សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច
Université Royale de Droit et des Sciences Economiques
Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ការលក់ទិញអចលនវត្ថុ នៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី១៦ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២០ ដល់ថ្ងៃទី១៥ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០

ស្រាវជ្រាវដោយ
និស្សិតឈ្មោះ កញ្ញា **ឌីន នីនស៊ាំង**
លោក **ចៅ កុដេង**

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ
លោកជំទាវ **ម៉ឹយ ធីតា**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី ២៥ (អាហារូបករណ៍)

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៦
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២០

សេចក្ដីថ្លែងអំណរគុណ

នាងខ្ញុំ **ជ័ន នីវសុាំង** និងខ្ញុំបាទ **ចៅ គុវេង** ជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ នីតិសាស្ត្រ ជំនាន់ទី ២៥ (អាហារូបករណ៍) នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ។ ជាដំបូងសូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុតចំពោះ លោកឪពុក និងអ្នកម្ដាយ ដែលបានផ្ដល់កំណើត និងបានយកចិត្តទុកដាក់ចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សា អប់រំទូន្មានប្រៀនប្រដៅកូនៗតាំងពីតូចដល់ធំ ជាពិសេសលោកតែងតែជួយទំនុកបម្រុងសព្វបែបយ៉ាងទាំងស្មារតី ទាំងសម្ភារៈ និងទាំងប្រាក់កាស ដើម្បីឲ្យកូនបានសិក្សារៀនសូត្រក្រេបយកចំណេះដឹងមកដល់ពេលបច្ចុប្បន្ន នេះជាគុណូបការៈយ៉ាងវិសេសវិសាល និងថ្លៃថ្លាបំផុត ដែលមិនអាចកាត់ថ្លៃបាន ។

សូមថ្លែងអំណរគុណចំពោះ ឯកឧត្តមបណ្ឌិត **លុយ ចន្ណា** សាកលវិទ្យាធិការនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច និងសាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរស ព្រឹទ្ធបុរសរង សាស្ត្រាចារ្យ ព្រមទាំងបុគ្គលិកទាំងអស់នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានខិតខំប្រឹងប្រែងដឹកនាំ ណែនាំ និងបង្ហាត់បង្រៀន យ៉ាងយកចិត្តទុកដាក់ចំពោះនិស្សិតទាំងអស់កន្លងមក ។

ជាពិសេស សូមថ្លែងអំណរគុណចំពោះ លោកជំទាវ **ម៉ូយ ធីតា** ជាសាស្ត្រាចារ្យដឹកនាំ ដែលបានលះបង់ពេលវេលាដ៏មានតម្លៃ ក្នុងការជួយណែនាំ ផ្ដល់ដំបូន្មាន ផ្ដល់យោបល់ និងបទពិសោធន៍ល្អៗ សម្រាប់យើងខ្ញុំទាំងពីរក្នុងការស្រាវជ្រាវចងក្រងសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាមួយនេះឡើង ។ ជាពិសេស លោកជំទាវបានជួយពិនិត្យ និងកែសម្រួលនូវខ្លឹមសារនិងអក្ខរាវិរុទ្ធមួយចំនួន ទើបបានជាធ្វើឲ្យសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាមួយនេះកាន់តែមានភាពល្អប្រសើរ ។

ហើយសូមថ្លែងអំណរគុណផងដែរចំពោះអ្នកនិពន្ធ អ្នករៀបរៀង និងអ្នកប្រែសម្រួល ដែលជាម្ចាស់ស្នាដៃ និងម្ចាស់ឯកសារទាំងអស់ ដែលបានចូលរួមផ្ដល់នូវគំនិត ទិន្នន័យ និងព័ត៌មាននានាតាមរយៈឯកសារ សម្រាប់យើងខ្ញុំទាំងពីរធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវកន្លងមក ។

ជាចុងក្រោយ យើងខ្ញុំទាំងពីរ សូមលើកដៃប្រណម្យបួងសួងដល់វត្ថុស័ក្តិសិទ្ធិទាំងអស់នៅលើលោកនេះ សូមតាមជួយថែរក្សា ការពារ ដល់លោកអ្នកមានគុណ និងសាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរស ព្រឹទ្ធបុរសរង សាស្ត្រាចារ្យ ព្រមទាំងបុគ្គលិកនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ឲ្យជួបតែពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការ គឺអាយុ វណ្ណៈ សុខៈ និងពលៈ កុំបីឃ្លាងឃ្លាតឡើយ ។

អារម្ភកថា

ក្រោយពីបានសិក្សាមុខវិជ្ជានានានៃថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្ររយៈពេលបួនឆ្នាំ និងជាពិសេសក្រោយពីបានសិក្សាមុខវិជ្ជានីតិរដ្ឋប្បវេណី និងនីតិកាតព្វកិច្ច បានធ្វើឲ្យយើងខ្ញុំគិតថា ក្រមរដ្ឋប្បវេណីគឺជារឿងដែលគួរតែសិក្សាស្វែងឲ្យបានច្បាស់ក្នុងនាមយើងជាបុគ្គលស៊ីវិលនៅក្នុងសង្គម ព្រោះក្រមរដ្ឋប្បវេណីមិនត្រឹមតែជាបទដ្ឋានសម្រាប់ធ្វើការសម្រេចសេចក្តីប៉ុណ្ណោះទេ គឺជាបទដ្ឋានសម្រាប់បង្ហាញពីសកម្មភាពដែលបុគ្គលមានសិទ្ធិធ្វើ និងមិនមានសិទ្ធិធ្វើផងដែរ ហើយ គំនិតមួយនេះបានធ្វើឲ្យយើងខ្ញុំចាប់អារម្មណ៍យ៉ាងខ្លាំងលើក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។ស្រប ពេលដែលយើងខ្ញុំបានទទួលសិទ្ធិសរសេរសារណាដើម្បីបញ្ចប់ការសិក្សា យើងខ្ញុំក៏បានពិភាក្សាគ្នា ហើយក៏បានសម្រេចជ្រើសរើសយក «ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន» មកសរសេរជាសារណាបញ្ចប់ការសិក្សា ។ យើងខ្ញុំសូមគោរព សម្តេច ឯកឧត្តម លោកជំទាវ សាស្ត្រាចារ្យ លោក លោកស្រី និងសូមសួស្តីមិត្តអ្នកអានទាំងឡាយដែលកំពុងតែអានសារណាមួយនេះ ហើយ យើងខ្ញុំពិតជាមានសោមនស្សយ៉ាងក្រៃលែងដែលសម្តេច ឯកឧត្តម លោកជំទាវ សាស្ត្រាចារ្យ លោក លោកស្រី និងមិត្តអ្នកអានបានចាប់អារម្មណ៍ និងបានជ្រើសរើសយកសារណារបស់យើងខ្ញុំមកអាន ឬ ស្រាវជ្រាវបន្ត ។

ដោយហេតុថា ចំណេះដឹង និងបទពិសោធន៍ ចំពោះការសិក្សាស្រាវជ្រាវនូវមានកម្រិតនៅឡើយ ដូច្នេះ យើងខ្ញុំជឿជាក់ថា កំហុសឆ្គងដោយប្រការណាមួយនឹងអាចកើតមានឡើងជាមិនខាន តួយ៉ាងដូចជា ខ្លឹមសារ អក្ខរាវិរុទ្ធ ការប្រើប្រាស់ពាក្យពេចន៍ វេយ្យាករណ៍ និងឃ្លោងឃ្លាណាមួយពុំបានត្រឹមត្រូវតាមក្បួនច្បាប់ជាដើម ។ អាស្រ័យហេតុនេះ យើងខ្ញុំ សូមមេត្តាខន្តីអភ័យទោសទុកជាមុន នូវកំហុសឆ្គងទាំងឡាយនោះ ដែលកើតឡើងដោយមិនបានព្រៀងទុក និងសូមទទួលយកនូវការណែនាំ និងការរិះគន់រាល់កំហុសឆ្គងនានា ដែលកើតមានឡើងនៅក្នុងសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាមួយនេះពីសំណាក់សម្តេច ឯកឧត្តម លោកជំទាវ សាស្ត្រាចារ្យ លោក លោកស្រី និងមិត្តអ្នកអានទាំងឡាយ ។

ជាចុងក្រោយ យើងខ្ញុំទាំងពីរសង្ឃឹម និងជឿជាក់យ៉ាងមុតមាំថា សារណាបញ្ចប់ការសិក្សាមួយនេះនឹងអាចផ្តល់ជូននូវពុទ្ធិជាមូលដ្ឋាន និងវិភាគទានមួយចំនួនទាក់ទងនឹងការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ដើម្បីជាប្រយោជន៍ដល់ការសិក្សាស្វែងយល់ និងការសិក្សាស្រាវជ្រាវណាមួយជាបន្តទៀត ។ ឆ្លៀតក្នុងឱកាសនេះផងដែរ យើងខ្ញុំទាំងពីរ សូមថ្លែងអំណរគុណ និងសូមជូនពរដល់សម្តេច ឯកឧត្តម លោកជំទាវ សាស្ត្រាចារ្យ លោក លោកស្រី និងមិត្តអ្នកអានដែលបានអានសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាមួយនេះ ឲ្យជួបតែពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការ គឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ និងពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ ។ សូមអរគុណ !

ថ្ងៃសៅរ៍ ១៥រោច ខែជេស្ឋ ឆ្នាំជូត ទោស័ក ព.ស. ២៥៦៤

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី២០ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០

ជ័ង នីងសុាំង ចៅ កុជេង

មាតិកា

សេចក្ដីផ្ដើម ១

ជំពូកទី ១ សញ្ញាណទូទៅនៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុ

១.១. ប្រវត្តិសញ្ញាណគតិយុត្តនៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ៤

១.១.១. សម័យអាណានិគមនិយមបារាំង ៤

១.១.២. សម័យកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ ៥

១.១.៣. សម័យសាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជា និងរដ្ឋកម្ពុជា ៦

១.១.៤. សម័យព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ៧

១.២. សញ្ញាណទូទៅនៃអចលនវត្ថុ ៨

១.២.១. និយមន័យនៃអចលនវត្ថុ ៨

១.២.១.១. និយមន័យអចលនវត្ថុតាមវចនានុក្រម ៩

១.២.១.២. និយមន័យអចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ ៩

១.២.២. ប្រភេទនៃអចលនវត្ថុ ១០

១.២.២.១. អចលនវត្ថុពីកំណើត ១០

១.២.២.២. អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា ១១

១.២.២.៣. អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ ១២

១.២.៣. អចលនវត្ថុដែលអាចលក់ទិញបាន ១២

១.២.៣.១. ដីធ្លី ១២

១.២.៣.២. អគារសហកម្មសិទ្ធិ ១៣

១.៣. សញ្ញាណទូទៅនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ១៤

១.៣.១. និយមន័យនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ១៤

១.៣.២. គោលការណ៍សំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា ១៥

១.៣.២.១. គោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃបុគ្គលឯកជន ១៥

១.៣.២.២. ការហាមឃាត់មិនឲ្យប្រើប្រាស់សិទ្ធិដោយបំពាន ១៦

១.៣.២.៣. គោលការណ៍នៃភាពសុចរិត និងភាពស្មោះត្រង់ ១៦

១.៣.៣. ប្រភេទនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ១៧
១.៣.៣.១. ចំណាត់ថ្នាក់ទៅតាមការបំពេញកាតព្វកិច្ចនៃភាគី........ ១៧
១.៣.៣.២. ចំណាត់ថ្នាក់ទៅតាមភាគីនៃកិច្ចសន្យា........ ១៨
១.៣.៣.៣. ចំណាត់ថ្នាក់ទៅតាមអត្ថិភាពនៃវិធានគ្រប់គ្រង........ ១៩
១.៣.៣.៤. ចំណាត់ថ្នាក់ទៅតាមលក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា........ ១៩
១.៣.៣.៥. ចំណាត់ថ្នាក់ទៅតាមអានុភាពអនុវត្ត........ ២០

ជំពូកទី ២ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

២.១. លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ........ ២១
២.១.១. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ........ ២១
២.១.១.១. ការព្រមព្រៀងដោយគ្មានវិការៈ........ ២១
ក. ការភាន់ច្រឡំ........ ២១
ខ. ការឆបោក........ ២៣
គ. ព័ត៌មានមិនពិត........ ២៤
ឃ. ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព........ ២៥
ង. ការគម្រាមកំហែង........ ២៥
ច. អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ........ ២៦
ឆ. ឋបនីយផ្លូវចិត្ត........ ២៦
ជ. ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត........ ២៧
២.១.១.២. សមត្ថភាពបុគ្គល........ ២៧
ក. បុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពបង្ហាញឆន្ទៈ........ ២៨
ក.១. នីតិជន........ ២៨
ក.២. អនីតិជនដែលមានអត្តាធីនភាព........ ២៨
ក.៣. នីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ........ ២៩
ខ. បុគ្គលដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពបង្ហាញឆន្ទៈ........ ២៩

ខ.១. ជនបរទេស ២៩
ខ.២. ជនខ្វះសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ ៣០
ខ.៣. ជនត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព ៣១
ខ.៤. បុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញ ៣៣
២.១.១.៣. ខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា ៣៤
ក. កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ៣៤
ក.១. កម្មវត្ថុស្របច្បាប់ ៣៤
ក.២. កម្មវត្ថុត្រូវបំពេញបាន ៣៥
ក.៣. កម្មវត្ថុជាក់លាក់ ៣៥
ខ. អត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យា ៣៦
ខ.១. ខ្លឹមសារស្របច្បាប់ ៣៦
ខ.២. ខ្លឹមសារសមស្របនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ ៣៧
២.១.២. លក្ខខណ្ឌទម្រង់ ៣៧
២.១.២.១. លិខិតឯកជន ៣៨
២.១.២.២. លិខិតយថាភូត ៣៨
ក. លិខិតដែលធ្វើឡើងដោយសារការី ៣៩
ខ. លិខិតដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចធ្វើឡើងដើម្បីធ្វើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី ៣៩
២.២. ប្រតិបត្តិការលក់ទិញអចលនវត្ថុ ៤០
២.២.១. សំណើ ៤០
២.២.១.១. ការចាប់ផ្តើមអានុភាពនៃសំណើ ៤១
២.២.១.២. ការបាត់បង់អានុភាពនៃសំណើ ៤២
២.២.២. ស្ទីការ ៤៤
២.២.២.១. ការចាប់ផ្តើមអានុភាពនៃស្ទីការ ៤៤
២.២.២.២. ការបាត់បង់អានុភាពនៃស្ទីការ ៤៦

២.៣. អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ៤៧
២.៣.១. សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគីលក់ ៤៧
២.៣.១.១. សិទ្ធិរបស់ភាគីលក់ ៤៧
ក. សិទ្ធិទាមទារឲ្យប្រគល់ថ្លៃទិញ ៤៧
ខ. សិទ្ធិជួសជុល ៤៧
គ. សិទ្ធិតវ៉ាឲ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និងសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ ៤៨
ឃ. សិទ្ធិទទួលផល ៤៨
២.៣.១.២. ករណីយកិច្ចរបស់ភាគីលក់ ៤៨
ក. ករណីយកិច្ចទូទៅ ៤៩
ខ. ករណីយកិច្ចត្រូវពន្យល់ ៤៩
គ. ករណីយកិច្ចទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា ៥០
គ.១. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាករណីដែលសិទ្ធិមួយភាគជាសិទ្ធិអ្នកដទៃ ៥០
គ.២. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាក្នុងករណីដែលមានសិទ្ធិប្រត្យក្ស ៥០
គ.៣. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាក្នុងករណីដែលមានសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស ៥០
គ.៤. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាក្នុងករណីការលក់ដោយបង្ខំ ៥១
គ.៥. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាករណីវត្ថុមានវិការៈ ៥១
២.៣.២. សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគីទិញ ៥២
២.៣.២.១. សិទ្ធិរបស់ភាគីទិញ ៥២
ក. សិទ្ធិទាមទារឲ្យអនុវត្តពេញលេញ ៥២
ខ. សិទ្ធិទាមទារឲ្យបន្ថយថ្លៃលក់ ៥៣
គ. សិទ្ធិបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញ ៥៣
ឃ. សិទ្ធិតវ៉ាឲ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និងសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ ៥៤
២.៣.២.២. ករណីយកិច្ចរបស់ភាគីទិញ ៥៤
ក. ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ ៥៤

ខ. ករណីយកិច្ចទទួលវត្ថុដែលបានទិញ ៥៥

ជំពូកទី ៣ ការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

៣.១. ការផ្ទេរសិទ្ធិលើដីធ្លីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី ៥៦
៣.១.១. ការផ្ទេរសិទ្ធិត្រឹមរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ៥៧
៣.១.២. ការផ្ទេរសិទ្ធិដល់រដ្ឋបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ៥៧
៣.១.៣. ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា ៥៨
៣.២. ការផ្ទេរសិទ្ធិលើដីធ្លីដែលបានចុះបញ្ជី ៖ ការចុះបញ្ជី ៦០
៣.២.១. សញ្ញាណទូទៅទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជី ៦១
៣.២.១.១. ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជី ៦១
៣.២.១.២. ពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងការចុះបញ្ជី ៦១
៣.២.១.៣. ការចុះលេខរៀងលំដាប់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី ៦២
៣.២.១.៤. ការកែតម្រូវ និងការលើកចោលពាក្យសុំចុះបញ្ជី ៦២
៣.២.១.៥. ការដកពាក្យសុំចុះបញ្ជី ៦៣
៣.២.១.៦. ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា ៦៤
៣.២.២. បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ៦៤
៣.២.៣. ចំណុចដែលត្រូវចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ៦៥
៣.២.៤. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ៦៦
៣.២.៤.១. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ៦៦
៣.២.៤.២. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ៦៨
៣.២.៤.៣. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការកែតម្រូវកម្មសិទ្ធិ ឬ ចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ៦៩
៣.២.៤.៤.ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិឬចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ៧០
៣.២.៤.៥. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ ៧២
៣.២.៤.៦. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ ៧៣
៣.២.៤.៧. ឯកសារចាំបាច់ដែលត្រូវភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំចុះបញ្ជី ៧៤

៣.២.៥. របៀបនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្ស...៧៤
៣.២.៥.១. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ...៧៥
៣.២.៥.២. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ៧៦
៣.២.៥.៣. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការកែតម្រូវកម្មសិទ្ធិ ឬ ចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ៧៧
៣.២.៥.៤. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឬចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ..................... ៧៨
៣.២.៥.៥. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ.. ៧៨
៣.២.៥.៦. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ..........................៧៩
៣.៣. ការផ្ទេរសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ៧៩
៣.៣.១. ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ...............................៧៩
៣.៣.២. ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ៨០
៣.៣.៣. នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ...៨០
៣.៣.៤. ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា... ៨២
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន.. ៨៣
អនុសាសន៍...៨៥
ឯកសារយោង
ឧបសម្ព័ន្ធទី ១
ឧបសម្ព័ន្ធទី ២
ឧបសម្ព័ន្ធទី ៣
ឧបសម្ព័ន្ធទី ៤

សេចក្តីផ្តើម

សេចក្ដីផ្ដើម

ប្រទេសកម្ពុជា មានឈ្មោះជាផ្លូវការថា ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលជាប្រទេសមួយស្ថិតនៅផ្នែកខាងត្បូងនៃឧបទ្វីបឥណ្ឌូចិន និងស្ថិតនៅក្នុងអនុតំបន់អាស៊ីអាគ្នេយ៍ ដែលមានផ្ទៃដីសរុប ១៨១ ០៣៥គីឡូម៉ែត្រការ៉េ លាតសន្ធឹងក្នុងរាងពហុកោណស្មើរស្មើជ្រុង មានព្រំប្រទល់ជាប់ប្រទេសថៃនៅភាគខាងលិចនិងពាយ័ព្យ ជាប់ប្រទេសឡាវនៅភាគឦសាន្ត ជាប់ប្រទេសវៀតណាមនៅភាគខាងកើត និងជាប់ឈូងសមុទ្រថៃនៅភាគនិរតី ។ កម្ពុជាធ្លាប់មានភាពរីកចម្រើនខ្លាំងក្នុងសម័យអង្គរ និងធ្លាប់ធ្លាក់ស្មើរតែដល់ចំណុចសូន្យក្នុងសម័យកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ ។ ក្រោយសម័យកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យបានបញ្ចប់ កម្ពុជាបានខិតខំស្តារប្រទេសជាតិឡើងវិញយ៉ាងត្រដាបត្រដួសពីចំណុចសូន្យ ហើយការផ្លាស់ប្តូររបបនយោបាយមានការទាក់ទងយ៉ាងជិតស្និតទៅនឹងសិទ្ធិរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ជាពិសេសសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដោយមានការផ្លាស់ប្តូរពីទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋមកកម្មសិទ្ធិឯកជនវិញ ដែលជាមូលហេតុដែលនាំឲ្យកើតមានសិទ្ធិប្រត្យក្ស និងឈានដល់ការផ្ទេរនិងកែប្រែជាបន្តបន្ទាប់ ។

អចលនទ្រព្យបានទាក់ទាញវិនិយោគិនជាតិ និងបរទេសមកវិនិយោគលើវិស័យមួយនេះយ៉ាងច្រើន ជាលទ្ធផលនាំឲ្យ វិស័យសំណង់រីកដុះដាលដូចផ្សិត បានធ្វើឲ្យប្រតិបត្តិការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាកើនឡើងជាលំដាប់ ក្រោមរូបភាពការទិញដីសាងសង់អគារសម្រាប់វិនិយោគ ការទិញដីសាងសង់បុរីលំនៅដ្ឋាន ការលក់ទិញខុនដូ និងការលក់ទិញលំនៅដ្ឋានជាដើម ។ មិនមែនមានតែរាជធានី និងទីក្រុងប៉ុណ្ណោះទេ សូម្បីតែជនបទនិងឯនាយចំកាត់មាត់ញកក៏ការលក់ទិញអចលនវត្ថុមានការកើនឡើងច្រើនផងដែរ ក្រោមរូបភាពការលក់ទិញដីក្នុងភូមិ និងការលក់ទិញដីស្រែចម្ការជាដើម ។ ជាការពិត ក្នុងការលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលកើតមាននៅកម្ពុជា យើងមិនបានដឹងទេថាពួកគាត់បានយល់ដឹងថាកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុត្រូវគ្រប់គ្រងដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណីឬអត់ និងមិនបានដឹងទេថា ពួកគាត់បានយល់ដឹងពីការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុឲ្យត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ឬអត់ ប៉ុន្តែអ្វីដែលយើងបានដឹង និងបានសង្កេតឃើញថាកើតមានជាបន្តបន្ទាប់គឺជម្លោះក្នុងកិច្ចសន្យា កិច្ចសន្យាចែងដោយបំពានសិទ្ធិភាគីណាម្ខាង ការអនុវត្តកិច្ចសន្យាដែលអសុពលភាពតាមផ្លូវច្បាប់ និងការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុពុំបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ជាដើម ។

តាមរយៈបញ្ហាមួយចំនួនដូចដែលបានរៀបរាប់ខាងលើនេះ បានធ្វើឲ្យយើងខ្ញុំមានការចាប់អារម្មណ៍ និងមានបំណងចង់ចូលរួមជួយកាត់បន្ថយបញ្ហាទាំងនោះ ដើម្បីសម្រួលដល់សកម្មភាពលក់ទិញរបស់បងប្អូនប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរឲ្យកាន់តែមានភាពល្អប្រសើរ និងស្មើភាព ។ ជាពិសេស គឺមានបំណងចង់ជួយផ្សព្វផ្សាយដល់ប្រជាពលរដ្ឋយល់ច្បាស់អំពីសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរៀងៗខ្លួន ដែលធ្វើយ៉ាងនេះនឹងអាចកាត់បន្ថយវិវាទដីធ្លីបាន និងជំរុញឲ្យមានការចុះបញ្ជីស្របតាមយន្តការចុះបញ្ជីដីធ្លី ។ ហេតុនេះហើយទើបយើងខ្ញុំបានជ្រើសរើសយកប្រធានបទស្តីពី «ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន» មកសរសេរជាសារណាបញ្ចប់ការសិក្សា ។

ដោយផ្អែកលើមូលដ្ឋានច្បាប់និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តជាធរមាន និងផ្អែកលើការអនុវត្តជាក់ស្តែងនៅកម្ពុជាកន្លងមក មានចំណោទបញ្ហាចំនួនបីដែលតែងតែលើកឡើងជុំវិញប្រធានបទ «ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន» រួមមានដូចខាងក្រោម ៖

១. តើវត្ថុអ្វីខ្លះដែលត្រូវបានគេចាត់ទុកជាអចលនវត្ថុ ហើយអចលនវត្ថុអ្វីខ្លះដែលអាចលក់ទិញបាន ?

២. ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមានអានុភាពអនុវត្តតាមផ្លូវច្បាប់ តើភាគីត្រូវធ្វើយ៉ាងដូចម្តេច ?

៣. តើត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយវិធីណា ទើបមានការការពារ និងទទួលស្គាល់ថាត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ?

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទមួយនេះ មានគោលបំណងមួយចំនួនដូចខាងក្រោម ៖

- ដើម្បីធ្វើការសិក្សាស្វែងយល់ឲ្យបានកាន់តែច្បាស់លាស់ទាក់ទងនឹងការលក់ទិញអចលនវត្ថុ នូវចំណុចមួយចំនួនដូចជា សុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា និងការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុជាដើម
- ដើម្បីឆ្លើយតបនឹងចំណោទបញ្ហាមួយចំនួនដែលបានលើកឡើងជុំវិញការលក់ទិញអចលនវត្ថុ ជូនដល់និស្សិត បញ្ញវន្ត ប្រជាពលរដ្ឋ និងជាពិសេសគឺអ្នកចង់លក់ទិញអចលនវត្ថុ
- ដើម្បីលើកយកការវិវត្តនៃសញ្ញាណគតិយុត្តរបស់កម្ពុជាទាក់ទងនឹងការលក់ទិញអចលនវត្ថុមកបង្ហាញ
- និងដើម្បីជួយដល់រាជរដ្ឋាភិបាលក្នុងការកាត់បន្ថយវិវាទទាក់ទងនឹងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ។

ដោយហេតុថា ពេលវេលា និងធនធានហិរញ្ញវត្ថុមានកំណត់ ហើយជាពិសេស ដោយសារតែការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាបានកើតមានឡើងតាំងពីសម័យអាណានិគមនិយមបារាំង ដែលបានធ្វើឲ្យការសិក្សាលើការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាមានភាពធំទូលាយពេក ហួសពីសមត្ថភាពក្នុងការសិក្សាឲ្យបានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយ ដូចនេះ ការសិក្សាស្រាវជ្រាវរបស់យើងខ្ញុំសូមផ្តោតសំខាន់លើ ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន (ឆ្នាំ២០២០) តែប៉ុណ្ណោះ ។ លើសពីនេះទៀត អចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្នក៏មានច្រើនប្រភេទដែរ ទើបយើងខ្ញុំសម្រេចថានឹងសិក្សាទៅលើតែដីធ្លី និងអគារសហកម្មសិទ្ធិតែប៉ុណ្ណោះ ។ លើសពីនេះ យើងខ្ញុំបានជ្រើសរើសការស្រាវជ្រាវតាមបែបពន្យល់បកស្រាយ ដោយការពន្យល់បកស្រាយនេះពឹងផ្អែកទៅលើប្រភពឯកសារចម្បង និងឯកសារបន្ទាប់បន្សំ ។

ឯកសារចម្បង គឺពឹងផ្អែកទៅលើច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានា ដែលបានស្រាវជ្រាវយកចេញពីរាជកិច្ច កម្រងអត្ថបទច្បាប់និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានា និងគេហទំព័រផ្លូវការរបស់ក្រសួងស្ថាប័ននានានៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។ រីឯ ឯកសារបន្ទាប់បន្សំ គឺពឹងផ្អែកទៅលើវចនានុក្រមខ្មែរ សៀវភៅជាឯកសារមេរៀនរបស់សាស្ត្រាចារ្យ និងសៀវភៅផ្នែកទ្រឹស្តីមួយចំនួនទៀត ដែលទទួលបានពីសាស្ត្រាចារ្យ បានពីការជាវនៅតាមបណ្ណាគារនិងតូបលក់សៀវភៅនានា និងជាពិសេសគឺមាននៅក្នុងបណ្ណាល័យនីតិសាស្ត្រ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចជាដើម ។

ដើម្បីឆ្លើយតបទៅនឹងចំណោទបញ្ហាដែលបានលើកឡើងខាងលើ និងដើម្បីធ្វើឲ្យមានភាពងាយស្រួលយល់ទៅលើប្រធានបទស្តីពី «ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន» យើងខ្ញុំសូមធ្វើការបែងចែកការពន្យល់បកស្រាយចេញជាបីជំពូក ដូចខាងក្រោម ៖

- ជំពូកទី ១ សញ្ញាណទូទៅនៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុ
- ជំពូកទី ២ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ
- ជំពូកទី ៣ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

ដែលនឹងមានសេចក្តីអត្ថាធិប្បាយដូចខាងក្រោម ។

ជំពូកទី ១
សញ្ញាណទូទៅនៃ
ការលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ជំពូកទី ១ សញ្ញាណទូទៅនៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ការស្វែងយល់អំពីសញ្ញាណនៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុ គឺជាចំណុចមូលដ្ឋានគ្រឹះមួយនៅក្នុងការសិក្សាទៅលើការលក់ទិញអចលនវត្ថុ ក្នុងគោលបំណងពង្រឹងចំណេះដឹងគ្រឹះទាក់ទិននឹងការលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដើម្បីអាចឈានទៅសិក្សាស្វែងយល់ពីចំណុចពាក់ព័ន្ធដទៃផ្សេងទៀត ។ ចំណុចគួរស្វែងយល់ជុំវិញសញ្ញាណទូទៅនេះ រួមមានប្រវត្តិសញ្ញាណគតិយុត្តដែលអាចនាំមកនូវចំណេះដឹងមួយចំនួនទាក់ទងនឹងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនាអតីតកាល(១.១) សញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុដែលនាំមកនូវការយល់ដឹងខ្លះៗពីអចលនវត្ថុនៅក្នុងការលក់ទិញ (១.២) និងសញ្ញាណនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលនាំឲ្យយល់អំពីចំណុចសំខាន់មួយចំនួនទាក់ទិននឹងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុជាដើម(១.៣) ។

១.១. ប្រវត្តិសញ្ញាណគតិយុត្តនៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

ប្រទេសកម្ពុជាបានវិវត្ត និងឆ្លងកាត់សម័យកាលជាច្រើន ហើយ ក៏បានប្រើពេលវេលាកន្លងទៅអស់ជាយូរផងដែរ ចំណែកឯ ច្បាប់និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗក៏មានការវិវត្ត និងមានការផ្លាស់ប្តូរជារឿយៗមកផងដែរ ទើបធ្វើឲ្យសញ្ញាណគតិយុត្តដែលអនុវត្តលើការលក់ទិញអចលនវត្ថុពីសម័យកាលមួយទៅសម័យកាលមួយផ្សេងទៀត មានខ្លះខុសគ្នា និងមានខ្លះទៀតនៅអនុវត្តដូចគ្នា ។ ជាប្រវត្តិសាស្ត្រ សញ្ញាណគតិយុត្តរបស់កម្ពុជាបានចាប់ផ្តើមមានការវិវត្តខ្លាំងនៅក្នុងសម័យអាណានិគមនិយមបារាំង ដូចនេះ ការស្វែងយល់អំពីប្រវត្តិសញ្ញាណគតិយុត្តនៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ក៏គួរតែផ្តើមសិក្សាពីសម័យកាលនោះមកដែរ(១.១.១) និងឆ្លងដល់សម័យកាលដែលមានការផ្លាស់ប្តូរខ្លាំងបន្ទាប់មកទៀត គឺក្នុងសម័យកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ(១.១.២) សម័យសាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជានិងរដ្ឋកម្ពុជា(១.១.៣) និងសម័យព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា(១.១.៤) ។

១.១.១. សម័យអាណានិគមនិយមបារាំង

ប្រទេសកម្ពុជានៅមុនសម័យអាណានិគមនិយមបារាំង គឺថាព្រះមហាក្សត្រជាមនុស្សតែម្នាក់ដែលមានកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីទាំងស្រុងនៅទូទាំងប្រទេស ហើយ ប្រទេសកម្ពុជាបានប្រើប្រាស់នូវប្រព័ន្ធសក្តិភូមិ ដែលប្រព័ន្ធសក្តិភូមិនិយមនេះ ត្រូវបានបន្តអនុវត្តរហូតដល់ពេលដែលប្រទេសបារាំងបានចូលមកដាក់អាណាព្យាបាលលើកម្ពុជាក្នុងឆ្នាំ១៨៦៣ ។[1] ក្នុងអំឡុងកាលអាណានិគម ដែលបានបន្តរហូតដល់ឆ្នាំ១៩៥៣ បារាំងបានជួយកម្ពុជារៀបចំរចនាសម្ព័ន្ធរដ្ឋបាល អភិវឌ្ឍវិស័យច្បាប់ និងបានព្យាយាមកែប្រែប្រព័ន្ធគ្រប់គ្រងដីធ្លីឲ្យទៅជា "ប្រព័ន្ធមានកម្មសិទ្ធិអាស្រ័យលើការប្រើប្រាស់" ហើយ ប្រព័ន្ធនេះ គឺជាប្រព័ន្ធមួយទទួលស្គាល់យ៉ាងពេញលេញនូវកម្មសិទ្ធិនិងភោគៈ តាមរយៈការធ្វើឲ្យមានប័ណ្ណកាន់កាប់ស្របច្បាប់លើដីធ្លី ដោយបានបង្កើតឲ្យមានច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ១៨៨៤ ប៉ុន្តែ មិនត្រូវបានអនុវត្តពេញលេញនោះទេ គឺត្រូវចាំរហូតដល់ឆ្នាំ ១៩១២ ទើបអនុវត្តបានយ៉ាងពេញ

[1] មជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា, *កម្ពុជា៖ ដីមានជម្លោះ ទិដ្ឋភាពនៃស្ថានភាពដីធ្លី* (ភ្នំពេញ៖ មជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា, ២០១៣), ១ ។

លេញ ។[2] លើសពីនេះទៀត នៅក្នុងឆ្នាំ ១៩២០ ទស្សនទាននៃភាពជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិរបស់បារាំង ត្រូវបានពង្រឹងបន្ថែមតាមរយៈការប្រកាសឲ្យប្រើក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដោយព្រះរាជក្រមលេខ ១៧ ចុះថ្ងៃទី ២៥ ខែ កុម្ភៈ ឆ្នាំ ១៩២០ ដែលមានបញ្ញត្តិអំពីបុគ្គល ទ្រព្យ និងកាតព្វកិច្ច ហើយ បានអនុញ្ញាតឲ្យមានការចាត់ចែងកម្មសិទ្ធិ ការលក់ទិញសហកម្មសិទ្ធិ និងការផ្ទេរលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិតាមកិច្ចសន្យាជាដើម ។[3] ជាពិសេស ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ១៩២០ បានបង្កើតឲ្យមានកិច្ចសន្យាជាច្រើនប្រភេទ ដែលកិច្ចសន្យាលក់ទិញគឺជាកិច្ចសន្យាមួយប្រភេទនៅក្នុងចំណោមកិច្ចសន្យាទាំងនោះ ។[4]

ជារួមមក ការលក់ទិញអចលនវត្ថុក្នុងសម័យកាលដែលកម្ពុជាស្ថិតក្រោមអាណានិគមនិយមបារាំង គឺត្រូវបានអនុវត្ត និងគោរពតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ១៩២០ ។

១.១.២. សម័យកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ

បន្ទាប់ពីកម្ពុជាទទួលបានឯករាជ្យនៅថ្ងៃទី ០៩ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ១៩៥៣ រហូតដល់ឆ្នាំ ១៩៧៥ កម្ពុជានៅតែបន្តអនុវត្តតាមសញ្ញាណគតិយុត្តទាំងឡាយ ដែលមានក្នុងសម័យអាណានិគមនិយមបារាំងដដែល ដូចជាក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ១៩២០ ក៏នៅមានអានុភាពអនុវត្តនៅចន្លោះពេលនោះផងដែរ និងប្រព័ន្ធបែបបារាំងនៅតែបន្តអនុវត្ត ព្រោះថា ចាប់ពីឆ្នាំ ១៩៥៣ ដល់ឆ្នាំ ១៩៧៥ មិនទាន់មានឡើយការប្រកាសឲ្យប្រើក្រមរដ្ឋប្បវេណីថ្មី និងម៉្យាងទៀត លោក អេង សុត បានបកប្រែក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ១៩២០ ជាភាសាខ្មែរ និងបោះពុម្ពនៅឆ្នាំ ១៩៦៧ ។[5] ដូចនេះ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ១៩២០ បានបន្តអនុវត្តដល់ឆ្នាំ ១៩៧៥ ទើបមានការផ្លាស់ប្តូរធំមួយ ដោយសារតែការឈានមកដល់សម័យកាលថ្មីមួយ គឺសម័យកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ ។

នៅអំឡុងឆ្នាំ ១៩៧៥ ដល់ឆ្នាំ ១៩៧៩ ប្រទេសម្ពុជាបានស្ថិតក្រោមការគ្រប់គ្រងដ៏អន្ធការមួយ ដែលច្បាប់និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាត្រូវបានទុកចោលមិនយកមកអនុវត្ត ហើយ កម្មសិទ្ធិឯកជនក៏ត្រូវបានលុបបំបាត់ចោលសារជាថ្មី ដោយជំនួសមកវិញនូវកម្មសិទ្ធិសមូហភាពរបស់អង្គការ គឺលែងមានទៀតហើយដីធ្លី និងទ្រព្យសម្បត្តិជាកម្មសិទ្ធិឯកជន មានតែដីធ្លី និងទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មសិទ្ធិសមូហភាពរបស់អង្គការ លើកលែងតែរបស់ប្រើប្រាស់បន្តិចបន្តួចប្រចាំថ្ងៃប៉ុណ្ណោះ ។[6] ដូចនេះ ប្រជាជនគ្មានសិទ្ធិអ្វីទាំងអស់ទៅលើទ្រព្យសម្បត្តិ ។

---

[2] សឹក ប៉ូរ៉ាក្ស, *ភាពជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ, លក់ និងការក្តោបក្តាប់ដីធ្លីនៅកម្ពុជា* (ភ្នំពេញ៖ វិទ្យាស្ថានបណ្តុះបណ្តាល និងស្រាវជ្រាវដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា "CDRI ", ២០០០), ៣ ។

[3] Peter Becker, *Introduction on The Civil Code of Cambodia* [សេចក្តីផ្តើមក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃប្រទេសកម្ពុជា] (GRIN Verlag, 2014), 3, អាចរកបាននៅ https://www.grin.com/en/ (ចូលទស្សនាថ្ងៃទី ១២ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ២០២០) ។

[4] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ ១៧, ២៥ កុម្ភៈ ១៩២០, មាត្រា ៦៦៤, មាត្រា ៦៦៦, មាត្រា ៦៨៤ និងមាត្រា ១០១៧ ។

[5] មជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា, *កម្ពុជា៖ ដីមានជម្លោះ៖ ទិដ្ឋភាពនៃស្ថានភាពដីធ្លី* (ភ្នំពេញ៖ មជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា, ២០១៣), ២ ។

[6] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ, ០៥ មករា ១៩៧៦, មាត្រា ២ ។

ជារួមមក ក្រោយទទួលបានឯករាជ្យនៅឆ្នាំ ១៩៥៣ ការលក់ទិញអចលនវត្ថុ នៅតែបន្តវត្តមានជាធម្មតាដូចនឹងសម័យអាណានិគមដែរ ប៉ុន្តែ នៅពេលឈានដល់សម័យកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យចាប់ពីឆ្នាំ ១៩៧៥ ដល់ឆ្នាំ ១៩៧៩ ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនិងទ្រព្យសម្បត្តិនានាត្រូវបានហាមឃាត់ និងលែងមានវត្តមានទៀតហើយ ដោយសារគ្រប់យ៉ាងជាទ្រព្យសម្បត្តិសមូហភាពរបស់អង្គការ ។

១.១.៣. សម័យសាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជា និងរដ្ឋកម្ពុជា

ក្រោយពីរបបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យត្រូវបានដួលរលំនៅថ្ងៃទី ០៧ ខែ មករា ឆ្នាំ ១៩៧៩ របបថ្មីមួយទៀតឈ្មោះថា សាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជា បានចាប់បដិសន្ធិឡើង ហើយ បានប្ដូរឈ្មោះទៅជា រដ្ឋកម្ពុជា វិញ បន្ទាប់ពីរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃរដ្ឋកម្ពុជាត្រូវបានប្រកាសឲ្យប្រើនៅថ្ងៃទី ៣០ ខែ មេសា ឆ្នាំ ១៩៨៩ ។ ទោះជាយ៉ាងនេះក្ដី នៅឆ្នាំ ១៩៧៩ ពុំទាន់មានការស្ដារឡើងវិញនូវប្រព័ន្ធនៃភាពជាម្ចាស់លើកម្មសិទ្ធិឯកជននៅឡើយទេ ដោយរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃសាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជា កំណត់ថា រាល់ទ្រព្យសម្បត្តិទាំងអស់ រួមមាន ដីធ្លី ព្រៃឈើ សមុទ្រ ទន្លេ បឹង និងធនធានធម្មជាតិជាអាទិ៍ គឺជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋ ហើយ ការលក់ទិញ បញ្ចាំ ឬ ប្រវាស់ដីធ្លី ត្រូវបានហាមឃាត់ ។[7] គេត្រូវរង់ចាំរហូតដល់ចុងឆ្នាំ ១៩៨៩ តាមរយៈការដាក់ចេញអនុក្រឹត្យលេខ ២៥ អនក្រ ចុះថ្ងៃទី ២២ ខែ មេសា ឆ្នាំ ១៩៨៩ ស្ដីពីការផ្ដល់កម្មសិទ្ធិលើផ្ទះជូនពលរដ្ឋកម្ពុជា ទើបការទទួលស្គាល់កម្មសិទ្ធិឯកជនត្រូវបានស្ដារឡើងវិញគឺកម្មសិទ្ធិលើផ្ទះតាមរយៈការចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើលំនៅឋានហើយ កម្មសិទ្ធិលើផ្ទះនេះអាចបន្តមត៌កទៅកូនចៅ និងអាចលក់ឲ្យអ្នកដទៃបាន ។[8] ក្រោយមកទៀត បានទទួលស្គាល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីសម្រាប់សង់លំនៅឋានដែលត្រូវមិនឲ្យលើសពី ២០០០ម៉ែត្រការ៉េ និងសិទ្ធិភោគៈលើដីស្រែចម្ការដែលត្រូវមិនឲ្យលើសពី ៥ហិកតា តាមរយៈការចេញប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ។[9]

នៅឆ្នាំ ១៩៩២ ច្បាប់ភូមិបាល ត្រូវបានរដ្ឋសភាអនុម័ត និងប្រកាសឲ្យប្រើដោយក្រឹត្យលេខ ១០០ ក្រ ចុះថ្ងៃទី ១៣ ខែ តុលា ឆ្នាំ ១៩៩២ ដែលគេតែងហៅថា ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ១៩៩២ ។ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ១៩៩២ នេះបានទទួលស្គាល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិជាសិទ្ធិដែលច្បាប់បើកឲ្យអាស្រ័យផល និងចាត់ចែងនូវទ្រព្យណាមួយយ៉ាងផ្ដាច់ការ និងផ្ដាច់មុខតែម្នាក់ឯង ប៉ុន្តែសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនេះមានចំពោះតែដីសម្រាប់សាងសង់លំនៅដ្ឋានតែប៉ុណ្ណោះ និងទទួលស្គាល់សិទ្ធិមួយចំនួនទៀត ដូចជា ភោគៈ សម្បទាន ផលុបភោគ សិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យនៅ និងសេវ

[7] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃសាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជា, ក្រឹត្យលេខ ០១ ក្រ, ២៧ មិថុនា ១៩៨១, មាត្រា ១៤ និងមាត្រា ១៧ ។

[8] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការផ្ដល់កម្មសិទ្ធិលើផ្ទះជូនពលរដ្ឋកម្ពុជា, លេខ ២៥ អនក្រ, ២២ មេសា ១៩៨៩, មាត្រា ២, *អាចរកបាននៅ*ហាប់ ផល្លី, ២០១៥, *ក្រមុងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្មឆ្នាំ ១៩៨៥-២០១៥*, បោះពុម្ពលើកទី ៤. ភ្នំពេញ ៖ ជោគជ័យ ។

[9] សេចក្ដីណែនាំអនុវត្តគោលនយោបាយគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី, លេខ ០៣ សណន, ០៣ មិថុនា ១៩៨៩, *អាចរកបាននៅ*ហាប់ ផល្លី, ២០១៥, *ក្រមុងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម*, បោះពុម្ពលើកទី ៤. ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ ។

ភាពជាដើម តាមរយៈការចេញប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ជាពិសេស បានបញ្ញត្តិពីការលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលមានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លីផងដែរ ។[10]

ជារួមមកក្នុងសម័យសាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជានិងរដ្ឋកម្ពុជា(១៩៧៩-១៩៩៣)បានទទួលស្គាល់នូវកម្មសិទ្ធិឯកជន និងបានអនុញ្ញាតឲ្យមានការលក់ទិញអចលនវត្ថុចាប់ពីថ្ងៃទី ២៥ ខែ មេសា ឆ្នាំ ១៩៨៩ ។

១.១.៤. សម័យព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

បន្ទាប់ពីមានការចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចព្រមព្រៀងទីក្រុងប៉ារីសឆ្នាំ ១៩៩១ អង្គការសហប្រជាជាតិបានជួយជ្រោមជ្រែងកម្ពុជា តាមរយៈអាជ្ញាធរបណ្តោះអាសន្ននៃអង្គការសហប្រជាជាតិប្រចាំនៅកម្ពុជា (អ៊ុនតាក់) ដើម្បីរៀបចំឲ្យមានការបោះឆ្នោត ដែលបានប្រព្រឹត្តនៅឆ្នាំ ១៩៩៣ ក្នុងគោលបំណងនាំយកលទ្ធិប្រជាធិបតេយ្យមកក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ។ ក្រោយបោះឆ្នោត សភាតំណាងរាស្ត្រត្រូវបានបង្កើតឡើង ហើយ បានអនុម័តរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ធ្វើឲ្យកម្ពុជាស្ថិតនៅក្រោមរបបដឹកនាំថ្មី និងមានឈ្មោះជាផ្លូវការថា ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។ រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បានទទួលស្គាល់យ៉ាងពេញលេញនូវប្រព័ន្ធនៃភាពជាម្ចាស់លើកម្មសិទ្ធិឯកជន ហើយ បានទទួលស្គាល់ និងបន្តអនុវត្តសញ្ញាណគតិយុត្តដែលមានក្នុងសម័យរដ្ឋកម្ពុជា ដូចនេះ ការគ្រប់គ្រងដីធ្លីនៅតែបន្តរក្សាទម្រង់ដដែល រហូតដល់ឆ្នាំ ១៩៩៤ ទើបមានការផ្លាស់ប្តូរបន្តិច តាមរយៈការដាក់ចេញនូវប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិថ្មី គឺប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ប៉ុន្តែ នៅបន្តរក្សាប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិចាស់ និងប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិថ្មីឲ្យមានតម្លៃស្មើគ្នា ។[11] ក្រោយមកនៅឆ្នាំ ២០០០ រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានចេញអនុក្រឹត្យលេខ ១១ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ២២ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០០០ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ដែលបានរៀបចំការចុះបញ្ជីជាប្រព័ន្ធ ហើយ ក្បាលដីបានចុះបញ្ជីរួចត្រូវទទួលបានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ តាមលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យរបស់ក្បាលដីនោះ ។[12]

នៅឆ្នាំ ២០០១ ច្បាប់ភូមិបាលថ្មី ត្រូវបានប្រកាសឲ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០១ (តទៅហៅថា ច្បាប់ភូមិបាល) ដោយបានបន្តអនុវត្តប្រព័ន្ធកម្មសិទ្ធិឯកជន និងបន្តទទួលស្គាល់របបកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុក្រោយឆ្នាំ ១៩៧៩ ជាពិសេស គឺនៅតែអនុញ្ញាតឲ្យមានការលក់ទិញអចលនវត្ថុដដែល ។[13] បន្ទាប់មកទៀត នៅឆ្នាំ ២០០២ រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានដាក់ចេញអនុក្រឹត្យថ្មីមួយ

[10] ច្បាប់ភូមិបាល, ក្រឹត្យលេខ ១០០ ក្រ, ១៣ តុលា ១៩៩២, មាត្រា ១៩ និងមាត្រា ១៧៧ ។

[11] បែបបទនៃការបំពេញប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ, នាយកដ្ឋានសុរិយោដី, ០៧ កញ្ញា ១៩៩៤, អាចរកបាននៅ ហាប់ ផល្លី, *កម្រងច្បាប់និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លីនិងនគរូបនីយកម្មឆ្នាំ ១៩៨៥-២០១៥,* បោះពុម្ពលើកទី ៤ (ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ, ២០១៥) ។

[12] អនុក្រឹត្យស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី, លេខ ១១ អនក្រ.បក, ២២ មីនា ២០០០, មាត្រា ១៤ ។

[13] ច្បាប់ភូមិបាល, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា ៧ ។

ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ដែលបានរៀបចំឲ្យមានការចុះបញ្ជីជាប្រព័ន្ធ ហើយ ក្បាលដីដែលចុះបញ្ជីរួចត្រូវទទួលបានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់អចលនវត្ថុ ឬ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់តាមលក្ខណៈវិនិច្ឆ័យរបស់ក្បាលដីដូចគ្នា ប៉ុន្តែ មានវិធាននិងនីតិវិធីមួយចំនួនត្រូវផ្លាស់ប្តូរ ហើយ អនុក្រឹត្យលេខ ១១ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ២២ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០០០ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ត្រូវបាននិរាករណ៍ចោល ។[14]

នៅចុងឆ្នាំ២០០៧ក្រមរដ្ឋប្បវេណីថ្មីត្រូវបានប្រកាសឲ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧ (តទៅហៅថា ក្រមរដ្ឋប្បវេណី) ដែលត្រូវបានដាក់ឲ្យអនុវត្តដោយច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រកាសឲ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧ ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០១១ ។ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីថ្មីនេះ បានបញ្ញត្តិអំពីបុគ្គល សិទ្ធិប្រត្យក្ស កាតព្វកិច្ច កិច្ចសន្យា និងសន្តតិកម្មជាដើម ហើយ តាមរយៈច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីខ្លឹមសារមួយចំនួននៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ក្រឹត្យច្បាប់លេខ ៣៨ ស្តីពីកិច្ចសន្យានិងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យា និងច្បាប់ស្តីពីអាពាហ៍ពិពាហ៍និងគ្រួសារ ត្រូវបានវិសោធនកម្ម និងសូម្បីតែខ្លឹមសារមួយចំនួនរបស់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីក៏ត្រូវបានវិសោធនកម្មផងដែរ ។[15]

ជារួមមក ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា (១៩៩៣-បច្ចុប្បន្ន) ត្រូវបានអនុញ្ញាត ដែលធ្វើឡើងតាមកិច្ចសន្យាលក់ទិញ និងស្ថិតក្រោមការគ្រប់គ្រងដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត ដូចជា លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិជាដើម ។

១.២. សញ្ញាណទូទៅនៃអចលនវត្ថុ

ជាការពិតសម្រាប់ពេលបច្ចុប្បន្ននេះ បើនិយាយដល់ពាក្យ អចលនវត្ថុ គឺត្រូវបានគេចាត់ទុកថា ជារឿងស្មុគស្មាញមួយ ដោយសារតែវាមានច្រើនប្រភេទ និងមានច្រើនសណ្ឋានណាស់ ។ ដូចនេះ ការសិក្សាអំពីការលក់ទិញអចលនវត្ថុ គួរគប្បីស្វែងយល់ឲ្យបានច្បាស់នូវអត្ថន័យ(១.២.១) និងប្រភេទនៃអចលនវត្ថុ(១.២.២) ជាពិសេស ក៏ត្រូវដឹងឲ្យបានច្បាស់ផងដែរពីអចលនវត្ថុដែលច្បាប់អនុញ្ញាតឲ្យធ្វើការលក់ទិញនៅពេលនិយាយដល់ការលក់ទិញអចលនវត្ថុម្តងៗ(១.២.៣) ។

១.២.១. និយមន័យនៃអចលនវត្ថុ

អចលនវត្ថុ ត្រូវបានការផ្តល់និយមន័យផ្សេងៗពីគ្នាទៅតាម ការបង្រៀន ការវិភាគ និងការសរសេរជាដើម ដោយផ្អែកលើគោលគំនិត និងបរិបទសង្គមរៀងខ្លួន ប៉ុន្តែ អត្ថន័យគឺមានលក្ខណៈស្រដៀងគ្នា ។ ដើម្បីជាក់ច្បាស់ គឺគប្បីសិក្សាន័យរបស់អចលនវត្ថុតាមវចនានុក្រម(១.២.១.១) និងការកំណត់របស់ច្បាប់(១.២.១.២) ។

[14] អនុក្រឹត្យស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដីនិងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី, លេខ ៤៦ អនក្រ.បក, ៣១ ឧសភា ២០០២, មាត្រា ២ និង១៤ ។

[15] សូមមើលច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧, ៣១ ឧសភា ២០១១, មាត្រា ៨០ និង ៨១ ។

១.២.១.១. និយមន័យអចលនវត្ថុតាមវចនានុក្រម

ពាក្យ «អចលនវត្ថុ» មិនមានពន្យល់ន័យនៅក្នុងវចនានុក្រមសម្ដេចព្រះសង្ឃរាជ ជួន ណាត ទេ ដោយឡែក មានពន្យល់ន័យពាក្យថា «អចលវត្ថុ» ដែលមានន័យថា *អសង្ហារិមវត្ថុ, អចលភណ្ឌ* ហើយ អចលវត្ថុត្រូវបានប្រជាជនខ្មែរច្រើនប្រើជា «អចលនវត្ថុ» ។[16,17,18] យោងតាមវចនានុក្រមសម្ដេចព្រះសង្ឃរាជ ជួន ណាត ដដែល មិនបានបង្ហាញថា ការប្រើពាក្យ «អចលនវត្ថុ» ជាការប្រើខុស និងការប្រើពាក្យ «អចលវត្ថុ» ជាការប្រើត្រូវ នោះទេ ប៉ុន្តែ បានបង្ហាញថា គួរប្រើជា «អចលវត្ថុ» វិញ វាគាប់ប្រសើរជាងប្រើជា «អចលនវត្ថុ» ព្រោះតែ «អចល» ជាគុណសព្ទ អាចផ្សំជាមួយនឹង «វត្ថុ» ជានាមសព្ទ បាន ចំណែកឯ «អចលន» ជានាមសព្ទ ដែលពុំគួរផ្សំជាមួយនឹង «វត្ថុ» ជានាមសព្ទដូចគ្នាឡើយ ។ តាមវចនានុក្រមខ្មែររបស់សម្ដេចព្រះសង្ឃរាជ ជួន ណាត មិនគួរប្រើជាពាក្យ «អចលនវត្ថុ» ទេ គួរប្រើជា «អចលវត្ថុ ឬ អសង្ហារិមវត្ថុ» វិញ ប៉ុន្តែ នៅក្នុងសារណាមួយនេះសូមប្រើជា «អចលនវត្ថុ» ដើម្បីឲ្យស្របនឹងការប្រើប្រាស់ពាក្យរបស់ច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធជាធរមាន ។

១.២.១.២. និយមន័យអចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់

អចលនវត្ថុ ត្រូវបានកំណត់ន័យយ៉ាងជាក់លាក់ដោយ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៅត្រង់មាត្រា ១២០ (ចលនវត្ថុ និង អចលនវត្ថុ) កថាខណ្ឌទី ២ ដែលបានបញ្ញត្តិថា *អចលនវត្ថុសំដៅទៅលើ ដីធ្លី និងវត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយ មិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន ដូចជាអាគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិ ជាអាទិ៍* ។[19] មានន័យថា មិនត្រឹមតែដីធ្លីប៉ុណ្ណោះទេ សូម្បីតែវត្ថុជាប់នៅលើដីក៏ត្រូវបានគេកំណត់ថាជា អចលនវត្ថុ ផងដែរ ហើយ វត្ថុជាប់នៅលើដីនោះទៀតសោត ត្រូវតែជាវត្ថុតាំងភ្ជាប់យ៉ាងមាំទៅនឹងដី មិនអាចបែងចែកចេញពីដីបានដោយមិនបំបែក ឬ មិនផ្លាស់ប្តូរលក្ខណៈដើមនៃវត្ថុ ។[20] ជាពិសេស អគារ និងសំណង់ផ្សេងៗដែលសង់នៅលើដី ត្រូវតែពុំអាចប្តូរកន្លែងបាន ឬ ជាពូជដែលសាបនៅលើដី ឬ ដំណាំដែលបានដាំ និងរុក្ខជាតិដែលរស់នៅលើដី ហើយ មិនអាចក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិឯករាជ្យ ទើបចាត់ទុកជា អចលនវត្ថុ ដែលវត្ថុជាប់នៅលើដីទាំងនោះត្រូវបានគេចាត់ទុកថាជាភាគមួយនៃដី ឬ ជាសមាសភាគនៃដី ។[21] ប៉ុន្តែ អគារ និងសំណង់ផ្សេងៗដែលសង់ ឬ ជាពូជដែលសាប ឬ ដំណាំ និងរុក្ខជាតិ

---

[16] អសង្ហារិមវត្ថុ មានន័យថា វត្ថុជាអសង្ហារិមៈ ។ អសង្ហារិមៈ មានន័យថា ដែលនាំយក ឬដែលលើកយកទៅមកពុំបាន ។

[17] អចលភណ្ឌ មានន័យថា ភណ្ឌៈដែលលើកយកទៅណាពុំរួច ។ អចល មានន័យថា ដែលមិនកម្រើក, មិនកក្រើក, មិនរំភើប, នឹង, នឹងធឹង, នឹងនៅ, ស្ងប់ ។ ភណ្ឌ មានន័យថា ទ្រព្យ, របស់, ដើមទុន, គ្រឿងប្រើប្រាស់, អីវ៉ាន់, ប្រដាប់, គ្រឿងប្រដាប់ ។

[18] សម្ដេចព្រះសង្ឃរាជ ជួន ណាត, *វចនានុក្រមខ្មែរ* (ភ្នំពេញ៖ ពុទ្ធសាសនបណ្ឌិត្យ, ១៩៦៧), ១៥៨០ ដល់ ១៥៨១ ។

[19] តាមវចនានុក្រមខ្មែររបស់សម្ដេចព្រះសង្ឃរាជ ជួន ណាត ពាក្យ «អាគារ» និង «អគារ» អាចសរសេរបាន និងត្រឹមត្រូវទាំងពីរ ប៉ុន្តែ ដើម្បីឲ្យមានឯកភាពលើការប្រើប្រាស់ពាក្យ នៅក្នុងសារណាមួយនេះសូមប្រើប្រាស់ពាក្យ «អគារ» វៀរលែងតែមានការដកស្រង់មាត្រាច្បាប់ ។

[20] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១២១ (សមាសភាគនៃវត្ថុ) ។

[21] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១២២ (សមាសភាគនៃដី : គោលការណ៍) ។

ដែលបានដាំនៅលើដីរបស់អ្នកដទៃ មិនត្រូវក្លាយជា សមាសភាគនៃដីឡើយ ។[22] លើសពីនេះ ក្នុងករណីដែលវត្ថុនៅជាប់លើដីទាំងនោះ អាចបែងចែកចេញពីដីក្លាយទៅជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិឯករាជ្យបាន ដោយមិនមានការបែកបាក់ ឬ ផ្លាស់ប្តូរលក្ខណៈដើមនៃវត្ថុទេនោះ វត្ថុទាំងឡាយនោះមិនចាត់ទុកជា សមាសភាគនៃដី និងជាអចលនវត្ថុឡើយ ហើយ វត្ថុទាំងឡាយណាក្រៅពីអចលនវត្ថុ ត្រូវបានកំណត់ជា ចលនវត្ថុ ។[23]

ជារួមមក អចលនវត្ថុ សំដៅលើ ដីធ្លី និងវត្ថុនៅជាប់លើដីទាំងឡាយណា ដែលពុំអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងទៅមកបាន និងមិនអាចបែងចែកចេញពីដីបានដោយមិនបំបែក ឬ មិនផ្លាស់ប្តូរលក្ខណៈដើមនៃវត្ថុ ។

១.២.២. ប្រភេទនៃអចលនវត្ថុ

ប្រភេទអចលនវត្ថុ មិនបានបញ្ញត្តិនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឡើយ គឺត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលត្រង់មាត្រា ២ ដោយបានបែងចែកអចលនវត្ថុជាបីប្រភេទ រួមមាន អចលនវត្ថុពីកំណើត(១.២.២.១) អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា(១.២.២.២) និងអចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់(១.២.២.៣) ។

១.២.២.១. អចលនវត្ថុពីកំណើត

អចលនវត្ថុពីកំណើត គឺជាដី និងវត្ថុទាំងឡាយដែលភ្ជាប់ជាមួយដីដោយឯកឯង ដូចជា ដើមឈើ ។[24] បន្ថែមពីនេះ អត្ថន័យមួយទៀតបានផ្តល់ថា អចលនវត្ថុពីកំណើត គឺដីធ្លី គេហដ្ឋានដែលសាងសង់លើគ្រឹះ ឬ សង់ដោយបាយអរ និងឥដ្ឋសំណង់ទាំងឡាយ បើរុះរើទៅនោះនាំឲ្យបាត់តម្លៃជាសារធាតុ ។[25] អចលនវត្ថុ មានដីធម្មជាតិ ដូចជា ដីព្រៃឈើ ដីកាប់រាន ដីដាំដុះ ដីទុកទំនេរ ឬ មិនអាចដាំដុះ ដីលិចទឹកដោយទឹកនៅនឹង ឬ ទឹកហូរ និងសំណង់ ឬ ការរៀបចំទាំងឡាយដែលស្ថិតនៅជាប់មួយកន្លែងដែលកើតឡើងដោយអំពើរបស់មនុស្ស ហើយមិនអាចរំកិល ឬ ផ្លាស់ប្តូរកន្លែងបាន ។[26]

តាមរយៈអត្ថន័យខាងលើ អាចកត់សម្គាល់បានថា អចលនវត្ថុ រួមមានទាំងដី និងសំណង់ទាំងឡាយដែលនៅជាប់នឹងដី ដោយសារតែសំណង់ត្រូវបានសាងសង់ជាប់នឹងដី និងមានលក្ខណៈជាអចិន្ត្រៃយ៍ តាមរយៈការចាក់គ្រឹះ ការចាក់បេតុង ការចាក់សសរ និងរចនាសម្ព័ន្ធនៃសំណង់ជាច្រើនផ្សេងទៀត ជាពិសេស គឺសំណង់ពុំអាចក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិឯករាជ្យឡើយ ។ ដោយហេតុថា ដីនិងសំណង់ស្ថិតនៅជាប់គ្នា ភាពអចិន្ត្រៃយ៍នៃ

---

[22] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១២២ (សមាសភាគនៃដី : ករណីលើកលែង) ។

[23] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១២០ (ចលនវត្ថុនិងអចលនវត្ថុ) កថាខណ្ឌទី ១ ។

[24] លោកស្រី ប៊ុយ ធីតា និងលោក កង ស៊ីផាន់ណារ៉ា, "នីតិរដ្ឋប្បវេណី" (មេរៀនសម្រាប់និស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រឆ្នាំទី២, សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច, ឆ្នាំសិក្សា ២០១៣-២០១៤), ៤០ ។

[25] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, *សេចក្តីពន្យល់អំពីក្រមរដ្ឋប្បវេណី-ភាគ១* (ភ្នំពេញ៖ គម្រោងអភិវឌ្ឍវិស័យច្បាប់ និងតុលាការ, ២០១៣), ៣៤ ។

[26] ច្បាប់ស្តីពីភូមិបាល, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា ២ កថាខណ្ឌទី ២ ។

សំណង់ និងការរៀបចំទាំងឡាយដែលកើតឡើងដោយអំពើរបស់មនុស្សភ្ជាប់ទៅនឹងដី ប្រសិនបើ មានការលក់ទិញ ផ្ទេរសិទ្ធិលើដី គឺត្រូវផ្ទេររួមទាំងសំណង់ទាំងអស់តែម្តង ។

ជារួមមក អចលនវត្ថុពីកំណើត គឺសំដៅលើ ដីធ្លី និងសំណង់ផ្សេងៗ ។

១.២.២.២. អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា

អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា គឺជាវត្ថុទាំងពួង ដែលមានដើមកំណើតជាចលនវត្ថុ ប៉ុន្តែត្រូវបានគេចាត់ទុកជាអចលនវត្ថុ ព្រោះវាជាបរិវារនៃអចលនវត្ថុ ត្រូវនៅជាប់នឹងអចលនវត្ថុ និងជារបស់កើតឡើងពីអចលនវត្ថុ ដូចជា ផល្លានុផលនៃរុក្ខជាតិគ្រប់យ៉ាង ដែលមិនទាន់ច្រូតកាត់ចាកដើម ឬ មិនទាន់ដាច់ពីដី ឬ ដើមឈើកំពុងទ្រទ្រង់នៅផ្លែ ។[27] ចំណែកឯ ច្បាប់ភូមិបាល មាត្រា ២ កថាខណ្ឌទី ៣ បានកំណត់ថា *អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា មាន វត្ថុដែលនៅជាប់នឹងដី ឬ បញ្ចូលជាមួយសំណង់ទាំងឡាយ ដែលមិនអាចបំបែកចេញបាន ដោយមិនធ្វើឱ្យមានការខូចខាត ឬ មិនដូរសភាពដើម ដូចជា ដើមឈើ ឧបករណ៍តែងលំអជាដើម* ។[28]

តាមអត្ថន័យខាងលើ អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា គឺជាវត្ថុអាចមានដើមកំណើតពីចលនវត្ថុ ឬ មានឥរិយាបទជាចលនវត្ថុ ប៉ុន្តែ ត្រូវបានចាត់ទុកដូចអចលនវត្ថុដែរ ដោយហេតុថា វាត្រូវបានគេយកទៅភ្ជាប់ជាមួយនឹងអចលនវត្ថុពីកំណើតណាមួយ ហើយ ក្លាយទៅជាផ្នែកមួយនៃអចលនវត្ថុពីកំណើតនោះ ។ ឧទាហរណ៍ កង្ហារភ្ជាប់ពិដាន កាលផលិតចេញពីរោងចក្រ គឺជាចលនវត្ថុ ប៉ុន្តែ នៅពេលគេយកវាមកភ្ជាប់នឹងពិដាន វាក៏ក្លាយជាអចលនវត្ថុ ដែលច្បាប់ភូមិបាលចាត់ទុកជា អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា ។ លើសពីនេះ អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនាជួនកាលជារបស់ចាំបាច់ ឬ មានប្រយោជន៍ក្នុងអាជីវកម្ម កសិកម្ម ឧស្សាហកម្ម កសិឧស្សាហកម្ម ពាណិជ្ជកម្ម ដូចជា សត្វចិញ្ចឹមយកសាច់សម្រាប់លក់ដូរ សម្រាប់អូស សម្រាប់ប្រណាំង ឬ សម្រាប់ភ្ជួររាស់ និងសម្ភារៈទាំងឡាយមាន ជី គ្រាប់ពូជ និងកូនឈើជាដើម ។ ដើម្បីឲ្យចលនវត្ថុតាំងពីកំណើតអាចក្លាយជាអចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនាបាន តម្រូវឲ្យចលនវត្ថុនោះបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដូចជា ចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុ ត្រូវជាកម្មសិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករតែមួយ និងកម្មសិទ្ធិករបង្ហាញឆន្ទៈភ្ជាប់ចលនទ្រព្យនោះទៅនឹងអចលនវត្ថុពីកំណើត ។[29]

ជារួមមក អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា គឺជាចលនវត្ថុតាំងពីកំណើត ដែលត្រូវបានគេយកទៅភ្ជាប់ជាមួយអចលនវត្ថុពីកំណើតណាមួយ ហើយ ក្លាយខ្លួនទៅជាអចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា ។

---

[27] លោក អម សុផាណារ៉ាត, "នីតិរដ្ឋប្បវេណី" (មេរៀនសម្រាប់និស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រឆ្នាំទី២, សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច, ឆ្នាំសិក្សា ២០១៦-២០១៧), ៤៧ ។

[28] តាមវចនានុក្រមខ្មែររបស់សម្តេចព្រះសង្ឃរាជ ជួន ណាត ត្រូវប្រើជា "ឲ្យ" ឬ "ឱ្យ" មិនយល់ព្រមឲ្យប្រើជា "ឱយ" ឬ "អោយ" ឡើយ ដូចនេះ ដើម្បីឲ្យមានឯកភាពក្នុងការប្រើប្រាស់ពាក្យ នៅក្នុងសារណាមួយនេះសូមប្រើប្រាស់ពាក្យ "ឲ្យ" លើកលែងតែមានការដកស្រង់ច្បាប់ ។

[29] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, *សេចក្តីពន្យល់អំពីក្រមរដ្ឋប្បវេណី-ភាគ១* (ភ្នំពេញ៖ គម្រោងអភិវឌ្ឍវិស័យច្បាប់ និងតុលាការ, ២០១៣), ៣៥ ។

១.២.២.៣. អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់

អនុលោមតាមច្បាប់ភូមិបាល មាត្រា ២ កថាខណ្ឌទី ៤ បានបញ្ញត្តិថា *អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ រួមមាន សិទ្ធិភណ្ឌិកទាំងឡាយលើអចលនវត្ថុ និងចលនវត្ថុទាំងឡាយ ដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់ជាអចលនវត្ថុ*។[30] មានន័យថា អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ គឺជាសិទ្ធិប្រត្យក្សឬសិទ្ធិភណ្ឌិកលើអចលនវត្ថុ និងចលនវត្ថុ ដែលត្រូវបានច្បាប់កំណត់ជាអចលនវត្ថុ ប៉ុន្តែ ច្បាប់ភូមិបាលមិនបានកំណត់ថា ចលនវត្ថុណាខ្លះត្រូវបានចាត់ទុកជាអចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់នោះទេ ។ ទន្ទឹមនឹងនេះផងដែរ គេអាចចាត់ទុកថា ជាអចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ នោះគឺវត្ថុដែលច្បាប់តម្កល់ឲ្យនៅក្នុងរបៀបជាអចលនវត្ថុតាំងពីកំណើតថ្វីបើវាជាវត្ថុអាចដឹកនាំបានក៏ដោយ ។[31] អចលនវត្ថុទាំងឡាយនោះ គឺទូក ដែលមានចំណុះ ៣០តោន ឡើងទៅ ផ្ទះផែ ដែលមានចំណុះ ៣០តោនឡើងទៅ និងសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ។[32] នេះបញ្ជាក់ឲ្យឃើញថា អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ បានរាប់បញ្ចូលទាំងចលនវត្ថុមួយចំនួន ដូចជា នាវា កប៉ាល់ ទូក ផ្ទះទឹក និងផ្ទះផែ ដែលមានទម្ងន់ធ្ងន់ ចំណុះចាប់ពី ៣០តោនឡើងទៅ ។

ជារួមមក អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ គឺជាសិទ្ធិប្រត្យក្ស ឬ សិទ្ធិភណ្ឌិកលើអចលនវត្ថុ និងចលនវត្ថុទាំងឡាយ ដែលមានទម្ងន់ធ្ងន់ ចំណុះចាប់ពី ៣០តោនឡើង ហើយច្បាប់កំណត់ថាជា អចលនវត្ថុ ។

១.២.៣. អចលនវត្ថុដែលអាចលក់ទិញបាន

តាមផ្លូវច្បាប់អចលនវត្ថុ ដែលអាចធ្វើប្រតិបត្តិការលក់ទិញ ឬ ផ្ទេរសិទ្ធិបានអាចមានច្រើន តែ នឹងលើកយកតែដីធ្លី(១.២.៣.១) និងសំណង់ ដូចជា អគារសហកម្មសិទ្ធិ(១.២.៣.២) ប៉ុណ្ណោះមកសិក្សា ចំណែកឯអចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា ដែលជាសមាសភាគនៃដីនៅពេលមានការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលវាបានភ្ជាប់ខ្លួនជាទូទៅគឺត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិទៅតាមអចលនវត្ថុដែលវាបានភ្ជាប់ខ្លួននោះទាំងអស់តែម្តង និងអចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ ដែលមានដើមកំណើតជាចលនវត្ថុ ក៏មិនត្រូវបានលើកយកមកសិក្សាក្នុងសារណាមួយនេះឡើយ ។

១.២.៣.១. ដីធ្លី

ដោយយោងតាមច្បាប់ភូមិបាល ដីធ្លីនៅកម្ពុជា ត្រូវបានគេធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ជាពីរប្រភេទ រួមមាន ដីជាកម្មសិទ្ធិឯកជន និងដីជាកម្មសិទ្ធិសាធារណៈ ហើយ ដីដែលអាចជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ គឺជាដីជាកម្មសិទ្ធិរបស់ឯកជន (ដែលនឹងលើកយកមកសិក្សានៅក្នុងសារណាមួយនេះ) រីឯ ដីជាកម្មសិទ្ធិសាធារណៈ អាចជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញបាន លុះត្រាស្ថិតក្រោមទម្រង់ជា ដីឯកជនរបស់រដ្ឋទើបអាចលក់ទិញបាន ប៉ុន្តែត្រូវស្ថិតក្រោម

---

[30] សិទ្ធិភណ្ឌិកដែលចែងក្នុងច្បាប់ភូមិបាល សំដៅទៅលើសិទ្ធិប្រត្យក្ស ដែលមានចែងនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ ។

[31] ដូចជា នាវាចំណុះលើស ៣០តោន ច្បាប់ចាត់ទុកជាអចលនវត្ថុ ។ តាំងពីកំណើតឬតាំងបានផលិតនាវារួច គឺនាវាជាអចលនវត្ថុតែម្តង ។

[32] ច្បាប់ស្តីពីភូមិបាល, ក្រឹត្យលេខ ១០០ ក្រ, ១៣ តុលា ១៩៩២, មាត្រា ៩ ។

វិធាន និងនីតិវិធីដោយឡែកពីការលក់ទិញដីដែលជាកម្មសិទ្ធិឯកជន (ដូចនេះមិនបានលើកយកមកសិក្សាក្នុងសារណានេះទេ) ចំណែកឯ ដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋវិញ គឺពុំអាចលក់បានទេ ។[33,34]

នៅកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្ន ដីធ្លីជាកម្មសិទ្ធិឯកជន ត្រូវបានគ្រប់គ្រងដោយស្ថានភាពខុសៗគ្នា ដូចជាក្រោមទម្រង់ជាដីកម្មសិទ្ធិ ដែលមាន *«វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ»* សម្រាប់សម្គាល់ និងក្រោមទម្រង់ជាដីភោគៈ ដែលមាន *«ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ* ឬ *ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី»* សម្រាប់សម្គាល់ ហើយ ក៏មានដែរការគ្រប់គ្រងដោយគ្មានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិអ្វីទាំងអស់ ។[35] មានតែកម្មសិទ្ធិ និងភោគៈប៉ុណ្ណោះ ដែលច្បាប់កម្ពុជាបានទទួលស្គាល់សិទ្ធិស្របច្បាប់ និងធ្វើការការពារ ចំណែកឯ ដីគ្មានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិ ពុំត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយស្របច្បាប់ឡើយ ហើយ ការលក់ទិញទៀតសោត គឺទទួលស្គាល់ដោយស្របច្បាប់ត្រឹមតែការលក់ទិញដីកម្មសិទ្ធិ និងដីភោគៈ រីឯ ការលក់ទិញដីគ្មានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិច្បាប់មិនបានទទួលស្គាល់ឡើយ ប៉ុន្តែ ក្នុងសង្គមកម្ពុជានៅតែមានការលក់ទិញដីគ្មានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិ ។[36]

ជារួមមក ដីធ្លី ដែលអាចលក់ទិញបានដោយមានការទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ រួមមាន ដីដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ដីដែលមានប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងដីដែលមានប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ប៉ុន្តែ ការលក់ទិញដីគ្មានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិក៏នៅតែវត្តមានផងដែរ ។

១.២.៣.២. អគារសហកម្មសិទ្ធិ

អគារសហកម្មសិទ្ធិ សំដៅដល់អគារ ឬ សំណង់ដែលមានកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់រស់នៅ ។ អគារសហកម្មសិទ្ធិ មានចំណែកខ្លះជាកម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗហៅថា «ចំណែកឯកជន» និងមានចំណែកខ្លះជាលំហរួម សម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ហៅថា «ចំណែករួម» ។ ប្រភេទនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងនោះ មានជាអាទិ៍ ភូមិគ្រឹះ ពាក់កណ្តាលភូមិគ្រឹះ ផ្ទះល្វែងដែលមានច្រើនល្វែង និងច្រើនជាន់ជាប់គ្នា ខុនដូ ប្រភេទផ្ទះផ្សេងទៀត ដែលមានរចនាសម្ព័ន្ធជាប់គ្នា ។[37] ចំណែកឯកជន សំដៅដល់ចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលស្ថិតនៅក្រោមការកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ជាឯកជនផ្តាច់មុខ ដោយម្ចាស់ចំណែកឯកជននីមួយៗមាន *«វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន»* សម្រាប់សម្គាល់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជនរបស់

---

[33] ដីជាកម្មសិទ្ធិសាធារណៈ ត្រូវបានបែងចែកជាពីររួមមាន ដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងដីឯកជនរបស់រដ្ឋ ។

[34] ច្បាប់ស្តីពីភូមិបាល, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា ១៦ (១) និង មាត្រា ១៧ (១) ។

[35] «សម្គាល់» សរសេរជាព្យាង្គតម្រួត និង «សំគាល់» សរសេរជាព្យាង្គរាយ ដើម្បីឲ្យមានឯកភាពក្នុងការប្រើប្រាស់ពាក្យ នៅក្នុងសារណាមួយនេះសូមប្រើប្រាស់ជា «សម្គាល់» លើកលែងតែមានការដកស្រង់ពីលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានា ដែលប្រើប្រាស់ជា «សំគាល់» ។

[36] ច្បាប់ស្តីពីភូមិបាល, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា ៣៩ និង ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧, ៣១ ឧសភា ២០១១, មាត្រា ១៤ (ភោគៈ) ។

[37] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ ១២៦ អនក្រ.បក, ១២ សីហា ២០០៩, មាត្រា ៤ ។

ខ្លួន ហើយ ចំណែករួម សំដៅដល់រាល់ចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលត្រូវចាត់ជាកម្មវត្ថុសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ ឬ ជាប្រយោជន៍នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ មានជាអាទិ៍ ដី ទីធ្លា ជណ្តើរ ដំបូល ឧទ្យាន សួនច្បារ ផ្លូវច្រកចេញចូល ជញ្ជាំងអឡ្បសិទ្ធិ និងទីកន្លែងនៃសេវាកម្មរួមជាដើម ។

យោងតាមអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ មាត្រា ១១ បានបញ្ញត្តិផ្តល់សិទ្ធិឲ្យសហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ មានសិទ្ធិក្នុងការចាត់ចែងលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនដោយមិនបំពានលើចំណែករួម និងមិនរំខាន ឬ រាំងស្ទះដល់ការប្រើប្រាស់ចំណែករួម ឬ មិនធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ដល់ភាពរឹងមាំ និងសោភ័ណភាពនៃអគារ ជាពិសេស មិនត្រូវបំពានលើចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃផ្សេងទៀត ។ សិទ្ធិចាត់ចែងចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ មានជាអាទិ៍ ការលក់ ការដូរ ការជួល ប្រទានកម្ម ការបន្តមរតក ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ ការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យនៅ ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក និងការដាក់បញ្ចាំ ។[38]

ជារួមមក អគារសហកម្មសិទ្ធិ ជាអចលនវត្ថុ ដែលច្បាប់បានអនុញ្ញាតឲ្យមានសិទ្ធិចាត់ចែង ផ្ទេរសិទ្ធិពីបុគ្គលម្នាក់ទៅបុគ្គលម្នាក់ទៀត តាមរយៈប្រតិបត្តិការលក់ទិញ និងប្រតិបត្តិការជាច្រើនផ្សេងទៀត ។

១.៣. សញ្ញាណទូទៅនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ការស្វែងយល់ពី សញ្ញាណទូទៅនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ជាចំណុចដ៏សំខាន់មួយក្នុងចំណោមចំណុចសំខាន់ជាច្រើនផ្សេងទៀត មុននឹងឈានដល់ការសិក្សាពីដំណើរការបង្កើតកិច្ចសន្យា និងដំណើរការផ្សេងទៀតបន្ទាប់ពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុត្រូវបានបង្កើត ។ ចំណុចជាមូលដ្ឋានមួយចំនួនក្នុងការស្វែងយល់ពីសញ្ញាណទូទៅនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ រួមមាន អត្ថន័យ(១.៣.១) គោលការណ៍សំខាន់ៗ(១.៣.២) និងប្រភេទនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញជាដើម(១.៣.៣) ។

១.៣.១. និយមន័យនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

មាត្រា ៥១៥ (និយមន័យនៃការលក់ទិញ) នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានកំណត់ថា *ការលក់ទិញ គឺជាកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាងហៅថា អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិផ្សេងទៀតលើទ្រព្យសម្បត្តិ ឱ្យទៅភាគីម្ខាងទៀតហៅថា អ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញមានករណីយកិច្ចត្រូវចេញថ្លៃជាប្រាក់ឱ្យអ្នកលក់* ។ តាមអត្ថន័យរបស់មាត្រានេះ សង្កេតឃើញថា មានពីរភាគីដែលបានចូលក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះឡើង គឺអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ ។ អ្នកលក់ត្រូវផ្ទេរវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញឲ្យទៅអ្នកទិញ ដោយក្នុងករណីកម្មវត្ថុជាចលនវត្ថុគឺអ្នកលក់ត្រូវប្រគល់ចលនវត្ថុនោះឲ្យទៅអ្នកទិញ ហើយ ក្នុងករណីកម្មវត្ថុជាអលនវត្ថុគឺអ្នកលក់ត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិនានាលើអចលនវត្ថុឲ្យទៅអ្នកទិញ ។ ចំណែក អ្នកទិញ ទោះបីកម្មវត្ថុជាចលនវត្ថុក៏ដោយ ឬ

[38] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ ១២៦ អនក្រ.បក, មាត្រា ១១, និងច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/0៥១0/00៦. ២៤ ឧសភា ២0១0, មាត្រា ៧ ។

ជាអចលនវត្ថុក៏ដោយ គឺត្រូវប្រគល់ប្រាក់ដែលជាថ្លៃនៃវត្ថុឲ្យទៅអ្នកលក់ ហើយ តាមការកំណត់របស់មាត្រាដដែលនេះ ការលក់ទិញ គឺអ្នកទិញត្រូវតែប្រគល់តាវកាលិកជាប្រាក់ជាដាច់ខាត ដោយមិនអាចយកទ្រព្យសម្បត្តិអ្វីផ្សេងមកជំនួសប្រាក់បានឡើយ ប៉ុន្តែ ប្រសិនបើអ្នកទិញយកទ្រព្យសម្បត្តិក្រៅប្រាក់ទៅប្រគល់ឲ្យអ្នកលក់វិញ នោះកិច្ចសន្យានឹងលែងមានចរិតលក្ខណៈជាកិច្ចសន្យាលក់ទិញទៀតហើយ គឺនឹងប្រែទៅជាការដូរ ឬ កិច្ចសន្យាដូរវិញ ។[39] ដូចនេះ ការលក់ទិញ គឺអ្នកទិញត្រូវតែប្រគល់ជាប្រាក់តែមួយមុខគត់ ។

ជារួមមក កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាដែលភាគីម្ខាងហៅថា អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិផ្សេងទៀតលើអចលនវត្ថុ ឲ្យទៅភាគីម្ខាងទៀតហៅថា អ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញមានករណីយកិច្ចត្រូវចេញថ្លៃអចលនវត្ថុជាប្រាក់ឲ្យទៅអ្នកលក់ ។

១.៣.២. គោលការណ៍សំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា

ដើម្បីធានាឲ្យបានយ៉ាងពេញលេញនូវសិទ្ធិរបស់បុគ្គលឯកជននៅក្នុងការធ្វើសកម្មភាព ទាំងសកម្មភាពឯកតោភាគី និងទាំងកិច្ចសន្យា ក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលជាច្បាប់សារធាតុ បានបង្កើតនូវគោលការណ៍សំខាន់ៗមួយចំនួន រួមមាន គោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃបុគ្គលឯកជន(១.៣.២.១) ការហាមឃាត់មិនឲ្យប្រើប្រាស់សិទ្ធិដោយបំពាន(១.៣.២.២) និងគោលការណ៍នៃភាពសុចរិត និងភាពស្មោះត្រង់(១.៣.២.៣) ។[40]

១.៣.២.១. គោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃបុគ្គលឯកជន

ក្រមរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា ៣ (គោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃបុគ្គលឯកជន) បានកំណត់ថា *ក្រមនេះ គោរពនូវសេរីភាពនៃឆន្ទៈរបស់បុគ្គល និង បញ្ញត្តិអំពីទំនាក់ទំនងគតិយុត្តប្រកបដោយសមភាពរវាងបុគ្គលឯក ដោយរួមបញ្ចូលទាំងនីតិបុគ្គល ។ នីតិបុគ្គលសាធារណៈ ដែលនៅក្នុងទំនាក់ទំនងនៃការជួញដូរ ត្រូវចាត់ទុកថាជាបុគ្គលឯកជន* ។ មានន័យថា ជាគោលការណ៍រដ្ឋមិនត្រូវជ្រៀតជ្រែកចូលក្នុងទំនាក់ទំនងគតិយុត្តរបស់បុគ្គលឯកជនទេ ពោលគឺ បុគ្គលឯកជនមានសិទ្ធិសេរីភាពក្នុងការបង្កើតទំនាក់ទំនងគតិយុត្តរវាងគ្នានិងគ្នាទៅតាមឆន្ទៈរៀងៗខ្លួន ប៉ុន្តែត្រូវស្ថិតនៅក្រោមច្បាប់ ។ ឯនីតិបុគ្គលសាធារណៈ ត្រូវមានឋានៈជាបុគ្គលឯកជននៅក្នុងការជួញដូរ ។

ក្នុងសង្គមសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារសេរី បុគ្គលគ្រប់រូប មានសេរីភាពក្នុងការសម្រេចចិត្តលើសកម្មភាពសេដ្ឋកិច្ច ដោយផ្អែកតាមឆន្ទៈរបស់ខ្លួនថា ត្រូវផលិតអ្វី ឬ ត្រូវលក់អ្វី ហើយក្នុងន័យនេះ បុគ្គលគ្រប់រូបត្រូវបានចងដោយឆន្ទៈខ្លួនឯង ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត នៅពេលពួកគាត់បង្ហាញឆន្ទៈចូលរួមក្នុងសកម្មភាពដោះដូរណាមួយតាមរយៈកិច្ចសន្យា គាត់នឹងត្រូវចងដោយកិច្ចសន្យា គោរពកិច្ចសន្យា និងអនុវត្តកិច្ចសន្យាដោយសុចរិត ហើយ ការបង្ហាញ

---

[39] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៦៦ (អត្ថន័យ) ៖ ការដូរ ត្រូវមានអានុភាពតាមការសន្យាដែលភាគីទាំងសងខាង ធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិ ក្រៅពីប្រាក់ទៅវិញទៅមក ។

[40] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣ មាត្រា ៤ និងមាត្រា ៥ ។

ឆន្ទៈបង្កើតកិច្ចសន្យានេះត្រូវបានធ្វើឡើយដោយសេរី តាមឆន្ទៈផ្ទាល់ខ្លួន និងនៅក្នុងក្របខណ្ឌនៃច្បាប់ ។[41] នៅក្នុងទំនាក់ទំនងនៃកិច្ចសន្យា បុគ្គលត្រូវបានច្បាប់ទទួលស្គាល់នូវសេរីភាពខាងឆន្ទៈរបស់ខ្លួន ដោយគ្មានជនណាម្នាក់អាចបង្ខិតបង្ខំឲ្យបុគ្គលម្នាក់ជាប់នូវកាតព្វកិច្ចណាមួយបានឡើយ ទោះនៅក្នុងករណីណាក៏ដោយ ។

ទន្ទឹមនឹងនេះ ដើម្បីធានាឲ្យបាននូវគោលការណ៍ស្វ័យភាពបុគ្គលឯកជន បុគ្គលទាំងឡាយត្រូវតែមានសេរីភាពខាងឆន្ទៈ និងសមភាពរវាងគ្នាក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ដោយពុំអាចមានភាគីណាម្ខាងអះអាងអំពីបុព្វសិទ្ធ ឬ អំណាចរបស់ខ្លួន ដើម្បីបង្ខំឲ្យភាគីម្ខាងទៀតព្រមចុះកិច្ចសន្យាណាមួយនោះទេ សូម្បីតែជានីតិបុគ្គលសាធារណៈក៏ដោយ ឲ្យតែធ្វើសកម្មភាពនៅក្នុងទំនាក់ទំនងនៃការជួញដូរ ត្រូវបានចាត់ទុកថាជាបុគ្គលឯកជន ក្នុងបំណងជៀសវៀងមិនឲ្យមានការប្រើប្រាស់បុព្វសិទ្ធិរបស់រដ្ឋនៅក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាជាបុគ្គលឯកជន ។[42]

១.៣.២.២. ការហាមឃាត់មិនឲ្យប្រើប្រាស់សិទ្ធិដោយបំពាន

បុគ្គលម្នាក់ៗ ត្រូវបានច្បាប់ទទួលស្គាល់ថា មានសិទ្ធិសេរីភាពយ៉ាងពេញលេញ ប៉ុន្តែ ត្រូវស្ថិតនៅក្រោមច្បាប់ និងមិនត្រូវប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិអ្នកដទៃ ដូចក្រមរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា ៤ វាក្យខណ្ឌទី ១ ចែងថា *ទោះបីជាសិទ្ធិក៏ដោយ ក៏ពុំត្រូវអនុញ្ញាឲ្យប្រើប្រាស់ដោយបំពានឡើយ* ។ ពាក្យ «សិទ្ធិ» នៅក្នុងមាត្រានេះ មិនត្រឹមតែជាកម្មសិទ្ធិប៉ុណ្ណោះទេ គឺថែមទាំងសិទ្ធិដទៃផ្សេងទៀតផងដែរ ។ ក្នុងករណី មានការអនុវត្តសិទ្ធិប៉ះពាល់ ឬ ធ្វើឲ្យខូចខាតដល់ប្រយោជន៍របស់បុគ្គលផ្សេងដោយមិនសមហេតុផល អាចត្រូវបានចាត់ទុកជា ការបំពាន ហើយ ការអនុវត្តសិទ្ធិដោយបំពានមិនត្រូវបានច្បាប់ទទួលស្គាល់ពីអានុភាពនៃការអនុវត្តសិទ្ធិនោះឡើយ ដូចមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា ៤ វាក្យខណ្ឌទី ២ ថា *នៅក្នុងករណីដែលបានប្រើប្រាស់សិទ្ធិ ដោយបំពានហួសពីទំហំនៃការការពារ ដែលត្រូវបានបញ្ញត្តទុក មិនអាចទទួលស្គាល់អានុភាពនៃការប្រើសិទ្ធិនោះឡើយ* ។

ឧទាហរណ៍ ៖ ការកាប់ដើមស្វាយគេចោលដោយសារមែកស្វាយលយចូលដីខ្លួន វាជាការបំពានសិទ្ធិ ព្រោះមាត្រា ១៤២ អនុញ្ញាតឲ្យកាប់ត្រឹមតែមែកប៉ុណ្ណោះ ហើយ សកម្មភាពនោះបានធ្វើឲ្យខូចប្រយោជន៍ម្ចាស់ដើមស្វាយ ដូចនេះ ការប្រើប្រាស់សិទ្ធិក្នុងការកាប់ដើមស្វាយបែបនេះ គ្មានអានុភាពផ្នែកច្បាប់ទេ និងបង្កទៅជាអំពើអនីត្យានុកូលទៀតផង ។

១.៣.២.៣. គោលការណ៍នៃភាពសុចរិត និងភាពស្មោះត្រង់

បន្ទាប់ពីកិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើតរួចរាល់ហើយ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ច ក៏ត្រូវបានកើតឡើងផងដែរ ហើយភាគីទាំងសងខាងត្រូវបានចងដោយកិច្ចសន្យា ដែលតម្រូវឲ្យភាគីម្ខាងៗ គោរពកិច្ចសន្យា និងអនុវត្តកិច្ចសន្យា

[41] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, *សេចក្តីពន្យល់អំពីក្រមរដ្ឋប្បវេណី-ភាគ១* (ភ្នំពេញ៖ គម្រោងអភិវឌ្ឍវិស័យច្បាប់ និងតុលាការ, ២០១៣), ៥ ។

[42] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣ វាក្យខណ្ឌទី ២ ។

ដោយសុចរិត និងផ្អែកតាមភាពស្មោះត្រង់ ពោលគឺ ត្រូវគោរពតាមគោលការណ៍នៃភាពសុចរិត និងភាពស្មោះត្រង់ ដែលមានចែងក្នុងមាត្រា ៥ (គោលការណ៍នៃភាពសុចរិត និង ភាពស្មោះត្រង់) នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី *«ការប្រើសិទ្ធិ និង ការអនុវត្តករណីយកិច្ច ត្រូវធ្វើឡើងដោយសុចរិត ផ្អែកតាមភាពស្មោះត្រង់»* ។ គោលការណ៍នេះ ត្រូវបានបង្កើតឡើងដើម្បីបញ្ចៀសពីការមិនទុកចិត្តគ្នា ដែលអាចនាំទៅរកការបែកបាក់សាមគ្គីភាពក្នុងសង្គម និងដើម្បីរក្សាស្ថិរភាពជំនួញនៅក្នុងសង្គមឲ្យមានភាពរលូន និងទុកចិត្តគ្នាទៅវិញទៅមក ។ នៅក្នុងករណី មានការបំពានលើភាពសុចរិត និងភាពស្មោះត្រង់ក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ច ដែលកើតចេញពីកិច្ចសន្យា ត្រូវបានចាត់ទុកជា ការប្រើប្រាស់សិទ្ធដោយបំពាន ដែលអាចនឹងនាំឲ្យអ្នកបំពាន ត្រូវចេញសងនូវសំណងការខូចខាតជូនភាគីទទួលរងការបំពាននោះទៀតផង ។ ឧទាហរណ៍ ៖ ការបំពានលើភាពសុចរិត និងភាពស្មោះត្រង់ រហូតកើតមានជាអំពើអនីត្យានុកូលជាដើម ។[43]

១.៣.៣. ប្រភេទនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

កិច្ចសន្យាមានច្រើនប្រភេទ ហេតុដូច្នេះហើយ វាមានការពិបាកនឹងកំណត់ប្រភេទនៃកិច្ចសន្យាឲ្យបានជាក់លាក់ណាស់ ។ កិច្ចសន្យាមួយ អាចជាកិច្ចសន្យាច្រើនប្រភេទទៅតាមចំណាត់ថ្នាក់នីមួយៗ ដូច្នេះ ដើម្បីឲ្យងាយស្រួលក្នុងការស្វែងយល់ពីប្រភេទនៃកិច្ចសន្យា គួរគប្បីធ្វើការសិក្សាពីប្រភេទនៃកិច្ចសន្យាទៅតាមចំណាត់ថ្នាក់នីមួយៗ ដូចជា ចំណាត់ថ្នាក់ទៅតាមការបំពេញកាតព្វកិច្ចនៃភាគី(១.៣.៣.១) ចំណាត់ថ្នាក់ទៅតាមភាគីនៃកិច្ចសន្យា(១.៣.៣.២) ចំណាត់ថ្នាក់ទៅតាមអត្ថិភាពនៃវិធានគ្រប់គ្រង(១.៣.៣.៣) ចំណាត់ថ្នាក់ទៅតាមលក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា(១.៣.៣.៤) និងចំណាត់ថ្នាក់ទៅតាមអានុភាពអនុវត្ត(១.៣.៣.៥) ដោយផ្អែកអត្ថន័យនៃការបញ្ញត្តិនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

១.៣.៣.១. ចំណាត់ថ្នាក់ទៅតាមការបំពេញកាតព្វកិច្ចនៃភាគី

កិច្ចសន្យា ដែលត្រូវបានចាត់ថ្នាក់ទៅតាមការបំពេញកាតព្វកិច្ចនៃភាគី ឃើញថា មានពីរប្រភេទ គឺកិច្ចសន្យាយកតម្លៃថ្នូរ ឬ កិច្ចសន្យាមូលា និងកិច្ចសន្យាមិនយកតម្លៃថ្នូរ ឬ កិច្ចសន្យាមុធា ។ កិច្ចសន្យាយកតម្លៃថ្នូរ ឬ កិច្ចសន្យាមូលា គឺជាកិច្ចសន្យា ដែលភាគីទាំងពីរព្រមព្រៀងគ្នាធ្វើឡើងក្នុងគោលបំណងស្វែងរកប្រយោជន៍ជាកម្រៃ ដែលភាគីទាំងពីរមានកាតព្វកិច្ចផ្តល់នូវតម្លៃឲ្យស្មើទៅវិញទៅមក ។[44] ឧទាហរណ៍ ៖ កិច្ចសន្យាលក់ទិញ ភាគីអ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចប្រគល់វត្ថុ ឯ អ្នកទិញមានកាតព្វកិច្ចប្រគល់ប្រាក់ ។ រីឯ កិច្ចសន្យាមិនយកតម្លៃថ្នូរ ឬ

[43] គណៈកម្មការបណ្ឌិត្យសភាទទួលបន្ទុកអនុម័តពាក្យច្បាប់, *សទ្ទានុក្រមផ្នែករដ្ឋប្បវេណី* (ភ្នំពេញ៖ ទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី, ឆ្នាំ២០០៧), ២០៤, *អំពើអនីត្យានុកូល គឺជាអំពើដែលបំពានដោយខុសច្បាប់លើសិទ្ធិ ឬ ផលប្រយោជន៍អ្នកដទៃ ដោយកំហុសចេតនា ឬ អចេតនា ។*

[44] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, *សេចក្តីពន្យល់អំពីក្រមរដ្ឋប្បវេណី-ភាគ១* (ភ្នំពេញ៖ គម្រោងអភិវឌ្ឍវិស័យច្បាប់ និងតុលាការ, ២០១៣), ១០១ ។

កិច្ចសន្យាមុធា គឺជាកិច្ចសន្យា ដែលភាគីម្ខាងផ្តល់ឲ្យភាគីម្ខាងទៀត នូវតម្លៃអ្វីមួយ ហើយខ្លួនមិនប្រាថ្នានូវតម្លៃតបទេ មានន័យថា មានតែភាគីម្ខាងប៉ុណ្ណោះមានកាតព្វកិច្ចផ្តល់តម្លៃ ចំណែកឯ ភាគីម្ខាងទៀតមិនមានកាតព្វកិច្ច ឬ មិនមានបន្ទុកផ្តល់តម្លៃដែលសមមូលឡើយ ។[45] ឧទាហរណ៍ ៖ ប្រទានកម្ម ។[46]

ដោយឡែក ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ គឺជាកិច្ចសន្យាយកតម្លៃថ្នូរ ឬ កិច្ចសន្យាមូលាព្រោះគូភាគីទាំងសងខាងបំពេញសកម្មភាពនេះឡើងដើម្បីជាប្រយោជន៍រៀងៗខ្លួនដោយស្តែងឲ្យឃើញតាមរយៈ «ភាគីអ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុឲ្យទៅភាគីម្ខាងទៀតហៅថាអ្នកទិញ ហើយ អ្នកទិញមានកាតព្វកិច្ចប្រគល់ប្រាក់ឲ្យទៅភាគីអ្នកលក់វិញ មានន័យថា អចលនវត្ថុ គឺជាតាវកាលិកសមមូលទៅនឹងប្រាក់ដែលជាថ្លៃនៃអចលនវត្ថុនោះ» ។

១.៣.៣.២. ចំណាត់ថ្នាក់ទៅតាមភាគីនៃកិច្ចសន្យា

កិច្ចសន្យា ដែលត្រូវបានចាត់ថ្នាក់ទៅតាមភាគីនៃកិច្ចសន្យា ឃើញថា មានពីរប្រភេទ គឺកិច្ចសន្យាឯកតោភាគី និងកិច្ចសន្យាទ្វេភាគី ។ កិច្ចសន្យាឯកតោភាគី គឺជាកិច្ចសន្យា ដែលបង្កើតឲ្យមានកាតព្វកិច្ចចំពោះភាគីតែម្ខាង ពោលគឺជាកិច្ចសន្យា ដែលមានការបង្ហាញឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនទៅនឹងកាតព្វកិច្ចតែម្នាក់ឯង ដោយភាគីតែម្ខាងក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាក្នុងទម្រង់ជាការចាត់ចែងនូវទ្រព្យរបស់ខ្លួន ទៅឲ្យភាគីម្ខាងទៀតដោយមិនឲ្យភាគីម្ខាងទៀតនោះជាប់កាតព្វកិច្ចអ្វីឡើយ ឬក៏មានជាប់បន្ទុកផងដែរ តែមានតម្លៃមិនសមមូល ។[47] កំណត់សម្គាល់ចំពោះកិច្ចសន្យាឯកតោភាគី គឺទីមួយ៖ កិច្ចសន្យាកើតឡើងដោយកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីតែម្ខាង និង ទីពីរ៖ ភាគីដែលទទួលបានការចាត់ចែងទ្រព្យមិនជាប់កាតព្វកិច្ច ឬ ជាប់ដែរ តែជាបន្ទុកមិនសមមូល ។ កិច្ចសន្យាទ្វេភាគី គឺជាកិច្ចសន្យា ដែលមានពីរភាគី ហើយភាគីទាំងពីរមានបន្ទុកបំពេញកាតព្វកិច្ចទៅវិញទៅមក ដូចជា កិច្ចសន្យាលក់ទិញ ។[48] មានន័យថា ភាគីទាំងពីរមានឆន្ទៈព្រមព្រៀងឬឆន្ទៈត្រូវរ៉ូវគ្នា ដោយអ្នកទាំងពីរត្រូវបំពេញកាតព្វកិច្ចឲ្យគ្នាទៅវិញទៅមកនូវតាវកាលិក ដែលមានតម្លៃសមមូលគ្នា ។

ដោយឡែក ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ គឺជាកិច្ចសន្យាទ្វេភាគី ព្រោះគូភាគីទាំងសងខាងត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ចចំពោះគ្នានិងគ្នា ដោយស្តែងឲ្យឃើញតាមរយៈ «ភាគីអ្នកលក់ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

[45] អ៊ុក វណ្ណារ័ត្ន, *នីតិកាតព្វកិច្ច* (ភ្នំពេញ៖ អឹម.ឌី.អេ, ២០១៧), ៧៤ ។

[46] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៦៨, *ប្រទានកម្ម សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយ ដែលត្រូវមានអានុភាពដោយភាគីម្ខាងបង្ហាញឆន្ទៈផ្តល់ឱ្យភាគីម្ខាងទៀតនូវទ្រព្យសម្បត្តិដោយមិនយកថ្លៃហើយភាគីម្ខាងទៀតយល់ព្រមទទួល។*

[47] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, *សេចក្តីពន្យល់អំពីក្រមរដ្ឋប្បវេណី-ភាគ១* (ភ្នំពេញ៖ គម្រោងអភិវឌ្ឍវិស័យច្បាប់ និងតុលាការ, ២០១៣), ១០១ ។

[48] គណៈកម្មការបណ្ឌិត្យសភាទទួលបន្ទុកអនុម័តពាក្យច្បាប់, *សទ្ទានុក្រមផ្នែករដ្ឋប្បវេណី* (ភ្នំពេញ៖ ទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី, ឆ្នាំ២០០៧), លេខរៀង ២១ ។

ឬ សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុឲ្យទៅភាគីម្ខាងទៀតហៅថាអ្នកទិញ ចំណែកឯ អ្នកទិញមានកាតព្វកិច្ចប្រគល់ប្រាក់ឲ្យទៅភាគីអ្នកលក់វិញ" ។

១.៣.៣.៣. ចំណាត់ថ្នាក់ទៅតាមអត្ថិភាពនៃវិធានគ្រប់គ្រង

កិច្ចសន្យា ដែលត្រូវបានចាត់ថ្នាក់ទៅតាមអត្ថិភាពនៃវិធានគ្រប់គ្រង ឃើញថា កិច្ចសន្យាមួយចំនួនមានវិធានជាក់លាក់សម្រាប់គ្រប់គ្រងទៅលើទំនាក់ទំនងនៃកិច្ចសន្យា ហើយ មានកិច្ចសន្យាមួយចំនួនទៀតពុំមានវិធានណាមួយបានចែងកំណត់ឲ្យបានជាក់លាក់ ដើម្បីគ្រប់គ្រងទៅលើសកម្មភាពនោះឡើយ ។ ជាក់ស្តែង កិច្ចសន្យាដែលមានវិធានគ្រប់គ្រងច្បាស់លាស់ គេឲ្យឈ្មោះថា កិច្ចសន្យាមានឈ្មោះ និងកិច្ចសន្យាដែលគ្មានវិធានគ្រប់គ្រងច្បាស់លាស់ គេឲ្យឈ្មោះថា កិច្ចសន្យាគ្មានឈ្មោះ ។[49] កិច្ចសន្យាមានឈ្មោះ គឺជាកិច្ចសន្យាទាំងឡាយណា ដែលត្រូវបានចែងនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងច្បាប់ផ្សេងៗទៀត ដូចជា ក្រឹត្យច្បាប់លេខ ៣៨ ក្រ.ច ស្តីពីកិច្ចសន្យា និងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យា ចុះថ្ងៃទី ២៨ ខែ តុលា ឆ្នាំ ១៩៨៨ ជាដើម ។ ឧទាហរណ៍ ៖ កិច្ចសន្យាលក់ទិញ ។ ចំណែកឯ កិច្ចសន្យាគ្មានឈ្មោះ គឺជាកិច្ចសន្យាទាំងឡាយណា ដែលពុំមានចែងនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងច្បាប់ដោយឡែកផ្សេងទៀត ។ ឧទាហរណ៍ ៖ កិច្ចសន្យាស្នេហា ។[50]

ដោយឡែក ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ គឺជាកិច្ចសន្យាមានឈ្មោះ ព្រោះមានចែងយ៉ាងច្បាស់នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដោយស្តែងឲ្យឃើញតាមរយៈ ជំពូកទី ១ (ការលក់ទិញ) នៃគន្ថីទី ៥ (កិច្ចសន្យាសំខាន់ៗ និង អំពើអនីត្យានុកូល) ។

១.៣.៣.៤. ចំណាត់ថ្នាក់ទៅតាមលក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា

កិច្ចសន្យា ដែលត្រូវបានចាត់ថ្នាក់ទៅតាមលក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា ឃើញថា មានបីប្រភេទរួមមាន កិច្ចសន្យាត្រឹមការព្រមព្រៀង កិច្ចសន្យាចាំបាច់ត្រូវប្រគល់វត្ថុ និងកិច្ចសន្យាជាលក្ខណៈទម្រង់ ។[51] កិច្ចសន្យាត្រឹមការព្រមព្រៀង គឺជាកិច្ចសន្យា ដែលមានសុពលភាពនៅសំណើត្រូវគ្នាជាមួយស្វីការ មានន័យថា ជាកិច្ចសន្យា ដែលកើតឡើងត្រឹមតែមានការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីតែប៉ុណ្ណោះ ។[52] ឧទាហរណ៍ ៖ ការលក់ទិញទំនិញនៅតាមផ្សារ ។ រីឯ កិច្ចសន្យាចាំបាច់ត្រូវប្រគល់វត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យា ដែលមានសុពលភាពនៅពេលវត្ថុត្រូវបានប្រគល់ ។ ឧទាហរណ៍ ៖ កិច្ចសន្យាខ្ចីប្រើ ដែលកិច្ចសន្យាមានអានុភាពនៅពេលភាគីម្ខាងទទួលយកវត្ថុពីភាគី

[49] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, *សេចក្តីពន្យល់អំពីក្រមរដ្ឋប្បវេណី-ភាគ១* (ភ្នំពេញ៖ គម្រោងអភិវឌ្ឍវិស័យច្បាប់ និងតុលាការ, ២០១៣), ១០១ ។

[50] កិច្ចសន្យាស្នេហា គឺគ្មានចែងនៅក្នុងច្បាប់ ឬ លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តជាធរមានណាមួយរបស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឡើយ ។

[51] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, *សេចក្តីពន្យល់អំពីក្រមរដ្ឋប្បវេណី-ភាគ១* (ភ្នំពេញ៖ គម្រោងអភិវឌ្ឍវិស័យច្បាប់ និងតុលាការ, ២០១៣), ១០២ ។

[52] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៦ កថាខណ្ឌទី ១ ។

ម្ខាងទៀត ។[53] ចំណែក កិច្ចសន្យាជាលក្ខណៈទម្រង់ គឺជាកិច្ចសន្យា ដែលមានសុពលភាពដោយផ្អែកលើទម្រង់ជាក់លាក់ជាកំណត់ណាមួយ ។ ឧទាហរណ៍ ៖ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព លុះត្រាតែធ្វើជាលិខិតយថាភូត ។[54]

ដោយឡែក ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ គឺជាកិច្ចសន្យាជាលក្ខណៈទម្រង់ ព្រោះកិច្ចសន្យាដែលភាគីម្ខាងមានករណីយកិច្ចធ្វើអនុប្បទាននូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនឹងមានអានុភាពបាន លុះត្រាតែបានធ្វើជាលិខិតយថាភូត ដែលជាលក្ខខណ្ឌទម្រង់មួយត្រូវតែបំពេញដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព ។

១.៣.៣.៥. ចំណាត់ថ្នាក់ទៅតាមអានុភាពអនុវត្ត

កិច្ចសន្យា ដែលត្រូវបានចាត់ថ្នាក់ទៅតាមអានុភាពអនុវត្ត ឃើញថា មានពីរប្រភេទ រួមមាន កិច្ចសន្យាអនុវត្តម្តង និងកិច្ចសន្យាអនុវត្តបន្តបន្ទាប់ ។ កិច្ចសន្យាអនុវត្តម្តង គឺជាកិច្ចសន្យា ដែលតម្រូវឲ្យអនុវត្តតែម្តងហើយត្រូវបានបញ្ចប់ ។[55] ឧទាហរណ៍ ៖ កិច្ចសន្យាប្រទានកម្ម ។ ចំណែកឯ កិច្ចសន្យាអនុវត្តបន្តបន្ទាប់ គឺជាកិច្ចសន្យា ដែលការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចត្រូវបានធ្វើឡើងនៅក្នុងអំឡុងពេលវែង មានន័យថា ការអនុវត្តកិច្ចសន្យាមានលក្ខណៈអូសបន្លាយ ហើយ ក៏អាចនិយាយបានថា ជាការអនុវត្តដដែលៗ ម្តងហើយម្តងទៀតក្នុងពេលវេលាកំណត់ណាមួយ ឬ ជាអចិន្ត្រៃយ៍ជាដើម ។ ឧទាហរណ៍ ៖ ភតិសន្យា ជាកិច្ចសន្យាអនុវត្តជាបន្តបន្ទាប់ ។[56]

ដោយឡែក ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ គឺជាកិច្ចសន្យាអនុវត្តម្តង ព្រោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនឹងត្រូវបញ្ចប់ នៅពេលដែលអ្នកលក់បានធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុឲ្យទៅអ្នកទិញ ហើយ អ្នកទិញបានប្រគល់ប្រាក់ឲ្យទៅអ្នកលក់ ៕

---

[53] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៦២៥ (និយមន័យនៃការខ្ចីប្រើ), *ការខ្ចីប្រើ សំដៅលើកិច្ចសន្យាមួយ ដែលភាគីម្ខាង ឱ្យភាគីម្ខាងទៀត ប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផល នូវវត្ថុណាមួយ ដោយមិនឱ្យបង់ថ្លៃ,* និង មាត្រា ៦២៦ ។

[54] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៦ កថាខណ្ឌទី ២ ។

[55] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, *សេចក្តីពន្យល់អំពីក្រមរដ្ឋប្បវេណី-ភាគ១* (ភ្នំពេញ៖ គម្រោងអភិវឌ្ឍវិស័យច្បាប់ និងតុលាការ, ២០១៣), ១០២ ។

[56] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៩៦ (និយមន័យនៃភតិសន្យា), *ភតិសន្យា សំដៅលើកិច្ចសន្យាមួយ ដែលភាគីម្ខាង ឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផល ពីវត្ថុណាមួយ ដោយយកថ្លៃ ។*

ជំពូកទី ២
ការបង្កើតកិច្ចសន្យា
លក់ទិញអចលនវត្ថុ

ជំពូកទី ២ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុអាចអនុវត្តបានត្រូវតែផ្តើមចេញពីការបង្កើតកិច្ចសន្យាឲ្យមានសុពលភាព (២.២) និងដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា(២.១) ហើយសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនាំឲ្យកិច្ចសន្យានោះមានអានុភាពអនុវត្ត(២.៣) ។

២.១. លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

កិច្ចសន្យាគឺជា *"កិរិយាដែលបុគ្គលពីរនាក់ ឬ ច្រើននាក់មានឆន្ទៈត្រូវគ្នាព្រមបង្កើតកែប្រែ ឬ រំលត់នូវកាតព្វកិច្ច"* ។[57] ក្រៅពីឆន្ទៈត្រូវគ្នារវាងបុគ្គលពីរនាក់ហើយនោះ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ គឺតម្រូវឲ្យកិច្ចសន្យាធ្វើឡើងជាទម្រង់លិខិតយថាទើបអាចមានអានុភាព ។[58] ហេតុនេះហើយទើបការបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលមានសុពលភាពត្រូវពិចារណាទៅលើលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ(២.១.១) និងលក្ខខណ្ឌទម្រង់(២.១.២) ។

២.១.១. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

នៅក្នុងលក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃកិច្ចសន្យា ត្រូវធ្វើឡើងដោយមានការព្រមព្រៀងដោយគ្មានវិការៈ (២.១.១.១) រវាងបុគ្គលដែលមានសមត្ថភាព(២.១.១.២) ទៅលើខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាដែលស្របច្បាប់(២.១.១.៣) ដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពបាន ។

២.១.១.១. ការព្រមព្រៀងដោយគ្មានវិការៈ

បើតាមនិយមន័យនៃកិច្ចសន្យា កិច្ចសន្យាត្រូវកើតចេញពីការបង្ហាញឆន្ទៈព្រមគ្នារបស់បុគ្គលពីរនាក់ដែលជាភាគីនៃកិច្ចសន្យា។ ប្រសិនបើការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ភាគីណាម្ខាងមានវិការៈ នោះនឹងនាំឲ្យកិច្ចសន្យាឈានទៅដល់មោឃភាព ឬ លុបចោលបាន ។ ហេតុនេះដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព ភាគីក្នុងកិច្ចសន្យាត្រូវតែបញ្ចៀសពីវិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈដូចមានរៀបរាប់ក្នុងផ្នែកនេះ។

វិការៈនៃការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ២០០៧ រួមមាន ការភាន់ច្រឡំ(ក) ការឆបោក(ខ) ព័ត៌មានមិនពិត(គ) ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព(ឃ) ការគម្រាមកំហែង(ង) អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ(ច) ឋបនីយផ្លូវចិត្ត(ឆ) និងការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត(ជ) ។

ក. ការភាន់ច្រឡំ

ការភាន់ច្រឡំ សំដៅដល់ពេលដែលអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ បានបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានលក្ខណៈខុសគ្នាទៅនឹងឆន្ទៈពិតរបស់ខ្លួនដោយពុំបានដឹងអំពីស្ថានភាពខុសគ្នានេះនៅពេលដែលធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈឡើយ ។[59] ដើម្បី

---

[57] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣១១ ។

[58] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៦(២) ។

[59] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, *សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១,* បោះពុម្ពលើកទី១ (ភ្នំពេញ៖ ទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន, ២០១៣), ១២០ ។

ឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព លុះត្រាតែភាគីទាំងសងខាងមិនមានការបង្ហាញឆន្ទៈដោយការភាន់ច្រឡំ។ តាមមាត្រា ៣៤៦ នៃក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ២០០៧ ការភាន់ច្រឡំត្រូវបានបែងចែកជាបីស្ថានភាពផ្សេងគ្នា រួមមានករណីមានការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់នៃកិច្ចសន្យា ការភាន់ច្រឡំដោយអត្តនោម័តអំពីចំណុចសំខាន់នៃកិច្ចសន្យា និងការភាន់ច្រឡំដោយភាគីទាំងសងខាងអំពីចំណុចសំខាន់នៃកិច្ចសន្យា ។

ការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់នៃកិច្ចសន្យា ៖ ចំពោះការភាន់ច្រឡំដោយភាគីម្ខាងទៀតបានដឹង ឬ អាចដឹងពីស្ថានភាពនៃការភាន់ច្រឡំ កិច្ចសន្យាអាចត្រូវបានលុបចោលបាននៅពេលដែលមានលក្ខខណ្ឌពីរ ។ ទី១គឺក្នុងករណីដែលភាគីមានការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់នៃកិច្ចសន្យា និងទី២ គឺភាគីម្ខាងទៀតបានដឹង ឬ អាចដឹងពីការភាន់ច្រឡំនោះ ។[60] ចំណែកឯអ្វីជាចំណុចសំខាន់នៃកិច្ចសន្យា គឺត្រូវកំណត់ទៅតាមប្រភេទនៃកិច្ចសន្យា និងកាលៈទេសៈជាក់ស្តែង ដោយក្នុងនោះកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាត្រូវបានចាត់ចូលជាចំណុចសំខាន់នៃកិច្ចសន្យា ។[61] ឧទាហរណ៍ **ក** មានដីពីរកន្លែងគឺដី (α) និងដី (β) ដែលនៅជាប់គ្នា ។ **ខ** ចង់ទិញដី (α) ប៉ុន្តែបែរជាចុះកិច្ចសន្យាដាក់កម្មវត្ថុជាដី (β) ទៅវិញ ។ ក្នុងករណីនេះប្រសិនបើ **ក** បានដឹង ឬ អាចដឹងថា **ខ** មានការភាន់ច្រឡំកម្មវត្ថុនៅពេលចុះកិច្ចសន្យា នោះនាំឲ្យកិច្ចសន្យានេះអាចលុបចោលបាន ។

ការភាន់ច្រឡំដោយអត្តនោម័តអំពីចំណុចសំខាន់នៃកិច្ចសន្យា ៖ ចំពោះការភាន់ច្រឡំដោយអត្តនោម័តអាចជាមូលហេតុនៃការលុបចោលកិច្ចសន្យាបានលុះត្រាតែបំពេញលក្ខខណ្ឌពីរ ។ ទី១ ការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចដែលខ្លួនឯងយល់ដោយអត្តនោម័តថាសំខាន់ និងទី៣២ ភាគីម្ខាងទៀតបានដឹង ឬ អាចដឹងអំពីភាពសំខាន់នៃចំណុចនេះ ។[62] ក្នុងស្ថានភាពនៃការភាន់ច្រឡំបែបនេះ សេចក្តីកំណត់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានចែកជាពីរករណី គឺករណីដែលអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអត្តនោម័តដោយខ្លួនឯងថាផ្នែកមិនសំខាន់របស់កិច្ចសន្យាគឺជាចំណុចសំខាន់ និងករណីនៃការភាន់ច្រឡំដោយមូលហេតុ ។[63]

ក្នុងករណីដែលអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអត្តនោម័តដោយខ្លួនឯងថាផ្នែកមិនសំខាន់របស់កិច្ចសន្យាគឺជាចំណុចសំខាន់នេះ ហើយភាគីម្ខាងទៀតបានដឹង ឬ អាចដឹងអំពីភាពសំខាន់នៃចំនុចនេះ អាចនាំឲ្យកិច្ចសន្យាត្រូវបានលុបចោល ។ ឧទាហរណ៍ថា ជាធម្មតា លេខបន្ទប់របស់បន្ទប់អគារសហកម្មសិទ្ធិ មិនចាត់ថាជាចំណុចសំខាន់ក្នុងកិច្ចសន្យាឡើយប៉ុន្តែប្រសិនបើអ្នកទិញចាត់ទុកថាលេខបន្ទប់ជាចំណុចសំខាន់សម្រាប់ការទិញបន្ទប់ ហើយ

[60] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៣៤៦(១) ។

[61] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), មាត្រា ៣៤៦ ៥០ ។

[62] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៤៦(២) ។

[63] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), មាត្រា ៣៤៦ ៥០-៥១ ។

ទាល់តែអ្នកលក់ក៏ដឹង ឬ អាចដឹងដែរថាលេខបន្ទប់សំខាន់សម្រាប់អ្នកទិញ នោះអ្នកទិញអាចលុបកិច្ចសន្យាចោលបាន ។

ក្នុងករណីមួយទៀតត្រូវបានគេហៅថា "ការភាន់ច្រឡំដោយមូលហេតុ" គឺជាការភាន់ច្រឡំទៅលើមូលហេតុ ឬ បំណងនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា ។[64] ឧទាហរណ៍ **ក** ទិញដីពី **ខ** មួយកន្លែងសម្រាប់ជីកយកដីលក់ ប៉ុន្តែ **ក** មិនបានដឹងថានៅក្រោមដីដែលខ្លួនទិញនោះមានតែថ្ម ប៉ុណ្ណោះ ។ **ក** មានការភាន់ច្រឡំទៅលើបំណងដែលនាំឲ្យខ្លួនបង្ហាញឆន្ទៈបង្កើតកិច្ចសន្យា ព្រោះ **ក** ទិញដីដើម្បីតែជីកលក់តែ ប៉ុណ្ណោះ បើដីពុំអាចជីកបាននោះ **ក** ក៏គ្មានមូលហេតុអ្វីត្រូវទិញដីនោះដែរ ។ ក្នុងករណីនេះ លុះត្រាតែ **ខ** ដែលជាអ្នកលក់បានដឹង ឬ អាចដឹងថា **ក** ចង់ទិញដីរបស់ខ្លួនដើម្បីជីកលក់ ហើយអាចដឹងទៀតថាដីរបស់ខ្លួនមិនស្របតាមតម្រូវការរបស់ **ក** ទេ ទើប **ក** អាចលុបកិច្ចសន្យាចោលបាន ។

ការភាន់ច្រឡំរួមគ្នាអំពីចំណុចសំខាន់នៃកិច្ចសន្យា ៖ ប្រសិនបើភាគីទាំងសងខាងមានការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់នៃកិច្ចសន្យា ទោះបីជាមិនមានភាគីណាម្ខាងមានលទ្ធភាពអាចដឹងអំពីការភាន់ច្រឡំក៏ដោយ ក៏កិច្ចសន្យានោះនៅតែអាចលុបចោលបានដែរ ។[65] ឧទាហរណ៍ **ក** ចង់ទិញផ្ទះ ពី **ខ** ដោយភាន់ច្រឡំថាផ្ទះនោះត្រូវបានរចនាដោយស្ថាបត្យករល្បីមួយរូបដែល **ក** ចង់បាន ។ **ខ** ក៏មានការភាន់ច្រឡំថាផ្ទះនោះត្រូវបានរចនាដោយស្ថាបត្យករល្បីដែល **ក** ចង់បានដូចគ្នា ។ ក្នុងករណីបែបនេះ មិនថា ភាគីណាមួយអាចដឹង ឬ មិនដឹងអំពីការភាន់ច្រឡំ មិនថាការភាន់ច្រឡំនេះជាការភាន់ច្រឡំចំណុចសំខាន់ ឬ អត្តនោម័តថាសំខាន់ ឬ ជាការភាន់ច្រឡំមូលហេតុក៏ដោយ កិច្ចសន្យានេះអាចលុបចោលដោយសារការភាន់ច្រឡំរួមគ្នា ។

ខ. ការឆបោក

ការឆបោក សំដៅដល់មធ្យោបាយទុច្ចរិតរបស់បុគ្គលណាម្នាក់ក្នុងការធ្វើឲ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមានការភាន់ច្រឡំ ហើយបានបង្ហាញឆន្ទៈខុសពីឆន្ទៈពិតរបស់ខ្លួនដោយមិនបានដឹងថាខុស ។[66] ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព ភាគីទាំងសងខាងត្រូវបង្ហាញឆន្ទៈដោយគ្មានការឆបាក ហើយប្រសិនបើការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់បុគ្គលណាមួយធ្វើឡើងដោយសារមានការឆបោក នោះកិច្ចសន្យាអាចនឹងលុបចោលបាន ។[67] ការឆបោកអាចស្តែងឡើងតាមរយៈរូបភាពនៃការកុហក ថាផ្ទះដែលភាគីម្ខាងទៀតចង់ទិញគឺជាផ្ទះសម័យបុរាណដែលមានតម្លៃខ្ពស់

[64] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), មាត្រា ៣៤៦ ៥១ ។

[65] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៤៦(៣) ។

[66] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, *សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១,* បោះពុម្ពលើកទី១ (ភ្នំពេញ៖ ទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន, ២០១៣), ១២៧ ។

[67] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៤៧(១) ។

ជាដើម។ បញ្ហាចោទស្ថិតនៅត្រង់ថា ប្រសិនបើភាគីកិច្ចសន្យាជាសុទ្ធតែជាជនសុចរិត ប៉ុន្តែភាគីម្ខាងបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយសារការឆបោករបស់តតិយជនទៅវិញ នោះភាគីសុចរិតនឹងខូចប្រយោជន៍។ ហេតុនេះហើយទើបកថាខណ្ឌទី២ នៃមាត្រា ៣៤៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ២០០៧ បានបន្ថែមនូវលក្ខខណ្ឌក្នុងការលុបចោលកិច្ចសន្យាបានលុះត្រាតែភាគីម្ខាងទៀតបានដឹង ឬ អាចដឹងអំពីការឆបាក ។

ឧទាហរណ៍៖ **ក** ចង់បានដីដាំដំណាំ ត្រូវបាន គ ដែលជាតតិយជនឆបោកឲ្យទិញដីពី **ខ** ដែលអះអាងថាជាដីមានជីជាតិល្អស្របតាមការចង់បានរបស់ **ក** ប៉ុន្តែជាក់ស្តែង **គ** ដឹងច្បាស់ថាដីនោះជាដីខ្សោះជីជាតិដាំដំណាំមិនបាន ។ **ក** បានសម្រេចចិត្តថាទិញ ព្រោះជឿសម្តីកុហករបស់ **គ** ។ ករណីនេះ **ក** បានបង្ហាញឆន្ទៈដោយសារតែការកុហករបស់ **គ** ។ ប្រសិនបើ **ខ** ដែលជាម្ចាស់ដីក៏បានដឹង ឬ អាចដឹងអំពីការឆបោករបស់ **គ** ទៅកាន់ **ក** នោះកិច្ចសន្យាអាចត្រូវបានលុបចោលបាន ។

គ. ព័ត៌មានមិនពិត

ព័ត៌មានមិនពិត សំដៅដល់ហេតុដែលភាគីម្ខាងអះអាង ដើម្បីជាគ្រឹះក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ជាហេតុខុសពីការពិត ។ ក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងបង្ហាញឆន្ទៈដោយសារជឿលើព័ត៌មានមិនពិតនេះ ហើយបើភាគីនោះនឹងមិនបង្ហាញឆន្ទៈទេ ប្រសិនបើភាគីនោះដឹងថាព័ត៌មាននោះជាព័ត៌មានមិនពិត នោះក្រមរដ្ឋប្បវេណីនឹងចាត់ទុកថា ការបង្ហាញឆន្ទៈនេះមានវិការៈដែលនាំឲ្យកិច្ចសន្យាមានមូលហេតុលុបចោលបាន ។[68] ព័ត៌មានមិនពិតត្រង់នេះ មានលក្ខណៈខុសពីការឆបោក ត្រង់ថា ការឆបោកប្រព្រឹត្តទៅដោយចេតនា ចំណែកឯព័ត៌មានមិនពិតគឺប្រព្រឹត្តទៅដោយគ្មានចេតនា តែមានកំហុស ។[69] សម្រាប់ភាគីដែលបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយសារព័ត៌មានមិនពិត មិនត្រឹមតែអាចលុបកិច្ចសន្យាចោលនោះឡើយ ថែមទាំងមានសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបានទៀតផង ។[70] ភាគីដែលទទួលរងការខូចខាតអាចទាមទារសំណងដែលនៅសល់ក្រោយពីការលុបចោលកិច្ចសន្យាក៏បាន ឬ អាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតដោយមិនលុបកិច្ចសន្យាចោលក៏បាន ។[71] ឧទាហរណ៍ថា **ក** ចង់ទិញដីនៅផ្លូវធំដើម្បីបើកហាងធ្វើជំនួញ ។ **ខ** ដែលជាម្ចាស់ដីបានអះអាងថាខែក្រោយ រដ្ឋាភិបាលនឹងធ្វើផ្លូវជាតិនៅមុខដីរបស់ខ្លួន ដោយសារគាត់លឺអ្នកក្នុងភូមិនិយាយគ្រប់គ្នា ប៉ុន្តែហេតុនេះជាហេតុមិនពិត ។ **ក** សម្រេចចិត្តទិញដី **ខ** ដោយសារជឿថារដ្ឋាភិបាលពិតជានឹងធ្វើផ្លូវជាតិនៅមុខដីនេះនៅខែក្រោយមែន ហើយ

---

[68] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៤៨(១) ។

[69] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), មាត្រា ៣៤៨ ៥៣ ។

[70] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៤៨(២) ។

[71] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), មាត្រា ៣៤៨ ៥៤ ។

ប្រសិនបើគ្មានផ្លូវជាតិនេះទេ **ក** ក៏ពុំទិញដីរបស់ **ខ** ទុកដែរ ។ ករណីនេះ **ក** មិនអាចលុបកិច្ចសន្យាដោយមូលហេតុនៃការឆបោកទេ ព្រោះ **ខ** គ្មានចេតនានឹងបោកប្រាស់ **ក** ឡើយ ប៉ុន្តែ **ខ** មានកំហុសត្រង់ថាមិនស្រាវជ្រាវរកព័ត៌មានដែលពិតមុននឹងយកទៅប្រាប់ **ក** ។ ហេតុនេះ ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យានៅតែមានសុពលភាព ភាគីត្រូវជៀសវាងនូវការបង្ហាញឆន្ទៈដោយព័ត៌មានមិនពិត ។

ឃ. ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព

ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព សំដៅលើករណីដែលភាគីម្ខាងបានប្រើឋានៈដែលមានអាទិភាពជាងភាគីម្ខាងទៀតដោយមិនត្រឹមត្រូវ ដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យា។ ចំណែកឯភាគីម្ខាងទៀតនោះបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយសារតែភាពមិនអាចប្រឆាំងតប ។[72] នៅក្នុងផ្នែកនេះ ចង់សំដៅដល់ភាគីម្ខាងបានប្រើឋានៈរបស់ខ្លួនដែលមានអាទិភាពជាងមិនថាផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ សង្គមទៅបង្ខំឲ្យភាគីម្ខាងទៀតបង្ហាញឆន្ទៈ ប៉ុន្តែមិនមែនជាការគំរាមកំហែងឡើយ ។[73] ឧទាហរណ៍ថា **ក** ជានិយោជកចង់ទិញដីរបស់ **ខ** ដែលជានិយោជិតរបស់ខ្លួនដែលជាដីបានពីសន្តតិកម្មពីម្តាយរបស់ **ខ** ។ **ក** បានប្រើប្រាស់ឋានៈរបស់ខ្លួនដែលជានិយោជករបស់ **ខ** ដើម្បីទិញដីពី **ខ** ។ ក្នុងករណីនេះ ដោយសារតែខ្លាចបាត់បង់ការងារ **ខ** ក៏ព្រមលក់ដីកេរពីម្តាយទៅឲ្យ **ក** ដែលជានិយោជករបស់ខ្លួនទាំងបង្ខំចិត្ត នោះនាំឲ្យកិច្ចសន្យានេះមានមូលហេតុនៃការលុបចោលបាន ។ ដូចនេះ ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព ភាគីត្រូវជៀសវាងនូវការប្រើប្រាស់ឋានៈដែលមានអាទិភាពរបស់ខ្លួនដោយមិនត្រឹមត្រូវ ដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យាជាមួយភាគីម្ខាងទៀត ។

ង. ការគម្រាមកំហែង

ការគម្រាមកំហែង សំដៅលើករណីដែលភាគីម្ខាងបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយសារតែភ័យខ្លាចនូវការគម្រាមកំហែងពីភាគីម្ខាងទៀត ។[74] ការគម្រាមកំហែងនេះ មានលក្ខណៈខុសពីការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពត្រង់ថាការគម្រាមកំហែងវាមានលក្ខណៈប្រើវិធានការបង្ខំដោយផ្ទាល់ ហើយការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពប្រើវិធានការប្រើឋានៈដោយមិនត្រឹមត្រូវទៅបង្ខំដោយប្រយោល ។[75] លក្ខណៈបង្ខំដោយផ្ទាល់នេះ អាចជាការបង្ខំផ្នែករូបរាងកាយ ឬ ជាការបង្ខំផ្នែកផ្លូវចិត្តជាដើម ។ ឧទាហរណ៍៖ **ក** ចង់ទិញផ្ទះរបស់ **ខ** ប៉ុន្តែ **ខ** មិនចង់លក់ឡើយព្រោះជាផ្ទះដែល **ខ** កំពុងរស់នៅ ។ ដោយសារតែ **ក** ចង់បានផ្ទះនោះខ្លាំងពេក **ក** បានយកកាំបិតភ្ជង់ក របស់ **ខ** បង្ខំ

[72] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៤៩(១) ។

[73] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), មាត្រា ៣៤៩ ៥៥ ។

[74] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៥០ ។

[75] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, *សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១*, បោះពុម្ពលើកទី១ (ភ្នំពេញ៖ ទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន, ២០១៣), ១៣៣ ។

ឲ្យ **ខ** ចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញផ្ទះជាមួយ **ក** ។ ដោយសារតែភាពភ័យខ្លាចនឹងសេចក្តីស្លាប់ **ខ** ក៏ព្រមបង្ហាញឆន្ទៈបង្កើតកិច្ចសន្យា ។ ហេតុនេះហើយដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពភាគីត្រូវជៀសវាងការគម្រាមកំហែងក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា។

ច. អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ

អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ សំដៅទៅលើ ករណីដែលភាគីម្ខាងបានឆ្លៀតឱកាសដែលភាគីម្ខាងទៀតកំពុងជួបប្រទះការលំបាកខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ល្ងង់ខ្លៅ ឬ ខ្វះបទពិសោធន៍ដើម្បីបានកេងចំណេញយ៉ាងខ្លាំងទៅលើការបង្កើតកិច្ចសន្យា ។[76] អំពើកេងចំណេញហួសហេតុមានលក្ខណៈខុសគ្នាពីការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពត្រង់ថា អំពើកេងចំណេញហួសហេតុបន្ថែមនូវលក្ខខណ្ឌនៃ “ការកេងយកចំណេញយ៉ាងសន្ធឹកសន្ធាប់” ចំណែកឯការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពគ្មានលក្ខខណ្ឌនេះទេ ហើយការកេងយកចំណេញយ៉ាងសន្ធឹកសន្ធាប់ត្រង់នេះត្រូវអាស្រ័យទៅតាមពេលវេលា និងស្ថានភាពជាក់ស្តែង ។[77] ឧទាហរណ៍៖ **ក** បានដាក់លក់ផ្ទះជាបន្ទាន់ដោយសារតែត្រូវការប្រាក់ក្នុងការវះកាត់ព្យាបាលជម្ងឺភ្លាមៗ ។ **ខ** បានដឹងថា **ក** កំពុងត្រូវការប្រាក់បន្ទាន់ ក៏ទិញផ្ទះទាបជាងទីផ្សារដល់ទៅពីរដងដែលធ្វើឲ្យ **ខ** ចំណេញយ៉ាងសន្ធឹកសន្ធាប់ ។ **ក** ក៏ព្រមលក់ព្រោះគាត់កំពុងជួបបញ្ហាសេដ្ឋកិច្ចជាបន្ទាន់ ។ ក្នុងករណីនេះ ការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ **ក** ជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានវិការៈ ហើយនាំឲ្យកិច្ចសន្យាមានមូលហេតុនៃការលុបចោល ។ ដូចនេះ ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពភាគីត្រូវជៀសវាងការកេងចំណេញហួសហេតុ ។

ឆ. ឋបនីយផ្លូវចិត្ត

ឋបនីយផ្លូវចិត្ត គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដោយដឹងហើយថា ការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមិនពិត ។ ជាទូទៅ ឋបនីយផ្លូវចិត្តមិននាំឲ្យមានការលុបចោលនៃកិច្ចសន្យាឡើយ ។[78] យ៉ាងណាមិញ ស្ថានភាពឋបនីយផ្លូវចិត្តចែកចេញជាពីរ ។ ស្ថានភាពទីមួយ គឺភាគីម្ខាងបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយដឹងថាឆន្ទៈខ្លួនខុសពីការពិត ប៉ុន្តែភាគីម្ខាងទៀតមិនដឹងទេថាឆន្ទៈនោះខុសពីឆន្ទៈរបស់អ្នកបង្ហាញ ។ ក្នុងករណីនេះ កិច្ចសន្យានៅតែមានអានុភាពដដែល ។[79] ស្ថានភាពទីពីរ គឺភាគីម្ខាងបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយដឹងថាឆន្ទៈខ្លួនខុសពីការពិត ហើយភាគីម្ខាងទៀតបានដឹងថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះ ខុសពីឆន្ទៈពិតរបស់អ្នកបង្ហាញ ។ ក្នុងករណីនេះ កិច្ចសន្យាអាចបដិសេធក្នុងការអនុវត្តបាន ។[80]

[76] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៥១ ។

[77] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), មាត្រា ៣៤៩ និង មាត្រា ៣៥១ ។

[78] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៥២ ។

[79] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៣៥២ វាក្យខណ្ឌទី១ ។

[80] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៥២(២) ។

កិច្ចសន្យាអាចបដិសេធក្នុងការអនុវត្ត មានន័យថា កិច្ចសន្យានៅតែមានអានុភាព ប៉ុន្តែគ្រាន់តែអាចបដិសេធមិនអនុវត្តអានុភាពនោះតែប៉ុណ្ណោះ ។[81] ត្រង់ចំណុចនេះអាចមានចម្ងល់ថា បើអនុវត្តកិច្ចសន្យាមិនបានដដែល តើបង្កើតកិច្ចសន្យាបានប្រយោជន៍អ្វីទៅ? នៅក្នុងសេចក្តីកំណត់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានពន្យល់ថា ទោះបីភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចទាមទារឲ្យអនុវត្តកិច្ចសន្យាបានក៏ដោយ បើសិនភាគីម្ខាងទៀតនោះបានធ្វើលទ្ធកម្មបន្តទៅឲ្យតតិយជន នោះលទ្ធកម្មបន្តនោះមានអានុភាពសម្រាប់អនុវត្ត ដោយអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមានបបនីយផ្លូវចិត្តនោះមិនអាចអះអាងជាមួយតតិយជនបានឡើយ ។[82]

ឧទាហរណ៍៖ **ក** បានលក់ផ្ទះឲ្យ **ខ** ទាំងដែលខ្លួនមិនចង់លក់ ។ ប្រសិនបើ **ខ** បានដឹងហើយថា **ក** មិនចង់លក់ផ្ទះនោះទេ ក៏កិច្ចសន្យានៅតែមានសុពលភាពដដែល ប៉ុន្តែ **ក** អាចបដិសេធមិនអនុវត្តកិច្ចសន្យា ។ ដោយឡែកប្រសិនបើ **ខ** បានធ្វើលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិរបស់ **ខ** បន្តទៅឲ្យ **គ** នោះកិច្ចសន្យានៅតែមានសុពលភាពដដែល ហើយ **ក** មិនអាចអះអាងអ្វីចំពោះ **គ** បានឡើយ ។

៥. ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត

ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលធ្វើឡើងដោយការឃុបឃិតគ្នារវាងភាគីទាំងពីរ ដោយការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមិនមែនជាឆន្ទៈពិតប្រាកដ ហើយការបង្ហាញឆន្ទៈបែបនេះនាំឲ្យកិច្ចសន្យាចាត់ទុកថាមោឃភាព ឬ គ្មានអានុភាពតាំងពីដំបូង ។[83] ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត ខុសពីបបនីយផ្លូវចិត្តត្រង់ថា បបនីយផ្លូវចិត្តគឺមានតែភាគីម្ខាងទេដែលបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត ចំណែកឯកការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតវិញនោះ គឺភាគីទាំងសងខាងបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតដោយឃុបឃិតគ្នា ។ ឧទាហរណ៍៖ ដើម្បីគេចវេះអំពីការអនុវត្តដោយបង្ខំទៅលើផ្ទះរបស់ខ្លួន **ក** បានឃុបឃិតជាមួយ **ខ** ធ្វើជាបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញផ្ទះនោះឲ្យទៅ **ខ** ។ ការលក់ទិញរវាង **ក** និង **ខ** គឺជាការបង្ហាញមិនពិត ដែលនាំឲ្យកិច្ចសន្យាត្រូវចាត់ទុកថាមោឃៈ ដោយគ្មានអានុភាពតាំងពីដំបូង ។ ដូចនេះដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព ភាគីត្រូវជៀសវាងការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត ។

២.១.១.២. សមត្ថភាពបុគ្គល

ក្រៅអំពីការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគីដោយពិតប្រាកដគ្មានវិការៈហើយ ប្រសិនបើបុគ្គលដែលជាភាគីនៃកិច្ចសន្យាពុំមែនជាបុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពដោយស្របច្បាប់ទេនោះកិច្ចសន្យាក៏ពុំអាចមានសុពលភាពបានដែរ ។ ជាទូទៅ មានតែបុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈប៉ុណ្ណោះ ទើបអាចធ្វើកិច្ច

[81] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), មាត្រា៣៥២ ៥៩ ។

[82] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), មាត្រា ៣៥២ ៥៩ ។

[83] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៥៣(១) ។

សន្យាដែលមានសុពលភាពបាន ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់បុគ្គលមួយអាចនាំឲ្យបុគ្គលនោះជាប់ជំពាក់ជាមួយកាតព្វកិច្ចណាមួយដែលត្រូវបំពេញ ។[84] ហេតុនេះវាមានភាពចាំបាច់ណាស់សម្រាប់បុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួនឲ្យបានត្រឹមត្រូវ ។ ក្នុងផ្នែកនេះនឹងពន្យល់អំពី បុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពបង្ហាញឆន្ទៈ(ក) និងបុគ្គលដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពបង្ហាញឆន្ទៈ(ខ) ដែលអាច និងមិនអាចធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ។

ក. បុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពបង្ហាញឆន្ទៈ

សមត្ថភាពក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ សំដៅទៅដល់សមត្ថភាពដែលអាចយល់ដឹង និងអាចវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនបាន ។[85] ពាក្យថា "សកម្មភាព" ក្នុងរដ្ឋប្បវេណីនេះ សំដៅលើកិច្ចសន្យា និងសកម្មភាពឯកតោភាគី ។[86] ជាគោលការណ៍ បុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពពេញលេញក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈរួមមាន នីតិជន(ក.១) អនីតិជនដែលមានអត្តាធីនភាព(ក.២) និងនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ(ក.៣) ។

ក.១. នីតិជន

នីតិជន គឺជាជនទាំងឡាយណាដែលមានអាយុចាប់ពី ១៨ឆ្នាំឡើងទៅ ហើយមានសមត្ថភាពឯករាជ្យក្នុងការធ្វើសកម្មភាព ។[87] ការកំណត់អាយុត្រឹម ១៨ឆ្នាំនេះ អាចមកពីគេយល់ឃើញថា អាយុនេះជាអាយុដែលអាចពិចារណា និងយល់ដឹងលទ្ធផលនៃអំពើរបស់ខ្លួនថាជាប្រយោជន៍ ឬ ជាការខាតបង់ ។ បើទោះបីជាគ្រប់រូបវន្តបុគ្គលទាំងអស់សុទ្ធតែមានលក្ខណៈជាប្រធាននៃសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចក៏ពិតមែន ប៉ុន្តែសម្រាប់កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ជាពិសេស គឺមានតែនីតិជនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរប៉ុណ្ណោះទើបអាចមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុជាដីធ្លីក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។[88] ចំពោះសិទ្ធិរបស់នីតិជនដែលជាជនបរទេសចំពោះអចលនវត្ថុក្នុងកម្ពុជា នឹងមានបកស្រាយបន្ថែមនៅចំណុច (ខ.១) ជនបរទេសខាងក្រោម ។

ក.២. អនីតិជនដែលមានអត្តាធីនភាព

អត្តាធីនភាព ជាស្ថានភាពមួយដែលផ្តល់ឲ្យអនីតិជន ធ្វើឲ្យអនីតិជននោះបានរួចផុតពីអំណាចមេបា ឬពីអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ហើយមានសមត្ថភាពដូច "នីតិជន" ដែរ ។ ហេតុនេះមានន័យថា អនីតិជនដែលមានអត្តាធីនភាព ត្រូវបានទទួលស្គាល់ថាមានសមត្ថភាពក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈធ្វើកិច្ចសន្យាដោយឯករាជ្យដូចជានីតិជនដែរ ។ អនីតិជនអាចទទួលបានអត្តាធីនភាពបានទៅតាមពីរករណី ។ ករណីទីមួយ គឺអនីតិជន

[84] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣០៩(២) ។

[85] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៤ ។

[86] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៥ ។

[87] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, សទ្ទានុក្រម ចំណុច ៧០ ។

[88] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៦ និង មាត្រា ៧ ។

ទទួលបានអត្តាធីនភាពដោយការរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍នីតិជន ឬ ជាមួយអនីតិជនដែលមានអត្តធីនភាព ។ អត្តាធីនភាពបែបនេះ ពុំចាំបាច់ត្រូវមានការប្រកាសពីតុលាការឡើយ។ ករណីនេះទោះអនីតិជនលែងលះគ្នាក៏ដោយក៏នៅតែទទួលបានអត្តាធីនភាពដែលមានសមត្ថភាពដូចនីតិជនដដែល ។[89,90,91,92] ករណីទីពីរ គឺអនីតិជនទទួលបានអត្តាធីនភាពតាមរយៈការប្រកាសរបស់តុលាការ សម្រាប់អនីតិជននោះមានអាយុ ១៦ឆ្នាំឡើង ហើយអាចទ្រទ្រង់ជីវភាពខ្លួនឯងដោយឯករាជ្យ ។[93]

ក.៣. នីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ

នីតិបុគ្គលសំដៅលើបណ្តុំនៃមនុស្ស ឬ មូលនិធិដែលមានបុគ្គលភាពគតិយុត្ត ហើយជាម្ចាស់នៃសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ។[94] ដោយសារនីតិបុគ្គលមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ជាហេតុនាំឲ្យនីតិបុគ្គលក៏អាចបង្កើតកិច្ចសន្យាបានដូចរូបវន្តបុគ្គលនោះដែរ ។ ប៉ុន្តែមានតែនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ ប៉ុណ្ណោះ ទើបអាចបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ពិសេសគឺដីធ្លីនៅក្នុងកម្ពុជាបាន ។[95] ដើម្បីឲ្យនីតិបុគ្គលមួយអាចទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរលុះត្រាតែនីតិបុគ្គលនោះមានទីស្នាក់ការត្រូវបានចុះបញ្ជីដោយច្បាប់កម្ពុជា ស្ថិតនៅលើទឹកដីកម្ពុជា ហើយម្ចាស់ភាគហ៊ុននៃនីតិបុគ្គលនោះជាជនជាតិខ្មែរដែលមានសិទ្ធិកាន់កាប់ភាគហ៊ុនចាប់ពី ៥១ភាគរយ នៃភាគហ៊ុនសរុបរបស់ក្រុមហ៊ុន ។[96]

ខ. បុគ្គលដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពបង្ហាញឆន្ទៈ

ទន្ទឹមនឹងបុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពពេញលេញក្នុងការធ្វើសកម្មភាព ក៏មានបុគ្គលមួយចំនួនត្រូវបានក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពរបស់ពួកគាត់ផងដែរ ។ បុគ្គលទាំងនោះត្រូវបានចែកចេញជា ជនបរទេស(ខ.១) ជនខ្វះសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ(ខ.២) ជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព(ខ.៣) និង បុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញបាន(ខ.៤) ។

ខ.១. ជនបរទេស

ជនបរទេសត្រូវបានកម្រិតនូវការទទួលសិទ្ធិក្នុងករណី ដែលមានចែងក្នុងច្បាប់ជាតិ ឬ សន្ធិសញ្ញា ឬ អនុសញ្ញាអន្តរជាតិ ។ ជាក់ស្តែងក្នុងរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាកម្រិតកម្មសិទ្ធិដីធ្លីសម្រាប់ជនបរទេស

---

[89] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, សទ្ទានុក្រម ចំណុច ១៨៣ ។

[90] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ២១ ។

[91] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ២១(២) និង មាត្រា ៩៥៣ ។

[92] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ២១(៣) ។

[93] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ២១(១) ។

[94] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, សទ្ទានុក្រម ចំណុច ៧១ ។

[95] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, ព្រះរាជក្រមអត់លេខ, ២៤ កញ្ញា ១៩៩៣, មាត្រា ៤៤ ។

[96] មាត្រា ១៣ នៃច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម ។

ដោយបានកំណត់ថាបុគ្គលគ្រប់រូបសុទ្ធតែមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ប៉ុន្តែមានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬ នីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរប៉ុណ្ណោះទើបមានសិទ្ធិក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី ។[97,98] ចំណុចនេះមិនបានរារាំងជនបរទេសមិនអាចមានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុទាំងអស់នោះទេ ពោលគឺកម្រិតត្រឹមតែសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីតែប៉ុណ្ណោះ ។ ថ្វីត្បិតតែជនបរទេសគ្មានសិទ្ធិទទួលកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីនៅកម្ពុជា ប៉ុន្តែកម្ពុជាបានបង្កើតបទដ្ឋានគតិយុត្ត ដោយអនុញ្ញាតនូវការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសបាន។[99]

យ៉ាងណាមិញ សម្រាប់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ ជនបរទេសត្រូវបានបដិសេធនូវការទទួលកម្មសិទ្ធិអគារនៅជាន់ផ្ទាល់ដី ព្រោះវាអាចផ្ទុយទៅនឹងរដ្ឋធម្មនុញ្ញដែលមិនអនុញ្ញាតឲ្យជនបរទេសមានកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី ។[100] ជនបរទេសអាចមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិចាប់ទីជាន់ទីមួយ និងជាន់បន្តបន្ទាប់ឡើងទៅប៉ុណ្ណោះ ។[101] ម្យ៉ាងវិញទៀត ជនបរទេសមិនអាចមានសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមួយកន្លែងលើសពី ៧០(ចិតសិប) ភាគរយនៃទំហំផ្ទៃក្រឡានៃចំណែកឯកជនទាំងអស់នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិបានទេ ។[102] ឧបមាថា អគារសហកម្មសិទ្ធិមួយមានសរុប ១០០បន្ទប់ ។ ហេតុនេះជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិចាប់ពីជាន់ទី១ទៅ សរុបត្រឹម ៧០ បន្ទប់ប៉ុណ្ណោះ ។

ខ.២. ជនខ្វះសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ

ជនខ្វះសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ គឺជាបុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពពេញលេញក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យា ប៉ុន្តែត្រូវបានសន្មតថាខ្វះសមត្ថភាពដោយសារពេលធ្វើសកម្មភាពដោយសារបុគ្គលនោះស្ថិតក្នុងស្ថានភាពដែលខ្លួនមិនអាចយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យបានអំពីលទ្ធផលនៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនតាមផ្លូវច្បាប់ ។[103] រាល់កិច្ចសកម្មភាពដែលធ្វើឡើងឲ្យជនខ្វះសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ គឺអាចលុបចោលបាន រួមទាំងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុផងដែរ ។[104]

---

[97] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៧ ។

[98] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, ព្រះរាជក្រមអត់លេខ, ២៤ កញ្ញា ១៩៩៣, មាត្រា ៤៤(១) ។

[99] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា ៥ ។

[100] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា ៦(១)(២) ។

[101] ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០, មាត្រា ៦(១)(១) ។

[102] អនុក្រឹត្យស្តីពីការកំណត់ចំនួនសមាមាត្រ និងរបៀបគិតគូរចំណែកឯកជនដែលអាចជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសនៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ ៨២ អនក្រ/បក, ២៩ កក្កដា ២០១០, មាត្រា ២ ។

[103] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៤ ។

[104] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៤ ។

ឧទាហរណ៍ថា **ក** ព្រមបង្ហាញឆន្ទៈលក់ដីរបស់ខ្លួនដោយសារតែ **ក** ស្ថិតក្នុងស្ថានភាពស្រវឹងខ្លាំង ។ ក្នុងស្ថានភាពនេះអាចសន្មតថា **ក** ស្ថិតក្នុងស្ថានភាពដែលមិនអាចយល់ដឹងពីលទ្ធផលនៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនតាមផ្លូវច្បាប់ឡើយ ។ ហេតុនេះហើយ កិច្ចសន្យានេះអាចលុបចោលបាន ។

ខ.៣. ជនត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព

ជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបែងចែកចេញជា អនីតិជន ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជននៅក្រោមហិបតូបត្ថម្ភ ។

អនីតិជន ៖ អនីតិជនគឺជាជនដែលមានអាយុក្រោម ១៨ឆ្នាំ ។[105] សកម្មភាព ឬ កិច្ចសន្យាទាំងឡាយដែលអនីតិជនធ្វើដោយគ្មានការយល់ព្រមពីអ្នកមានអំណាចមេបា ឬ អាណាព្យាបាលទេនោះ គឺអាចលុបចោលបាន ។[106] លើកលែងតែសកម្មភាពដែលទាក់ទងនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃដូចជា ការទិញម្ហូបអាហារជាដើម ឬ សកម្មភាពដែលមានប្រយោជន៍ដល់អនីតិជនដូចជាការទទួលបានសិទ្ធិដោយគ្មានជាប់បន្ទុក និងការឲ្យរួចផុតពីកាតព្វកិច្ចជាដើម ។[107] អនីតិជនអាចចាត់ចែងទ្រព្យសម្បត្តិ ព្រមទាំងអាចប្រកបអាជីវកម្មលុះត្រាតែអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជនបានអនុញ្ញាត ។[108] យោងតាមការរៀបរាប់ខាងលើ ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុវិញ អនីតិជនដាច់ខាតត្រូវតែទទួលបានការអនុញ្ញាតពីអ្នកមានអំណាចមេបា ឬ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជនជាមុនសិន ទើបនាំឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព ។ បើពុំនោះទេ នឹងនាំឲ្យកិច្ចសន្យានោះអាចលុបចោលបាន ។

ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ៖ ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ គឺជា *"ជនដែលស្ថិតនៅក្រោមស្ថានភាពជានិរន្តរ៍ដែលខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនដោយសារមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី"* ។[109] លក្ខខណ្ឌដើម្បីទទួលបានឋានៈជាជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ លុះត្រាតែជននោះមានអាយុ១៥ឆ្នាំឡើងទៅ ខ្វះសមត្ថភាពយល់ដឹងជានិរន្តរ៍ ហើយត្រូវបានប្រកាសដោយតុលាការអំពីការចាប់ផ្តើមអាណាព្យាបាលទូទៅ ។[110] រាល់សកម្មភាពរបស់ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅបានធ្វើទាំងអស់ គឺអាចលុបចោលបាន លើកលែងតែសកម្មភាពដែលទាក់ទងនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ ដូចជាការទិញសម្លៀកបំពាក់ជាដើម ។ ត្រង់នេះមានន័យថា ទោះបីជាសកម្មភាពនោះទទួលបានការ

---

[105] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៧ ។

[106] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៨(១) ។

[107] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៨ ។

[108] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៩ និងមាត្រា២០ ។

[109] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ២៤(១) ។

[110] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ២៤(១) ។

យល់ព្រមពីអាណាព្យាបាលទូទៅក៏ដោយ ក្រៅពីសកម្មភាពដែលទាក់ទងនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ គឺអាចលុបចោលបានទាំងអស់ ។[111,112] ហេតុនេះ ជនស្ថិតក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅមិនអាចធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលមានសុពលភាពបានឡើយ ។

ជននៅក្រោមហិបតូបត្ថម្ភ ៖ ជននៅក្រោមហិបតូបត្ថម្ភ គឺជាជនដែលមានសមត្ថភាពតិចតួចខ្លាំងក្នុងការយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលនៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនតាមផ្លូវច្បាប់ ដោយសារមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី ។[113] ដូចគ្នានេះដែរ ដើម្បីទទួលបានឋានៈជាជននៅក្រោមហិបតូបត្ថម្ភ ជននោះត្រូវមានសមត្ថភាពយល់ដឹងតិចតួចខ្លាំង និងមានការប្រកាសពីតុលាការអំពីការចាប់ផ្តើមហិបតូបត្ថម្ភ ។[114] សម្រាប់ជនស្ថិតនៅក្រោមហិបតូបត្ថម្ភមានសិទ្ធិធ្វើសកម្មភាពច្រើនជាងជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ព្រោះថា ជាទូទៅជនស្ថិតនៅក្រោមហិបតូបត្ថម្ភអាចធ្វើសកម្មភាពដោយមិនចាំបាច់មានការយល់ព្រមពីហិបតូបត្ថម្ភកៈនោះទេ លុះត្រាតែកិច្ចសន្យាជាក់លាក់មួយចំនួន ប៉ុណ្ណោះដែលតម្រូវឲ្យត្រូវតែទទួលបានការយល់ព្រមពីហិបតូបត្ថម្ភកៈ ។[115] នៅក្នុងនោះ ចំពោះការធ្វើសកម្មភាពដែលគោលបំណងទទួលបានសិទ្ធិ ឬ បាត់បង់សិទ្ធិដែលទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុរបស់ជននៅក្រោមហិបតូបត្ថម្ភ ដាច់ខាតគឺមិនអាចធ្វើបានឡើយ បើគ្មានការយល់ព្រមពីហិបតូបត្ថម្ភកៈ ។[116] ហេតុនេះ ជននៅក្រោមហិបតូបត្ថម្ភអាចធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុបាន លុះត្រាតែមានការយល់ព្រមពីហិបតូបត្ថម្ភកៈ។

យ៉ាងណាមិញ ដើម្បីការពារភាគីម្ខាងទៀតនៃជនត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានចែងអំពីសិទ្ធិដាស់តឿនដើម្បីដាស់តឿនឲ្យជនត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពក្រោយពេលដែលជននោះក្លាយជាសមត្ថជនវិញឲ្យផ្តល់សច្ចានុមតិលើកិច្ចសន្យាដែលខ្លួនធ្លាប់បង្កើតជាមួយដើម្បីរក្សាសុពលភាព ។[117] បើជននោះមិនទាន់ក្លាយជាសមត្ថជនវិញទេ ភាគីម្ខាងទៀតនោះអាចទៅសុំសច្ចានុមតិពីអ្នកមានអំណាចមេបា ឬ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ឬ ហិបតូបត្ថម្ភកៈវិញ ។[118]

---

[111] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ២៦ ។

[112] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០០៩), មាត្រា ២៦ ២០ ។

[113] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ២៨(១) ។

[114] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ២៨(១) ។

[115] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣០ ។

[116] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣០(គ) ។

[117] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣២(១) ។

[118] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣២(២) ។

ខ.៤. បុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញ

បុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញបាន ត្រូវបានចែកចេញពីពីរប្រភេទដោយយោងតាមបទប្បញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។ បុគ្គលទាំងនោះរួមមាន បុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញបាន(មួយ) និងបុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញបាន(ពីរ) ។[119]

បុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញបាន(មួយ) ៖ សំដៅដល់អ្នកគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិតាមច្បាប់ តាមផ្លូវតុលាការ ឬ តាមកិច្ចសន្យាដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញទៅលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលខ្លួនបានគ្រប់គ្រងនោះទេ ។ ចំណែកឯអ្នកមានភារកិច្ចលក់វត្ថុដែលអនុវត្តដោយបង្ខំ ក៏ពុំអាចក្លាយជាអ្នកទិញវត្ថុដែលខ្លួនទទួលខុសត្រូវលក់នោះបានដែរ ។ កិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយបុគ្គលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញអាចលុបចោលបាន ប៉ុន្តែមានតែម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករនៃវត្ថុមុនពេលលក់ និងបុគ្គលដទៃទៀតដែលកំណត់ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប៉ុណ្ណោះដែលមានសិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យានេះ ។[120] ឧទាហរណ៍ **ក** ជាអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជាអ្នកគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិរួមទាំងដីនិងផ្ទះឲ្យ **ខ** ដែលជាជនស្ថិតនៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ។ ក្នុងន័យនេះ **ក** មិនដើរតួជាអ្នកលក់ដីរបស់ **ខ** ផង និងជាអ្នកទិញដីរបស់ **ខ** ផងក្នុងពេលតែមួយទេ ព្រោះវាអាចមានទំនាស់ផលប្រយោជន៍ផ្ទុយគ្នារវាង **ក** និង **ខ** ។ កិច្ចសន្យានេះអាចលុបចោលបាន ហើយមានតែ **ខ** ដែលជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករនៃដីមុនពេលលក់ ប៉ុណ្ណោះដែលអាចលុបបាន ។

បុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញបាន(ពីរ) ៖ សំដៅលើចៅក្រម ព្រះរាជអាជ្ញា ក្រឡាបញ្ជី ឬ មន្ត្រីតុលាការមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញលើកម្មវត្ថុនៃវិវាទ ដែលខ្លួនកំពុងបំពេញភារកិច្ចចាត់ការនៅតុលាការបានឡើយ ។ ចំណែកឯមេធាវី និងសារការី ក៏ត្រូវហាមឃាត់មិនឲ្យក្លាយជាអ្នកទិញទៅលើកម្មវត្ថុវិវាទដែលខ្លួនទទួលបន្ទុកនោះដែរ ។ បើពុំនោះទេ កិច្ចសន្យានោះនឹងអាចលុបចោលបានដោយអ្នកលក់ ឬ ភាគីវិវាទ ។[121] ឧទាហរណ៍ **ក** ជាចៅក្រមកាត់ក្តីក្នុងវិវាទដីធ្លីមួយកន្លែង ។ ក្នុងករណីនេះ **ក** មិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញដីធ្លីដែលជាកម្មវត្ថុនៃវិវាទដែលខ្លួនកំពុងទទួលបន្ទុកឡើយ ។ ដូចនេះកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះអាចលុបចោលបាន ប៉ុន្តែមានតែភាគីវិវាទ ឬ អ្នកលក់ទើបមានសិទ្ធិលុបចោល ។

ជារួមដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព លុះត្រាតែអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈគឺជាជនមានសមត្ថភាពពេញលេញក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ និងជៀសវាងពីការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់បុគ្គលដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ និងបុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញ ។

---

[119] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥២៥-៥២៦ ។

[120] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥២៥(៣) ។

[121] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥២៦ ។

២.១.១.៣. ខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា

ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព ក្រៅពីការព្រមព្រៀងដោយគ្មានវិការៈ និងអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈជាអ្នកមានសមត្ថភាពពេញលេញហើយនោះ ខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាក៏ចូលរួមចំណែកក្នុងការធ្វើឲ្យកិច្ចសន្យាអាចរក្សាសុពលភាព ឬ បាត់បង់សុពលភាពបានដែរ ។ ខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាត្រង់នេះចង់សំដៅដល់ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា (ក) និងអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យា(ខ) ។

ក. កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា

កម្មវត្ថុក្នុងផ្នែកនេះ គឺសំដៅលើអចលនវត្ថុដែលត្រូវលក់ទិញ ។ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអាចជាអចលនវត្ថុ ដែលកើតមាននាពេលអនាគត លើកលែងតែវត្ថុនោះមិនអាចធ្វើអនុប្បទាន ឬ ជាវត្ថុដែលច្បាប់មិនអនុញ្ញាតឲ្យអនុប្បទាន ។[122] យោងតាមអត្ថន័យនេះ ក្នុងផ្នែកនេះបានបែងចែកកម្មវត្ថុដែលអាចលក់បានចេញជាកម្មវត្ថុស្របច្បាប់(ក.១) កម្មវត្ថុត្រូវបំពេញបាន(ក.២) និងកម្មវត្ថុជាក់លាក់(ក.៣) ។

ក.១. កម្មវត្ថុស្របច្បាប់

ប្រសិនបើវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញមិនស្របច្បាប់ នោះវត្ថុនោះពុំអាចក្លាយជាកម្មវត្ថុដែលអាចលក់ទិញ ឬ ធ្វើអនុប្បទានបានឡើយ ។[123] ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុក៏ដូចគ្នាដែរ អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុលក់ទិញត្រូវតែជាអចលនវត្ថុស្របច្បាប់ ។

តើអចលនវត្ថុបែបណាដែលជាកម្មវត្ថុមិនស្របច្បាប់នោះ? អចលនវត្ថុមួយចំនួន ត្រូវបានច្បាប់កម្រិតនូវការលក់ទិញរួមមាន អចលនវត្ថុដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ដូចជា អគារសាធារណៈរបស់រដ្ឋ សួនច្បារសាធារណៈ សាលារៀនរដ្ឋ មន្ទីរពេទ្យរដ្ឋ ភ្នំ ស្ទឹង បឹង ទន្លេ សមុទ្រ ផ្លូវថ្នល់ សំណង់បេតិកភណ្ឌវប្បធម៌ជាដើម មិនអាចធ្វើការលក់ដូរបានទេ ។[124] អចលនវត្ថុដែលជាដី និងជាសំណង់ដែលនៅក្នុងនិងក្រៅបរិវេណវត្តអារាម ដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់វត្តអារាមនៃព្រះពុទ្ធសាសនា និង ដីរបស់សហគមន៍ជនជាតិភាគតិច ក៏ច្បាប់មិនអនុញ្ញាតឲ្យលក់ដូរបានដែរ ។[125] លើសពីនេះ អាចមានអចលនវត្ថុផ្សេងទៀតដែលត្រូវបានកម្រិតមិនឲ្យធ្វើការលក់ទិញ ដូចជាការលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលមានដីការក្សាការពារជាដើម ។[126] ហេតុនេះដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមានអានុភាពទៅបាន លុះត្រាតែអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុទិញលក់នោះ ជាអចលនវត្ថុដែលច្បាប់ទទួលស្គាល់ថាអាចលក់ទិញបាន ។

---

[122] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥២៧ ។

[123] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥២៤ និង មាត្រា ៥២៧ ។

[124] ច្បាប់ភូមិបាល, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម.០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា ១៥ និង មាត្រា១៦ ។

[125] ច្បាប់ភូមិបាល, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម.០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា ២០ដល់២១ និង មាត្រា២៥ដល់២៨ ។

[126] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខនស/រកម/០៧០៦/០២១, ០៦ កក្កដា ២០០៦,មាត្រា៥៣១(ក) ។

ក.២. កម្មវត្ថុត្រូវបំពេញបាន

កម្មវត្ថុត្រូវបំពេញបាន ចង់សំដៅដល់កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានេះត្រូវតែជាកម្មវត្ថុដែលអាចអនុវត្តបាន ។ ករណីក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ កម្មវត្ថុត្រូវបំពេញបាននេះចង់សំដៅដល់ជាកម្មវត្ថុដែលអាចធ្វើអនុប្បទានបាន ព្រោះថាកិច្ចសន្យាលក់ទិញនឹងបង្កើតនូវកាតព្វកិច្ចក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅឲ្យភាគីម្ខាងទៀត ។[127] ទោះបីជាវត្ថុនោះកើតមាននាពេលអនាគតក៏ដោយ ឲ្យតែជាវត្ថុដែលអាចបំពេញបាន នឹងចាត់ទុកថាជាកម្មវត្ថុត្រឹមត្រូវដែលនាំឲ្យមានអានុភាពនៃកិច្ចសន្យាហើយ ។[128]

កម្មវត្ថុត្រូវបំពេញបាននេះ សំដៅដល់បញ្ញត្តិ “*អលទ្ធភាពពីដំបូង*” ដែលមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីផងដែរ ។[129] អលទ្ធភាពពីដំបូង មានន័យថា កិច្ចសន្យាដែលមានភាពច្បាស់លាស់ថា កិច្ចសន្យានេះមិនអាចអនុវត្តបានតាំងពីដំបូង ។[130] ក្នុងករណីដែលអលទ្ធភាពបែបនេះ នៅក្នុងបណ្តាប្រទេសផ្សេងៗនឹងនាំឲ្យកិច្ចសន្យាមោឃភាព ។ ប៉ុន្តែសម្រាប់ប្រទេសកម្ពុជាវិញមិនចាត់ទុកអលទ្ធភាពពីដំបូងជាមូលហេតុនៃមោឃភាពនៃកិច្ចសន្យាឡើយ ។[131] លទ្ធផលដែលកើតចេញពីអលទ្ធភាពតាំងពីដំបូងនេះ អាចត្រឹមនាំឲ្យកិច្ចសន្យាមានមូលហេតុនៃការលុបចោលដោយសារការភាន់ច្រឡំទៅលើកម្មវត្ថុថាអាចបំពេញបានទេវិញ ។ យ៉ាងណាមិញភាគីអាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតពីភាគីណា ដែលអាចដឹងថាអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យានោះមិនអាចសម្រេចតាំងពីដំបូង ។[132] ឧទាហរណ៍៖ កម្មវត្ថុដែលមិនអាចបំពេញបានអាចជា កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅភពពុធ ឬ កិច្ចសន្យាលក់ទិញភ្នំហិមាល័យជាដើម ។ ប្រសិនបើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចបំពេញបានតាំងពីដំបូងបែបនេះ នឹងនាំឲ្យកិច្ចសន្យាមានមូលហេតុលុបចោល ព្រមទាំងអ្នកខូចប្រយោជន៍អាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាត ។ ហេតុនេះដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមានសុពលភាព កម្មវត្ថុត្រូវតែជាវត្ថុអាចបំពេញបាន ។

ក.៣. កម្មវត្ថុជាក់លាក់

កម្មវត្ថុជាក់លាក់ សំដៅដល់កម្មវត្ថុដែលមានរូបរាងជាក់លាក់ មានយ៉ាងពិតប្រាកដ ដែលយើងអាចមើលឃើញក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ន ឬ វត្ថុដែលនឹងកើតមាននាពេលអនាគត ។[133] ឧទាហរណ៍៖ កិច្ចសន្យាលក់ទិញផ្ទះ

---

[127] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥២៧ ។

[128] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ៣* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), មាត្រា ៥២៧ ១០ ។

[129] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៥៥ ។

[130] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), មាត្រា ៣៥៥ ៦៣ ។

[131] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៥៥(១)(១) ។

[132] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៥៥ ។

[133] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥២៧ ។

មួយល្វែង ។ ផ្ទះមួយល្វែងនេះគេហៅថាវត្ថុជាក់លាក់នាពេលបច្ចុប្បន្ន ។ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីទទួលស្គាល់វត្ថុដែលនឹងកើតមាននាពេលអនាគត ក៏អាចជាកម្មវត្ថុជាក់លាក់ផងដែរ ឲ្យតែអាចអនុវត្តកាតព្វកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិបាន ។[134] ឧទាហរណ៍ដូចជា កិច្ចសន្យាលក់ទិញផ្ទះមួយល្វែងដែលកំពុងតែបុកគ្រឹះសាងសង់។ ផ្ទះដែលកំពុងបុកគ្រឹះនេះគេហៅថា កម្មវត្ថុជាក់លាក់នាពេលអនាគត ព្រោះផ្ទះល្វែងនោះនឹងចេញជារូបរាងពេញលេញនាពេលអនាគត ។

តើកម្មវត្ថុបែបណាទើបចាត់ទុកថាជាកម្មវត្ថុមិនជាក់លាក់? កម្មវត្ថុមិនជាក់លាក់អាចជាកម្មវត្ថុដែលគ្មានរូបរាងពិតប្រាកដជាក់លាក់មិនថាបច្ចុប្បន្ន ឬ ទៅអនាគតឡើយ ។ កម្មវត្ថុមិនជាក់ទាំងនោះរួមមាន កិច្ចសន្យាលក់ទិញដីកោះមួយកន្លែងដែលត្រូវលេចបាត់ក្នុងសមុទ្រដោយសារគ្រោះធម្មជាតិ ឬ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអគារដែលត្រូវបានបំផ្លាញដោយគ្រោះរញ្ជួយដីជាដើម ។ ហេតុនេះ ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានោះត្រូវតែមានរូបរាងជាក់លាក់មិនថាក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ន ឬ នៅពេលអនាគតឡើយ ។

ខ. អត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យា

ក្រៅពីកម្មវត្ថុដែលអាចលក់ទិញបានហើយអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាក៏អាចជះឥទ្ធិពលដល់ដល់អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាផងដែរ ។ លក្ខខណ្ឌទូទៅដែលទាក់ទងនឹងខ្លឹមសាររបស់កិច្ចសន្យាគឺ កិច្ចសន្យាត្រូវតែមាន ខ្លឹមសារស្របច្បាប់(ខ.១) និងខ្លឹមសារសមស្របនឹងសណ្ដាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ(ខ.២) ។[135] ប្រសិនបើអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាផ្ទុយពីអ្វីដែលបានរៀបរាប់ខាងដើម នោះនឹងនាំឲ្យកិច្ចសន្យានោះចាត់ទុកថា គ្មានអានុភាពតាំងពីដំបូង ទោះបីជាកិច្ចសន្យាបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយគ្មានវិការៈក៏ដោយ ។[136]

ខ.១. ខ្លឹមសារស្របច្បាប់

ខ្លឹមសារស្របច្បាប់ ចង់សំដៅលើខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា ដែលមិនផ្ទុយទៅនឹងបញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំណាមួយរបស់ច្បាប់ ។[137] បញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំនៅត្រង់នេះ មិនមែនសំដៅលើដីកាអនុវត្តដោយបង្ខំរបស់តុលាការឡើយ ។ ផ្ទុយទៅវិញ គឺសំដៅលើបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ដែលត្រូវតែអនុវត្តតាម ដើម្បីឲ្យមានសកម្មភាពមានអានុភាពគតិយុត្ត ។[138] បើបញ្ញត្តិដែលច្បាប់មិនបង្ខំឲ្យអនុវត្តទេ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចមានការព្រមព្រៀងផ្សេងតាមស្វ័យភាពបុគ្គលឯកជន ។ ផ្ទុយមកវិញបើច្បាប់បង្ខំឲ្យអនុវត្តតាមបញ្ញត្តិណាមួយ ភាគីមិនអាចមានការ

---

[134] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ៣* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), ៥២៧ ៩ ។

[135] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៥៤(១) ។

[136] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៥៤(២) ។

[137] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៥៤(១)(ក) ។

[138] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), មាត្រា ៣៥៤ ៦១ ។

ព្រមព្រៀងផ្សេងទេ ។[139] ឧទាហរណ៍៖ ច្បាប់បានហាមឃាត់មិនឲ្យជនបរទេសទទួលសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាទេ ។ ជនជាតិចិនម្នាក់ចង់ទិញដីនៅកម្ពុជា ដោយឲ្យជនជាតិខ្មែរឈរឈ្មោះជាកម្មសិទ្ធិករឲ្យខ្លួន ហើយបង្កើតការព្រមព្រៀងឯកជនជាមួយជនជាតិខ្មែរដែលឈរឈ្មោះថា ជនជាតិចិនទើបជាកម្មសិទ្ធិករលើដីនោះ ។ ការព្រមព្រៀងនោះនឹងត្រូវចាត់ទុកថាមោឃៈ ព្រោះវាផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិដែលច្បាប់បង្ខំមិនឲ្យជនបរទេសអាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីកម្ពុជា ។ ហេតុនេះ រាល់ខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ មិនអាចមានខ្លឹមសារផ្ទុយពីអ្វីដែលច្បាប់បង្ខំឲ្យអនុវត្តឡើយ ។

ខ.២. ខ្លឹមសារសមស្របនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ

ខ្លឹមសារដែលមិនផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អអាចនាំឲ្យការព្រមព្រៀងឈានទៅរកមោឃភាព បើទោះបីជាគ្មានវិការៈនៃការព្រមព្រៀងក៏ដោយ ។[140] ពុំមានការបញ្ជាក់និយមន័យពីសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អនោះទេ គឺទាមទារឲ្យមានការបកស្រាយតាមយុត្តសាស្ត្ររបស់តុលាការ ។

ឧទាហរណ៍ថា អ្នកលក់ដីឡូត៍ក្នុងតំបន់មួយ បានធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាដាក់តម្លៃដីឡូត៍របស់ពួកគេឲ្យខ្ពស់ជាងតម្លៃទីផ្សារគុណនឹងពីរទាំងអស់គ្នា ដើម្បីឲ្យអ្នកទិញគ្មានជម្រើសណាក្រៅពីសម្រេចចិត្តថាទិញក្នុងតម្លៃខ្ពស់នោះទេ ។ ការព្រមព្រៀងនោះ ត្រូវបានចាត់ទុកថាធ្វើឲ្យខូចសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ដែលជាហេតុនាំឲ្យការព្រមព្រៀងនោះចាត់ទុកជាមោឃៈ ។ ហេតុនេះហើយ ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមានអានុភាព នោះខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាមិនត្រូវផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អឡើយ ។

ក្រៅពីនេះខ្លឹមសារកិច្ចសន្យាក៏ត្រូវតែមានភាពច្បាស់លាស់ផងដែរ ទាក់ទងនឹងលក្ខខណ្ឌក្នុងកិច្ចសន្យា របៀបនៃការអនុវត្តកិច្ចសន្យា សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីក្នុងកិច្ចសន្យា ការដោះស្រាយជម្លោះពេលមានវិវាទចេញពីកិច្ចសន្យាជាដើម ព្រោះថាប្រសិនបើគ្មានខ្លឹមសារច្បាស់លាស់ទេនោះ ភាគីនឹងមិនដឹងថាត្រូវអនុវត្តកិច្ចសន្យាដោយរបៀបណាទេ ។

២.១.២. លក្ខខណ្ឌទម្រង់

ជាទូទៅកិច្ចសន្យាអាចត្រូវបានបង្កើតឡើងជាទម្រង់ផ្ទាល់មាត់ ឬ ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ហើយទម្រង់លាយលក្ខណ៍អក្សរក៏ត្រូវចែកចេញជាលិខិតឯកជន និងលិខិតយថាភូតផងដែរ ។ ជាគោលការណ៍នៅក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ អាចត្រូវបានបង្កើតដោយមានការព្រមព្រៀងផ្ទាល់មាត់រវាងភាគីក៏បាន ឬ ធ្វើជាលិខិតលាយលក្ខណ៍អក្សរក៏បាន ។[141] ដោយឡែកចំពោះការលក់ទិញអចលនវត្ថុវិញនោះ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានកំហិតឲ្យ

---

[139] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣ ។

[140] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៥៤(១)(ខ) ។

[141] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥១៦ ។

ធ្វើជាលិខិតយថាភូតទើបមានអានុភាព។[142] ហេតុនេះ ក្នុងផ្នែកនេះនឹងពន្យល់ពីលិខិតឯកជន(២.១.២.១) និងលិខិតយថាភូត(២.១.២.២) ដើម្បីធ្វើឲ្យកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមានអានុភាព ។

២.១.២.១. លិខិតឯកជន

លិខិតឯកជន គឺជាលិខិតទាំងឡាយណា ដែលបង្កើតឡើងដោយឯកជន ដោយមានស្នាមម្រាមដៃរបស់ភាគី ឬ ហត្ថលេខាភាគី ។[143] ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ភាគីអាចបង្កើតតាមលិខិតឯកជនបាន ប៉ុន្តែមិនអាចយកកិច្ចសន្យានោះទៅតតាំងនឹងតតិយជនបានឡើយ ព្រោះថាអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនឹងមិនត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ឡើយ ។[144] គួរបញ្ជាក់ផងដែរថា ចំពោះលិខិតដែលធ្វើឡើងដោយមានការបោះត្រា និងការដឹងលឺពីមេធាវី គឺជាលិខិតឯកជនប៉ុណ្ណោះ លើកលែងតែមេធាវីនោះ ត្រូវបានបន្ថែមសមត្ថកិច្ចជាសារការីដែលតែងតាំងដោយស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច ។[145]

យ៉ាងណាមិញ ដើម្បីបង្កើតអានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះអាចយកលិខិតឯកជនរបស់ខ្លួនទៅឲ្យសារការីបញ្ជាក់ពីភាពត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់បាន ។[146] បញ្ហានេះនឹងមានលំអិតនៅ ចំណុច (២.១.២.២)លិខិតយថាភូត ខាងក្រោម ។ ហេតុនេះហើយ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាគួរគប្បីជ្រើសរើសទម្រង់ជាលិខិតយថាភូតទើបជាការប្រសើរ ។

២.១.២.២. លិខិតយថាភូត

លិខិតយថាភូត ជាលិខិតទាំងឡាយដែលធ្វើឡើងតាមរូបមន្តដែលច្បាប់កំណត់ ដោយមន្ត្រីសាធារណៈដែលទទួលបន្ទុកប្រតិបត្តិមុខងារនោះ ។[147] មន្ត្រីសាធារណៈត្រង់នេះ អាចជាសារការី ឬ អាចជាមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចផ្សេងទៀតដែលច្បាប់កំណត់ ។ សម្រាប់កិច្ចសន្យាផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ដូចជា កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុជាដើមដាច់ខាតត្រូវតែធ្វើជាទម្រង់លិខិតយថាភូត ។[148] លិខិតយថាភូតនេះមានការចាំបាច់ណាស់ដើម្បីធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ព្រោះថាទាល់តែមានលិខិតយថាភូតនេះទើបកិច្ចសន្យាផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអាចបង្កើតអានុភាព ។[149] ដើម្បី

---

[142] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៦ (២)(២) ។

[143] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, សទ្ទានុក្រម ចំណុច ១៣២ ។

[144] មើលមាត្រា ៥១៦ ដែលអនុញ្ញាតឲ្យបង្កើតកិច្ចសន្យាជាលិខិតឯកជនក៏បាន លិខិតយថាភូតក៏បាន ។ ប៉ុន្តែក្នុងមាត្រា ៣៣៦ កិច្ចសន្យាផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមានអានុភាពតែចំពោះលិខិតយថាភូតប៉ុននោះ ។

[145] ព្រោះថាបើយោងតាមមាត្រា ៩ នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី មានតែលិខិតធ្វើពីសារការី និងលិខិតធ្វើឡើងដោយមន្ត្រីដែលច្បាប់ផ្តល់សមត្ថកិច្ចឲ្យធ្វើកិច្ចការសារការីប៉ុននោះ ទើបអាចចាត់ទុកថាជាលិខិតយថាភូត ។

[146] ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/00៧, ៣១ ឧសភា ២០១១, មាត្រា ៩ ។

[147] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, សន្ទានុក្រម លេខ ១៣១ ។

[148] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៦ ។

[149] ច្បាប់ភូមិបាល, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម.០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា ២៤៥ ។

ធ្វើលិខិតយថាភូតនេះ គ្រប់មន្ត្រីដែលទទួលបន្ទុកកិច្ចការជាសារការីទាំងអស់ ត្រូវត្រួតពិនិត្យ និងបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណរបស់ភាគីដោយសាក្សី ឬ សំបុត្រកំណើត ។[150] លិខិតយថាភូតដែលកំណត់នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនេះ ត្រូវបានចែកចេញជាពីរប្រភេទ គឺលិខិតដែលធ្វើឡើងដោយសារការី(ក) និងលិខិតដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចធ្វើឡើងដើម្បីធ្វើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី(ខ) ។[151]

ក. លិខិតដែលធ្វើឡើងដោយសារការី

លិខិតយថាភូតដែលកំណត់នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនេះ គឺសំដៅទៅដល់លិខិតទាំងឡាយណាដែលធ្វើឡើងដោយសារការី ។[152] សារការី គឺជាមន្ត្រីដែលទទួលបន្ទុកកិច្ចការធ្វើលិខិតយថាភូត និងផ្តល់សេចក្តីបញ្ជាក់ពីលក្ខន្តិកៈជាដើម ។[153] ដោយឡែកលិខិតឯកជន ក៏អាចក្លាយជាលិខិតយថាភូតបានដែរ ក្នុងករណីដែលសារការីចុះនិទ្ទេសលើលិខិតឯកជននោះថាមានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់។ក្រោយពេលដែលបានបញ្ជាក់ថាលិខិតនោះត្រឹមត្រូវទៅតាមច្បាប់ហើយនោះ សារការីត្រូវតែចុះកាលបរិច្ឆេទ ព្រមទាំងហត្ថលេខាទើបលិខិតឯកជននោះអាចក្លាយជាលិខិតយថាភូតស្របតាមច្បាប់ ។[154]

ហេតុនេះហើយ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវតែធ្វើកិច្ចសន្យាដោយទៅមន្ទីរសារការី ដើម្បីឲ្យសារការីធ្វើលិខិតយថាភូតឲ្យ ឬអាចយកលិខិតឯកជនដែលធ្វើឡើងរវាងភាគីទាំងពីរ ឲ្យសារការីចុះនិទ្ទេសលើលិខិតឯកជននោះបញ្ជាក់អំពីភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ។ យ៉ាងណាមិញ ភាគីដែលប្រើប្រាស់សេវារបស់សាការី ត្រូវតែបង់ពន្ធចូលទៅថវិការរដ្ឋ ។[155]

ខ. លិខិតដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចធ្វើឡើងដើម្បីធ្វើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី

ចំពោះលិខិតយថាភូតដែលចាំបាច់សម្រាប់ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិសម្រាប់កិច្ចសន្យាត្រូវអនុប្បទាន ឬលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ក្រៅពីលិខិតដែលធ្វើឡើងដោយសារការីហើយនោះ ច្បាប់បានចាត់ទុកលិខិតដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចធ្វើឡើងដើម្បីធ្វើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិថាជាលិខិតយថាភូតបានផងដែរ ។[156] លិខិតដែលធ្វើឡើងដើម្បីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីទាំងនោះ រួមមាន ឯកសារដែលមានសរសេរឈ្មោះ អត្តសញ្ញាណដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជី និងចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវសរសេរចូលក្នុងទម្រង់ជាក់លាក់មួយ ។ លើសពី

[150] ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/00៧, ៣១ ឧសភា ២០១១, មាត្រា ១១(២) ។

[151] ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/00៧, ៣១ ឧសភា ២០១១, មាត្រា ៩ ។

[152] ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/00៧, ៣១ ឧសភា ២០១១, មាត្រា ៩ ។

[153] ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/00៧, ៣១ ឧសភា ២០១១, មាត្រា ១១(១) ។

[154] ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/00៧, ៣១ ឧសភា ២០១១, មាត្រា ៣(ក) ។

[155] ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/00៧, ៣១ ឧសភា ២០១១, មាត្រា ១១(៣) ។

[156] ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/00៧, ៣១ ឧសភា ២០១១, មាត្រា ៩ វាក្យខណ្ឌទី២ ។

នេះ ត្រូវមានផ្ដិតស្នាមមេដៃរបស់អនុប្បទានិក អនុប្បទាយី និងសាក្សីពីររូប ព្រមទាំងមានហត្ថលេខា និងប្រថាប់ត្រាផ្លូវការពីមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬ ចៅហ្វាយស្រុក-ខណ្ឌ នៅចំពោះមុខការិយាល័យចុះបញ្ជី ។[157]

ដូចនេះ ប្រសិនបើភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ពុំមានលិខិតយថាភូតដែលធ្វើឡើងដោយសារការីទេ កិច្ចសន្យាផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនេះនៅតែមានអានុភាព ប្រសិនបើភាគីមានឯកសារដែលតម្រូវសម្រាប់នីតិវិធីចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិដូចបានរៀបរាប់ខាងលើដែលចាត់ទុកជាលិខិតយថាភូតដូចគ្នា ។

២.២. ប្រតិបត្តិការលក់ទិញអចលនវត្ថុ

នៅក្នុងដំណើរការនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ លុះត្រាតែមាន សំណើ(២.២.១) និងស្វីការ (២.២.១) ត្រូវគ្នាជាមុនសិន។ បន្ទាប់ពីមានសំណើ និងស្វីការត្រូវគ្នា គឺត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌដែលបានរៀបរាប់ក្នុងចំណុច ២.១ ទើបបង្កើតបានជាកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលមានសុពលភាពតាមផ្លូវច្បាប់។

២.២.១. សំណើ

សំណើគឺជា *ការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយមានឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយនឹងចំណងគតិយុត្តក្នុងករណីដែលមានស្វីការរបស់ភាគីម្ខាងទៀតចំពោះសំណើនេះ* ។[158] តាមរយៈនិយមន័យនេះ នៅពេលបុគ្គលណាមួយមានឆន្ទៈចង់ទិញដីមួយកន្លែងហើយបានស្នើសុំទិញដី ការស្នើសុំទិញដីរបស់នោះគឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈថាបុគ្គលនោះព្រមភ្ជាប់ខ្លួននឹងចំណងគតិយុត្តជាមួយអ្នកលក់ដី ។ ការស្នើសុំនេះហៅថា សំណើ ។

យ៉ាងណាមិញ ការដាក់សំណើ ត្រូវធ្វើការបែងចែកឲ្យដាច់ពី ការអញ្ជើញឲ្យដាក់សំណើ ។ ការអញ្ជើញឲ្យដាក់សំណើគឺវាមានលក្ខណៈស្រដៀងនឹងសំណើដែរ ប៉ុន្តែវាខុសពីសំណើត្រង់ថា វាមិនមានឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយនឹងចំណងគតិយុត្តក្នុងករណីដែលមានស្វីការរបស់ភាគីម្ខាងទៀតនោះទេ ។[159]

ឧទាហរណ៍ ការដាក់ផ្សាយពាណិជ្ជកម្មអំពីទំនិញ វាមិនមែនជាសំណើទេ តែវាជាការអញ្ជើញឲ្យដាក់សំណើតែប៉ុណ្ណោះ ព្រោះថាអ្នកផ្សាយពាណិជ្ជកម្មត្រូវធ្វើការចរចារជាមួយអ្នកដែលឆ្លើយតបនឹងពាណិជ្ជកម្មជាមុនសិន មុននឹងសម្រេចចិត្តថាលក់ ឬ មិនលក់ទំនិញនោះឲ្យ ។ ចំណែកឯការឆ្លើយតបទៅនឹងពាណិជ្ជកម្មនោះទើបជាសំណើ ហើយអ្នកផ្សាយពាណិជ្ជកម្មអាចធ្វើការជ្រើសរើសថាព្រមលក់ ឬ មិនព្រមលក់ទៅឲ្យអ្នកឆ្លើយតបនឹងពាណិជ្ជកម្មនោះ ។

---

[157] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកកិច្ចការផ្នែកច្បាប់រដ្ឋប្បវេណី និងនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុករៀបចំសេចក្តីព្រាងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌ , ២០១១), មាត្រា ៩ ១២ ។

[158] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៧(១) ។

[159] ក្រុមការងារក្រសួងយុត្តិធម៌, *មេរៀនស្តីពីក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១,* បោះពុម្ពលើកទី១ (ភ្នំពេញ៖ គម្រោងអភិវឌ្ឍប្រព័ន្ធច្បាប់ និងតុលាការរបស់ក្រសួងយុត្តិធម៌ និងទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន, ២០១៥), ១៨ ។

គួរបញ្ជាក់ផងដែរថា មានតែសំណើដែលមានអានុភាពទេ ទើបអាចបង្កើតកិច្ចសន្យាបាន ។ ហេតុនេះហើយទើបខាងក្រោមនេះនឹងបកស្រាយពីការចាប់ផ្ដើមអានុភាពនៃសំណើ(២.២.១.១) និងការបាត់បង់អានុភាពនៃសំណើ(២.២.១.២) ។

២.២.១.១. ការចាប់ផ្ដើមអានុភាពនៃសំណើ

សំណើអាចមានអានុភាពទៅបាន នៅពេលដែលសំណើនោះបានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត ។[160] ពាក្យថា "បានដល់" ត្រង់នេះមានន័យថា វាមិនចាំបាច់ទាល់តែអ្នកទទួលសំណើបានទទួលសំណើដោយផ្ទាល់ ឬ បានបើកមើលអានសំណើនោះទេ តែគឺមានន័យថាឲ្យតែសំណើនោះបានទៅដល់អ្នកទទួល ។[161] ឧទាហរណ៍៖ បើសំណើត្រូវបានសរសេរតាមសារអេឡិចត្រូនិច (Email) នោះគ្រាន់តែសារត្រូវបានបញ្ជូនទៅដល់ប្រអប់សារ (Inbox) របស់អ្នកទទួល នោះសំណើនឹងមានអានុភាពហើយ វាមិនចាំបាច់តម្រូវឲ្យអ្នកទទួលបានអានសារនោះដើម្បីបង្កើតអានុភាពដល់សំណើនោះទេ ។

គួរបញ្ជាក់ផងដែរថាសំណើត្រូវបានបែងចែកជា សំណើមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្ទីការ និង សំណើគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្ទីការ ។ "**សំណើមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្ទីការ**" គឺជាសំណើមួយប្រភេទដែលទុករយៈពេលមួយសម្រាប់ឲ្យអ្នកទទួលសំណើធ្វើស្ទីការ ។ អំឡុងពេលចាប់ផ្ដើមនៃសំណើប្រភេទនេះ បើមានកំណត់ក្នុងសំណើ នោះនឹងយកតាមរយៈពេលកំណត់។ ប៉ុន្តែបើមិនមានកំណត់ក្នុងសំណើទេ ច្បាប់បានអនុញ្ញាតឲ្យរាប់ចាប់ពីថ្ងៃដែលជូនដំណឹងអំពីសំណើ ។[162] ឧទាហរណ៍ថា **ក** ស្នើសុំទិញដីពី **ខ** ដោយទុករយៈពេលឲ្យ **ខ** ឆ្លើយតបនឹងសំណើរបស់ខ្លួនចំនួនមួយសប្ដាហ៍ ។ ការកំណត់ពេលបែបនេះជាសំណើមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្ទីការ ។ ដោយឡែកសម្រាប់ការរាប់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្ទីការនេះ ដោយសារ **ក** មិនបានបញ្ជាក់ថាតើមួយសប្ដាហ៍ត្រូវរាប់ចាប់ពីថ្ងៃណា ដល់ថ្ងៃណាទេ ។ ហេតុនេះហើយច្បាប់សន្មត់ថាត្រូវរាប់ចាប់ពីថ្ងៃដែល **ក** ស្នើសុំទិញដីពី **ខ** ទៅ ។

ចំណែកឯប្រភេទមួយទៀតនៃសំណើគឺ "**សំណើគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្ទីការ**" ដែលជាសំណើដែលមិនបានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ភាគីម្ខាងទៀតក្នុងការធ្វើស្ទីការឡើយ ។ សំណើបែបនេះ អាចមានទម្រង់ជាផ្ទាល់មាត់ ដោយគូភាគីកំពុងនិយាយតទល់គ្នា ឬ អាចជាទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរតាមរយៈការសរសេរសំបុត្រ ឬ សារអេឡិចត្រូនិចជាដើម ដោយភាគីមិនបាននិយាយគ្នា ។[163]

---

[160] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៧(២) ។

[161] ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្ដុះបណ្ដាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ, *សេចក្ដីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១,* បោះពុម្ពលើកទី១ (ភ្នំពេញ៖ ទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន, ២០១៣), ១០៥ ។

[162] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៨ (១) ។

[163] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៣៣៩(១)និង(២) ។

ទោះបីជាសំណើប្រភេទណាក៏ដោយ សំណើទាំងនោះត្រូវតែគោរពនូវលក្ខខណ្ឌអានុភាពដូចគ្នាទាំងអស់ ។ ផ្ទុយមកវិញ ការបាត់បង់អានុភាពនៃសំណើប្រភេទទាំងពីរនេះ មិនមានលក្ខណៈដូចគ្នានោះទេ ហើយលក្ខណៈខុសគ្នានេះនឹងមានបកស្រាយលំអិតក្នុងចំណុច ការបាត់បង់អានុភាពនៃសំណើខាងក្រោម។

២.២.១.២. ការបាត់បង់អានុភាពនៃសំណើ

សំណើអាចត្រូវបានបាត់បង់អានុភាពនៅពេលដែលអ្នកស្នើបានដកសំណើ ការបដិសេធសំណើ និងការផុតអំឡុងពេលកំណត់ដោយអ្នកទទួលសំណើ ។

ការដកសំណើ ៖ អានុភាពនៃសំណើនឹងមិនកើតមានឡើយ ក្នុងករណីដែលការជូនដំណឹងអំពីការដកសំណើ ត្រូវបានបញ្ជូនដល់អ្នកទទួលមុនពេល ឬ នៅពេលដំណាលគ្នានៃការជូនដំណឹងអំពីសំណើនោះ ។[164] អានុភាពនៃការដកសំណើនេះនឹងមិនប៉ះពាល់ដល់ផលប្រយោជន៍នៃអ្នកទទួលសំណើឡើយ ព្រោះថាអ្នកទទួលសំណើបានដឹងអំពីការដកសំណើមុនពេលដែលខ្លួនបានធ្វើការយល់ព្រមទៅលើសំណើនោះ។[165]

ចំពោះ **សំណើដែលមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្នីការ** អ្នកស្នើមិនអាចដកសំណើរបស់ខ្លួននៅក្នុងអំឡុងពេលដែលបានកំណត់នោះឡើយ ។[166] សូម្បីតែច្បាប់អន្តរជាតិក៏មិនអនុញ្ញាតឲ្យមានការដកសំណើវិញដែរ ប្រសិនបើសំណើនោះមានកំណត់ពេលជាក់លាក់មួយសម្រាប់ស្នីការ ។[167] ឧទាហរណ៍ថា **ក** បានស្នើលក់ដីឲ្យ **ខ** ដោយទុករយៈពេលមួយខែសម្រាប់ការឆ្លើយតប ។ ក្នុងអំឡុងពេលមួយខែនេះ ច្បាប់មិនអនុញ្ញាតឲ្យ **ក** ដកសំណើបាននោះទេ ព្រោះ **ខ** អាចនឹងខូចប្រយោជន៍ដោយសារការដកសំណើនេះ ។

ចំពោះ**សំណើដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ធ្វើស្នីការ** អ្នកស្នើក៏មិនអនុញ្ញាតឲ្យដកសំណើរបស់ខ្លួនក្នុងអំឡុងពេលសមរម្យមួយបានឡើយ នៅក្នុងស្ថានភាពដែលគូភាគីមិននិយាយគ្នា ដោយសរសេរសំបុត្រ ឬ សារអេឡិចត្រូនិចជាដើម ។[168] ពាក្យ “**អំឡុងពេលសមរម្យ**” នេះសំដៅដល់ទៅលើអំឡុងពេលណាមួយដែលចាំបាច់សម្រាប់អ្នកទទួលសំណើធ្វើការវិនិច្ឆ័យថាតើគួរយល់ព្រម ឬ បដិសេធសំណើ ។ អំឡុងពេលនេះ មិនមានមូលដ្ឋានច្បាស់លាស់ណាមួយដើម្បីកំណត់ពីពេលវេលាសមរម្យនេះទេ ហើយពេលវេលានេះវាអាស្រ័យទៅលើប្រភេទ និងខ្លឹមសាររបស់កិច្ចសន្យានោះ ។ ឧទាហរណ៍ បើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យជាអចលនវត្ថុ នោះអំឡុងពេលសមរម្យអាចនឹងមានរយៈពេលវែង ដើម្បីទុកឱកាសឲ្យអ្នកទទួលសំណើស្រាវជ្រាវ និងវិនិច្ឆ័យទៅលើសំណើ

---

[164] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៧(២)(២) ។

[165] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), មាត្រា ៣៣៧ ។

[166] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៨(២) ។

[167] *CISG*, No E.10.V.14, 01 January 1988, Art. 16(2)(a).

[168] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៩(២) ។

សិន ។ ក្រោយពីផុតអំឡុងពេលសមរម្យនេះ អ្នកស្នើមានសិទ្ធិដកសំណើវិញបាន។ ការដកសំណើក្នុងស្ថានភាពនេះ មានអានុភាពទៅបានលុះត្រាការជូនដំណឹងអំពីការដកសំណើ បានទៅដល់អ្នកទទួលមុនពេលដែលអ្នកទទួលនោះជូនដំណឹងអំពីស្វីការយល់ព្រម ឬ បដិសេធសំណើ ។[169,170]

ការបដិសេធសំណើ ៖ នៅពេលដែលសំណើបានទៅដល់អ្នកទទួលសំណើ អ្នកទទួលអាចយល់ព្រមនឹងសំណើ ឬ អាចបដិសេធនឹងសំណើនោះ ។ ប្រសិនបើអ្នកទទួលសំណើបានបដិសេធទៅនឹងសំណើហើយនោះ ក៏ជាមូលហេតុមួយទៀតដែលនាំឲ្យសំណើបាត់បង់អានុភាពដែរ ។[171]

ចំពោះ**សំណើដែលមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ** កាលបើស្ថិតក្នុងអំឡុងពេលកំណត់សម្រាប់ស្វីការ អ្នកទទួលសំណើបានបដិសេធសំណើចោល នោះនឹងនាំឲ្យសំណើនោះបាត់បង់អានុភាពរបស់វាភ្លាមៗតែម្តង នៅពេលដែលដំណឹងអំពីការបដិសេធសំណើបានទៅដល់អ្នកស្នើ ទោះបីជាមិនទាន់ដល់ពេលដែលបានកំណត់ក៏ដោយ ។[172] ឧទាហរណ៍ **ក** បានស្នើទិញអគារមួយកន្លែងពី **ខ** ដោយទុកពេលឲ្យ **ខ** គិតរយៈពេលចំនួនមួយខែ ។ ក្នុងអំឡុងពេលមួយខែនេះ ប្រសិនបើ **ខ** ប្រាប់ **ក** អំពីការបដិសេធមិនព្រមលក់អគារនោះទេ វានឹងនាំឲ្យសំណើរបស់ **ក** នឹងត្រូវបាត់អានុភាពនៅពេលដែល **ក** បានដឹងអំពីការបដិសេធនោះតែម្តង ។

ចំពោះ**សំណើដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ** នៅក្នុងស្ថានភាពដែលគូភាគីអាចឆ្លើយភ្លាមៗដោយសារគូភាគីកំពុងនិយាយគ្នា អ្នកទទួលសំណើមិនបានយល់ព្រមភ្លាមៗទេ នោះនាំឲ្យសំណើត្រូវបាត់បង់អានុភាព ។[173] ឧទាហរណ៍ **ក** ស្នើលក់ផ្ទះក្នុងតម្លៃ ២២០.០០០ (ពីរសែនពីរម៉ឺន)ដុល្លារទៅ **ខ** ហើយ **ខ** ក៏មកសួរនាំរឿងគុណភាពផ្ទះ និងតម្លៃផ្ទះពីតទល់ជាមួយ **ក** ។ ក្រោយពីសួរនាំហើយ **ខ** ក៏ស្រាប់តែអរគុណ **ក** ហើយក៏សុំលាទៅបាត់ ។ ស្ថានភាពបែបនេះនឹងធ្វើឲ្យសំណើរបស់ **ក** នឹងបាត់អានុភាព ដោយសារតែ **ខ** អាចយល់ព្រមភ្លាមៗ តែបែរជាមិនយល់ព្រមភ្លាមៗ ។ យ៉ាងណាមិញ ករណីនេះហើយត្រូវបានបកស្រាយផ្សេងប្រសិនបើ **ខ** សុំពេល **ក** គិតសិនមុននឹងសម្រេចចិត្តថាទិញផ្ទះនេះ ព្រោះ វាអាចក្លាយជាស្ថានភាពនៃសំណើកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការទៅវិញ ។[174]

---

[169] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), មាត្រា ៣៣៩ ។

[170] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៩(៣) ។

[171] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៨(៣) និងមាត្រា ៣៣៩(១) ។

[172] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៨(៣)(២) ។

[173] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៩(១) ។

[174] យោងតាមមាត្រា ៣៤២(១)នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៅពេលដែល **ខ** សុំពេលវេលាសម្រាប់គិតចំពោះសំណើរបស់ **ក** វាអាចជាសំណើថ្មីរបស់ **ខ** ក្នុងការកែប្រែសារធាតុសំណើរបស់ **ក** ឲ្យទៅជាប្រភេទសំណើកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ធ្វើស្វីការ ។ ករណីដែល **ក** យល់ព្រមនឹងសំណើថ្មីរបស់ **ខ** មានន័យថា **ក** យល់ព្រមកែប្រែសំណើរបស់ខ្លួនឲ្យទៅជាសំណើកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ឲ្យ **ខ** ធ្វើស្វីការ ។

ការផុតអំឡុងពេលកំណត់ ៖ ចំពោះ**សំណើដែលមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ** នឹងបាត់អានុភាពដោយស្វ័យប្រវត្តិនៅពេលដែលអំឡុងពេលកំណត់សម្រាប់ស្វីការត្រូវបានកន្លងផុតទៀត ។[175] ចំណែកឯ **សំណើដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ** គឺគ្មានឡើយការផុតអំឡុងពេលកំណត់ ដូចនេះ សំណើប្រភេទនេះមិនអាចបាត់អានុភាពតាមរយៈការផុតអំឡុងពេលកំណត់ទេ ។

២.២.២. ស្វីការ

ស្វីការគឺជា "*ការបង្ហាញឆន្ទៈដែលអ្នកទទួលសំណើយល់ព្រមចំពោះសំណើនោះ*" ។[176] នៅក្នុងករណីដែលមិនមានសំណើ ប៉ុន្តែបុគ្គលម្នាក់បែរជាបង្ហាញឆន្ទៈថាចង់ទិញដី ឬ ផ្ទះ នោះការចង់ទិញនោះវាពុំមានជាស្វីការទេ តែជាសំណើទៅវិញ ។[177] ត្រង់នេះអាចបកស្រាយបានថា ស្វីការ អាចធ្វើទៅបាននៅពេលដែលមានអត្ថិភាពនៃសំណើដែលមានអានុភាពតែ ប៉ុណ្ណោះ ។ ម៉្យាងវិញទៀត "ការយល់ព្រម" ដែលមានកំណត់ក្នុងនិយមន័យនៃស្វីការនេះ មានន័យថា អ្នកឆ្លើយតបនឹងសំណើយល់ព្រមនូវគ្រប់លក្ខខណ្ឌនៃសំណើ ដោយមិនកែប្រែ ឬ បន្ថែមលក្ខខណ្ឌទៅលើសំណើនោះឡើយ ។[178]

ដោយហេតុថា មានតែស្វីការដែលមានអានុភាព ប៉ុណ្ណោះដែលអាចបង្កើតជាកិច្ចសន្យា ។ ហេតុនេះហើយខាងក្រោមនេះនឹងមានការបកស្រាយអំពី នៅពេលណាដែលស្វីការចាប់ផ្ដើមអានុភាព(២.២.២.១) និងនៅពេលណាដែលស្វីការមិនចាត់ទុកថាមានអានុភាព(២.២.២.២) ។

២.២.២.១. ការចាប់ផ្ដើមអានុភាពនៃស្វីការ

ស្វីការដែលមានអានុភាពលុះត្រាតែស្វីការនោះមានលក្ខខណ្ឌត្រូវគ្នានឹងលក្ខខណ្ឌរបស់សំណើ បានទៅដល់អ្នកស្នើ និងបានជូនដំណឹងអំពីស្វីការនោះ ។[179] ម៉្យាងវិញទៀត ការឆ្លើយតបមិនចាំបាច់មានលក្ខណៈផ្ទាល់មាត់ ឬ ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរឡើយ នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានទទួលស្គាល់សកម្មភាពក៏អាចចាត់ជាស្វីការបានដែរ ដូចជាការទទួលប្រាក់កក់ជាដើម ។ ផ្ទុយមកវិញ ការនៅស្ងៀមដោយមិនឆ្លើយតបអ្វីទាំងអស់ មិនត្រូវបានចាត់ទុកថាជាស្វីការឡើយ ។[180,181]

---

[175] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៨(៣) ។

[176] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៧(៣) ។

[177] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្ដីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្ដីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្ដីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), មាត្រា ៣៣៧ ៣៦ ។

[178] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៤២(១) ។

[179] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៦(១) មាត្រា ៣៣៧(៤) និងមាត្រា ៣៤០។

[180] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៤៣ ។

[181] *CISG*, No E.10.V.14, 01 January 1988, Art. 18(1).

ស្វីការដែលត្រូវគ្នាជាមួយនឹងលក្ខខណ្ឌរបស់សំណើ មានន័យថា ប្រសិនបើសំណើជាសំណើលក់ផ្ទះ នោះស្វីការក៏ត្រូវតែជាស្វីការឆ្លើយតបនឹងកម្មវត្ថុដែលជាផ្ទះនោះវិញដែរ ។ អានុភាពនៃស្វីការ ត្រូវបានបង្កើតឡើង នៅពេលដែលស្វីការនោះបានទៅដល់អ្នកស្នើ ។[182] ពាក្យថា “បានដល់” នៅត្រង់នេះក៏មិនខុសអីពីសំណើដែរ ពោលគឺសំដៅដល់ពេលដែលស្វីការនោះបានទៅដល់ដៃរបស់អ្នកទទួលស្វីការ មិនថាអ្នកទទួលបានអាន ឬ អត់នោះទេ ។[183] យ៉ាងណាមិញ សម្រាប់ប្រទេសកម្ពុជា ការបានដល់នៃស្វីការទៅកាន់អ្នកស្នើ គឺពុំទាន់គ្រប់គ្រាន់នៅឡើយសម្រាប់ការបង្កើតកិច្ចសន្យាទេ ព្រោះថា អ្នកស្នើអាចមិនដឹងអំពីការមកដល់នៃស្វីការ ហើយមិនដឹងថាមានអត្ថិភាពនៃកិច្ចសន្យា ដែលជាហេតុអាចនាំឲ្យអ្នកស្នើបង្កើតកិច្ចសន្យាថ្មីជាមួយតតិយជន ។[184] ហេតុនេះហើយ នៅពេលដែលស្វីការបានមកដល់អ្នកស្នើ អ្នកធ្វើស្វីការត្រូវជូនដំណឹងអំពីស្វីការ ដើម្បីបង្កើតជាកិច្ចសន្យាដែលមានអានុភាពមួយឡើង ។[185]

យ៉ាងណាមិញ មានស្ថានភាពមួយចំនួនរបស់ស្វីការដែលអាចជះឥទ្ធិពលដល់សុពលភាពរបស់ស្វីការ ដូចជាការមកដល់យឺតយ៉ាវនៃស្វីការ និងស្វីការដោយមានបន្ថែមការកែប្រែជាដើម ។ ចំពោះ **ការមកដល់យឺតយ៉ាវនៃស្វីការ** អាចអនុវត្តបានតែចំពោះ**សំណើដែលមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ**តែប៉ុណ្ណោះ ។[186] នៅពេលដែលការជូនដំណឹងអំពីស្វីការបានមកដល់ក្រោយអំឡុងសម្រាប់ស្វីការ ដោយសារតែភាពមិនប្រក្រតីណាមួយ ប្រសិនបើអ្នកស្នើអាចដឹងពីការមកយឺតដោយភាពមិនប្រក្រតីនេះ អ្នកស្នើត្រូវតែជូនដំណឹងអំពីការមកដល់យឺតយ៉ាវនៃស្វីការ ។ ក្នុងករណីដែលអ្នកស្នើពុំបានជូនដំណឹងអំពីការមកដល់យឺតយ៉ាវនៃស្វីការនេះទេ នាំឲ្យស្វីការដែលមកដល់យឺតពេលនោះ នឹងនៅតែមានសុពលភាពដដែល ។[187] ចំពោះ **ស្វីការដោយមានបន្ថែមការកែប្រែ** វាអាស្រ័យលើថាតើកម្រិតនៃការកែប្រែនោះវាប៉ះពាល់ដល់សារធាតុរបស់សំណើដែរឬទេ ។[188] ក្នុងករណីដែលការកែប្រែនោះមិនប៉ះពាល់សារធាតុដើមរបស់សំណើទេនោះ ហើយអ្នកស្នើមិនបានតវ៉ាភ្លាមទៀត នោះស្វីការនោះនៅតែមានសុពលភាព ។[189]

[182] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៧(៤)(១) ។

[183] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), មាត្រា ៣៣៧(៤) ៣៧ ។

[184] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), មាត្រា ៣៤០ ៤១ ។

[185] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៤០ ។

[186] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៤១(១)(១) ។

[187] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៤១(១)(២) ។

[188] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៤២(២)(១) ។

[189] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៤២(២) ។

ឧទាហរណ៍ ការស្នើសុំទៅអ្នកលក់ឲ្យធ្វើការសម្អាតផ្ទះដែលជាកម្មវត្ថុលក់ ជាការស្នើសុំកែប្រែដែលមិនប៉ះពាល់ដល់សារធាតុដើមនៃសំណើទេ។

២.២.២.២. ការបាត់បង់អានុភាពនៃស្ទីការ

ស្ទីការអាចនឹងត្រូវបាត់បង់អានុភាព ដោយសារមានស្ថានភាពមួយចំនួនដូចជា ការដកស្ទីការ ការមកដល់យឺតយ៉ាវនៃស្ទូណីការ និងស្ទីការដោយមានបន្ថែមការកែប្រែ ។

ការដកស្ទីការ ៖ ស្ទីការនឹងមិនអាចមានអានុភាពបានឡើយប្រសិនបើដំណឹងអំពីការដកស្ទីការបានទៅដល់អ្នកស្នើនៅពេលព្រមគ្នា ឬ មុនពេលនៃការការទៅដល់របស់ស្ទីការ ។[190] ដរាបណាការជូនដំណឹងអំពីស្ទីការបានទៅដល់អ្នកស្នើហើយនោះ កិច្ចសន្យានឹងកើតមានឡើង ។[191] ក្រោយពីមានអត្ថិភាពនៃកិច្ចសន្យាឡើងហើយនោះ អ្នកធ្វើស្ទីការមិនអាចដកស្ទីការបានឡើយ ព្រោះមានអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចកើតឡើងទៅហើយ ។

ការមកដល់យឺតយ៉ាវនៃស្ទីការ ៖ ប្រសិនបើស្ទីការបានមកដល់ភាគីអ្នកស្នើនៅក្រោយពេលផុតអំឡុងពេលសម្រាប់ស្ទីការ ហើយអ្នកស្នើស្ថិតក្នុងស្ថានភាពដែលអាចដឹងអំពីការមកដល់យឺត នោះអ្នកស្នើត្រូវតែជូនដំណឹងដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវទៅអ្នកធ្វើស្ទីការអំពីការមកដល់យឺតយ៉ាវនៃស្ទីការនោះ ដើម្បីឲ្យស្ទីការដែលមកដល់យឺតយ៉ាវនោះបាត់បង់សុពលភាព ។[192] ម្យ៉ាងវិញទៀត អ្នកស្នើអាចចាត់ទុកស្ទីការដែលមកដល់យឺតយ៉ាវនោះថាជាសំណើថ្មីបានផងដែរ ។[193]

ស្ទីការដោយមានបន្ថែមការកែប្រែ ៖ នៅក្នុងករណីការដាក់លក្ខខណ្ឌទៅលើសំណើ ឬ ការកែប្រែនាំឲ្យមានការប៉ះពាល់ដល់សារធាតុនៃសំណើ ស្ទីការនោះនឹងមិនមានសុពលភាពឡើយ ហើយអាចក្លាយជាសំណើថ្មី។ ចំណែកស្ទីការដែលការដាក់បន្ថែមនូវលក្ខខណ្ឌ ឬ ការកែប្រែមិនបានធ្វើឲ្យសំណើមានការប្រែប្រួលសារធាតុដើមរបស់វាទេនោះ បើអ្នកស្នើតវ៉ាភ្លាមៗនៅពេលដាក់លក្ខខណ្ឌ ឬ កែប្រែ នោះស្ទីការក៏គ្មានសុពលភាពដែរ ។[194] ឧទាហរណ៍៖ **ក** បានស្នើលក់ដីក្នុងតម្លៃ ១០០.០០០(ដប់ម៉ឺន)ដុល្លារ ។ **ខ** តបថានឹងទិញដីក្នុងតម្លៃ ៨០.០០០(ប្រាំបីម៉ឺន)ដុល្លារវិញ ។ ការឆ្លើយតបរបស់ **ខ** បានកែប្រែនូវតម្លៃដីដែលត្រូវបានចាត់ទុកថាជាសារធាតុដើមនៃសំណើលក់ដី ។[195] ហេតុនេះការឆ្លើយតប **ខ** មិនមែនជាស្ទីការទេ តែបែរជាសំណើថ្មីទៅវិញ ។

---

[190] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៣៧(៤)(២) ។

[191] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៤០ ។

[192] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៤១(១) ។

[193] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៤១(២) ។

[194] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៣៤២ ។

[195] *CISG*, No E.10.V.14, 01 January 1988, Art. 19(3). យោងតាមមាត្រា ១៩(៣) នៃCISG បានកំណត់ពីលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដែលចាត់ទុកថាជាសារធាតុសំខាន់របស់សំណើរួមមាន “*តម្លៃ ការបង់ប្រាក់ ចំនួន គុណភាព*” នៃកម្មវត្ថុជាដើម ។

២.៣. អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

កិច្ចសន្យាមានសុពលភាពនាំឲ្យកិច្ចសន្យាមានអានុភាពអនុវត្ត ។ កិច្ចសន្យាមានអានុភាពនឹងនាំឲ្យគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាបង្កើតនូវសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមក ។ ហេតុនេះខាងក្រោមនេះនឹងបង្ហាញអំពីសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគីលក់(២.៣.១) និងសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគីទិញ(២.៣.២) ។ គួរបញ្ជាក់ផងដែរថា បញ្ញត្តិដែលចែងអំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់នៅក្នុងរដ្ឋប្បវេណីគឺអនុវត្តបានទាំងចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុ ។ ប៉ុន្តែនៅក្នុងផ្នែកនេះ នឹងសង្កត់ធ្ងន់តែទៅលើអចលនវត្ថុតែប៉ុណ្ណោះ ។

២.៣.១. សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគីលក់

អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ បានធ្វើឲ្យអ្នកលក់មានករណីយកិច្ចក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃកម្មវត្ថុលក់ ។ ទន្ទឹមនឹងនេះក៏អ្នកលក់មានសិទ្ធិទទួលបានថ្លៃលក់ដែលកើតចេញពីការលក់ដែរ ។ ហេតុនេះក្នុងផ្នែកនេះ នឹងពន្យល់អំពី សិទ្ធិរបស់ភាគីលក់(២.៣.១.១) និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគីលក់(២.៣.១.២) ។

២.៣.១.១. សិទ្ធិរបស់ភាគីលក់

សិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ដែលមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីរួមមាន សិទ្ធិទាមទារឲ្យប្រគល់ថ្លៃទិញ(ក) សិទ្ធិជួសជុល (ខ) សិទ្ធិតវ៉ាឲ្យអនុវត្តព្រមគ្នានិងសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ(គ) និងសិទ្ធិទទួលផល(ឃ) ។

ក. សិទ្ធិទាមទារឲ្យប្រគល់ថ្លៃទិញ

ក្នុងនាមជាអ្នកលក់អចលនវត្ថុ ប្រាកដជាមានបំណងទទួលបានថ្លៃលក់ទិញដែលកើតចេញពីអចលនវត្ថុដែលខ្លួនបានលក់យ៉ាងប្រាកដណាស់ ។ ក្រោយកើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ អ្នកទិញមានកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃជាប្រាក់ទៅឲ្យអ្នកលក់ ដែលជាហេតុនាំឲ្យអ្នកលក់មានសិទ្ធិទាមទារឲ្យប្រគល់ថ្លៃទិញប្រសិនបើអ្នកទិញមិនប្រគល់ទេ ។[196] ចំពោះតម្លៃលក់ទិញនៅក្នុងកិច្ចសន្យា គឺភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចកំណត់ដោយយោងតាមតម្លៃទីផ្សារ ឬសេដ្ឋកិច្ចបាន ។[197] លើសពីនេះ ទាក់ទិននឹងបញ្ញត្តិពិសេសស្តីពីដីដែលមានទំហំលើស ប្រសិនបើទំហំដីដែលកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាលើសពីទំហំដីជាក់ស្តែង ហើយតម្លៃដីនោះកំណត់តាមខ្នាតនៃដី នោះអ្នកលក់មានសិទ្ធិក្នុងការទាមទារតម្លៃបន្ថែមផ្នែកដែលលើសនោះ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងផ្សេងរវាងគូភាគី ។[198]

ខ. សិទ្ធិជួសជុល

ប្រសិនបើអចលនវត្ថុដែលអ្នកលក់ប្រគល់ទៅនោះមានវិការៈ មុនពេលកំណត់ត្រូវប្រគល់វត្ថុ អ្នកលក់មានសិទ្ធិជួសជុលវិការៈនោះរហូតដល់ពេលកំណត់ប្រគល់វត្ថុបាន លុះត្រាតែមិនខូចប្រយោជន៍អ្នកទិញហួសហេតុ ។ ទោះបីក្រោយពេលកំណត់ត្រូវប្រគល់វត្ថុក៏ដោយ អ្នកលក់អាចចេញចំណាយខ្លួនឯងក្នុងការជួសជុលវត្ថុ

[196] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥១៥ ។

[197] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥២១ ។

[198] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៤៦(២) ។

វិការៈបានដដែល លុះត្រាតែមិនខូចប្រយោជន៍អ្នកទិញធ្ងន់ធ្ងរ ប៉ុន្តែអ្នកទិញក៏មានសិទ្ធិក្នុងការទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបានក្នុងករណីទាំងពីរនេះដែរ ។[199] ឧទាហរណ៍ អ្នកលក់ត្រូវប្រគល់ផ្ទះដោយខូចដំបូលឲ្យអ្នកទិញមុនពេលប្រគល់ ឬ ក្រោយពេលប្រគល់ អ្នកលក់មានសិទ្ធិជួសជុលដំបូលផ្ទះដែលខូចនោះឲ្យអ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញក៏មានសិទ្ធិទាមទារសំណងខូចខាតដែរប្រសិនបើគាត់ខូចប្រយោជន៍ពីការជួសជុល ។

គ. សិទ្ធិតវ៉ាឲ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និងសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ

ចំពោះសិទ្ធិតវ៉ាឲ្យអនុវត្តព្រមគ្នា មានន័យថា អ្នកលក់មានសិទ្ធិប្រកែកមិនផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ បើអ្នកទិញមិនទាន់បង់ថ្លៃលក់ឲ្យ ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញមិនទាន់ដល់ថ្ងៃកំណត់ត្រូវបំពេញទេ ឬបើក្នុងករណីដែលមានការព្រមព្រៀងថានឹងប្រគល់វត្ថុជាមុន អ្នកលក់មិនអាចប្រកែកមិនផ្ទេរកម្មសិទ្ធិបានទេ ។[200]

យ៉ាងណាមិញ ចំពោះសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ សំដៅដល់ ទោះបីអ្នកទិញមិនទាន់ដល់ពេលកំណត់ត្រូវបំពេញកាតព្វកិច្ចក៏ដោយ អ្នកលក់ក៏មានសិទ្ធិប្រកែកមិនផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុបានដូចគ្នា ប្រសិនបើអ្នកលក់អាចមានការបារម្ភថា អ្នកទិញមិនមានធនធានគ្រប់គ្រាន់ដើម្បីបំពេញកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃលក់ដោយសារអ្នកទិញបានក្ស័យធន ឬ ខ្វះទ្រព្យធនក្រោយពេលបង្កើតកិច្ចសន្យា ឬ អ្នកទិញបានលាក់បាំងថាខ្លួនខ្វះធនធានមុនពេលធ្វើកិច្ចសន្យា ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើអ្នកទិញបានយកអចលនវត្ថុនោះទៅដាក់ប្រាតិភោគ ឬ យកលក់បន្ត ដើម្បីយកប្រាក់មកបង់ឲ្យអ្នកលក់ នោះអ្នកលក់មិនអាចប្រកែកមិនផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុបានទៀតនោះទេ ។[201]

ឃ. សិទ្ធិទទួលផល

ផល គឺអត្ថប្រយោជន៍ដែលកើតចេញពីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ។ ផលត្រូវបានចែកចេញជាពីរគឺផលស៊ីវិល ដូចជាការប្រាក់ ការឈ្នួលអចលនវត្ថុ និងផលធម្មជាតិដូចជាភោគផលបន្លែ ផ្លែឈើដែលដុះលើអចលនវត្ថុនោះជាដើម ។[202] ក្នុងករណីដែលមុនពេលប្រគល់អចលនវត្ថុទៅអ្នកទិញ អ្នកលក់មានសិទ្ធិក្នុងការទទួលផលទាំងស៊ីវិល និងធម្មជាតិលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុលក់នោះ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងពិសេសរវាងគូភាគីដោយមិនអនុញ្ញាតឲ្យទទួលផលដែលកើតចេញពីអចលនវត្ថុនោះ ។[203]

២.៣.១.២. ករណីយកិច្ចរបស់ភាគីលក់

ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកលក់ដែលមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីរួមមាន ករណីយកិច្ចទូទៅ(ក) ករណីយកិច្ចពន្យល់(ខ) និងករណីយកិច្ចទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា(គ) ។

---

[199] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៤១ ។

[200] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៥១(១) ។

[201] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៥១(២) ។

[202] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១២៧ ។

[203] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៥៣ ។

ក. ករណីយកិច្ចទូទៅ

នៅក្នុងករណីយកិច្ចទូទៅ អ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចសំខាន់ៗដូចជា កាតព្វកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ កាតព្វកិច្ចប្រគល់វត្ថុ ករណីយកិច្ចថែរក្សាទុកវត្ថុ និងកាតព្វកិច្ចប្រគល់លិខិតចាំបាច់ផ្សេងៗសម្រាប់បញ្ជាក់សិទ្ធិ ។[204] អ្នកលក់ត្រូវតែផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញទៅឲ្យអ្នកទិញ ដែលជាកាតព្វកិច្ចមួយយ៉ាងសំខាន់សម្រាប់កិច្ចសន្យាលក់ទិញ ហើយការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនេះ នាំឲ្យមានការផ្លាស់ប្តូរកម្មសិទ្ធិករលើអចលនវត្ថុពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញផងដែរ ។[205] ចំណែកឯនីតិវិធីក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ នឹងមានលំអិតនៅជំពូកទី៣នៃអត្ថបទសារណានេះ ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ អ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញទៅឲ្យអ្នកទិញផងដែរ ។[206] ចំណែកឯការប្រគល់វត្ថុដែលជាអចលនវត្ថុអាចមានទម្រង់ជាការប្រគល់សោរអគារ ឬ ប្រគល់បណ្ណបញ្ជាក់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិជាដើម ។[207] បើមិនទាន់មានបណ្ណកម្មសិទ្ធិទេ អ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចប្រគល់រាល់លិខិតផ្សេងៗដែលចាំបាច់សម្រាប់បញ្ជាក់សិទ្ធិ និងចាំបាច់សម្រាប់ការចុះបញ្ជី ។[208] លើសពីនេះ អ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចថែរក្សាទុកដាក់នូវកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញដោយប្រុងប្រយ័ត្ន រហូលដល់ពេលប្រគល់វត្ថុនោះទៅឲ្យអ្នកទិញ ។ បើមានការខូចខាត ឬ បាត់បង់ អ្នកលក់ត្រូវតែទទួលខុសត្រូវសងសំណងនៃការខូចខាត ។[209]

ខ. ករណីយកិច្ចត្រូវពន្យល់

អ្នកលក់ត្រូវតែពន្យល់អ្នកទិញឲ្យច្បាស់ អំពីព័ត៌មានសំខាន់ៗដែលទាក់ទងនឹងកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ។ ព័ត៌មានទាំងនោះរួមមាន ខ្លឹមសារនៃករណីយកិច្ចដែលអ្នកលក់ទទួលបន្ទុក ឬ គ្រប់ទំនាក់ទំនងគតិយុត្តដែលទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុ ឬ សិទ្ធិទាំងឡាយដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ហើយជាពិសេស ក្នុងករណីលក់អចលនវត្ថុ អ្នកលក់ត្រូវពន្យល់អ្នកទិញឲ្យបានច្បាស់លាស់នូវខ្លឹមសារនៃសិទ្ធិដែលមានលើអចលនវត្ថុ បន្ទុកដែលអលនវត្ថុនោះមាន និងព្រំដែននៃអចលនវត្ថុជាដើម ។[210] ប្រសិនបើ អ្នកលក់លាក់បាំងហេតុពិត ឬ ពន្យល់ហេតុមិនពិតដោយចេតនាទុច្ចរិតណាមួយ ដើម្បីឲ្យអ្នកទិញព្រមទិញអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន នោះអាចនាំឲ្យមានការលុបចោលកិច្ចសន្យា ។[211]

---

[204] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៣០ ។

[205] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៣១ ។

[206] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៥០ វាក្យខណ្ឌទី១ និង មាត្រា ២២៩ ។

[207] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៥០ វាក្យខណ្ឌទី២ ។

[208] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៣០ និង មាត្រា៥៥០ ។

[209] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៥២ ។

[210] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥២៩ ។

[211] គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ៣* (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌, ២០១០), មាត្រា ៥២៩ ១១ ។

គ. ករណីយកិច្ចទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា

ករណីយកិច្ចទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានារបស់អ្នកលក់រួមមាន ករណីយកិច្ចទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាករណីដែលសិទ្ធិមួយភាគជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ(គ.១) ក្នុងករណីដែលមានសិទ្ធិប្រត្យក្ស(គ.២) ក្នុងករណីដែលមានសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស(គ.៣) ក្នុងករណីការលក់ដោយបង្ខំ(គ.៤) និងករណីវត្ថុមានវិការៈ(គ.៥) ។

គ.១. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាករណីដែលសិទ្ធិមួយភាគជាសិទ្ធិអ្នកដទៃ

អ្នកលក់ ត្រូវតែធានាចំពោះអ្នកទិញនូវសិទ្ធិទាំងអស់ដែលមានទៅលើអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុលក់នោះទៅឲ្យអ្នកទិញ ។ ប្រសិនបើសិទ្ធិមួយភាគក្នុងចំណោមសិទ្ធិទាំងឡាយនៃកម្មវត្ថុជារបស់អ្នកដទៃ អ្នកលក់ត្រូវធានាដោយធ្វើលទ្ធកម្មនៃសិទ្ធិមួយភាគនោះពីអ្នកដទៃដើម្បីផ្ទេរឲ្យអ្នកទិញ ហើយបើអ្នកលក់ធានាមិនបានទេនោះ អ្នកលក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្រោមទម្រង់ជាការបន្ថយតម្លៃលក់ ឬ រំលាយកិច្ចសន្យា និងសងសំណងនៃការខូចខាតចំពោះអ្នកទិញផងដែរ ។[212] ករណីដែលអ្នកទិញមិនទាមទារឲ្យអ្នកលក់ទទួលខុសត្រូវក្នុងពេល មួយឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដឹងហេតុទាំងនោះទេ អ្នកលក់នឹងត្រូវរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវនេះហើយ ។[213]

គ.២. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាក្នុងករណីដែលមានសិទ្ធិប្រត្យក្ស

សិទ្ធិប្រត្យក្សផ្នែកនៃសំដៅដល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅ សេវភាព សិទ្ធិជួល សិទ្ធិឃាត់ទុក ឬ សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ។ អ្នកលក់ត្រូវតែធានាចំពោះអ្នកទិញថាទាំងទិញអាចប្រើប្រាស់ ឬ ទទួលផលប្រយោជន៍ជាផលស៊ីវិល និងផលធម្មជាតិ ទៅលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញនោះបើទោះជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញនោះមានជួបនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សក៏ដោយ ។ ប្រសិនបើអ្នកទិញមិនអាចប្រាស់ប្រាស់អចលនវត្ថុនោះ ឬ ទាញផលពីកម្មវត្ថុលក់ដោយសារតែមានសិទ្ធិប្រត្យក្សភ្ជាប់ជាមួយកម្មវត្ថុលក់នោះ អ្នកលក់ត្រូវតែទទួលខុសត្រូវក្រោមទម្រង់ជា ការរំលាយកិច្ចសន្យា និងសងសំណងនៃការខូចខាតទៅអ្នកទិញ ។[214] អាជ្ញាយុកាលសម្រាប់ទទួលខុសត្រូវនេះមានរយៈពេល មួយឆ្នាំគិតចាប់ពីពេលដែលអ្នកទិញដឹងការពិត ។[215]

គ.៣. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាក្នុងករណីដែលមានសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស

ប្រាតិភោគប្រត្យក្សផ្នែកនេះសំដៅដល់អចលនវត្ថុជាប់ហ៊ីប៉ូតែក ឬ ជាប់ឯកសិទ្ធិ ឬ ជាប់បញ្ចាំ ។ អ្នកលក់ត្រូវតែធានាថា អ្នកទិញត្រូវតែទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុលក់នោះ ទោះបីអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុលក់នោះជាប់មានប្រាតិភោគប្រត្យក្ស ឬ ត្រូវបានដាក់យកទៅធានាបំណុលក៏ដោយ ។[216] ប្រសិនបើអ្នក

---

[212] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៣៣ ។

[213] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៣៣(៤) ។

[214] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៣៤(១-២-៣) ។

[215] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៣៤(៤) ។

[216] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៣៥(១) ។

ទិញបានបាត់បង់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដោយសារតែម្ចាស់បំណុលបានអនុវត្តសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុនោះ អ្នកលក់ត្រូវតែទទួលខុសត្រូវក្រោមទម្រង់ជាការរំលាយកិច្ចសន្យា និងសងសំណងនៃការខូចខាតទៅកាន់អ្នកទិញ ។[217] ម្យ៉ាងទៀត បើអ្នកទិញសុខចិត្តចេញប្រាក់សងបំណុលដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះ អ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចត្រូវសងបំណុលនោះទៅអ្នកទិញវិញ ។[218] ប៉ុន្តែ អ្នកលក់នឹងមិនចាំបាច់ទទួលខុសត្រូវដូចអ្វីដែលមានចែងខាងលើទេ ប្រសិនបើពេលទិញអចលនវត្ថុនោះ អ្នកទិញបានដកចេញនូវចំនួនទឹកប្រាក់នៃសិទ្ធិលើបំណុលនោះហើយ ។[219]

គ.៤. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាក្នុងករណីការលក់ដោយបង្ខំ

ការលក់ដោយបង្ខំ គឺជាវិធានការរឹបអូសអចលនវត្ថុដែលជាប់មានសិទ្ធិលើបំណុលដោយតុលាការ និងដាក់លក់អចលនវត្ថុដែលបានរឹបអូសនោះឡាយឡុងដោយស្រោមសំបុត្រ ដើម្បីអនុវត្តសិទ្ធិលើបំណុល ។[220] ការលក់ដោយបង្ខំនេះ គឺជាការលក់ដោយផ្ទុយនឹងឆន្ទៈរបស់កូនបំណុលដែលជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុ ។ ប៉ុន្តែ ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៅតែសន្មតថាកូនបំណុលនោះត្រូវមានកាតព្វកិច្ចគ្រប់យ៉ាងដូចជាអ្នកលក់ដោយស្ម័គ្រចិត្តដែរ ។[221] កាតព្វកិច្ចទាំងនោះរួមមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិផ្សេងៗទៀតលើអចលនវត្ថុ និងការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាផ្សេងៗទៀតដែលអ្នកលក់ត្រូវតែបំពេញ ។[222] ប្រសិនបើកូនបំណុល ឬ ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករមិនបានបំពេញនូវកាតព្វកិច្ចទាំងនោះទេ អ្នកទិញមានសិទ្ធិក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យា ឬ ទាមទារឲ្យបន្ថយតម្លៃអចលនវត្ថុបាន ។[223]

គ.៥. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាករណីវត្ថុមានវិការៈ

អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចក្នុងការផ្តល់វត្ថុដែលគ្មានវិការៈទៅឲ្យអ្នកទិញ ។ វត្ថុដែលមានវិការៈនោះ អាចជាដែលគុណភាព និងលក្ខណៈខុសពីអ្វីដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ឬ ប្រភេទវត្ថុផ្សេងទៀតដែលមានចែងក្នុងមាត្រា ៥៣៩នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។[224] ប្រសិនបើវត្ថុនោះមានវិការៈ អ្នកលក់ត្រូវតែទទួលខុសត្រូវចំពោះវត្ថុដែលមានវិការៈនោះក្រោមទម្រង់ជា ការប្រគល់វត្ថុជំនួស ការជួសជុលវត្ថុដែលមានវិការៈនោះ ការរំលាយកិច្ចសន្យា ឬ

---

[217] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៣៥(១-៣) ។

[218] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៣៥(២) ។

[219] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៣៥(៤) ។

[220] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៧០៦/០២១, ០៦ កក្កដា ២០០៦, មាត្រា ៤១៩ និង មាត្រា ៤៣៦ ។

[221] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៣៦(១) ។

[222] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៣១-៣៥៣ ។

[223] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៣៦(១) ។

[224] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៣៩(១) និង (២) ។

ការបន្ធូរបន្ថយតម្លៃស្របតាមកិច្ចសន្យា ។[225] បើអ្នកលក់បានធានាលើវត្ថុក្រោយពីការប្រគល់ថាវត្ថុនោះរក្សាទុកបានគុណភាពពិសេស ដូចជាធានាថាផ្ទះនេះរក្សាគុណភាពបាន ៥០ឆ្នាំជាដើម ប៉ុន្តែវត្ថុនោះមានគុណភាពខុសពីការធានា នោះអ្នកលក់ក៏ត្រូវទទួលខុសត្រូវដូចរៀបរាប់ខាងលើផងដែរ ។[226] ករណីលើកលែង បើវិការៈកើតចេញពីកំហុសអ្នកទិញវិញនោះ អ្នកលក់មិនត្រូវទទួលខុសត្រូវនោះទេ ។[227]

គួរបញ្ជាក់ផងដែរថា ទោះបីជាមានការព្រមព្រៀងក្នុងការអនុគ្រោះ ឬ កម្រិតនូវការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាដែលអ្នកលក់មានករណីយកិច្ចបំពេញដូចបានរៀបរាប់ខាងលើនេះក៏ដោយ បើអ្នកលក់ដឹងពីអត្ថិភាពវិការៈតែមិនផ្តល់ដំណឹង ឬ ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់បង្កើតវិការៈដោយផ្ទាល់ខ្លួន នោះអ្នកលក់មិនអាចរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវបានឡើយ ។[228]

២.៣.២. សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគីទិញ

អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ បានធ្វើឲ្យអ្នកទិញកើតមានសិទ្ធិក្នុងការទទួលយកកម្មសិទ្ធិទៅលើវត្ថុជាកម្មវត្ថុលក់ទិញ ។ ទន្ទឹមនឹងសិទ្ធិនេះ អ្នកទិញក៏មានកាតព្វកិច្ចក្នុងការបង់ប្រាក់ និងករណីយកិច្ចផ្សេងៗទៀតដូចបានកំណត់ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីផងដែរ ។[229] ហេតុនេះក្នុងផ្នែកនេះ នឹងពន្យល់អំពី (២.៣.២.១)សិទ្ធិរបស់ភាគីទិញ និង(២.៣.២.២)ករណីយកិច្ចរបស់ភាគីទិញ ។

២.៣.២.១. សិទ្ធិរបស់ភាគីទិញ

សិទ្ធិរបស់អ្នកទិញ រួមមាន សិទ្ធិទាមទារឲ្យអនុវត្តពេញលេញ(ក) សិទ្ធិទាមទារឲ្យបន្ថយថ្លៃលក់(ខ) សិទ្ធិបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញ(គ) និងសិទ្ធិតវ៉ាឲ្យអនុវត្តព្រមគ្នានិងសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ(ឃ) ។

ក. សិទ្ធិទាមទារឲ្យអនុវត្តពេញលេញ

អ្នកទិញមានសិទ្ធិក្នុងការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ និងមានសិទ្ធិទទួលបានសិទ្ធិផ្សេងៗទៀតដែលអ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចបំពេញឲ្យ ។[230] ទន្ទឹមនឹងការទទួលបាននូវសិទ្ធិផ្សេងៗដែលកើតចេញពីកិច្ចសន្យា អ្នកទិញមានសិទ្ធិទាមទារឲ្យអ្នកលក់អនុវត្តករណីយកិច្ចឲ្យពេញលេញបាន ។ កាតព្វកិច្ចដែលអ្នកទិញមានសិទ្ធិទាមទារឲ្យអ្នកលក់បំពេញរួមមាន កាតព្វកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ កាតព្វកិច្ចប្រគល់វត្ថុជំនួសដែលគ្មានវិការៈ ការតព្វកិច្ចជួសជុលវត្ថុដែលមានវិការៈ និងកាតព្វកិច្ចផ្សេងៗទៀតដែលច្បាប់កំណត់ឲ្យ

[225] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៤០(១) ។
[226] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៤០(៣) ។
[227] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៤០(៤) ។
[228] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៣៨ ។
[229] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥១៥ ។
[230] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥១៦ និង មាត្រា ៥២៨ ។

អ្នកលក់ត្រូវបំពេញ ។ ប្រសិនបើអ្នកលក់មិនព្រមបំពេញកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនទេ ឬ ពេលដែលអ្នកទិញដឹងថាអ្នកលក់មិនបានអនុវត្តករណីយកិច្ចនៅក្នុងអំឡុងពេលដែលបានកំណត់ទេ អ្នកទិញមានសិទ្ធិទាមទារឲ្យសង្គ្រោះនូវកិច្ចសន្យាចំពោះការបំពានកាតព្វកិច្ចនោះ ។[231] លើសពីនេះ អ្នកទិញក៏អាចទាមទារសំណងចេញពីការខកខានក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់ផងដែរ ។[232]

ខ. សិទ្ធិទាមទារឲ្យបន្ថយថ្លៃលក់

អ្នកទិញមានសិទ្ធិទាមទារឲ្យអ្នកលក់បន្ថយថ្លៃលក់បាន ទោះបីជាអ្នកទិញបានបង់ថ្លៃហើយ ឬ មិនទាន់បានបង់ថ្លៃហើយក៏ដោយ ប្រសិនបើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញនោះមានវិការៈ ។ ការបន្ថយថ្លៃនេះអាចគិតតាមសមាមាត្ររវាងតម្លៃវត្ថុពេលមិនទាន់មានវិការៈ និងតម្លៃវត្ថុដែលកំពុងមានវិការៈហើយ ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើអ្នកលក់ស្នើសុំបំពេញកាតព្វកិច្ចជួសជុលវិការៈ តែអ្នកទិញបែរជាមិនព្រមទទួលការស្នើទេនោះដោយគ្មានមូលហេតុត្រឹមត្រូវទេ នោះអ្នកទិញមិនអាចទាមទារឲ្យបន្ថយថ្លៃលក់បានឡើយ ។[233] ដោយឡែក ប្រសិនបើអ្នកទិញមិនអាចយកអចលនវត្ថុដែលមានវិការៈទៅសម្រេចបំណងកិច្ចសន្យាលក់ទិញបានដូចជា ទិញដីដើម្បីដាំដំណាំ តែដីមានវិការៈដោយខ្សោះគ្មានជីជាតិមិនអាចដាំដំណាំបាន នោះអ្នកទិញមានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះបាន ។[234] ទន្ទឹមនឹងនេះ អ្នកទិញក៏មានសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតកើតចេញពីការប្រគល់អចលនវត្ថុដែលមានវិការៈបានផងដែរ ។[235] អ្នកទិញក៏មានសិទ្ធិបន្ថយថ្លៃទិញ និងសំណងនៃការខូចខាតផងដែរ ប្រសិនបើទំហំដីមិនគ្រប់នឹងទំហំដែលបញ្ជាក់ក្នុងកិច្ចសន្យាដែលកំណត់តម្លៃតាមខ្នាតដី ។[236]

គ. សិទ្ធិបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញ

អ្នកទិញក៏មានសិទ្ធិក្នុងការបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញទៅអ្នកលក់ផងដែរ ប្រសិនបើអ្នកទិញមានការបារម្ភនឹងបារម្ភថាខ្លួននឹងមិនបានទទួលកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ដោយសារតែសិទ្ធិនោះជារបស់តតិយជន ។ ក្នុងករណីដែលសិទ្ធិទាំងមូលជារបស់តតិយជន ក្រៅពីបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញ អ្នកទិញមានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា និងសំណងនៃការខូចខាតបានដែរ បើអ្នកលក់មិនអាចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញនោះមកឲ្យអ្នកទិញបានទេ ។[237] បើក្នុងករណីដែលសិទ្ធិតែមួយភាគ ប៉ុណ្ណោះជារបស់តតិយជន ក្រៅពី

---

[231] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៤២(៤) ។

[232] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៤៥ ។

[233] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៤៤ ។

[234] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៤៣ ។

[235] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៤៥ ។

[236] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៤៦(១) ។

[237] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៣១(៣) និង មាត្រា ៥៥៧(១) ។

បដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញមួយភាគ អ្នកទិញអាចទាមទារឲ្យបន្ថយតម្លៃតាមសមាមាត្រនៃភាគដែលខ្វះ ឬ អាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតនិងរំលាយកិច្ចសន្យាបានបើអ្នកទិញនឹងមិនទិញភាគដែលនៅសល់នោះទេ ។[238]

ឃ. សិទ្ធិតវ៉ាឲ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និងសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ

ចំពោះសិទ្ធិតវ៉ាឲ្យអនុវត្តព្រមគ្នា មានន័យថា អ្នកទិញមានសិទ្ធិមិនព្រមបង់ថ្លៃទិញ បើអ្នកលក់មិនទាន់ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញនោះមកឲ្យអ្នកទិញទេ ។ ប៉ុន្តែ ប្រសិនបើអ្នកលក់មិនទាន់ដល់ពេលកំណត់ត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ចទេ ឬ អ្នកទិញមានការព្រមព្រៀងថានឹងបង់ថ្លៃជាមុន នោះអ្នកទិញត្រូវតែអនុវត្តការបង់ថ្លៃទិញ ។[239] ចំណែកឯសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ គឺអ្នកទិញមានសិទ្ធិប្រកែកមិនបង់ថ្លៃទិញបាន ប្រសិនបើអ្នកទិញមានការបារម្ភថាអ្នកលក់នឹងមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ។ប៉ុន្តែប្រសិនបើអ្នកលក់បានដាក់ប្រាតិភោគ ឬ បានចាត់ចែងវិធានការដើម្បីរំលត់ការបារម្ភហើយ អ្នកទិញមិនអាចប្រកែកមិនបង់ថ្លៃបានទៀតទេ ។[240] សម្រាប់អាជ្ញាយុកាលនៃការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់អ្នកទិញដូចដែលបានរៀបរាបខាងលើនេះ គឺមានរយៈពេល ១(មួយ)ឆ្នាំ ប៉ុណ្ណោះ លើកលែងតែសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតទៅលើការខ្វះទំហំដី ត្រូវគិតអាជ្ញាយុកាលរយៈពេល ៥(ប្រាំ)ឆ្នាំ ។[241]

២.៣.២.២. ករណីយកិច្ចរបស់ភាគីទិញ

នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបញ្ញត្តិនូវករណីយកិច្ចរបស់អ្នកទិញដូចជា ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ(ក) និងករណីយកិច្ចទទួលវត្ថុដែលបានទិញ(ខ) ។

ក. ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ

អ្នកទិញ មានករណីយកិច្ចក្នុងការបង់ថ្លៃទិញជាប្រាក់ ទៅតាមទីកន្លែង និងកាលបរិច្ឆេទដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះ ។[242] កាលបរិច្ឆេទ និង ទីកន្លែងនៃការបង់ប្រាក់ ត្រូវសម្រេចដោយផ្អែកតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ។[243] បើមិនបានកំណត់កាលបរិច្ឆេទ និងទីកន្លែងបង់ប្រាក់ទេ ភាគីអាចកំណត់ពេលធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ជាពេលសម្រាប់បង់ថ្លៃទិញបាន ។[244] បើមិនបានកំណត់ពេលធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុនៃការលក់

[238] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៣៣(២-៣) ។

[239] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៥៨(១) ។

[240] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៥៨(២) ។

[241] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៤៧ ។

[242] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៥៥ ។

[243] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៥៥(១) ។

[244] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៥៥(២)និង(៤) ។

ទិញទៀត នោះអ្នកទិញត្រូវបង់ថ្លៃទិញនៅពេលដែលអ្នកលក់ទារទារឲ្យបង់ហើយ ។[245] លើសពីនេះ អ្នកទិញអាចមិនចាំបាច់បង់ការប្រាក់ ឬ សំណងខូចខាតដោយសារការយឺតយ៉ាវរបស់ខ្លួនទេ រហូតដល់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុលក់ទិញដល់ពេលប្រគល់ ។[246]

ខ. ករណីយកិច្ចទទួលវត្ថុដែលបានទិញ

អ្នកទិញមានករណីយកិច្ចក្នុងការទទួលកម្មវត្ថុដែលខ្លួនបានទិញ ។[247] ដោយសារតែករណីយកិច្ចក្នុងការទទួលវត្ថុដែលបានទិញនេះ បើអ្នកទិញមានការយឺតយ៉ាវក្នុងការទទួលវត្ថុដែលខ្លួនបានទិញ នោះអ្នកទិញត្រូវសងសំណងខូចខាតដល់អ្នកលក់ ឬ អាចប្រឈមនឹងការរំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះផងដែរ ។[248] ម៉្យាងវិញទៀត អ្នកទិញត្រូវទទួលបន្ទុកហានិភ័យ ចំពោះការបាត់បង់ ឬ ការខូចខាតវត្ថុដែលខ្លួនមិនទទួលនោះ បើការខូចខាតនោះមិនមែនជាកំហុសអ្នកលក់ ។[249] ប្រសិនបើ អ្នកលក់បានប្រគល់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុលក់ តែអ្នកទិញមិនព្រមទទួលអ្នកលក់អាចតម្កល់ ឬ លក់វត្ថុនោះបាន ៕[250]

[245] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៥៥(៣-៤) ។

[246] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៥៦ ។

[247] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៥៤ ។

[248] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៥៩(១) ។

[249] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៥៩(២) ។

[250] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ៥៥៩(៣) មាត្រា៤៥៧ និង មាត្រា៤៥៨ ។

ជំពូកទី ៣
ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ
លើអចលនវត្ថុ

ជំពូកទី ៣ ការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

កម្មវត្ថុនៃប្រតិបត្តិការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្ន គឺមានច្រើនប្រភេទ ដែលអាចជាដីធ្លីដែលបានចុះបញ្ជី ដីធ្លីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី និងអគារសហកម្មសិទ្ធិជាដើម ។ អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលបានធ្វើឡើងរវាងអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ បានបង្កើតកាតព្វកិច្ចជាច្រើនសម្រាប់ទាំងអ្នកលក់ និងទាំងអ្នកទិញ ហើយ កាតព្វកិច្ចមួយក្នុងចំណោមកាតព្វកិច្ចជាច្រើនរបស់អ្នកលក់ គឺការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ។ ការផ្ទេរសិទ្ធិលើដីធ្លីដែលបានចុះបញ្ជី ដីធ្លីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី និងចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបានធ្វើឡើងក្រោមនីតិវិធីផ្សេងគ្នា និងស្ថិតនៅក្រោមលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តដោយឡែកៗពីគ្នា ។ ខាងក្រោមនេះគឺជាការសិក្សាទៅលើការផ្ទេរសិទ្ធិចំពោះកម្មវត្ថុនីមួយៗ ដូចជា ការផ្ទេរសិទ្ធិលើដីធ្លីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី(៣.១) ការផ្ទេរសិទ្ធិលើដីធ្លីដែលបានចុះបញ្ជី(៣.២) និងការផ្ទេរសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ(៣.៣) ។

៣.១. ការផ្ទេរសិទ្ធិលើដីធ្លីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

ដីធ្លីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី សំដៅទៅលើដីធ្លីទាំងឡាយណា ដែលមិនទាន់បានទៅចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវ និងស្របច្បាប់នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ដែលជាសេនាធិការឲ្យក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។ ដោយសារការយល់ដឹងអំពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីរបស់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរមិនទាន់មានភាពទូលំទូលាយ និងម្យ៉ាងវិញទៀតគឺមានបំណងចង់គេចវេសពីការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចពន្ធដារ ទើបធ្វើឲ្យដីធ្លីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីនៅតែបន្តមានវត្តមាននៅកម្ពុជា ។ រីឯការលក់ទិញដីធ្លីប្រភេទនេះក៏នៅតែមានផងដែរ ប៉ុន្តែគ្មានលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តរបស់កម្ពុជាណាមួយកំណត់អំពីនីតិវិធីនៃការផ្ទេរសិទ្ធិលើដីធ្លីប្រភេទនេះឡើយ ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ការចុះបញ្ជីការផ្ទេរសិទ្ធិលើដីធ្លីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីក៏មិនអាចទៅធ្វើនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីបានដែរ ពីព្រោះថា គ្មានព័ត៌មានអំពីដីធ្លីប្រភេទនេះនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីឡើយ ។

ក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែង ការផ្ទេរសិទ្ធិលើដីធ្លីមិនទាន់ចុះបញ្ជី គ្មានឡើយការចុះបញ្ជីការផ្ទេរសិទ្ធិគឺមានតែការធ្វើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដីធ្លីមិនទាន់ចុះបញ្ជីត្រឹមអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានប៉ុណ្ណោះ ហើយការធ្វើបែបនេះអាចថាជាការជួយសម្រួលដល់ការលក់ទិញដីធ្លីមិនទាន់ចុះបញ្ជី ឲ្យមានការដឹងឮពីសំណាក់អាជ្ញាមូលដ្ឋានដែលដីធ្លីនោះស្ថិតនៅតែប៉ុណ្ណោះ ។ តាមការអនុវត្តជាក់ស្តែង ការធ្វើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិចំពោះមុខអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន គេអាចធ្វើត្រឹមរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក៏បាន(៣.១.១) ឬ គេអាចធ្វើដល់រដ្ឋបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌក៏បាន(៣.១.២) ដើម្បីកាន់តែមានសុវត្ថិភាពខ្ពស់ ។ ទោះបីជាស្ថិតនៅក្រោមទម្រង់ជាការផ្ទេរសិទ្ធិលើដីធ្លីមិនទាន់ចុះបញ្ជីក៏ដោយក៏កាតព្វកិច្ចពន្ធដារក្នុងការបង់ពន្ធប្រថាប់នៅតែមានដដែល(៣.១.៣) ។

បញ្ជាក់៖ នៅក្នុងនីតិវិធីខាងក្រោមដីធ្លីដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី នឹងត្រូវជំនួសដោយអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី ដើម្បីឲ្យមានការប្រើប្រាស់ពាក្យដូចក្នុងលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី ។

៣.១.១. ការផ្ទេរសិទ្ធិត្រឹមរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់

ការផ្ទេរសិទ្ធិត្រឹមរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ និងអ្នកទទួលសិទ្ធិ ត្រូវធ្វើពាក្យស្នើសុំជាលាយលក្ខណ៍អក្សរគោរពជូនមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ក្នុងទម្រង់ជា "ពាក្យស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី" ហើយ យកពាក្យស្នើសុំនេះទៅដាក់នៅរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ដែលអចលនទ្រព្យស្ថិតនៅ ដោយមានភ្ជាប់នូវឯកសារមួយចំនួនដូចខាងក្រោម ៖

- ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណភាគី ៖ អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណថតចម្លង សៀវភៅគ្រួសារថតចម្លង លិខិតបញ្ជាក់ភាពនៅលីវ ភាពពោះម៉ាយ ភាពមេម៉ាយ ប្រសិនបើភាគីណាម្ខាងនៅលីវ ពោះម៉ាយ ឬ មេម៉ាយ និងសេចក្តីចម្លងសំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ ប្រសិនបើភាគីណាម្ខាងមានសហព័ទ្ធ
- ឯកសារផ្ទេរសិទ្ធិច្បាប់ដើម
- បង្កាន់ដៃសុំប្រើប្រាស់ដីធ្លី ឬ លិខិតបញ្ជាក់ប្រវត្តិដីធ្លី
- លិខិតធានាអះអាងអំពីការមិនជាប់បន្ទុករបស់អចលនទ្រព្យ
- និងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ។

ភាគីទាំងពីរត្រូវតែចូលរួមទាំងពីរ និងអញ្ជើញសាក្សីចំនួនពីរនាក់ផង ដោយម្នាក់ជាសាក្សីរបស់អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ និងម្នាក់ទៀតជាសាក្សីរបស់អ្នកទទួលសិទ្ធិ ។ បន្ទាប់ពីអាជ្ញាធរឃុំ សង្កាត់ ត្រួតពិនិត្យឃើញថា ពាក្យស្នើសុំ និងឯកសារភ្ជាប់ត្រឹមត្រូវអស់ហើយ ភាគីទាំងពីរត្រូវបំពេញលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីចំនួនពីរច្បាប់ នៅចំពោះមុខអាជ្ញាធរឃុំ សង្កាត់ ។ បន្ទាប់មក ភាគីទាំងពីរ និងសាក្សីទាំងពីរត្រូវផ្តិតមេដៃ (ស្នាមមេដៃស្តាំ) ហើយបន្ទាប់មកទៀត អាជ្ញាធរឃុំ សង្កាត់ ត្រូវយកទៅឲ្យស្មៀនឃុំ សង្កាត់ បោះត្រា និង មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ចុះហត្ថលេខាដឹងឮចំពោះការផ្ទេរសិទ្ធិនោះ ។ ក្រោយពីមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ចុះហត្ថលេខារួច អាជ្ញាធរឃុំ សង្កាត់ ត្រូវប្រគល់លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីនោះមួយច្បាប់ជូនអ្នកទទួលសិទ្ធិ និងមួយច្បាប់រក្សាទុកនៅរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ។

៣.១.២. ការផ្ទេរសិទ្ធិដល់រដ្ឋបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ

ការផ្ទេរសិទ្ធិដល់រដ្ឋបាលថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ និងអ្នកទទួលសិទ្ធិ ត្រូវធ្វើពាក្យស្នើសុំជាលាយលក្ខណ៍អក្សរគោរពជូនអភិបាលនៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ក្នុងទម្រង់ជា "ពាក្យស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី" ហើយ យកពាក្យស្នើសុំនេះទៅសុំការបញ្ជាក់ និងឯកភាពពីរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ដែលអចលនទ្រព្យស្ថិតនៅ ដោយមានភ្ជាប់នូវឯកសារមួយចំនួនដូចខាងក្រោម ៖

- ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណភាគី ៖ អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណថតចម្លង សៀវភៅគ្រួសារថតចម្លង និងលិខិតបញ្ជាក់ភាពនៅលីវ ភាពពោះម៉ាយ ភាពមេម៉ាយ ប្រសិនបើភាគីណាម្ខាងនៅលីវ ពោះម៉ាយ ឬ មេម៉ាយ

- សេចក្ដីចម្លងសំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ ប្រសិនបើភាគីណាម្ខាងមានសហព័ទ្ធ
- លិខិតបញ្ជាក់ប្រវត្តិដីធ្លី ឬ បង្កាន់ដៃសុំប្រើប្រាស់ដីធ្លី
- ឯកសារផ្ទេរសិទ្ធិច្បាប់ដើម
- លិខិតធានាអះអាងអំពីការមិនជាប់បន្ទុករបស់អចលនទ្រព្យ
- និងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ។

បន្ទាប់ពីអាជ្ញាធរឃុំ សង្កាត់ ត្រួតពិនិត្យឃើញថា ពាក្យស្នើសុំ និងឯកសារភ្ជាប់នោះត្រឹមត្រូវអស់ហើយ អាជ្ញាធរឃុំ សង្កាត់ ត្រូវយកទៅឲ្យស្មៀនឃុំ សង្កាត់ បោះត្រា និងមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ចុះហត្ថលេខាបញ្ជាក់ និងឯកភាពលើពាក្យស្នើសុំការផ្ទេរសិទ្ធិនោះ ហើយប្រគល់សំណុំឯកសារទាំងអស់ឲ្យទៅភាគីទាំងពីរវិញ ។

ក្រោយទទួលបានការបញ្ជាក់ និងឯកភាពពីរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ភាគីទាំងពីរត្រូវយកពាក្យស្នើសុំនោះទៅដាក់នៅរដ្ឋបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនទ្រព្យស្ថិតនៅ ។ បន្ទាប់ពីទទួលបានពាក្យស្នើសុំ និងពិនិត្យឃើញថាត្រឹមត្រូវអស់ហើយ រដ្ឋបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវរៀបចំឲ្យមានការចុះពិនិត្យ និងវាស់វែងអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីនោះ ដោយមានការចូលរួមពីសំណាក់អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ អ្នកទទួលសិទ្ធិ មេភូមិ មេឃុំឬចៅសង្កាត់ និងម្ចាស់អចលនទ្រព្យទាំងអស់ដែលមានព្រំជាប់អចលនទ្រព្យត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិ ។ មុនចុះពិនិត្យ និងវាស់វែង រដ្ឋបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវធ្វើការជូនដំណឹងដល់ភាគីពាក់ព័ន្ធទាំងអស់ឲ្យបានជ្រាបជាមុនសិន ។ ក្រោយពេលពិនិត្យ និងវាស់វែងចប់ហើយ ក្រុមការងារពិនិត្យ និងវាស់វែង ត្រូវសរសេរកំណត់ហេតុស្ដីពីការចុះពិនិត្យវាស់វែងអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី ដែលជារបាយការណ៍សម្រាប់បញ្ជូនជូនអភិបាលនៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដើម្បីពិនិត្យ និងសម្រេច ។ ក្រោយពេលពិនិត្យឃើញថាត្រឹមត្រូវហើយ អភិបាលនៃគណៈអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបង្គាប់ឲ្យអញ្ជើញអ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ អ្នកទទួលសិទ្ធិ និងសាក្សីចំនួនពីរនាក់ ដោយម្នាក់ជាសក្សីរបស់អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ និងម្នាក់ទៀតជាសាក្សីរបស់អ្នកទទួលសិទ្ធិ ។ អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ និងអ្នកទទួលសិទ្ធិត្រូវបំពេញលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីចំនួនពីរច្បាប់ នៅចំពោះមុខអាជ្ញាធរក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ។ បន្ទាប់មក ភាគីទាំងពីរ និងសាក្សីទាំងពីរត្រូវផ្តិតមេដៃ (ស្នាមមេដៃស្ដាំ) ហើយបន្ទាប់មកទៀត អាជ្ញាធក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវយកទៅ បោះត្រា និងឲ្យអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ចុះហត្ថលេខាដឹងឮចំពោះការផ្ទេរសិទ្ធិនោះ ។ ក្រោយពីអភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ចុះហត្ថលេខារួច អាជ្ញាធរក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវប្រគល់លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិមួយច្បាប់ជូនអ្នកទទួលសិទ្ធិ និងមួយច្បាប់រក្សាទុកនៅរដ្ឋបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ។

៣.១.៣. ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា

ចំពោះអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី នៅពេលដែលអចលនទ្រព្យនោះត្រូវបានផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់នូវចំណែកទាំងស្រុង ឬ ចំណែកណាមួយនៃអចលនទ្រព្យ អ្នកទទួលសិទ្ធិកាន់កាប់នោះមានកាតព្វកិច្ចត្រូវបង់ពន្ធ

ប្រថាប់ត្រាតាមអត្រា ៤% នៃតម្លៃអចលនទ្រព្យដែលត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិនោះ ហើយ តម្លៃអចលនទ្រព្យដែលត្រូវយកមកធ្វើជាមូលដ្ឋានគិតពន្ធ ត្រូវគិតទៅតាមតម្លៃអចលនទ្រព្យសម្រាប់គិតពន្ធប្រថាប់ត្រា ដែលជាការកំណត់តម្លៃដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ។[251,252]

ដើម្បីបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា នៅពេលដាក់ពាក្យស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ឬ រដ្ឋបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ម្ចាស់អចលនទ្រព្យឬអ្នកទទួលសិទ្ធិ ត្រូវបំពេញពាក្យស្នើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី តាមទម្រង់ FORM PT 02 ដែលចេញដោយអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ ។ ក្រោយពីបានបំពេញពាក្យស្នើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាទៅតាមទម្រង់ FORM PT 02 នេះរួចហើយ ម្ចាស់អចលនទ្រព្យឬអ្នកទទួលសិទ្ធិ ត្រូវបញ្ជូនពាក្យស្នើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រានោះទៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ដើម្បីធ្វើការវាយតម្លៃ និងកំណត់ប្រាក់ពន្ធត្រូវបង់ ដោយត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយនូវសំណុំឯកសារពាក់ព័ន្ធនានាដូចខាងក្រោម ៖

- លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី
- គំនូសបង្ហាញទីតាំងអចលនទ្រព្យ
- កំណត់ស្ដីពីការចុះពិនិត្យវាស់វែងអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី
- លិខិតបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ
- លិខិតលក់ផ្ដាច់ ឬ កិច្ចសន្យាលក់ទិញ
- និងក្នុងករណីភាគីណាម្ខាងជានីតិបុគ្គល ត្រូវភ្ជាប់បន្ថែមនូវ ប័ណ្ណប៉ាតង់ឬវិញ្ញាបនបត្រអាករតម្លៃបន្ថែម និងលក្ខន្តិកៈឬវិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ការចុះបញ្ជីនីតិបុគ្គល ។[253]

ការលើកលែងពន្ធប្រថាប់ត្រា ៖ ករណីអចលនទ្រព្យមិនទាន់បានចុះបញ្ជីមិនមានប្រវត្តិនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ទេនោះ នៅពេលស្នើសុំចុះផ្ទេរសិទ្ធិដំបូងនៅរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ឬ រដ្ឋបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ គឺមិនតម្រូវឲ្យបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាទេ ដោយគ្រាន់តែបំពេញនូវពាក្យស្នើសុំធ្វើបច្ចុប្បន្នភាពព័ត៌មានអចលនទ្រព្យ សម្រាប់ការបង់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យតាមទម្រង់ FORM PT 01 ដែលចេញដោយអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ រួចបញ្ជូនមករដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ដើម្បីកត់ត្រាចូលក្នុងប្រព័ន្ធគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យ សម្រាប់ត្រួតពិនិត្យលើប្រភេទពន្ធផ្សេងៗ ដូចជាពន្ធលើអចលនទ្រព្យ ឬ ពន្ធលើដីធ្លីមិនបានប្រើប្រាស់ជាដើម។

---

[251] ប្រកាសស្ដីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា, លេខ ៥០៧ សហវ.ប្រក, ២៦ មេសា ២០១៧, ប្រការ ៦ (អត្រាពន្ធ) ។

[252] ប្រកាសស្ដីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា, លេខ ៥០៧ សហវ.ប្រក, ២៦ មេសា ២០១៧, ប្រការ ៧ (មូលដ្ឋានគិតពន្ធ) ។

[253] សេចក្ដីណែនាំស្ដីពីការអនុវត្តប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ, លេខ ៨៧២៦ អពដ, ១៤ មិថុនា ២០១៦ ។

៣.២. ការផ្ទេរសិទ្ធិលើដីធ្លីដែលបានចុះបញ្ជី ៖ ការចុះបញ្ជី

ដីធ្លីដែលបានចុះបញ្ជី សំដៅទៅលើដីធ្លីទាំងឡាយណា ដែលបានទៅចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវ និងស្របច្បាប់ នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ដែលជាសេនាធិការឲ្យក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។ សម្រាប់ពេលបច្ចុប្បន្ន បន្ទាប់បានចុះបញ្ជីរួចម្ចាស់ដីអាចទទួលបានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិ ដូចជា វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ទៅតាមលក្ខខណ្ឌវិនិច្ឆ័យនៃដីធ្លី ហើយ មុនឆ្នាំ ១៩៩៤ ក្រោយពីបានចុះបញ្ជីម្ចាស់ដីទទួលបានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ។[254] សម្រាប់ពេលបច្ចុប្បន្ន ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី នៅតែបន្តទទួលស្គាល់សិទ្ធិស្របច្បាប់ ។[255] លើសពីនេះ ដីភោគៈដែលមានប័ណ្ណសម្គាល់ការកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ក៏ត្រូវយកបញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីមកអនុវត្តផងដែរ ដោយចាត់ទុកជាកម្មសិទ្ធិ ។[256]

ការផ្ទេរសិទ្ធិត្រូវមានអានុភាពតាមការព្រមព្រៀងរបស់ភាគី ប៉ុន្តែ ករណីជាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុវិញ គឺទាមទារឲ្យមានការចុះបញ្ជីតាមនីតិវិធីនៃបញ្ញត្តិច្បាប់ឬលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តស្តីពីការចុះបញ្ជីទើបការផ្ទេរសិទ្ធិនោះមានអានុភាព ។[257,258] ជាការពិតណាស់ ការទាមទារឲ្យការចុះបញ្ជីគឺដើម្បីធ្វើការផ្លាស់ប្តូរឈ្មោះនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីរបស់រដ្ឋបាលសុរិយោដីពីឈ្មោះអ្នកលក់មកឈ្មោះអ្នកទិញ ។ ចំណែកឯ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីត្រូវអនុវត្តតាមប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣ ចុះថ្ងៃទី ២៩ ខែ មករា ឆ្នាំ ២០១៣ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ហើយ ការផ្ទេរសិទ្ធិលើដីដែលមានប័ណ្ណសម្គាល់ការកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ក៏ស្ថិតក្រោមវិសាលភាពរបស់ប្រកាសនេះផងដែរ ។[259] ដើម្បីអាចស្វែងយល់កាន់តែច្បាស់អំពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្ស គួរគប្បីសិក្សាអំពីសញ្ញាណទូទៅនៃការចុះបញ្ជី(៣.២.១) បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិ

---

[254] អនុក្រឹត្យស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដីនិងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី, លេខ ៤៦អនក្រ.បក, ៣១ ឧសភា ២០០២, មាត្រា ១៤ ។

[255] ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧, ៣១ ឧសភា ២០១១, មាត្រា ១៤ (ភោគៈ) និង មាត្រា៨១ (វិសោធនកម្មនូវបទប្បញ្ញត្តិមួយចំនួននៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី), និងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ២៤២ (ការការពារភោគីអចលនវត្ថុដែលមានប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់) ។

[256] ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧, ៣១ ឧសភា ២០១១, មាត្រា ១៤ (ភោគៈ) ។

[257] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៣៣ (ការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ដោយការព្រមព្រៀង) ។

[258] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា ១៣៥ (ល័ក្ខខ័ណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង) ។

[259] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ៣ (វិសាលភាព) ។

ប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ(៣.២.២) ចំណុចដែលត្រូវចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ(៣.៣.៣) ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ(៣.៣.៤) និងរបៀបនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្ស(៣.៣.៥) ។

៣.២.១. សញ្ញាណទូទៅទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជី

សញ្ញាណទូទៅនៃការចុះបញ្ជី គឺជាចំណុចសំខាន់មួយដែលផ្តល់ចំណេះដឹងមូលដ្ឋាន ដើម្បីអាចបន្តទៅសិក្សាចំណុចដទៃផ្សេងទៀតទាក់ទិននឹងការចុះបញ្ជី ហើយចំណុចដែលគួរតែស្វែងយល់មានដូចជា ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជី(៣.២.១.១)ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនិងការចុះបញ្ជី(៣.២.១.២) ការចុះលេខរៀងលំដាប់(៣.២.១.៣) ការកែតម្រូវនិងការលើកចោលពាក្យសុំចុះបញ្ជី(៣.២.១.៤) ការដកពាក្យសុំចុះបញ្ជី(៣.២.១.៥) និងការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា(៣.២.១.៦) ។

៣.២.១.១. ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជី

ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ ហើយដើម្បីជួយសម្រួលដល់អ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងដើម្បីលើកទឹកចិត្តឲ្យមកចុះបញ្ជី គេបានសម្រួលនីតិវិធីក្នុងការទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី ដោយអ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអាចទៅដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅក៏បាន ឬក៏អាចទៅដាក់ពាក្យសុំនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅក៏បាន ។[260,261] ករណីមានការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌត្រូវបញ្ជូនពាក្យសុំនោះ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ ដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ ។ នៅក្នុងការទទួលពាក្យសុំរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត និងរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបង្កើតសៀវភៅទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ឲ្យដាច់ដោយឡែកពីសៀវភៅទទួលពាក្យសុំផ្សេងៗទៀត ដើម្បីបង្កឲ្យមានភាពងាយស្រួលក្នុងស្វែងរក ពិនិត្យលើពាក្យសុំ និងបញ្ជូនពាក្យបន្តទៅថ្នាក់លើ ។

៣.២.១.២. ពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងការចុះបញ្ជី

ពាក្យសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ហើយ អ្នកដាក់ពាក្យសុំត្រូវសរសេរនូវចំណុចអ្វីដែលខ្លួនចង់ឲ្យចុះបញ្ជីឲ្យបានច្បាស់លាស់ និងឲ្យអស់សេចក្តី ដោយហេតុថា រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជី ត្រូវចុះបញ្ជីតាមតែចំណុចដែលអ្នកដាក់ពាក្យសុំបានសរសេរនៅក្នុងពាក្យសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សរបស់អ្នកសុំចុះបញ្ជីតែប៉ុណ្ណោះ ។ ចំណែកឯ ការចុះបញ្ជីនូវ

[260] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ៥ (ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច) ចំណុចទី ២ ។

[261] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ៥ (ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច) ចំណុចទី ១ ។

ចំណុចដែលត្រូវចុះបញ្ជីវិញ គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ត្រូវចុះនៅក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជីដែលពាក់ព័ន្ធ ដូចជា សៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីជាដើម ។[262]

៣.២.១.៣. ការចុះលេខរៀងលំដាប់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី

រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលជាស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចនៅក្នុងការចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ត្រូវចុះលេខរៀងទៅតាមលំដាប់នៃការទទួលពាក្យសុំ នៅលើពាក្យសុំចុះបញ្ជីដែលទទួលបានដោយផ្ទាល់ ឬ ទទួលបានពីរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ។ ក្នុងករណីមានការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីច្រើនទៅលើអចលនវត្ថុតែមួយ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលជាស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ត្រូវចុះបញ្ជីទៅតាមលំដាប់លេខរៀងជាបន្តបន្ទាប់នៃការទទួលពាក្យសុំ និងកាល-បរិច្ឆេទនៃការទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី ដោយសារតែលំដាប់អាទិភាពនៃសិទ្ធិដែលបានចុះបញ្ជីនៅលើអចលនវត្ថុតែមួយត្រូវអនុលោមទៅតាមលំដាប់ពេលវេលានៃការចុះបញ្ជី លើកលែងតែមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ ឬ លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត ។[263,264]

៣.២.១.៤. ការកែតម្រូវ និងការលើកចោលពាក្យសុំចុះបញ្ជី

អ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ត្រូវតែបំពេញពាក្យសុំ និងផ្តល់ឯកសារចាំបាច់ក្នុងការចុះបញ្ជីឲ្យបានត្រឹមត្រូវ និងគ្រប់ចំនួនតាមការកំណត់ ហើយ ក្នុងករណីពាក្យសុំចុះបញ្ជីធ្វើឡើងដោយមានចំណុចខ្វះខាតដូចខាងក្រោម រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ រាជធានី ខេត្ត ដែលមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជី ត្រូវបង្គាប់ឲ្យកែតម្រូវដោយកំណត់ពេលវេលាសមរម្យមួយសម្រាប់ឲ្យកែតម្រូវ ៖

- ពុំបានផ្តល់ឯកសារដែលចាំបាច់
- ខ្លឹមសារនៅក្នុងពាក្យសុំ និងឯកសារភ្ជាប់មិនស្របគ្នា
- អត្តសញ្ញាណរបស់បុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីក្នុងពាក្យសុំចុះបញ្ជីមិនដូចគ្នានឹងសៀវភៅចុះបញ្ជី
- ពុំបានបង់ពន្ធ ឬ សោហ៊ុយសេវាផ្សេងៗ ទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជី ។[265]

---

[262] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ៦ (ពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងការចុះបញ្ជី) ។

[263] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ៧ (លំដាប់នៃការចុះបញ្ជី) ។

[264] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ៨ (លំដាប់អាទិភាពនៃសិទ្ធិ) ។

[265] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ៩ (ការកែតម្រូវ និងការលក់ចោលពាក្យសុំចុះបញ្ជី) ចំណុចទី ១ ។

ប្រសិនបើ បុគ្គលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីមិនបានកែតម្រូវតាមការបង្គាប់របស់រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនោះនឹងត្រូវបានរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត លើកចោល ។ ក្នុងករណីបើពាក្យសុំចុះបញ្ជីធ្វើឡើងពុំបានត្រឹមត្រូវ ដោយមូលហេតុនៃការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីខុសសមត្ថកិច្ច ឬ ការចុះបញ្ជី ដែលកំពុងដាក់ពាក្យសុំបានធ្វើឡើងម្តងរួចហើយ (ដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីជាន់គ្នា) រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ក៏ត្រូវលើកពាក្យសុំចុះបញ្ជីនោះចោលផងដែរ ។

ចំណែកឯ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីមិនអនុលោមតាមលក្ខខណ្ឌ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឬ ច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតដែលពាក់ព័ន្ធ នោះរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ក៏អាចលើកចោលពាក្យសុំបានដែរ ។ ការលើកចោលពាក្យសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ត្រូវធ្វើលិខិតលើកចោលជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដោយមានបញ្ជាក់ពីមូលហេតុ ហើយ ត្រូវជូនដំណឹងអំពីការលើកចោលនេះទៅបុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ឬ អ្នកតំណាង ។

ចំពោះការលើកចោលពាក្យសុំ អ្នកដាក់ពាក្យសុំមានសិទ្ធិធ្វើការតវ៉ាទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាលបាន ។ ប្រសិនបើរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាលលើកចោលការតវ៉ានេះ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាល ត្រូវធ្វើការជូនដំណឹងជា លាយលក្ខណ៍អក្សរទៅបុគ្គលដែលបានដាក់ពាក្យសុំតវ៉ា ហើយ បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំតវ៉ាមានសិទ្ធិធ្វើការតវ៉ាទៅ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បាន ។ នៅពេលដែលពាក្យសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុត្រូវបានលើកចោល រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវប្រគល់សំណុំឯកសារភ្ជាប់នានាទៅឲ្យអ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ឬ អ្នកតំណាងវិញទាំងអស់ ។[266]

៣.២.១.៥. ការដកពាក្យសុំចុះបញ្ជី

បន្ទាប់ពីបានដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សរួចរាល់ អ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនោះមានសិទ្ធិក្នុងការសុំដកពាក្យសុំចុះបញ្ជីមកវិញបានផងដែរ ហើយ ការដកពាក្យសុំចុះបញ្ជីត្រូវធ្វើសំណើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីមានសមត្ថកិច្ច ។ ការដកពាក្យសុំចុះបញ្ជីត្រូវធ្វើឡើងដោយអ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីជាដាច់ខាត ហើយ ប្រសិនបើអ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីមានចំនួនច្រើននាក់ ការដកពាក្យសុំចុះបញ្ជីត្រូវធ្វើឡើងដោយអ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីទាំងអស់នោះ ។ នៅក្នុងករណីមានការសុំដកពាក្យសុំចុះបញ្ជី មន្ត្រីចុះបញ្ជីត្រូវប្រគល់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនោះ និងឯកសារភ្ជាប់នានាទៅឲ្យអ្នកដាក់ពាក្យសុំ ឬ អ្នកតំណាងវិញ ។[267]

---

[266] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ជនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ៩ (ការកែតម្រូវ និងការលក់ចោលពាក្យសុំចុះបញ្ជី) ចំណុចទី ២ និងចំណុចទី ៧ ។

[267] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ជនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ៤៨ (ការដកពាក្យសុំចុះបញ្ជី) ។

៣.២.១.៦. ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា

ចំពោះដីធ្លីដែលបានចុះបញ្ជីស្របច្បាប់នៅក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ នៅពេលដែលដីធ្លីនោះត្រូវបានផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ នូវចំណែកទាំងស្រុង ឬ ចំណែកណាមួយនៃដី អ្នកទទួលកម្មសិទ្ធិត្រូវមានកាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមអត្រា ៤% នៃតម្លៃដីដែលត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនោះ ហើយ តម្លៃអចលនទ្រព្យដែលត្រូវយកមកធ្វើជាមូលដ្ឋានគិតពន្ធ ត្រូវគិតតាមតម្លៃអចលនទ្រព្យសម្រាប់គិតពន្ធប្រថាប់ត្រាដែលជាការកំណត់តម្លៃដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ។[268]

ដើម្បីបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ នៅពេលដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីមានសមត្ថកិច្ច មន្ត្រីចុះបញ្ជីនឹងបង្គាប់ឲ្យកម្មសិទ្ធិករ និងអ្នកទទួលកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបំពេញពាក្យស្នើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ តាមទម្រង់ FORM PT 02 ដែលចេញដោយអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ ។ បន្ទាប់ពីបានបំពេញពាក្យស្នើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាតាមទម្រង់ FORM PT 02 នេះរួចហើយ កម្មសិទ្ធិករ ឬ អ្នកទទួលសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យ ត្រូវបញ្ជូនពាក្យស្នើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រានោះទៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ ដើម្បីធ្វើការត្រួតពិនិត្យវាយតម្លៃ និងកំណត់ប្រាក់ពន្ធដែលត្រូវបង់ ដោយត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយនូវសំណុំឯកសារពាក់ព័ន្ធនានាដូចខាងក្រោម ៖

- ឯកសារផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ
- គំនូសបង្ហាញទីតាំងដី
- កំណត់បង្ហាញដែលបញ្ជាក់ពីទំហំពិតប្រាកដនៃដីពីរដ្ឋបាលសុរិយោដីមានសមត្ថកិច្ច
- លិខិតបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ
- ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិលើដី និងលិខិតលក់ផ្តាច់ ឬ កិច្ចសន្យាលក់ទិញ
- និងក្នុងករណីភាគីណាម្ខាងជានីតិបុគ្គល ត្រូវភ្ជាប់បន្ថែមនូវ ប័ណ្ណប៉ាតង់ឬវិញ្ញាបនបត្រអាករតម្លៃបន្ថែម និងលក្ខន្តិកៈឬវិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ការចុះបញ្ជីនីតិបុគ្គល ។[269]

៣.២.២. បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ

ពាក្យសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ត្រូវធ្វើឡើងរួមគ្នាដោយបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ។[270] បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី គឺសំដៅទៅលើបុគ្គលដែលទទួលផលប្រយោជន៍ដោយ

[268] ប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា, លេខ ៥០៧ សហវ.ប្រក, ២៦ មេសា ២០១៧, ប្រការ ៦ និង ប្រការ ៧ ។

[269] សេចក្តីណែនាំស្តីពីការអនុវត្តប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ, លេខ ៨៧២៦ អពដ, ១៤ មិថុនា ២០១៦ ។

[270] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ១០ (បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ) ចំណុចទី ១ ។

ផ្ទាល់ពីការចុះបញ្ជី ហើយតាមអត្ថន័យនេះ បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជីសំដៅទៅលើអ្នកទិញ ដោយសារតែការចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុជាប្រយោជន៍ផ្ទាល់របស់អ្នកទិញ តាមរយៈការទទួលបាននូវសិទ្ធិស្របច្បាប់លើអចលនវត្ថុ ។[271] ចំណែកឯ បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី គឺសំដៅទៅលើបុគ្គលដែលទទួលនូវការប៉ះពាល់ផលប្រយោជន៍ដោយផ្ទាល់ពីការចុះបញ្ជី ហើយតាមអត្ថន័យនេះ បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីសំដៅទៅលើអ្នកលក់ ដោយហេតុថា ការចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុនឹងធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ដល់ប្រយោជន៍របស់អ្នកលក់ តាមរយៈការបាត់បង់នូវសិទ្ធិស្របច្បាប់លើអចលនវត្ថុ និងមួយទៀតគឺអ្នកលក់ជាអ្នកមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិឲ្យទៅអ្នកទិញ ។[272] ពាក្យថា «បុគ្គល» គឺសំដៅទាំងរូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គល ។[273] នៅក្នុងករណីមានភាគីណាម្ខាងបានទទួលមរណភាព តាមបញ្ញត្តិនៃសន្តតិកម្មនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុនោះអាចនឹងត្រូវធ្លាក់ទៅលើសន្តតិជន ឬ អច្ច័យលាភី ។

បុគ្គលដែលបានទទួលការចុះបញ្ជីជាម្ចាស់សិទ្ធិរួចហើយ អាចដាក់ពាក្យសុំផ្លាស់ប្តូរ ឬ កែតម្រូវ ឈ្មោះ ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត ទីកន្លែងកំណើត ឈ្មោះឪពុកម្តាយ របស់ខ្លួនតែម្នាក់ឯងបាន ។ ចំពោះការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងការដាក់ពាក្យសុំផ្លាស់ប្តូរ ឬ កែតម្រូវ ឈ្មោះ ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត ទីកន្លែងកំណើត ឈ្មោះឪពុកម្តាយ អាចធ្វើឡើងដោយអ្នកតំណាងបាន ។[274]

៣.២.៣. ចំណុចដែលត្រូវចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ

ចំណុចទូទៅមួយចំនួន ដែលត្រូវចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ មានដូចខាងក្រោម ៖

- ឈ្មោះ ឬ នាមករណ៍របស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី
- គោលបំណង នៃការចុះបញ្ជី
- មូលហេតុ នៃការចុះបញ្ជី និងកាលបរិច្ឆេទ
- ចំនួន នៃចំណែករបស់ម្ចាស់សិទ្ធិអវិភាគម្នាក់ៗ ប្រសិនបើមាន
- ការសន្យាពិសេស អំពីការលក់ទិញអចលនវត្ថុ ប្រសិនមាន

---

[271] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ជនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ៤ (និយមន័យ) ចំណុចទី ៣ ។

[272] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ជនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ៤ (និយមន័យ) ចំណុចទី ៤ ។

[273] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ជនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ៤ (និយមន័យ) ចំណុចទី ១ ។

[274] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ជនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ១០ (បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ) ចំណុចទី ៣ និងចំណុចទី ៤ ។

- លេខរៀង នៃការចុះបញ្ជី
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត របស់បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ។ ចំពោះនីតិបុគ្គល គឺកាលបរិច្ឆេទ នៃការបង្កើតនីតិបុគ្គលនោះ
- ឈ្មោះឪពុកម្តាយរបស់បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ។[275]

ក្រៅពីចំណុចដូចបានរៀបរាប់ខាងលើ ប្រសិនបើមានការសន្យាពិសេសនៃការលោះ ចំណុចដែលត្រូវចុះបញ្ជីបន្ថែមទៀត រួមមាន ៖

- ថ្លៃលក់
- សោហ៊ុយក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យា
- អំឡុងពេលនៃការលោះ ។[276]

៣.២.៤. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ

ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ តាមរយៈការលក់ទិញអចលនវត្ថុ មាននូវទម្រង់ពាក្យសុំទាក់ទិនមួយចំនួន ដូចជា ពាក្យសុំចុះបញ្ជីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ(៣.៣.៤.១) ពាក្យសុំចុះបញ្ជីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ(៣.៣.៤.២) ពាក្យសុំចុះបញ្ជីការកែតម្រូវកម្មសិទ្ធិឬចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ(៣.៣.៤.៣) ពាក្យសុំចុះបញ្ជីការលុបការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិ ឬ ចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ(៣.៣.៤.៤) ពាក្យសុំចុះបញ្ជីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ(៣.៣.៤.៥) និងពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ(៣.៣.៤.៦) ហើយ នៅពេលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី បុគ្គលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនោះត្រូវផ្តល់នូវឯកសារចាំបាច់មួយចំនួនដល់ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច(៣.៣.៤.៧) ។

៣.២.៤.១. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

នៅក្នុងទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្ស នៅពេលកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបានផ្ទេរទាំងមូល ឬ មួយផ្នែក ពាក្យសុំចុះបញ្ជីត្រូវសរសេរនូវចំណុចមួយចំនួនដូចខាងក្រោម ៖

ក. ឈ្មោះប្រទេសជាផ្លូវការ

ខ. បាវចនា

គ. រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ អចលនវត្ថុតាំងនៅ

ឃ. គោលបំណងណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

[275] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ១៤ (បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ អំពីចំណុចដែលត្រូវចុះបញ្ជី) ចំណុចទី ១ និងចំណុចទី ២ ។

[276] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ២២ (ចំណុចដែលត្រូវចុះបញ្ជី អំពីការសន្យាពិសេស នៃការលោះ) ចំណុចទី ១ និងចំណុចទី ២ ។

- ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូល
- ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក

ង. មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទ ៖

- ការលក់ទិញ និងកាលបរិច្ឆេទនៃការលក់ទិញ

ច. បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ៖

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ឆ. បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ៖

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ជ. អ្នកតំណាង (ប្រសិនបើមាន) ៖

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ឈ. ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី (ប្រសិនបើមាន) ៖

- ចំណែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគថ្មី
- ចំណែកម្ចាស់សិទ្ធិម្នាក់ៗ ក្នុងករណីដែលម្ចាស់មានពីរ ឬ ច្រើននាក់

ញ. អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ ៖

- ទីតាំងដី
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ

ដ. កាលបរិច្ឆេទដាក់ពាក្យសុំ ហត្ថលេខាឬស្នាមម្រាមដៃរបស់បុគ្គលដាក់ពាក្យសុំ ។[277]

[277] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ២៦ (ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី) និងប្រការ ២៨ (ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ) ។

៣.២.៤.២. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ

នៅក្នុងទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្ស នៅពេលចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ត្រូវបានផ្ទេរទាំងមូល ឬមួយផ្នែក ពាក្យសុំចុះបញ្ជីត្រូវសរសេរនូវចំណុចមួយចំនួនដូចខាងក្រោម ៖

ក. ឈ្មោះប្រទេសជាផ្លូវការ

ខ. បាវចនា

គ. រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ អចលនវត្ថុតាំងនៅ

ឃ. គោលបំណងណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

- ការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូលរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគ ឈ្មោះ.........នៃលេខ.......
- ការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគឈ្មោះ.........នៃលេខ.......

ង. មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទ ៖

- ការលក់ទិញ និងកាលបរិច្ឆេទនៃការលក់ទិញ

ច. បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ៖

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ឆ. បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ៖

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ជ. អ្នកតំណាង (ប្រសិនបើមាន) ៖

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ឈ. ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី (ប្រសិនបើមាន) ៖

- ចំណែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគថ្មី

ញ. អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ ៖

- ទីតាំងដី
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ

ដ. កាលបរិច្ឆេទដាក់ពាក្យសុំ ហត្ថលេខាឬស្នាមម្រាមដៃរបស់បុគ្គលដាក់ពាក្យសុំ ។[278]

៣.២.៤.៣. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការកែតម្រូវកម្មសិទ្ធិ ឬ ចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ

នៅក្នុងទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការកែតម្រូវកម្មសិទ្ធិ ឬ ចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ នៅពេលកម្មសិទ្ធិ ឬ ចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចហើយ ប៉ុន្តែ ពិនិត្យឃើញថា មានកំហុស ឬ ខកខានមិនបានចុះបញ្ជី ពាក្យសុំចុះបញ្ជីត្រូវសរសេរនូវចំណុចមួយចំនួនដូចខាងក្រោមនេះ ៖

ក. ឈ្មោះប្រទេសជាផ្លូវការ

ខ. បាវចនា

គ. រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ អចលនវត្ថុតាំងនៅ

ឃ. គោលបំណងណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

- ការកែតម្រូវកម្មសិទ្ធិ
- ការកែតម្រូវចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ

ង. មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

- មានកំហុស
- ការខកខានមិនបានចុះបញ្ជីឲ្យអស់សេចក្តីក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជី

ច. បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ៖

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ឆ. បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ៖

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន

[278] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ២៦ (ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី) និងប្រការ ២៩ (ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ) ។

– ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្ដាយ

ជ. អ្នកតំណាង (ប្រសិនបើមាន) ៖

– ឈ្មោះ

– ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត

– អាសយដ្ឋាន

– ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្ដាយ

ឈ. ចំណុចដែលត្រូវកែតម្រូវណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

– គោលបំណង

– ចំណែក

– ឈ្មោះម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ឬ កម្មសិទ្ធិអរិភាគ

ញ. អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ ៖

– ទីតាំងដី

– លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ

ដ. កាលបរិច្ឆេទដាក់ពាក្យសុំ ហត្ថលេខាឬស្នាមម្រាមដៃរបស់បុគ្គលដាក់ពាក្យសុំ ។[279]

៣.២.៤.៤.ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិឬចំណែកកម្មសិទ្ធិអរិភាគ

បន្ទាប់ពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬ ចំណែកកម្មសិទ្ធិអរិភាគត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចហើយ ប្រសិនបើមានបំណងចង់លុបចោល ក៏អាចលុបចោលវិញបានដែរ ហើយ ប្រសិនបើមានតតិយជនដែលមានទំនាក់ទំនងផលប្រយោជន៍នៅក្នុងការចុះបញ្ជី ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីនេះអាចធ្វើទៅបាន លុះត្រាតែ មានការយល់ព្រមពីតតិយជននោះ ។ នៅទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីត្រូវសរសេរនូវចំណុចដូចខាងក្រោម ៖

ក. ឈ្មោះប្រទេសជាផ្លូវការ

ខ. បាវចនា

គ. រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ អចលនវត្ថុតាំងនៅ

ឃ. គោលបំណងណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

– ការលុបការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូល

– ការលុបការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក

– ការលុបការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអរិភាគទាំងមូល

[279] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្ដីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ២៦ (ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី) និងប្រការ ៣០ (ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការកែតម្រូវកម្មសិទ្ធិឬចំណែកកម្មសិទ្ធិអរិភាគ) ។

- ការលុបការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែក

ង. មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

- ការលុបចោលកិច្ចសន្យា
- ការរំលាយកិច្ចសន្យា
- ការព្រមព្រៀងគ្នារំលាយកិច្ចសន្យា
- មូលហេតុផ្សេងទៀតដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត

ច. បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ៖

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្ដាយ

ឆ. បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ៖

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្ដាយ

ជ. អ្នកតំណាង (ប្រសិនបើមាន) ៖

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្ដាយ

ឈ. អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ ៖

- ទីតាំងដី
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ

ដ. កាលបរិច្ឆេទដាក់ពាក្យសុំ ហត្ថលេខាឬស្នាមម្រាមដៃរបស់បុគ្គលដាក់ពាក្យសុំ ។[280]

[280] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្ដីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ជនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ២៦ (ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី) និងប្រការ ៣១ (ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ) ។

៣.២.៤.៥. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ

នៅពេលមានការសន្យាពិសេសនៃការលោះ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះនោះ ត្រូវធ្វើឡើងព្រមគ្នាជាមួយពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬ ចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ហើយ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះត្រូវសរសេរនូវចំណុចមួយចំនួនដូចខាងក្រោម ៖

ក. ឈ្មោះប្រទេសជាផ្លូវការ

ខ. បាវចនា

គ. រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ អចលនវត្ថុតាំងនៅ

ឃ. គោលបំណង ៖

- ការសន្យាពិសេសនៃការលោះ

ង. មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទ ៖

- ការសន្យាពិសេសនៃការលោះ

ច. បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ៖

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឳពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ឆ. បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឳពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ជ. អ្នកតំណាង (ប្រសិនបើមាន) ៖

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឳពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ឈ. ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី ៖

- ថ្ងៃលក់

– សោហ៊ុយក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យា
– អំឡុងពេលនៃការលោះ

ញ. អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ ៖

– ទីតាំងដី
– លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ

ដ. កាលបរិច្ឆេទដាក់ពាក្យសុំ ហត្ថលេខាឬស្នាមម្រាមដៃរបស់បុគ្គលដាក់ពាក្យសុំ ។[281]

៣.២.៤.៦. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ

នៅពេលការសន្យាពិសេសនៃការលោះ ត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចរាល់ បើសិនមានបំណងចង់លុបវិញក៏អាចធ្វើទៅបានដែរ ដោយត្រូវដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ ហើយ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការលុបនោះ ត្រូវសរសេរនូវចំណុចមួយចំនួនដូចខាងក្រោម ៖

ក. ឈ្មោះប្រទេសជាផ្លូវការ

ខ. បាវចនា

គ. រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ អចលនវត្ថុតាំងនៅ

ឃ. គោលបំណង ៖

– ការលុបការចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ

ង. មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

– ការលុបចោលកិច្ចសន្យា
– ការរំលាយកិច្ចសន្យា
– ការព្រមព្រៀងគ្នារំលាយកិច្ចសន្យា
– មូលហេតុផ្សេងទៀតដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត

ច. បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ៖

– ឈ្មោះ
– ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
– អាសយដ្ឋាន
– ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ឆ. បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ៖

[281] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ២៦ (ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី) និងប្រការ ៧២ (ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ) ។

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្ដាយ

ជ. អ្នកតំណាង (ប្រសិនបើមាន) ៖

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្ដាយ

ឈ. អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ ៖

- ទីតាំងដី
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ

ញ. កាលបរិច្ឆេទដាក់ពាក្យសុំ ហត្ថលេខាឬស្នាមម្រាមដៃរបស់បុគ្គលដាក់ពាក្យសុំ ។

៣.២.៤.៧. ឯកសារចាំបាច់ដែលត្រូវភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំចុះបញ្ជី

ពេលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីបុគ្គលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីត្រូវផ្ដល់ឯកសារចាំបាច់មួយចំនួនដូចខាងក្រោម៖

- ឯកសារដែលបញ្ជាក់ អំពីអត្តសញ្ញាណរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី
- លិខិតបញ្ជាក់សិទ្ធិតំណាងរបស់អភិបាលតំណាងនីតិបុគ្គល ប្រសិនបើអ្នកដាក់ពាក្យសុំជានីតិបុគ្គល
- ឯកសារបញ្ជាក់សិទ្ធិតំណាង ករណីអ្នកដាក់ពាក្យសុំជាអ្នកតំណាងដែលកំណត់ដោយច្បាប់ (បើមាន)
- លិខិតប្រគល់សិទ្ធិតំណាង ក្នុងករណីដែលពាក្យសុំធ្វើឡើងដោយអ្នកតំណាងដោយអាណត្តិ (បើមាន)
- ឯកសារបញ្ជាក់ការយល់ព្រមរបស់តតិយជន ក្នុងករណីពាក់ព័ន្ធផលប្រយោជន៍តតិយជន (បើមាន)
- វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី
- និងឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតដែលកំណត់ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។[282]

៣.២.៥. របៀបនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្ស

របៀបនៃការចុះបញ្ជី គឺត្រូវបានធ្វើឡើងដោយរបៀបខុសៗគ្នាតាមប្រភេទនៃការចុះបញ្ជីនីមួយៗ ដូចជារបៀបចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ(៣.២.៥.១) របៀបចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ(៣.២.៥.២)

[282] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្ដីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ២៧ (បទប្បញ្ញត្តិទូទៅចំពោះឯកសារភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំចុះបញ្ជី) ។

របៀបចុះបញ្ជីអំពីការកែតម្រូវកម្មសិទ្ធិឬចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ(៣.២.៥.៣) របៀបចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឬចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ(៣.២.៥.៤) របៀបចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ(៣.២.៥.៥) និងរបៀបចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ(៣.២.៥.៦) ។

៣.២.៥.១. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

នៅពេលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត បានទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ គឺត្រូវចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ដូចខាងក្រោម ៖

ក. នៅក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ «នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន ប្រភេទទ្រព្យ» ត្រូវសរសេរលេខរៀងចុះបញ្ជីពីមុខរួចសរសេរឈ្មោះរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ ។

ខ. នៅក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ " ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងទីកន្លែងកំណើត" ត្រូវសរសេរ ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងទីកន្លែងកំណើតរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ ។

គ. នៅក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ «សាវតា" ត្រូវសរសេរឈ្មោះឪពុកម្តាយរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ ។

ឃ. នៅក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ «លេខាចារឹកដោយសង្ខេប នៃលិខិតសញ្ញា ឬ សាលក្រមតុលាការ" ត្រូវសរសេរដូចខាងក្រោម ៖

- ក្នុងករណីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូលឲ្យទៅបុគ្គលតែម្នាក់ «ឈ្មោះ............ លក់ឲ្យឈ្មោះ.............. សំបុត្រចុះថ្ងៃ...............ល.រ AC...» ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជី ជាទឹកក្រហម ។
- ក្នុងករណីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូលឲ្យទៅបុគ្គលលើសពីម្នាក់ " ឈ្មោះ.................. លក់ឲ្យឈ្មោះ .... ចំណែក......... ឈ្មោះ............ចំណែក.........សំបុត្រចុះថ្ងៃ...............ល.រ AC....." ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជី ជាទឹកក្រហម ។
- ក្នុងករណីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែកឲ្យទៅបុគ្គលតែម្នាក់ «ឈ្មោះ........................ លក់មួយផ្នែកឲ្យឈ្មោះ........................ចំណែក.................សំបុត្រចុះថ្ងៃ...........................ល.រ AC...» ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជី ជាទឹកក្រហម ។
- ក្នុងករណីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែកឲ្យទៅបុគ្គលលើសពីម្នាក់ «ឈ្មោះ......... លក់មួយផ្នែកឲ្យឈ្មោះ ....ចំណែក.........ឈ្មោះ.............ចំណែក..........សំបុត្រចុះថ្ងៃ................ល.រ AC..." ជា ទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជី ជាទឹកក្រហម ។[283]

[283] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ៩០ (របៀបចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ) ។

៣.២.៥.២. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ

នៅពេលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត បានទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ គឺត្រូវចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីដូចខាងក្រោម ៖

ក. នៅក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ «នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន ប្រភេទទ្រព្យ» ត្រូវសរសេរលេខរៀងចុះបញ្ជីពីមុខ រួចសរសេរឈ្មោះរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ ។

ខ. នៅក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ «ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងទីកន្លែងកំណើត» ត្រូវសរសេរ ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងទីកន្លែងកំណើតរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ ។

គ. នៅក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ " សាវតា" ត្រូវសរសេរឈ្មោះឪពុកម្តាយរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ ។

ឃ. នៅក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ «លេខាចារឹកដោយសង្ខេប នៃលិខិតសញ្ញា ឬ សាលក្រមតុលាការ» ត្រូវសរសេរដូចខាងក្រោម ៖

- ក្នុងករណីផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូលឲ្យទៅបុគ្គលតែម្នាក់ «ឈ្មោះ.............. លក់ឲ្យឈ្មោះ.....................ចំណែក.............. សំបុត្រចុះថ្ងៃ...............ល.រ AC...» ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជី ជាទឹកក្រហម ។
- ក្នុងករណីផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូលឲ្យទៅបុគ្គលលើសពីម្នាក់ «ឈ្មោះ……...........លក់ឲ្យឈ្មោះ................ចំណែក……….......ឈ្មោះ.................ចំណែក.............សំបុត្រចុះថ្ងៃ.........ល.រ AC....» ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជី ជាទឹកក្រហម ។
- ក្នុងករណីផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែកឲ្យទៅបុគ្គលតែម្នាក់ «ឈ្មោះ.................... លក់មួយផ្នែកឲ្យឈ្មោះ.....................ចំណែក............... សំបុត្រចុះថ្ងៃ.................ល.រ AC....» ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជី ជាទឹកក្រហម ។
- ក្នុងករណីផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែកឲ្យទៅបុគ្គលលើសពីម្នាក់ «ឈ្មោះ............ លក់មួយផ្នែកឲ្យឈ្មោះ..................ចំណែក.............ឈ្មោះ..................ចំណែក...........សំបុត្រចុះថ្ងៃ..................ល.រ AC....» ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជី ជាទឹកក្រហម ។[284]

[284] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ៩១ (របៀបចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ) ។

៣.២.៥.៣. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការកែតម្រូវកម្មសិទ្ធិ ឬ ចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ

នៅពេលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត បានទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការកែតម្រូវកម្មសិទ្ធិ ឬ ចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ត្រូវចុះនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីដូចខាងក្រោម ៖

ចំពោះរបៀបចុះបញ្ជីចម្បង ៖

ក. ករណីកែតម្រូវដោយសរសេរខុស មន្ត្រីចុះបញ្ជីត្រូវគូសបន្ទាត់ពីក្រោម " ចំណែក ឬ/និង ឈ្មោះ" ដែលខុសនោះ រួចត្រូវសរសេរលេខយោងក្នុងវង់ក្រចក និងត្រូវសរសេរចំណែក ឬ/និង ឈ្មោះ ដែលត្រឹមត្រូវនៅក្បែរនោះ ដោយទឹកក្រហម ហើយ ត្រូវសរសេរនៅក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ «សេចក្តីផ្សេងៗ» នូវលេខរៀង ដូចខាងក្រោម ៖

- «លេខ.............. យល់ព្រមលុប និងកែតាមទឹកក្រហម ខ្ញុំថា: (លេខយោង) ចំណែក.......... និង/ឬ ឈ្មោះ...........» ជាទឹកក្រហម រួចបោះត្រាលេខាចារឹក ជាទឹកខៀវ និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជី ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ ។

ខ. ករណីកែតម្រូវដោយការខកខានមិនបានចុះឲ្យអស់សេចក្តីក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជី មន្ត្រីចុះបញ្ជីត្រូវសរសេរលេខយោងក្នុងវង់ក្រចក រួចត្រូវសរសេរចំណែក ឬ/និង ឈ្មោះ ដែលខកខានមិនបានចុះបញ្ជី នៅក្បែរកន្លែងខកខានមិនបានចុះបញ្ជីនោះ ដោយទឹកក្រហម ហើយ ត្រូវសរសេរនៅក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ " សេចក្តីផ្សេងៗ" នូវលេខរៀង ដូចខាងក្រោម ៖

- «លេខ……......... យល់ព្រមសរសេរថែម តាមទឹកក្រហម ខ្ញុំថា: (លេខយោង) ចំណែក......... និង/ឬ ឈ្មោះ............» ជាទឹកក្រហម រួចបោះត្រាលេខាចារឹក ជាទឹកខៀវ និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជី ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ ។

ចំពោះរបៀបចុះបញ្ជីបន្ថែម[285] ៖

ក. ករណីកែតម្រូវដោយសរសេរខុស មន្ត្រីចុះបញ្ជីត្រូវឆូតលើចំណែក ឬ/និង ឈ្មោះដែលខុសនោះ រួចសរសេរលេខយោងក្នុងវង់ក្រចក និងសរសេរចំណែក ឬ/និង ឈ្មោះ ដែលត្រឹមត្រូវនៅក្បែរនោះ ដោយទឹកក្រហម ហើយ ត្រូវសរសេរនៅក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ «សេចក្តីផ្សេងៗ» នូវលេខរៀងបន្តដោយលេខលំដាប់សាខា ដូចខាងក្រោម ៖

- «លេខ-លេខ........ យល់ព្រមលុប និងកែតាមទឹកក្រហម ខ្ញុំថា: (លេខយោង) ចំណែក.......... និង/ឬ ឈ្មោះ...........» ជាទឹកក្រហម រួចបោះត្រាលេខាចារឹក ជាទឹកខៀវ និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជី ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ ។

---

[285] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ប្រការ ៤ (និយមន័យ), *ការចុះបញ្ជីបន្ថែម គឺជាការចុះបញ្ជីសិទ្ធិ ដែលចាំបាច់សម្រាប់ផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈ ដោយមានទំនាក់ទំនងជាមួយការចុះបញ្ជីចម្បង ដែលបានធ្វើចហើយ ។*

ខ. ករណីកែតម្រូវដោយការខកខានមិនបានចុះឲ្យអស់សេចក្តីក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជី មន្ត្រីចុះបញ្ជីត្រូវសរសេរលេខយោងក្នុងវង់ក្រចក រួចត្រូវសរសេរចំណែក ឬ/និង ឈ្មោះ ដែលខកខានមិនបានចុះបញ្ជី នៅក្បែរកន្លែងខកខានមិនបានចុះបញ្ជីនោះ ដោយទឹកក្រហម ហើយ ត្រូវសរសេរនៅក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ " សេចក្តីផ្សេងៗ" នូវលេខរៀងបន្តដោយលេខលំដាប់សាខា ដូចខាងក្រោម ៖

- «លេខ-លេខ.........យល់ព្រមសរសេរថែមតាមទឹកក្រហមខ្ញុំថា: (លេខយោង) ចំណែក.......... ឬ/និង ឈ្មោះ...........» ជាទឹកក្រហម រួចបោះត្រាលេខាចារឹក ជាទឹកខៀវ និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជី ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ ។[286]

៣.២.៥.៤.របៀបចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឬចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ

នៅពេលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត បានទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឬចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ត្រូវឆូតទឹកក្រហមលើចំណុចដែលបានចុះនៅក្នុងខ្ទង់ «អត្រានុកូលដ្ឋានម្ចាស់អចលនវត្ថុ» ខ្ទង់ «លេខាចារឹកដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬ សាលក្រមតុលាការ» ឬ ខ្ទង់ "បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ" ឬ ខ្ទង់ «សេចក្តីផ្សេងៗ» ហើយ ត្រូវសរសេរនៅក្នុងខ្ទង់ «លេខាចារឹកដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬ សាលក្រមតុលាការ» ថា " លេខ........... លុបការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬ កម្មសិទ្ធិអវិភាគ ដោយមូលហេតុ ការព្រមព្រៀងគ្នារំលាយកិច្ចសន្យា ឬ ការលុបចោលកិច្ចសន្យា ឬ ការរំលាយកិច្ចសន្យា ចុះថ្ងៃ..................» ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជី ជាទឹកក្រហម ។[287]

៣.២.៥.៥. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ

នៅពេលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត បានទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ ត្រូវចុះក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ក្នុងខ្ទង់ (Column) ត្រង់ «លេខាចារឹកដោយសង្ខេប នៃលិខិតសញ្ញា ឬ សាលក្រមតុលាការ» ថា «លេខ-លេខ........... ឈ្មោះ................ លក់ឲ្យឈ្មោះ................. ក្នុងតម្លៃ.................. សោហ៊ុយធ្វើកិច្ចសន្យា.................. អំឡុងពេលលោះ............... តាមការសន្យាពិសេសនៃការលោះ ចុះថ្ងៃ..................» ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជី ជាទឹកក្រហម ។[288]

---

[286] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ជនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ៩២ (របៀបចុះបញ្ជីអំពីការកែតម្រូវកម្មសិទ្ធិ ឬ ចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ) ។

[287] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ជនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ៩៣ (របៀបចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ) ។

[288] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ជនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ១៣២ (របៀបចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ) ។

៣.២.៥.៦. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ

នៅពេលរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត បានទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ ត្រូវចុះនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ក្នុងខ្ទង់ (Column) ត្រង់ «លេខាចារឹកដោយសង្ខេប នៃលិខិតសញ្ញា ឬ សាលក្រមតុលាការ» ថា «លេខ................ លុបការចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះលេខ-លេខ.............. ដោយមូលហេតុ ការផុតអំឡុងពេល ឬ ការអនុវត្តសិទ្ធិលោះ ឬ ព្យាកុលភាព ចុះថ្ងៃ.................» ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជី ជាទឹកក្រហម ។[289]

៣.៣. ការផ្ទេរសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ការផ្ទេរសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺត្រូវបានអនុវត្តតាម ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ដែលបានប្រកាសឲ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១០/០៦ ចុះថ្ងៃទី ២៤ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០១០ និងអនុក្រឹត្យលេខ ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ១២ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលក្រោយមកបានធ្វើវិសោធនកម្មខ្លឹមសារមួយចំនួនដោយអនុក្រឹត្យលេខ ១១៤ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ១៤ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០១០ ស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា១៦និងមាត្រា១៧នៃអនុក្រឹត្យលេខ១២៦អនក្រ.បកចុះថ្ងៃទី១២ខែសីហាឆ្នាំ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ។

នៅពេលចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបានលក់ពីបុគ្គលមួយទៅបុគ្គលមួយទៀត បុគ្គលជាអ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននោះឲ្យបុគ្គលជាអ្នកទិញ ហើយ ការផ្ទេរសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន សហកម្មសិទ្ធិករឬអ្នកទទួលសិទ្ធិត្រូវស្នើធ្វើចរន្តការនៃការប្រែប្រួលនោះតាមរយៈការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។[290] ការចុះបញ្ជី ត្រូវធ្វើឡើងដោយស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច(៣.៣.១) តាមរយៈការដាក់ពាក្យស្នើសុំរបស់សហកម្មសិទ្ធិករឬអ្នកទទួលសិទ្ធិ(៣.៣.២) និងត្រូវគោរពតាមនីតិវិធីដែលកំណត់ដោយច្បាប់ឬលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនានា(៣.៣.៣) ។ លើសពីនេះ គឺត្រូវអនុវត្តនូវកាតព្វកិច្ចពន្ធដារផងដែរតាមរយៈការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា(៣.៣.៤) ។

៣.៣.១. ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវធ្វើឡើងដោយស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច គឺក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

---

[289] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ ១៣៣ (របៀបចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ) ។

[290] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ ១២៦ អនក្រ.បក, ១២ សីហា ២០០៩, មាត្រា ២០ ។

ហើយ ត្រូវអនុវត្តការងារដោយមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិស្ថិតនៅ ។[291]

ចំណែកឯ ស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការទទួលពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន នៃអគារសហ-កម្មសិទ្ធិ គឺការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអគារសហ-កម្មសិទ្ធិនោះស្ថិននៅ ។[292]

៣.៣.២. ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទៅតាមគំរូដែលរដ្ឋបាលសុរិយោដីបានកំណត់ ហើយ អ្នកដាក់ពាក្យស្នើសុំត្រូវបំពេញនូវព័ត៌មានឲ្យបានច្បាស់លាស់ និងឲ្យអស់សេចក្តី ដោយហេតុថា មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ត្រូវចុះបញ្ជីទៅតាមតែព័ត៌មានដែលអ្នកដាក់ពាក្យស្នើសុំបានបំពេញនៅក្នុងពាក្យស្នើសុំតែប៉ុណ្ណោះ ។[293]

៣.៣.៣. នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវដំណើរតាមនីតិវិធីការដូចខាងក្រោម ៖

១. បន្ទាប់ពីបានបំពេញពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីរួចរាល់ សហកម្មសិទ្ធិករ និងអ្នកទទួលសិទ្ធិ ត្រូវយកពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីនោះ ទៅដាក់នៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិស្ថិតនៅ និងត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយនូវឯកសារមួយចំនួនដូចខាងក្រោម ៖
   - លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និងវិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃសំណង់ឬលិខិតបិទការដ្ឋានសំណង់ ឬ លិខិតបញ្ជាក់ការសាងសង់សម្រេចបាន
   - បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង
   - ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណសហកម្មសិទ្ធិករ និងអ្នកទទួលសិទ្ធិ
   - កិច្ចសន្យាលក់ទិញចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ
   - និងឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតប្រសិនបើមាន ។

២. ក្រោយពេលទទួលបានពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី មន្ត្រីចុះបញ្ជីនៃការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវពិនិត្យទម្រង់ និងឯកសារភ្ជាប់ឲ្យបានត្រឹមត្រូវ និងត្រូវចេញបង្កាន់ដៃទទួលពាក្យជូនអ្នកស្នើសុំ ។ បន្ទាប់មក ត្រូវបញ្ជូនពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីនោះទៅមន្ទីររៀបចំដែនដី

[291] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ ១២៦ អនក្រ.បក, ១២ សីហា ២០០៩, មាត្រា ១៦ថ្មី ។

[292] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ ១២៦ អនក្រ.បក, ១២ សីហា ២០០៩, មាត្រា ១៧ថ្មី ។

[293] ប្រកាសស្តីពីការបង្កើត និងដាក់ឱ្យប្រើប្រាស់ឯកសារបម្រើឱ្យការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ ២៦២ ប្រក, ៣០ វិច្ឆិកា ២០០៩, ប្រការ ២ ។

នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ក្នុងរយៈពេល ៣ថ្ងៃ (បីថ្ងៃ) នៃថ្ងៃធ្វើការយ៉ាងយូរ ដើម្បីពិនិត្យ និងសម្រេចឲ្យអនុវត្តដំណើរការចុះបញ្ជី ។

៣. ក្រោយទទួលបានពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី ដែលការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ បានបញ្ជូនមក មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ត្រូវពិនិត្យសម្រេច ក្នុងរយៈពេល ៣ថ្ងៃ (បីថ្ងៃ) នៃថ្ងៃធ្វើការលើពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី ។

៤. ក្រោយពីមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត បានសម្រេចឲ្យអនុវត្តដំណើរការចុះបញ្ជី ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវចុះប្រមូលទិន្នន័យ និងត្រូវធ្វើការជូនដំណឹងរយៈពេល ១សប្តាហ៍ (មួយសប្តាហ៍) មុនកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះប្រមូលទិន្នន័យ ។

៥. មន្ត្រីជំនាញនៃការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ក្នុងរយៈពេល ១សប្តាហ៍ (មួយសប្តាហ៍) យ៉ាងយូរត្រូវចុះសហការជាមួយមន្ត្រីឃុំ សង្កាត់ អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុឬតំណាង សហកម្មសិទ្ធិករ និងអ្នកទទួលសិទ្ធិ ដើម្បីប្រមូល និងផ្ទៀងផ្ទាត់ទិន្នន័យនៅទីតាំងជាក់ស្តែង ដើម្បីបំពេញទម្រង់បែបបទប្រមូលទិន្នន័យ ។

៦. ក្រោយប្រមូលទិន្នន័យជាក់ស្តែងអំពីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ មន្ត្រីជំនាញនៃការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនសំណុំ ឯកសារទាំងអស់ និងលើកយោបល់ក្នុងរយៈពេល ១សប្តាហ៍ (មួយសប្តាហ៍) ទៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ដើម្បីពិនិត្យ និងសម្រេចឲ្យបិទផ្សាយទិន្នន័យជាសាធារណៈ ។ ប្រសិនបើមានភាពមិនច្បាស់លាស់ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត អាចស្វែងរកព័ត៌មានបន្ថែម ឬ ចាត់តាំងមន្ត្រីជំនាញដើម្បីចុះស៊ើបអង្កេត ឬ បញ្ជាក់បន្ថែមក្នុងរយៈពេល ១សប្តាហ៍ (មួយសប្តាហ៍) យ៉ាងយូរ ។

៧. ក្រោយពីមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត បានសម្រេចឲ្យបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវទិន្នន័យដែលប្រមូលបានរួចហើយ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវលទ្ធផលនៃការប្រមូលទិន្នន័យក្នុងរយៈពេល ១សប្តាហ៍ (មួយសប្តាហ៍) នៅទីតាំងអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងសាលាឃុំ សង្កាត់ ដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិស្ថិតនៅ ដើម្បីឲ្យអ្នកមានផលប្រយោជន៍ អាចតវ៉ា ឬ ស្នើឲ្យធ្វើការកែតម្រូវ ។

៨. ក្នុងករណីមានការតវ៉ា ឬ វិវាទ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវព្យាយាមសម្រុះសម្រួលស្វែងរកការឯកភាពគ្នា ប៉ុន្តែ បើមិនអាចរកការស្រុះស្រួលគ្នា

បាន ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនករណីវិវាទនេះទៅតុលាការ ដើម្បីដោះស្រាយតាមនីតិវិធីច្បាប់ជាធរមាន ។

៩. ផុតរយៈពេលនៃការបិទផ្សាយ ប្រសិនបើគ្មានបណ្តឹងតវ៉ា ឬ រាល់វិវាទត្រូវបានដោះស្រាយរួចរាល់ហើយ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ តាមការស្នើសុំរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនិងអ្នកទទួលសិទ្ធិក្នុងរយៈពេល ១សប្តាហ៍ (មួយសប្តាហ៍) យ៉ាងយូរ ។[294]

៣.៣.៤. ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា

ចំពោះចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ នៅពេលដែលមានការផ្ទេរសិទ្ធិ អ្នកទទួលកម្មសិទ្ធិត្រូវមានកាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាតាមអត្រា ៤% នៃតម្លៃចំណែកឯកជនដែលត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិនោះ ហើយ តម្លៃចំណែកឯកជនដែលត្រូវយកមកធ្វើជាមូលដ្ឋានគិតពន្ធ ត្រូវគិតតាមតម្លៃអចលនទ្រព្យសម្រាប់គិតពន្ធប្រថាប់ត្រា ដែលជាការកំណត់តម្លៃដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ។[295]

ដើម្បីបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរសិទ្ធិ នៅពេលដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី នៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ មន្ត្រីទទួលពាក្យស្នើសុំនឹងបង្គាប់ឲ្យសហកម្មសិទ្ធិករ និងអ្នកទទួលកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបំពេញពាក្យស្នើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាតាមទម្រង់ FORM PT 02 ដែលចេញដោយអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ ។ បន្ទាប់ពីបានបំពេញពាក្យស្នើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាតាមទម្រង់ FORM PT 02 នេះរួចហើយ សហកម្មសិទ្ធិករឬអ្នកទទួលសិទ្ធិ ត្រូវបញ្ជូនពាក្យស្នើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រានោះទៅរដ្ឋបាលសារពើពន្ធដើម្បីធ្វើការវាយតម្លៃ និងកំណត់ប្រាក់ពន្ធដែលត្រូវបង់ ដោយត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយនូវសំណុំឯកសារពាក់ព័ន្ធនានាដូចខាងក្រោម ៖

- ឯកសារផ្ទេរសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ
- គំនូសបង្ហាញទីតាំងអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងទំហំពិតប្រាកដនៃចំណែកឯកជនពីរដ្ឋបាលសុរិយោដី
- លិខិតបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ
- វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ
- លិខិតលក់ផ្តាច់ ឬ កិច្ចសន្យាលក់ទិញ
- និងក្នុងករណីភាគីណាម្ខាងជានីតិបុគ្គល ត្រូវភ្ជាប់បន្ថែមនូវ ប័ណ្ណប៉ាតង់ឬវិញ្ញាបនបត្រអាករតម្លៃបន្ថែម និងលក្ខន្តិកៈឬវិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ការចុះបញ្ជីនីតិបុគ្គល ៗ[296]

[294] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ ១២៦ អនក្រ.បក, ១២ សីហា ២០០៩, មាត្រា ១៧ថ្មី ។

[295] ប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា, លេខ ៥០៧ សហវ.ប្រក, ២៦ មេសា ២០១៧, ប្រការ ៦ និង ប្រការ ៧ ។

[296] សេចក្តីណែនាំស្តីពីការអនុវត្តប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ, លេខ ៨៧២៦ អពដ, ១៤ មិថុនា ២០១៦ ។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ឆ្លងតាមការបកស្រាយខាងលើ យើងឃើញតាំងពីសម័យអាណានិគមបារាំងរហូតមកទល់ពេលបច្ចុប្បន្ន នេះ វិស័យអចលនវត្ថុនៅប្រទេសកម្ពុជាមានការវិវត្តយ៉ាងខ្លាំង ពិសេសគឺទាក់ទិននឹងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗក្នុងការគ្រប់គ្រងអចលនវត្ថុ ។ ការទទួលស្គាល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់ពលរដ្ឋទៅលើអចលវនត្ថុ ធ្វើឲ្យតម្លៃអចលនវត្ថុចាប់ផ្តើមកើនឡើង ហើយប្រតិបត្តិការលក់ទិញអចលវនត្ថុក៏ក្លាយជាប្រតិបត្តិដ៏ពេញនិយមសម្រាប់បម្រើដល់ដំណើរការសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា ។អចលនវត្ថុដែលនិយមធ្វើប្រតិបត្តិការលក់ទិញនៅកម្ពុជាមាន ដីធ្លី សំណង់ និងអគារផ្សេងៗដោយរាប់បញ្ចូលទាំងគេហដ្ឋាន ផ្ទះល្វែង ផ្ទះនៅបុរី ឬ ខុនដូដែលតាមច្បាប់គេហៅថាអគារសហកម្មសិទ្ធិជាដើម ។ ជារួមមក ដំណើរការនៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលមានភាពត្រឹមត្រូវស្របទៅតាមច្បាប់មានត្រូវបានសង្ខេបជាបួនដំណាក់កាល។

ដំណាក់កាលទីមួយ គូភាគីត្រូវតែបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវគ្នាដោយមានគោលបំណងរួមក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមួយជាក់លាក់ និងពិតប្រាកដ ។ ត្រង់ចំណុចនេះ ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យានៅតែបន្តសុពលភាព ភាគីត្រូវតែជៀសវាងនូវការបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយការគម្រាមកំហែង ការឆបោក ការផ្តល់ព័ត៌មានមិនពិត ឬ ការកេងចំណេញហួសហេតុទៅលើភាគីម្ខាងទៀតជាដើម ។ ក្នុងដំណាក់កាលនេះ គូភាគីត្រូវតែជាសមត្ថជនដែលជានីតិជនជាជនជាតិខ្មែរ ឬ អាចជាអនីតិជនដែលមានអគ្គាធិនភាព ឬ នីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទើបអាចចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាដោយមានអានុភាព ។ ចំពោះភាគីលក់ទិញជាជនបរទេសច្បាប់ទទួលស្គាល់សិទ្ធិទិញលក់ត្រឹមចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដូចជាខុនដូជាដើម ចាប់ពីជាន់ទីមួយទៅ និងមិនលើសពី ៧០ភាគរយនៃចំណែកអគារសរុប។

ដំណាក់កាលទីពីរជាដំណាក់កាលដែលគូភាគីសម្រេចថានឹងធ្វើទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញដើម្បីបង្កើតចំណងគតិយុត្ត ។ ក្នុងដំណាក់កាលនេះគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ត្រូវពិនិត្យមើលខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញដោយពិចារណាសំខាន់បំផុតទៅលើភាពស្របច្បាប់នៃកម្មវត្ថុ ជៀសវាងការលក់ទិញលើដីដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋដើម្បីបញ្ចៀសវិវាទដីធ្លីនាពេលអនាគត ។ បន្ទាប់ពីនេះ គូភាគីត្រូវយកចិត្តទុកដាក់បំផុតចំពោះទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលដាច់ខាតត្រូវតែធ្វើជាលិខិតយថាភូតទើបកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនោះមានអានុភាពអនុវត្តតាមច្បាប់ ។ ភាគីអាចធ្វើលិខិតឯកជនដោយគ្រាន់តែចុះហត្ថលេខារបស់គូភាគីបាន ប៉ុន្តែត្រូវតែយកលិខិតនោះទៅឲ្យសារការីចុះនិទ្ទេសទទួលស្គាល់ភាពស្របច្បាប់ជាមុនសិន ។ ក្រៅពីនេះ ដើម្បីភាពងាយស្រួល នៅពេលចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ភាគីគ្រាន់តែរៀបចំលិខិតដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចធ្វើឡើងដើម្បីធ្វើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី ដូចជាលិខិតលក់ផ្តាច់សម្រាប់ការទិញលក់អចលនវត្ថុផ្តាច់ជាដើម ព្រោះថាលិខិតនេះក៏ចាត់ជាលិខិតយថាភូតផងដែរ។

ដំណាក់កាលទីបី ជាដំណាក់កាលដែលកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមានអានុភាពដែលតម្រូវឲ្យភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ចទៅតាមខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា ។ ក្នុងដំណាក់កាលនេះ អ្នកលក់ត្រូវតែអនុវត្តកាតព្វកិច្ចចម្បងបំផុតរបស់ខ្លួនគឺការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនទៅឲ្យអ្នកទិញ ។ ចំណែកឯអ្នកទិញក៏ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចចម្បងរបស់ខ្លួនក្នុងការបង់ថ្លៃទិញលក់ទៅឲ្យអ្នកលក់ដូចគ្នា ។ ចំពោះតម្លៃនៃអចលនវត្ថុ និងវិធីសាស្ត្រនៃការបង់ប្រាក់ គឺភាគីអាចសម្រេចដោយសេរីដែលសមស្របទៅនឹងបរិបទសង្គម ។ ប្រសិនបើភាគីណាមួយបំពាននូវការគោរពកាតព្វកិច្ចដែលកើតចេញពីកិច្ចសន្យា និងច្បាប់កំណត់ក្នុងដំណាក់កាលនេះ ភាគីដែលត្រូវគេបំពានមានសិទ្ធិគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យា និងទាមទារសំណងនៃការខូចខាត ។

ដំណាក់កាលទីបួនដែលជាដំណាក់កាលចុងក្រោយ គឺដំណាក់កាលនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុពីអ្នកលក់ដែលជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករមកកាន់អ្នកទិញចំពោះដីដែលបានចុះបញ្ជី ។ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអលចនវត្ថុអាចមានអានុភាពទៅបានលុះត្រាតែមានការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ។ ក្នុងដំណាក់កាលនេះ អ្នកលក់ត្រូវប្រមូលរាល់ឯកសារ ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅកាន់រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានីខេត្តដែលអចលនវត្ថុនោះតាំងនៅដើម្បីដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឬសិទ្ធិកាន់កាប់ចំពោះអចលនវត្ថុនោះ ។បន្ទាប់ពីបំពេញគ្រប់ទម្រង់លក្ខខណ្ឌនៃការចុះបញ្ជីហើយ អ្នកទិញត្រូវធ្វើការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាចំពោះអចលនវត្ថុនោះ ។ ភាគីក៏អាចមានការព្រមព្រៀងផ្សេងដើម្បីកំណត់ពីកាតព្វកិច្ចនៃការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រានេះបានដែរ ។ នៅចុះបញ្ចប់ អ្នកទិញនឹងទទួលបានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុដែលមានឈ្មោះអ្នកទិញជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករថ្មីនៃអចលនវត្ថុ ពីនាយកដ្ឋានសុរិយោដី ។

ទន្ទឹមនឹងភាពរីកចម្រើន នៃក្របខណ្ឌគតិយុត្តក្នុងការគ្រប់គ្រងប្រតិបត្តិការទិញលក់អចលវត្ថុនៅកម្ពុជាការអនុវត្តជាក់ស្តែងនៅមិនទាន់បានពេញលេញទេ ។ បញ្ហាចោទទីមួយ គឺរហូតមកទល់ពេលបច្ចុប្បន្ន នៅមានអចលនវត្ថុមួយចំនួន ជាពិសេសគឺដីធ្លីដែលមិនទាន់មានការចុះបញ្ជីនៅឡើយ ។ ឬសគល់នៃបញ្ហានេះគឺបណ្តាលមកពីពលរដ្ឋមួយចំនួនចង់គេចវេសអំពីការបង់ពន្ធអចលនវត្ថុ ។ ខ្លះទៀតខកខានមិនបានចុះបញ្ជីដោយសារតែឯកសារក្នុងការបញ្ជាក់សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមិនគ្រប់គ្រាន់ ឬ មិនត្រឹមត្រូវ ដែលបណ្តាលឲ្យមានវិវាទជាហេតុនាំឲ្យបង្អាក់នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីជាដើម ។បញ្ហាទីពីរ គឺការយល់ដឹងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋទាក់ទិននឹងទម្រង់កិច្ចសន្យានៅមានកម្រិត ជាពិសេសគឺប្រជាពលរដ្ឋនៅតំបន់ដាច់ស្រយ៉ាលដែលមិនយកចិត្តទុកដាក់នឹងការធ្វើលិខិតលក់ទិញអចលនវត្ថុជាទម្រង់យថាភូតឡើយ ។ បញ្ហាទីបីគឺ ការទិញលក់អចលនវត្ថុមួយចំនួននៅពុំទាន់មានការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រឹមត្រូវនៅឡើយ ដោយសារខ្លះភាគីម្ខាងជាភាគីទុច្ចរិតចង់កេងចំណេញលើភាពល្ងង់ខ្លៅរបស់ភាគីម្ខាងទៀត ប៉ុន្តែខ្លះទៀតមិនចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដើម្បីគេចការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា និងខ្លាចមានការសើរើពន្ធលើអចលនវត្ថុដែលបញ្ហាទាំងនេះបង្កហានិភ័យខ្ពស់ចំពោះអ្នកទិញអចលនវត្ថុជាជនសុចរិត ៕

អនុសាសន៍

អនុសាសន៍

ដើម្បីធ្វើការឆ្លើយតបជាមួយនឹងបញ្ហាចោទ ដែលកើតមាននៅជុំវិញការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា និង ដើម្បីឲ្យប្រតិបត្តិលក់ទិញអចលនវត្ថុកាន់តែមានការវិវត្តទៅដោយរលូន ទាំងដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ និងដំណើរការនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ យើងខ្ញុំសូមលើកឡើងនូវដំណោះស្រាយមួយដូចខាងក្រោម ៖

ក. ឆ្លើយតបនឹងបញ្ហាការលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

- ចំពោះប្រជាពលរដ្ឋដែលជាអ្នកកាន់កាប់អចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីទាំងអស់ គួរគប្បីទៅធ្វើការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុឲ្យបានត្រឹមត្រូវ ដើម្បីការពារសិទ្ធិខ្លួនដែលមានទៅលើអចលនវត្ថុផង ដើម្បីជាសុវត្ថិភាព និងទំនុកចិត្តសម្រាប់អ្នកទិញអចលនវត្ថុផង និងដើម្បីបំពេញកាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធជាពលរដ្ឋគំរូផង ។
- ចំពោះប្រជាពលរដ្ឋដែលជាអ្នកទិញអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីទាំងអស់ គួរគប្បីមានការប្រុងប្រយ័ត្ន ដោយធ្វើការស្រាវជ្រាវប្រវត្តិអចលនវត្ថុឲ្យបានច្បាស់លាស់ជាមុនសិន មុននឹងសម្រេចចិត្តទិញ ដើម្បីជៀសវាងការទិញអចលនវត្ថុពីបុគ្គលដែលពុំមានសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុស្របច្បាប់ ឬ អាចជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋជាដើម ។ ក្នុងករណីដែលអ្នកកាន់កាប់អចលនវត្ថុមិនមែនជាអ្នកកាន់កាប់ស្របច្បាប់ នឹងនាំឲ្យអ្នកទិញអចលនវត្ថុក្លាយជាអ្នកទិញសិទ្ធិកាន់កាប់មិនស្របច្បាប់ដូចគ្នា ។ ម៉្យាងវិញទៀត អចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីបែបនេះ អាចមានការកំណត់ព្រំដីមិនច្បាស់លាស់ដែលជាហេតុនាំឲ្យអាចកើតមានវិវាទនាពេលអនាគតក្រោយពេលដែលទិញអចលនវត្ថុនោះ ។ ករណីទាំងនេះអាចធ្វើឲ្យអ្នកទិញជួបហានិភ័យដែលអស់ទាំងថវិការ ហើយនៅមិនទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុទៀត ។ ជាការសំណូមពរសូមអ្នកទិញអចលនវត្ថុទាំងអស់ គួរជៀសវាងការទិញអចលនវត្ថុទាំងឡាយណាដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីតែម្តងទើបជាការល្អ ។
- សំណូមពរដល់រាជរដ្ឋាភិបាលក្នុងការពង្រីកបន្ថែមនូវការចុះបញ្ជីដីធ្លីជាប្រព័ន្ធតាមរយៈគោលនយោបាយដីធ្លី ដើម្បីរៀបចំការចុះបញ្ជីជូនដល់ប្រជាពលរដ្ឋដល់មូលដ្ឋាន ។ ជាពិសេស គឺធ្វើការផ្សព្វផ្សាយអប់រំប្រជាពលរដ្ឋទូទៅឲ្យយល់អំពីអត្ថប្រយោជន៍នៃការចុះបញ្ជី តាមរយៈវិទ្យុ ទូរទស្សន៍ បណ្តាញសង្គមក្នុងអ៊ីនធឺណេតនានា និងលើកទឹកចិត្តប្រជាពលរដ្ឋឲ្យធ្វើការបង់ពន្ធ ។

ខ. ឆ្លើយតបទៅនឹងបញ្ហាលក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា

- ប្រជាពលរដ្ឋគ្រប់រូបដែលមានបំណងចង់ចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ត្រូវតែធ្វើការចុះកិច្ចសន្យាជាលិខិតយថាភូតជាដាច់ខាត ទើបកិច្ចសន្យានោះមានអានុភាពក្នុងការអនុវត្ត ។ បើពុំនោះទេ ភាគីពុំអាចចាប់បង្ខំឲ្យភាគីម្ខាងទៀតអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនបានឡើយ ។

- ប្រជាពលរដ្ឋគ្រប់រូប មុននឹងសម្រេចចិត្តចុះកិច្ចសន្យា គួរគប្បីស្វែងរកស្ថាប័នដែលមានជំនាញដូចជា មេធាវី ឬ សារការីជាដើម ក្នុងការជួយរៀបចំទាំងទម្រង់ និងលក្ខខណ្ឌនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ដើម្បីបញ្ចៀស នូវបញ្ហាខ្លឹមសារខុសច្បាប់នៃកិច្ចសន្យា និងបញ្ហាខុសទម្រង់កិច្ចសន្យាជាដើម ។
- ពលរដ្ឋគ្រប់រូបគួរគប្បីតាមដានការអប់រំច្បាប់ ពិសេសទាក់ទិញនឹងបញ្ហាអចនវត្ថុដែលបានផ្សព្វផ្សាយក្នុង ទូរទស្សន៍ និងតាមបណ្ដាញអ៊ីនធើណេតជាច្រើនទៀត ដើម្បីដឹងអំពីសិទ្ធិ ក៏ដូចជាកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន បន្ថែមទាក់ទិញនឹងបញ្ហាអចលនវត្ថុ ។
- សម្រាប់ជនបរទេសដែលចូលមករស់នៅប្រទេសកម្ពុជា ឬ មកវិនិយោគនៅលើទឹកដីប្រទេសកម្ពុជាគួរ ស្វែងយល់ពីសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាឲ្យច្បាស់ ។ម៉្យាងវិញទៀត គួរតែបញ្ចៀសនូវកិច្ចសន្យា លក់ទិញអចលនវត្ថុដែលឲ្យពលរដ្ឋខ្មែរឈរឈ្មោះជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិជំនួស ព្រោះថាទោះបីមានកិច្ចសន្យា ឯកជនបែបនេះក៏ដោយ ច្បាប់នៅតែមិនអនុញ្ញាតឲ្យជនបរទេសមានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនៅផ្ទាល់ដី ដដែល ។

គ. ឆ្លើយតបនឹងបញ្ហាការលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជី

- ភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវតែធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឬផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ទើបការផ្ទេរនោះមានអានុភាពតាម ផ្លូវច្បាប់ និងអាចតតាំងជាមួយតតិយជនបាន ។
- ពេលចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុត្រឹមត្រូវតាមទម្រង់អស់ហើយអ្នកទិញដាច់ខាតត្រូវតែទាមទារឲ្យ មានការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដើម្បីទទួលបានកម្មសិទ្ធិពិតប្រាកដលើអចលនវត្ថុដែលខ្លួនបានទិញ ។
- អ្នកទិញត្រូវពិនិត្យមើលសិទ្ធិប្រត្យក្ស ឬ ប្រាតិភោគប្រត្យក្សនៅលើដីនោះតាមរយៈបញ្ជី ដើម្បីជៀសវាង ទិញអចលនវត្ថុដែលជាប់បំណុលឬការទិញត្រួតគ្នាជាដើមដែលនាំឲ្យកើតមានវិវាទទៅពេលអនាគត។
- ប្រសិនបើអ្នកទិញ បានទិញអចលនវត្ថុដែលត្រឹមតែប័ណ្ណសិទ្ធិកាន់កាប់ អ្នកទិញត្រូវយកអចលនវត្ថុនោះ ទៅចុះបញ្ជីមួយដំណាក់កាលទៀតដើម្បីទទួលបានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់កម្មសិទ្ធិករ ។
- សំណូមពរដល់រដ្ឋាភិបាល អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន និងស្ថាប័នដែលទទួលបន្ទុកនឹងវិស័យអចលនវត្ថុផ្សេង ទៀត ជួយសម្រួលនីតិវិធីចុះបញ្ជីអលចនវត្ថុ និងចុះបញ្ជីផ្ទេរឲ្យកាន់តែរហ័សដើម្បីឲ្យដំណើរការសេដ្ឋកិច្ច ប្រព្រឹត្តទៅរលូនជានេះទៀត ។ លើសពីនេះ ប្រសិនបើកម្ពុជាអាចទទួលយកប្រព័ន្ធដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិផ្សេងៗ តាមប្រព័ន្ធអនឡាញនៃគេហទំព័ររបស់ស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធដោយសុវត្ថិ ភាព គឺកាន់តែធ្វើឲ្យដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីប្រព្រឹត្តទៅលឿន ព្រមទាំងងាយស្រួលក្នុងការស្វែងរកប្រវត្តិ អចលនវត្ថុបានប្រសើរជាមុនផងដែរ ៕

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

១. លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត

១.១. រដ្ឋធម្មនុញ្ញ

រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ, ប្រកាសជាផ្លូវការ ០៥ មករា ១៩៧៦ ។

រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃសាធារណរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជា, ក្រឹត្យលេខ ០១ ក្រ, ២៧ មិថុនា ១៩៨១ ។

រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃរដ្ឋកម្ពុជា, ក្រឹត្យលេខ ២៩ ក្រ, ៣០ មេសា ១៩៨៩ ។

រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា, ព្រះរាជក្រមអត់លេខ, ២៤ កញ្ញា ១៩៩៣ ។

១.២. សន្ធិសញ្ញាអន្តរជាតិ

United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG), No E.10.V.14, 01 January 1988.

១.៣. ច្បាប់

ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ ១៧, ២៥ កុម្ភៈ ១៩២០ ។

ច្បាប់ភូមិបាល, ក្រឹត្យលេខ ១០០ ក្រ, ១៣ តុលា ១៩៩២ ។

ច្បាប់ភូមិបាល, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១ ។

ច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦០៥/០១៩, ១៩ មិថុនា ២០០៥។

ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៧០៦/០២១, ០៦ កក្កដា ២០០៦។

ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧ ។

ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០ ។

ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧, ៣១ ឧសភា ២០១១ ។

១.៤. អនុក្រឹត្យ

អនុក្រឹត្យស្តីពីការផ្តល់កម្មសិទ្ធិលើផ្ទះជូនពលរដ្ឋកម្ពុជា, លេខ ២៥ អនក្រ, ២២ មេសា ១៩៨៩ ។

អនុក្រឹត្យស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី, លេខ១១អនក្រ.បក, ២២ មីនា ២០០០ ។

អនុក្រឹត្យស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី, លេខ ៤៦ អនក្រ.បក, ៣១ ឧសភា ២០០២ ។

អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ.បក, ១២ សីហា ២០០៩ ។

អនុក្រឹត្យស្ដីពីការកែសម្រួលមាត្រា១៦ និងមាត្រា១៧ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១២ខែសីហាឆ្នាំ២០០៩ ស្ដីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ ១១៤ អនក្រ.បក, ១៤ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០១០ ។

អនុក្រឹត្យស្ដីពីការកំណត់ចំនួនសមាមាត្រ និងរបៀបគិតគូរចំណែកឯកជនដែលអាចជាកម្មសិទ្ធិរបស់ជនបរទេសនៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ ៨២ អនក្រ/បក, ២៩ កក្កដា ២០១០ ។

១.៥. ប្រកាស

ប្រកាសស្ដីពីការបង្កើត និងដាក់ឱ្យប្រើប្រាស់ឯកសារបម្រើឱ្យការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ ២៦២ ប្រក, ៣០ វិច្ឆិកា ២០០៩ ។

ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្ដីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ ៣០ កយ.ដនស.ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣ ។

ប្រកាសស្ដីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា, លេខ ៥០៧ សហវ.ប្រក, ២៦ មេសា ២០១៧ ។

១.៦. លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តដទៃផ្សេងទៀត

សេចក្ដីណែនាំអនុវត្តគោលនយោបាយគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី, លេខ ០៣ សណន, ០៣ មិថុនា ១៩៨៩ ។

បែបបទនៃការបំពេញប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ, នាយកដ្ឋានសុរិយោដី, ០៧ កញ្ញា ១៩៩៤ ។

សេចក្ដីណែនាំស្ដីពីការអនុវត្តប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ, លេខ ៨៧២៦ អពដ, ១៤ មិថុនា ២០១៦ ។

២. សៀវភៅ

សម្ដេចព្រះសង្ឃរាជ ជួន ណាត. ១៩៦៧. *វចនានុក្រមខ្មែរ.* ភ្នំពេញ៖ ពុទ្ធសាសនបណ្ឌិត្យ ។

សឹក ប៉ូក្យ. ២០០០. *ភាពជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ, លក់ និងការក្ដោបក្ដាប់ដីធ្លីនៅកម្ពុជា.* ភ្នំពេញ៖ វិទ្យាស្ថានបណ្ដុះបណ្ដាល និងស្រាវជ្រាវដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា "CDRI" ។

គណៈកម្មការបណ្ឌិត្យសភាទទួលបន្ទុកអនុម័តពាក្យច្បាប់. ២០០៧. *សទ្ទានុក្រមផ្នែករដ្ឋប្បវេណី.* ភ្នំពេញ៖ ទីស្ដីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី ។

គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្ដីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្ដីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី. ២០០៩. *សេចក្ដីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី-ភាគ១.* ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌ ។

គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្ដីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្ដីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី. ២០១០. *សេចក្ដីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី-ភាគ២.* ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌។

គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្ដីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្ដីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី. ២០១០. *សេចក្ដីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី-ភាគ៣.* ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌។

ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្ដុះបណ្ដាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ. ២០១៣. *សេចក្ដីពន្យល់អំពីក្រមរដ្ឋប្បវេណី-ភាគ១.* ភ្នំពេញ៖ គម្រោងអភិវឌ្ឍវិស័យច្បាប់និងតុលាការ ។

គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកកិច្ចការផ្នែកច្បាប់រដ្ឋប្បវេណី និងនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា និង ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុករៀបចំសេចក្ដីព្រាងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា. ២០១១. *សេចក្ដីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃច្បាប់ស្ដីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី.* ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌ ។

មជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា. ២០១៣. *កម្ពុជា៖ ដីមានជម្លោះ ទិដ្ឋភាពនៃស្ថានភាពដីធ្លី.* ភ្នំពេញ៖ មជ្ឈមណ្ឌលសិទ្ធិមនុស្សកម្ពុជា ។

លោកស្រី ប៊ួយ ធីតា និងលោក កង ស៊ីផាន់ណារ៉ា. នីតិរដ្ឋប្បវេណី. មេរៀនសម្រាប់និស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រឆ្នាំទី២. សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច. ២០១៣-២០១៤ ។

Peter Becker. 2014. *Introduction on The Civil Code of Cambodia* [សេចក្ដីផ្ដើមក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃប្រទេសកម្ពុជា] . GRIN Verlag ។

ក្រុមការងារក្រសួងយុត្តិធម៌. ២០១៥. *មេរៀនស្ដីពីក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១.* ភ្នំពេញ៖ គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ប្រព័ន្ធច្បាប់ និងតុលាការដំណាក់កាលទី៤របស់ក្រសួងយុត្តិធម៌ និងទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន។

ហាប់ ផល្វី. ២០១៥. *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្មឆ្នាំ ១៩៨៥-២០១៥,* បោះពុម្ពលើកទី ៤. ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ ។

លោក អម សុផាណារ៉ាត. នីតិរដ្ឋប្បវេណី. មេរៀនសម្រាប់និស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រឆ្នាំទី២, សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច, ២០១៦-២០១៧។

អ៊ុក វណ្ណារ័ត្ន. ២០១៧. *នីតិកាតព្វកិច្ច.* ភ្នំពេញ៖ អឹម.ឌី.អេ ។

ឧបសម្ព័ន្ធទី ១

គំរូកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

អចលនវត្ថុ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាលក់ ទិញដីនិងផ្ទះ

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ.................................. ភេទ.......... អាយុ.......... ឆ្នាំ បច្ចុប្បន្នមានទីលំនៅភូមិ............... ឃុំ/សង្កាត់...................... ស្រុក/ខណ្ឌ....................រាជធានី/ខេត្ត.................កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ................ និងឈ្មោះ..................................ភេទ......... អាយុ......... ឆ្នាំកាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.......................ត្រូវជា ....បានព្រមព្រៀងគ្នាលក់ដីចំនួន..........កន្លែងស្ថិតនៅភូមិ...................... ឃុំ/សង្កាត់...................... ស្រុក/ខណ្ឌ....................រាជធានី/ខេត្ត................. មានប័ណ្ណបញ្ជាក់បង្គាល់អចលនវត្ថុលេខ.............................. ដែលមានបណ្តោយប្រវែង............ម៉ែត្រ ទទឹងប្រវែង............ ម៉ែត្រ គិតជាផ្ទៃសរុបស្មើនឹង .... m²
(..ម៉ែត្រការ៉េ)ឬប្លង់ដីលេខ:.............. មានព្រំប្រទល់:

- ខាងជើងជាប់នឹង.................................. - ខាងត្បូងជាប់នឹង.................................
- ខាងកើតជាប់នឹង.................................. - ខាងលិចជាប់នឹង.................................

ឲ្យទៅឈ្មោះ:..ភេទ.............អាយុ.......ឆ្នាំកាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ....និងឈ្មោះ:...............................ភេទ......... អាយុ............ ឆ្នាំ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ .... ត្រូវជា..............បច្ចុប្បន្នមានទីលំនៅភូមិ........................ឃុំ/សង្កាត់......................... ស្រុក/ខណ្ឌ...................... រាជធានី/ខេត្ត................ ចាប់ពីថ្ងៃធ្វើកិច្ចសន្យានេះតទៅ ។

យើងខ្ញុំទាំងពី (ភាគី ទិញ លក់) បានព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងតម្លៃមួយអារ ស្មើនឹង..................................ឬគិតជាម៉ែត្រក្រឡាស្មើនឹង.............................. គិតជាតម្លៃសរុបស្មើនឹង...
ភាគីទិញបានប្រគល់ប្រាក់កក់ចំនួន...នៅថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ.............
ហើយបានសន្យាប្រគល់ប្រាក់ចំនួន...នៅថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ.............

ភាគី លក់ យល់ព្រមប្រគល់ទ្រព្យសម្បត្តិនៅលើដី និងក្រោមដី ដល់ភាគី ទិញ ប្រសិនបើថ្ងៃក្រោយមានជនណា មកទាមទារ ឬតវ៉ាពីដីខាងលើនេះ ខ្ញុំបាទភាគីលក់ សូមទទួលមុខដោះស្រាយទាំងស្រុងចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន និងធានាសងប្រាក់កក់ ១ * ២ (មួយ ទ្វេគុណនឹងពីរ)ឲ្យទៅភាគីទិញ។

ភាគីទិញ បើដល់ថ្ងៃកំណត់ប្រគល់ប្រាក់បង្គ្រប់ មិនបានបង់ទេនោះ ប្រាក់ដែលបានកក់កន្លងមកនឹងទុកជាមោឃៈ។

សាក្សីអ្នកលក់

ខ្ញុំឈ្មោះ .... ភេទ .... អាយុ .... ឆ្នាំ មានទីលំនៅភូមិ .... ឃុំ/ សង្កាត់ .... ស្រុក/ខណ្ឌ............................... រាជធានី/ខេត្ត...................... មុខរបរ .... ។

សាក្សីអ្នកទិញ

ឈ្មោះ .... ភេទ .... អាយុ .... ឆ្នាំ មានទីលំនៅភូមិ .... ឃុំ/ សង្កាត់ .... ស្រុក/ខណ្ឌ............................... រាជធានី/ខេត្ត...................... មុខរបរ .... ។

យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់សុខចិត្តទទួលដឹងឮ ឬធ្វើជាសាក្សីចំពោះការទិញ-លក់ដីខាងលើនេះ។
ក្រែងពុំប្រាជក យើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នា សូមផ្តិតមេដៃស្តាំទុកជាភស្តុតាងនៅលើក្រដាសកិច្ចសន្យានេះ។

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

សាក្សីដឹងឮ	ស្នាមមេដៃអ្នកទិញ	ស្នាមមេដៃអ្នកលក់

....

លេខ......................

បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា
ហត្ថលេខាខាងស្តាំនេះពិតជារបស់ឈ្មោះ
.... មេភូមិ .... ប្រាកដមែន
ថ្ងៃទី.......... ខែ .... ឆ្នាំ.............
មេឃុំ

បានឃើញ និងដឹងឮ
ថ្ងៃទី......... ខែ .... ឆ្នាំ.............
មេភូមិ

VeasnaSall land p-05

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់និងគ្រប់គ្រងដីធ្លី

ខ្ញុំបាទឈ្មោះ   កេខ ប្រុស អាយុ ៤០ឆ្នាំ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ   ១៨៥ និង
ឈ្មោះ   កេខប្រុសអាយុ៤០ឆ្នាំកាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ....បច្ចុប្បន្ន
មានទីលំនៅផ្ទះលេខ Eo-E1 ផ្លូវលេខ ១០៧ (សុកហុក) ខណ្ឌ៧មករា រាជធានីភ្នំពេញ ។

បានព្រមព្រៀងប្រគល់សិទ្ធិកាន់កាប់

ដីចំនួន ០១ កន្លែង ដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ ០៥០២០១១៣- ស្ថិតនៅភូមិ សំពៅ សង្កាត់ ប្បារមន ក្រុង ប្បារមន ខេត្ត កំពង់ស្ពឺ ដែលគិតជាផ្ទៃក្រឡាសរុបស្មើនឹង ១.១២៤ m^2 (មួយពាន់មួយរយម្ភៃបួនម៉ែត្រការ៉េ) ស្ថិតក្នុងប្លង់ដីលេខ: ៨៩៥ ដែលមានព្រំប្រទល់:

- ខាងជើងជាប់នឹងក្បាលដីលេខ ៨៩៦   - ខាងត្បូងជាប់នឹងផ្លូវ
- ខាងកើតជាប់នឹងក្បាលដីលេខ ៨៩៤   - ខាងលិចជាប់នឹងផ្លូវទេះ

ឲ្យទៅឈ្មោះ   កេខ ប្រុស អាយុ ២៩ឆ្នាំ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ០៣០៣០០៥៦១
និងប្រពន្ធឈ្មោះ   កេខ ស្រី អាយុ ២០ ឆ្នាំ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ០៣០៤៤៨៤៧៩
បច្ចុប្បន្ន ទីលំនៅ ភូមិ ខ្ញុំក្រាំង សង្កាត់ប្បារមន ក្រុងប្បារមន ខេត្តកំពង់ស្ពឺ ចាប់ពីថ្ងៃធ្វើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិ នេះតទៅ ។

យើងខ្ញុំជាភាគីអ្នកលក់ យល់ព្រមប្រគល់សិទ្ធិដែលមាននៅលើដី និងក្រោមដី ដល់ភាគីអ្នកទិញ ប្រសិនបើថ្ងៃក្រោយមានជនណា មកទាមទារ ឬតវ៉ាពីដីខាងលើនេះ ខ្ញុំបាទភាគីលក់ សូមទទួលដោះស្រាយទាំងស្រុងចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន ។

ក្រែងពុំប្រាកដ យើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នា សូមផ្តិតមេដៃស្តាំទុកជាភស្តុតាងស្រាប់ ។

ធ្វើនៅ កំពង់ស្ពឺ ថ្ងៃទី ១៩ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៥

សាក្សីដឹងឮ   **ស្នាមមេដៃអ្នកទទួលសិទ្ធិ**   **ស្នាមមេដៃអ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ**

លេខ.......................
បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា
ហត្ថលេខាខាងស្តាំនេះពិតជារបស់ឈ្មោះ
.... មេភូមិ សំពៅ ប្រាកដមែន។
ថ្ងៃទី.......... ខែ .... ឆ្នាំ២០១៥
មេឃុំ-ចៅសង្កាត់

បានឃើញ និងដឹងឮ
ថ្ងៃទី.......... ខែ .... ឆ្នាំ ២០១៥
មេភូមិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

លិខិតប្រគល់-ទទួលប្រាក់កក់

ខ្ញុំបាទឈ្មោះ ភេទ ប្រុស អាយុ ៤០ឆ្នាំ បច្ចុប្បន្នទីលំនៅផ្ទះលេខ Eo-E1 ផ្លូវលេខ១០៧ (សុកហុក) ខណ្ឌ៧មករា រាជធានីភ្នំពេញ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ០១០៤៨៣១៨៥ ជាអ្នកលក់ដី បានទទួលប្រាក់កក់ថ្លៃដីចំនួន **USD** (ដុល្លារអាមេរិក) ជាសាច់ប្រាក់សុទ្ធពីលោក ភេទ ប្រុស អាយុ ២៩ឆ្នាំ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ០៣០៣០០៥៦១ និងប្រពន្ធឈ្មោះ ភេទ ស្រី អាយុ ២០ ឆ្នាំ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ០៣០៤៤៨៤៧៩ បច្ចុប្បន្នមានទីលំនៅ ភូមិ ខ្ញុំក្រាំង សង្កាត់ប្បារមន ក្រុងប្បារមន ខេត្តកំពង់ស្ពឺ ជាអ្នកទិញដី នៅថ្ងៃទី ១៩ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៥ នេះ។

ក្រែងពុំពិតប្រាកដយើងខ្ញុំសូមផ្តិតមេដៃស្តាំទុកជាភស្តុតាងស្រាប់ ។

កំពង់ស្ពឺ ថ្ងៃទី ១៩ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០១៥

សាក្សីដឹងឮ	**ស្នាមមេដៃអ្នកប្រគល់ប្រាក់**	**ស្នាមមេដៃអ្នកទទួលប្រាក់**
ធឿន អាត	**ម៉ែន ភឹង**	**ជាក**

ឧបសម្ព័ន្ធទី ២
ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ
វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ
គំរូសន្លឹកប័ណ្ណថ្មី
No. 04699002

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ

លេខ : ៧៩00224៨

ឃុំ - សង្កាត់ ....

ស្រុក - ខ័ណ្ឌ ....

ខេត្ត - ក្រុង ....

ប្រកាស

បើលោកអ្នកបានទទួលប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុនេះ ដោយបានចំណែកជាកេរ្តិ៍ក្តី ទទួលទិញដូរក្តី ឬទទួលបញ្ជាក្តី សូមលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់អចលនវត្ថុទៅធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ នៅចំពោះមុខមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច ឬ ផ្ទាស់ឈ្មោះនៅការិយាល័យភូមិបាលសាលាស្រុក ។ ខ័ណ្ឌ ព្រោះបើកាលណាមិនបានបំពេញកិច្ចទាំងនេះទេ ។ អចលនវត្ថុនោះ នឹងទុកជាធានាប្រាក់លោកអ្នកក៏មិនកើត ។ ឬទុកជាសិទ្ធិកាន់កាប់របស់លោកអ្នកក៏ពុំបាន ។

ភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី 17 ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ១៩៩៦

ប្រធាននាយកដ្ឋាន សុរិយោដី,

ប្រធានស្តីទី

លឹម រ៉ាន់

ក្រដាសពុម្ពលេខ ៩

ឈ្មោះដី .... ឈ្មោះភូមិ ....

ព្រំប្រទល់ :

ខាងជើង ....

ខាងត្បូង ....

ខាងកើត ....

ខាងលិច ....

.... ថ្ងៃទី 13 ខែ .... ឆ្នាំ ១៩៩៦

ប្រធានការិយាល័យភូមិបាល

គី.សេខ

លេខ: ...0127

បណ្ណសំគាល់សិទ្ធិ

កាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី

ភូមិ. ....

ឃុំ. ....

... 25.12.90

... 18.12.1992

3 6 2010

ឧបសម្ព័ន្ធទី ២
នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១២៦ អនក្រ.បក
ចុះថ្ងៃទី ១២ ខែ [illegible] ឆ្នាំ ២០០៩
ស្ដីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន

លេខ : ....

ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិលេខ : ....
រាជធានី/ខេត្ត : ....
ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ : ....
ឃុំ/សង្កាត់ : ....
ភូមិ : ....
ផ្លូវ : ....

អគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ : ....
ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី...... ខែ ...... ឆ្នាំ ......
ទំហំចំណែកឯកជនសរុប : .... ម៉ែ
ជាន់ទី : ....
ភាគរយនៃចំណែកឯកជនធៀបនឹងទំហំសរុបអគារសហកម្មសិទ្ធិ .... %

ជើង

មាត្រដ្ឋាន : ....

យោង :
- បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងលេខ ....
  ចុះថ្ងៃទី ...... ខែ...... ឆ្នាំ.........

ធ្វើនៅ .... ថ្ងៃទី .... ខែ...... ឆ្នាំ ....
តប. រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

__ប្រកាស__ : បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ ដោយបានចំណែកជាកេរ្តិ៍ ទទួលទិញ-ផ្ទេរ-ទទួលបញ្ចាំ ឬហ៊ីប៉ូតែក ឬជួលរយៈពេលវែង សូមលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់ចំណែកឯកជន ទៅធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនៅចំពោះមុខមន្ត្រីសុរិយោដី ដើម្បីផ្លាស់ឈ្មោះ ឬចុះឈ្មោះថ្មី នៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុនេះតាំងនៅ ព្រោះកាលបើមិនបានបំពេញកិច្ចទាំងនេះទេ អចលនវត្ថុនោះ និងទុកជាការធានាប្រាក់លោកអ្នកក៏មិនកើត ឬទុកជាកម្មសិទ្ធិរបស់លោកអ្នកក៏ពុំបាន។

ឧបសម្ព័ន្ធទី ៣
ឯកសារពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរសិទ្ធិ
លើដីធ្លីមិនទាន់បានចុះបញ្ជី

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ពាក្យស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ..................................ភេទ.............អាយុ......ឆ្នាំសញ្ជាតិ................... មុខរបរ...........................ទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.............ផ្លូវ.........ភូមិ............ឃុំ/សង្កាត់............ ....ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ...............................រាជធានី/ខេត្ត.................................... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..និងឈ្មោះ......................ភេទ.....អាយុ.....ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..........ត្រូវជា.........................មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.......ផ្លូវ.........ភូមិ....................... ឃុំ/សង្កាត់...............................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..............................រាជធានី/ខេត្ត.......................... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.................................។

សូមគោរពជូន

លោកអភិបាល នៃគណៈអភិបាលខណ្ឌ.......................

__តាមរយៈ__ ៖ លោកចៅសង្កាត់..

__កម្មវត្ថុ__ ៖ សំណើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីដោយ (១)ការលក់ ឬការដោះដូ ឬការទទួលអំណោយ □ (២)សន្តតិកម្ម □ (៣)ប្រទានកម្ម□

ន័យដូចមានចែងក្នុងកម្មវត្ថុខាងលើ ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ ស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្រភេទ(១).................មានទំហំប្រមាណ..........................ស្ថិតនៅផ្ទះលេខ............. ផ្លូវ..........ក្រុម......សង្កាត់....................ខណ្ឌ...................... រាជធានីភ្នំពេញ ដែលមានព្រំប្រទល់៖

-ខាងជើងទល់នឹង.............................ខាងត្បូងទល់នឹង..

-ខាងកើតទល់នឹង.............................ខាងលិចទល់នឹង..

ឱ្យទៅឈ្មោះ..ភេទ........អាយុ........ឆ្នាំសញ្ជាតិ.............មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ...............អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.....................និងឈ្មោះ...................ភេទ.......អាយុ....... ឆ្នាំសញ្ជាតិ..........ត្រូវជា......................មានទីលំបច្ចុប្បន្នៅផ្ទះលេខ.............ផ្លូវ...........ភូមិ.................. ឃុំ/សង្កាត់.........................ក្រុង/ស្រុក /ខណ្ឌ...........................រាជធានី/ខេត្ត/........................... ដើម្បីកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់បន្ត។

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ ខ្ញុំបានកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីនេះ ចាប់ពីឆ្នាំ.................មកដល់បច្ចុប្បន្ន ដែលបានមកពី(២)..។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមលោកអភិបាលមេត្តាពិនិត្យ និងសម្រេចលើការស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីនេះ។

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ សូមសន្យាថា អនុវត្តតាមរាល់កាតព្វកិច្ច និងបទបញ្ញាផ្សេងៗដែលរដ្ឋបានកំណត់។

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

ស្នាមមេដៃស្តាំ

លេខ៖..........................

បានឃើញ និងបញ្ជូនមក

លោកអភិបាលខណ្ឌ.................... មេត្តាពិនិត្យ និងសម្រេច។

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

ចៅសង្កាត់

កំណត់សំគាល់៖

(១) ដីលំនៅដ្ឋាន ឬដីសាងសង់ ឬដីផលិតកម្មកសិកម្ម

(២) រដ្ឋចែកឱ្យ ឬទិញ ឬអំណោយពីឈ្មោះ ឬប្រទានកម្ម-

រដ្ឋបាលរាជធានីភ្នំពេញ
រដ្ឋបាលខណ្ឌ៖ ....
លេខ៖........................ស.ជ.ណ.ប្រ១

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សេចក្តីជូនដំណឹង
ស្តីពី
ការចុះវាស់វែងអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

ដោយផ្អែកតាមសំណើររបស់ឈ្មោះ....................................ភេទ..............អាយុ......ឆ្នាំសញ្ជាតិ ទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.............ផ្លូវ.........ភូមិ............ឃុំ/សង្កាត់............................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ ....រាជធានី/ខេត្ត.............................អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.............................. និងឈ្មោះ.........................ភេទ........អាយុ......ឆ្នាំ សញ្ជាតិ.........ត្រូវជា.. មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ...........ផ្លូវ...........ភូមិ.................សង្កាត់......................ខណ្ឌ............... រាជធានីភ្នំពេញ អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ...................................សុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែល មិនទាន់ចុះបញ្ជីប្រភេទ...ស្ថិតនៅផ្ទះលេខ.............ផ្លូវ............. ក្រុម...........ភូមិ.............សង្កាត់....................ខណ្ឌ.................... រាជធានីភ្នំពេញ។

ដែលមានព្រំប្រទល់៖

-ខាងជើងទល់នឹង..............................ខាងត្បូងទល់នឹង..

-ខាងកើតទល់នឹង..............................ខាងលិចទល់នឹង..

រដ្ឋបាលខណ្ឌ............សូមជូនដំណឹងដល់សាធារណជនឱ្យបានជ្រាបថារដ្ឋបាលខណ្ឌនិងចាត់ក្រុមការងារដើម្បីចុះពិនិត្យវាស់វែងនៅទីតាំងអចលនទ្រព្យខាងលើ នៅថ្ងៃទី........ខែ..........ឆ្នាំ...........វេលាម៉ោង...............។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមអញ្ជើញសាមីអ្នកស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យអ្នកជាប់ព្រំ និងអ្នកដែលមានការពាក់ព័ន្ធនឹងអចលនទ្រព្យនេះ ចូលរួមក្នុងការពិនិត្យវាស់វែង និងផ្តល់ព័ត៌មានតាមការចាំបាច់តាមកាលបរិច្ឆេទខាងលើ។

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

អភិបាលនៃគណៈអភិបាលខណ្ឌ.......................

<u>ស្នាមមេដៃស្តាំអ្នកសុំសាងសង់</u>

-សាលាខណ្ឌ........................ ០១ច្បាប់

-សាលាសង្កាត់...................... ០១ច្បាប់

-ទីស្នាក់ការភូមិ(ទីកន្លែងដី) ០១ច្បាប់

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាសាងសង់

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ....................................ភេទ..............អាយុ......ឆ្នាំជនជាតិ....................
សញ្ជាតិ................មុខរបរ............................ទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.............ផ្លូវ.........ភូមិ............
ឃុំ/សង្កាត់...........................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..............................រាជធានី/ខេត្ត.............................
កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.......................................លេខទូរស័ព្ទ......................................។

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ....................................ភេទ..............អាយុ......ឆ្នាំជនជាតិ....................
សញ្ជាតិ................មុខរបរ............................ទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.............ផ្លូវ.........ភូមិ............
ឃុំ/សង្កាត់...........................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..............................រាជធានី/ខេត្ត.............................
កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.......................................លេខទូរស័ព្ទ......................................។

សូមធ្វើកិច្ចសន្យាដូចតទៅ៖

១-គោរពតាមខ្លឹមសារដែលបានកំណត់ក្នុងអនុក្រឹត្យលេខ ៨៦ អនក្រ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧

២-ធានាសុវត្ថិភាពដល់អ្នកជិតខាងដែលមានសំណង់បានសាងសង់មុន

៣-ធានាមិនឱ្យកាកសំណល់ ទឹកកខ្វក់ប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថាន និងការរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋជុំវិញ ឬទីសាធារណៈ

៤-ធានាការពារមិនឱ្យមានអគ្គីភ័យដោយថាហេតុណាមួយ ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំយល់ព្រមចេញសងនូវការខូចខាតទាំងឡាយរបស់អ្នកជិតខាង

៥-ក្នុងករណីទៅថ្ងៃក្រោយ បើមានការប៉ះពាល់សោភ័ណភាព សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈបរិស្ថាន ឬការពង្រីកផ្លូវ ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំសុខចិត្តគោរពតាមគោលការណ៍កំណត់របស់រាជរដ្ឋាភិបាល។

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំសូមសន្យាថានឹងគោរពតាមកិច្ចសន្យានេះទាំងស្រុង ហើយសូមទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់រដ្ឋ ក្នុងករណីប្រព្រឹត្តខុសពីកិច្ចសន្យាខាងលើនេះ។

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

ស្នាមមេដៃស្តាំម្ចាស់សំណង់

លេខ:..

បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា

ស្នាមមេដៃខាងលើនេះ ពិតជាស្នាមមេដៃរបស់ឈ្មោះ

....និង

ឈ្មោះ..ពិតប្រាកដមែន។

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

ចៅសង្កាត់.............................

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កំណត់ហេតុ

ស្តីពីការចុះពិនិត្យវាស់វែងអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

ឆ្នាំពីរពាន់..............ខែ..............ថ្ងៃទី...............វេលាម៉ោង.............ក្រុមការងារពិនិត្យ និងវាស់វែងអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី ដែលមានសមាសភាព៖

១.លោក/លោកស្រី..................មុខងារ........................ជា...............ហត្ថលេខា..................

២.លោក/លោកស្រី..................មុខងារ........................ជា...............ហត្ថលេខា..................

៣.លោក/លោកស្រី..................មុខងារ........................ជា...............ហត្ថលេខា..................

....

បានចុះពិនិត្យទីតាំងនិងវាស់វែងអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីរបស់ឈ្មោះ...........................ភេទ.......អាយុ......ឆ្នាំសញ្ជាតិ............មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.............ផ្លូវ...................ភូមិ.......សង្កាត់.........................ខណ្ឌ.........................រាជធានី/ខេត្ត...........................អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.............................និងឈ្មោះ.......................ភេទ........អាយុ......ឆ្នាំសញ្ជាតិ................ត្រូវជា..មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..........ផ្លូវ..............ភូមិ................សង្កាត់......................ខណ្ឌ..................រាជធានីភ្នំពេញអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..............................ដែលបានផ្ទេរទៅឱ្យឈ្មោះ........................ភេទ......អាយុ......ឆ្នាំសញ្ជាតិ.........................មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..........ផ្លូវ..............ភូមិ.................សង្កាត់......................ខណ្ឌ............................រាជធានី/ខេត្ត...................អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ................................និងឈ្មោះ.........................ភេទ........អាយុ.......ឆ្នាំសញ្ជាតិ.............ត្រូវជា...........................មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..........ផ្លូវ............ភូមិ..........ឃុំ/សង្កាត់.................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ................រាជធានី/ខណ្ឌ................អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ...............................។

ក្រោយពីការចុះពិនិត្យ និងវាស់វែងនៅលើទីតាំងជាក់ស្តែង ឃើញថាអចលនទ្រព្យនេះជាប្រភេទ......................................មានទំហំផ្ទៃសរុប.................ម៉ែត្រក្រឡា(ជាអក្សរ................................)ក្នុងនោះទទឹងប្រវែង..........................ម៉ែត្រ និងបណ្តោយប្រវែង................ម៉ែត្រ ដែលមានព្រំប្រទល់៖

-ខាងជើងទល់នឹង..............................ខាងត្បូងទល់នឹង...

ខាងកើតទល់នឹង..............................ខាងលិចទល់នឹង...

ដូចមានបង្ហាញក្នុងគំនូសបង្ហាញទីតាំងអចលនទ្រព្យជូនភ្ជាប់។ ក្នុងអំឡុងពេលដែលក្រុមការងារចុះធ្វើការពិនិត្យ វាស់វែងពុំមានបុគ្គលណាមួយទាមទារ ឬតវ៉ាជាមួយភាគីម្ចាស់អចលនទ្រព្យខាងលើនេះឡើយ។

ការចុះពិនិត្យ វាស់វែងនៅលើទីតាំងជាក់ស្តែងបានបញ្ចប់នៅវេលាម៉ោង...........នាថ្ងៃទី....ខែ........ឆ្នាំ...........។

អ្នកធ្វើកំណត់ហេតុ

ស្នាមមេដៃអ្នកទទួលសិទ្ធិ

ស្នាមមេដៃម្ចាស់អចលនទ្រព្យ

បានឃើញ និងឯកភាព

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

ប្រធានក្រុមការងារ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ....................................ភេទ..............អាយុ......ឆ្នាំសញ្ជាតិ.................... ទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.............ផ្លូវ.........ភូមិ............ឃុំ/សង្កាត់...........................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ ....រាជធានី/ខេត្ត..........................កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.......................... និងឈ្មោះ......................ភេទ.....អាយុ.....ឆ្នាំសញ្ជាតិ.........ត្រូវជា.................................មានទីលំនៅ បច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..........ផ្លូវ.........ភូមិ.......................ឃុំ/សង្កាត់.................................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ ....រាជធានី/ខេត្ត..........................អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.................................។

<u>បានព្រមព្រៀង</u>

ផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្រភេទ......................ដោយៈ (១)ការលក់ ឬការដោះដូ ឬការទទួលអំណោយ □ (២)សន្តតិកម្ម □ (៣)ប្រទានកម្ម□

មានលិខិត.....................លេខ..............

ចុះថ្ងៃទី........ខែ........ឆ្នាំ២០១...ដែលមានផ្ទៃសរុប............................ម៉ែត្រក្រឡា ជាអក្សរ.............. ....(មានទទឹងប្រវែង.........ម៉ែត្រ និងបណ្ដោយប្រវែង..........ម៉ែត្រ) ស្ថិតនៅផ្ទះលេខ.......... ផ្លូវ............ក្រុម..........ភូមិ..............សង្កាត់................ខណ្ឌ.....................រាជធានីភ្នំពេញដែលមាន ព្រំប្រទល់៖

-ខាងជើងទល់នឹង..............................ខាងត្បូងទល់នឹង..

-ខាងកើតទល់នឹង..............................ខាងលិចទល់នឹង..

ទៅឱ្យឈ្មោះ......................ភេទ.......អាយុ.........ឆ្នាំសញ្ជាតិ...........មានទីលំនៅផ្ទះលេខ........ ផ្លូវ...........ភូមិ.....................ឃុំ/សង្កាត់..........................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ....................រាជធានីខេត្ត ....អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..........................និងឈ្មោះ...........................ភេទ............ អាយុ..........ឆ្នាំសញ្ជាតិ...............ត្រូវជា..............................មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ................ ផ្លូវ................ភូមិ...................ឃុំ/សង្កាត់...................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ......................រាជធានី/ខេត្ត អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.........................ជាប្រភេទទ្រព្យរួមប្ដីប្រពន្ធ□ ទ្រព្យផ្ទាល់ខ្លួន□ ទ្រព្យអវិភាគ□ ដើម្បីកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់។

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់នេះត្រូវបានធ្វើឡើង និងផ្ដិតស្នាមមេដៃនៅចំពោះមុខមេឃុំ ចៅសង្កាត់។

ប្រសិនបើថ្ងៃក្រោយមានជនណាមកទាមទារតវ៉ាថា អចលនទ្រព្យខាងលើនេះ មិនមែនជាអចលនទ្រព្យរបស់ ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំនោះទេ ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំដែលជាភាគីផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់នេះ សូមទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន។

ធ្វើនៅ................,ថ្ងៃទី......ខែ..........ឆ្នាំ២០១...

សាក្សីអ្នកទទួលសិទ្ធិ	**អ្នកទទួលសិទ្ធិ**	**សាក្សីអ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ**	**អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ**
ស្នាមមេដៃ	ស្នាមមេដៃ ស្នាមមេដៃ	ស្នាមមេដៃ	ស្នាមមេដៃ ស្នាមមេដៃ

លេខ៖..........................

បានឃើញ និងឯកភាព

លើការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យខាងលើនេះ និងតាម

កំណត់ហេតុស្ដីពីការចុះពិនិត្យវាស់វែងអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

ធ្វើនៅ....................., ថ្ងៃទី......ខែ...........ឆ្នាំ២០១...

អភិបាលនៃគណៈអភិបាលខណ្ឌ.............................

ឧបសម្ព័ន្ធទី ៤
ប្រកាសស្តីពីការបង្កើតនិងការ
ដាក់ឱ្យប្រើប្រាស់ឯកសារបម្រើ
ឱ្យការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន
នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់

លេខ : ៤៧២.....ប្រក.

ភ្នំពេញ ,ថ្ងៃទី ៣០ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០០៩

ប្រកាស

ស្តីពី

ការបង្កើត និងដាក់ឱ្យប្រើប្រាស់ឯកសារបំរើឱ្យការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ទេសរដ្ឋមន្ត្រី
រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់

- បានឃើញរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៩០៨/១០៥៥ ចុះថ្ងៃទី ២៥ ខែ កញ្ញា ឆ្នាំ ២០០៨ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាល នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០៤/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ១០ ខែ សីហា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែ សីហា ឆ្នាំ២០០១ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើក្រមរដ្ឋប្បវេណី
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៨៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ១៩ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ១៩៩៧ ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៦២ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ១៩៩៩ ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០០២ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៤៧ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០០២ ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈកម្មការសុរិយោដី
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ១២ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

អាសយដ្ឋាន : លេខ ៧៧១-៧៧៣ មហាវិថី ព្រះមុនីវង្ស សង្កាត់ បឹងត្របែក ខណ្ឌ ចំការមន ក្រុងភ្នំពេញ
Tel : (855) 023 215 659-215 660 , Fax : (855) 023 215 277 , e-mail : im. c . lim. @Camnet. Com. Kh

- បានឃើញប្រកាសលេខ ៧៦ ប្រក/ដនស ចុះថ្ងៃទី ០២ ខែ កញ្ញា ឆ្នាំ ១៩៩៩ ស្តីពីតួនាទីភារកិច្ច និងរចនាសម្ព័ន្ធរបស់មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មខេត្ត ក្រុង និង តួនាទី ភារកិច្ចរបស់បណ្តាការិយាល័យក្រោមឱវាទ
- តាមការចាំបាច់របស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ។

សម្រេច

ប្រការ ១ .-

ឯកសារដូចមានរាយឈ្មោះខាងក្រោមនេះ ត្រូវបានបង្កើតឡើងដើម្បីបំរើឱ្យការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ :

- ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ឧបសម្ព័ន្ធទី៤)
- ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន (ឧបសម្ព័ន្ធទី៥)
- សៀវភៅទទួលពាក្យ (ឧបសម្ព័ន្ធទី៦)
- បង្កាន់ដៃទទួលពាក្យ (ឧបសម្ព័ន្ធទី៧)
- សេចក្តីជូនដំណឹង (ឧបសម្ព័ន្ធទី៨)
- ទម្រង់បែបបទប្រមូលទិន្នន័យចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ឧបសម្ព័ន្ធទី៩)
- បញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ឧបសម្ព័ន្ធទី១០)
- បញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ឧបសម្ព័ន្ធទី១១)
- សេចក្តីជូនដំណឹង ស្តីពីការបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ឧបសម្ព័ន្ធទី១២)
- សៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ឧបសម្ព័ន្ធទី១៣)
- សៀវភៅគោលបញ្ជីចុះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន (ឧបសម្ព័ន្ធទី១៤)
- វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន (ឧបសម្ព័ន្ធទី២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ១២ ខែ សីហា ឆ្នាំ២០០៩)
- វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន (ឧបសម្ព័ន្ធទី៣ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ១២៦ អនក្រ.ប ចុះថ្ងៃទី ១២ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០៩)

ប្រការ ២ .-

ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺជាលិខិតរដ្ឋបាលដែលសាមីអ្នកកាន់កាប់ចំណែកឯកជន ឬអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបំពេញទៅតាមគំរូដែលរដ្ឋបាលសុរិយោដីបានរៀបចំ រួចដាក់ជូនការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ដើម្បីចាត់ចែងទៅតាមនីតិវិធីជាធរមាន ។ នៅពេលទទួលពាក្យស្នើសុំ រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវកត់ចូលក្នុងសៀវភៅមួយមានឈ្មោះថា " សៀវភៅទទួលពាក្យ " រួចចេញបង្កាន់ដៃជូនសាមីអ្នកស្នើសុំ ជាភស្តុតាងបញ្ជាក់អំពីការដាក់ពាក្យនេះ ។

ប្រការ ៣ .-

ទម្រង់បែបបទប្រមូលទិន្នន័យចំណែកឯកជន គឺជាឯកសារកត់ត្រាព័ត៌មានទាក់ទងនឹងស្ថានភាពនៃចំណែកឯកជន នីមួយៗ អត្តសញ្ញាណ និងស្ថានភាពស៊ីវិលនៃបុគ្គលជាម្ចាស់សិទ្ធិនៃចំណែកឯកជន ព្រមទាំងប្រភពដែលទទួលបាន និងប្រភេទនៃទ្រព្យនោះ ។

ប្រការ ៤ .-

សៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជន គឺជាឯកសារគោលដែលកត់ត្រាទិន្នន័យសំខាន់ៗ ដកស្រង់ចេញពីទម្រង់បែបបទប្រមូលទិន្នន័យចំណែកឯកជន ។

ខ្លឹមសារដែលត្រូវកត់ត្រាក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជន មានដូចខាងក្រោម :

១. លេខរៀងក្នុងសៀវភៅ

២. អត្តសញ្ញាណនៃចំណែកឯកជន (លេខចំណែកឯកជន , លេខដង់(BLOCK) , ជាន់ទី , ប្រភេទនៃសំណង់ ដោយយោងតាមប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម)

៣. អត្រានុកូលដ្ឋានម្ចាស់សិទ្ធិ

៤. ការផ្លាស់ប្តូរ

៥. សេចក្តីផ្សេងៗ ។

ប្រការ ៥ .-

សៀវភៅគោលបញ្ជីចុះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន គឺជាឯកសារគោលដែលកត់ត្រាទិន្នន័យសំខាន់ៗ ដកស្រង់ចេញពីទម្រង់បែបបទប្រមូលទិន្នន័យចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ។

ប្រការ ៦ .-

សៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជន ឬសៀវភៅគោលបញ្ជីចុះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបានរៀបចំជាពីរ (០២) ច្បាប់ដូចគ្នា ទាំងទម្រង់និងខ្លឹមសារ ក្នុងនោះ មួយច្បាប់កាន់កាប់ដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ជាតិ និងមួយច្បាប់ទៀត កាន់កាប់ដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ។

ទម្រង់ និងទំហំ នៃសៀវភៅនីមួយៗ ត្រូវបានកំណត់ដូចខាងក្រោម :

- ទំហំក្រដាស A 4
- កម្រាស់ ១០០ សន្លឹក (= ២០០ទំព័រ)
- មួយទំព័រសម្រាប់ចុះមួយចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។

សៀវភៅមួយក្បាលសម្រាប់ចុះចំណែកឯកជនមួយអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។ ករណី អគារសហកម្មសិទ្ធិមានចំណែកឯកជនលើសពីពីររយ រដ្ឋបាលសុរិយោដីអាចប្រើសៀវភៅច្រើនក្បាល តាមជាក់ស្តែង ។

ប្រការ ៧ .-

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបានផ្តល់ជូនសហកម្មសិទ្ធិករ បន្ទាប់ពីផុតរយៈពេលនៃការបិទផ្សាយទិន្នន័យជាសាធារណៈ ហើយពុំមានការជំទាស់ ឬ ការតវ៉ា ឬ ត្រូវបានបញ្ចប់ការដោះស្រាយវិវាទដោយជោគជ័យ ។

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបានផ្តល់ជូនអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (ភតិកៈ) បន្ទាប់ពីផុតរយៈពេលនៃការបិទផ្សាយទិន្នន័យជាសាធារណៈ ហើយពុំមានការជំទាស់ ឬការតវ៉ា ឬបន្ទាប់ពីបានបញ្ចប់ការដោះស្រាយវិវាទដោយជោគជ័យ ។

ប្រការ ៨ .-

អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ ត្រូវធ្វើសេចក្តីណែនាំលំអិត ស្តីពីការបំពេញ ការប្រើប្រាស់ និង ការកាន់កាប់ឯកសារដូចមានចែងក្នុងប្រការ១ ។

ប្រការ ៩ .-

បទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយណា ដែលផ្ទុយនឹងប្រកាសនេះ ត្រូវទុកជានិរាករណ៍ ។

ប្រការ ១០ .-

ប្រកាសនេះចាប់អនុវត្ត ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាតទៅ ។

ទេសរដ្ឋមន្ត្រី
រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់

អ៊ឹម ឈុនលឹម

ចម្លងជូន :

- ទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- ក្រសួងយុត្តិធម៌
- ក្រសួងមហាផ្ទៃ
- គ្រប់សាលារាជធានី-ខេត្ត
  " ដើម្បីសូមជូនជ្រាប "
- អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និង ភូមិសាស្ត្រ
- គ្រប់មន្ទីរដនសស.រាជធានី-ខេត្ត
  " ដើម្បីអនុវត្ត "
  - ឯកសារ-កាលប្បវត្តិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន

លេខ : ....

ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិលេខ : ....

រាជធានី/ខេត្ត : ....

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ : ....

ឃុំ/សង្កាត់ : ....

ភូមិ : ....

ផ្លូវ : ....

អគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ :

ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី ..... ខែ .... ឆ្នាំ ....

ទំហំចំណែកឯកជនសរុប : .... ម^{២}

ជាន់ទី : ....

ភាគរយនៃចំណែកឯកជនធៀបនឹងទំហំសរុបអគារសហកម្មសិទ្ធិ .... %

រយៈពេលជួលចំណែកឯកជន .... ឆ្នាំ ចាប់ពី .... ដល់ ....

ជើង

មាត្រដ្ឋាន : ....

យោង :

- វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលដីលេខ ......
  ចុះថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ....
  រយៈពេល .... ឆ្នាំ ចាប់ពី .... ដល់ ......
- បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងលេខ ....
  ចុះថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ....

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

តប.ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់

ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី

ប្រការស: បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនេះ ដោយបានចំណែកជាកេរ្តិ៍ក្តី ទទួលទិញ-ដូរក្តី ទទួលបញ្ចាំ ឬហ៊ុប៉ូតែកក្តី ឬជួលរយៈពេលវែង ចូរលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់ដីទៅធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ នៅចំពោះមុខមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចដើម្បីផ្ទាស់ឈ្មោះ ឬធ្វើលេខាចារិកនៅការិយាល័យរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុកដែលដីធ្លីលោកអ្នកស្ថិតនៅ ព្រោះបើកាលណាមិនបានបំពេញកិច្ចទាំងនេះទេ អចលនវត្ថុនោះនឹងទុកជាធានាប្រាក់លោកអ្នកក៏មិនកើត ឬទុកជាកម្មសិទ្ធិរបស់លោកអ្នកក៏ពុំបាន។

No. 0493163

ចុះបញ្ជីលេខ : ....

ចំណែកឯកជនលេខ : .... ជង់(BLOCK) លេខ : .... អក្ខរសញ្ញាខ្លួន : ....

ប្រភេទសំណង់ : .... រូបភាពប្រើប្រាស់ : .... ជាន់ទី : .... ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ....

លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ : ....

តារាងផ្លាស់ប្តូរ

ទំហំនៃចំណែកឯកជន (ម²)	អត្តានុកូលដ្ឋានម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន			ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
	នាមត្រកូល នាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាចារិកដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើចំណែកឯកជន	
១	២	៣	៤	៥	៦	៧

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន

លេខ : ....

ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិលេខ : .... អគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ :

រាជធានី/ខេត្ត : .... ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី ..... ខែ ...... ឆ្នាំ ....

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ : .... ទំហំចំណែកឯកជនសរុប : .... ម²

ឃុំ/សង្កាត់ : .... ជាន់ទី : ....

ភូមិ : .... ភាគរយនៃចំណែកឯកជនធៀបនឹងទំហំសរុបអគារសហកម្មសិទ្ធិ .... %

ផ្លូវ : ....

ជើង

មាត្រដ្ឋាន : ....

យោង : បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងលេខ ....
ចុះថ្ងៃទី ...... ខែ .... ឆ្នាំ ....

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

តប.ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់
អគ្គនាយកសុរិយោដី និង ភូមិសាស្ត្រ

ប្រការ: បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនេះ ដោយបានចំណែកជាកេរ្តិ៍ភ្ជ ទទួលទិញ-ដូរភ្ជ ទទួលបញ្ចាំ ឬហ៊ីប៉ូតែកភ្ជ ឬជួលរយៈពេលវែង ចូរលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់ដីទៅធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ នៅចំពោះមុខមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចដើម្បីផ្ទាស់ឈ្មោះ ឬធ្វើលេខាចារិកនៅការិយាល័យរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុកដែលដីធ្លីលោកអ្នកស្ថិតនៅ ព្រោះបើកាលណាមិនបានបំពេញកិច្ចទាំងនេះទេ អចលនវត្ថុនោះនឹងទុកជាធានាប្រាក់លោកអ្នកក៏មិនកើត ឬទុកជាកម្មសិទ្ធិរបស់លោកអ្នកក៏ពុំបាន។

No. 0493163

ចុះបញ្ជីលេខ : .... អក្សរសញ្ញាខ្លួន : ....

ចំណែកឯកជនលេខ : .... ជង់(BLOCK)លេខ : .... ជាន់ទី : .... ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ....

ប្រភេទសំណង់ : .... រូបភាពប្រើប្រាស់ : .... លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ : ....

តារាងផ្លាស់ប្តូរ

ទំហំនៃចំណែកឯកជន (ម²)	អត្តានុកូលដ្ឋានម្ចាស់ចំណែកឯកជន			ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
	នាមត្រកូល នាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាចារិកដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើចំណែកឯកជន	
១	២	៣	៤	៥	៦	៧

ឧបសម្ព័ន្ធទី៤

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំ ឈ្មោះ .... ភេទ .... អាយុ .... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ .... ប្រពន្ធ-ប្ដី ឈ្មោះ .... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន នៅផ្ទះលេខ .... ផ្លូវលេខ .... ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ .... រាជធានី-ខេត្ត .... ។

សូមគោរពជូន

លោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី រាជធានី-ខេត្ត ....

តាមរយៈ : លោកប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ....

កម្មវត្ថុ : សំណើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ឯកសារភ្ជាប់ : - វិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃសំណង់ /លិខិតបិទការដ្ឋានសំណង់
- ឯកសារប្លង់ស្ថាបត្យកម្មលម្អិតនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ
- បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង
- ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណសហកម្មសិទ្ធិករ
- ឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត : ....

តាមកម្មវត្ថុដូចមានចែងខាងលើ ខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំ សូមអនុញ្ញាតស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនលេខ .... ជង់(BLOCK)លេខ .... ជាន់ទី .... នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ .... នៅផ្លូវលេខ .... ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ .... រាជធានី-ខេត្ត .... មានទំហំប្រមាណ .... ($ម^2$) ដែលបានកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ចាប់ពីឆ្នាំ .... មកដល់បច្ចុប្បន្ន ។

ចំណែកឯកជននេះ ខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំ បានមកពី ....

អាស្រ័យហេតុនេះ លោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី-ខេត្ត ..... មេត្តាពិនិត្យ និង សំរេចអនុញ្ញាតឱ្យចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន ខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំ ដោយអនុគ្រោះ ។ ខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំ សូមប្ដេជ្ញាថា អនុវត្តតាមរាល់កាតព្វកិច្ច និង បទបញ្ជាផ្សេងៗ ដែលរដ្ឋបានកំណត់ ។

លេខ ....

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

បានឃើញ និង បញ្ជូនមក

ស្នាមមេដៃ

លោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី
ដើម្បីពិនិត្យ និង សំរេចតាមការគួរ ។

.... ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ....

ប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល

ឧបសម្ព័ន្ធទី៥

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន

ខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំ ឈ្មោះ .... ភេទ .... អាយុ .... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ .... ប្រពន្ធ-ប្តី ឈ្មោះ .... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន នៅផ្ទះលេខ .... ផ្លូវលេខ .... ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ .... រាជធានី-ខេត្ត .... ។

<u>សូមគោរពជូន</u>

លោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី រាជធានី-ខេត្ត ....

<u>តាមរយៈ</u> : លោកប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ....

<u>កម្មវត្ថុ</u> : សំណើសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នៃចំណែកឯកជន

<u>ឯកសារភ្ជាប់</u> : - វិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃសំណង់ /លិខិតបិទការដ្ឋានសំណង់

- ឯកសារប្លង់ស្ថាបត្យកម្មលម្អិតនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ
- បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង
- ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណសហកម្មសិទ្ធិករ
- ឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត : ....

តាមកម្មវត្ថុដូចមានចែងខាងលើ ខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំ សូមអនុញ្ញាតស្នើសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន លេខ .... ជង់(BLOCK)លេខ .... ជាន់ទី .... នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ .... នៅផ្លូវលេខ .... ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ .... រាជធានី-ខេត្ត .... មានទំហំប្រមាណ .... ($ម^2$) ដែលបានជួលរយៈពេល ...... ឆ្នាំ ចាប់ពី .... ដល់ ....។

ចំណែកឯកជននេះ ខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំ បានជួលពី .... តាមកិច្ចសន្យាចុះថ្ងៃ ....

អាស្រ័យហេតុនេះ លោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី-ខេត្ត ..... មេត្តាពិនិត្យ និង សំរេចអនុញ្ញាតឱ្យចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន ខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំ ដោយអនុគ្រោះ ។ ខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំ សូមប្តេជ្ញាថា អនុវត្តតាមរាល់កាតព្វកិច្ច និង បទបញ្ជាផ្សេងៗ ដែលរដ្ឋបានកំណត់ ។

លេខ ....

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

បានឃើញ និង បញ្ជូនមក

ស្នាមមេដៃ

លោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី
ដើម្បីពិនិត្យ និង សំរេចតាមការគួរ ។

.... ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ....

ប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល

ឧបសម្ព័ន្ធទី៦

សៀវភៅទទួលពាក្យ

សុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

លេខចូល	ថ្ងៃចូល	ប្រភពលិខិត	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ លិខិត	កម្មវត្ថុ និង ខ្លឹមសារលិខិត	កន្លែងទទួល	ហត្ថលេខា អ្នកទទួល	សេចក្តីផ្សេងៗ

ឧបសម្ព័ន្ធទី៧

មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី រាជធានី-ខេត្ត

ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ

បង្កាន់ដៃទទួលពាក្យ

លេខ : ....

បានទទួលពាក្យរបស់ឈ្មោះ .... ភេទ .... អាយុ .... សញ្ជាតិ ....

ប្រពន្ធ-ប្តី ឈ្មោះ .... ទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន ផ្ទះលេខ .... ផ្លូវលេខ ....

ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ .... រាជធានី-ខេត្ត ....

ស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនលេខ .... ជង់(BLOCK) លេខ .... ជាន់ទី ....

នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ .... ផ្លូវលេខ ....

ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ .... រាជធានី-ខេត្ត ....

ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ....

អ្នកទទួល

មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី រាជធានី-ខេត្ត

ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ

បង្កាន់ដៃទទួលពាក្យ

លេខ : ....

បានទទួលពាក្យរបស់ឈ្មោះ .... ភេទ .... អាយុ .... សញ្ជាតិ ....

ប្រពន្ធ-ប្តី ឈ្មោះ .... ទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន ផ្ទះលេខ .... ផ្លូវលេខ ....

ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ .... រាជធានី-ខេត្ត ....

ស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនលេខ .... ជង់(BLOCK) លេខ .... ជាន់ទី ....

នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ .... ផ្លូវលេខ ....

ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ .... រាជធានី-ខេត្ត ....

ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ....

អ្នកទទួល

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ឧបសម្ព័ន្ធទី ៨

រាជធានី-ខេត្ត : ....
ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ : ....
លេខ : ....

សេចក្តីជូនដំណឹង

សូមប្រកាសជូនដំណឹងដល់សាធារណៈជនឱ្យបានជ្រាបថា តាមសំណើរបស់ :

១. ឈ្មោះ .... សុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនលេខ .... ជង់(BLOCK)លេខ .... ជាន់ទី .... នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ .... នៅផ្លូវលេខ .... ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... មានព្រំប្រទល់ : ខាងជើងទល់នឹង .... ខាងត្បូងទល់នឹង .... ខាងកើតទល់នឹង .... ខាងលិចទល់នឹង .... ។

២. ឈ្មោះ .... សុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនលេខ .... ជង់(BLOCK)លេខ .... ជាន់ទី .... នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ .... នៅផ្លូវលេខ .... ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... មានព្រំប្រទល់ : ខាងជើងទល់នឹង .... ខាងត្បូងទល់នឹង .... ខាងកើតទល់នឹង .... ខាងលិចទល់នឹង .... ។

៣. ឈ្មោះ .... សុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនលេខ .... ជង់(BLOCK)លេខ .... ជាន់ទី .... នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ .... នៅផ្លូវលេខ .... ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... មានព្រំប្រទល់ : ខាងជើងទល់នឹង .... ខាងត្បូងទល់នឹង .... ខាងកើតទល់នឹង .... ខាងលិចទល់នឹង .... ។

៤. ឈ្មោះ .... សុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនលេខ .... ជង់(BLOCK)លេខ .... ជាន់ទី .... នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ .... នៅផ្លូវលេខ .... ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... មានព្រំប្រទល់ : ខាងជើងទល់នឹង .... ខាងត្បូងទល់នឹង .... ខាងកើតទល់នឹង .... ខាងលិចទល់នឹង .... ។

ក្រុមការងារនឹងត្រូវចុះប្រមូលទិន្នន័យនៅថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ .... រហូតដល់ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ...... ។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមអញ្ជើញសាមីអ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន អ្នកមានចំណែកឯកជនជាប់ព្រំ និង ជនដែលមានការពាក់ព័ន្ធនឹងចំណែកឯកជនស្នើសុំចុះបញ្ជី ចូលមកបង្ហាញខ្លួននៅទីតាំងអគារសហកម្មសិទ្ធិខាងលើ នៅថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ .... វេលាម៉ោង .... ដើម្បីបំពេញបែបបទ ឬ ជំទាស់តវ៉ា តាមគោលការណ៍ និង នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ជាធរមាន ។ ក្នុងករណីអវត្តមាន អាជ្ញាធរក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ មិនទទួលខុសត្រូវចំពោះបញ្ហាផ្សេងៗ ដែលអាចកើតឡើងជាយថាហេតុឡើយ ។

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

អភិបាលក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ

<u>សេចក្តីជូនដំណឹងនេះបិទនៅ</u> :

- សាលាក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ .... ០១ ច្បាប់
- សាលាឃុំ-សង្កាត់ .... ០១ ច្បាប់
- ទីតាំងអគារសហកម្មសិទ្ធិ .... ០១ ច្បាប់

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ឧបសម្ព័ន្ធទី៩

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់
អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និង ភូមិសាស្ត្រ

ទម្រង់បែបបទប្រមូលទិន្នន័យចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ក. អត្តសញ្ញាណនៃចំណែកឯកជន :

១. ចំណែកឯកជន :

លេខ : ....

ទីតាំង : ដង់(BLOCK) លេខ .... ជាន់ទី ....

២. ទីតាំងក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិ :

រាជធានី-ខេត្ត .... ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... ភូមិ-មណ្ឌល ....

ក្រុម .... ផ្លូវលេខ .... ឡូតិ៍ .... ឈ្មោះដី ....

រាជធានី-ខេត្ត	ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ	ឃុំ-សង្កាត់	ភូមិ	លេខក្បាលដី

៣. មធ្យោបាយធ្វើអត្តសញ្ញាណកម្មចំណែកឯកជន :

ប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម នៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី ....

៤. ព័ត៌មានលំអិតនៃចំណែកឯកជន :

៤.១ ទំហំផ្ទៃ : .... ម៉ែត្រការ៉េ

៤.២ រូបភាពប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជន : លំនៅដ្ឋាន ☐ អាជីវកម្មផ្សេងៗ ☐

៤.៣ លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ : ឯកជន ☐ រដ្ឋ ☐

៥. បន្ទុកលើចំណែកឯកជន :

ផលុបភោគ ☐ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅ ☐ សេវភាព ☐ ហ៊ីប៉ូតែក ☐ ការបញ្ចាំ ☐ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ☐

ឯកសារយោង : ....

៦: ព្រំប្រទល់ចំណែកឯកជន : ប្លង់បង្ហាញចំណែកឯកជន និង លេខចំណែកឯកជន អ្នកជាប់ព្រំនៅជាន់ជាមួយគ្នា

មាត្រដ្ឋាន ....

៧. ឈ្មោះអ្នកផ្ដល់ព័ត៌មាន : .... ស្នាមមេដៃ ....

ខ. អត្តសញ្ញាណនៃម្ចាស់ចំណែកឯកជន :

១. រូបវន្តបុគ្គល :

	ប្តី	ប្រពន្ធ
អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ/លេខបណ្ណោះអាសន្ន		
ឈ្មោះ		
ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ កំណើត		
ទីកន្លែងកំណើត		
សញ្ជាតិ		
ឈ្មោះឪពុក		
ឈ្មោះម្តាយ		
ទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន		

២. នីតិបុគ្គល : សាធារណៈ ☐ ឯកជន ☐

លក្ខន្តិកៈ ☐ ឈ្មោះអង្គភាព/នាមករណ៍ : ....

កាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជី : .... លេខចុះបញ្ជី : .... ឯកសារយោង : ....

អាស័យដ្ឋាន (ទីស្នាក់ការ) : ....

៣. អ្នកតំណាង ឬអ្នកគ្រប់គ្រង :

ឈ្មោះ : .... ភេទ .... ឆ្នាំកំណើត .... លេខអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ....

មុខងារ : .... ឯកសារយោង ....

គ. សិទ្ធិលើចំណែកឯកជន :

១. ប្រភពនៃការកាន់កាប់ចំណែកឯកជន :

ទិញ ☐ ដូរ ☐ សន្តតិកម្ម ☐ អំណោយ ☐ សេចក្តីសំរេចរបស់តុលាការ ☐

កាលបរិច្ឆេទ : .... ឯកសារយោង : ....

២. ប្រភេទទ្រព្យ :

រួមប្តីប្រពន្ធ(BC) ☐ ប្រពន្ធ(PF) ☐ ប្តី(PM) ☐ លីវ ☐ រដ្ឋ ☐ នីតិបុគ្គលសាធារណៈផ្សេងពីរដ្ឋ ☐

ក្រុមហ៊ុន ☐ ទ្រព្យសមាគម ☐ កម្មសិទ្ធិអវិភាគ ☐

ផ្សេង១ : ....

៣. ស្នាមមេដៃស្តាំម្ចាស់ទ្រព្យ និងសាក្សី :

ប្តី ប្រពន្ធ សាក្សីទី១ សាក្សីទី២ ម្ចាស់អគារ ឬ តំណាង

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

មន្ត្រីជំនាញ : .... កាលបរិច្ឆេទ : .... មេឃុំ-ចៅសង្កាត់ : .... កាលបរិច្ឆេទ : ....

ហត្ថលេខា : ហត្ថលេខា :

ឧបសម្ព័ន្ធទី១០

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

បញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ ....

ផ្លូវ .... ក្រុម .... ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ .... រាជធានី-ខេត្ត ....

ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិលេខ ....

លេខចំណែកឯកជន	ជាន់ទី / លេខដង់ (BLOCK)	ទំហំ (ម²)	អត្រានុកូលដ្ឋានម្ចាស់ចំណែកឯកជន							រូបភាពប្រើប្រាស់	លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់	ប្រភពនៃការកាន់កាប់	កាលបរិច្ឆេទ	បន្ទុក	សេចក្តីផ្សេងៗ
			នាមត្រកូល និង នាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	សញ្ជាតិ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ កំណើត	ទីកន្លែងកំណើត	ឈ្មោះឪពុក	ឈ្មោះម្តាយ	អាស័យដ្ឋាន						

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ឧបសម្ព័ន្ធទី១៤

បញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ ....

ផ្លូវ .... ក្រុម .... ភូមិ .... ឃុំ_សង្កាត់ .... ក្រុង_ស្រុក_ខណ្ឌ .... រាជធានី_ខេត្ត ....

ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិលេខ .... គតិបតី ....

លេខចំណែកឯកជន	ជាន់ទី / លេខដង់ (BLOCK)	ទំហំ (ម²)	អត្តានុកូលដ្ឋានម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន							រូបភាពប្រើប្រាស់	លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់	រយៈពេលជួលចំណែកឯកជន		បន្ទុក	សេចក្តីផ្សេងៗ
			នាមត្រកូល នាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	សញ្ជាតិ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ កំណើត	ទីកន្លែងកំណើត	ឈ្មោះឪពុក	ឈ្មោះម្តាយ	អាស័យដ្ឋាន			ចំនួនឆ្នាំ	ចាប់ពី ..... ដល់		

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ឧបសម្ព័ន្ធទី១២

រាជធានី-ខេត្ត : ....
ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ : ....
លេខ : ....

.... ,ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ....

សេចក្តីជូនដំណឹង

ស្តីពី

ការបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

យោងតាមអនុក្រឹត្យលេខ ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ១២ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ សាលាក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ .... សូមជូនដំណឹងដល់សាធារណៈជន ព្រមទាំងគ្រប់ក្រសួង/ស្ថាប័ន មន្ទីរ អង្គភាព គ្រឹះស្ថានហិរញ្ញវត្ថុ ដែលមានការពាក់ព័ន្ធនឹងចំណែកឯកជនលេខ .... ជង់(BLOCK)លេខ .... ជាន់ទី .... នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ .... នៅផ្លូវលេខ .... ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ .... រាជធានី-ខេត្ត .... ឱ្យបានជ្រាបថា : ដើម្បីអនុវត្តតាមខ្លឹមសារនៃអនុក្រឹត្យខាងលើ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល នឹងធ្វើការបិទផ្សាយជាសាធារណៈ នូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ រួមមានប្លង់បង្ហាញទីតាំងចំណែកឯកជន អត្តសញ្ញាណនៃម្ចាស់ចំណែកឯកជន និងបញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់ចំណែកឯកជន ដែលផ្ទុកនូវទិន្នន័យប្រមូលបានកន្លងមក ។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមសាធារណៈជន ព្រមទាំងគ្រប់ក្រសួង/ស្ថាប័ន មន្ទីរ អង្គភាព គ្រឹះស្ថានហិរញ្ញវត្ថុដែលមានការពាក់ព័ន្ធនឹងចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិខាងលើ អញ្ជើញចូលរួមពិនិត្យទិន្នន័យក្នុងឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យដែលនឹងបិទផ្សាយ ដើម្បីបញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវ ឬខុសឆ្គងដែលត្រូវកែតម្រូវ ឬជំទាស់តវ៉ា ក្នុងរយៈពេល ៣០ ថ្ងៃ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ .... ដល់ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ .... ជាកំហិត ។

ផុតរយៈពេលកំណត់ខាងលើ បើគ្មានការជំទាស់តវ៉ា ឬសុំកែតម្រូវទេ នោះទិន្នន័យដែលបានបិទផ្សាយត្រូវបានសន្មត់ថា មានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់ និងមិនអាចជំទាស់តវ៉ា ឬសុំកែតម្រូវ នៅពេលក្រោយទៀតបានឡើយ ហើយសមត្ថកិច្ចជំនាញនឹងចុះបញ្ជី និងចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិនោះជូនម្ចាស់សំណើតាមការស្នើសុំ ។

អភិបាលក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ

ចម្លងជូន :

- អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និង ភូមិសាស្ត្រ
- សាលារាជធានី-ខេត្ត
- មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី
- សាលាឃុំ-សង្កាត់
- ឯកសារ-កាលប្បវត្តិ

ឧបសម្ព័ន្ធទី១៣

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

អគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ : .... ផ្លូវ : .... ក្រុម : .... ភូមិ : ....

ឃុំ_សង្កាត់ : .... ក្រុង_ស្រុក_ខណ្ឌ : .... រាជធានី_ខេត្ត : ....

ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិលេខ : ....

បញ្ជីលេខ : ....

ចំណែកឯកជនលេខ : .... ជង់(BLOCK) លេខ : .... ជាន់ទី : .... អក្ខរសញ្ញាខ្លួន : ....

ប្រភេទសំណង់ : .... រូបភាពប្រើប្រាស់ : .... ប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម នៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី : .... ខែ .... ឆ្នាំ ....

លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ : ....

ទំហំនៃចំណែកឯកជន (ម²)	អត្តានុកូលដ្ឋានម្ចាស់ចំណែកឯកជន			ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
	នាមត្រកូល និង នាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាចារិកដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើចំណែកឯកជន	
១	២	៣	៤	៥	៦	៧

ឧបសម្ព័ន្ធទី១៤

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សៀវភៅគោលបញ្ជីចុះសិទ្ធិប្រើប្រាស់ផ្តាច់មុខលើចំណែកឯកជន

អគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ : .... ផ្លូវ : .... ក្រុម : .... ភូមិ : ....
ឃុំ-សង្កាត់ : .... ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ : .... រាជធានី-ខេត្ត : ....
ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិលេខ : ....

ញ្ញើលេខ : .... អក្ខរសញ្ញាខ្លួន : ....

ចំណែកឯកជនលេខ : .... ជង់(BLOCK)លេខ : .... ជាន់ទី : .... ប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម នៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី : .... ខែ .... ឆ្នាំ ....

ប្រភេទសំណង់ : .... រូបភាពប្រើប្រាស់ : .... លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ : ....

ភតិបតី : ....

រយៈពេលជួល : .... (.................................)ឆ្នាំ ចាប់ពីថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ .... ដល់ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ .... យោងកិច្ចសន្យាចុះថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ....

ទំហំនៃចំណែកឯកជន (ម²)	អត្រានុកូលដ្ឋានម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន			ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
	នាមត្រកូល និង នាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាចារិកដោយសង្ខេបនៃលិខិត សញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើចំណែកឯកជន	
១	២	៣	៤	៥	៦	៧