឆន្ទៈរបស់ខ្លួនអាចធ្វើការបដិសេធការអនុវត្តកិច្ចសន្យាបាន។ ប៉ុន្តែ បើសិនភាគីនៃកិច្ចសន្យាបានបង្ហាញឆន្ទៈមក ហើយខ្លួនដឹងខុសនៅក្នុងពេលបង្ហាញឆន្ទៈនោះ កិច្ចសន្យាមិនអាចលុបចោលបានទេ។

ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត គឺជាការធ្វើឡើងដោយមានការឃុបឃិតជាមួយភាគីម្ខាងទៀតត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ[15]។

អលទ្ធភាពតាំងពីដំបូង គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈឡើងក្នុងពេលដែលកូនបំណុលស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពដែលគ្មានលទ្ធភាពអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដូចជា នៅក្នុងសង្គម សេដ្ឋកិច្ច ឬករណីប្រធានសក្តិ។

[15] មាត្រា ៣៥៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ក្នុងករណីដែលភាគីដែលគួរតែដឹងថា អត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចសម្រេចតាំងពីដំបូងបាន នាំឱ្យមានការខូចខាតដល់ភាគីម្ខាងទៀត[16]។

២. សមត្ថភាព

កិច្ចសន្យាមួយដែលត្រូវបានបង្កើតឡើង លុះត្រាតែមានការព្រមព្រៀងរវាងភាគីទាំងសងខាងដោយធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈពិត និងមានសមត្ថភាពយល់ដឹងអំពីការទទួលខុសត្រូវនៅក្នុងកិច្ចសន្យាផងដែរ។ ភតិសន្យា ក៏ដូចជាកិច្ចសន្យានានាដែរ ដែលតម្រូវឱ្យភតិកៈ និងភតិបតីយល់ដឹងអំពីកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ដោយភតិកៈ និងភតិបតី ត្រូវមានការព្រមព្រៀងគ្នាទៅវិញទៅមក ដោយសម្តែងចេញនូវឆន្ទៈពិតប្រាកដទៅលើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា។ ជាធម្មតាកិច្ចសន្យាដែលបង្កើតឡើង គឺត្រូវតែធ្វើឡើងដោយបុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពចុះកិច្ចសន្យាបាន ហើយបុគ្គលនោះមិនមែនជាគំហាត់ជន ដែលជាជនអ្នកមានសតិប្រាជ្ញាទន់ខ្សោយ ល្ងីល្ងើ ឬមានទោសខាងអាជ្ញា ដែលច្បាប់អាជ្ញា ឬច្បាប់ស៊ីវិលឃាត់មិនឱ្យមានសេរីភាពក្នុងការគ្រប់គ្រងសម្បត្តិទ្រព្យរបស់ខ្លួន[17]។

ដោយឡែក បញ្ញត្តិច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាក៏បានកម្រិតនូវសមត្ថភាពរបស់បុគ្គលក្នុងការសម្តែងឆន្ទៈ ដើម្បីការពារនូវផលប្រយោជន៍បុគ្គលដែលមិនទាន់មានសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់ និងមិនទាន់មានការយល់ដឹងអំពី អានុភាពតាមផ្លូវច្បាប់របស់ខ្លួនដែលបានចុះកិច្ចសន្យា។ ផ្អែកតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីថ្មី បុគ្គលដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពមាន ៣ ប្រភេទគឺ អនីតិជន, ជនដែលស្ថិតនៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជនដែលស្ថិតនៅក្នុងហិតូបត្ថម្ភ។ ចំពោះបុគ្គលទាំង ៣ ប្រភេទនេះមិនមានសមត្ថភាពក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាទេ លុះត្រាតែមានការចូលរួមពីអ្នកមានអំណាចមេបា ឬអាណាព្យាបាលទូទៅ ឬហិតូបត្ថម្ភ បើមិនដូច្នោះទេ កិច្ចសន្យានោះត្រូវលុបចោលពីបុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចំពោះបុគ្គលទាំងនោះ។

ក. អនីតិជន

នៅក្នុងន័យច្បាប់ អនីតិជនសំដៅទៅលើជនដែលមានអាយុក្រោម ១៨ (ដប់ប្រាំបី) ឆ្នាំ[18]។ បុគ្គលដែលមានអាយុក្រោម ១៨ ឆ្នាំ មិនមានសមត្ថភាពក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យានោះទេ ដោយសារអនីតិជនស្ថិតនៅក្រោមការមើលថែរក្សារបស់អ្នកមានអំណាចមេបា ឬអាណាព្យាបាល និងមិនទាន់មានការយល់ដឹងអំពីការវិនិច្ឆ័យ ឬការទទួលខុសត្រូវទៅតាមច្បាប់ក្នុងការសម្រេចចិត្តចុះកិច្ចសន្យាជាភាគីម្ខាងទៀត។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនអាចអនុវត្តឡើយ ចំពោះសកម្មភាពដែលទទួលសិទ្ធិ ឬឱ្យរួចផុតពីកាតព្វកិច្ច ឬសកម្មភាពដែលទាក់ទងនឹងជីវភាពរស់នៅឡើយ[19]។

[16] មាត្រា ៣៥៥ កថាខណ្ឌទី ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[17] វចនានុក្រម ក្រមរដ្ឋប្បវេណីសង្គមចាស់

[18] មាត្រា ១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[19] មាត្រា ១៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ច្បាប់បានចាត់ទុកអនីតិជន ជាជនទន់ខ្សោយ បើប្រៀបធៀបជាមួយនីតិជន។ តាមច្បាប់របស់ប្រទេសជប៉ុនមាត្រា ៤ បានចែងថា ៖ អនីតិជន ពុំអាចមានសិទ្ធិប្រព្រឹត្តសកម្មភាពគតិយុត្តណាមួយដូចជា កិច្ចសន្យាជាដើម តែត្រូវមានការទទួលការយល់ព្រមពីអ្នកតំណាងស្របច្បាប់ជាដាច់ខាតដូចជា ឪពុកម្តាយ ឬ អាណាព្យាបាលស្របច្បាប់។

ជាទូទៅ អនីតិជនមិនមាននីតិសម្បទាពេញលេញហើយច្បាប់បានការពារពួកគេឱ្យរួចផុតពីផលវិបាកនានាក្នុងចុះកិច្ចសន្យា។ យ៉ាងណាមិញ កិច្ចសន្យាទាំងឡាយណាដែលអនីតិជនធ្វើឡើងជាទូទៅ គឺអាចចាត់ទុកជាមោឃៈបាន[20]។ ក្នុងករណីដែលអនីតិជនបានធ្វើកិច្ចសន្យាជាមួយបុគ្គលណាម្នាក់ ដោយមិនមានការយល់ព្រមពីអាណាព្យាបាល ឬអ្នកមានអំណាចមេបា នោះអាចលុបចោលដោយចាត់ទុកថាគ្មានសកម្មភាពតាំងពីដំបូង។

ការធ្វើឡើងបែបនេះគឺ ដើម្បីការពារដល់អនីតិជនដែលបានបង្កើតកិច្ចសន្យាជាមួយនីតិជនដែលមានបំណងមិនល្អលើអនីតិជននោះ ទើបច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានការពារដល់បុគ្គលដែលមិនទាន់មានការគិតគ្រប់គ្រាន់ ឬការវិនិច្ឆ័យអ្វីដែលខុសត្រូវ ដើម្បីរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់។

ម្យ៉ាងវិញទៀត អនីតិជនមានសិទ្ធិចាត់ចែងទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាទ្រព្យរបស់អ្នកមានអំណាចមេបា ឬអាណាព្យាបាលនៅក្នុងសកម្មភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ ក្នុងទំហំដែលបានកំណត់។ ដោយអនីតិជនទទួលបានការអនុញ្ញាតឱ្យប្រកបអាជីវកម្មដែលជាទ្រព្យរបស់អ្នកមានអំណាចមេបា ឬអាណាព្យាបាលត្រូវមានសមត្ថភាពដូចនឹងនីតិជន ចំពោះមុខជំនួញនោះ[21]។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ លោកស្រី **ចាន់នី** មានកូនស្រីម្នាក់ឈ្មោះ **ដានី** មានអាយុ ១៧ ឆ្នាំ មានផ្ទះមួយកន្លែងនៅខណ្ឌដូនពេញ ដោយបានដាក់ជួលផ្ទះ ២០០$ ក្នុង ១ ខែ។ លោក **ដារ៉ា** បានមកជួលផ្ទះពីលោកស្រី **ចាន់នី** ដោយលោក **ដារ៉ា** បានធ្វើកិច្ចសន្យាជាមួយលោកស្រី ប៉ុន្តែលោកស្រីមិនចេះអក្សរឡើយ ទើបលោកស្រីបានឱ្យកូនស្រីឈ្មោះ **ដានី** ជាអ្នកសរសេរកិច្ចសន្យាហើយបានអានឱ្យលោកស្រីស្តាប់។ ជារៀងរាល់ខែឈ្មោះ **ដានី** ជាអ្នកប្រមូលលុយឈ្នួលផ្ទះពីលោក **ដារ៉ា** ដើម្បីយកទៅបង់ថ្លៃសាលាជារៀងរាល់ខែ។

ឧទាហរណ៍ខាងលើនេះមានន័យថា បើទោះបីជាកូនស្រីរបស់លោកស្រី **ចាន់នី** នៅជាអនីតិជនក៏ដោយ ច្បាប់ក៏បានអនុញ្ញាតឱ្យកូនស្រីគាត់មានសមត្ថភាពដូចលោកស្រីដែរ ដោយសារតែកូនស្រីឈ្មោះ **ដានី** បានយកលុយទៅបង់ថ្លៃសាលាក្នុងការសិក្សាប្រចាំខែ ដោយស្ថិតនៅក្នុងជីវភាពប្រចាំថ្ងៃរបស់កូនស្រីលោកស្រី **ចាន់នី** ដែលស្ថិតនៅក្នុងទំហំដែលបានកំណត់។

[20] ច្បាប់កិច្ចសន្យាផ្សារសេរី អង្គការមូលនិធិអាស៊ីភ្នំពេញ បោះពុម្ពលើកទី១ ១៩៩៧ ភាគ១ ទំព័រ ៥០២

[21] មាត្រា ២០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ខ. នីតិជនមានសមត្ថភាព

នីតិជន ជាបុគ្គលដែលមានអាយុចាប់ពី ១៨ ឆ្នាំឡើងទៅដែលច្បាប់ផ្តល់អំណាចក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាទាំងអស់ដោយសារតែនីតិជន មានការគិតគូរពិចារណាបានច្បាស់លាស់ និងយល់នឹងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន។ ផ្ទុយទៅវិញ ទោះជាច្បាប់ផ្តល់សិទ្ធិបែបនេះមែន មិនមែនមានន័យថា គ្រប់នីតិជនទាំងអស់សុទ្ធតែមានសមត្ថភាពក្នុងការអនុវត្តកិច្ចសន្យាបាននោះទេ។ ច្បាប់បានកម្រិតនូវសិទ្ធិរបស់នីតិជនទាំងនោះក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈដោយខ្លួនឯងផ្ទាល់ បុគ្គលទាំងនោះមានដូចជា ៖ នីតិជនដែលស្ថិតនៅក្រោមរបបអាណាព្យាបាលទូទៅ និងនីតិជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ។ ជនដែលស្ថិតនៅក្រោមរបបអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជនដែលស្ថិតនៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ មិនអាចក្លាយជាភាគីនៃកិច្ចសន្យាបាននោះទេ។ ដោយហេតុថា ជនទាំងនេះមិនមានសមត្ថភាពខាងបញ្ញាស្មារតី យល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនឡើយ លុះត្រាតែមានការយល់ព្រមពីអាណាព្យាបាលជាមុនសិន។ ហិតូបត្ថម្ភកៈមានសិទ្ធិលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាដែលជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ បានធ្វើឡើងជាមួយភាគីម្ខាងទៀត[22]។ ដូចនេះ ប្រសិនបើជនទាំងពីរប្រភេទបានបង្កើតកិច្ចសន្យាខាងអចលនវត្ថុ នោះភតិសន្យាមិនមានអានុភាពទេ។ម្យ៉ាងវិញទៀត នីតិជនមិនអាចប្តឹងសុំមោឃភាពនៃកិច្ចសន្យាបានទេ ដោយយោងតាមក្រឹតច្បាប់ ៣៨ បានចែងថា ៖ គូសន្យានៃអសមត្ថជនមិនអាចដោះស្រាយ ដើម្បីគេចកែពីកាតព្វកិច្ចនៃកិច្ចសន្យាដោយសំអាងថា រូបជនដែលចុះកិច្ចសន្យាជាមួយនឹងខ្លួនជាអសមត្ថជនបានឡើយ[23]។

គ. អនីតិជនមានអត្តាធីនភាព

ជាទូទៅអនីតិជន ពុំមានសមត្ថភាព ក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាឡើយ ប៉ុន្តែមិនមែនមានន័យថា អនីតិជនទាំងអស់មិនអាចមានសមត្ថភាពស្របច្បាប់ក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាបាននោះទេ។ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបញ្ញត្តិថា អនីតិជនមានអាយុចាប់ពី ១៦ ឆ្នាំឡើងទៅ ដែលមានសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់ អាចទ្រទ្រង់ជីវភាពដោយឯករាជ្យ ទោះបីគ្មានអាណាព្យាបាល ឬមានអាណាព្យាបាលក៏ដោយ អាចចុះកិច្ចសន្យាបាន នៅពេលដែលអនីតិជននោះទទួលបានអត្តាធីនភាព។ អត្តាធីនភាព សំដៅទៅលើស្ថានភាពមួយ ដែលផ្តល់ឱ្យអនីតិជន បានរួចផុតពីអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ឬរួចផុតពីអំណាចមេបា ហើយមានសមត្ថភាពដូចនីតិជនដែរ។

អត្តាធីនភាពអាចត្រូវបានផ្តល់ដល់អនីតិជនតាមវិធី ២ យ៉ាងគឺ ៖

- តាមរយៈការស្នើសុំទៅតុលាការ[24]

[22] មាត្រា ៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[23] មាត្រា ១៦ នៃក្រឹតច្បាប់ ៣៨ ស្តីពីកិច្ចសន្យា និងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យា

[24] មាត្រា ២១ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

- និងតាមរយៈអាពាហ៍ពិពាហ៍[25]

អនីតិជនមានអត្តាធីនភាពតាមរយៈការស្នើសុំទៅតុលាការ

ក្នុងករណីដែលអនីតិជន មានអាយុចាប់ពី ១៦ ឆ្នាំឡើង ដែលមានសមត្ថភាពអាចទ្រទ្រង់ជីវភាពខ្លួនឯងដោយឯករាជ្យ មិនស្ថិតនៅក្រោមអាណាព្យាបាល ឬស្ថិតនៅក្រោមអាណាព្យាបាលក៏ដោយ អនីតិជននោះអាចដាក់ពាក្យស្នើសុំទៅតុលាការ ដើម្បីសុំអត្តាធីនភាព។ នៅពេលទទួលបានពាក្យស្នើសុំ តុលាការសាកសួរទៅកាន់អ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ហើយយល់ឃើញថាអត្តាធីនភាពស្របនឹងផលប្រយោជន៍របស់អនីតិជន នោះតុលាការយល់ព្រមតាមពាក្យស្នើសុំរបស់អនីតិជន។ នៅពេលដែលអនីតិជនទទួលបានអត្តាធីនភាពពីតុលាការហើយ នោះអនីតិជនមានសិទ្ធិ និងសមត្ថភាពដូចនីតិជនដែរ[26]។

អនីតិជនមានអត្តាធីនភាពតាមរយៈអាពាហ៍ពិពាហ៍ សំដៅទៅលើអនីតិជនដែលមានអាយុចាប់ពី ១៦ ឆ្នាំឡើងទៅ បានរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍ នោះអនីតិជនត្រូវទទួលបានអត្តាធីនភាពដោយស្វ័យប្រវត្តិតាមរយៈអាពាហ៍ពិពាហ៍នេះ។ អត្តាធីនភាពមិនត្រូវបានរលត់ឡើយ បើទោះបីជាក្រោយមកចំណងអាពាហ៍ពិពាហ៍នោះត្រូវបានរំលាយក៏ដោយ ។

សរុបមក អនីតិជនដែលទទួលបានអត្តាធីនភាពមានសិទ្ធិក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យានានាក៏ដូចជាភតិសន្យាដែរ។ ភតិបតី និងភតិកៈដែលមានអត្តាធីនភាពអាចបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលមានសុពលភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ដែលបានចែង។

៣. កម្មវត្ថុ

នៅក្នុងភតិសន្យាចាំចាច់ត្រូវតែកំណត់អំពីកម្មវត្ថុឱ្យបានច្បាស់លាស់ និងតម្លៃ ព្រោះដើម្បីសុវត្ថិភាពនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ កម្មវត្ថុនៃអចលនវត្ថុ ត្រូវធ្វើការកំណត់ឱ្យបានច្បាស់លាស់នូវអត្តសញ្ញាណ និងអាសយដ្ឋានរបស់អចលនវត្ថុតាំងនៅ។

កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ជាចំនុចមួយយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា។ នៅក្នុងកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាមានចំនុចសំខាន់ៗ ៣ ចំនុច ៖

- កម្មវត្ថុជាក់លាក់
- កម្មវត្ថុអាចធ្វើកើត
- និងកម្មវត្ថុស្របច្បាប់។

[25] មាត្រា ២១ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[26] មាត្រា ២២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ភាគីនៃកិច្ចសន្យាបានដឹងច្បាស់អំពីកម្មវត្ថុនេះ ហើយបានសន្យាគ្នាក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា។ នៅក្នុងករណីដែលធាតុរបស់កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាបាត់បង់ នោះនាំឱ្យកិច្ចសន្យាមិនមានសុពលភាពស្របច្បាប់នោះទេ។

ដូចគ្នាផងដែរនៅក្នុងភតិសន្យា លុះត្រាតែអចលនវត្ថុមានពិតដែលមិនមានជាប់កាតព្វកិច្ចជាមួយអ្នកណាផ្សេង (ដូចជា ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ឬមានសេចក្តីសម្រេចពីតុលាការដោយមានការហាមឃាត់មិនឱ្យប្រើប្រាស់លើអចលនវត្ថុនោះ) ហើយអចលនវត្ថុនោះត្រូវតែជាកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់របស់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ បើមិនដូច្នោះទេ ភតិសន្យាមិនមានសុពលភាពទេ។ ភតិសន្យាដែលមានសុពលភាពបាន លុះត្រាតែកាតព្វកិច្ចដែលកើតចេញពីកិច្ចសន្យាមានពិតប្រាកដអាចធ្វើកើត និងភាពស្របច្បាប់របៀបរៀបរយសាធារណៈ ឬទំនៀមទម្លាប់ដ៏ល្អប្រពៃ។

ក. អចលនវត្ថុ

ភតិសន្យា គឺជាកិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតឡើងរវាងម្ចាស់អចលនវត្ថុស្របច្បាប់ និងអ្នកជួល។ ដោយភាគីម្ខាងជាភតិបតីធ្វើការប្រគល់អចលនវត្ថុទៅឱ្យភតិកៈនូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាដោយយកថ្លៃឈ្នួល។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ត្រូវកំណត់អំពីទីតាំង ទំហំនៃអចលនវត្ថុនោះ និងត្រូវមានលិខិតបញ្ជាក់អំពីប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនោះផងដែរ។

ខ. កម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់

ជាធម្មតា កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាត្រូវតែជាក់លាក់ កើតមានបាន ស្របច្បាប់ ហើយភតិបតីត្រូវតែមានវត្ថុជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន ទើបអាចបង្កើតកិច្ចសន្យាឡើងបាន និងមិនមានបញ្ហាកើតឡើង។ មានន័យថា កម្មវត្ថុនោះត្រូវតែជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនរបស់ភតិបតីនោះទៅឱ្យអ្នកដទៃ ព្រោះមិនអាចយកវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ មកចាត់ចែងបានឡើយ។ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលនោះក៏ត្រូវមានចែងអំពីភាពស្របច្បាប់នៃអចលនវត្ថុនោះផងដែរ តាមរយៈការអះអាង ការបង្ហាញលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិ ឬប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ដោយមិនមាននរណាម្នាក់មកអះអាងថាអចលនវត្ថុនោះជារបស់ខ្លួនឡើយ។ បើមិនដូច្នេះទេ ភតិបតី ត្រូវទទួលខុសត្រូវរាល់ការខូចខាតទាំងអស់ លើកលែងតែមានករណីផ្ទុយដែលមានការព្រមព្រៀងគ្នា។

ម៉្យាងទៀត ទោះបីជាកម្មវត្ថុនោះមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិរបស់ភតិបតីក៏ដោយ តែភតិបតីអាចមានសិទ្ធិចាត់ចែងលើការជួលអចលនវត្ថុនោះទៅឱ្យអ្នកដទៃបាន ដោយគាត់ជាអ្នកតំណាងឱ្យម្ចាស់អចលនវត្ថុនោះស្របច្បាប់។ ដូចនេះ មានន័យថា ថ្វីបើអចលនវត្ថុនោះ មិនមែនជារបស់ ភតិបតីក៏ដោយ ប៉ុន្តែភតិបតីអាចមានសិទ្ធិយកអចលនវត្ថុនោះទៅជួលឱ្យអ្នកដទៃបាន។

ឧទាហរណ៍ ៖ ផ្ទះជាមតិករបស់លោក **ភ** បានបន្សល់ទុកឱ្យកូនរបស់គាត់ឈ្មោះ **ភ១**។ ជាអកុសលលោក **ភ១** បានស្លាប់ តែមានកូនជាអនីតិជនចំនួន ២ រូប មិនអាចធ្វើការចាត់ចែងបង្កើតជាកិច្ចសន្យាអ្វីបានឡើយ។ ដូចនេះ ប្រពន្ធរបស់លោក **ភ១** ដែលមានអំណាចមេបាអាចចាត់ចែងជួលផ្ទះនោះជំនួសកូនៗទាំង ២ នាក់បាន ដោយស្របច្បាប់ និងចាត់ទុកថាផ្ទះនោះជាកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់របស់ប្រពន្ធ **ភ១** បាន។

៤. តម្លៃតបស្នង

តម្លៃតបស្នង គឺជាការលះបង់ប្រយោជន៍តាមផ្លូវច្បាប់ថ្មីចំពោះភាគីណាមួយនៃកិច្ចសន្យាដែលជាទូទៅមានន័យថាភាគីនីមួយៗធ្វើ ឬ សន្យាថានឹងធ្វើ ដើម្បីជាការប្តូរទៅនឹងសន្យាមួយ ឬ ការបំពេញកាតព្វកិច្ចពីភាគីម្ខាងទៀត[27]។ ជាទូទៅបើពិនិត្យលើប្រភេទនៃតម្លៃតបស្នងមាន ៣ ប្រភេទ ៖

- **ការសន្យាថានឹងធ្វើអ្វីមួយ** (ការសន្យានឹងបង់ថ្លៃឈ្នួលទៅឱ្យម្ចាស់កម្មសិទ្ធិក្នុងចំនួនទឹកប្រាក់ជាក់លាក់)
- **ការសន្យាថានឹងអត់ធ្មត់** ជាការសន្យាមួយថា មិនធ្វើអ្វីមួយ ដែលមនុស្សម្នាក់មានសិទ្ធិនឹងធ្វើ ដោយប្រការណាមួយ
- **អំពើផ្សេងពីការសន្យា** (ដូចជាការសំអាតផ្ទះរបស់លោក **សារ៉ាយ** ដែលធ្វើឡើងដោយលោក **នាម** ជាដើម ដែលជាការឆ្លើយតបទៅនឹងការសន្យារបស់លោក **សារ៉ាយ** ថានឹងបង់ប្រាក់ ១ ដុល្លារ បើសិនជា លោក **នាម** ធ្វើដូច្នោះ)[28]។

ចំពោះភតិសន្យាវិញ មិនខុសពីកិច្ចសន្យានានាទេ ដែលបានសន្យានឹងធ្វើការតបស្នងដល់ភតិបតី ដោយករណីយកិច្ចរបស់ភតិកៈត្រូវធ្វើការបង់ថ្លៃឈ្នួលទៅឱ្យភតិបតី ដែលជាតម្លៃតបស្នងក្នុងការជួលអចលនវត្ថុនោះ។ ជាទូទៅតម្លៃតបស្នងនៅក្នុងការជួលអចលនវត្ថុ បានចែងយ៉ាងច្បាស់លាស់រួចហើយរវាងភតិបតី និងភតិកៈនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ដោយភតិកៈបានធ្វើការព្រមព្រៀងបង់ថ្លៃឈ្នួលក្នុងចំនួនដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ដែលធ្វើឡើងជារៀងរាល់ខែ ឬរៀងរាល់ឆ្នាំ។

កថាភាគទី ២ ៖ លក្ខខណ្ឌទម្រង់

ភតិសន្យាអចលនវត្ថុមានសុពលភាព នៅពេលដែលកិច្ចសន្យានោះធ្វើឡើងក្នុងទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬក្នុងទម្រង់ផ្ទាល់មាត់។ ប្រសិនបើភតិសន្យាដែលបានធ្វើក្នុងទម្រង់ជាលក្ខណៈផ្ទាល់មាត់ មានន័យថាភតិសន្យានោះមិនសូវមានអានុភាពចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមានទេ ប្រសិនបើមានវិវាទកើតឡើង ប៉ុន្តែនៅតែមានសុពលភាពដូចកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។

[27] ច្បាប់កិច្ចសន្យាផ្សារសេរី អង្គការមូលនិធិអាស៊ីភ្នំពេញ បោះពុម្ពលើកទី១, ១៩៩៧ ភាគ១ ទំព័រ៤៤៧

[28] ច្បាប់កិច្ចសន្យាផ្សារសេរី អង្គការមូលនិធិអាស៊ីភ្នំពេញ បោះពុម្ពលើកទី១, ១៩៩៧ ភាគ១ ទំព័រ៤៥៤

១. ទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ

ភតិសន្យាដែលធ្វើឡើងក្នុងទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរមាន ២ ប្រភេទ ៖ ជាលិខិតឯកជន និងលិខិតយថាភូត។

ក. ជាលិខិតឯកជន

ភតិសន្យាដែលធ្វើឡើងក្នុងទម្រង់ជាលិខិតឯកជន គឺជាកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយគូភាគីតាមការព្រមព្រៀងណាមួយ ដើម្បីបង្កើតឱ្យមានលក្ខណៈគតិយុត្តតាមផ្លូវច្បាប់។

លិខិតឯកជន គឺជាលិខិតទាំងឡាយណា ដែលបង្កើតឡើងដោយបុគ្គលឯកជន ដោយមានចុះហត្ថលេខា ឬស្នាមមេដៃ[29]។

កិច្ចសន្យាបង្កើតឡើងជាលិខិតឯកជន មានន័យថា គូភាគីបានព្រមព្រៀងគ្នាដោយចុះហត្ថលេខា ឬស្នាមមេដៃ ដើម្បីបង្ហាញពីឆន្ទៈនៅក្នុងកិច្ចសន្យានោះ។ ចំណែកភតិសន្យាវិញ ក៏ដូចជាកិច្ចសន្យានានាដែរ នៅពេលភតិកៈ និងភតិបតីព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងរវាងភាគីទាំងពីរក្នុងទម្រង់លិខិតឯកជន ដោយគ្មានការចូលរួមពីសារការី។ ក្នុងការបង្កើតភតិសន្យាតាមរយៈលិខិតឯកជន គឺវាមានលក្ខណៈងាយស្រួលក្នុងការបង្កើត និងរំលាយ។ ជាពិសេសទៅទៀត នៅក្នុងភតិសន្យាតាមលិខិតឯកជន មិនចាំបាច់បង់ពន្ធប្រថាប់ត្រានោះទេ។

ខ. ជាលិខិតយថាភូត

លិខិតយថាភូត គឺជាលិខិតធ្វើឡើងតាមរូបមន្តច្បាប់ដោយមន្ត្រីសាធារណៈ ដែលត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យប្រតិបត្តិមុខងារនោះ។ តាមន័យចង្អៀតលិខិតយថាភូត គឺជាលិខិតទាំងឡាយដែលរៀបចំឡើងដោយសារការី[30]។

នៅពេលដែលធ្វើក្នុងទម្រង់លិខិតយថាភូត វាមានលក្ខណៈរឹងមាំជាងលិខិតឯកជន ដោយសារមានការចុះបញ្ជី ដោយបុគ្គលមានសមត្ថកិច្ចនិងច្បាប់។ ម្យ៉ាងវិញទៀត អាចជួយការពារភតិកៈពីការរំលោភបំពានពីសំណាក់ភតិបតីនិងតតិយជនដែលបានទទួលសិទ្ធិពីភតិបតី។

២. ទម្រង់ផ្ទាល់មាត់

ភតិសន្យាដែលធ្វើឡើងជាទម្រង់ផ្ទាល់មាត់ គឺមានន័យថា មិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនោះទេ។ ចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលមិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ត្រូវចាត់ទុកថាជាភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល[31]។

[29]សន្ធានុក្រម នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧

[30] សន្ធានុក្រម នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[31] មាត្រា ៥៩៩ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

កិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងក្នុងលក្ខណៈទម្រង់ផ្ទាល់មាត់ កិច្ចសន្យានោះនូវតែមានអានុភាពដូចកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងក្នុងទម្រង់លិខិតយថាភូតដែរ ឱ្យតែកិច្ចសន្យានោះបានបំពេញទៅតាមលក្ខខណ្ឌដែលអាចដាក់ឱ្យអនុវត្តបានដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភាគីទាំងសងខាង។ ប៉ុន្តែនៅក្នុងភតិសន្យាវិញ កិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងក្នុងទម្រង់ផ្ទាល់មាត់ គេមិនសូវយកមកប្រើប្រាស់ប្រចាំថ្ងៃនោះទេ គឺដោយសារតែកិច្ចសន្យានេះ ជាកិច្ចសន្យាមួយប្រភេទដែលតម្រូវឱ្យភតិបតី និងភតិកៈធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈក្នុងការយល់ព្រមបង្កើតកិច្ចសន្យាជួល ដែលជាភស្តុតាងមួយដើម្បីបញ្ជាក់ពីឆន្ទៈរបស់ភាគីទាំងពីរ។

ផ្នែកទី២ ៖ ប្រភេទនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

នៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ជាប្រទេសប្រកាន់នូវរបបប្រជាធិបតេយ្យសេរីពហុបក្ស ដោយបុគ្គលគ្រប់រូបទទួលបាននូវសេរីភាពគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ ដើម្បីជានាសេចក្តីថ្លៃថ្នូរបស់បុគ្គល ភាពស្មើគ្នារបស់បុរសនារី និងសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិ ដែលមានចែងនៅក្នុងរដ្ឋធម្មនុញ្ញ[32]។ ម្យ៉ាងវិញទៀត នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីក៏បានគោរពនូវសេរីភាពនៃឆន្ទៈរបស់បុគ្គល និងបញ្ញត្តិអំពីទំនាក់ទំនងគតិយុត្តប្រកបដោយសមភាពរវាងបុគ្គលឯកជន ដោយរួមទាំងនីតិបុគ្គល[33]។ សេរីភាពរបស់បុគ្គលទាំងអស់មានដូចជា ៖ សេរីភាពក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល ចាត់ចែងទ្រព្យ និងសេរីភាពក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យា[34] ជាហេតុដែលធ្វើឱ្យម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ មានសិទ្ធិគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យាជាមួយបុគ្គលឯកជន និងនីតិបុគ្គល។

ជាក់ស្តែងដូចដែលបានដឹងមកហើយថានៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាល បានកំណត់អំពីសិទ្ធិដែលអាចក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ គឺមានតែបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិជាខ្មែរតែប៉ុណ្ណោះ ទើបធ្វើឱ្យជនបរទេសដែលចង់មករស់នៅប្រទេសកម្ពុជា មិនអាចធ្វើការទិញផ្ទះរស់នៅបានទេ។ ដូចនេះហើយព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បានបង្កើតនូវកិច្ចសន្យាជួល ដែលគេហៅថា (ភតិសន្យា)។

នៅក្នុងភតិសន្យានេះ ក៏បានធ្វើការបែងចែកនូវប្រភេទនៃកិច្ចសន្យាជា ២ ប្រភេទ ៖ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ និងភតិសន្យាអចិន្ត្រៃយ៍។ ហេតុដូច្នេះ យើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបកស្រាយនូវអត្ថន័យ និងលក្ខខណ្ឌ នៃប្រភេទភតិសន្យាទាំងពីរ។

កថាភាគទី១ ៖ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុធម្មតា

ភតិសន្យា គឺជាកិច្ចសន្យាមួយ ដែលភាគីម្ខាងឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុណាមួយដោយយកថ្លៃ[35]។

ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាមួយប្រភេទដែលធ្វើឡើងដោយមានការបង្ហាញឆន្ទៈពិតក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យារវាងភតិក: និងភតិបតី ដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នា ហើយធ្វើក្នុងទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬក្នុងទម្រង់ផ្ទាល់មាត់។ ទម្រង់ទាំងពីរនេះមានអានុភាពដូចគ្នា ប៉ុន្តែក្នុង

[32] មាត្រា ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[33] មាត្រា ៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[34] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១៖ គន្ថីទី១-៣ (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ឆ្នាំ២០១០),២

[35] មាត្រា ៥៩៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

សង្គមបច្ចុប្បន្នជាក់ស្តែង ភតិសន្យា គឺតែងតែបង្កើតឡើងក្នុងទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ពីព្រោះវាមានភាពងាយស្រួលក្នុងការដោះស្រាយនៅពេលដែលមានវិវាទកើតឡើង។ ចំពោះកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងក្នុងទម្រង់ផ្ទាល់មាត់ វាមានភាពលំបាកសម្រាប់បញ្ជាក់ពីភស្តុតាងនៃកិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើត ក្នុងករណីមានវិវាទកើតឡើង។ នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានបញ្ជាក់ថា ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ត្រូវចាត់ទុកថាភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល[36]។ មានន័យថា ប្រសិនបើភតិសន្យាដែលបានបង្កើតឡើងដោយគ្មានកំណត់អំពីអំឡុងពេល នោះកិច្ចសន្យាអាចស្នើសុំរំលាយភតិសន្យានៅពេលណាក៏បានដែរ។

១. លក្ខខណ្ឌនៃការជួល

ភតិក: និងភតិបតី ជាភាគីយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការចូលរួមបង្កើតភតិសន្យា។ ភតិក: និងភតិបតីមានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចក្នុងការបង្កើតលក្ខខណ្ឌរៀងៗខ្លួន ក៏ប៉ុន្តែ នៅពេលដែលភាគីម្ខាងបានបង្កើតលក្ខខណ្ឌរួចហើយ ត្រូវតែមានការយល់ព្រមពីភាគីម្ខាងទៀតនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុនោះ។ ជាពិសេស លក្ខខណ្ឌដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងនោះ មិនត្រូវរំលោភបំពានដល់ច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាជាធរមាន។

២. រយៈពេល

ភតិសន្យាអចលនវត្ថុមានអានុភាព នៅពេលដែលភាគីទាំងសងខាងព្រមព្រៀងគ្នាដោយភាគីម្ខាងព្រមប្រគល់នូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ដោយបានកំណត់អំឡុងពេល ឬមិនបានកំណត់អំពីរយៈពេលនៃការផុតកំណត់នៃភតិសន្យា។ រយៈពេលនៃការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុទូទៅនេះ មិនឱ្យលើសពី ១៥ (ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំឡើយ។ ប្រសិនបើលើសចាត់ទុកជាការជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ។

៣. លក្ខខណ្ឌតតាំង

ក្នុងការតតាំងជាមួយនរណាម្នាក់បាន លុះត្រាតែបុគ្គលនោះជាកម្មសិទ្ធិករលើអចលនវត្ថុនៃភតិសន្យា។ ដោយហេតុថា ភតិបតីជាកម្មសិទ្ធិករលើអចលនវត្ថុនៃការជួល ដូច្នេះភតិបតីអាចធ្វើអនុប្បទានវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាបានតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ ឬប្រទានកម្មជាដើម។ ដូច្នេះភតិក: អាចអះអាងអំពីសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់ខ្លួនបានចំពោះតែភតិបតីរបស់ខ្លួនប៉ុណ្ណោះ ហើយភតិក:មិនអាចអះអាងអានុភាពនៃសិទ្ធិជួលចំពោះតតិយជនបានឡើយ។

[36] មាត្រា ៥៩៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

កថាភាគទី២ ៖ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាការជួលដែលមានរយៈពេលវែងចាប់ពី ១៥ ឆ្នាំឡើងទៅ[37] ហើយរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចលើស ៥០ ឆ្នាំឡើយ។ នៅក្នុងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទាមទារឱ្យមានលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដែលជាលក្ខខណ្ឌសំខាន់ក្នុងការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចន្ត្រៃយ៍[38]។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើ ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានធ្វើក្នុងទម្រង់លិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនោះត្រូវចាត់ទុកថាភតិសន្យាធម្មតា និងជាភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល[39]។

១. ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ដោយសារតែសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនបានចែងពីលក្ខខណ្ឌទូទៅនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា ដូច្នេះការបង្កើតរបស់វាត្រូវអនុវត្តទៅតាមលក្ខខណ្ឌទូទៅនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាធម្មតាដែរ។ ចំពោះកម្មវត្ថុនៃការជួលវិញ គិតទាំងថ្លៃឈ្នួលផងដែរ ព្រោះថាតាមនិយមន័យនៃភតិសន្យា គឺភតិកៈសន្យាថាបង់ថ្លៃឈ្នួលចំពោះវត្ថុជួលនោះ។ ម៉្យាងទៀត ថ្លៃឈ្នួលនោះត្រូវកំណត់អំពីប្រាក់កក់ និងការប្រគល់ត្រលប់មកវិញផងដែរ។

ជាទូទៅ ភតិបតីតែងតែកំណត់ចង់ឱ្យអ្នកជួលបង់ប្រាក់កក់មកឱ្យខ្លួន ដើម្បីធានាថាភតិកៈពិតជាជួលអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនប្រាកដមែន ឬដើម្បីធ្វើការទូតទាត់វត្ថុដែលខូចខាតក្រោយពីបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុនោះ ប៉ុន្តែ ភតិសន្យាមិនតម្រូវឱ្យត្រូវតែបង់នោះទេ។ ចំពោះ កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ភតិបតីទាមទារឱ្យបង់ប្រាក់កក់ ដើម្បីធ្វើការទូទាត់នៅពេលបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ហើយភតិកៈបានធ្វើឱ្យខូចខាតវត្ថុជួលនោះ។ ចំពោះការជួលជាអចិន្ត្រៃយ៍នេះ បើអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជួលយកទៅធ្វើអាជីវកម្ម នោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវមានសមត្ថភាពជាពាណិជ្ជករ ដោយហេតុថា តាមនិយមន័យនៃភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាមួយដែលម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអចលនទ្រព្យហៅថា ភតិបតីដែលជាពាណិជ្ជករ ឬមិនមែនជាពាណិជ្ជករ ប្រគល់ទ្រព្យនោះទៅឱ្យពាណិជ្ជករម្នាក់ហៅថា ភតិកៈ ដើម្បីដំណើរការអាជីវកម្មរបស់ខ្លួន ដោយការបង់ថ្លៃឈ្នួលសមាមាត្រទៅនឹងរយៈពេលនៃការកាន់កាប់ទ្រព្យនោះ[40]។

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានលក្ខណៈពិសេសជាងកិច្ចសន្យាធម្មតា ពីព្រោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានលក្ខណៈវែងជាងកិច្ចសន្យាធម្មតា។ នៅក្នុងករណីដែលបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងក្នុងការ

[37] មាត្រា ២៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[38] សៀវភៅណែនាំអំពីការវិនិយោគនៅកម្ពុជា JICA 2010

[39] មាត្រា ២៤៥ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[40] មាត្រា ៣៣ នៃសេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម

ជួលជាអចិន្ត្រៃយ៍ ព្រោះវាជាកិច្ចសន្យាដែលមានលក្ខណៈខុសពីកិច្ចសន្យាជួលទូទៅ គឺនៅក្នុងការចាត់ចែងផ្សេងទៀត ដោយយកថ្លៃ ឬមិនយកថ្លៃបាន[41]។ ម្យ៉ាងវិញទៀតអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏អាចយកវត្ថុជួលអចន្ត្រៃយ៍នោះទៅជួលបន្តបានដែរ[42]។ មួយវិញទៀត ប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលមរណភាព សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះ ក៏អាចក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្មបានដែរ[43]។

២. អំឡុងពេល

កិច្ចសន្យាជួលដែលធ្វើឡើងក្នុងលក្ខណៈជួលជាអចិន្ត្រៃយ៍ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានកំណត់អំពីរយៈពេលនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលនេះ។ រយៈពេលនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាក្នុងទម្រង់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាការជួលដែលមានរយៈពេលពី ១៥ ឆ្នាំឡើងទៅ ប៉ុន្តែមិនអាចឱ្យលើសពី ៥០ ឆ្នាំបានឡើយ[44]។ អំឡុងពេលនៃការជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចលើសពី ៥០ ឆ្នាំបានក៏ពិតមែន ប៉ុន្តែភតិកៈ និងភតិបតីអាចបន្តកិច្ចសន្យាសាជាថ្មីម្តងទៀត។

៣. លក្ខខណ្ឌតតាំង

ភតិបតី ជាម្ចាស់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការជួល ដូចនេះភតិបតីមានសិទ្ធិធ្វើអនុប្បទានផ្សេងៗ តាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ ឬប្រទានកម្មជាដើម។ កម្មសិទ្ធិករថ្មី ដែលទទួលបាននូវអនុប្បទានបន្តពីភតិបតី អាចអះអាងអំពីកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ចំពោះគ្រប់បុគ្គលទាំងអស់។ ក្រោយពេលដែលបានបង្កើតភតិសន្យារួចមកហើយ ភតិកៈទទួលបាននូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដែលទទួលបានពីការបង្កើតកិច្ចសន្យាជាមួយភតិបតី។ ភតិកៈនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ អាចតតាំងចំពោះជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ នៅក្រោយពេលដែលភតិកៈបានទទួលការកាន់កាប់[45]។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនបានទៅចុះបញ្ជី នោះភតិកៈមិនអាចធ្វើការតតាំងបាននោះទេ តែបើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលបានចុះបញ្ជីហើយ អាចតតាំងនឹងអនុប្បទាននិកនៃកម្មសិទ្ធិដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន ទោះបីជាកម្មសិទ្ធិលើដីនោះត្រូវបានធ្វើអនុប្បទានក៏ដោយ[46]។

---

[41] មាត្រា ២៥២ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[42] មាត្រា ២៥២ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[43] មាត្រា ២៥២ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[44] មាត្រា ២៤៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[45] មាត្រា ៥៩៨ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[46] មាត្រា ២៤៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

គ. ការចុះបញ្ជី

បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនេះ ដោយបានចំណែកជាកេរ្ត៍ ទទួលទិញ-ដូរក្តី ទទួលបញ្ចាំ ឬហ៊ីប៉ូតែកក្តី ឬជួលរយៈពេលវែង ចូរលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់ដីទៅធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ នៅចំពោះមុខមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច ដើម្បីផ្លាស់ឈ្មោះ ឬធ្វើលេខាចារិក នៅការិយាល័យរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុកដែលដីធ្លីលោកអ្នកស្ថិតនៅ ព្រោះបើកាលណាមិនបានបំពេញកិច្ចទាំងនេះទេ អចលនវត្ថុនោះនឹងទុកជាការធានាប្រាក់ លោកអ្នកក៏មិនកើត ឬទុកជាកម្មសិទ្ធិរបស់លោកអ្នកក៏ពុំបាន[47]។

ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជី ដែលត្រូវស្ថិតនៅក្រោមយុត្តាធិការរបស់រដ្ឋបាលសុរិយោដីទាំងបីថ្នាក់ គឺភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចទៅចុះបញ្ជីនៅការិយាល័យរដ្ឋបាលសុរិយោដីមួយណាក៏បាន ដើម្បីបញ្ជាក់ពីលក្ខខណ្ឌតតាំងចំពោះតតិយជន។ ចំពោះការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ត្រូវតែជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដោយផ្អែកទៅតាម ផ្នែកទី៣ ជំពូកទី៤ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលបានកំណត់អំពីចំណុចដែលត្រូវសរសេរនៅក្នុងពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ការចុះបញ្ជីនេះ មិនត្រឹមតែចុះបញ្ជីបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មួយប៉ុណ្ណោះទេ ក៏អាចចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍, ការផ្ទេរចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍, ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្ត, ការចុះបញ្ជីអំពីការផ្លាស់ប្តូរ ឬការកែតម្រូវអំឡុងពេល ថ្លៃឈ្នួល ពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល ឬការសន្យាពិសេសអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍, អំពីការកែតម្រូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងការចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ផងដែរ[48]។

ការចុះបញ្ជីនេះ គ្រាន់តែជាការចុះបន្ទុកទៅលើក្បាលដីនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី និងសៀវភៅសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ប៉ុណ្ណោះ។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ អាចចុះបញ្ជីបានលុះត្រាតែ អចលនវត្ថុនោះមានវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់។ ចំពោះរយៈពេលនៃការទៅចុះបញ្ជី គឺមិនបានកំណត់នៅក្នុងច្បាប់នោះទេ គឺភាគីអាចទៅចុះបញ្ជីពេលណាក៏បានដែរ បើភាគីគិតថាមានប្រយោជន៍សម្រាប់ខ្លួន។

ចំពោះសោហ៊ុយក្នុងការចុះបញ្ជី គឺអាស្រ័យទៅលើការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភតិកៈ និងភតិបតី ដែលកំណត់យកអ្នកណាម្នាក់ឱ្យចេញសោហ៊ុយនេះ។

[47] មើលក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី១ ចំណុចទី១

[48] មានបញ្ជាក់ពីគំរូលិខិតក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី១ ចំណុចទី២

ខ. អានុភាពនៃការចុះបញ្ជី

នៅក្រោយពេលដែលសិទ្ធិជួលជាអចិន្ត្រៃយ៍ បានចុះបញ្ជីរួចហើយ បានន័យថាអាចតតាំងនឹងអនុប្បទានិកនៃកម្មសិទ្ធិដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ទោះបីជាកម្មសិទ្ធិលើដីនោះត្រូវបានធ្វើអនុប្បទានក៏ដោយ[49] ។

នេះសរបញ្ជាក់ឱ្យឃើញថា អានុភាពនៃការចុះបញ្ជីនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចតតាំងជាមួយតតិយជនក្រៅពីកិច្ចសន្យាបាន ទោះបីកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាបានធ្វើអនុប្បទានហើយក៏ដោយ ឱ្យតែកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានចុះបញ្ជីរួចហើយ។ នេះក៏ដូចគ្នាទៅនឹងការទិញ-លក់អចលនវត្ថុដែរ គឺមានអានុភាពនៅពេលដែលបានចុះបញ្ជីរួចរាល់ហើយ ទើបអាចយកជាលក្ខខណ្ឌនៃការតតាំងជាមួយតតិយជនបាន។

[49] មាត្រា ២៤៦ កថាខណ្ឌទី២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ជំពូកទី២

សិទ្ធិ និង ភាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគី

ភតិសន្យាមានអានុភាពនៅពេលដែល ភតិកៈ ភតិបតី បានព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ដោយភាគីទាំងពីរមានករណីយកិច្ចរៀងៗខ្លួន ដែលត្រូវគោរព និងអនុវត្តទៅតាមអ្វីដែលមានចែង ឬ អ្វីដែលបានព្រមព្រៀងគ្នាជាមុននៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចដែលមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ភតិកៈ និងភតិបតី ត្រូវតែគោរព និងអនុវត្តឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ក្នុងករណីមានភាគីណាម្នាក់ដែលមានបំណងមិនព្រមអនុវត្ត ឬមានចេតនាគេចវេសមិនព្រមអនុវត្តតាមកិច្ចសន្យានោះទេ នោះនឹងត្រូវទទួលទោសខាងផ្នែករដ្ឋប្បវេណីជាដាច់ខាត។

នៅក្នុងភតិសន្យានេះ គូភាគីនៃកិច្ចសន្យាមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ដោយភតិកៈទទួលបាននូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនៅលើអចលនវត្ថុនោះ ប៉ុន្តែមានកាតព្វកិច្ចត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលទៅឱ្យម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ។ ចំណែកភតិបតី មានកាតព្វកិច្ចប្រគល់អចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនទៅឱ្យអ្នកជួលប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ដោយទទួលបានមកវិញនូវថ្លៃឈ្នួលជាប្រចាំខែ ឬប្រចាំឆ្នាំ ដូចដែលបានព្រមព្រៀងគ្នានៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ យើងខ្ញុំនិងធ្វើការបកស្រាយទៅលើសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិបតី ព្រមទាំងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិកៈដូចខាងក្រោម ៖

ផ្នែកទី១ ៖ សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចរបស់ភតិកៈ

មនុស្សយើងម្នាក់ៗមានសិទ្ធិស្មើៗគ្នា មិនថាស្ថិតក្នុងឋានៈណាក៏ដោយ ជាពិសេសសិទ្ធិក្នុងការរស់នៅ និងស្នាក់អាស្រ័យជាមួយអចលនវត្ថុ ទោះបីជាអចលនវត្ថុនោះមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនក៏ដោយ ឱ្យតែមានការព្រមព្រៀងពីម្ចាស់អចលនវត្ថុក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល។ ដូចនេះច្បាប់បានបង្កើតឱ្យមានការជួលអចលនវត្ថុឡើង ដើម្បីឱ្យប្រជាជនមានភាពងាយស្រួលក្នុងការរស់នៅ ប៉ុន្តែ មានកម្រិតពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជួលនោះ។ ដោយឡែករាល់ពេលដែលបង្កើតកិច្ចសន្យាអ្វីមួយត្រូវតែមានចែងអំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគីនីមួយៗឱ្យបានច្បាស់លាស់ មិនថាភាគីជា ភតិបតី ឬភាគីជាភតិកៈឡើយ ត្រូវតែមានសិទ្ធិផ្សេងៗពីគ្នា។ ដូចនេះ តើនៅក្នុងភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ភតិកៈមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចធ្វើអ្វីខ្លះ ដែលបានពីការជួលអចលនវត្ថុនោះ?

កថាភាគទី១ ៖ សិទ្ធិរបស់ភតិកៈ

ភតិកៈជាអ្នកជួលអចលនវត្ថុ ក៏ត្រូវទទួលបាននូវសិទ្ធិផ្សេងៗផងដែរ មិនមែនមានតែភតិបតីទេដែលមានសិទ្ធិ គ្រាន់តែសិទ្ធិដែលទទួលបានផ្សេងៗពីគ្នា។ តើភតិកៈទទួលបានសិទ្ធិអ្វីខ្លះលើភតិសន្យាអចលនវត្ថុនេះ?

១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល

ជាទូទៅ កម្មសិទ្ធិករ មានសិទ្ធិ ៣ គឺសិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែង។ ក្នុងចំណោមសិទ្ធិទាំងបីនេះ ក្រៅពីកម្មសិទ្ធិករ អ្នកដទៃអាចមានតែសិទ្ធិ ២ ប៉ុណ្ណោះ គឺសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យផល តាមការព្រមព្រៀងពីកម្មសិទ្ធិករ ពោលគឺ តាមរយៈភតិសន្យា។ ដូចនេះហើយ នៅក្នុងភតិសន្យាអចលនវត្ថុបានកំណត់អំពីសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់ ភតិកៈផងដែរគឺ ភតិកៈមានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចលើការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួល ដោយផ្អែកទៅតាមវិធីប្រើប្រាស់ដែលត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ឬតាមលក្ខណៈនៃការជួលនោះ[50]។ បានសេចក្ដីថា ការប្រើប្រាស់របស់ភតិកៈ ត្រូវតែសមស្របទៅតាមច្បាប់ និងអាស្រ័យផលទៅតាមពេលកំណត់ជាក់លាក់ តាមលក្ខណៈធម្មតា និងទូទៅនៃកម្មវត្ថុនៃការជួលដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានៅពេលដែលបង្កើតឡើង។

<u>**ឧទាហរណ៍**</u> ៖ ភតិកៈ **ក** បានជួលឃ្លាំងស្តុកទំនិញមួយកន្លែងពីភតិបតី **ខ** ដើម្បីដាក់អាវជុសលក់។ នេះជាកម្មវត្ថុនៃការជួលរបស់ភតិកៈ គឺដាក់អាវជុសសម្រាប់លក់ ដែលគាត់ត្រូវអនុវត្តទៅតាមកម្មវត្ថុនេះ មិនអាចកែប្រែផ្សេងឡើយ ប្រសិនបើពុំមានការយល់ព្រមពីភតិបតី **ខ** ក្នុងការកែប្រែនោះទេ។ ការរំលាយកិច្ចសន្យានេះក៏អាចយោងទៅលើបញ្ញត្តិទូទៅនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច និងបំពានកិច្ចសន្យាបានដែរ។

ប៉ុន្តែ ភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យាជួលនេះបាន ក្នុងករណីដែលភតិកៈបានធ្វើខុសនឹងករណីយកិច្ចនៃសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់[51]។

ផ្ទុយទៅវិញ បើភតិកៈអនុវត្តទៅតាមសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពេញលេញហើយនោះ ភតិបតីមិនត្រូវធ្វើឱ្យមានការរាំងស្ទះក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ភតិកៈនោះឡើយ។

២. សិទ្ធិទាមទារឱ្យសងវិញនូវសោហ៊ុយចំណាយ និងប្រាក់កក់

ចំពោះភតិបតីត្រូវមានកាតព្វកិច្ចសងវិញនូវសោហ៊ុយចំណាយរបស់ភតិកៈ ដូចនេះ ភតិកៈមានសិទ្ធិក្នុងការទាមទារមកវិញនូវចំណាយចាំបាច់ ដែលបានចាយវាយរួចហើយ ជាបន្ទាន់ពីភតិបតីបាន។ ប៉ុន្តែ ករណីដែលភតិកៈចំណាយដើម្បីកែលម្អវត្ថុជួល ឬចំណាយផ្សេងទៀត ដើម្បីបង្កើនតម្លៃលុះត្រាតែនៅក្នុងករណីដែលកម្រិតនៃកំណើនតម្លៃនោះនៅតែមាន នាពេលបញ្ចប់ភតិសន្យាតែប៉ុណ្ណោះទេ ទើបភតិកៈអាចទាមទារចំពោះភតិបតីឱ្យសងវិញនូវប្រាក់ដែលបានចំណាយ ឬតម្លៃ

[50] មាត្រា ៦០០ វាក្យខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[51] មាត្រា ៦០០ វាក្យខណ្ឌទី២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ប្រាក់ដែលកើននោះ ដោយផ្អែកតាមការជ្រើសរើសរបស់ភតិបតីបាន។ ប៉ុន្តែ តុលាការអាចអនុញ្ញាត ដោយកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យ ឱ្យសងវិញយោងតាមការទាមទាររបស់ភតិបតីបាន[52]។

ផ្ទុយទៅវិញ សិទ្ធិទាមទារសោហ៊ុយចំណាយនេះនឹងមិនមានចំពោះភតិកៈ ក្នុងករណីដែល ការចំណាយនេះជាកំហុសរបស់ភតិកៈដែលត្រូវតែប្រើប្រាស់ប្រាក់ផ្ទាល់ខ្លួន។ មានន័យថា ភតិកៈជា អ្នកបង្កឱ្យមានព្យសនកម្មកើតឡើង ដែលត្រូវតែធ្វើការជួសជុលជាថ្មី ហើយប្រើប្រាស់ប្រាក់ផ្ទាល់ខ្លួន។

ម៉្យាងវិញទៀត ចំពោះប្រាក់កក់ដែលភតិកៈបានបង់ទៅឱ្យភតិបតី នៅមុនពេលកិច្ចសន្យា ជួលមានអានុភាពអនុវត្តនោះ ភតិកៈមានសិទ្ធិទាមទារមកវិញ នៅពេលដែលដល់ពេលវេលាកំណត់ នៃកិច្ចសន្យាបានបញ្ចប់។ ប្រសិនបើមានការខូចខាតនូវអចលនវត្ថុនោះដោយប្រការណាមួយលើ អំពើរបស់ភតិកៈ នោះប្រាក់កក់នឹងត្រូវបានភតិបតីទូទាត់ទៅតាមទំហំនៃការខូចខាតជាក់ស្តែង របស់វត្ថុជួល។

៣. សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល

ជាធម្មតា សេដ្ឋកិច្ចរបស់មនុស្សម្នាក់ៗ ឬក្នុងក្រុមគ្រួសារនីមួយៗ តែងតែមានការប្រែប្រួល មិនបិតបេរឡើយ។ ដូច្នេះ ចំពោះការជួលអចលនវត្ថុ តែងតែមានការយោគយល់ចំពោះអ្នកជួល ហើយអាចឱ្យសិទ្ធិទាមទារឱ្យមានការបន្ថយថ្លៃឈ្នួលបាន ប៉ុន្តែ ត្រូវស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពមួយដែល កើតឡើងដោយឥតព្រាងទុក មិនអាចទប់ស្កាត់បាន។ ម៉្យាងទៀត មិនត្រឹមតែភតិកៈតែម្នាក់ទេ ដែល មានសិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ដើម្បីទទួលបានផលប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួននោះ ភតិបតីក៏អាច មានសិទ្ធិទាមទារឱ្យតម្លើងថ្លៃឈ្នួលបានដែរ និងបដិសេធចំពោះការទាមទាររបស់ភតិកៈវិញ។ ចំពោះ សិទ្ធិទាមទារនេះ អាចទាមទារទៅតុលាការបានក្នុងករណីដែលថ្លៃឈ្នួលនោះក្លាយជាតម្លៃ មិនសមរម្យដោយសារស្ថានភាពផ្សេងៗ[53]។ ដោយមូលហេតុថា ភាគីទាំងពីរមានសិទ្ធិស្មើគ្នា ហើយ ក៏ដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍ ទាំងសងខាងផងដែរ ទើបច្បាប់ចែងបែបនេះ។

ផ្ទុយទៅវិញ ភតិបតីមិនអាចទាមទារឱ្យមានការតម្លើងថ្លៃឈ្នួល ឬបដិសេធចំពោះការ ទាមទារកើតឡើង ធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់ផលប្រយោជន៍ដែលទទួលបានពីការជួលអចលនវត្ថុនោះ។ ម៉្យាងទៀត បើទាក់ទងនឹងភតិសន្យាពិសេស ក៏មានកំណត់ដែលថា ភតិបតីមិនអាចតម្លើងថ្លៃឈ្នួល បានឡើយ ក្នុងអំឡុងពេលដែលភតិសន្យាពិសេស មានអានុភាពអនុវត្ត[54]។

ករណីដែលភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលបាន មានដូចខាងក្រោម ៖

---

[52] មាត្រា ៦០៤ វាក្យខណ្ឌទី២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[53] មាត្រា ២៤៩ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[54] មាត្រា ៨ នៃច្បាប់ស្តីពីភតិសន្យាពិសេស

- **សិទ្ធិទាមទារបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ក្នុងករណីដែលចំណូលថយចុះ**[55]

បើភតិកៈនៃដីដែលមានគោលបំណងអាស្រ័យផលពីដី ទទួលផលបានតិចជាងថ្លៃឈ្នួល ដោយសារករណីប្រធានសក្តិ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល រហូតដល់ត្រឹមចំនួនទឹកប្រាក់នៃការអាស្រ័យផលនោះបាន។ នេះមិនមែនបានន័យថា ឱ្យតែភតិកៈមានចំណូលថយចុះ គឺត្រូវតែអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលបាននោះទេ ប៉ុន្តែ ប្រសិនបើភតិកៈជួលដី ដើម្បីអាស្រ័យផលពីដីនោះ ឬការប្រមូលផលពីដីនោះទទួលបានចំណូលតិចជាងថ្លៃឈ្នួល ទើបភតិកៈមានសិទ្ធិអាចទាមទារការបន្ថយថ្លៃឈ្នួលបាន។ ចំពោះ បញ្ញត្តិនេះ ជាបញ្ញត្តិពិសេសសម្រាប់ករណីដែលប្រមូលផលដំណាំពីដីស្រែចំការដែលបានជួល មិនល្អ ដោយសារគ្រោះធម្មជាតិ តែមិនរាប់បញ្ចូលករណីដែលបានជួលដីសាងសង់រោងចក្រសម្រាប់ផលិតទំនិញ តែទំនិញនោះលក់មិនបាន ហើយចំណូលមិនបានតាមគម្រោងឡើយ[56]។

<u>**ឧទាហរណ៍**</u> ៖ លោក **ក** បានជួលដីពី លោក **គ** ដើម្បីដាំបន្លែក្នុងមួយខែតម្លៃ USD **៥០០ (ប្រាំរយ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក)** ប៉ុន្តែ នៅមុនពេលដែលគាត់ប្រមូលផលពីរថ្ងៃ ស្រាប់តែមានភ្លៀងធ្លាក់យ៉ាងខ្លាំង បណ្តាលឱ្យទឹកលិចដំណាំគាត់ខូចអស់ជាងពាក់កណ្តាល ហើយផលដែលគាត់ទទួលបានមានតម្លៃត្រឹមតែ USD **៥០០ (ប្រាំរយ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក)** ប៉ុណ្ណោះ។ ដូចនេះ លោក **ក** អាចសុំទាមទារឱ្យ លោក **គ** បន្ថយថ្លៃឈ្នួលជួលដីនោះបាន ដើម្បីឱ្យគាត់នៅសល់ប្រាក់ខ្លះធ្វើដើមទៅទិញគ្រាប់ពូជមកដាំទៀត។ ផ្ទុយទៅវិញ ក្នុងករណីដែល លោក **ក** ជួលដីនោះដើម្បីធ្វើបន្ទប់ជួល តែត្រូវភ្លើងឆេះធ្វើឱ្យខាតបង់មិនអាចមានប្រាក់បង់ថ្លៃឈ្នួលបាន តែនេះមិនមែនជាករណីដែលអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលបាននោះទេ។

ម្យ៉ាងទៀត ប្រសិនបើភតិកៈនៅតែទទួលផលបានតិចជាងថ្លៃឈ្នួល លើសពី ២ ឆ្នាំ ជាបន្តបន្ទាប់ ដោយសារករណីប្រធានសក្តិ នោះភតិកៈអាចរំលាយភតិសន្យានេះបាន។

- **សិទ្ធិទាមទារបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ក្នុងករណីមានការបាត់បង់ ឬវិនាសវត្ថុជួលមួយភាគ**[57]

ក្នុងករណីដែលវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការជួលនោះ បានបាត់បង់ ឬវិនាសមួយភាគ ដោយមិនមែនជាកំហុសរបស់ភតិកៈទេ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ទៅតាមសមាមាត្រនៃភាគដែលត្រូវបានបាត់បង់ ឬវិនាសនោះបាន។ ប្រសិនបើភតិកៈពុំអាចសម្រេចគោលបំណងដែលបានបង្កើតភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ទៅលើភាគដែលនៅសល់ ដូច្នេះ ភតិកៈអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។

[55] មាត្រា ៦០៦ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[56] សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ ៣ គន្លឹះទី៥

[57] មាត្រា ៦០៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ម្យ៉ាងទៀត បើយោងទៅតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីសង្គមចាស់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក៏បានចែងដែរថា បើអចលនវត្ថុនោះមានភាគមួយវិនាសទៅដោយករណីប្រធានសក្តិ អ្នកជួលអាចសុំបដិសេធនូវភតិសន្យានោះចោល ឬសុំបន្ថយថ្លៃឈ្នួលបាន[58]។

<u>**ឧទាហរណ៍**</u> ៖ លោក **ក** ជួលឃ្លាំងដាក់ឥវ៉ាន់ពី លោក **ខ** ក្នុងតម្លៃ USD ៧.៥០០ (**ប្រាំពីរពាន់ប្រាំរយ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក**) ប៉ុន្តែ ថ្ងៃមួយមានភ្លៀងធ្លាក់យ៉ាងខ្លាំងបណ្តាលឱ្យដើមឈើរលំបាក់សង្កត់លើឃ្លាំងនោះ ខូចខាតអស់មួយចំហៀង។ ដូចនេះ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលពី ភតិបតី លោក **ខ** បានព្រោះជាហេតុនាំឱ្យគាត់បាត់បង់ចំណូលពីការបាត់បង់ឥវ៉ាន់នៅពេលដែលដើមឈើបានបាក់សង្កត់ពីលើ ហើយខាតបង់កន្លែងដែលត្រូវផ្ទុកឥវ៉ាន់ ដក់បានតិចជាងមុន។

ផ្ទុយទៅវិញ ការទទួលបន្ទុកហានិភ័យចំពោះសិទ្ធិផ្សេងទៀត[59] ក៏ត្រូវយកមកអនុវត្តផងដែរចំពោះករណីវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យា ត្រូវបានបាត់បង់ដោយប្រធានសក្តិ មុនពេលដែលភតិបតីប្រគល់វត្ថុនោះទៅឱ្យភតិកៈ តាមភតិសន្យា។ ក្នុងចំណុចនេះដែរ ភតិកៈត្រូវយកមកអនុវត្ត ក្នុងការទទួលបន្ទុកហានិភ័យ ដោយសារតែភតិបតីជាអ្នកទទួលបន្ទុកហានិភ័យ ហើយវត្ថុនោះត្រូវបានបាត់បង់ នោះភតិបតីពុំអាចទាមទារនូវថ្លៃឈ្នួលបានឡើយ[60]។

- សិទ្ធិទាមទារបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ក្នុងករណីដែលភតិបតីមានបំណាងចង់អនុវត្តសកម្មភាពដែលចាំបាច់ក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួល ផ្ទុយពីឆន្ទៈរបស់ភតិកៈ

ប្រសិនបើសកម្មភាពថែរក្សាវត្ថុជួលរបស់ភតិបតី នោះផ្ទុយពីឆន្ទៈរបស់ភតិកៈ បណ្តាលឱ្យភតិកៈពុំអាចសម្រេចគោលបំណងនៃការជួលបានទេ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ឬរំលាយកិច្ចសន្យាបាន[61]។

៤. សិទ្ធិជួលបន្តឱ្យតតិយជន

ចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុទូទៅ ភតិកៈមិនអាចផ្ទេរសិទ្ធិជួល ឬជួលបន្តទៅឱ្យអ្នកដទៃបានទេ[62] បើមិនមានការយល់ព្រមពីភតិបតី ។ មានន័យថា ចង់ជួលបន្តក៏ត្រូវមានការយល់ព្រមពីភតិបតីជាមុនសិន ទើបអាចជួលបន្តទៅឱ្យតតិយជនបាន។ បើចង់ផ្ទេរសិទ្ធិទៅឲ្យអ្នកដទៃប្រើប្រាស់ ឬអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុនោះ ក៏ចាំបាច់ត្រូវតែមានការយល់ព្រមពីភតិបតីផងដែរ បើមិនដូច្នោះទេ

[58] មាត្រា ១១៣២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩២០

[59] មាត្រា ៩១៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[60] សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២ គន្លីទី៤

[61] មាត្រា ៦០៣ កថាខណ្ឌទី ២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[62] មាត្រា ៦០៨ វាក្យខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ភតិបតីអាចរំលាយភតិសន្យាអលចនវត្ថុនេះចោលបាន។ វត្ថុជួលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ភតិបតី ដែលត្រូវមានសិទ្ធិលើការជួលនេះ និងដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួន ដោយហេតុថា ប្រសិនបើការជួលបន្តទៅឱ្យតតិយជន ដោយគ្មានការយល់ព្រមពីភតិបតីនោះ ភតិបតីអាចទទួលរងនូវការខូចខាតដែលមិនបានរំពឹងទុកជាមុន ព្រោះកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលក៏ត្រូវបានផ្ទេរ ទៅតតិយជនដែលមានសមត្ថភាពក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួលដែរ[63]។

បើភតិកៈបានបង្កើតសិទ្ធិជួលបន្តទៅឱ្យតតិយជនដោយត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ នោះភតិកៈបន្តត្រូវមានករណីយកិច្ចដោយផ្ទាល់ចំពោះភតិបតី។ ចំពោះករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលបន្ត ភតិកៈបន្តពុំអាចយកការបង់ថ្លៃជាមុនទៅឱ្យភតិកៈមកតតាំងជាមួយភតិបតីបានឡើយ ។ ម៉្យាងវិញទៀត ភតិកៈដែលបានជួលវត្ថុឱ្យអ្នកដទៃទៀតនោះនៅតែជាប់កាតព្វកិច្ចជាមួយនឹងភតិបតីដដែល គឺភតិកៈត្រូវទទួលខុសត្រូវរាល់សកម្មភាពរបស់អ្នកជួលបន្ត លើការខូចខាត បែកបាក់ទាំងឡាយដែលបណ្តាលពីអ្នកជួលតជាដើម[64]។

ដោយឡែក ក្នុងករណីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានលើកលែង ពោលគឺ កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុដែលមានរយៈពេលចាប់ពី ១៥ ឆ្នាំឡើងទៅ[65]។ ក្នុងករណីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍កំណត់ ផ្តល់សិទ្ធិឲ្យអ្នកជួលអាចយកអចលនវត្ថុទៅជួលបន្តក៏បាន ឬក៏ផ្ទេរសិទ្ធិឲ្យអ្នកដទៃប្រើប្រាស់ ឬអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុនេះ ដោយឥតយកថ្លៃក៏បាន ដោយមិនចាំបាច់ទៅសុំការយល់ព្រមពីម្ចាស់វត្ថុជាមុនទេ[66]។

កថាភាគទី២ ៖ កាតព្វកិច្ចរបស់ភតិកៈ

ភតិកៈមានកាតព្វកិច្ចដូចជា ៖

១. កាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់កក់ ថ្លៃឈ្នួល និងពេលវេលា

នៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យា អាស្រ័យលើការព្រមព្រៀងរបស់ភាគី ដែលតម្រូវឱ្យភតិកៈបង់ប្រាក់កក់ដែរឬទេ? ប្រសិនបើតម្រូវឱ្យមានប្រាក់កក់ នោះជាកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិកៈដែលត្រូវបង់ទៅឱ្យភតិបតីមុន ក្រោយពេលដែលចុះហត្ថលេខា ឬផ្តិតស្នាមមេដៃនៅលើកិច្ចសន្យារួចរាល់ហើយ។ ចំពោះប្រាក់កក់នោះ ធ្វើឡើងដើម្បីជៀសវាងការបោកប្រាស់ពីភតិកៈដែលបណ្តាលឱ្យខូចខាតពេលវេលារបស់ភតិបតី និងក៏ជាថ្នូសម្រាប់ទូទាត់នឹងការខូចខាតសម្ភារៈ ដែលបណ្តាលមកពីអំពើរបស់ភតិកៈផងដែរ។

---

[63] សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគទី៣ ចំណុច ៣.៦ ទំព័រទី១០១ ឆ្នាំ២០១២

[64] មាត្រា ១១២៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩២០

[65] មាត្រា ២៥៥ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[66] មាត្រា ២៥២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

នៅពេលដែលភតិបតី បានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនក្នុងការប្រគល់វត្ថុជួលរួចហើយ នោះភតិកៈមានកាតព្វកិច្ចត្រូវតែបង់ថ្លៃឈ្នួលទៅឱ្យភតិបតីឱ្យបានគ្រប់ចំនួនដែលបានសន្យាថាបង់ឱ្យ ហើយតាមពេលវេលាដែលបានកំណត់ផងដែរ។ ក្នុងករណីដែលមិនបានកំណត់ជាពិសេសនៅក្នុងកិច្ចសន្យាអំពីពេលវេលាដែលត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលទេ ចំពោះចលនវត្ថុ និងផ្ទះ ឬអគារ ត្រូវបង់នៅរៀងរាល់ចុងខែ ចំពោះដីធ្លីវិញ ត្រូវបង់នៅរៀងរាល់ចុងឆ្នាំ។ ប៉ុន្តែ ចំពោះវត្ថុដែលមានរដូវប្រមូលផលត្រូវបង់នៅក្រោយពេលដែលរដូវនោះកន្លងផុត ដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ[67]។ លើសពីនេះទៀត ថ្លៃឈ្នួលត្រូវបានភតិកៈយកទៅឱ្យដល់ផ្ទះភតិបតីក៏បាន ឬភតិបតីត្រូវតែទៅយកពីភតិកៈក៏បាន ប៉ុន្តែ បើមិនមានការប្តេជ្ញាទេ នោះភតិបតីត្រូវទៅយកពីភតិកៈ[68]។

មានន័យថា រាល់ការបង់ថ្លៃឈ្នួលមានបែងចែកជាពីរសណ្ឋានគឺ បង់ប្រាក់ទៅតាមកិច្ចសន្យាកំណត់ (តាមការព្រមព្រៀងរបស់ភតិបតី និងភតិកៈ) និងបង់ថ្លៃឈ្នួលទៅតាមបញ្ញត្តិច្បាប់ (បង់រៀងរាល់ចុងខែចំពោះចលនវត្ថុ និងផ្ទះ ឬអគារ ចំពោះដីធ្លីវិញត្រូវបង់នៅរាល់ចុងឆ្នាំ)។

ក្នុងករណីដែលភតិបតី មិនព្រមប្រគល់វត្ថុជួលឱ្យទេនោះកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិកៈត្រូវបានរលត់ដោយមិនចាំបាច់បង់ថ្លៃឈ្នួលឡើយ។ ផ្ទុយមកវិញ ប្រសិនភតិកៈមិនបានបំពេញកាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់ឈ្នួលឱ្យភតិបតីតាមពេលកំណត់របស់ភតិបតីទេ នោះភតិបតីមានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាជួលចោលបាន បើមូលហេតុដែលភតិកៈលើកឡើងពុំសមរម្យនៃការខកខានមិនបានបង់ប្រាក់។

ផ្ទុយមកវិញ ប្រសិនបើភតិកៈ អនុវត្តទៅតាមពេលវេលា និងការបង់ថ្លៃរួចរាល់ហើយ និងមានបំណងចង់បន្តកិច្ចសន្យាជួលនេះ ទំនាក់ទំនងថ្មីមួយទៀត ត្រូវបានបង្កើតឡើងរវាងកាតព្វកិច្ចប្រគល់វត្ថុ និងកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល[69]។

២. ថែរក្សាវត្ថុជួល

ភតិកៈជាអ្នកកាន់កាប់នូវទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មវត្ថុរបស់អ្នកដទៃ។ ដូច្នេះ ភតិកៈត្រូវមានករណីយកិច្ចថែរក្សាវត្ថុជួល ដោយប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដ៏ល្អ ក៏ប៉ុន្តែ ភតិកៈ មិនទទួលខុសត្រូវចំពោះការថយចុះតម្លៃដែលកើតឡើងពីការប្រើប្រាស់វត្ថុនោះ ដោយយោងទៅលើវិធីប្រើប្រាស់ធម្មតា[70]។ ក្នុងករណីដែលវត្ថុជួលនោះ ធ្លាក់ថ្លៃដោយការប្រើប្រាស់របស់ភតិកៈប្រាកដមែន តែទោះជាយ៉ាងណា ភតិកៈមិនអាចទទួលខុសត្រូវចំពោះការធ្លាក់តម្លៃនោះទេ ព្រោះការថែរក្សាមិនអាចរក្សាការពារតម្លៃរបស់វត្ថុនោះបានទេ គឺទីផ្សារជាអ្នកកំណត់នូវតម្លៃនេះ។

[67] មាត្រា ៦១០ ចំណុចទី២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[68] មាត្រា ១១២០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩២០

[69] ពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគទី៣ ចំណុច ៣.១ ទំព័រទី ៩៧ ឆ្នាំ២០១២

[70] សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគទី៣ ចំណុច ៣.៣ ទំព័រ ៩៨ ឆ្នាំ២០១២

ទោះជាវត្ថុជួលស្ថិតនៅអ្នកជួលក៏ដោយ ប៉ុន្តែ ភតិបតីនៅតែអាចមានសិទ្ធិធ្វើសកម្មភាពថែរក្សាវត្ថុជួលនោះបានដែរ ភតិកៈមិនអាចបដិសេធបានឡើយ។

បើយោងទៅតាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ចែងថា អ្នកជួលត្រូវធានាថែទាំទ្រព្យជាធម្មតា និងត្រូវសងមកវិញក្នុងស្ថានភាពមួយស្របតាមស្ថានភាពនៃអចលនវត្ថុ និងសម្ភារៈនៅនឹងកន្លែងនៅពេលផុតកំណត់នៃកិច្ចសន្យាជួលដោយគិតទាំងតម្លៃនៃការខូចខាត ដែលកើតពីការប្រើប្រាស់មិនធម្មតា លើកលែងករណីមានចែងដោយឡែកក្នុងភតិសន្យា[71]។

៣. ការទទួលខុសត្រូវលើអំពើរបស់ខ្លួន

ជាទូទៅ មានការខូចខាតទើបមានការទទួលខុសត្រូវពីសំណាក់ភាគីណាម្ខាង ប៉ុន្តែ ដើម្បីឱ្យដឹងថា តើនរណាជាអ្នកទទួលខុសត្រូវលើការខូចខាតនោះ គឺត្រូវមើលទៅលើអំពើរបស់អ្នកណាជាអ្នកប្រព្រឹត្ត។ ជាក់ស្តែង ក្នុងករណីដែលភតិកៈមានកំហុស ហើយធ្វើឱ្យមានការខូចខាតទៀតនោះ ភតិកៈជាអ្នកទទួលខុសត្រូវនូវទង្វើរបស់ខ្លួនដែលបានបង្កើតឡើង។

អំពើជាកំហុសរបស់ភតិកៈ ដែលកើតឡើងដោយមូលហេតុណាមួយក៏ដោយ គឺត្រូវស្ថិតក្នុងទំហំនៃការទទួលខុសត្រូវរបស់ខ្លួនជានិច្ច ដែលជាអំពើរបស់ខ្លួនផ្ទាល់។ ទោះបីជាកំហុសនោះស្ថិតក្នុងលក្ខណៈបែបណាក៏ដោយ មានដូចជា ៖

- កំហុសចេតនា
- កំហុសអចេតនា

មិនថាមានចេតនានឹងបង្កើតឡើង ឬមិនមានចេតនាក៏ដោយ ប្រសិនបើជាភតិបតីរកឃើញថាជាអំពើរបស់ភតិកៈជាអ្នកបង្កហេតុ នោះភតិកៈត្រូវតែទទួលខុសត្រូវលើការខូចខាតទាំងស្រុង។ មិនថាជាការខូចខាត ឬបាត់បង់ផ្នែកណាមួយនៃវត្ថុជួល ឬបាត់បង់វត្ថុជួលទាំងស្រុងនោះទេ គឺឱ្យតែជាអំពើរបស់ភតិកៈ ដាច់ខាតកាតព្វកិច្ចត្រូវធ្លាក់លើភតិកៈតែម្នាក់ លើកលែងមានកំណត់ផ្សេងពីនេះនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ជាមុនហើយ។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ លោក **ក** ទទួលជួលផ្ទះពីលោក **ខ** ដែលធ្វើពីគ្រឿងស្រាប់ ដោយរស់នៅជាច្រើនឆ្នាំមកហើយ។ នៅថ្ងៃមួយ លោក **ក** មិនប្រយ័ត្ន ធ្វេសប្រហែលភ្លេចបិតភ្លើងចង្ក្រាន ធ្វើឱ្យមានអគ្គីភ័យឆាបឆេះផ្ទះ និងរាលដាលដល់ផ្ទះអ្នកជិតខាងចំនួន ១ ខ្នងទៀតផង។ ដូចនេះ វាជាកំហុសរបស់ភតិកៈដែលត្រូវតែទទួលខុសត្រូវលើសំណងខូចខាតទាំងផ្ទះដែលជួល និងផ្ទះអ្នកជិតខាងផងដែរ។

[71] មាត្រា ១១១ ច្បាប់ភូមិបាល

ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ វាហាក់ដូចជាអយុត្តិធម៌សម្រាប់ភតិកៈពេកហើយ ដែលត្រូវតែទទួលខុសត្រូវតែម្នាក់ឯងលើការខូចខាត ឬបាត់បង់វត្ថុជួលនោះ ប្រសិនបើភតិកៈមិនបានដឹងរឿងអ្វីសោះ។ ដូចនេះ ច្បាប់ក៏មានកំណត់ពីការរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវរបស់កូនបំណុល ឬភតិកៈផងដែរ។ មានន័យថាមិនមែនឱ្យតែមានពន្យសកម្មកើតឡើង គឺត្រូវតែឱ្យភតិកៈជាអ្នកទទួលតែម្នាងនោះទេ។

៤. ការរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវរបស់ភតិកៈ

ការរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវរបស់ភតិកៈនៅក្នុងភតិសន្យាអចលនវត្ថុបាន ដោយមានមូលហេតុដូចជា ៖

ក. ករណីប្រធានសក្តិ

ជាព្រឹត្តការណ៍ទាំងឡាយណា ដែលកើតឡើងក្រៅពីឆន្ទៈ មិនអាចប៉ាន់ស្មានជាមុន និងមិនអាចជម្នះបាន[72]។ ម្យ៉ាងទៀត និយាយឱ្យសាមញ្ញ គឺហេតុការណ៍ដែលកើតឡើងមិនអាចទប់ទល់បានមានមកពីកម្លាំងធម្មជាតិ ឬមិនអាចជៀសវាងផុតបាន ដូចជា ករណីរញ្ជួយផែនដី ខ្យល់ព្យុះ ទឹកជំនន់ជាដើម។ ទាំងនេះមិនមែនកើតឡើងដោយសារភតិកៈនោះទេ គឺកើតឡើងដោយឯកឯង ហើយគ្មានអ្នកណាអាចទប់ស្កាត់បាន និងជៀសផុតមិនឱ្យមានការខូចខាតបាននោះទេ។ ដូចនេះ កំហុសដែលធ្វើឱ្យមានខូចខាត ឬបាត់បង់វត្ថុជួល នេះមិនត្រូវបានធ្លាក់លើភតិកៈជាអ្នកទទួលខុសត្រូវនោះឡើយ។

<u>**ឧទាហរណ៍**</u> ៖ លោក **ក** បានជួលផ្ទះពី លោក **គ** ដោយឱ្យថ្លៃឈ្នួល USD ១០០ (**មួយរយដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក**) ក្នុងមួយខែ រយៈពេល ៥ ឆ្នាំ។ ប៉ុន្តែ មិនទាន់បានមួយខែផងស្រាប់មានខ្យល់យ៉ាងធំបក់មកធ្វើឱ្យដើមឈើក្រោយផ្ទះដួលសង្កត់លើផ្ទះបាយផ្នែកខាងក្រោយបាក់បែកអស់។ តើអ្នកណាជាអ្នកទទួលខុសត្រូវ លើការខូចខាតនេះ ហើយជួសជុលឡើងវិញ? ក្នុងករណីនេះមិនមានអ្នកទទួលខុសត្រូវនោះទេ ដោយសារតែមិនមែនជាកំហុសរបស់ភាគីណាមួយឡើយ។

ខ. អំពើរបស់ភតិបតី

បើសិនជាកំហុសកើតឡើងដោយសារតែភតិបតី ដែលធ្វើឱ្យមានការខូចខាត ឬបាត់បង់នូវវត្ថុជួល នោះភតិបតីខ្លួនឯងជាអ្នកទទួលខុសត្រូវរាល់ការខូចខាតទាំងអស់ ទាំងការខូចខាតផ្នែកវត្ថុជួលសំភារផ្សេងៗដែលមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិរបស់ភតិបតី និងព្យសនកម្មផ្សេងៗទៀត។ ដូចនេះ ភតិកៈមិនស្ថិតក្នុងការទទួលខុសត្រូវទៀតឡើយ ហើយរួចផុតពីកាតព្វកិច្ចផង ព្រោះមិនមែនជាអំពើរបស់ខ្លួននោះទេ។

[72] សន្ទានុក្រមពាក្យច្បាប់ខ្មែរ រដ្ឋប្បវេណី ២០០៧ ទំព័រទី១៤

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ នៅពេលដែលភតិកៈបានចូលទៅរស់នៅក្នុងផ្ទះជួលនោះហើយ ក៏បានរៀបចំតុបតែងបន្ទប់គេងឱ្យបានស្អាតបន្តិច ប៉ុន្តែ នៅពេលដែលភតិកៈយកចង្កៀងទៅដាក់លើសំយាបខាងក្រោយស្រាប់តែធ្វើឱ្យសំយាបនោះស្រុតបាក់តែម្តង។ នៅពេលដែលជាងជួសជុលមកពិនិត្យ ឃើញថាមិនមែនមកពីចង្កៀងនោះទេ គឺដោយសារតែសំយាបនោះចាស់ ពុកផុយនៅពេលដែលសាងសង់មិនបានប្រើប្រាស់វត្ថុធាតុដើមគ្រប់គ្រាន់ទើបវាបណ្តាលឱ្យបាក់យ៉ាងនេះ។ ដូចនេះ បើតាមការអះអាងរបស់អ្នកជំនាញបែបនេះ បានន័យថាភតិកៈមិនចាំបាច់ត្រូវទទួលខុសត្រូវលើការជួលជុលសំយាបជាថ្មីនោះទេ ព្រោះវាជាកំហុសរបស់ភតិបតីដែលមិនមានការថែទាំ ជួសជុលបានល្អ។

គ. អំពើរបស់តតិយជន

ពាក្យថា តតិយជន គឺជាជនទី៣ ឬជនដែលមិនមែនជាភាគីក្នុងទំនាក់ទំនងគតិយុត្ត[73]។ ដូច្នេះ ចំពោះព្យសនកម្មដែលកើតមានឡើងលើវត្ថុជួលដោយអំពើរបស់តតិយជននោះ ភតិកៈពុំទទួលខុសត្រូវឡើយ។

ម្យ៉ាងវិញទៀត ចំពោះក្រមរដ្ឋប្បវេណីចាស់ ក៏បានចែងផងថា ប្រសិនបើអចលនវត្ថុ ត្រូវភ្លើងឆេះត្រូវពិរុទ្ធថាខុស លើអ្នកជួល អ្នកជួលអាចនឹងរួចផុតពីពិរុទ្ធនេះបានលុះត្រាណាតែអ្នកជួលនោះមានបន្ទាល់ថា ភ្លើងនេះបណ្តាលមកពីករណីប្រធានសក្តិ ឬពីវិការៈភាពនៃសំណង់ ឬក៏រាលមកពីផ្ទះអ្នកជិតខាង[74]។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ ផ្ទះអ្នកជិតខាងបានឆេះ ហើយរាលដាលមកកាន់ផ្ទះដែលជាកម្មវត្ថុនៃការជួលនេះ ធ្វើឱ្យអ្នកពន្លត់អគ្គីភ័យមិនអាចពន្លត់បានទាន់ពេលបាន ។ ការឆេះផ្ទះនេះមិនមែនជាអំពើរបស់ភតិកៈនោះទេ ដូចនេះ ភតិកៈត្រូវរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវមួយនេះ ។

[73] សន្ទានុក្រមពាក្យច្បាប់ខ្មែរ រដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ទំព័រទី៧

[74] មាត្រា ១១២៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩២០

ផ្នែកទី២ ៖ សិទ្ធិ និង ភាតព្វកិច្ចរបស់ភតិបតី

នៅក្នុងភតិសន្យាភាគីទាំងសងខាងមានតួនាទីផ្សេងៗគ្នា ដោយភតិបតីមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចប្រគល់អចលនវត្ថុឱ្យធ្វើការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ដោយទទួលបាននូវតម្លៃតបស្នងមកវិញ។

កថាភាគីទី១ ៖ សិទ្ធិរបស់ភតិបតី

ភតិបតីជាបុគ្គលដែលបានសម្តែងឆន្ទៈក្នុងការយល់ព្រមឱ្យ ភតិកៈប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលទៅលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ដោយភតិបតីទទួលបាននូវថ្លៃឈ្នួលមកវិញពីភតិកៈ។ និយាយជារួមមកវិញ ភតិបតីជាបុគ្គលដែលជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ទៅលើអចលនវត្ថុនោះ ដោយមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែង ទៅលើទ្រព្យរបស់ខ្លួន។ ហេតុដូច្នេះភតិបតីអាចប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់ខ្លួនទៅលើអចលនវត្ថុនោះបាន ដោយភតិបតីបានផ្ទេរនូវសិទ្ធិមួយចំនួនរបស់ខ្លួនទៅឱ្យភតិកៈនូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល។ ដើម្បីឱ្យភតិកៈធ្វើការរស់នៅ និងប្រកបអាជីវកម្មផ្សេងៗ ដោយភតិកៈត្រូវមើលថែអចលនវត្ថុនោះឱ្យបានល្អ។

១. សិទ្ធិទាមទារប្រាក់ឈ្នួល

គោលបំណងក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលនេះឡើង គឺត្រូវទទួលបានមកវិញនៅថ្លៃឈ្នួលលើអចលនវត្ថុនេះ ដើម្បីជាការតបស្នងមកវិញនូវអ្វីដែលភតិបតីបានប្រគល់នូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យផលទៅឱ្យភតិកៈ។ ក្នុងភតិសន្យាក៏បានចែងរួចហើយ នៅក្នុងករណីបង់ថ្លៃឈ្នួលទៅលើអចលនវត្ថុនោះ។ ដោយភតិកៈត្រូវធ្វើការបង់ថ្លៃឈ្នួលជារៀងរាល់ខែ ឬប្រចាំឆ្នាំ ដូចដែលបានព្រមព្រៀងគ្នានៅក្នុងកិច្ចសន្យារួចមកហើយនៅក្នុងដំណាក់កាលចរចា។ ផ្ទុយមកវិញ ប្រសិនបើភតិកៈមិនព្រមបង់ថ្លៃឈ្នួលនោះទេ ភតិបតីត្រូវធ្វើការដាស់តឿនភតិកៈឱ្យបង់ថ្លៃឈ្នួល មានសិទ្ធិទាមទារថ្លៃឈ្នួលលើអចលនាវត្ថុដែលភតិកៈបានជួល។

២. សិទ្ធិទាមទារសំណងការខូចខាត

ភតិបតីមានសិទ្ធិទាមទារវត្ថុដែលមាននៅលើអចលនវត្ថុនៃភតិសន្យា នៅពេលដែលភតិសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់។ ប្រសិនបើការប្រគល់វត្ថុមកវិញ មានការខូចខាត ឬបាក់បែកដោយប្រការណាមួយភតិកៈត្រូវធ្វើការចេញសងជាប្រាក់ ឬជួសជុលវត្ថុនោះមកឱ្យភតិបតីវិញ។

<u>**ឧទាហរណ៍៖**</u> លោក **ដារ៉ា** ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមួយកន្លែងនៅខណ្ឌដូនពេញ លោក **ដារ៉ា** បានយកផ្ទះរបស់ខ្លួនដាក់ជួលទៅឱ្យអ្នកស្រី **ដានី** ក្នុងតម្លៃ **២០០** ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិចក្នុង ១ ខែ រួមបញ្ចូលម៉ាស៊ីនត្រជាក់ ២ គ្រឿង ទូរខោអាវ ៣ គ្រឿង និងគ្រែ ២។ លោក **ដារ៉ា** បានឱ្យអ្នកស្រី **ដានី** ប្រើប្រាស់សម្ភារទាំងអស់ដែលមាននៅក្នុងផ្ទះ ហើយលោក **ដារ៉ា** យកមកវិញនៅពេលដែលកិច្ចសន្យាជួលបានបញ្ចប់ ។ មួយវិញទៀត លោក **ដារ៉ា** បានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យារួចហើយ

អំពីសម្ភារដែលមាននៅក្នុងផ្ទះ ប្រសិនបើមានការខូចខាត ឬបាក់បែក អ្នកទទួលជួលភតិកៈត្រូវធ្វើការសងការខូចខាតជាប្រាក់ ឬធ្វើការជួសជុលសម្ភារទាំងនោះឱ្យរួចមុនពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យា។ ជាការពិតអ្នកស្រីបានធ្វើឱ្យខូចម៉ាស៊ីនត្រជាក់ ១ គ្រឿងនៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យា។

ផ្អែកទៅតាមអង្គហេតុខាងលើ អ្នកស្រី **ដានី** ត្រូវថែរក្សាសម្ភារដែលមាននៅក្នុងផ្ទះឱ្យបានល្អ ប៉ុន្តែអ្នកស្រីបានធ្វើឱ្យខូចម៉ាស៊ីនត្រជាក់ ទើបអ្នកស្រីបានធ្វើការចេញសងជាប្រាក់ទៅលោក **ដារ៉ា** ក្នុងតម្លៃ **១០០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក** ដូចដែលបានព្រមព្រៀងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាខាងលើ។

៣. សិទ្ធិលក់ ឬផ្ទេរអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការជួល

ក. សិទ្ធិលក់ ឬផ្ទេរដោយមិនឱ្យភ្ជាប់កិច្ចសន្យាជួល

ប្រសិនបើភតិបតីចង់លក់ ឬផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដោយមិនចង់ឲ្យមានជាប់កិច្ចសន្យាជួលលើអចលនវត្ថុនេះ ផ្ទេរបន្តទៅអ្នកទិញទេ គាត់ត្រូវសុំរំលាយកិច្ចសន្យានេះជាមុនសិន។ ដើម្បីអាចរំលាយកិច្ចសន្យានេះមុនកាលកំណត់បាន ម្ចាស់អចលនវត្ថុត្រូវគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌទាំងពីរដូចខាងក្រោម ពោលគឺ ៖

- នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ត្រូវមានចែងអំពីការរក្សាសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនកាលកំណត់
- ត្រូវជូនដំណឹងអំពីការបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះ ទៅភាគីអ្នកជួល យ៉ាងតិច ៣ ខែ (សម្រាប់អគារ) ឬយ៉ាងតិច ១ ឆ្នាំ (សម្រាប់ដីធ្លី)

ក្នុងករណីនេះ ភតិបតីអាចចុះហត្ថលេខាលក់ ឬផ្ទេរសិទ្ធិភ្លាមៗបាន ក៏ប៉ុន្តែ ត្រូវរង់ចាំរហូតទាល់តែផុតរយៈពេលខាងលើនេះ ទើបកិច្ចសន្យាជួលត្រូវបញ្ចប់ ហើយម្ចាស់វត្ថុអាចផ្ទេរអចលនវត្ថុនេះទៅឲ្យអ្នកទិញបាន។

ខ. សិទ្ធិលក់ ឬផ្ទេរទាំងកិច្ចសន្យាជួល

ប្រសិនបើភតិបតីចង់លក់ ឬផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុជួល ដោយផ្ទេរទាំងកិច្ចសន្យាជួលទៅជាមួយគាត់មិនចាំបាច់ជូនដំណឹងទៅភតិកៈក៏បានដែរ។ ក៏ប៉ុន្តែ គាត់ត្រូវបញ្ជាក់ឲ្យបានច្បាស់លាស់អំពីភតិសន្យាអលចនវត្ថុនេះ ជាមួយអ្នកទិញ ឬអ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ពីព្រោះថា អ្នកទិញ ឬអ្នកទទួលសិទ្ធិបន្តពីភតិបតី ត្រូវបន្តគោរពកិច្ចសន្យាជួលនេះក្នុងលក្ខខណ្ឌដដែល (ថ្លៃឈ្នួល និងរយៈពេលជួលដដែល) ពោលគឺ អ្នកទិញ ឬអ្នកទទួលសិទ្ធិបន្តនេះ ត្រូវក្លាយទៅជាគូភាគីក្នុងភតិសន្យាអលចនវត្ថុ ៖

- គាត់ត្រូវជាប់កាតព្វកិច្ចក្នុងឋានៈជាភាគីអ្នកឲ្យជួល (ភាគីម្ចាស់វត្ថុ)។ បើសិនជាត្រូវមានការជួសជុល ដែលជាកាតព្វកិច្ចរបស់ម្ចាស់វត្ថុ គឺគាត់ត្រូវទទួលបន្ទុកជួសជុល
- គាត់ត្រូវមានសិទ្ធិជាអ្នកទទួលថ្លៃឈ្នួលដែលអ្នកជួលត្រូវបង់

បើសិនជាគាត់ចង់រំលាយកិច្ចសន្យាជួលនេះ គាត់ត្រូវគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌ ដែលច្បាប់កំណត់ ដូចជាម្ចាស់អចលនវត្ថុពីមុនដែរ។

កថាភាគីទី២ ៖ កាតព្វកិច្ចរបស់ភតិបតី

នៅក្នុងភតិសន្យា បង្កើតឱ្យមានសិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចជាច្រើនចំពោះភាគីទាំងពីរនៃកិច្ចសន្យា។ ចំពោះកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិបតី តម្រូវឱ្យប្រគល់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាទៅឱ្យភតិកៈ បន្ទាប់ពីមានការចរចា ព្រមព្រៀងគ្នានៅក្នុងកិច្ចសន្យាចប់។ ហេតុដូច្នោះ ភតិបតីត្រូវប្រគល់អចលនវត្ថុទៅឱ្យភតិកៈប្រើប្រាស់ និងរស់នៅលើកម្មសិទ្ធិរបស់ភតិបតី។ មិនតែប៉ុណ្ណោះ ភតិបតីត្រូវធ្វើការធានាលើអចលនវត្ថុនោះថាមានជារៀងរហូត ហើយធ្វើការជួសជុលប្រសិនបើមានការខូចខាតពីធម្មជាតិ ឬធ្វើការជួសជុលលើប្រព័ន្ធលូ ភ្លើង ទឹក។ល។

១. ប្រគល់វត្ថុទៅឱ្យភតិកៈ

ភតិបតីមានកាតព្វកិច្ចប្រគល់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាទៅឱ្យភតិកៈ ដើម្បីឱ្យភតិកៈទទួលបានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលស្របទៅតាមច្បាប់។ ការប្រគល់អចលនវត្ថុនេះហើយ ជាកម្មវត្ថុចម្បងនៅក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ដោយភាគីទាំងសងខាង បានព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការប្រគល់វត្ថុ និងទទួលបានមកវិញនូវតម្លៃឈ្នួលលើអចលនវត្ថុនោះ។ ភតិបតីត្រូវធ្វើការប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាទៅឱ្យភតិកៈក្នុងសភាពល្អ សមរម្យដែលភតិកៈបានយល់ព្រមទទួលយកនៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យា ដើម្បីជៀសវាងក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យា ប្រសិនបើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាមានការខូចខាតនៅពេលប្រគល់អចលនវត្ថុ។

ភតិបតីត្រូវប្រគល់វត្ថុដែលមានលក្ខណៈស្របច្បាប់ ហើយមិនត្រូវជាប់កាតព្វកិច្ចជាមួយនរណាម្នាក់ឡើយ ជាពិសេសការដាក់អចលនវត្ថុទៅបញ្ចាំ ជាហេតុដែលនាំឱ្យមានការរំខានដល់ការរស់នៅរបស់ភតិកៈនៅថ្ងៃណាមួយ។ ក៏ប៉ុន្តែ ប្រសិនបើការដាក់បញ្ចាំអចលនវត្ថុនេះ ភតិកៈបានដឹងឮអំពីហេតុការណ៍ទាំងនេះតាំងពីដំបូង ព្រមទាំងយល់ព្រមបន្តបង្កើតកិច្ចសន្យាជាមួយភតិបតីនោះកិច្ចសន្យាអាចអនុវត្តបានឱ្យតែកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាមាននាពេលបច្ចុប្បន្ន។

ផ្ទុយមកវិញ ក្រោយពេលបង្កើតភតិសន្យារួចហើយ ភតិបតីមិនព្រមប្រគល់អចលនវត្ថុទៅឱ្យភតិកៈបាននោះទេ ដែលអាចបង្កើតឱ្យមានការរំលាយកិច្ចសន្យា ដោយសារតែភតិបតីមិនបានអនុវត្តតាមកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន។ នៅពេលដែលភតិបតីមិនព្រម ឬ មិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ភតិបតីក្លាយជាកូនបំណុល ដោយភតិកៈជាម្ចាស់បំណុលអាចធ្វើការទាមទារឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយបង្ខំ លើកលែងតែករណីដែលកាតព្វកិច្ចមានលក្ខណៈមិនអាចអនុវត្តដោយបង្ខំបាន[75]។

[75] មាត្រា ៣៩៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

នៅពេលដែលមានការរំលាយកិច្ចសន្យាភតិបតីដែលជាកូនបំណុល ត្រូវធ្វើការសងសំណង នៃការខូចខាតទៅឱ្យភតិកៈ ដោយម្ចាស់បំណុលធ្វើការទាមទារសំណងនៃការខូចខាតដែលបានកើតឡើង ដោយសារភតិបតីមិនព្រមអនុវត្តកិច្ចសន្យា ។ ក្នុងករណីដែលកូនបំណុលមានសំអាងបញ្ជាក់ថាខ្លួនគ្មានកំហុស ចំពោះការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះទេ កូនបំណុលនោះត្រូវរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវក្នុងការសងសំណងខូចខាត[76]។ ជាពិសេស ប្រសិនបើនៅក្នុងកិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតឡើងនោះ បានចែងនូវ ខ ដែលនិយាយអំពីការរំលាយកិច្ចសន្យា ដោយតម្រូវឱ្យ ភាគីណាម្ខាងដែលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចធ្វើការសងសំណងទៅភាគីម្ខាងទៀត ហេតុដូចនេះភាគីដែលមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនត្រូវធ្វើការសងសំណង។ ផ្អែកទៅតាមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានបញ្ញត្តិរួចហើយថា ម្ចាស់បំណុល និង កូនបំណុល អាចកំណត់ជាមុននូវការសន្យាពិសេសអំពីលក្ខខណ្ឌ និងចំនួនសំណងការខូចខាត។ ក្នុងករណីដែលភាគីទាំងសងខាងបានធ្វើការសន្យាពិសេសអំពីចំនួននៃសំណងការខូចខាត តុលាការមិនអាចបន្ថែម ឬបន្ថយចំនួននោះបានទេ[77]។

សរុបមកវិញ ភតិបតីមានកាតព្វកិច្ចប្រគល់អចលនវត្ថុមកឱ្យភតិកៈ ដើម្បីឱ្យភតិកៈទទួលបាននូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុនោះ។

២. ជួសជុលវត្ថុជួល

ការជួសជុលវត្ថុជួល គឺជាកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិបតីចំពោះភតិកៈ ដោយផ្អែកតាមច្បាប់បានបញ្ញត្តិថា ភតិបតី មានករណីយកិច្ចធ្វើការជួសជុលដែលចាំបាច់ សម្រាប់ការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនៃវត្ថុជួលនោះ[78] ។ បើទោះបីជាភតិបតីបានប្រគល់វត្ថុជួលនោះ ទៅឱ្យអ្នកទទួលជួលក៏ដោយ ក៏ភតិបតីមានកាតព្វកិច្ចធ្វើការជួសជុលលើវត្ថុជួលដូចជា ជញ្ជាំងទ្រ ក្លោងទ្វារ ការរៀបឡើងវិញនូវធ្នឹម ដំបូលទាំងស្រុង ការរៀបចំឡើងវិញនូវទំនប់ទឹក ជញ្ជាំងទប់ដី ឬទឹក និងរបងទាំងមូល។ តែផ្ទុយមកវិញ មិនមែនមានន័យថាអ្វីគ្រប់យ៉ាងដែលមានការខូចខាតនៅក្នុងវត្ថុជួលនោះ តម្រូវឱ្យភតិបតីជាអ្នកធ្វើការជួសជុលនោះទេ។ ជាក់ស្តែងបើមានការខូតខាតដោយអំពើរបស់ភតិកៈជាអ្នកធ្វើឱ្យខូចខាត នោះភតិកៈជាអ្នកជួសជុល។

<u>ឧទាហរណ៍</u>៖ លោក **ដារ៉ា** បានជួលផ្ទះនៅខណ្ឌដូនពេញ ពីលោកស្រី **ដានី** ក្នុងរយៈពេល **៣** ឆ្នាំក្នុងតម្លៃ **៤០០** ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិចក្នុងមួយខែ។ លោក **ដារ៉ា** មានកូនប្រុសម្នាក់ឈ្មោះ **ដាលី** មានអាយុ **៤** ឆ្នាំ។ នៅពេលនោះ កូនប្រុសរបស់លោក **ដារ៉ា** បានលេងជាមួយប្អូនជីដូនមួយ ដោយបានធ្វើឱ្យបែកកញ្ចក់ទ្វារផ្ទះនោះ។

---

[76] មាត្រា ៣៩៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[77] មាត្រា ៤០៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[78] មាត្រា ៦០២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ចំពោះការខូចខាតខាងលើ បណ្ដាលមកពីអំពើនៃកូនរបស់លោក **ដារ៉ា** ដែលជាភតិក: នោះលោក **ដារ៉ា** ជាអ្នកទទួលខុសត្រូវជួសជុលការខូចខាតនេះ។ អំពើទាំងនេះមិនមែនជាកាតព្វកិច្ចរបស់លោកស្រី **ដានី** ដែលត្រូវធ្វើការទិញកញ្ចក់ទ្វាផ្ទះមកឱ្យលោក **ដារ៉ា** នោះទេ។

៣. សងនូវសោហ៊ុយចំណាយរបស់ភតិក: និងប្រាក់កក់

នៅក្នុងភតិសន្យាក៏ដូចជានៅក្នុងកិច្ចសន្យានានាដែរ ដោយភតិបតីមានករណីយកិច្ចធ្វើការធានាចំពោះការខូចខាតលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ដែលបានបង្កើតឱ្យមានការខូចខាតដល់ភតិក: ដោយធ្វើឡើងក្នុងកំហុសរបស់ភតិបតីមានដូចជា ការមិនបំពេញកាតព្វកិច្ច មិនព្រមប្រគល់វត្ថុឱ្យភតិក: ការមិនជូនដំណឹងផ្សេងៗដែលទាក់ទងទៅនឹងអចលនវត្ថុជួល ការប្រគល់វត្ថុដែលមានវិការ:ដែលធ្វើឱ្យមានការរាំងស្ទះដល់ការរស់នៅ និង ការប្រើប្រាស់របស់ភតិក:។ ដូច្នេះ ភតិក:អាចធ្វើការទាមទារឱ្យសងនូវសោហ៊ុយបង្កើតតម្លៃពីភតិបតីបាន[79]។

មួយវិញទៀត ត្រូវធ្វើការសងនូវសោហ៊ុយចំណាយរបស់ភតិក: នៅក្នុងករណីដែលភតិក:បានធ្វើការជួសជុលវត្ថុជួល ដែលជាកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិបតី ។ម្យ៉ាងវិញទៀត ភតិបតីស្នើសុំឱ្យភតិក:ធ្វើការជួសជុសវត្ថុដែលមានការខូចខាតនោះ ហើយភតិបតីនឹងធ្វើការចេញសងនូវការចំណាយនានា ដែលទាក់ទងនឹងវត្ថុនោះ។

ប្រការដែលសំខាន់ គឺសងប្រាក់កក់ទៅឱ្យភតិក:វិញ ដែលមានចងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាជាស្រេចដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការបង់ប្រាក់កក់ និងសងត្រលប់ទៅវិញ នៅពេលបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ។ ប្រាក់កក់នោះ ភតិបតី មានសិទ្ធិរក្សាទុកបានដោយមិនចាំបាច់សងទៅភតិក: ដោយមូលហេតុថា ភតិក:មិនអាចរក្សាស្ថានភាពនៃវត្ថុជួលនោះឱ្យនៅដដែលបាន។ ពោលគឺមានការខូចខាតផ្នែកណាមួយនៃអចលនវត្ថុនោះ ដោយសារទង្វើរបស់ភិតក:មានចេតនា ឬមិនមានចេតនាក្ដី គឺភតិបតីមិនចាំបាច់សងនូវប្រាក់កក់ទៅឱ្យភតិក:វិញទេ។ ដោយហេតុថា ប្រាក់កក់ គឺត្រូវបានគេទទួលយកដើម្បីបង្ការកុំឱ្យមានការលុបចោលនូវកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី ឬចេតនាទុច្ចរិតរបស់ភាគីក្នុងការបំផ្លាញកម្មវត្ថុជួល។

៤. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានារបស់ភតិបតី

គោលការណ៍ទូទៅក្នុងការបង្កើតភតិសន្យា គឺភតិបតីត្រូវធ្វើការប្រគល់នូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុ ទៅឱ្យភតិក:ដោយភតិក:ត្រូវធ្វើការបង់ថ្លៃឈ្នួលទៅឱ្យភតិបតីវិញ។ ភតិបតីមិនមែនមានកាតព្វកិច្ចតែប្រគល់វត្ថុជួលទៅឱ្យភតិក:នោះទេ គឺត្រូវធ្វើការធានាថាកម្មវត្ថុនៃ

[79] មាត្រា ៦០៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

កិច្ចសន្យាមានជារៀងរហូត ដោយធ្វើការធានាអំពីការរំខានរបស់ភតិបតី និងតតិយជន។ ភតិបតីត្រូវធ្វើការធានាចំពោះអំពីទាំងឡាយដែលធ្វើឱ្យមានការរំខានដល់ភតិកៈ។

ភតិបតី មិនត្រូវធ្វើសកម្មភាព ឬឥរិយាបថអ្វីដែលអាចធ្វើឱ្យបង្អាក់ ឬរំខានដល់ការអាស្រ័យផលរបស់អ្នកជួលផ្ទុយពីកិច្ចសន្យាឡើយ[80]។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ភតិបតីមិនត្រូវធ្វើឱ្យរាំងស្ទះក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដែលភតិកៈធ្វើដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់[81]។ ក្នុងការធានាអំពីទាំងឡាយដែលអាចកើតមាននោះ គឺមិនមែនធ្វើការធានាចំពោះតែអំពើរបស់ខ្លួននោះទេ តែត្រូវធ្វើការធានាចំពោះអំពើរបស់តតិយជនផងដែរ។ ក្នុងការធានាចំពោះអំពើរបស់តតិយជន គឺត្រូវធ្វើការធានាចំពោះការមករំខានដោយធ្វើការទាមទារទៅលើកម្មសិទ្ធិណាមួយពីភតិកៈ ដូចជាការដាក់អចលនវត្ថុទៅបញ្ចាំ។

[80] មាត្រា ១១ នៃច្បាប់ភូមិបាល

[81] មាត្រា ៦០០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ជំពូកទី៣
អានុភាព និងការបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

ជាទូទៅ កិច្ចសន្យាបង្កើតឡើង តែងតែមានអានុភាពអនុវត្តដែនកំណត់របស់វា ដោយកិច្ចសន្យានោះមានរយៈពេលវែង ឬខ្លីប៉ុណ្ណោះ។ ចំពោះការជួលវត្ថុអ្វីមួយក៏ដោយ មិនថាជាអចលនវត្ថុ ឬចលនវត្ថុនោះឡើយ ហើយក៏មិនមែនជាការទិញ-លក់នោះឡើយ ដូច្នេះហើយ ត្រូវតែមានកំណត់ពីរយៈពេលដែលកិច្ចសន្យាជួលនេះមានអានុភាព។ ដោយហេតុថា កិច្ចសន្យាទិញ-លក់ វានឹងអស់អានុភាពនៅក្រោយពេលដែលភាគី អ្នកទិញប្រគល់ប្រាក់ទៅឱ្យអ្នកលក់គ្រប់ចំនួនដែលបានកំណត់ ហើយអ្នកលក់បានប្រគល់កម្មវត្ថុនៃការលក់ទៅឱ្យអ្នកទិញ គឺបានន័យថា ភាគីទាំងពីរបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនរួចរាល់ហើយ អាចនិយាយបានថា មិនមានរយៈពេលច្រើនថ្ងៃនោះទេ ចំពោះការទិញ-លក់ភ្លាមៗ លើកលែងតែការទិញ-លក់អចលនវត្ថុ ដែលត្រូវធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិចុះបញ្ជី។ ផ្ទុយទៅវិញ ចំពោះការជួលវត្ថុណាមួយ ដែលមានលក្ខណៈទូទៅ ឬជាអចិន្ត្រៃយ៍ គឺមានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យារួចហើយ នូវការបញ្ចប់នៃការជួលនេះ ហើយវាមានអានុភាពអនុវត្តទៅតាមអំឡុងពេលដែលបានកំណត់រហូតដល់ពេលបញ្ចប់មកដល់។

ជារួមមក គ្រប់កិច្ចសន្យាដែលបង្កើតឡើងតែងតែមានកំណត់ពីអានុភាពរបស់វា កើតមានឡើងនៅពេលណា និងត្រូវបញ្ចប់ទៅវិញនៅពេលណាដែរ គ្រាន់តែនៅពេលខ្លះអានុភាព នឹងបញ្ចប់នោះស្ថិតក្នុងរយៈណាមួយយូរ ឬឆាប់ទៅតាមការព្រមព្រៀងគ្នាសម្រេចបង្កើតឡើងនៅក្នុងប្រការនៃកិច្ចសន្យា។ ដូចនេះថាតើអានុភាពនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុមានអានុភាពទៅលើអ្នកណាខ្លះ និងការបញ្ចប់ទៅយ៉ាងដូចម្ដេច?

ផ្នែកទី១ ៖ អានុភាពនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

ក្រោយពីបុគ្គលពីរនាក់ ឬច្រើននាក់បានព្រមព្រៀងគ្នាបង្កើតភតិសន្យាអចលនវត្ថុហើយ នាំឱ្យមានអានុភាពអនុវត្តរវាងគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា និងភាគីដទៃទៀតដែលពាក់ព័ន្ធ។ អានុភាពរបស់វាកើតឡើងហើយ នៅពេលដែលភាគីទាំងសងខាងបានព្រមព្រៀងគ្នាចុះហត្ថលេខា ឬផ្ដិតស្នាមមេដៃនៅលើកិច្ចសន្យានេះ ហើយចាប់ផ្ដើមអនុវត្តតាមកាតព្វកិច្ច ដែលបានកំណត់យកតាមប្រការនៃកិច្ចសន្យា។ តើអានុភាពនៃកិច្ចសន្យាមានលើអ្នកណាខ្លះ ហើយអានុភាពនោះមានលក្ខណៈដូចម្ដេច?

កថាភាគទី១ ៖ អានុភាពទៅលើគូភាគី

កិច្ចសន្យាបង្កើតឡើងដោយឆន្ទៈរបស់មនុស្សពីរនាក់ ឬច្រើននាក់ បានព្រមព្រៀងគ្នា ដែលនាំឱ្យកិច្ចសន្យានោះមានអានុភាពចំពោះភាគីដែលបានព្រមព្រៀងគ្នានៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ បើនិយាយ

ពីពាក្យថា អានុភាព គឺជាផលគតិយុត្ត ដែលកើតចេញពីលិខិតគតិយុត្ត ដែលមានដូចជាកិច្ចសន្យា ច្បាប់ សេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការ សេចក្តីសម្រេចរបស់រដ្ឋបាល។ល។ ដូច្នេះហើយចំពោះគូភាគី ដែលបានព្រមព្រៀងគ្នាបង្កើតលិខិតគតិយុត្ត (ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ) ហើយ នាំឱ្យភាគីទាំងនោះ ទទួលបានផលគតិយុត្តពីកិច្ចសន្យានេះ។ ម៉្យាងទៀត កិច្ចសន្យានេះនឹងមានចំណងគតិយុត្តរវាងភាគី ព្រមទាំងតម្រូវឱ្យភាគីអនុវត្តជាដាច់ខាត។

១. បង្កើតឱ្យមានចំណងកាតព្វកិច្ចរវាងភាគី

ក្នុងន័យសាមញ្ញ កិច្ចសន្យា គឺជាច្បាប់របស់គូភាគី មានន័យថា គូភាគី ជាអ្នកអនុវត្តកិច្ចសន្យានោះ។ ដូច្នេះ កិច្ចសន្យាមានអានុភាពទៅលើគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាដូចៗគ្នា ហើយត្រូវបំពេញកាតព្វកិច្ចរៀងៗខ្លួន។ ជាទូទៅ ភាគីនីមួយៗ មានកាតព្វកិច្ច និងសិទ្ធិរៀងៗខ្លួន ត្រូវអនុវត្តតាម ដែលមិនអាចបំពានបាន មិនថាជាភតិបតី ឬភតិកៈនោះឡើយ នៅពេលព្រមព្រៀងគ្នាបង្កើតកិច្ចសន្យារួចហើយ នេះគេហៅថា ចំណងកាតព្វកិច្ចរវាងភាគី។ បានសេចក្តីថា ភាគីត្រូវតែគោរពទៅតាមកាតព្វកិច្ចទាំងនោះ បើមិនព្រមអនុវត្ត នាំឱ្យភាគីនោះទទួលរងនូវទណ្ឌកម្ម។

២. គូភាគីត្រូវអនុវត្តតាមកាតព្វកិច្ច

កាតព្វកិច្ចដែលកើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភាគីពីរនាក់ ឬច្រើននាក់ ដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យាឡើង នោះភាគីត្រូវតែអនុវត្តតាមកាតព្វកិច្ចដែលបានកំណត់ឡើង។ ជាគោលការណ៍ កិច្ចសន្យាមិនអាចត្រូវបានកែប្រែឡើយ ទោះបីជាក្រោមរូបភាពណាក៏ដោយ ប៉ុន្តែរាល់ការកែប្រែអាចមានអានុភាព លុះត្រាតែមានការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីទាំងសងខាង (ស្វ័យភាពខាងឆន្ទៈ)។ បើទោះបីជាស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចបែបណាក៏ដោយ ប្រសិនបើគូភាគីបានធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នារួចហើយ ក៏ត្រូវតែអនុវត្តតាមកាតព្វកិច្ចផងដែរ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិដោយបង្ខំ។

៣. គូភាគីត្រូវអនុវត្តកិច្ចសន្យាដោយសុចរិត និងភាពស្មោះត្រង់

ដោយយោងទៅតាមមាត្រា ៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ស្តីអំពីគោលការណ៍នៃភាពសុចរិត និងភាពស្មោះត្រង់ បានចែងថា ការប្រើសិទ្ធិ និងការអនុវត្តករណីយកិច្ច ត្រូវធ្វើឡើងដោយសុចរិត ផ្អែកតាមភាពស្មោះត្រង់។

ផ្អែកទៅតាមគោលការណ៍នេះ គូភាគីមិនត្រូវបង្កឱ្យមានភាពមិនប្រក្រតីណាមួយកើតឡើងនោះទេ និងធ្វើឱ្យប៉ះពាលដល់ការប្រតិបត្តិកាតព្វកិច្ចម្ខាងទៀតឡើយ គឺត្រូវតែអនុវត្តកិច្ចសន្យានោះដោយសុចរិត និងមានភាពស្មោះត្រង់រវាងគ្នានិងគ្នា។

កថាភាគទី២ ៖ អានុភាពចំពោះតតិយជន

ជាទូទៅ កិច្ចសន្យាតែងតែមានអានុភាពទៅលើគូភាគីជានិច្ច។ ចំពោះ តតិយជន កម្រនឹងមានកិច្ចសន្យាណាដែលមានអានុភាពទៅលើណាស់ ប៉ុន្តែ ចំពោះកិច្ចសន្យាណាដែលបង្កើតឡើង

ក្នុងរយៈពេលយូរ ទើបអនុវត្តកាតព្វកិច្ចចប់ នោះតតិយជនដែលពាក់ព័ន្ធ ទទួលបានប្រយោជន៍ពីកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវតែមានតួនាទីអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះបន្តពីភាគីណាមួយ។ ដូចនេះ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុមានអានុភាពចំពោះតតិយជន ជានរណាខ្លះ?

១. ទាយាទ

ក្នុងការជួលអចលនវត្ថុរយៈពេលវែង គឺត្រូវមានលក្ខខណ្ឌជាច្រើន ដែលកំណត់នៅក្នុងភតិសន្យាអចលនវត្ថុនោះ ដែលជាទូទៅគេគិតទៅលើការបន្តរបស់ភាគី និងការផ្ទេរសិទ្ធិទៅឱ្យអ្នកណាម្នាក់មកបន្តកាតព្វកិច្ច និងសិទ្ធិនេះ។ ដោយហេតុថា ជីវិតមនុស្សមិនទៀងទាត់ ដូចនេះគេត្រូវកំណត់យកនរណាម្នាក់ដើម្បីបន្តកិច្ចសន្យាជួលបន្តទៀត។ នៅពេលដែលមានចងនូវចំណងព្រមព្រៀងគ្នាដែលកំណត់កិច្ចសន្យាជួលបន្ត ដោយភាគី នាំឱ្យកិច្ចសន្យានេះមានអានុភាពទៅដល់អ្នកដែលព្រមទទួលបន្ត ដែលមានតែកូនចៅរបស់ខ្លួនប៉ុណ្ណោះ ដែលត្រូវទទួលបន្តដោយស្វ័យប្រវត្តិ ឬដោយកំណត់ព្រមព្រៀងគ្នា។ ហេតុនេះហើយ ទោះបីភតិបតីទទួលមរណភាពក្តី ក៏ភតិសន្យាអចលនវត្ថុត្រូវតែនៅប្រតិបត្តិបានតទៅទៀត។ ប៉ុន្តែ បើអ្នកជួលស្លាប់វិញ ភតិសន្យានឹងលែងយកមកប្រតិបត្តិបានលុះណាតែទាយាទ ឬសន្តិជនលែងចង់ជួលតទៅ[82]។

បើនិយាយពីទាយាទដែលត្រូវស្នងពីម្ចាស់អចលនវត្ថុ ជាធម្មតា បើក្នុងករណីដែលភតិបតីបាត់បង់ជីវិត វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការជួលនេះ នឹងត្រូវតែបន្តជានិច្ច លើកលែងតែ ទាយាទចង់បញ្ឈប់កិច្ចសន្យានេះ ទើបកិច្ចសន្យានេះលែងមានសុពលភាពលើទាយាទតទៅទៀត។ ចំណែកឯ ទាយាទរបស់ភតិកៈវិញ អនុវត្តដូចគ្នាទៅនឹង ភតិបតីដែរ បើភតិកៈទទួលមរណភាព នោះទាយាទលែងប្រតិបត្តិតាមកិច្ចសន្យាបាន លុះត្រាតែទាយាទនោះលែងចង់ជួលទៀត។

២. អ្នកតំណាង

ការតំណាងសំដៅទៅលើ ទំនាក់ទំនងគតិយុត្តដែលអានុភាពនៃកិច្ចសន្យាត្រូវមានចំពោះម្ចាស់សិទ្ធិផ្ទាល់ ក្នុងករណីដែលអ្នកតំណាង ធ្វើកិច្ចសន្យាជាមួយភាគីម្ខាងទៀត ដោយបង្ហាញថាការធ្វើកិច្ចសន្យានោះ គឺធ្វើសម្រាប់ម្ចាស់សិទ្ធិ ក្នុងទំហំនៃសិទ្ធិតំណាង[83]។ ដូចនេះ ក្នុងន័យអ្នកតំណាងគឺ បានទទួលសិទ្ធិពីម្ចាស់សិទ្ធិ ក្នុងកិច្ចសន្យាដោយអនុវត្តកាតព្វកិច្ចជំនួសម្ចាស់សិទ្ធិ។

__ឧទាហរណ៍__ ៖ លោក **ក** ជួលផ្ទះពី លោក **ខ** ក្នុងតម្លៃ USD ៥០០ (**ប្រាំរយ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក**) ដោយសន្យាថា នឹងយកប្រាក់ទៅឱ្យ លោក **ខ** មិនបាច់ឱ្យ លោក **ខ** មកយកនោះទេ ប៉ុន្តែ លោក **ក** បានផ្ទេរសិទ្ធិឱ្យ លោក **គ** ជាអ្នកយកទៅឱ្យ។ ដូចនេះ លោក **គ** ក្លាយជាអ្នកតំណាងឱ្យ

[82] មាត្រា ១១៣០ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩២០

[83] មាត្រា ៣៦៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

លោក **ឥ** ដែលត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ចជំនួស លោក **ឥ**។ ក្នុងន័យនេះ កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះនេះ ក៏មានអានុភាពចំពោះ លោក **ឥ** ផងដែរ។

ម្យ៉ាងវិញទៀត ភតិសន្យាអចលនវត្ថុនេះ អាចមានអានុភាពលើតតិយជនតែម្តង ប្រសិនបើការបង្កើតភតិសន្យានេះ ធ្វើឡើងសម្រាប់តតិយជន។

ផ្នែកទី២ ៖ ការបញ្ចប់កតិសន្យាអចលនវត្ថុ

ចំពោះការជួលអចលនវត្ថុ ទោះបីជាកិច្ចសន្យាជួលមានរយៈពេលកំណត់ក៏ដោយ ដើម្បីបញ្ចប់កិច្ចសន្យា គឺទាល់តែមានភាគីម្ខាង (ភតិបតីក៏ដោយ ឬភតិកៈក៏ដោយ) បង្ហាញឆន្ទៈថាចង់បញ្ចប់កិច្ចសន្យា។ បើសិនផុតរយៈពេលនេះហើយ មិនមានភាគីណាមួយបង្ហាញឆន្ទៈចង់បញ្ចប់កិច្ចសន្យាទេ គឺត្រូវចាត់ទុកថាភាគីទាំងសងខាងបានយល់ព្រមក្នុងការបន្តកិច្ចសន្យានេះជាថ្មី។ ក្នុងករណីនេះ កិច្ចសន្យាដែលបន្តថ្មី ត្រូវចាត់ទុកជាកិច្ចសន្យាជួលដោយគ្មានពេលកំណត់។

និយាយសរុបមកវិញ ចំពោះកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុដោយមានរយៈពេលកំណត់ ពេលជិតដល់កំណត់ វាអាចមានករណី ៣ ៖

- មានភាគីម្ខាងសុំបញ្ចប់កិច្ចសន្យា ដោយជូនដំណឹងទៅភាគីម្ខាងទៀត ទៅតាមពេលដែលកំណត់។ ក្នុងករណីនេះ កិច្ចសន្យា គឺត្រូវបញ្ចប់។
- គូភាគីអាចជជែកគ្នាបន្តកិច្ចសន្យានេះជាថ្មីទៀត ក្នុងករណីនេះ គូភាគីអាចកំណត់ពេលវេលានៃកិច្ចសន្យាថ្មីនេះ ដោយកំណត់ពេលដូចមុន តិចជាងមុន ឬក៏យូរជាងមុន ហើយថ្លៃឈ្នួលដូចមុន ឬខុសពីមុន ទៅតាមការជជែកគ្នា និងព្រមព្រៀងគ្នា។
- បើសិនជាមិនមានភាគីណាមួយបង្ហាញពីឆន្ទៈចង់បញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះទេ កិច្ចសន្យាចាស់នឹងត្រូវបន្តជាថ្មី ក្នុងលក្ខខណ្ឌដដែល (ថ្លៃឈ្នួលដដែល) ប៉ុន្តែ កិច្ចសន្យាថ្មីនេះ ត្រូវក្លាយជាកិច្ចសន្យាដែលគ្មានកំណត់ពេល។ កាលណាជាកិច្ចសន្យាជួលដោយមិនកំណត់ពេល ការស្នើសុំបញ្ចប់កិច្ចសន្យាត្រូវមានការជូនដំណឹងទៅភាគីម្ខាងទៀត ដោយគោរពទៅតាមពេលវេលាកំណត់ដោយច្បាប់។

កថាភាគទី១ ៖ ការបញ្ចប់

១. មោឃភាព

ជាទូទៅ កិច្ចសន្យាបង្កើតឡើងមានន័យខ្លឹមសារគ្រប់គ្រាន់ អាចអនុវត្តតាមបាន មិនមែនជាខ្លឹមសារដែលមិនអាចបំពេញតាមបានឡើយ បើមិនដូច្នេះទេ កិច្ចសន្យានោះនឹងត្រូវបានបញ្ចប់។ ផ្អែកទៅតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានបញ្ញត្តិថា អត្ថន័យនៃសកម្មភាព[84] ផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ ឬផ្ទុយនឹងទម្រង់ដែលត្រូវបានទាមទារឱ្យមានដោយក្រមនេះ ឬច្បាប់ផ្សេង ត្រូវមោឃភាពសកម្មភាពនោះ ហើយជនណាក៏មានសិទ្ធិអះអាងនូវមោឃភាពនៃកិច្ចសន្យានោះបានដែរ[85]។

---

[84] សំដៅលើកិច្ចសន្យា ឬសកម្មភាពឯកតោភាគី

[85] មាត្រា ៣៥៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ជាសាមញ្ញ ទាក់ទងទៅនឹងខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា ឱ្យតែអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យានោះ មិនមានភាពច្បាស់លាស់ ឬមិនស្របច្បាប់ ឬមិនសមស្របតាមស្ថានភាពសង្គម នាំឱ្យកិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតឡើងហើយក្តី ក៏ត្រូវទទួលរងនូវមោឃភាពបានដែរ។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ លោក **ក** បានជួលផ្ទះមួយខ្នងពីលោក **ខ** ស្ថិតនៅតាមផ្លូវលំ សង្កាត់ទឹកល្អក់ ដោយបានបង្កើតភតិសន្យាអចលនវត្ថុឡើង ក្នុងគោលបំណងដើម្បីប្រកបអាជីវកម្ម ប៉ុន្តែមិនបានបញ្ជាក់ឱ្យច្បាស់ពីអាជីវកម្មរបស់លោក **ក** ឡើយ។ ក្រោយមក លោក **ខ** បានដឹងថា អាជីវកម្មរបស់លោក **ក** គឺជាការជួញដូរមនុស្ស និងជួញដូរគ្រឿងញៀន។ តើកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះរវាងលោក **ក** និងលោក **ខ** នឹងទៅជាបែបណាវិញ?

តាមឧទាហរណ៍ខាងលើនេះ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ ព្រោះខ្លឹមសាររបស់វាច្បាប់បានហាមឃាត់សកម្មភាពទាំងនេះ និងចាត់ជាបទល្មើសផងដែរ។ ខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យានេះផ្ទុយទៅនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ ព្រមទាំងភាពមិនស្របច្បាប់ទៀត។ ម៉្យាងទៀតអ្នកណាក៏មានសិទ្ធិអះអាងនូវមោឃភាពភតិសន្យាអចលនវត្ថុនេះបានដែរ។

ទន្ទឹមនឹងនេះដែរ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបញ្ញត្តិថា កិច្ចសន្យា ដោយផ្អែកលើការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតត្រូវបានធ្វើឡើង ដោយមានការឃុបឃិតជាមួយនឹងភាគីម្ខាងទៀត ត្រូវចាត់ទុកថាជាមោឃៈ[86]។

២. ការលុបចោល

កិច្ចសន្យាដែលបង្កើតឡើង ដែលមានសុពលភាព គឺបង្កើតឡើងដោយមិនមានវិការៈ ដោយការព្រមព្រៀងគ្នា បង្ហាញឆន្ទៈពិត មិនមានការភ័ន្តច្រឡំលើកម្មវត្ថុ ឬអ្វីមួយ។ ផ្ទុយទៅវិញ បើមានវិការៈកើតឡើង កិច្ចសន្យានោះលែងមានសុពលភាពអនុវត្តទៀតហើយ គឺត្រូវតែបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុដោយការលុបចោល។

ក្រៅពីកិច្ចសន្យាដែលបង្កើតឡើងមានវិការៈហើយ នៅមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពផងដែរ ដែលជាហេតុនាំឱ្យមានការលុបចោលកិច្ចសន្យាជួលនេះ។ សមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពសំដៅដល់ អនីតិជន ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ[87]។ ជនទាំងអស់នេះត្រូវបានច្បាប់ទទួលស្គាល់ថា ជាជនមិនមានការពិចារណាបានច្បាស់លាស់ ងាយទទួលរងនូវការចាញ់បោកអ្នកដទៃ ហេតុនេះហើយរាល់សកម្មភាពដែលជនទាំងនេះបង្កើតឡើងអាចលុបចោលបាន។ ដូច្នេះ ក្នុងករណីដែលជនទាំងនេះបានចុះកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុជាមួយជនណា

[86] មាត្រា ៣៥២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[87] មាត្រា ១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ម្នាក់ហើយនោះ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុនឹងត្រូវលុបចោលដោយអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬអ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជននោះ។

អ្នកដែលមានសិទ្ធិលុបចោលភតិសន្យានេះបាន មានអ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់[88] សន្តតិជនរបស់ភាគី ឬអ្នកដែលទទួលបន្តឋានៈក្នុងកិច្ចសន្យាពីភាគី។

៣. ការរំលាយ

ជាទូទៅ គ្មានអ្វីដែលឋិតថេរយូរអង្វែងនោះទេ គឺត្រូវតែមានមានបញ្ចប់ទៅវិញ តែអាស្រ័យលើការបញ្ចប់ទៅយ៉ាងណាប៉ុណ្ណោះ។ បើនិយាយទាក់ទងទៅនឹងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគី គឺតែងតែសំដៅទៅលើការរំលាយកិច្ចសន្យា ព្រោះថាកិច្ចសន្យាបង្កើតឡើងដោយចងកាតព្វកិច្ចភាគី បើភាគីមិនគោរពតាម ឬអនុវត្តតាមនោះទេ បានសេចក្តីថា កិច្ចសន្យានោះបាត់បង់អានុភាពអនុវត្តហើយ គឺត្រូវតែរំលាយចោល។

ការរំលាយនោះ ស្ថិតក្នុងរយៈពេលវែង ឬខ្លី អាស្រ័យលើការប្រព្រឹត្តរបស់ភាគីប៉ុណ្ណោះ។ បើភាគីណាម្ខាងបានបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ហើយមិនព្រមអនុវត្តកាតព្វកិច្ច នោះត្រូវប្រឈមនឹងការរំលាយហើយ។ ចំពោះអានុភាពនៃការរំលាយនេះ គឺនាំឱ្យគូភាគីរួចផុតពីករណីយកិច្ចក្នុងកិច្ចសន្យា លើកលែងតែករណីយកិច្ចសងការខូចខាត។ ម៉្យាងទៀត ការរំលាយនេះមិនអាចធ្វើឱ្យខូចខាតផលប្រយោជន៍ត្រឹមត្រូវរបស់តតិយជនបានឡើយ។

ដូច្នេះហើយ មានសំណួរមួយសួរថា តើភតិសន្យាអចលនវត្ថុអាចរំលាយបានយ៉ាងដូចម្តេច? មានពេលខ្លះ កិច្ចសន្យានោះ អាចនឹងរំលាយបាននៅពេលដែលមានការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភាគី (ក) ពេលខ្លះទៀត អាចរំលាយដោយសិទ្ធិរបស់ភតិកៈ ឬសិទ្ធិរបស់ភតិបតី ដែលជាការរំលាយដោយឯកតោភាគី (ខ) ឬក៏មិនអាចអនុវត្តទៅតាមចំណុចទាំងពីរនេះបានទេ គឺត្រូវប្តឹងទៅតុលាការ ដើម្បីឱ្យតុលាការជាអ្នកសម្រេចរំលាយ (គ)។

ក. តាមការព្រមព្រៀង

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាតែងតែមានប្រការមួយដែលកំណត់ពីរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យា នឹងការរំលាយទៅវិញ។ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុបង្កើតឡើងដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នា ដូចនេះ មានន័យថាបានព្រមព្រៀងគ្នាពីការរំលាយកិច្ចសន្យាផងដែរ នៅពេលខ្លះដែលកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីក្នុងកិច្ចសន្យាមិនទាន់ចប់សព្វគ្រប់នៅឡើយ ភាគីណាមួយក៏អាចសុំរំលាយកិច្ចសន្យាបានដែរ ដូចតាមការយល់ព្រមពេញចិត្តពីគូភាគី ការយល់ព្រមមិនប្តឹង និងការប្តូរភាគីក្នុងកិច្ចសន្យាជួល[89]។

[88] អ្នកមានអំណាចអាណាព្យាបាល ឬហិតូបត្ថម្ភកៈ

[89] ច្បាប់កិច្ចសន្យា ឆ្នាំ២០១០ របស់សាស្ត្រាចារ្យ ជ័យ ឥន្ទគេរ៉ូ ចំណុចការរំលាយដោយកិច្ចព្រមព្រៀង ទំព័រ ៣៦

ក១. មានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា

ការរំលាយភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដោយមានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា មានន័យថា នៅពេលដែលបង្កើតកិច្ចសន្យាឡើង គឺមានកំណត់ពេលវេលានៃការរំលាយកិច្ចសន្យានេះរួចទៅហើយ និងមានកំណត់ពីមូលហេតុដែលត្រូវរំលាយផងដែរ ថាតើស្ថិតក្នុងស្ថានភាពបែបណាទើបអាចរំលាយបាន។ ដូចនេះ បើមានករណីកើតឡើងដូចមាននៅក្នុងកិច្ចសន្យានេះ គឺត្រូវតែរំលាយដោយឯកឯង។

__ឧទាហរណ៍__ ៖ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ រវាងឈ្មោះ **ក** និងឈ្មោះ **ខ** ក្នុងប្រការ ៥ កំណត់ថា ៖ ភាគីអ្នកជួលត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលនៅដើមសប្តាហ៍នៃខែ មិនឱ្យយឺតជាងមួយសប្តាហ៍ឡើយ បើមិនដូច្នេះទេ កិច្ចសន្យានេះនឹងត្រូវរំលាយ។ ករណីនេះ បើភាគី អ្នកជួលមិនធ្វើតាមទេនោះ បានន័យថា កិច្ចសន្យានេះ ត្រូវរំលាយ ដោយមានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាជាស្រេច។

ក២. នៅពេលមានវិបត្តិក្នុងកិច្ចសន្យា

មានពេលខ្លះ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលមិនមានបានចែងគ្រប់ជ្រុងជ្រោយនោះទេ គឺអាចនឹងមានការខ្វះចន្លោះ ដែលភាគីទាំងពីរមិនអាចនឹកឃើញដល់ក៏ថាបាន។ ដូចនេះ ក្រោយពីបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលនេះហើយ តែបែរជាមានវិបត្តិខ្លះកើតឡើងក្នុងកិច្ចសន្យា បណ្តាលឱ្យភាគីមិនអាចសម្រេចតាមគោលបំណងរបស់ខ្លួនបាន នោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុនោះនឹងក៏ត្រូវរំលាយផងដែរ។

__ឧទាហរណ៍__ ៖ ដូចជាក្នុងករណីដែលបាត់បង់វត្ថុជួល ឬវិនាសយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ នូវកម្មវត្ថុជួលដែលមិនមានកំណត់ក្នុងប្រការណាមួយនៃកិច្ចសន្យានោះទេ នាំឱ្យកិច្ចសន្យានោះត្រូវរំលាយ។

ដោយសារតែវត្ថុជួល ជាវត្ថុដែលកំណត់ជាក់លាក់ នៅពេលដែលបាត់បង់វត្ថុជួល ភតិសន្យានឹងត្រូវបញ្ចប់ ព្រោះតែភាគីមិនអាចសម្រេចទៅតាមគោលបំណងរបស់ខ្លួនបាន។ ម៉្យាងទៀត ភតិសន្យាអចលនវត្ថុនោះ ត្រូវបានរំលាយដោយមិនមានការបង្ហាញឆន្ទៈទេ ប្រសិនបើកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាត្រូវបានបាត់បង់។ ទន្ទឹមនឹងនេះ នៅពេលដែលវត្ថុជួលត្រូវបាត់បង់ ដោយសារតែកំហុសរបស់ភាគីណាមួយ ភាគីដែលមានកំហុសត្រូវទទួលខុសត្រូវសងសំណងនៃការខូចខាតដែលកើតឡើង[90]។

ខ. ដោយឯកតោភាគី

ខ១. ការផុតអំឡុងពេលកំណត់

កាលណាភតិសន្យាមួយ មានកំណត់អំឡុងពេលដែលត្រូវបញ្ចប់ នោះភតិសន្យានោះនឹងត្រូវបញ្ចប់ដោយការផុតអំឡុងពេលដែលបានកំណត់នោះ [91] ។ ប្រសិនបើអំឡុងពេលដែលត្រូវបានកំណត់ដោយកិច្ចព្រមព្រៀង បានកន្លងផុតទៅ នោះភតិសន្យានឹងត្រូវបាត់បង់អានុភាព ហើយភតិកៈ

[90] មាត្រា ៣៩៨ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[91] មាត្រា ៦១២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ត្រូវសងវត្ថុជួលត្រឡប់មកវិញ ក្នុងករណីភតិកៈបានចំណាយហើយតម្លៃនៅតែកើន នោះភតិបតី ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចបង់នូវចំណាយ។ មានន័យថា រាល់ទំនាក់ទំនងនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាមួយឡើង នៅពេលដែលយើងបានកំណត់នូវពេលវេលានៃកិច្ចសន្យានោះហើយ គឺយើងអនុវត្តកិច្ចសន្យានោះ រហូតដល់ពេលវេលាដែលបានកំណត់នោះ ទើបអស់សុពលភាពនៃការអនុវត្ត ហើយត្រូវប្រគល់វត្ថុ ជួលនោះទៅឱ្យភតិបតីវិញ។ នេះបើតាមឆន្ទៈរបស់ភតិកៈ ដែលត្រូវបញ្ចប់កិច្ចសន្យានោះនៅពេល ដល់អំឡុងពេលដែលបានកំណត់ ព្រមព្រៀងគ្នាបញ្ចប់ជាមួយភតិបតី។

ដោយឡែក មិនប្រាកដថាឱ្យតែដល់អំឡុងពេលដែលបានកំណត់ នោះសុទ្ធសឹងតែត្រូវអស់ អានុភាពប្រតិបត្តិនោះទេ បើផ្អែកទៅតាមឆន្ទៈរបស់ភតិកៈ ថាចង់បន្តការជួលអចលនវត្ថុនោះទៀត គឺ ត្រូវបង្កើតភតិសន្យានោះបន្តទៀត ដោយថែងពីលក្ខខណ្ឌថ្មី ឬរក្សាទុកលក្ខខណ្ឌដដែល អាស្រ័យ ទៅលើឆន្ទៈរបស់ភតិបតី និងភតិកៈ ប៉ុណ្ណោះ។

១២. ការស្នើសុំឱ្យរំលាយភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល[92]

បើពុំបានកំណត់អំឡុងពេលជួលនៅក្នុងកិច្ចសន្យាទេ ភាគីនីមួយៗអាចស្នើសុំឱ្យរំលាយ កិច្ចសន្យា នៅពេលណាក៏បាន។ ក្នុងករណីដែលការស្នើសុំឱ្យរំលាយ មិនបានបញ្ជាក់អំពីពេល រំលាយ និងក្នុងករណីដែលអំឡុងពេលចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យរំលាយ រហូតដល់ពេលរំលាយដែល បានបញ្ជាក់នៅក្នុងការស្នើសុំឱ្យរំលាយនោះ តិចជាងអំឡុងពេលដូចបានកំណត់ខាងក្រោមនេះ ភតិសន្យាត្រូវរំលាយ នៅពេលដែលអំឡុងពេលដូចបានកំណត់ខាងក្រោមនេះបានកន្លងហួស គិតចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យរំលាយ ៖

ក- ១ (មួយ) ថ្ងៃ ចំពោះចលនវត្ថុ

ខ- ៣ (បី) ខែ ចំពោះអគារ

គ- ១ (មួយ) ឆ្នាំ ចំពោះដីធ្លី

ចំពោះភតិសន្យាដីធ្លីដែលមានរដូវប្រមូលផល ត្រូវធ្វើការស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យា នៅក្រោយ រដូវនោះ មុនការចាប់ផ្ដើមការធ្វើកសិកម្ម សម្រាប់រដូវបន្ទាប់។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ **ក** ជួលអគារមួយពី **ខ** ដោយពុំមានកំណត់អំឡុងពេលបញ្ចប់ទេ តែ **ក** ចង់ រំលាយកិច្ចសន្យាជួលនេះ ដូចនេះ **ក** ត្រូវធ្វើការជូនដំណឹងទៅឱ្យ **ខ** ក្នុងរយៈពេល ៣ ខែ ទើបអាច រំលាយបាន បើរយៈពេល ៣ ខែមិនទាន់កន្លងផុតទេ នោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុនេះ មិនត្រូវបាន រំលាយឡើយ។

[92] មាត្រា ៦១៥ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

១៣. ការរំលាយភតិសន្យាដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច

បើនិយាយពីការរំលាយកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញ ភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបានភ្លាមៗ ក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងទៀតបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ[93]។ ដោយសារតែភតិសន្យា ជាកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញ ដូចនេះបញ្ញត្តិខាងលើនេះក៏ត្រូវយកមកអនុវត្តបានដូចគ្នាដែរ។

ចំពោះការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរនេះ សំដៅទៅលើករណីដែលភាគីម្ខាងមិនអាចសម្រេចនូវគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាបាន ដោយសារការបំពានរបស់ភាគីម្ខាងទៀត។ ត្រូវបានចាត់ទុកថាមានការបំពានយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ក្នុងករណីដូចខាងក្រោម[94] ៖

- ភាគីម្ខាងបានដាស់តឿនភាគីម្ខាងទៀត ដែលមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច តាមពេលកំណត់ ដោយកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យ ដើម្បីឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ហើយកាតព្វកិច្ចមិនត្រូវបានអនុវត្តក្នុងអំឡុងពេលនោះ
- ភាគីមិនអាចអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមពេលកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ក្នុងករណីដែលគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាមិនបានសម្រេចសោះ បើភាគីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមពេលកំណត់នោះ
- ភាគីមិនអាចអនុវត្តករណីយកិច្ចផ្តល់តាវកាលិកចម្បងរបស់ខ្លួនបានទេ
- ការបំពានកិច្ចសន្យាមានភាពហួសហេតុ ដែលធ្វើឱ្យបាត់បង់នូវទំនុកចិត្តរវាងគូភាគី ហើយមិនអាចជឿជាក់ថា នឹងអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនាពេលអនាគតបាន។

១៤. ការរំលាយដោយភតិបតី

ភតិបតីមានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាជួលបាន នៅពេលដែលភតិកៈមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ឬមានការបំពាននៅក្នុងកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ។ ភតិកៈមានករណីយកិច្ចគ្រប់គ្រងវត្ថុជួលដោយប្រុងប្រយ័ត្ន ក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដោយសុចរិត។ មួយវិញទៀត ប្រសិនបើភតិកៈបានប្រព្រឹត្តអំពើផ្ទុយពីច្បាប់ដូចជា ការជួញដូរមនុស្ស ល្បែងស៊ីសង ជួញដូរគ្រឿងញៀន។ល។ ភតិបតីមានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាហើយមិនទទួលខុសត្រូវ ចំពោះអំពើរបស់ភតិកៈដែលបានប្រព្រឹត្ត។ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានបញ្ញតិថា ភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យានៃការជួលបាន ប្រសិនបើភតិកៈមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ឬក៏យកវត្ថុជួលនោះទៅប្រើខុសពីអ្វីដែលត្រូវប្រើ ឬក៏ការប្រើនាំឱ្យអន្តរាយដល់វត្ថុនោះ[95]។

ភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យាជួលបាន ប្រសិនបើក្នុងករណីដែលភតិកៈបង្កឱ្យមានកំហុសដូចខាងក្រោម[96] ៖

[93] មាត្រា ៥០៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[94] មាត្រា ៥០៨ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[95] មាត្រា ១០៧ ក្រឹត្យច្បាប់លេខ ៣៨ ស្តីពីកិច្ចសន្យានិងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យា

[96] មាត្រា ៧ នៃច្បាប់ស្តីពីភតិសន្យាពិសេស

- ភតិកៈមិនបង់ថ្លៃឈ្នួល ២ (ពីរ) ដងជាបន្តបន្ទាប់ ដោយគ្មានមូលហេតុសមស្រប
- ភតិកៈប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួលខុសពីគោលបំណងនៃការជួល
- ភតិកៈដោយចេតនាធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់សណ្តាប់ធ្នាប់ច្រើនលើក និងបង្កឱ្យមានឥទ្ធិពលធ្ងន់ធ្ងរដល់ជីវភាពរស់នៅជាប្រក្រតីរបស់អ្នករស់នៅជុំវិញ
- បន្ទប់ជួលស្នាក់នៅត្រូវជួសជុលធំៗ ឬសាងសង់ជាថ្មីតាមបញ្ជារបស់អាជ្ញាធរធម្មានុរូប។

ខ៥. ការរំលាយដោយភតិកៈ

ភតិកៈក៏អាចមានសិទ្ធិក្នុងការរំលាយភតិសន្យាអចលនវត្ថុបានដែរ គឺអាចធ្វើឡើងនៅពេលណាក៏បាន ក្នុងករណីមានដូចជា ៖

- សកម្មភាពថែរក្សារបស់ភតិបតី បណ្តាលឱ្យភតិកៈពុំអាចសម្រេចគោលបំណងនៃការជួលបាន
- មិនអាចសម្រេចបាននូវគោលបំណងដែលបានធ្វើកិច្ចសន្យា ដោយសារហេតុផលនៃវិការៈកំបាំងបាន
- មានការថយចុះនៃចំណូលរបស់ភតិកៈ
- មានការបាត់បង់ ឬវិនាសនូវវត្ថុជួលមួយភាគ។

ម៉្យាងវិញទៀត នៅពេលដែលភតិកៈបានទទួលមរណភាព នោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុត្រូវបន្តទៅឱ្យសន្តតិជនរបស់ភតិកៈ ដូច្នេះសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យារបស់សន្តតិជនអាចធ្វើបាន ប្រសិនបើសន្តតិជនគ្មានបំណងចង់បន្តភតិសន្យាទៅទៀត ។

គ. ប្តឹងទៅតុលាការ

ក្រៅពីការរំលាយដោយការព្រមព្រៀង និងដោយឯកតោភាគីហើយ នៅមានការរំលាយមួយទៀត ដោយការប្តឹងទៅតុលាការ ដើម្បីរំលាយកិច្ចសន្យានេះចោល។ ការប្តឹងទៅតុលាការ គឺជាជម្រើសចុងក្រោយគេបង្អស់ដែលភាគី អាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ដោយសារតែភាគី មិនចុះសម្រុងគ្នានិងឯកភាពក្នុងការរំលាយ។ ដូចនេះទុកឱ្យតុលាការជាអ្នកវិនិច្ឆ័យពីការរំលាយកិច្ចសន្យានេះជំនួសវិញ។

មួយវិញទៀត ការប្តឹងទៅតុលាការ គឺដោយសារតែអ្នកឱ្យជួលមិនចង់រំលាយនូវកិច្ចសន្យានេះភ្លាមៗទេ ទើបត្រូវប្តឹងទៅតុលាការឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំទៅលើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឱ្យបង់នូវថ្លៃឈ្នួលមកឱ្យខ្លួនជាមុនសិន។ បើសិនជា អ្នកជួលនៅតែមិនព្រមបង់ថ្លៃឈ្នួលទៀត គឺត្រូវប្តឹងរំលាយកិច្ចសន្យាចោល ព្រមទាំងទាមទារនូវសំណងនៃការខូចខាត និងសំណងជំងឺចិត្តបានផងដែរ។

៤. ករណីផ្សេងៗដែលនាំឱ្យបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

ក. ករណីប្រធានសក្តិ

ករណីប្រធានសក្តិ ជាករណីមួយដែលកើតឡើងដោយឥតព្រាងទុក ហើយយើងក៏មិនអាចគ្រប់គ្រងបានដែរ ដូចនេះហើយ ប្រសិនជាវាកើតឡើងមែន នាំឱ្យភតិសន្យានេះត្រូវបញ្ចប់ ឬមិនបញ្ចប់បាន ក្នុងករណីដែលភាគីមានភស្តុតាងបង្ហាញថា ករណីប្រធានសក្តិនេះ ពិតជាឧបសគ្គ រាំងស្ទះដល់ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ឬមិនមែនជាឧបសគ្គដល់ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចប្រាកដមែន។ ជាធម្មតាឱ្យតែមានករណីប្រធានសក្តិកើតឡើង បានធ្វើឱ្យខូចខាតដល់អចលនវត្ថុទាំងស្រុង ឬមួយផ្នែកខណៈពេលដែលភតិកៈកំពុងអាស្រ័យផល និងប្រើប្រាស់ គឺតែងតែមានការបញ្ចប់ភតិសន្យា ដែលមានចែងក្នុងប្រការណាមួយរួចរាល់ហើយ ឱ្យតែករណីប្រធានសក្តិនោះកើតឡើង ទៅតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី។ ដោយឡែក ប្រសិនជាកិច្ចសន្យាមានចែងអំពីករណីលើកលែងទេ នាំឱ្យភតិសន្យានោះមានសុពលភាពអនុវត្តបន្តបានដដែល។

ក១. ប្រធានសក្តិដែលនាំឱ្យមានការបញ្ចប់

ករណីប្រធានសក្តិ សំដៅលើកាលៈទេសៈទាំងឡាយណាដែលហួសពីសមត្ថភាពគ្រប់គ្រងរបស់ភាគី ដែលត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ច តែមិនអាចអនុវត្តបានដោយសារតែ កាលៈទេសៈនេះបានកើតឡើង ក្នុងនោះរួមមានករណីប្រធានសក្តិដូចជា អគ្គីភ័យ បន្ទុះភ្នំភ្លើង ទឹកជំនន់ (ដែលមានរយៈពេលលើពីប្រាំមួយខែ) ការរញ្ជួយដី ភេរវកម្ម កុប្បកម្ម និងសង្គ្រាម ជាអាទិ៍។ ក្នុងករណីនេះភតិសន្យាអចលនវត្ថុត្រូវបានបញ្ចប់ដោយស្វ័យប្រវត្តិ ដោយហេតុថា បានប៉ះពាល់ដល់កម្មវត្ថុនៃភតិសន្យា។

គ្មានភាគីណាម្នាក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវលើការខាត់បង់ ការខូចខាត ឬការពន្យាពេលអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ដែលកើតឡើងពីករណីប្រធានសក្តិ ចំពោះភាគីម្ខាងទៀតឡើយ ប៉ុន្តែភាគីត្រូវបង្ហាញពីភស្តុតាងដែលថា ករណីប្រធានសក្តិនេះ ជាបញ្ហាដែលធ្វើឱ្យយើងមិនអាចអនុវត្តទៅតាមកិច្ចសន្យាបាន ។

ក២. ប្រធានសក្តិដែលនាំឱ្យបន្តភតិសន្យា

បើទោះបីជា មានករណីប្រធានសក្តិកើតឡើងក៏ដោយ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ មិនប្រាកដថាត្រូវតែបញ្ចប់នោះឡើយ ព្រោះវាអាចស្ថិតនៅក្នុងករណីមួយចំនួនដូចជា ៖

- ករណីប្រធានសក្តិកើតឡើង មិនមានការប៉ះពាល់ដល់កម្មវត្ថុនៃភតិសន្យានោះធ្ងន់ធ្ងរខ្លាំង
- ករណីដែលភាគីមិនអាចទប់ស្កាត់បាន តែអាចបញ្ចៀសពីករណីប្រធានសក្តិនេះបាន។

ខ. ករណីមានការប្រែប្រួលបទបញ្ញត្តិរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល

កិច្ចសន្យាបង្កើតឡើងដោយគោរពទៅតាមច្បាប់ បទបញ្ញា បទបញ្ញត្តិរបស់រដ្ឋ មិនត្រូវផ្ទុយទៅនឹងច្បាប់នោះទេ បើមិនដូច្នេះទេ វានឹងរងនូវមោឃភាពកិច្ចសន្យានោះ។ ដោយឡែក ក្នុងករណី

ដែលកិច្ចសន្យានោះ អនុលោមទៅតាមច្បាប់ហើយនោះ តែបែរជាមានការកែប្រែ ឬធ្វើវិសោធនកម្មលើច្បាប់នោះ ដែលជាហេតុនាំឱ្យកិច្ចសន្យានោះអនុវត្តលែងបានតទៅទៀតដែរ។ ទាំងនេះមិនមែនមានន័យថា ឱ្យតែមានការប្រែប្រួលបទបញ្ញត្តិ នាំឱ្យមានការបញ្ចប់នៃកិច្ចសន្យានោះទេ ប្រសិនបើការកែប្រែ ឬវិសោធនកម្មនោះ មិនមានការប៉ះពាល់ទៅដល់កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានោះ។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ លោក X បានជួលផ្ទះពី លោក Y នៅជិតឆ្នេរសមុទ្រ ក្នុងរយៈពេល ៥ ឆ្នាំ ទើបកិច្ចសន្យាជួលនោះអស់សុពលភាព ត្រូវបញ្ចប់ ប៉ុន្តែ នៅឆ្នាំទី៤ នៃកិច្ចសន្យាជួលនេះ ស្រាប់តែរដ្ឋាភិបាលបានចេញសេចក្តីប្រកាសមួយ ដែលតម្រូវឱ្យមានការរុះរើផ្ទះដែលស្ថិតនៅជិតឆ្នេរសមុទ្រចេញ ដើម្បីកុំឱ្យបាត់បង់សោភ័ណ្ឌភាពនៃឆ្នេរ និងដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍តំបន់ឆ្នេរផងដែរ។ ដូចនេះ ទោះបីជាកិច្ចសន្យាជួលរវាង លោក X និងលោក Y មិនទាន់ដល់ពេលវេលាក៏ដោយ គឺត្រូវតែបញ្ចប់កិច្ចសន្យានោះ ដោយគោរពទៅតាមសេចក្តីប្រកាសរបស់រដ្ឋាភិបាល។

កថាភាគទី២ ៖ អានុភាពនៃការបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

១. ភាពប្រតិសកម្ម

ចំពោះពាក្យថា ប្រតិសកម្ម មានន័យថា ការដែលមានអានុភាពអាចត្រឡប់ទៅភាពអតីតកាលបាន។ ដូចនេះ ការបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុមានអានុភាពអាចត្រឡប់ទៅរកភាពដើម ដូចនៅពេលដែលបង្កើតភតិសន្យាអចលនវត្ថុបានដែរឬទេ? តើភតិបតី និងភតិកៈត្រូវអនុវត្តតាមកាតព្វកិច្ចដូចមានកំណត់ក្នុងភតិសន្យាទៀតដែរឬអត់? ចំពោះការបញ្ចប់ភតិសន្យាអលចនវត្ថុមាន ០២ (ពីរ) ករណីគឺ ៖

ក. ករណីមានអានុភាពប្រតិសកម្ម

ភាពប្រតិសកម្ម ក៏អាចមានអានុភាពផងដែរ នៅពេលដែលភតិសន្យាអចលនវត្ថុនោះ ត្រូវបានលុបចោល ឬមោឃភាព។ ដោយហេតុថា ច្បាប់បានការពារផលប្រយោជន៍របស់បុគ្គល ដូចនេះហើយ ទោះបីជាភតិសន្យាអចលនវត្ថុត្រូវបានបញ្ចប់ក៏ដោយ គឺនៅតែមានអានុភាពអនុវត្តតាមកាតព្វកិច្ចដែលបានកំណត់ដដែល។

ឧទាហរណ៍ដូចជា អនីតិជនដែលបានបង្កើតភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដោយគ្មានការយល់ព្រមពីអាណាព្យាបាល ដូចនេះភតិសន្យានោះនឹងត្រូវលុបចោល ដោយហេតុថាទាក់ទងនឹងសមត្ថភាពនៃការចុះកិច្ចសន្យានោះ។ នៅពេលដែល ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ត្រូវបានលុបចោលនោះ វាមានអានុភាពប្រតិសកម្ម ដោយរាល់ការបង់ប្រាក់ ឬប្រាក់កក់ត្រូវបង្វិលមកឱ្យអ្នកមានអំណាចមេបាវិញគ្រប់ចំនួន។

ខ. ករណីគ្មានអានុភាពប្រតិសកម្ម

នៅពេលដែលកិច្ចសន្យាត្រូវបានរំលាយ នាំឱ្យគូភាគីរួចផុតពីករណីយកិច្ចក្នុងកិច្ចសន្យានោះ ដូច្នេះភាគីម្ខាងមិនអាចបង្ខំឱ្យភាគីម្ខាងទៀត អនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមកិច្ចសន្យាដែលបានកំណត់នោះបានទេ លើកលែងតែករណីកិច្ចសងការខូចខាត។ អានុភាពនៃការរំលាយភតិសន្យានោះគឺ មិនមានអានុភាពប្រតិសកម្មឡើយ បានន័យថាពុំមានអានុភាពត្រឡប់ទៅបំពេញកាតព្វកិច្ចពីអតីតកាលនោះទេ។ ពោលគឺ ការរំលាយកិច្ចសន្យា ត្រូវមានអានុភាពឆ្ពោះទៅអនាគតតែប៉ុណ្ណោះ[97]។

២. ភតិកៈប្រគល់វត្ថុជួលឱ្យភតិបតី

បើភតិសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់ហើយ ភតិកៈមានករណីយកិច្ចធ្វើបដិទានវត្ថុជួល ប្រគល់ទៅឱ្យភតិបតីវិញ ជាបន្ទាន់។ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងគ្នា ឬមានមូលហេតុសមស្របដែលអាចឱ្យភតិបតីពន្យាពេលបាន។

ចំពោះ ការបាក់បែកខូចខាតដែលកើតឡើងដោយសារការប្រើប្រាស់វិញ ជាធម្មតា ភតិកៈត្រូវជួសជុលការខូចខាត ដែលកើតឡើងដោយសារមូលហេតុជាបន្ទុករបស់ខ្លួនឡើងវិញ ឬត្រូវមានករណីយកិច្ចសងសំណងនៃការខូចខាតនោះ។

ម្យ៉ាងទៀត នៅពេលដែលភតិកៈប្រគល់វត្ថុជួលទៅឱ្យភតិបតីវិញហើយ សិទ្ធិដែលភតិកៈអាចទាមទារសោហ៊ុយចំណាយរបស់ខ្លួនមកវិញ និងការទាមទារសំណងនៃការខូចខាតរបស់ភតិបតីគឺមានអានុភាពអាចទាមទារនៅពេលនោះផងដែរ។ អំឡុងពេលនៃការប្រើសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាត និងការទាមទារឱ្យសងសោហ៊ុយមកវិញ អាចធ្វើការទាមទារបាន ចំពោះសំណងនៃការខូចខាតដែលកើតឡើងដោយសារភតិកៈ ក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដែលផ្ទុយនឹងអត្ថន័យដើមនៃកិច្ចសន្យា និងការសងមកវិញនូវសោហ៊ុយដែលភតិកៈបានចេញ ហើយការទាមទារនេះត្រូវស្ថិតនៅក្នុងអំឡុងពេល ០១ (មួយ) ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលភតិបតីបានទទួលការសងវត្ថុជួលនោះ។

៣. ភតិកៈរុះរើនូវវត្ថុដែលបានភ្ជាប់ជាមួយនឹងវត្ថុជួល

ជាទូទៅ ការជួលអចលនវត្ថុ ពុំមានអ្វីដែលនៅជាប់នឹងអចលនវត្ថុនោះច្រើនទេ ដោយរបស់ប្រើប្រាស់មួយចំនួនភតិកៈជាអ្នកទិញមកបន្ថែម ដើម្បីប្រើប្រាស់ប្រចាំថ្ងៃ។ ម្យ៉ាងទៀត ភតិបតីក៏មិនអាចបំពេញតាមតម្រូវការរបស់ភតិកៈបានទាំងអស់នោះដែរ ដូចនេះហើយ អ្វីដែលភតិកៈត្រូវការលើសពីអ្វីដែលភតិបតីមាននៅជាមួយនឹងអចលនវត្ថុ គឺភតិកៈជាអ្នកបំពេញខ្លួនឯង។

<u>ឧទាហរណ៍</u> ៖ លោក **ក** បានជួលផ្ទះទៅឱ្យលោក **ខ** ដែលមានគ្រែនៅបន្ទប់គេងស្រាប់ ប៉ុន្តែពុំមានពូក ឬកន្ទេលនោះទេ ហើយក៏មិនមានម៉ាស៊ីនត្រជាក់ ឬកង្ហារទៀតផង។ ដូចនេះ លោក **ខ** ត្រូវទិញសម្ភារទាំងនោះដោយខ្លួនឯង ដោយលោក ក មិនបានទិញឱ្យនោះទេ។

[97] មាត្រា ៦១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

តាមឧទាហរណ៍ខាងលើ សម្ភារទាំងអស់ ជាកម្មសិទ្ធិរបស់លោក **ខ** បើទោះបីជាម៉ាស៊ីនត្រជាក់នៅជាប់នឹងផ្ទះជួលនោះក៏ដោយ។ នៅពេលដែលភតិសន្យាត្រូវបញ្ចប់ ភតិកៈត្រូវប្រគល់វត្ថុជួលទៅឱ្យភតិបតីវិញ ត្រឹមតែវត្ថុដើមដែលមានប៉ុណ្ណោះ អ្វីផ្សេងពីនេះ ភតិកៈមានសិទ្ធិរុះរើវត្ថុទាំងនោះចេញពីអចលនវត្ថុនោះ។ នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីក៏មានបញ្ញត្តិផងដែរថា បើភតិសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់ហើយ ភតិកៈអាចរុះរើចេញ នូវវត្ថុដែលបានភ្ជាប់ជាមួយនឹងវត្ថុជួលនោះបាន[98]។

[98] មាត្រា ៦១៩ ចំណុចទី២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ឆ្លងតាមការសិក្សាស្រាវជ្រាវនូវប្រធានបទ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ រួចមកយើងឃើញថា ចំពោះការជួលអចលនវត្ថុដែលជាការស្នាក់អាស្រ័យ ឬដើម្បីអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុក៏ដោយ មានគោលការណ៍ដែលត្រូវគោរពតាមទើបកិច្ចសន្យានោះមានប្រសិទ្ធិភាពអនុវត្តបាន។ ការជួលអចលនវត្ថុនេះ មានភាពស្មុគស្មាញដែលភាគីត្រូវអនុវត្តតាមកាតព្វកិច្ចជាច្រើន រហូតដល់បញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលនេះ។ ជាទូទៅ នៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យា តែងតែមានការព្រមព្រៀងគ្នាទទួលយករាល់ប្រការដែលកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួល ដែលមានដូចជាប្រាក់កក់ រយៈពេលនៃការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច កាតព្វកិច្ចដែលត្រូវគោរពតាម និងសិទ្ធិដែលភាគីមាន។ ចំពោះប្រាក់កក់ ជាសិទ្ធិរបស់ភតិកៈ និងភតិបតី ដែលតម្រូវឱ្យមានចែង ឬមិនចែងក្នុងភតិសន្យា ព្រោះក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីមិនបានកំណត់ពីបញ្ហានេះ។ ផ្ទុយមកវិញ ការអនុវត្តភតិសន្យាអចលនវត្ថុបច្ចុប្បន្ន ភតិបតីតែងតែទាមទារឱ្យភតិកៈបង់ប្រាក់កក់ជាមុន ដោយហេតុថាក្តីបារម្ភចំពោះអចលនវត្ថុមានការខូចខាតនៅពេលដែលភតិសន្យាអចលនវត្ថុបានបញ្ចប់។ ចំពោះសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច របស់ភាគី មានលក្ខណៈឆ្លាស់គ្នាទៅវិញទៅមក ដោយសារតែភតិកៈត្រូវបំពេញកាតព្វកិច្ច ហើយភតិបតីត្រូវមានសិទ្ធិដើម្បីកម្រិតនូវកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិកៈ និងសិទ្ធិទាមទារឱ្យភតិកៈអនុវត្តតាម។ ឧទាហរណ៍ ដូចជា សិទ្ធិបង់ប្រាក់កក់របស់ភតិកៈ ហើយភតិបតីត្រូវសងប្រាក់កក់ទៅឱ្យភតិកៈវិញ។ល។ ក្រៅពីនេះ កិច្ចសន្យាត្រូវតែកើតឡើងដោយឆន្ទៈរបស់គូភាគី ដែលមិនមានវិការៈកើតឡើងជាហេតុដែលនាំឱ្យមានការលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាជួលនេះបាន។ ម៉្យាងទៀត នៅក្នុងកិច្ចសន្យាក៏បានបង្កើតឱ្យមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ដែលតម្រូវឱ្យគូភាគី អនុវត្តតាមដោយខកខានមិនបាន។ ប្រសិនបើ ភាគីមិនគោរពតាម នោះកិច្ចសន្យានឹងត្រូវបញ្ចប់ដោយការសុំរំលាយពីភាគីណាម្ខាង។

នៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាយើង ការជួលអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុមួយដែលជាទូទៅមានការពេញនិយមយ៉ាងខ្លាំងជាច្រើន ក្នុងជីវភាពរបស់ប្រជាជន។ ការប្រើប្រាស់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុនេះ ប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនមានការអនុវត្តតាមភតិសន្យានេះយ៉ាងត្រឹមត្រូវ មិនថាស្ថិតនៅតំបន់ណានោះទេ ជាពិសេស តាមតំបន់ដែលមានការជួលច្រើនជាងគេនោះគឺ ស្ថិតនៅតំបន់ដែលមានការអភិវឌ្ឍខ្លាំង ឬកំពុងអភិវឌ្ឍន៍ ដែលអ្នកជំនួញនានាមកធ្វើការវិនិយោគ ដូចជា ជួលដី ដើម្បីសាងសង់អាគារពាណិជ្ជកម្ម រោងចក្រ ឧស្សាហកម្ម ផ្សេងៗទៀត និងកន្លែងមួយចំនួនទៀតដែលស្ថិតនៅតាមទីប្រជុំជន ដូចជា សិក្សានុសិស្ស កម្មកររោងចក្រ ដែលមកធ្វើការ មករស់នៅ ស្នាក់អាស្រ័យបណ្តោះអាសន្ន។ សកម្មភាពទាំងអស់នេះ គឺសុទ្ធសឹងតែបង្កើតឱ្យមានកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុកើតឡើង ដោយខានពុំបាន ដើម្បីជាប្រយោជន៍រួមរបស់បុគ្គល និងការពារសិទ្ធិ ផលប្រយោជន៍របស់បុគ្គលនីមួយៗ។

ប៉ុន្តែ ដោយសារតែប្រជាពលរដ្ឋយើងមួយចំនួនពុំមានការយល់ដឹងពីរបៀបនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាដូចនេះហើយការជួលអចលនវត្ថុដែលមានលក្ខណៈធម្មតា ដូចជាការជួលជាលក្ខណៈបន្ទប់ មិនមែនជាផ្ទះ ឱ្យទៅសិស្សនិស្សិត ឬកម្មករ-កម្មាវិនី មិនបានធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរច្បាស់លាស់នោះទេ គ្រាន់តែជាការសន្យាផ្ទាល់មាត់ និងមានការអនុវត្តទៅតាមកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល ទៅតាមម្ចាស់ផ្ទះជាអ្នកកំណត់ប៉ុណ្ណោះ។ ពោលគឺ ពុំបានអនុវត្តទៅតាមលក្ខខណ្ឌទម្រង់ដែលមានចែងនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជានោះទេ។ ដោយហេតុដូច្នេះហើយ ទើបធ្វើឱ្យមានការលំបាកដល់តុលាការក្នុងការដោះស្រាយបញ្ហាដែលកើតឡើងរវាងភតិបតី (អ្នកឱ្យជួល) និងភតិកៈ (អ្នកទទួលជួល)។ អ្វីដែលពិបាកក្នុងការដោះស្រាយនោះ គឺការបញ្ចប់របស់ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុនេះ មិនអាចប្រព្រឹត្តទៅដោយការព្រមព្រៀងគ្នា និងឆន្ទៈរបស់ភាគី ដែលធ្វើឱ្យមានចំណុចវិវាទនៃកិច្ចសន្យាកើតឡើង ត្រូវដោះស្រាយតាមប្រព័ន្ធតុលាការ ជាអ្នកបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុនេះ។ ដូចនេះ តើតុលាការដោះស្រាយវិវាទនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុដែលកើតឡើងរវាងអ្នកឱ្យជួល និងអ្នកទទួលជួលយ៉ាងដូចម្តេច?

អនុសាសន៍

តាមការស្រាវជ្រាវ ប្រធានបទ " **ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ** " ក្នុងរយៈពេលមួយខែកន្លងផុតទៅ ឃើញថា ការជួលអចលនវត្ថុ វាមានលក្ខណៈងាយស្រួលក្នុងការបង្កើតជាភតិសន្យា និងមានភាពស្មុគ្រស្មាញនៅពេលរំលាយ ដែលធ្វើឱ្យភាគីទាំងសងខាងនៅមិនទាន់បានបំពេញទាំងស្រុងនោះទេ។ ថ្វីត្បិតតែ ប្រទេសកម្ពុជាយើងប្រើប្រាស់នូវសកម្មភាពជួលអចលនវត្ថុជាច្រើនក៏ដោយ ប៉ុន្តែមិនបានអនុវត្តទៅតាមលក្ខខណ្ឌទម្រង់ឱ្យបានត្រឹមត្រូវនោះឡើយ។ បើទោះបីជា គោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌគ្រឹះបានត្រឹមត្រូវក៏ដោយ តែមិនអនុវត្តតាមទម្រង់នោះទេ ជាហេតុនាំឱ្យភតិសន្យាអចលនវត្ថុនេះ ពុំមានសុពលភាពអនុវត្តតាមផ្លូវច្បាប់នោះដែរ។ ដូចនេះហើយ យើងត្រូវតែរួមគ្នាដើម្បីបង្កើតជាកិច្ចសន្យាជួលឡើងដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នា ដោយស្ម័គ្រចិត្ត។ ដើម្បីកុំឱ្យមានវិវាទកើតឡើងដោយសារតែការជួលអចលនវត្ថុនេះ ភតិបតី និងភតិកៈ គួរតែរួមគ្នាអនុវត្តឱ្យបានច្រើនដូចជា ៖

- គួរតែបង្កើតភតិសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ នៅពេលដែលមានការព្រមព្រៀងគ្នាជួលអចលនវត្ថុ សម្រាប់ទុកជាលក្ខខណ្ឌតតាំងជាមួយតតិយជនបាន
- គួរតែអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយសុចរិតភាព និងភាពស្មោះត្រង់ រវាងគ្នានិងគ្នា
- គួរតែមានការណែនាំ ឬផ្សព្វផ្សាយពីអត្ថប្រយោជន៍ដែលបង្កើតភតិសន្យាអចលនវត្ថុនេះតាមទម្រង់ ដែលជៀសវាងពីការមានវិវាទនឹងគ្នា
- គួរតែមានមន្ត្រីទទួលបន្ទុក (សារការី) ស្ថិតនៅក្បែរនឹងប្រជាពលរដ្ឋ ដើម្បីងាយស្រួលដឹងអំពីស្ថានភាពតំបន់ណាដែលមានការជួលអចលនវត្ថុច្រើន ត្រូវធ្វើជាអ្នកសម្របសម្រួលក្នុងការបង្កើតជាកិច្ចសន្យាជួលឱ្យត្រូវតាមទម្រង់នៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ
- គួរតែមានមន្ត្រីខាងសម្របសម្រួលដល់ការបង្កើត និងរំលាយភតិសន្យាអចលនវត្ថុដោយមិនចាំបាច់ឆ្លងកាត់តុលាការ។

ឯកសារយោង

១. ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រឹត្យ លេខ នស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

២. ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩២០

៣. សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគទី៣ ឆ្នាំ២០១២

៤. ច្បាប់ស្តីពីភតិសន្យាពិសេស ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៥

៥. ច្បាប់ភូមិបាល ដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រឹត្យ លេខ នស/រកម/ចុះថ្ងៃទី៣០ សីហា ២០០១

៦. សៀវភៅច្បាប់កិច្ចសន្យា ឆ្នាំ២០១០ របស់សាស្ត្រាចារ្យ ជ័យ ឥន្ទតេរ៉ូ

៧. សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ៣ គន្លឹទី៥

៨. សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២ គន្លឹទី៤

៩. សន្ទានុក្រមពាក្យច្បាប់ខ្មែរ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

១០.ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី

១១.និតិរដ្ឋប្បវេណី បោះពុម្ពលើកទី២ ឆ្នាំ២០១២ របស់លោកសាស្ត្រាចារ្យ ខាំ សុមករា

១២.ច្បាប់កិច្ចសន្យាផ្សារសេរី អង្គការមូលនិធិអាស៊ីភ្នំពេញ បោះពុម្ពលើកទី១ ១៩៩៧ ភាគ១

១៣.គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រុមការងារជប៉ុន ដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ ៖ គន្លឹទី១-៣ (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ឆ្នាំ២០១០),២

១៤.សៀវភៅណែនាំអំពីការវិនិយោគនៅកម្ពុជា JICA ២០១០

១៥.នីតិកាតព្វកិច្ចរៀបរៀងដោយសាស្ត្រាចារ្យ ញឹក វុធ្ធី

ឧបសម្ព័ន្ធទី២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១១៤ ...ចុះថ្ងៃទី(២៩ ខែ.សីហា) ឆ្នាំ ២០០៧

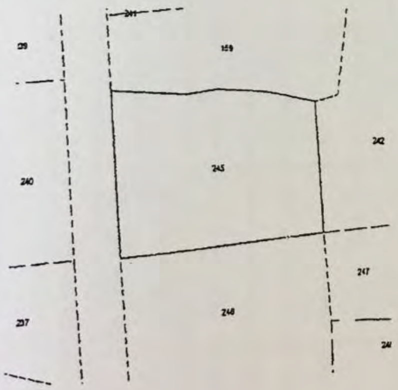
ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

លេខ : ....

ខេត្ត តាកែវ
ស្រុក គិរីវង្ស
ឃុំ ព្រះបាទជាន់ជុំ
ភូមិ កំពង់

សន្លឹកផែនទីលេខ : 5930-II 65
លេខក្បាលដី : 21040202-0245
ទំហំ : 1660 ម^{២}
ប្រភេទដី :
ប្រភេទប្រើប្រាស់ដី :
កម្មសិទ្ធិករនៃដី :
រយៈពេល ...ឆ្នាំ ចាប់ពី... ... ... ដល់... ... ...



ភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី ..... ខែ .... ឆ្នាំ ២០០៧

ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រី ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

មាត្រដ្ឋាន 1/2000

កម្រង
គំរូពាក្យសុំ និង គំរូចុះបញ្ជី

ផ្តោតលើ

ប្រកាសអន្តរក្រសួង
ស្តីពី
នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី
អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី

រៀបចំដោយ
ក្រុមការងារអន្តរក្រសួង រវាងក្រសួងយុត្តិធម៌ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី
នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
និង
ក្រុមការងារប្រឹក្សាយោបល់របស់ប្រទេសជប៉ុន
ជំនាញការរបស់ទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន (JICA)
ប្រចាំក្រសួងយុត្តិធម៌

ក្រសួងយុត្តិធម៌
បោះពុម្ពលើកទីពីរ ចំនួន ១០០០ ក្បាល
នៅរាជធានីភ្នំពេញ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០១៤

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

យើងខ្ញុំ ឈ្មោះ.................. ភេទ................ អាយុ.........ឆ្នាំ[1] អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅផ្ទះលេខ..........ផ្លូវលេខ...........ភូមិ................ឃុំ/សង្កាត់..................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ............... រាជធានី/ខេត្ត.....................(បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី) និង ឈ្មោះ.................. ភេទ................ អាយុ.........ឆ្នាំ[2] អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅផ្ទះលេខ..............ផ្លូវលេខ..............ភូមិ................ឃុំ/សង្កាត់................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ......................... រាជធានី/ខេត្ត.....................(បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី)។

សូមគោរពជូន

លោក/លោកស្រីប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី/ខេត្ត[3]....

កម្មវត្ថុ ៖ សំណើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

យោង ៖ មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទ..

តាមកម្មវត្ថុ និងយោងខាងលើ យើងខ្ញុំសូមស្នើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដូចខាងក្រោម ៖

ក– គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី ៖

- ការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬ
- ការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មួយផ្នែក ឬ

---

(1) និង(2) ក្នុងករណីបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬ បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីជានីតិបុគ្គល ត្រូវសរសេរនាមករណ៍ និងអាសយដ្ឋានដែលជាទីស្នាក់ការរបស់នីតិបុគ្គលនោះ។

(3) ក្នុងករណីពាក្យសុំចុះបញ្ជីដាក់នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ ត្រូវសរសេរបន្ថែមថា ៖ "តាមរយៈ លោក/លោកស្រីប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.................."

<u>ចំណាំ ៖</u> សូមជម្រាបថា ៖ ដើម្បីជៀសវាងការយឺតយ៉ាវក្នុងការទទួលបាននូវលំដាប់អាទិភាពជាយថាហេតុ ម្ចាស់សិទ្ធិអាចដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី រាជធានី/ខេត្ត ដោយផ្ទាល់តែម្តងក៏បានដែរ (សូមមើលប្រការ ៥ ដល់ប្រការ ៨ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពី នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ ៣០ កយដនស-ប្រក/១៣ ចុះថ្ងៃទី ២៩ ខែមករា ឆ្នាំ ២០១៣)។

– ការផ្ទេរចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អវិភាគទាំងមូលរបស់ឈ្មោះ...................... ឬ

– ការផ្ទេរចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អវិភាគមួយផ្នែករបស់ឈ្មោះ..........................

ខ– មូលហេតុ ៖

– ការលក់ទិញ ចុះថ្ងៃទី...........ខែ...........ឆ្នាំ.......... ឬ

– ប្រទានកម្ម ចុះថ្ងៃទី...........ខែ...........ឆ្នាំ.......... ឬ

– សន្តតិកម្ម ចុះថ្ងៃទី...........ខែ...........ឆ្នាំ.......... ឬ

– ការបែងចែកមត៌កតាមការព្រមព្រៀង ចុះថ្ងៃទី...........ខែ...........ឆ្នាំ.......... ឬ

– អច្ច័យទាន ចុះថ្ងៃទី...........ខែ...........ឆ្នាំ.......... ឬ

– សាលក្រម ឬ សាលដីកាស្ថាពរ ចុះថ្ងៃទី...........ខែ...........ឆ្នាំ.......... ឬ

– ការបែងចែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អវិភាគ ចុះថ្ងៃទី...........ខែ...........ឆ្នាំ.......... ឬ

– ការបោះបង់ចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ចុះថ្ងៃទី...........ខែ...........ឆ្នាំ.......... ឬ

– មូលហេតុផ្សេងទៀត............................ចុះថ្ងៃទី...........ខែ...........ឆ្នាំ...........។

គ– បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

– ឈ្មោះ..

– ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត...

– ឈ្មោះឪពុក.................................ឈ្មោះម្តាយ...

– អាសយដ្ឋាន...

– បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

– ឈ្មោះ..

– ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត...

– ឈ្មោះឪពុក.................................ឈ្មោះម្តាយ...

– អាសយដ្ឋាន...

ង– ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី

– ចំណែករបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (ប្រសិនបើជាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អវិភាគ)..............

ច– អត្តសញ្ញាណ នៃអចលនវត្ថុ

– ទីតាំងដី...

– លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ...

– លេខវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍..

អាស្រ័យហេតុនេះសូមលោក/លោកស្រីប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី/ខេត្ត.................... មេត្តាពិនិត្យ និងសម្រេចអនុញ្ញាតឲ្យចុះបញ្ជីតាមសំណើខាងលើដោយអនុគ្រោះ។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ

អ្នកមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬតំណាង	អ្នកមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ឬតំណាង
(ស្នាមម្រាមដៃ)	*(ស្នាមម្រាមដៃ)*

ឯកសារភ្ជាប់ ៖ ....

[illegible]

អត្តសញ្ញាណ៖ ....

រាជធានី/ខេត្ត .... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ .... ឃុំ/សង្កាត់ ៖ ....

លេខក្បាលដី .... សន្លឹកផែនទី .... មធ្យោបាយធ្វើអត្តសញ្ញាណកម្មក្បាលដី ៖ ....

ព្រំប្រទល់ ៖ ខាងជើង .... ខាងត្បូង ....

ខាងកើត .... ខាងលិច ....

យើងប្លង់សុរិយោដី/ប្លង់វាស់វែងចុះថ្ងៃ៖ ....

ប្រភេទដី៖ .... រូបភាពប្រើប្រាស់ដី .... លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី ....

ភតិបតី៖

ជួលរយៈពេល (អក្សរ..........) ឆ្នាំ ចាប់ពី.......... ដល់.......... យោងកិច្ចសន្យាចុះថ្ងៃ.......... ល.រ AC..........

ទំហំដី				អត្រានុកូលដ្ឋានគតិក:			ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
ហិកតា	អា	សង្ទីអា	ព្រំប្រទល់	នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាចារឹកដោយសង្ខេបនៃ លិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
១				២	៣	៤	៥	៦	៧
				១. សុខ សាន្ត (លីវ)	០១.០១.១៩៨០ ឃុំ ក្បាលកោះ	ឪ៖ ច័ន្ទ ម៖ បុប្ផា	សុខ សាន្ត អំឡុងពេល ៥០ឆ្នាំ គិតពីថ្ងៃ ០១.០១.២០១៣ ថ្លៃឈ្នួល ១០០០$ / ខែ ពេលបង់ថ្លៃឈ្នួល រៀងរាល់ចុងខែ សំបុត្រចុះថ្ងៃ ០១.០១.២០១៣ ល.រ AC ០០១		
				២. អាត តារា (លីវ)	០១.០២.១៩៩០ ឃុំ បែកចាន	ឪ៖ អង្គារ ម៖ ធីតា	សុខ សាន្ត លក់ឲ្យ អាត តារា សំបុត្រចុះថ្ងៃ ០៤.០៤.២០១៣ ល.រ AC ០០២		

ប្រការ ៩៥ របៀបចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (ផ្ទេរទាំងមូលឲ្យទៅបុគ្គលលើសពីម្នាក់)

អក្សរសញ្ញា ៖ ....

រាជធានី/ខេត្ត .... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ .... ឃុំ/សង្កាត់ ៖ ....

លេខក្បាលដី .... សន្លឹកផែនទី .... មធ្យោបាយធ្វើអត្តសញ្ញាណកម្មក្បាលដី ៖ ....

ព្រំប្រទល់ ៖ ខាងជើង .... ខាងត្បូង ....

ខាងកើត .... ខាងលិច ....

យើងប្លង់សុរិយោដី/ប្លង់វាស់វែងចុះថ្ងៃ៖ ....

ប្រភេទដី៖ .... រូបភាពប្រើប្រាស់ដី .... លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី ....

ភតិបតី៖

ជួលរយៈពេល .... (អក្សរ ....) ឆ្នាំ ចាប់ពី .... ដល់ .... យោងកិច្ចសន្យាចុះថ្ងៃ .... ល.រAC ....

ទំហំដី				អត្រានុកូលដ្ឋានភតិក:			ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
ហិកតា	អា	សង្ទីអា	ព្រំប្រទល់	នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាចារឹកដោយសង្ខេបនៃ លិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
១				២	៣	៤	៥	៦	៧
				១. សុខ សាន្ត (លីវ)	០១.០១.១៩៨០ ឃុំ ក្បាលកោះ	ឪ៖ ច័ន្ទ មៈ បុប្ផា	សុខ សាន្ត អំឡុងពេល ៥០ឆ្នាំ គិតពី ថ្ងៃ ០១.០១.២០១៣ ថ្លៃឈ្នួល ១០០០$ / ខែ ពេលបង់ថ្លៃឈ្នួល រៀងរាល់ចុងខែ សំបុត្រចុះថ្ងៃ ០១.០១.២០១៣ ល.រ AC ០០១		
				២. អាត តារា និង នាង នៀង កញ្ញា	០១.០២.១៩៩០ ឃុំ បែកចាន ០១.០៣.១៩៩២ ឃុំ បែកចាន	ឪ៖ អង្គារ មៈ ធីតា ឪ៖ ពុធ មៈ ពិដោរ	សុខ សាន្ត លក់ឲ្យ អាត តារា ចំណែក ១/២ និងនាង នៀង កញ្ញា ចំណែក ១/២ សំបុត្រចុះថ្ងៃ ០៤.០៤.២០១៣ ល.រ AC ០០២		

អត្តលេខ ៖ ....

រាជធានី/ខេត្ត .... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ .... ឃុំ/សង្កាត់ ៖ ....

លេខក្បាលដី .... សន្លឹកផែនទី .... មធ្យោបាយធ្វើអត្តសញ្ញាណកម្មក្បាលដី ៖ ....

ព្រំប្រទល់ ៖ ខាងជើង .... ខាងត្បូង ....

ខាងកើត .... ខាងលិច ....

យើងប្លង់សុរិយោដី/ប្លង់វាស់វែងចុះថ្ងៃ៖ ....

ប្រភេទដី៖ .... រូបភាពប្រើប្រាស់ដី .... លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី ....

ភតិបតី៖

ជួលរយៈពេល (អក្សរ ....) ឆ្នាំ ចាប់ពី .... ដល់ .... យោងកិច្ចសន្យាចុះថ្ងៃ .... ល.រAC ....

ទំហំដី				អត្រានុកូលដ្ឋានគតិក:			ភារផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
ហិកតា	អា	សង្ទីអា	ព្រំប្រទល់	នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាចារឹកដោយសង្ខេបនៃ លិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
១				២	៣	៤	៥	៦	៧
				១. សុខ សាន្ត (លីវ)	០១.០១.១៩៨០ ឃុំ ក្បាលកោះ	ឪ៖ ច័ន្ទ មៈ បុប្ផា	សុខ សាន្ត អំឡុងពេល ៥០ឆ្នាំ គិតពីថ្ងៃ ០១.០១.២០១៣ ថ្លៃឈ្នួល ១០០០$ / ខែ ពេលបង់ថ្លៃឈ្នួល រៀងរាល់ចុងខែ សំបុត្រចុះថ្ងៃ ០១.០១.២០១៣ ល.រ AC ០០១		
				២. អាត តារា (លីវ) និង នាង នៀង កញ្ញា (លីវ)	០១.០២.១៩៩០ ឃុំ បែកចាន ០១.០៣.១៩៩២ ឃុំ បែកចាន	ឪ៖ អង្គារ មៈ ធីតា ឪ៖ ពុធ មៈ ពិដោរ	សុខ សាន្ត លក់ឲ្យ អាត តារា ចំណែក ១/២ និងនាង នៀង កញ្ញា ចំណែក ១/២ សំបុត្រចុះថ្ងៃ ០៤.០៤.២០១៣ ល.រ AC ០០២		

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា

លេខ: ១១៤ អនក្រ.បក

អនុក្រឹត្យ

ស្ដីពី

ការដាក់បញ្ចាំ - ការផ្ទេរ

នូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

*****

រាជរដ្ឋាភិបាល

- បានឃើញរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៧០៤/១២៤ ចុះថ្ងៃទី ១៥ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០០៤ ស្ដីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្ដីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០៤/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ១០ ខែ សីហា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្ដីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦៩៩/០៩ ចុះថ្ងៃទី ២៣ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ១៩៩៩ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្ដីពីការបង្កើតក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/០៥ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០១ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០៣/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ០៥ ខែ សីហា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ ស្ដីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៣០៣/០០៩ ចុះថ្ងៃទី ២៤ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០០៣ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្ដីពីវិសោធនកម្មនៃច្បាប់ស្ដីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៦២ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ១៩៩៩ ស្ដីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

- បានឃើញអនុក្រឹត្យ លេខ ៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ១១៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ០៧ ខែតុលា ឆ្នាំ ២០០៥ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ១៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ២៧ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៥ ស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ១១១ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ២៧ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ ២០០៥ ស្តីពីការអនុវត្តច្បាប់ស្តីពីវិសោធនកម្មច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- យោងតាមការចាំបាច់របស់រាជរដ្ឋាភិបាល

ស ម្រេ ច

មាត្រា ១ .-

អនុក្រឹត្យនេះមានគោលដៅកំណត់គោលការណ៍ និងលក្ខខណ្ឌតម្រូវទាំងឡាយក្នុងការផ្តល់សិទ្ធិដល់អ្នកវិនិយោគក្នុងការដាក់បញ្ចាំសម្រាប់ធានា និងការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដី ក្នុងរយៈពេលមិនលើសពីរយៈពេល ដែលមានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែង ឬកិច្ចសន្យាសម្បទានដី ។

មាត្រា ២ .-

ក្នុងន័យនៃអនុក្រឹត្យនេះ វាក្យស័ព្ទ ÷

- **ការផ្ទេរសិទ្ធិ** សំដៅដល់ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិទាំងឡាយ ដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាសម្បទានដី ឬកិច្ចសន្យាជួលដីរយៈពេលវែង ។
- **ការដាក់បញ្ចាំ** សំដៅដល់ការយកសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដីទៅដាក់ធានាការសងបំណុល ។
- **ការជួលរយៈពេលវែង** សំដៅដល់ការជួលអចលនវត្ថុដោយរូបវន្តបុគ្គល នីតិបុគ្គល ឬរាជរដ្ឋាភិបាល អនុលោមទៅតាមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។ ការជួលរយៈពេលវែងនេះ មានរយៈពេល ១៥ (ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំ ឬលើស ។
- **សម្បទានដី** សំដៅដល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលផ្តល់ដោយរដ្ឋដល់វិនិយោគិន ដែលបានបំពេញលក្ខខណ្ឌស្របតាមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។
- **ភតិសន្យា** សំដៅដល់កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ ដែលធ្វើឡើងរវាងម្ចាស់ទ្រព្យ និងអ្នកជួលទ្រព្យនោះ ។
- **ភតិបតី** សំដៅដល់ម្ចាស់ទ្រព្យ ឬកម្មសិទ្ធិករ ដែលបានជួលទ្រព្យទៅឱ្យអ្នកដទៃ ។
- **ភតិកៈ** សំដៅដល់អ្នកទទួលជួលទ្រព្យពីម្ចាស់ទ្រព្យ ឬ ពីកម្មសិទ្ធិករ ។
- **លេខាចារឹក** សំដៅដល់ការកត់ត្រារឿងហេតុអ្វីមួយចូលក្នុងសៀវភៅ ឬបញ្ជី តាមរូបមន្តដែលបានកំណត់ដើម្បីគ្រប់គ្រងអចលនវត្ថុឱ្យបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ។
- **បុព្វសិទ្ធិ** សំដៅដល់សិទ្ធិជាពិសេស ដែលឱ្យដាច់ទៅលើមុខងារ ឬទៅលើក្រុមនីមួយៗលើសពីអ្នកដទៃ ។

- **បុរិមា** សំដៅដល់សិទ្ធិដែលបើកឱ្យជនណាម្នាក់បានអ្វីមួយមុនជនឯទៀត ។
- **មតកជន** សំដៅដល់ជនដែលបានស្លាប់ហើយ ។

មាត្រា ៣ .-

រាល់ការដាក់បញ្ចាំ ឬ ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដី មិនមែនជាការដាក់បញ្ចាំដី ឬការផ្ទេរដី ដែលអ្នកវិនិយោគបានទទួលសម្បទានដីពីរដ្ឋ ឬបានជួលរយៈពេលវែងឡើយ ។

ចំពោះដីសម្បទានណាដែលពុំទាន់បានដំណើរការស្របតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យា អ្នកវិនិយោគមិនអាចផ្ទេរ ឬបញ្ចាំបន្តទៀតជាដាច់ខាត ។

មាត្រា ៤ .-

សម្បទានដីជាសិទ្ធិស្របច្បាប់ដែលបានចែងក្នុងឯកសារគតិយុត្ត ចេញដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច តាមអំណាចឆន្ទានុសិទ្ធិឱ្យរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ឬក្រុមមនុស្ស ដើម្បីកាន់កាប់ដី និងសិទ្ធិប្រើប្រាស់ដីតាមលក្ខខណ្ឌកំណត់ជាក់លាក់ ។

សម្បទានដីអាចបង្កើតបានតែសិទ្ធិក្នុងរយៈពេលមួយជាកំណត់តាមកិច្ចសន្យា ដែលបានបង្កើតសម្បទាននោះ ។ សិទ្ធិសម្បទានដីមិនអាចឈានដល់ការបង្កើតនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដី ដែលបានផ្តល់ជាសម្បទាន ជាប្រយោជន៍ដល់សាមីជននោះទេ ។

មាត្រា ៥ .-

មានតែអចលនវត្ថុ ដែលបានចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីទេ ទើបអាចជាកម្មវត្ថុនៃការធ្វើសម្បទាន ឬការជួលរយៈពេលវែងបាន ។

ក្នុងករណីនៃការជួលដែលផ្តល់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល ហើយដីជាកម្មវត្ថុនៃការជួលនៅពុំទាន់មានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុនៅឡើយនោះ កិច្ចសន្យាជួលត្រូវចុះហត្ថលេខាដោយ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និងរដ្ឋមន្ត្រី ឬប្រធានស្ថាប័ន ឬអភិបាលខេត្តក្រុងពាក់ព័ន្ធ ។

មាត្រា ៦ .-

សម្បទានដី ឬការជួលរយៈពេលវែង ត្រូវធ្វើលេខាចារឹកនៅលើប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬ លើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ នៅក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។ ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង ឬ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិសម្បទាន ដីសេដ្ឋកិច្ច ។

រាល់ការដាក់បញ្ចាំ ឬការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដី ត្រូវធ្វើលេខាចារឹកលើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង ឬលើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ។

មាត្រា ៧ .-

ភតិកៈ ឬសម្បទានិក មានសិទ្ធិក្នុងការដាក់បញ្ចាំ ឬការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដី ព្រមជាមួយនឹងអគារ ឬ/និងអចលនវត្ថុដទៃទៀត ដែលខ្លួនបានវិនិយោគលើដី លើកលែងតែមានការចែងផ្សេងពីនេះនៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួល ឬកិច្ចសន្យាសម្បទាន ឬការកំណត់នៃច្បាប់ ។

មាត្រា ៨ .-

នៅពេលដែលភតិកៈ ឬសម្បទានិកស្លាប់ ទាយាទរបស់មតកជន អាចបន្តសិទ្ធិក្នុងកិច្ចសន្យាជួល ឬសម្បទានដី បានត្រឹមតែក្នុងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែង ឬកិច្ចសន្យាសម្បទានដីតែប៉ុណ្ណោះ ។

រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ឬក្រុមមនុស្ស ដែលបានទទួលការអនុញ្ញាតឱ្យជួលដីពីរដ្ឋ អាចជួលបន្តទៅឱ្យតតិយជនបាន បើមានការអនុញ្ញាតពីស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចជាមុន ។

មាត្រា ៩ .-

ក្នុងករណីណាក៏ដោយ ម្ចាស់បំណុលមិនអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករ និងគ្មានសិទ្ធិទាមទារសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យ ដែលកូនបំណុលរបស់ខ្លួនបានជួល ឬបានទទួលសម្បទាន ហើយបានវិនិយោគ និងយកសិទ្ធិជួល ឬសម្បទាននេះទៅដាក់បញ្ចាំបានឡើយ ។ កិច្ចសន្យាទាំងឡាយដែលចែងផ្ទុយពីនេះ ត្រូវទុកជាមោឃៈ ។

ម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិប្តឹងកូនបំណុលដែលបានដាក់បញ្ចាំសិទ្ធិ ទៅតុលាការដើម្បីដោះស្រាយស្របតាមច្បាប់ និងនីតិវិធីជាធរមាន យកមកសងបំណុលតាមបុព្វសិទ្ធិ និងបុរិមាដែលខ្លួនមានជាងម្ចាស់បំណុលដទៃទៀត ត្រឹមតែក្នុងអំឡុងពេលដែលមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួល ឬ កិច្ចសន្យាសម្បទានប៉ុណ្ណោះ ។

ម្ចាស់បំណុលគ្មានសិទ្ធិទាមទារនូវសិទ្ធិចាត់ចែងលើអចលនទ្រព្យ ដែលកូនបំណុលរបស់ខ្លួនបានទទួលជួល ឬសម្បទានពីភាគីទីបីបានឡើយ ។

មាត្រា ១០ .-

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង និងវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មានកំណត់អំពីប្រភេទអចលនវត្ថុ ទំហំ ទីតាំង អត្តសញ្ញាណនៃកម្មសិទ្ធិករ អត្តសញ្ញាណភតិកៈ ឬសម្បទានិក និងរយៈពេលនៃការជួល ឬសម្បទាន ។ គំរូនៃវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង និងវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ជាឧបសម្ព័ន្ធទី ១ និងទី២ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ។

សោហ៊ុយសេវាចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងការធ្វើលេខាចារឹក ត្រូវកំណត់ដោយប្រកាសរួមរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ។

មាត្រា ១១ .-

បទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយណាដែលផ្ទុយនឹងអនុក្រឹត្យនេះ ត្រូវទុកជានិរាករណ៍ ។

មាត្រា ១២ .-

រដ្ឋមន្ត្រីទទួលបន្ទុកទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ រដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋលេខាធិការ ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា អភិបាលគ្រប់ខេត្ត ក្រុង គ្រប់ប្រធានស្ថាប័ន អង្គភាពដែលពាក់ព័ន្ធ ត្រូវទទួលបន្ទុកអនុវត្តអនុក្រឹត្យនេះតាមភារកិច្ចរៀងៗខ្លួន ចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាតទៅ ។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី [illegible] ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០៧

នាយករដ្ឋមន្ត្រី

ហ៊ុន សែន

កន្លែងទទួល

- ក្រសួងព្រះបរមរាជវាំង
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានក្រុមប្រឹក្សាធម្មនុញ្ញ
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានព្រឹទ្ធសភា
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានរដ្ឋសភា
- អគ្គលេខាធិការរាជរដ្ឋាភិបាល
- ខុទ្ទកាល័យសម្តេចនាយករដ្ឋមន្ត្រី
- ខុទ្ទកាល័យឯកឧត្តមឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី
- ដូចមាត្រា ១២
- រាជកិច្ច
- ឯកសារ-កាលប្បវត្តិ

ឧបសម្ព័ន្ធទី១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១១៤...ចុះថ្ងៃទី[illegible] ខែ[illegible] ឆ្នាំ ២០០៧

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង

លេខ : ....

ខេត្ត	តាកែវ	សន្លឹកផែនទីលេខ	: 5930-II 65
ស្រុក	គីរីវង្ស	លេខក្បាលដី	: 21040202-0245
ឃុំ	ព្រះបាទជាន់ជុំ	ទំហំ	: 1660 ម៉ែ^{២}
ភូមិ	កំពង់	ប្រភេទដី	:
		រូបភាពប្រើប្រាស់	:
		ភតិបតី	:

រយៈពេល ...ឆ្នាំ ចាប់ពី... ... ... ដល់... ... ...

ភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី ..... ខែ .... ឆ្នាំ ២០០៧

ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រី ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

មាត្រដ្ឋាន 1/2000

តារាងផ្លាស់ប្តូរ

អត្រានុកូលដ្ឋានគតិក:			ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាធិការដោយសង្ខេបនៃ លិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
១	២	៣	៤	៥	៦

ឧបសម្ព័ន្ធទី២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ១១៤...ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែ.សីហា ឆ្នាំ ២០០៧

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

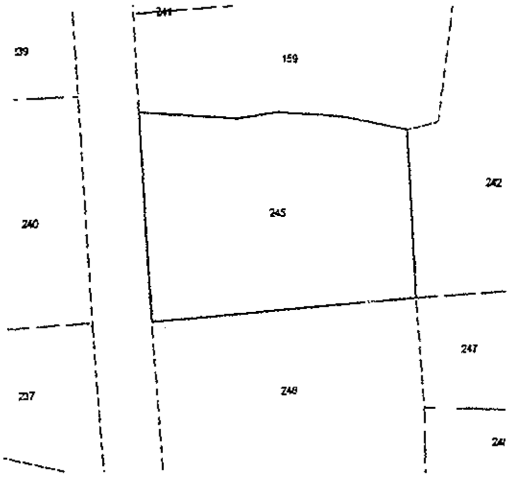
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

លេខ : ....

ខេត្ត	តាកែវ	សន្លឹកផែនទីលេខ	: 5930-II 65
ស្រុក	គិរីវង្ស	លេខក្បាលដី	: 21040202-0245
ឃុំ	ព្រះបាទជាន់ជុំ	ទំហំ	: 1660 ម^{២}
ភូមិ	កំពង់	ប្រភេទដី	:
		រូបភាពប្រើប្រាស់ដី	:
		កម្មសិទ្ធិករនៃដី	:

រយៈពេល ...ឆ្នាំ ចាប់ពី... ... ... ដល់... ... ...



ភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី ..... ខែ .... ឆ្នាំ ២០០៧

ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រី ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

មាត្រដ្ឋាន 1/2000

តារាងផ្លាស់ប្តូរ

អត្រានុកូលដ្ឋានគតិកៈ			ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាធិការដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
១	២	៣	៤	៥	៦

ព្រះរាជក្រម

នស/រកម/០៧១៥/០០៩

យើង

ព្រះករុណាព្រះបាទសម្តេចព្រះបរមនាថ នរោត្តម សីហមុនី
សមានភូមិជាតិសាសនា រក្ខតខត្តិយា ខេមរដ្ឋរាស្ត្រ ពុទ្ធិន្ទ្រាធរាមហាក្សត្រ
ខេមរាជនា សមូហោភាស កម្ពុជឯករាជរដ្ឋបូរណសន្តិ សុភមង្គលា សិរីវិបុលា
ខេមរាស្រីពិរាស្ត្រ ព្រះចៅក្រុងកម្ពុជាធិបតី

រដ្ឋសភា
ចូល
លេខ........................
ថ្ងៃទី............ឆ្នាំ២០១...ម៉ោង.........
បញ្ជូនទៅ..............................

- បានទ្រង់យល់រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានទ្រង់យល់ព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៩១៣/៩០៣ ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៣ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានទ្រង់យល់ព្រះរាជក្រមលេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានទ្រង់យល់សេចក្តីក្រាបបង្គំទូលថ្វាយរបស់សម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន នាយករដ្ឋមន្ត្រីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ប្រកាសឲ្យប្រើ

ច្បាប់ ស្តីពីភតិសន្យាពិសេស ដែលរដ្ឋសភាបានអនុម័តកាលពីថ្ងៃទី០៦ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៥ នាសម័យប្រជុំរដ្ឋសភាលើកទី៤ នីតិកាលទី៥ ហើយដែលព្រឹទ្ធសភាបានពិនិត្យចប់សព្វគ្រប់លើទម្រង់ និងគតិច្បាប់នេះទាំងស្រុងកាលពីថ្ងៃទី១៧ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៥ នាសម័យប្រជុំពេញអង្គលើកទី៧ នីតិកាលទី៣ ហើយដែលមានសេចក្តីទាំងស្រុងដូចតទៅ ៖

ROYAUME DU CAMBODGE
LE MINISTRE DU PALAIS ROYAL
ក្រសួងព្រះបរមរាជវាំង

ច្បាប់

ស្តីពី

ភតិសន្យាពិសេស

ជំពូកទី ១
បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ

មាត្រា ១.-

ច្បាប់នេះមានគោលបំណងធានាការពារសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍របស់ភតិបតី និងភតិកៈដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយភតិសន្យាពិសេស ដើម្បីស្ថិរភាពក្នុងជីវភាពរស់នៅសណ្ដាប់ធ្នាប់ និងរបៀបរៀបរយសាធារណៈ ។

មាត្រា ២.-

ច្បាប់នេះមានគោលដៅបញ្ញត្តិ វិធានពិសេសសម្រាប់អនុវត្តចំពោះភតិសន្យាពិសេស ។

មាត្រា ៣.-

ច្បាប់នេះ មានវិសាលភាពអនុវត្តចំពោះភតិសន្យាពិសេសដែលមាន ៖

- ភតិបតីជាអ្នកដែលយកថ្លៃឈ្នួលក្នុងលក្ខណៈជាអាជីព
- ភតិកៈជាកម្មករ សិស្ស និស្សិតដែលជួលអចលនវត្ថុក្នុងគោលបំណងស្នាក់នៅ
- អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យា គឺជាបន្ទប់ជួលស្នាក់នៅ ។

បទប្បញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីត្រូវយកមកអនុវត្ត លើកលែងតែមានកំណត់ផ្សេងក្នុងច្បាប់នេះ ។

មាត្រា ៤.-

វាក្យស័ព្ទបច្ចេកទេសប្រើក្នុងច្បាប់នេះ ៖

- **ភតិសន្យាពិសេស** សំដៅលើកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាង ហៅថាភតិបតីឲ្យភាគីម្ខាងទៀតដែលជាកម្មករ សិស្ស និស្សិត ហៅថា ភតិកៈប្រើប្រាស់ក្នុងការស្នាក់នៅដោយយកថ្លៃ ។
- **កម្មករ ដែលរួមមានកម្មករក្នុងប្រព័ន្ធ និងកម្មករក្រៅប្រព័ន្ធ** សំដៅដល់អ្នកធ្វើការហត្ថកម្មយកកម្រៃក្រោមការដឹកនាំរបស់និយោជក ឬតំណាងនៃជននោះ និងដែលមានប្រាក់កំរៃគោលប្រចាំខែទាប ដែលកំរិតកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ ។
- **សិស្ស និស្សិត** សំដៅដល់អ្នករៀននៅតាមសាលាវិជ្ជាជីវៈ ឬមហាវិទ្យាល័យ ឬសកលវិទ្យាល័យ និងដែលមានការលំបាកខ្លាំងក្នុងការទ្រទ្រង់ជីវភាពដោយសារការបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួល ។

ROYAUME DU CAMBODGE
LE MINISTERE DU PALAIS ROYAL
ក្រសួងព្រះបរមរាជវាំង

ជំពូកទី ២
អានុភាព

មាត្រា ៥.-

កតិសន្យាពិសេសត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងមានសេចក្តីបញ្ជាក់របស់មេឃុំ ឬចៅសង្កាត់ ។

កតិបតីមានករណីយកិច្ចធ្វើកិច្ចការចាំបាច់ ដើម្បីទទួលបាននូវការបញ្ជាក់តាមកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ ។

កិច្ចសន្យាដែលមិនបានបំពេញលក្ខខណ្ឌទម្រង់ដូចមានចែងក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ កតិកៈមានសិទ្ធិជ្រើសរើសយកបញ្ញត្តិនៃច្បាប់នេះ ឬបញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីមកអនុវត្ត ។

មាត្រា ៦.-

កតិសន្យាពិសេសមានអត្ថិភាពក្នុងអំឡុងពេលមិនតិចជាង ២ (ពីរ) ឆ្នាំ ។

កតិសន្យាពិសេសដែលមិនកំណត់អំឡុងពេល ឬកំណត់អំឡុងពេលតិចជាង ២ (ពីរ) ឆ្នាំ ត្រូវចាត់ទុកថាមានអត្ថិភាពអំឡុងពេល ២ (ពីរ) ឆ្នាំ ។

មាត្រា ៧.-

កតិបតីមានសិទ្ធិរំលាយកតិសន្យាពិសេសបានតែក្នុងករណីណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

-កតិកៈមិនបង់ថ្លៃឈ្នួល ២ (ពីរ) ដង ជាបន្តបន្ទាប់ ដោយគ្មានមូលហេតុសមស្រប ។

-កតិកៈប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួលខុសពីគោលបំណងនៃការជួល ។

-កតិកៈដោយចេតនាធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ដល់សណ្តាប់ធ្នាប់ច្រើនលើក និងបង្កឲ្យមានឥទ្ធិពលធ្ងន់ធ្ងរដល់ជីវភាពរស់នៅជាប្រក្រតីរបស់អ្នករស់នៅជុំវិញ ។

-បន្ទប់ជួលស្នាក់នៅ ត្រូវជួសជុលធំៗ ឬសាងសង់ជាថ្មីតាមបញ្ជារបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ។

មាត្រា ៨.-

ក្នុងអំឡុងពេលដែលកតិសន្យាពិសេសមានអានុភាពអនុវត្ត កតិបតីមិនអាចតម្លើងថ្លៃឈ្នួលបានឡើយ ។

មាត្រា ៩.-

កតិកៈមានសិទ្ធិរំលាយកតិសន្យាពិសេសនៅពេលណាក៏បាន ។

ជំពូកទី ៣
អន្តរប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា ១០.-

កតិសន្យាលើបន្ទប់ជួលសម្រាប់គោលបំណងនៃការស្នាក់នៅ ដែលបានបង្កើតមុនពេលច្បាប់នេះត្រូវបានអនុវត្ត ត្រូវបន្តអានុភាពអនុវត្តតាមខ្លឹមសារនៃកតិសន្យា រហូតដល់ផុតអំឡុងពេលដែលបានកំណត់ ។

ជំពូកទី ៤
អវសានប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា ១១.-

ច្បាប់នេះ ត្រូវប្រកាសជាការប្រញាប់ ។

ធ្វើនៅព្រះបរមរាជវាំង ថ្ងៃទី ២៦ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ២០១៥

ព្រះហស្តលេខា និងព្រះរាជលញ្ឆករ
នរោត្តម សីហមុនី

នស/រកម.០៧១៥/០២៤

បានយកសេចក្តីក្រាបបង្គំទូលថ្វាយព្រះមហាក្សត្រ
សូមឡាយព្រះហស្តលេខា
នាយករដ្ឋមន្ត្រី
ហត្ថលេខា
សម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន

លេខ: ៨១៩ ស.ណ
សំណៅចែ្លងមានចំទ្ទងចារការចែកផ្សាយ
រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ... ខែ ... ឆ្នាំ២០១៥
អគ្គលេខាធិការរាជរដ្ឋាភិបាល

សយ សុខា

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

<u>កិច្ចសន្យាព្រមព្រៀងជួលដី</u>

កិច្ចព្រមព្រៀងជួលនេះ ត្រូវបានធ្វើឡើងរវាង:

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

និង

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

ភាគី "ក" និងភាគី "ខ" បានព្រមព្រៀងគ្នាតាមប្រការ និងលក្ខខណ្ឌដូចតទៅ:

<u>ប្រការ១:</u> កិច្ចព្រមព្រៀងជួល

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

<u>ប្រការ២:</u> ថ្លៃឈ្នួលប្រចាំខែ

ថ្លៃឈ្នួលប្រចាំខែគឺ ....USD (..............................ដុល្លារអាមេរិកក្នុងមួយខែ) ក្នុងរយៈពេលជួល ហៅថា ប្រាក់ឈ្នួល **ភាគី "ខ"** ត្រូវបង់ប្រាក់ឈ្នួលទៅអោយ **ភាគី "ក"** នៃដើមខែនីមួយៗនៅរៀងរាល់ខែដោយចន្លោះពីថ្ងៃទី ០១ ដល់ថ្ងៃទី ០៧ នៃដើមខែនីមួយៗ ។ ប្រសិនបើ **ភាគី "ខ"** ខកខានមិនបានបង់ប្រាក់ឈ្នួលទៅតាមកិច្ចសន្យានេះទេ ប្រាក់កក់ និងត្រូវទុកជាអសារបង់ ហើយចំពោះកិច្ចសន្យាជួលដី ត្រូវទុកជាមោឃៈដោយស្វ័យប្រវត្តិ ។

<u>ប្រការ៣:</u> ប្រាក់កក់

ភាគី "ខ" បានយល់ព្រមបង់ប្រាក់កក់ជូនទៅ **ភាគី "ក"** ចំនួន ....USD (..................................ដុល្លារអាមេរិក) ស្មើនឹងប្រាក់ឈ្នួលប្រចាំខែ ....ខែ ចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅកាត់ថា ប្រាក់កក់ ប្រសិនបើ **ភាគី "ខ"** បញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលមុនកាលកំណត់ជួលនេះ ប្រាក់កក់ត្រូវទុកជាអសារបង់របស់ **ភាគី "ក"** ។ ប៉ុន្តែក្រោយពេលផុតកំណត់រយៈពេលជួល **ភាគី "ក"** ត្រូវបង្វិលប្រាក់កក់ជូន **ភាគី "ខ"** វិញគ្រប់ចំនួន ។

<u>ប្រការ៤:</u> ការលក់ដី ឬផ្ទះ

ប្រសិនបើ **ភាគី "ក"** ធ្វើការលក់ដីខាងលើនេះទៅអោយភាគីណា ឬ ក្រុមហ៊ុនណាមួយផ្សេងនោះ **ភាគី "ក"** និងម្ចាស់កម្មសិទ្ធិថ្មីត្រូវរក្សា និងគោរពតាមគ្រប់លក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាជួលនៅដដែល រហូតដល់ពេលផុតកំណត់នៃកិច្ចសន្យាជួល ។ **ភាគី "ខ"** មិនត្រូវបានអនុញ្ញាតិអោយធ្វើការផ្ទេរ ឬ ជួលបន្តដីនេះទៅអោយភាគីទី៣ បានឡើយ ។ (អាចជួលបាន) ត្រូវតែជូនដំណឹង និងមានការឯកភាពយល់ព្រមពីសំណាក់ **ភាគី "ក"** ជាមុនសិន ។

<u>ប្រការ៥:</u> លើប្រាក់ពន្ធ ទឹក ភ្លើង និងសេវាកម្មផ្សេងៗ

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

<u>ប្រការ៦:</u> សុវត្ថិភាពសង្គម និងការថែទាំ

ភាគី "ខ" ត្រូវជួយថែទាំដីនេះក្នុងលក្ខណៈល្អត្រឹមត្រូវ និងមានអនាម័យក្នុងកំឡុងពេលជួល ហើយ **ភាគី "ខ"** មិនត្រូវប្រើប្រាស់ដីនេះ ដើម្បីធ្វើសកម្មភាពផ្ទុយ និងច្បាប់ ឬខុសច្បាប់ផ្សេងៗ ឡើយ ដូចជា: ជួញដូរគ្រឿងញៀន, បើកបន, ឬផ្ទុកអាវុធ ។ល។ ហើយត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុង ចំពោះសកម្មភាពរបស់ខ្លួនផ្ទាល់ ។ ករណីអគ្គិភ័យ និងការបង្កជំលោះជាមួយអ្នកជិតខាង និងការបាត់បង់ដែលបង្កឡើងដោយការធ្វេសប្រហែសរបស់ **ភាគី "ខ"** នោះ ជាបន្ទុករបស់ **ភាគី "ខ"** ក្នុងការសងការខូចខាត ។

<u>ប្រការ៧:</u> ការយល់អំពីកិច្ចសន្យាជួល

កិច្ចសន្យានេះត្រូវធ្វើឡើងចំនួន ០៣ច្បាប់ ដែលមានខ្លឹមសារ និងសុពលភាពស្មើគ្នា ។ ភាគីទាំងពីរបានអានគ្រប់ខ្លឹមសារ និងលក្ខខណ្ឌក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ហើយភាគីនីមួយៗ ត្រូវគោរពគ្រប់ប្រការតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យានេះ ។ ប្រសិនបើភាគីណាមួយប្រព្រឹត្តបទល្មើស និងកិច្ចសន្យានេះ ភាគីនោះត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ហើយកិច្ចសន្យានេះ ភាគីនីមួយៗរក្សាទុកម្នាក់មួយច្បាប់ និងសាក្សីមួយច្បាប់ និងយល់ព្រមផ្តិតមេដៃស្នាំទុកជាភស្តុតាង ។

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

ស្នាមមេដៃភាគី "ខ" **សាក្សី** **ស្នាមមេដៃភាគី "ក"**

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ
KINGDOM OF CAMBODIA
NATION RELIGION KING

កិច្ចសន្យាជួល / LEASE AGREEMENT

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

(១) លោក...................... សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ........ ចុះថ្ងៃទី.......... និងភរិយាឈ្មោះ លោកស្រី........ សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ........ ចុះថ្ងៃទី..................... ទាំងពីរនាក់ប្តីប្រពន្ធមានអាសយដ្ឋានទីលំនៅស្ថិតនៅ........... ទូរស័ព្ទទំនាក់ទំនងលេខ............ (តទៅហៅរួមគ្នាថា "**ភាគីភតិបតី**")។ និង

(២) លោក...................... សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ........ ចុះថ្ងៃទី.......... និងភរិយាឈ្មោះ លោកស្រី........ សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ........ ចុះថ្ងៃទី.................... ទាំងពីរនាក់ប្តីប្រពន្ធមានអាសយដ្ឋានទីលំនៅស្ថិតនៅ........... ទូរស័ព្ទទំនាក់ទំនងលេខ............ (តទៅហៅរួមគ្នាថា "**ភាគីភតិកៈ**")។

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

ភាគីភតិបតី និង ភាគីភតិកៈ (តទៅហៅរួមគ្នាថា "**គូភាគី**" 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។ ភាគីភតិបតីយល់ព្រមជួលអចលនវត្ថុឲ្យភាគីភតិកៈ ហើយភាគីភតិកៈក៏យល់ព្រមជួលអចលនវត្ថុពីភតិបតីផងដែរ ដោយអនុលោមទៅតាមបញ្ញត្តិ 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 Immovable 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 Immovable Property. The Lessor agrees to lease the Immovable Property to the Lessee, and the Lessee also agrees to lease the Immovable Property from the Lessor, subject to the terms and conditions specified in this Agreement.

ប្រការ ២៖ គោលបំណងនៃការប្រើប្រាស់

ភាគីភតិកៈអាចប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុសម្រាប់......................។ ក្នុងករណីភតិកៈមានបំណងប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុសម្រាប់គោលដៅឬសកម្មភាពស្របច្បាប់ផ្សេងៗទៀត ភាគីភតិកៈត្រូវស្នើសុំការយល់ព្រមជាលាយលក្ខអក្សរជាមុន ពីភាគីភតិបតី។

ភាគីភតិកៈមិនអាចប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុក្នុងគោលដៅ ឬសកម្មភាពខុសច្បាប់ណាមួយបានឡើយ។ ក្នុងករណីប្រព្រឹត្តផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិនេះ ភាគីភតិកៈត្រូវសងសំណង និងរ៉ាប់រងទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងលើការខូចខាត និងផលប៉ះពាល់ទាំងអស់ចំពោះភាគីភតិបតី។

Article 2: Purpose of Use

The Lessee may use the Immovable Property as __________. In case the Lessee wishes to use the Immovable 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 Immovable 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 អាចត្រូវបានពន្យារឬបន្តជាថ្មីតាមការព្រមព្រៀងជាលាយលក្ខអក្សររបស់គូភាគី។ ទន្ទឹមនឹងនេះ កិច្ចសន្យានេះអាចបញ្ចប់មុនផុតរលត់អំឡុងពេលជួល ស្របតាមបញ្ញត្តិនៃប្រការនេះ។

ភាគីភតិបតីអាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាភ្លាម ប្រសិនបើភាគីភតិកៈរំលោភបំពានចំណុចណាមួយនៃកិច្ចសន្យានេះ។ ក្នុងករណីបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដោយការរំលោភបំពានបែបនេះ ភាគីភតិកៈយល់ព្រមឲ្យភាគីភតិបតីរឹបអូសយកប្រាក់កក់ទាំងអស់ដោយពុំមានលក្ខខណ្ឌឬការតវ៉ាអ្វីឡើយ។

ក្រៅពីករណីខាងលើ ភាគីភតិបតី ឬភាគីភតិកៈ មានសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដោយជូនដំណឹងជាលាយលក្ខអក្សរទៅភាគីម្ខាងទៀត 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 ភាគីភតិកៈយល់ព្រមបង់ប្រាក់កក់ជានាទៅឲ្យភាគីភតិបតី ដែលមានចំនួនស្មើនឹងតម្លៃជួលសម្រាប់រយៈពេលបីខែ ត្រូវជាចំនួន.........ដុល្លារអាមេរិក (តទៅហៅថា "ប្រាក់កក់")។ ប្រាក់កក់នេះនឹងត្រូវប្រគល់ជូនភាគីភតិកៈវិញនៅពេលចប់អំឡុងពេលជួល ប៉ុន្តែត្រូវចំណុះទៅនឹងលក្ខខណ្ឌជួសជុលកែលម្អឡើងវិញ និងការទូទាត់សេវាប្រើប្រាស់ ដូចមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានេះ។

Article 4: Rent

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

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

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

ប្រការ ៥៖ ការជួសជុល ការតុបតែង និង ការកែលម្អ

រាល់ការជួសជុល ការតុបតែង ឬការកែលម្អនានា ត្រូវមានការយល់ព្រមជាមុនពីភាគីភតិបតី។

នៅពេលឈប់ជួល (ទោះបីដោយសារផុតរលត់អំឡុងពេលជួល ឬដោយសារមូលហេតុអ្វីផ្សេងក៏ដោយ) ភាគីភតិកៈត្រូវជួសជុលកែលម្អអចលនវត្ថុឲ្យបានល្អដូចដើមវិញ លើកលែងតែការសឹករិចរិលតាមធម្មជាតិ។

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៖ ការជួលបន្តឲ្យតតិយជន

ភតិកតិកៈមិនអាចជួលបន្តនូវអចលនវត្ថុនេះ ឬផ្នែកណាមួយនៃអចលនវត្ថុនេះ ដោយគ្មានការយល់ព្រមជាមុនជាលាយលក្ខអក្សរ ពីភតិកតិបតីបានឡើយ។

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

ភតិកតិកៈអាចលើកផ្លាកសញ្ញានានាបាន ក្នុងករណីដែលមានការយល់ព្រមជាមុនពីភតិកតិបតី និងដោយអនុលោមតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិនានាជាធរមាន។ ការតម្រូវឲ្យមានការយល់ព្រមជាមុនពីភតិកតិបតី គឺដើម្បីធានាថា ការបំពាក់ផ្លាកសញ្ញានានា មិនបង្កនូវផលប៉ះពាល់ធ្ងន់ធ្ងរដល់រចនាសម្ព័ន្ធអគារ និងមិនបង្កបញ្ហារំខានដល់អ្នកជិតខាង។

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៖ ពន្ធដារ សេវាប្រើប្រាស់ និង សេវាធានារ៉ាប់រង

ភតិកតិកៈត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការបង់ពន្ធដារនានាទាំងអស់ដែលកើតឡើងពីការជួលនេះ ព្រមទាំងការចំណាយលើការប្រើប្រាស់ថាមពលអគ្គិសនី សេវាប្រមូលសំរាមនិងអនាម័យ ការផ្គត់ផ្គង់ទឹក សេវាទូរស័ព្ទ សេវាអ៊ីនធើណែត សេវាសន្តិសុខ និងសេវាកម្មផ្សេងៗទៀតទាំងអស់ ក្នុងអំឡុងពេលដែលភតិកតិកៈកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុ ដោយយោងតាមវិក្កយប័ត្ររបស់ស្ថាប័នដែលផ្គត់ផ្គង់សេវាទាំងនោះ។

ដើម្បីជៀសវាងមន្ទិលសង្ស័យ ពន្ធលើអចលនទ្រព្យប្រចាំឆ្នាំ ជាកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិកតិបតី។ ម្យ៉ាងទៀត ភតិកតិបតីត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការតភ្ជាប់បណ្តាញទឹក និងអគ្គិសនី និងត្រូវសហការ និងជួយដល់ភតិកតិកៈក្នុងការស្នើសុំភ្ជាប់សេវាប្រើប្រាស់នានា ប្រសិនបើចាំបាច់។

ភតិកតិកៈមានកាតព្វកិច្ចធានារ៉ាប់រងហានិភ័យលើអចលនវត្ថុ ដែលបណ្តាលមកពីអគ្គិភ័យ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ភតិកតិកៈមានសិទ្ធិធានារ៉ាប់រងផ្សេងៗទៀតតាមសេចក្តីត្រូវការ ដើម្បីរ៉ាប់រងលើទ្រព្យសម្បត្តិនានារបស់ខ្លួននៅលើឬក្នុងអចលនវត្ថុនេះ 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 ដំណោះស្រាយវិវាទ

កិច្ចសន្យានេះ ត្រូវបានគ្រប់គ្រងដោយច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា និងត្រូវបកស្រាយស្របតាមច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាននៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

វិវាទដែលកើតឡើងពីកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវដោះស្រាយដោយសន្តិវិធី តាមរយៈការចរចារសម្រុះសម្រួលគ្នារវាងគូភាគី។ ក្នុងករណីបរាជ័យក្នុងការប៉ុនប៉ងដោះស្រាយដោយសន្តិវិធី វិវាទនោះត្រូវដោះស្រាយដោយតុលាការមានសមត្ថកិច្ចរបស់កម្ពុជា។ ភាគីដែលរងគ្រោះពីការរំលោភបំពានកិច្ចសន្យា អាចស្នើសុំឲ្យតុលាការកាត់ក្តីផ្តល់សំណងចំពោះការខូចខាត និងការចំណាយនានាក្នុងដំណើរការរឿងក្តី។

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 ដូចមានកំណត់ពីខាងដើមតទៅ។

កិច្ចសន្យានេះត្រូវធ្វើឡើងចំនួនបីច្បាប់ដើម ជាភាសាខ្មែរនិងអង់គ្លេស ដែលមានតម្លៃផ្លូវច្បាប់ស្មើគ្នា ហើយប្រគល់ជូនភាគីភតិបតីមួយច្បាប់ ភាគីភតិកៈមួយច្បាប់ 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 ផ្តិតស្នាមមេដៃស្តាំទុកជាភស្តុតាងដូចខាងក្រោម។

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

ភាគីភតិបតី / LESSOR	**ភាគីភតិកៈ** / LESSEE	**មេធាវី** / LAWYER
____________________	____________________	____________________

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

✵✵✵

<u>កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះ</u>

<u>ភាគីម្ចាស់ផ្ទះ:</u> យោងទៅលើកិច្ចសន្យានេះលោក......................ភេទ...........អាយុ..........ជនជាតិ...............

កាន់អត្តសញ្ញាប័ណ្ណលេខ.................... ជាម្ចាស់ ផ្ទះលេខ........... ផ្លូវលេខ

.....................................សង្កាត់...

ខណ្ឌ.............................រាជធានីភ្នំពេញ (ដែលហៅថាភាគី"ក") បានព្រមព្រៀងជួលផ្ទះលេខ

.... ផ្លូវលេខ .... សង្កាត់ ....

ខណ្ឌ..រាជធានីភ្នំពេញ ដែលហៅថា "ផ្ទះជួល" ទៅអោយ :

<u>ភាគីអ្នកជួល:</u> .... ភេទ ....សញ្ជាតិ .... មុខរបរ ....

កាន់អត្តសញ្ញាប័ណ្ណលេខ.................... ....ដែលហៅថាភាគី "ខ" ។

ភាគីទាំងពីរព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការជួលផ្ទះខាងលើដោយគោរពតាមលក្ខខ័ណ្ឌដូចខាងក្រោម:

<u>ប្រការ១:</u> **រយះពេលនៃកិច្ចសន្យាជួល**

រយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះនេះមានចំនួន....................ឆ្នាំ ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃទី .... ខែ ....

ឆ្នាំ២០១៣ ដល់ ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ២០១៣ ក្នុងតំលៃឈ្នួលមួយខែចំនួន

...........................ដុល្លារ (...ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក)

ដោយមិនបញ្ចូលថ្លៃ ប្រើប្រាស់ទឹក ភ្លើង ទូរសព្ទ័ ខ្សែកាប អ៊ិនធឺណែតរបស់ភាគី "ខ" ឡើយ ។

<u>ប្រការ២:</u> **ការបង់ប្រាក់**

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

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

ប្រាក់ដឹកល់នេះភាគី "ក" និងប្រគល់ជូនវិញនៅចុងបញ្ចប់នៃកិច្ចសន្យា។

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

....ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក)គឺគិតចាប់ពី ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ២០១៣ ដល់ ថ្ងៃទី ....ខែ .... ឆ្នាំ ២០១៣ គឺនៅពេលចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះនេះ។

-ការបង់ប្រាក់ឈ្នួលផ្ទះបន្ទាប់គឺនៅថ្ងៃទី .... ខែ ....ឆ្នាំ ២០១៣ នឹង រៀងរាល់ ថ្ងៃទី ....នៃខែនិមួយៗ មិនអោយហួសពីមួយសប្តាហ៍ឡើយ។

ប្រការ៣: **ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួល**

ក) កិច្ចសន្យានេះនឹងបញ្ចប់ដោយស្វ័យប្រវត្តិនៅថ្ងៃ ទី .... ខែ ....ឆ្នាំ ២០១៣។

ខ) កិច្ចសន្យានេះនឹងពិភាក្សាឡើងវិញដោយភាគីទាំងពីរគឺភាគី "ក" និង ភាគី "ខ" ថាត្រូវជួលបន្តឬក៏បញ្ឈប់កិច្ចសន្យា ។

គ) ក្នុងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យានេះភាគីទាំងពីរមិនមានសិទ្ធិបញ្ឈប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេលកំណត់បានទេ

ក្នុងករណីភាគី"ខ"បញ្ឈប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេលកំណត់នោះប្រាក់កក់ដឹកល់មួយខែនឹងមិនប្រគល់ជូន

ភាគី"ខ"វិញឡើយប៉ុន្តែប្រសិនបើភាគី"ក"មានបំណងចង់បញ្ឈប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេលកំណត់វិញ

ភាគី"ក"ត្រូវប្រគល់ប្រាក់កក់ដឹកល់..........................ខែទៅអោយភាគី"ខ"វិញហើយត្រូវបង់ថ្លៃសងជំងឺចិត្តចំនួន០....................ខែបន្ថែមទៀតទៅអោយភាគី"ខ"។

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

ប្រការ៤: ភាគី "ក" ត្រូវធានាប្រព័ន្ធអគ្គិសនី និងបណ្តាញទឹកគ្រប់គ្រាន់ ប្រព័ន្ធអគ្គិសនី ត្រូវតែមានលក្ខណៈល្អសំរាប់ការប្រើប្រាស់នៅក្នុងផ្ទះជូនដល់ភាគី "ខ" ប្រើប្រាស់ប៉ុន្តែរាល់ការប្រើប្រាស់ (អគ្គីសនី, ទឹក និងអនាម័យ) គឺភាគី "ខ" ជាអ្នកទទួលខុសត្រូវ ដោយចាប់ ពីថ្ងៃទី ....ខែ ....ឆ្នាំ .... នេះតទៅ ។

ចំណាំ:

-ភ្លើងថ្លៃ ....រៀល ក្នុង១គីឡូវ៉ាត់ម៉ោង

-ទឹកថ្លៃ ....

-ខ្សែកាបថ្លៃ ....ដុល្លារ ក្នុងមួយខែ

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

ប្រការ៦: ភាគី"ខ"មិនអាចប្រើប្រាស់ផ្ទះនេះជាឃ្លាំងជំនួញឬការិយាល័យខុសច្បាប់ឬជាគណៈបក្សនយោបាយឡើយ ។

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

ប្រការ៨: **ការតុបតែងនិងការថែរក្សា**

ក) ផ្ទះនេះបានតុបតែងដោយម្ចាស់ផ្ទះយោងទៅតាមបញ្ជីសំភារៈ ។

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

គ) នៅថ្ងៃចប់កិច្ចសន្យាភាគី"ខ"ត្រូវប្រគល់ជូនវិញនូវសំភារៈដែលបានផ្តល់ទៅតាមបញ្ជីសំភារៈក្នុងលក្ខណៈល្អ។

ឃ) ភាគី "ខ" ត្រូវធ្វើការជួសជុលឡើងវិញ នូវរាល់ការខូចខាតចំពោះបរិក្ខារទាំងឡាយណាដែលបានផ្តល់ជូនដោយភាគី "ក" ដោយការខូចខាតបាក់បែកនោះមិនបណ្តាលមកពីការសឹករិចរឹល, ខូចខាតដោយគ្រោះ ធម្មជាតិ ។

ប្រការ៩: ភាគី"ក"ត្រូវទទួលខុសត្រូវលើការបង់ពន្ធទាំងឡាយដែលទាក់ទងទៅការជួលផ្ទះនេះចំណែកពន្ធលើអាជីវកម្មផ្សេងៗវិញ ជាបន្ទុករបស់ភាគី "ខ" ។

<u>ប្រការ១០:</u> ភាគី"ខ" មិនត្រូវបង្កអោយមានភាពរំខានដល់អ្នកជិតខាង ។

<u>ប្រការ១១:</u> ភាគីទាំងពីរត្រូវគោរពទៅតាមលក្ខខ័ណ្ឌនិងរាល់ប្រការនៃកិច្ចសន្យាខាងលើ។

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

កិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យ

កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងដោយស្ម័គ្រចិត្តគ្មានការបង្ខិតបង្ខំពីភាគីណាមួយឡើយ

រវាង

ឈ្មោះ **ប៉ូច សុបញ្ញា** ភេទ ស្រី អាយុ ២៣ ឆ្នាំ មុខរបរ បុគ្គលិកក្រុមហ៊ុន កាន់អត្តសញ្ញាញប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ ០១០៧៣៤៥៤៩ (០១) ចុះថ្ងៃទី២៧ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៥ មាន អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ ៨ដេ ផ្លូវលេខ ៣៣៨ ភូមិ៤ សង្កាត់ទួលស្វាយព្រៃទី១ ខណ្ឌចំការមន រាជធានីភ្នំពេញ ទូរស័ព្ទលេខ ៖ ០៦៩ ៣៦៧ ៧៧៨ ហៅកាត់ថា **ភាគី "ក"** ។

និង

ឈ្មោះ ..... ភេទ .... អាយុ ..... ឆ្នាំ មុខរបរ ..... កាន់លិខិតឆ្លងដែនលេខ .... ចុះថ្ងៃទី ..... ខែ .... ឆ្នាំ ..... មានអាសយដ្ឋានផ្ទះលេខ .... ទូរស័ព្ទលេខ ៖ .... ហៅកាត់ថា **ភាគី "ខ"** ។

<u>យោង</u> ៖ - អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ ០១០៧៣៤៥៤៩ (០១) ចុះថ្ងៃទី២៧ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៥ របស់ឈ្មោះ ប៉ូច សុបញ្ញា ។

- លិខិតឆ្លងដែនលេខ .... ចុះថ្ងៃទី ..... ខែ .... ឆ្នាំ ..... របស់ឈ្មោះ .... ។

ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាដូចខាងក្រោម៖

ប្រការ ១៖ គូភាគី បានព្រមព្រៀងគ្នាបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យ ចាប់ពីថ្ងៃនេះតទៅ ។

ប្រការ ២៖ទីតាំងជួល រយៈពេលជួល និងការជួលបន្ត

២.១ ទីតាំងជួល

ភាគី " ក " បានឯកភាពជួលអចលនទ្រព្យដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅ ទៅឱ្យ**ភាគី " ខ "** .... ។

២.២ រយៈពេលជួលអចលនទ្រព្យ និងការជួលបន្ត

ក. ការជួលអចលនទ្រព្យដូចមានចែងក្នុងប្រការ ២.១ ខាងលើ មានរយៈពេលកំណត់ ០១ ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី ..... ខែ ..... ឆ្នាំ ..... ដល់ ថ្ងៃទី ..... ខែ ..... ឆ្នាំ ..... ។

ខ. គូភាគី ត្រូវជូនដំណឹងអំពីលទ្ធភាពនៃការជួល ឬ មិនជួលបន្ត យ៉ាងតិច ០២ សប្តាហ៍ មុនកាលបរិច្ឆេទបញ្ចប់កិច្ចសន្យា ។

ប្រការ ៣៖ប្រាក់ឈ្នួល និងប្រាក់កក់

៣.១ អំពីប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលជួលអចលនទ្រព្យ

ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលជួលអចលនទ្រព្យ គឺចំនួន **USD ២២០ (ពីររយម្ភៃ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក)** ក្នុង ០១ ខែ ។ ការបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលអចលនទ្រព្យប្រចាំខែ ត្រូវគិតចាប់ពីថ្ងៃទី ..... ខែ ..... ឆ្នាំ ..... ។

៣.២ អំពីប្រាក់កក់

ភាគី " **ខ** " ត្រូវបង់ប្រាក់កក់ចំនួន **USD ២២០ (ពីរយម្ភៃ ដុល្លារ សហរដ្ឋអាមេរិក)** ជូន **ភាគី** " **ក** " នៅថ្ងៃចុះកិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យនេះ ។ ប្រាក់កក់នេះ ទុកសម្រាប់ទូទាត់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលប្រចាំខែ សម្រាប់រយៈពេល ០១ ខែ ចុងក្រោយ ដូចមានចែងក្នុង ចំណុច ៣.១ ខាងលើ ។

៣.៣ ការបង់ថ្លៃឈ្នួលអចលនទ្រព្យ

ក. ការបង់ថ្លៃឈ្នួល គឺ **ភាគី** " **ខ** " ត្រូវបង់នៅរាល់ចុងខែនីមួយៗ ជាកំណត់ មិនឱ្យលើសពី ០៧ ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការឡើយ ។ ក្នុងករណីមានការយឺតយ៉ាវ ក្នុងការបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលទៅឱ្យ **ភាគី** " **ក** " នោះ **ភាគី** " **ខ** " ត្រូវជូនដំណឹងភ្លាមទៅ **ភាគី** " **ក** " ។

ខ. ក្នុងករណី **ភាគី** " **ខ** " មិនបានបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលជួលអចលនទ្រព្យ ចំនួន ០២ ខែ ជាប់ៗគ្នា គិតចាប់ពីថ្ងៃយឺតយ៉ាវដូចមានចែងក្នុងចំណុច ក ខាងលើ **ភាគី** " **ក** " មានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យានេះបាន ហើយប្រាក់កក់ដូចមានចែងក្នុងប្រការប្រការ ៣ ចំណុច ៣.២ ខាងលើ **ភាគី** " **ខ** " មិនអាចទាមទារពី **ភាគី** " **ក** " វិញបានឡើយ ។

ប្រការ ៤៖ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគី

៤.១ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ **ភាគី** " **ក** "

ក. អះអាង និងធានាថា អចលនទ្រព្យដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាខាងលើ ជាកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់របស់ខ្លួន មិនពាក់ព័ន្ធនឹងការប្ដឹងផ្ដល់ណាមួយឡើយ ។

ខ. មានសិទ្ធិលក់ទីតាំងជួលទៅឱ្យអ្នកដទៃក្នុងអំឡុងពេលនៃការជួល ។ ក្នុងករណីដែលទីតាំងជួលនេះ ត្រូវបានលក់ឱ្យអ្នកដទៃ នោះរាល់សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច របស់ **ភាគី** " **ក** " ដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវផ្ទេរទៅឱ្យម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករថ្មីនោះ ។

គ. មិនអាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យនេះ មុនពេលកំណត់ ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ២ បានឡើយ ។ ក្នុងករណី **ភាគី** " **ក** " បញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យមុនពេលកំណត់ **ភាគី** " **ក** " ត្រូវសងប្រាក់កក់ទៅ **ភាគី** " **ខ** " វិញ ស្មើនឹងចំនួន ០២ ដង នៃប្រាក់កក់ ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ៣ ចំណុច ៣.២ ។

៤.២ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ **ភាគី** " **ខ** "

ក. ត្រូវធ្វើការទូទាត់ប្រាក់ឈ្នួលថ្លៃជួលអចលនទ្រព្យឱ្យបានទាន់ពេលវេលា ។

ខ. ត្រូវប្រកបអាជីវកម្មណា ដែលមិនផ្ទុយពីច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

គ. ក្នុងអំឡុងពេលនៃការជួលនេះ **ភាគី** " **ខ** " គ្មានសិទ្ធិជួលបន្តនូវទីតាំងជួលមួយផ្នែក ឬ ទាំងមូលទៅឱ្យអ្នកដទៃទៀត ដោយគ្មានការឯកភាពជាលាយលក្ខណ៍អក្សរពី **ភាគី** " **ក** " ឡើយ

ឃ. ត្រូវបង់ថ្លៃទឹក-ភ្លើង ឱ្យបានរួចរាល់ នៅពេលកិច្ចសន្យាបានបញ្ចប់ ។

ប្រការ ៥៖ ករណីប្រធានសក្តិ

ក្នុងករណីមានប្រធានសក្តិកើតឡើង គូភាគីទាំងសងខាងត្រូវដោះស្រាយបញ្ហា ដោយឈរលើការពិភាក្សាគ្នាទៅវិញទៅមក ។

ប្រការ ៦៖ ការអនុវត្តកិច្ចសន្យា និងការដោះស្រាយវិវាទ

៦.១ ភាគីនីមួយៗ សន្យាគោរព និងអនុវត្តតាមរាល់ប្រការខាងលើយ៉ាងម៉ឺងម៉ាត់បំផុត ។ ក្នុងករណីមានការអនុវត្តផ្ទុយ ឬរំលោភលើល័ក្ខខ័ណ្ឌណាមួយនៃកិច្ចសន្យានេះ ភាគីណាដែលល្មើសត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន ។ ក្នុងករណីមានវិវាទកើតឡើង គូភាគីត្រូវដោះស្រាយដោយការពិភាក្សាគ្នា ។ ប្រសិនបើក្នុង រយៈពេល ៣០ ថ្ងៃ គិតចាប់ពីថ្ងៃណាត់ជួបពិភាក្សាគ្នាដំបូង វិវាទនៅតែគ្មានដំណោះស្រាយ ភាគីអាចដាក់វិវាទនេះជូនទៅតុលាការបាន ។ ចំពោះរាល់សោហ៊ុយនៃការចំណាយ ក្នុងការដោះស្រាយវិវាទជាបន្ទុករបស់ភាគីដែលរំលោភកិច្ចសន្យានេះ ។

ប្រការ ៧៖ គូភាគី បានអាន និងស្តាប់ ហើយឆ្លើយថាត្រឹមត្រូវ យល់ព្រមផ្តិតស្នាមមេដៃនៅចំពោះមុខមុខចៅសង្កាត់ ……………. ទុកជាភស្តុតាង ។

ប្រការ ៨៖ កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងជាភាសាខ្មែរចំនួន **០៣ (បី)** ច្បាប់ និងភាសាអង់គ្លេស **០២ (ពីរ)** ច្បាប់ មានតម្លៃស្មើៗគ្នា ៖

- ០២ ច្បាប់ (ភាសាខ្មែរ+ភាសាអង់គ្លេស) រក្សាទុកនៅ **ភាគី " ក "**
- ០២ ច្បាប់ (ភាសាខ្មែរ+ភាសាអង់គ្លេស) រក្សាទុកនៅ **ភាគី " ខ "**
- ០១ ច្បាប់ រក្សាទុកនៅចៅសង្កាត់ ….. ។

រាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី១១ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៦

ភាគី " ខ " **ភាគី " ក "**

………………………………………… **ម៉ូច សុបញ្ញា**

បានឃើញស្នាមមេដៃគូភាគី

រាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី០១ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៦

ចៅសង្កាត់ …..

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យ

កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងដោយស្ម័គ្រចិត្តគ្មានការបង្ខិតបង្ខំពីភាគីណាមួយឡើយ

រវាង

ឈ្មោះ .... ភេទ ...... អាយុ ...... ឆ្នាំ មុខរបរ .... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ .... ចុះថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ .... មានអាសយដ្ឋានផ្ទះលេខ .... ទូរស័ព្ទលេខ ៖ .... ហៅកាត់ថា **ភាគី " ក "** ។

និង

ឈ្មោះ .... ភេទ ...... អាយុ ...... ឆ្នាំ មុខរបរ .... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ .... ចុះថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ .... មានអាសយដ្ឋានផ្ទះលេខ .... ទូរស័ព្ទលេខ ៖ .... ហៅកាត់ថា **ភាគី " ខ "** ។

<u>យោង</u> ៖ - .... ។

- .... ។
- .... ។
- .... ។
- .... ។

ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាដូចខាងក្រោម៖

ប្រការ ១៖ <u>កម្មវត្ថុ</u>

គូភាគី បានព្រមព្រៀងគ្នាបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យ ចាប់ពីថ្ងៃនេះតទៅ ។

ប្រការ ២៖ <u>ទីតាំងជួល រយៈពេលជួល និងការជួលបន្ត</u>

២.១ ទីតាំងជួល

ភាគី " ក " បានឯកភាពជួលអចលនទ្រព្យដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅ .... ទៅឱ្យ **ភាគី " ខ "** ។

២.២ រយៈពេលជួលអចលនទ្រព្យ និងការជួលបន្ត

ក. ការជួលអចលនទ្រព្យដូចមានចែងក្នុងប្រការ ២ ចំណុច ១ ខាងលើ មានរយៈពេលកំណត់ .... ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ .... ដល់ ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ .... ។

ខ.គូភាគី ត្រូវជូនដំណឹងអំពីលទ្ធភាពនៃការជួល ឬ មិនជួលបន្ត យ៉ាងតិច .... មុនកាលបរិច្ឆេទបញ្ចប់កិច្ចសន្យា ។

ប្រការ ៣៖ <u>ប្រាក់ឈ្នួល និងប្រាក់កក់</u>

៣.១ អំពីប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលជួលអចលនទ្រព្យ

ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលជួលអចលនទ្រព្យ គឺចំនួន USD .... ក្នុង ០១ ខែ ។ ការបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលអចលនទ្រព្យប្រចាំខែ ត្រូវគិតចាប់ពីថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ .... ។

៣.២ អំពីប្រាក់កក់

ភាគី " **ខ** " ត្រូវបង់ប្រាក់កក់ចំនួន USD .... ជូន **ភាគី** " **ក** " នៅថ្ងៃចុះកិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យនេះ ។ ប្រាក់កក់នេះ ទុកសម្រាប់ទូទាត់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលប្រចាំខែ សម្រាប់រយៈពេល .... ខែ ចុងក្រោយ ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ៣ ចំណុច ១ ខាងលើ ។

៣.៣ ការបង់ថ្លៃឈ្នួលអចលនទ្រព្យ

ក. ការបង់ថ្លៃឈ្នួល គឺ **ភាគី** " **ខ** " ត្រូវបង់នៅរាល់ចុងខែនីមួយៗ ជាកំណត់ មិនឱ្យលើសពី ០៧ ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការឡើយ ។ ក្នុងករណីមានការយឺតយ៉ាវ ក្នុងការបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលទៅឱ្យ **ភាគី** " **ក** " នោះ **ភាគី** " **ខ** " ត្រូវជូនដំណឹងភ្លាមទៅ **ភាគី** " **ក** " ។

ខ. ក្នុងករណី **ភាគី** " **ខ** " មិនបានបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលជួលអចលនទ្រព្យ ចំនួន ..... ខែ ជាប់ៗគ្នា គិតចាប់ពីថ្ងៃយឺតយ៉ាវដូចមានចែងក្នុងចំណុច ក ខាងលើ **ភាគី** " **ក** " មានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យានេះបាន ហើយប្រាក់កក់ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ៣ ចំណុច ២ ខាងលើ ត្រូវបានជាប្រយោជន៍របស់ **ភាគី** " **ក** " ហើយ **ភាគី** " **ខ** " មិនអាចទាមទារវិញបានឡើយ ។

ប្រការ ៤៖ <u>សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគី</u>

៤.១ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ ភាគី " ក "

ក. អះអាង និងធានាថា អចលនទ្រព្យដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលខាងលើ ជា .... (ពាក់ព័ន្ធនឹងកម្មសិទ្ធិ) មិនពាក់ព័ន្ធនឹងការប្តឹងផ្តល់ណាមួយឡើយ ។

ខ. មានសិទ្ធិលក់ទីតាំងជួលទៅឱ្យអ្នកដទៃក្នុងអំឡុងពេលនៃការជួល ។ ក្នុងករណីដែលទីតាំងជួលនេះ ត្រូវបានលក់ឱ្យអ្នកដទៃ នោះរាល់សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច របស់ **ភាគី** " **ក** " ដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាជួលនេះ ត្រូវផ្ទេរទៅឱ្យម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករថ្មីនោះ ។

គ. មិនអាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យនេះ មុនពេលកំណត់ ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ២ បានឡើយ ។ ក្នុងករណី **ភាគី** " **ក** " បញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យមុនពេលកំណត់ **ភាគី** " **ក** " ត្រូវសងប្រាក់កក់ទៅ **ភាគី** " **ខ** " វិញ ស្មើនឹងចំនួន .... ដង នៃប្រាក់កក់ ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ៣ ចំណុច ២ ខាងលើ ។

ឃ. ទទួលខុសត្រូវបង់ពន្ធអចលនទ្រព្យប្រចាំឆ្នាំ និងពន្ធកាត់ទុកលើថ្លៃជួលអចលនទ្រព្យនេះ ។

ង. មិនអាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យនេះ មុនពេលកំណត់ ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ២ បានឡើយ ។ ក្នុងករណី **ភាគី** " **ខ** " បញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យមុនពេលកំណត់

នោះប្រាក់កក់ ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ៣ ចំណុច ២ ខាងលើ ត្រូវបានជាប្រយោជន៍របស់ **ភាគី** " **ក** " ហើយ **ភាគី** " **ខ** " មិនអាចទាមទារវិញបានឡើយ ។

ច. .... ។

ឆ. .... ។

ជ. .... ។

៤.២ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ ភាគី " ខ "

ក. ត្រូវធ្វើការទូទាត់ប្រាក់ឈ្នួលថ្លៃជួលអចលនទ្រព្យឱ្យបានទាន់ពេលវេលា ។

ខ. ត្រូវធានាថា ការប្រកបអាជីវកម្មលើអចលនទ្រព្យខាងលើ គឺគោរពច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

គ. ក្នុងអំឡុងពេលនៃការជួលនេះ **ភាគី** " **ខ** " មាន/គ្មានសិទ្ធិជួលបន្តនូវទីតាំងជួលមួយផ្នែក ឬទាំងមូល ទៅឱ្យអ្នកដទៃទៀត ដោយគ្មានការឯកភាពជាលាយលក្ខណ៍អក្សរពី **ភាគី** " **ក** " ឡើយ ។

ឃ.ត្រូវបង់ថ្លៃទឹក-ភ្លើង ឱ្យបានរួចរាល់ នៅពេលកិច្ចសន្យាបានបញ្ចប់ ។

ង. ទទួលខុសត្រូវបង់ពន្ធលើអាជីវកម្មរបស់ខ្លួន ។

ច. .... ។

ឆ. .... ។

ជ. .... ។

ប្រការ ៥៖ <u>ទាយាទ</u>

ក្នុងករណី **ភាគី** " **ខ** " មិនអាចអនុវត្តសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនបាន ដោយមូលហេតុបណ្តាលមកពី មរណភាព ឬ អវត្តមានក្នុងពេលអនុវត្តកាតព្វកិច្ចទាំងអស់ក្នុង កិច្ចសន្យាជួលនេះ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចទាំងអស់របស់ **ភាគី** " **ខ** " ត្រូវប្រគល់ជូនទាយាទ ឬ អ្នកតំណាងស្របច្បាប់របស់ខ្លួនដោយស្វ័យប្រវត្តិ ។

ប្រការ ៦៖ <u>ករណីប្រធានសក្តិ</u>

ក្នុងករណីមានប្រធានសក្តិកើតឡើង គូភាគីទាំងសងខាងត្រូវដោះស្រាយបញ្ហា ដោយឈរលើការពិភាក្សាគ្នាទៅវិញទៅមក ។

ប្រការ ៧៖ <u>ការអនុវត្តកិច្ចសន្យា និងការដោះស្រាយវិវាទ</u>

ភាគីនីមួយៗ សន្យាគោរព និងអនុវត្តតាមរាល់ប្រការខាងលើយ៉ាងម៉ឺងម៉ាត់បំផុត ។ ក្នុងករណីមានការអនុវត្តផ្ទុយ ឬរំលោភលើល័ក្ខខ័ណ្ឌណាមួយនៃកិច្ចសន្យានេះ ភាគីណាដែលល្មើសត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន ។ ក្នុងករណីមានវិវាទកើតឡើង គូភាគីត្រូវដោះស្រាយដោយការពិភាក្សាគ្នា ។ ប្រសិនបើក្នុងរយៈពេល ៣០ (សាមសិប) ថ្ងៃ គិតចាប់ពីថ្ងៃណាត់ជួប

កិច្ចព្រមព្រៀងជួលនេះ ត្រូវបានធ្វើឡើងរវាង:

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

និង

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

ភាគី " ក " និងភាគី " ខ " បានព្រមព្រៀងគ្នាតាមប្រការ និងលក្ខខណ្ឌដូចតទៅ:

<u>ប្រការ១:</u> កិច្ចព្រមព្រៀងជួល

ភាគី " ក " យល់ព្រមជួលដី អោយ **ភាគី " ខ "** ក្នុងរយៈពេល...................ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី ....
.ខែ ....ឆ្នាំ ....រហូតដល់ថ្ងៃទី..............ខែ..............ឆ្នាំ..............(តទៅនេះហៅកាត់ថា

ការបាន ។
លោកលើ
នៅចំពោះ
០១៦

ហត្ថលេខា/ស្នាមមេដៃស្តាំ
ភាគី " ខ "

ស្នាមមេដៃស្តាំ
ភាគី " ក "

....

បានឃើញស្នាមមេដៃគូភាគី

រាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី ..... ខែ .... ឆ្នាំ២០១៦

ហត្ថលេខា និងត្រា