



សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal University of Law and Economics



សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

តាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី២៧ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២១ ដល់ថ្ងៃទី២៥ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២១

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ: ក. ឡុង ច័ន្ទបុត្រនីហ្សា

ក. ភួន សុធារី

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

លោក គង់ សុភ័ក្ត្រ

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ នីតិសាស្ត្រ

ជំនាន់ទី២៦ (អាហារូបករណ៍)

ឆ្នាំចូលសិក្សា

២០១៧

ឆ្នាំសរសេរសារណា

២០២១

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

នាងខ្ញុំ **គួច សុឆារី** និងនាងខ្ញុំ **ទៀង ច័ន្ទបុត្រនិហារ** ជានិស្សិតឆ្នាំទី៤ ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រ ជំនាន់ទី២៦(អាហារូបករណ៍) នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។ ជាដំបូងយើង ខ្ញុំទាំងពីរសូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុតចំពោះ លោកឪពុក អ្នកម្តាយ ដែលបានផ្តល់កំណើតដល់កូន ដោយបានចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សាយ៉ាងចិត្តទុកដាក់ ស្រឡាញ់ថ្នាក់ថ្នមដោយទឹកចិត្តសន្តោសប្រណី អប់រំទូន្មាន ប្រៀនប្រដៅតាំងពីតូចរហូតដល់ធំ និងបានឱ្យកូនបានរៀនសូត្រតាំងពីបឋមសិក្សារហូតដល់ឧត្តមសិក្សា។ ជាពិសេសលោកបានជួយទំនុកបម្រុងគ្រប់បែបយ៉ាងក្នុងដំណើរការនៃការសិក្សារហូតមកនេះ ទាំងផ្នែកបញ្ញា ស្មារតី សម្ភារៈ និងប្រាក់កាស ដែលជម្រុញឱ្យកូនបានសិក្សារៀនសូត្រប្រកបដោយភាពរលូន ដើម្បីទទួលបាន នូវចំណេះដឹងទុកជាប់ប្រាណពេញមួយជីវិត គុណបុណ្យការទាំងនេះជាគុណបំណាច់ដ៏ធំធេងយ៉ាងរិសេសវិសាល និងថ្លៃថ្លាជាទីបំផុត ដែលមិនអាចកាត់ថ្លៃបាន។

សូមថ្លែងអំណរគុណចំពោះ ឯកឧត្តមបណ្ឌិត **លុយ ចន្ទ្យា** សាកលវិទ្យាធិការនៃសាកលវិទ្យាល័យ ភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច និងសាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរស ព្រឹទ្ធបុរសរង សាស្ត្រាចារ្យ ព្រម ទាំងបុគ្គលិកទាំងអស់នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានខិតខំប្រឹងប្រែង ដឹកនាំ ណែនាំ និងបង្ហាត់បង្រៀន យ៉ាងយកចិត្តទុកដាក់ចំពោះនិស្សិតទាំងអស់កន្លងមក។

ជាពិសេសសូមថ្លែងអំណរគុណចំពោះ លោកគ្រូ **គង់ សុភ័ក្ត្រ** ជាសាស្ត្រាចារ្យដឹកនាំ ដែលបាន លះបង់ពេលវេលាយ៉ាងមានតម្លៃរបស់លោក ក្នុងការជួយណែនាំ ផ្តល់យោបល់ និងបទពិសោធន៍ល្អៗ សម្រាប់ យើងទាំងពីរក្នុងការស្រាវជ្រាវចងក្រងនូវសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាមួយនេះឡើង។ ពោលលោកបានជួយពិនិត្យ កែសម្រួលខ្លឹមសារ និងអក្ខរាវិរុទ្ធនៃសារណារបស់យើងទាំងពីរ ដែលធ្វើឱ្យពួកយើងអាចសរសេរសារណាមួយ នេះបញ្ចប់បានយ៉ាងល្អប្រសើរ។

ហើយក៏សូមថ្លែងអំណរគុណចំពោះអ្នកនិពន្ធ អ្នករៀនរៀង និងអ្នកកែសម្រួល ដែលជាម្ចាស់ស្នាដៃនិង ម្ចាស់ឯកសារទាំងអស់ ដែលបានស្រាវជ្រាវនិពន្ធចេញជាអត្ថបទជាច្រើន តាមរយៈស្នាដៃនិពន្ធទាំងនេះបានចូល រួមចំណែកផ្តល់នូវគំនិត ទិន្នន័យ និងទទ្ធិករណ៍សម្រាប់យើងខ្ញុំទាំងពីរធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវផងដែរ។

ជាចុងក្រោយ យើងខ្ញុំទាំងពីរសូមបង្គំសូមដល់វត្ថុស័ក្តិសិទ្ធិទាំងអស់សូមប្រសិទ្ធពរជ័យ សិរីមង្គល វិបុលសុខ ជូនដល់លោកឪពុក អ្នកម្តាយ សាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរស ព្រឹទ្ធបុរសរង សាស្ត្រាចារ្យ ព្រមទាំងបុគ្គលទាំងអស់នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច សូមប្រកបដោយប្រសិទ្ធពរ ទាំងបួនប្រការគឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លៀតឡើយ។

អារម្ភកថា

ក្រោយពីបានសិក្សាវៀនសូត្រ និងបណ្តុះបណ្តាលចប់មុខវិជ្ជាផ្នែកច្បាប់នៅឆ្នាំទី៤ ដែលនិស្សិតឆ្នាំទី៤ ក្នុងឆមាសទី២ ដែលជ្រើសរើសសរសេរសារណាដើម្បីបញ្ចប់ការសិក្សានៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច យើងខ្ញុំមានការចាប់អារម្មណ៍យ៉ាងខ្លាំងចំពោះវិស័យអចលនវត្ថុនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា យ៉ាងខ្លាំង ក្នុងនោះដែលយើងបានសង្កេតឃើញថាក្នុងវិស័យអចលនវត្ថុមានភាពរីកចម្រើន និងរីកដុះដាលស្ទើរតែ គ្រប់ទីកន្លែងនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ ដោយសារតែភាពសម្បូរបែបនៃវិស័យអចលនវត្ថុស្របទៅតាមភាពរីក ចម្រើនរបស់ប្រទេសជាតិ បានធ្វើឱ្យមានអន្តរកម្មរវាងគ្នានិងគ្នាក្នុងការជួញដូរតាមរយៈការលក់ ទិញនៃអចលនវត្ថុនេះផងដែរ។ អាស្រ័យហេតុនេះយើងខ្ញុំបានសម្រេចជ្រើសរើសយកនូវប្រធានបទស្តីពី **«លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ»** មកធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវដើម្បីជា ប្រយោជន៍ដល់សង្គម ដែលភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញមានបំណងធ្វើការផ្ទេរនូវអចលនវត្ថុដោយស្របច្បាប់ ក៏ ដូចជាឯកសារបន្ថែមសម្រាប់ជំនួយស្មារតីដល់និស្សិតជំនាន់ក្រោយ អ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវឱ្យកាន់តែយល់ច្បាស់ ផងដែរ។

ដើម្បីឆ្លើយតបទៅនឹងសរសេរសារណានៃប្រធានបទស្តីពី លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ច សន្យាលក់ទិញមួយនេះ យើងខ្ញុំនឹងខិតខំប្រឹងប្រែងឱ្យអស់ពីលទ្ធភាព សមត្ថភាព និងចំណេះជំនាញដែលយើង ខ្ញុំបានទទួលពីការសិក្សាវៀនសូត្រពីសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចកន្លងមក យកមក សរសេរយ៉ាងយកចិត្តទុកដាក់ និងសម្រិតសម្រាំងនៅក្នុងសារណាមួយនេះ។ យើងខ្ញុំជឿជាក់ថា ការស្រាវជ្រាវ មួយនេះអាចមានកំហុសឆ្គងដោយប្រការណាមួយជាពុំខាន។ អាស្រ័យហេតុនេះ យើងខ្ញុំសូមខន្តិអភ័យទោស ទុកជាមុននូវរាល់កំហុសខុសឆ្គង ដោយអចេតនា ដែលយើងខ្ញុំពុំបានដឹងជាមុនក្នុងអត្ថបទស្រាវជ្រាវមួយនេះ។

ជាទីបញ្ចប់នេះ យើងខ្ញុំសូមទទួលយកនូវការកែតម្រូវទាំងឡាយរបស់លោកគ្រូ អ្នកគ្រូសាស្ត្រាចារ្យ អ្នក ស្រាវជ្រាវ និងពីសំណាក់មិត្តអ្នកអាន ក៏ដូចជាគ្រប់មជ្ឈដ្ឋាននៅត្រង់ចំណុចដែលខ្វះខាត ទាំងពាក្យពេចន៍ និង អត្ថន័យខ្លីមសារនៃសារណាមួយនេះ យើងខ្ញុំមានសេចក្តីរាយការចំពោះការកែលម្អនូវកំហុសខុសឆ្គងរបស់ក្រុម យើងខ្ញុំ ពីសំណាក់លោកគ្រូ អ្នកគ្រូសាស្ត្រាចារ្យ មិត្តអ្នកអានទាំងអស់ ដើម្បីរួមចំណែកធ្វើឱ្យសារណារបស់យើង ខ្ញុំមានភាពល្អប្រសើរឡើង

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម	១
---------------------------	----------

ជំពូកទី ១

សញ្ញាណទូទៅនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ និងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ

ផ្នែកទី១៖ សញ្ញាណទូទៅនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ.....	៣
១.១ អត្ថន័យនៃលទ្ធកម្ម	៣
១.២ អត្ថន័យនៃកម្មសិទ្ធិ	៣
១.៣ អត្ថន័យអចលនវត្ថុ	៤
១.៤ អត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ	៤
ផ្នែកទី២៖ លក្ខខណ្ឌទូទៅនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ	៥
២.១. ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញដោយសំណើ និងស្វ័យការ	៥
២.១.១ សំណើ	៥
២.១.២ ស្វ័យការ	៥
២.២ លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា	៥
២.២.១ ការព្រមព្រៀង	៥
២.២.២ សមត្ថភាពភាគី	៦
២.២.២.១ សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ	៦
២.២.២.២ សមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព	៧
២.២.៣ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ	៩
២.២.៤ ការព្រមព្រៀងដោយគ្មានវិការ	១០

ជំពូកទី២

ការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ

ផ្នែកទី១៖ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ	១៤
១.១ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ	១៤
១.១.១ លិខិតធ្វើឡើងដោយសារការី	១៤
១.១.២ លិខិតឯកជនដែលចុះនិទ្ទេសដោយសារការី	១៤
១.១.៣ លិខិតយថាភូតធ្វើឡើងដោយមន្ត្រីសាធារណៈ	១៥
១.២ អនុសាសន៍នៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ	១៦
១.២.១ ករណីយកិច្ចអ្នកលក់	១៦
១.២.២ ករណីយកិច្ចអ្នកទិញ	១៦
១.៣ ការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ	១៦
១.៣.១ នីតិវិធីក្នុងការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ (ដីកោតៈ)	១៦
១.៣.១.១ នីតិវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រឹមអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន	១៦
១.៣.១.២ ឯកសារដែលត្រូវបំពេញ	១៧
១.៣.១.៣ សមត្ថកិច្ចរបស់អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន	១៧
១.៣.១.៤ លេខាចារឹកដោយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន	១៧
១.៣.២ នីតិវិធីក្នុងការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ (ដីកម្មសិទ្ធិ)	១៨
ផ្នែកទី២៖ ការបង្កើតអនុសាសន៍នៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ	១៨
២.១ លក្ខខណ្ឌអនុសាសន៍	១៨
២.២ ការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិ	១៨
២.២.១ ការដាក់ពាក្យស្នើសុំ	១៨
២.២.២ ការវាស់វែងដី	១៩
២.២.៣ ការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈ	២០
២.២.៤ ការវិនិច្ឆ័យ និងសម្រេច	២០
២.២.៥ ការប្រគល់ប័ណ្ណ	២១
២.៣ ចុះបញ្ជីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ	២១
២.៣.១.ការដាក់ពាក្យស្នើសុំរបស់គូភាគី	២១

២.៣.២. ទម្រង់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី	២២
២.៣.៣ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន	២៣
២.៣.៤.សាខាពន្ធដាររាជធានី ខេត្ត.....	២៣

ជំពូកទី៣

អនុក្រឹត្យនៃការធ្វើលក្ខន្តិកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក្ខន្តិក

ផ្នែកទី១៖ ភាពកម្មសិទ្ធិកម្រសបច្បាប់	២៦
--	-----------

១.១ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់កម្មសិទ្ធិករ.....	២៦
--	-----------

១.១.១ សិទ្ធិប្រើប្រាស់.....	២៦
-----------------------------	----

១.១.២ សិទ្ធិអាស្រ័យផល	២៧
-----------------------------	----

១.២ ករណីកិច្ចរបស់កម្មសិទ្ធិករ.....	២៧
---	-----------

ផ្នែកទី២៖ ការតតាំងចំពោះតតិយជន	២៨
--	-----------

២.១ សិទ្ធិទាមទារដោយផ្អែកលើសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ.....	២៨
--	-----------

២.១.១ សិទ្ធិទាមទារឲ្យប្រគល់វត្ថុដោយផ្អែកលើសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ	២៨
--	----

២.១.២ សិទ្ធិទាមទារឲ្យបញ្ឈប់ការរារាំងដោយផ្អែកលើសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ	២៨
--	----

២.១.៣ សិទ្ធិទាមទារឲ្យបង្ការការរារាំងដោយផ្អែកលើសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ	២៩
--	----

២.២ ការសម្របសម្រួលទំនាក់ទំនងនិងផលប្រយោជន៍ដោយផ្អែកលើសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ	២៩
--	-----------

២.២.១ ទាក់ទងនឹងផល	២៩
-------------------------	----

២.២.២ ការទទួលខុសត្រូវចំពោះការបាត់បង់ឬខូចខាតនៃវត្ថុកាន់កាប់.....	២៩
---	----

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន	៣០
--------------------------------	-----------

អនុសាសន៍.....	៣២
----------------------	-----------

ឯកសារយោង

ឧបសម្ព័ន្ធ

လေ့လာမှု

សេចក្តីផ្តើម

ប្រទេសកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្នគឺ ជាប្រទេសមួយដែលបានកំណត់ថាជាប្រទេសកំពុងអភិវឌ្ឍន៍ដែលមានសន្ទុះនៃការរីកលូតលាស់ទៅលើគ្រប់វិស័យ ដូចគ្នានោះដែរវិស័យសេដ្ឋកិច្ចក៏ជាវិស័យមួយដែលមានឥទ្ធិពលយ៉ាងខ្លាំងទៅលើការអភិវឌ្ឍន៍ប្រទេស។ សន្តិភាពនៃប្រទេសកម្ពុជា និងការរស់នៅប្រកបដោយសន្តិសុខ សុខុមាលភាពរបស់ប្រជាជនបានធ្វើឲ្យវិស័យអចលនវត្ថុក្លាយជា សក្តានុពលមួយយ៉ាងសំខាន់នៃវិស័យសេដ្ឋកិច្ចដែលកើតឡើងពីកំណើនអ្នកវិនិយោគក្នុងប្រទេសក្រៅប្រទេសនិងកំណើនប្រជាជនផងដែរ។ ទន្ទឹមនឹងនេះតម្រូវការនៃការទិញលក់អចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញបានកើនឡើងជាលំដាប់ផងដែរនៅ កម្ពុជាសម្រាប់បំពេញតម្រូវការក្នុងការសាងសង់នូវសំណង់អាគារ បរី ផ្ទះល្វែង ផ្សារទំនើប សហគ្រាសតូច ធំ រមណីយដ្ឋាន និងកន្លែងកំសាន្តនានា ពិតជាមានភាពចាំបាច់ខ្លាំងណាស់សម្រាប់ប្រជាជនកម្ពុជា។

យ៉ាងណាមិញ ការទិញលក់អចលនវត្ថុតាមរយៈការព្រមព្រៀងដូចជាតាមការបង្កើតនៅកិច្ចសន្យាលក់ទិញជាដើមនៅមានភាពមិនប្រក្រតីជាច្រើនដែលបានកើតឡើងដូចជាវិវាទដីធ្លីជម្លោះទាក់ទងជាមួយនិងកម្មសិទ្ធិ និងបញ្ហាដ៏ស្មុគស្មាញជាច្រើនទៀតដែលកើតឡើងពីចេតនារបស់ជនទុច្ចរិតមួយចំនួន ដែលបានលក់នូវអចលនវត្ថុដែលមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនឬភាពមិនច្បាស់លាស់នៃកិច្ចសន្យាការលក់ទិញក៏ដូចជាការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយមិនមានភាពត្រឹមត្រូវនិង មានអានុភាពទៅតាមផ្លូវច្បាប់ដែលជាហេតុនាំឲ្យខូចខាតប្រយោជន៍យ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរសម្រាប់ភាគីអ្នកទិញ។ ការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលមិនមានភាពត្រឹមត្រូវតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ឬវិធាននៃការផ្ទេរមិនអាចឲ្យភាគីអ្នកទិញក្លាយជាកម្មសិទ្ធិកម្រសបច្បាប់នោះទេ។

កត្តាចម្បងមួយទៀតនោះគឺ ភាគច្រើននៃប្រជាជនកម្ពុជានៅមានកម្រិតចំពោះចំណេះដឹងទាក់ទងនិងកិច្ចសន្យា លក់ទិញអចលនវត្ថុដូចជាទាក់ទងទៅនិង និយមន័យតើអ្វីទៅជាកិច្ចសន្យាលក់ទិញ?ហើយវាត្រូវបានបង្កើតឡើងតាមទម្រង់បែបណាខ្លះ? បុគ្គលណាខ្លះដែលអាចក្លាយជាភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញបាន?និងសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ។ ជាងនេះទៅទៀតចំណុចដែលគួរកត់សម្គាល់បន្ទាប់ពីការបង្កើតនៅកិច្ចសន្យាលក់ទិញគឺការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុបើទោះបីជាមានវិធានច្បាប់ជាច្រើនបានចែងទាក់ទងនិងបញ្ហានេះ ក៏ដោយក៏ប្រជាជនកម្ពុជាមួយចំនួនពួកគាត់នូវមិនទាន់បានយល់ច្បាស់អំពីបញ្ហានេះនៅឡើយ។

ហេតុដូច្នេះ ដើម្បីឲ្យការបង្កើតនូវកិច្ចសន្យាលក់ទិញ និងការធ្វើកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុទទួលបាននូវសុពលភាព ប្រសិទ្ធភាពនិងសមស្របទៅតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់និងដើម្បីជៀសវាងបញ្ហានិងវិវាទផ្សេងៗនោះ គឺគួរគប្បីយល់ឲ្យបានច្បាស់អំពី និយមន័យនៃ “កិច្ចសន្យាលក់ទិញ” “លទ្ធកម្ម” “កម្មសិទ្ធិ” ក៏ដូចជាស្វែងយល់ឲ្យបានច្បាស់និងស៊ីជម្រៅអំពីស្ថានភាពនិងដំណើរការនៃការទិញលក់អចលនវត្ថុ ដំណើរការនៃការធ្វើកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុដែលទាមទារឲ្យគ្នាគឺនៃកិច្ចសន្យាគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗដែលមានចែងនៅក្នុង បញ្ញត្តិនៃច្បាប់ដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១ ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ ២០០៧ ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០១១ ព្រមទាំងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តិផ្សេងទៀតដែលពាក់ព័ន្ធនឹងកិច្ចសន្យាលក់ទិញនិងការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុផងដែរ។ នៅពេលប្រជាពលរដ្ឋបានយល់ដឹងច្បាស់លាស់អំពីការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ លើអចលនវត្ថុនឹងជួយបញ្ចៀសឲ្យពួកគាត់រួចផុតពីការ ឆបោក ឬពីការបំភាន់របស់ជនខូចមិនត្រឹមតែប៉ុណ្ណោះការយល់ដឹងរបស់ពួកគាត់ ក៏ជាចំណែកមួយនៅក្នុងការកាត់បន្ថយនៅបញ្ហាជាច្រើនដែលបានចូលរួមចំណែកធ្វើឲ្យសង្គមមានរបៀបរៀបរយ មានសណ្តាប់ធ្នាប់ សន្តិភាព និងសន្តិសុខក្នុងការរស់នៅព្រមទាំងចូលរួមគោរពឲ្យបានទៅតាមគោលការណ៍នៃច្បាប់ និងគោលការណ៍នីតិវិធីផងដែរ។ ខ្លឹមសារនៅក្នុងសារណានេះផ្ដោតសំខាន់ទៅលើការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ និងការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុផងដែរ ដែលជាកត្តាមួយដ៏ចាំបាច់ក្នុងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃរបស់ប្រជាជនកម្ពុជា។ លើសពីនេះទៅទៀតជាបឋមយើងគួរគប្បីស្វែងយល់ជាមុនសិនថា តើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមានលក្ខណៈបែបណា? ហើយត្រូវគោរពលក្ខខណ្ឌ និងនីតិវិធីអ្វីខ្លះដើម្បីឲ្យការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមានអានុភាព?

ដូចនេះ ដើម្បីឲ្យការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ និងការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមានភាពត្រឹមត្រូវទៅតាមផ្លូវច្បាប់នោះភាគីទាំងសងខាងក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញត្រូវតែគោរព និងអនុវត្តទៅតាមគោលការណ៍និងនីតិវិធីដែលច្បាប់បានកំណត់។ យើងខ្ញុំបានបែងចែកជាបីជំពូកធំៗហើយនិងធ្វើការបកស្រាយឲ្យបានលម្អិតទៅលើជំពូកនីមួយៗដូចតទៅ៖

- ជំពូកទី១ សញ្ញាណទូទៅនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ និងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ
- ជំពូកទី២ ការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ
- ជំពូកទី៣ អានុភាពនៃការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

ជំពូកទី១

**សញ្ញាណទូទៅនៃលក្ខកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើ
អចលនវត្ថុ និងការបង្កើតកិច្ចសន្យា
លក់-ទិញ**

ជំពូកទី ១

សញ្ញាណទូទៅនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ និង

ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ

ផ្នែកទី១៖ សញ្ញាណទូទៅនៃលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

ជាបឋមមុនឈានចូលដល់ការពន្យល់បកស្រាយអំពីពាក្យថា លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈ កិច្ចសន្យាលក់-ទិញ មានន័យយ៉ាងដូចម្តេចនោះ យើងគប្បីត្រូវយល់អំពីពាក្យនីមួយៗជាមុនសិន ដើម្បីមានភាព ងាយយល់អំពីខ្លឹមសារអំពីវត្ថុបំណងនៃចំណងជើងនៃប្រធានបទនេះផងដែរ។ ដូចនេះ អត្ថន័យនៃពាក្យដែលយើង នឹងលើកមកពន្យល់មានដូចជា៖

- លទ្ធកម្ម
- កម្មសិទ្ធិ
- អចលនវត្ថុ
- កិច្ចសន្យាលក់-ទិញ

១.១ អត្ថន័យនៃលទ្ធកម្ម

និយមន័យនៃពាក្យលទ្ធកម្មតាមការពន្យល់ក្នុងសន្ធានុក្រមនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីមានន័យថា «ជាការទទួលបានការបានឡើងជាម្ចាស់សិទ្ធិនៃវត្ថុណាមួយដោយការងាររបស់ខ្លួនក្តីដោយទិញឬដោយដូរក្តី»។¹

១.២ អត្ថន័យនៃកម្មសិទ្ធិ

យោងតាមមាត្រា១៣៨នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនិយមន័យពាក្យ “កម្មសិទ្ធិ” មានន័យថាជាសិទ្ធិដែលកម្ម សិទ្ធិករនោះអាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដោយសេរីនៅក្នុងទំហំដែល ច្បាប់និងបទដ្ឋានគតិយុត្តិផ្សេងទៀតបានកម្រិតឬសិទ្ធិពេញលេញជាម្ចាស់លើទ្រព្យ។² ហើយជាសិទ្ធិដែលមានការ ធានាបំផុតនិងជាសិទ្ធិដាច់ខាតដែលជនគ្រប់រូបអាចទទួលបានលើអចលនវត្ថុដោយសំដៅទៅលើ សិទ្ធិរបស់រូបវន្ត បុគ្គលឬនីតិបុគ្គលណាមួយដែលក្នុងនោះរួមមានសិទ្ធិទាំងបី សិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និង សិទ្ធិចាត់ចែងវត្ថុ ក្នុងនាមកម្មសិទ្ធិករគឺត្រូវតែមានសិទ្ធិបីនេះមិនអាចខ្វះបាន។

¹ សន្ធានុក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

² ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០,៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១៣៨។

១.៣ អត្ថន័យអចលនវត្ថុ

អចលនវត្ថុសំដៅទៅលើដីធ្លី និងវត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន ដូចជាអាគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិ ជាអាទិ៍។^៣ អចលនវត្ថុសំដៅទៅលើវត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយជាវត្ថុដែលតាំងភ្ជាប់យ៉ាងមាំមួន នឹងដីដែលគេចាត់ទុកជាផ្នែកមួយនៃដី។ អចលនវត្ថុ គឺជាវត្ថុដែលគេមិនអាចធ្វើការផ្លាស់ប្តូរទីតាំងរបស់វាបាន មាន ន័យថាវាមានស្ថានភាពនៅនឹងមួយកន្លែង ព្រោះកាលណាយើងធ្វើការផ្លាស់ប្តូរវានឹងធ្វើឱ្យខូចរូបរាង។ដោយអចលនវត្ថុ ត្រូវបានបែងចែកជាប្រភេទគឺ៖

- អចលនវត្ថុតាំងពីកំណើត៖ មានដី និងវត្ថុទាំងឡាយដែលភ្ជាប់ជាមួយដីដោយឯកឯង ដូចជាដើមឈើ។
- អចលនវត្ថុតាំងភ្ជាប់ដោយកំពុងសាងសង់៖ វត្ថុខ្លះនៅពេលដែលយើងមិនទាន់ភ្ជាប់ជាមួយអចលនវត្ថុណាមួយ វាគឺ ជាចលនវត្ថុតែនៅពេលដែលគេយកវាមកភ្ជាប់ជាមួយអចលនវត្ថុពិតប្រាកដវាក្លាយខ្លួនអចលនវត្ថុដែរ។
- អចលនវត្ថុតាមច្បាប់កំណត់៖ អចលនវត្ថុប្រភេទនេះ គឺអាស្រ័យទៅលើច្បាប់របស់ប្រទេសនីមួយៗ។

១.៤ អត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

កិច្ចសន្យាលក់ទិញ សំដៅលើកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាងហៅថា អ្នកលក់មានករណីកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិផ្សេងទៀតលើទ្រព្យសម្បត្តិអោយទៅភាគីម្ខាងទៀតហៅថាអ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញមានករណីកិច្ចត្រូវចេញថ្លៃជា ប្រាក់អោយទៅអ្នកលក់។^៥ ដោយកិច្ចសន្យាលក់ទិញអាចត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភាគី ទាំងសងខាងតែប៉ុណ្ណោះ។ដោយលក្ខខណ្ឌទាក់ទងទៅនឹងខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាគឺ កិច្ចសន្យាត្រូវតែមានខ្លឹមសារ ស្របច្បាប់ និងខ្លឹមសារសមស្របនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ។^៦ ប្រសិនបើអត្ថន័យនៃ កិច្ចសន្យាផ្ទុយពីអ្វីដែលបានរៀបរាប់ខាងដើម នោះនឹងនាំឱ្យកិច្ចសន្យានោះចាត់ទុកថា មោឃភាពតាំងពីដំបូង ទោះ កិច្ចសន្យាបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយគ្មានវិការៈក៏ដោយ។^៧

³ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា១២០, កថាខណ្ឌទី២។

⁴ លោកស្រី ប៊ុយ ធីតា និងលោក កង ស៊ីផាន់ណារ៉ា, « នីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី» (មេរៀនសម្រាប់និស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រឆ្នាំទី២,សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទ នីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច, ឆ្នាំសិក្សា ២០១៨-២០១៩), ៥០។

⁵ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥១៥។

⁶ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០,៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា៣៥៤(១)។

⁷ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០,៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា៣៥៤(២)។

ផ្នែកទី២៖ លក្ខខណ្ឌទូទៅនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

២.១. ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញដោយសំណើ និងស្វ័យការ

២.១.១ សំណើ

សំណើ គឺជាការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយមានឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយនឹងចំណងគតិយុត្ត ក្នុងករណីដែលមានស្វ័យការរបស់ភាគីម្ខាងទៀត ចំពោះសំណើនេះ។^៨ សំណើ ត្រូវមានអានុភាពនៅពេលដែលសំណើនេះបានដល់ភាគីម្ខាងទៀត។ ពាក្យថា “បានដល់” មានន័យថាឧទាហរណ៍ដូចជា វាមិនមានភាពចាំបាច់ដែលអ្នកទទួលសំណើ បានទទួល ឬបានបើកអានសំណើនោះទេ គឺឱ្យតែបានទៅដល់។^៩

២.១.២ ស្វ័យការ

ស្វ័យការ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលអ្នកទទួលសំណើយល់ព្រមចំពោះសំណើនោះ។ក្នុងករណីដែលមិនមានសំណើ ប៉ុន្តែបុគ្គលម្នាក់បែរជាបង្ហាញឆន្ទៈថាចង់ទិញដី ឬផ្ទះ នោះការចង់ទិញនោះពុំមានជាស្វ័យការទេតែជាសំណើទៅវិញ។ ត្រង់ចំណុចនេះអាចបកស្រាយបានថាស្វ័យការអាចធ្វើទៅបាននៅពេលដែលមានអត្ថិភាពនៃសំណើដែលមានអានុភាពតែប៉ុណ្ណោះ។ ចំណែកឯការយល់ព្រមដែលមានកំណត់ក្នុងនិយមន័យនៃស្វ័យការនេះ មានន័យថាអ្នកឆ្លើយតបនឹងសំណើយល់ព្រមនូវគ្រប់លក្ខខណ្ឌនៃសំណើ ដោយមិនកែប្រែ ឬបន្ថែមលក្ខខណ្ឌទៅលើសំណើនោះឡើយ។

២.២ លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា

២.២.១ ការព្រមព្រៀង

ការព្រមព្រៀងគឺជាធាតុមួយយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា។ ការព្រមព្រៀង ជាការសម្តែងនៅឆន្ទៈរបស់ភាគីនីមួយៗក្នុងកិច្ចសន្យា ដើម្បីបង្ហាញនូវគោលបំណងដ៏ពិតប្រាកដក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាមួយ។ដើម្បីកើតមាននូវកិច្ចសន្យាភាគីត្រូវបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវគ្នាក្នុងការទទួលយក និងអនុវត្តតាមលក្ខខណ្ឌដែលមានក្នុងកិច្ចសន្យា។ ដោយអ្នកទិញយល់ព្រមទិញពីអ្នកលក់ ហើយអ្នកលក់យល់ព្រមលក់ទៅអោយអ្នកទិញនិងផ្ទេរនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ និងអត្ថប្រយោជន៍ផ្សេងៗនៃអចលនវត្ថុ។ ឧបមាថា អចលនវត្ថុនៃដីដែលមានទំហំ ៣.៣៧៥(បីពាន់បីរយ ចិតសិបប្រាំ) ម៉ែត្រការ៉េ ក្រោមវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខចេញដោយក្រសួងគ្រប់គ្រងដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៧ (ប្លង់រឹង) ដែលមានទីតាំងនៅ.....រាជធានីភ្នំពេញ ប្រទេសកម្ពុជា

^៨ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៣៣៧, កថាខណ្ឌទី១។

^៩ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៣៣៧, កថាខណ្ឌទី២។

(អចលនទ្រព្យ) ដោយកំណត់ពីតម្លៃទិញ មានការកក់ប្រាក់(កំណត់ពីដំណាក់កាលនៃការបង់ប្រាក់ ឬបង់ផ្តាច់) ការប្រើប្រាស់ខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញដោយមានការព្រមព្រៀង។

២.២.២.សមត្ថភាពភាគី

បុគ្គលទាំងឡាយនៅពេលដែលមានរូបរាង ហើយធ្វើសកម្មភាពទំនាក់ទំនងក្នុងសង្គមបង្កើតបានជាសិទ្ធិករណីកិច្ច និងកាតព្វកិច្ច ត្រូវតែមានសមត្ថភាពពេញលេញជាបុគ្គល ឬជានីតិបុគ្គលដែលច្បាប់ទទួលស្គាល់ ទើបសកម្មភាពនោះអាចមានអានុភាព និងសុពលភាពស្របតាមច្បាប់។ រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលទាំងឡាយអាចលក់ ឬទិញបាន លើកលែងតែក្នុងករណីដែលច្បាប់ហាមឃាត់។¹⁰

២.២.២.១.សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ

ប្រព័ន្ធគតិយុត្តស្តីពីសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ គឺជាការកំណត់ជាមុន អំពីសកម្មភាពរបស់បុគ្គលក្នុងការធ្វើសកម្មភាព ដើម្បីបង្កើតទំនាក់ទំនងគតិយុត្តនៅក្នុងសង្គម ហេតុនេះនៅពេលដែលបុគ្គលណាមួយបានធ្វើសកម្មភាពនៅក្នុងស្ថានភាពដែលខ្លួនមិនអាចដឹង និងវិនិច្ឆ័យបាន អំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន ច្បាប់អនុញ្ញាតឱ្យលុបចោលវិញបាន។ សមត្ថភាពនៃឆន្ទៈរបស់បុគ្គលត្រូវបានទទួលស្គាល់តាមផ្លូវច្បាប់ នៅពេលបុគ្គលនោះមានសមត្ថភាពយល់ដឹងពេញលេញ និងអាចវិនិច្ឆ័យ អំពីផលនៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនទើបច្បាប់ទទួលស្គាល់អត្ថិភាពនៃសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ។ ការមិនគោរពនូវសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈដែលច្បាប់កំណត់អាចបណ្តាលឱ្យជួបឧបសគ្គផ្សេងៗក្នុងពេលអនុវត្តកិច្ចសន្យា។ ចំពោះសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈនេះក៏មានភាពទាក់ទងទៅនឹងការបង្ហាញឆន្ទៈ របស់ភាគីក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាដែលការបង្ហាញឆន្ទៈទាមទារឱ្យមានសុចរិតទៀងត្រង់។ ការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមិនពិតប្រាកដ អាចនាំឱ្យមានការលុបចោល ឬមោឃភាពកិច្ចសន្យាដោយមូលហេតុវិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ។ ការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានវិការៈមានដូចជា ៖¹¹

- ការបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវបានធ្វើឡើងដោយការភាន់ច្រឡំ
- ការបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវបានធ្វើឡើងដោយការឆបោក ឬ ការគម្រាមគំហែង ឬ ការបង្ហាញការមិនពិតរបស់ភាគីម្ខាងទៀត។
- ការបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវបានធ្វើឡើងដោយអំពើឆ្លៀតឧកាសដោយមានគោលបំណងកេងយកចំណេញហួសហេតុ។

¹⁰ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥២៤។

¹¹ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា៣៤៥។

២.២.២.២. សមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព

សមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព ជាលក្ខណៈសម្បត្តិដែលអាចឱ្យសកម្មភាពរបស់ខ្លួនមានអានុភាពតាមផ្លូវច្បាប់ ឬជាលទ្ធភាពក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាបានចំពោះភាគីនៃកិច្ចសន្យា។

ក. បុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពចុះកិច្ចសន្យា

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានកំណត់បុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពចុះកិច្ចសន្យាមានដូចជា រូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គល។

•រូបវន្តបុគ្គល សំដៅដល់មនុស្សម្នាក់ៗដែលមានអាយុចាប់ពី១៨ឆ្នាំឡើងទៅដែលជានីតិជនកំណត់ដោយច្បាប់។ មួយវិញទៀត សំដៅយកអត្តាធិនភាព មានសិទ្ធិ និងករណីកិច្ចដូចគ្នាទៅនឹងនីតិជនដែរ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានចែងអំពីលក្ខខណ្ឌនៃអត្តាធិនភាពមានដូចជា៖¹²

- អនីតិជនដែលមានអាយុ១៦ឆ្នាំគិតចាប់ពីថ្ងៃដាក់ពាក្យ
- មានសមត្ថភាពទ្រទ្រង់ជីវភាពខ្លួនឯងដោយឯករាជ្យ
- ការទទួលបានអត្តាធិនភាពដោយតុលាការ អាចប្រព្រឹត្តទៅបាន ដរាបណាមានសាលក្រមពីតុលាការ ប្រកាសទទួលស្គាល់អំពីអត្តាធិនភាពរបស់អនីតិជននោះតាមពាក្យស្នើសុំរបស់អនីតិជន។ តុលាការត្រូវពិនិត្យមើលអំពីផលប្រយោជន៍របស់បុគ្គលជាអនីតិជននោះដោយត្រូវសួរយោបល់ទៅអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា មុននឹងសម្រេចឱ្យ។
- ការទទួលបានអត្តាធិនភាពដោយរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍ អនីតិជនដែលបានរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍ ហើយត្រូវទទួលបានអត្តាធិនភាពដោយមិនចាំបាច់មានការប្រកាសពីតុលាការទេ។ ករណីនេះប្រសិនបើអនីតិជនទទួលបានអត្តាធិនភាពដោយអាពាហ៍ពិពាហ៍ បានលែងលះគ្នាទៅវិញក៏ដោយក៏អានុភាពនៃអត្តាធិនភាពមិនត្រូវរលត់ឡើយ។

•នីតិបុគ្គល សំដៅទៅលើក្រុមមនុស្ស ឬជាក្រុមទ្រព្យសម្បត្តិដែលមានបុគ្គលភាពគតិយុត្តិ ហើយជាម្ចាស់នៃសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ច។ នីតិបុគ្គលដែលបានចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវ និងមានការអនុញ្ញាតដើម្បីធ្វើអាជីវកម្ម ឬដោយច្បាប់កំណត់ជានីតិបុគ្គល ទើបអាចក្លាយទៅជានីតិបុគ្គលមានសមត្ថភាពក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញ អចលនវត្ថុមួយមានសុពលភាព និងមានអានុភាពគតិយុត្តិត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់។

¹² ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០,៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា៣៤៥។

ខ.បុគ្គលដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព

បុគ្គលដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព សំដៅទៅលើបុគ្គលទាំងឡាយណាដែលច្បាប់បានកម្រិតនូវសមត្ថភាពមិនឱ្យធ្វើនូវសកម្មភាពមួយចំនួន ដែលមានសុពលភាពមិនពេញលេញ ដូចជាសកម្មភាពចុះកិច្ចសន្យា និងសកម្មភាពឯកតោភាគី ក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់បុគ្គលតែម្នាក់ ដែលមានអានុភាពគតិយុត្ត។ជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព សំដៅទៅលើអនីតិជន ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជននៅក្រោមហិតុបត្តម្ភ ។¹³

•អនីតិជន សំដៅទៅលើជនដែលមានអាយុក្រោម១៨(ដប់ប្រាំបី)ឆ្នាំ ។¹⁴អនីតិជន ជាជនដែលមានសមត្ថភាពក្នុងការត្រិះរិះពិចារណាមិនបានគ្រប់គ្រាន់ ហើយជាគោលការណ៍ សកម្មភាពណាដែលបានធ្វើឡើងដោយអនីតិជន ដោយគ្មានការយល់ព្រមពីអ្នកមានអំណាចមេបា ឬ អ្នកអាណាព្យាបាល គឺពុំមានសុពលភាពឡើយ។ អនីតិជនអាចធ្វើសកម្មភាពគតិយុត្តសុពលភាពបាន ចាំបាច់ត្រូវធ្វើសកម្មភាពតាមរយៈអ្នកមានអំណាចមេបា ឬ អាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ឬអនីតិជនខ្លួនឯងអាចធ្វើសកម្មភាពគតិយុត្តបាន ក្រោយពីមានការយល់ព្រមពីអ្នកតំណាងដែលត្រូវបានកំណត់ដោយច្បាប់។ សកម្មភាពដែលអនីតិជនបានធ្វើដោយមិនបានទទួលការយល់ព្រមពីអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន អាចលុបបាន។ ប៉ុន្តែចំពោះសកម្មភាពទាំងឡាយណាដែលទាក់ទងទៅនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ ដូចការទិញចំណីអាហារប្រចាំថ្ងៃត្រូវបានលើកលែង ឬសកម្មភាពដែលទទួលសិទ្ធិដោយគ្មានជាប់បន្ទុក ឬឱ្យរួចផុតពីកាតព្វកិច្ចជាដើម។ ¹⁵

•ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ សំដៅលើជនដែលស្ថិតក្នុងស្ថានភាពជានិរន្តរ៍ ដែលខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនដោយមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញា ស្មារតី (វិបល្លាស ឬ វិកលចរិត) តុលាការអាចប្រកាសចាប់ផ្តើមអាណាព្យាបាលទូទៅបាន តាមការសុំរបស់សាមីខ្លួន សហព័ទ្ធ ញាតិដែលស្ថិតនៅក្នុង៤ ថ្នាក់ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន អ្នកត្រួតពិនិត្យអ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ហិតុបត្តម្ភកៈ មេឃុំ ឬចៅសង្កាត់នៃលំនៅឋានរបស់ជននោះ ឬតំណាងអយ្យការ។ ចំពោះសកម្មភាពរបស់ជនស្ថិតនៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ មិនអាចធ្វើសកម្មភាពគតិយុត្តដោយឯករាជ្យបានទេ ដោយសកម្មភាពទាំងនោះត្រូវផ្ទេរទៅឱ្យអ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់ ករណីនេះត្រូវបានលើកលែងចំពោះសកម្មភាពដែលទាក់ទងនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃដូចជាការទិញចំណីឬ ម្ហូបអាហារប្រចាំថ្ងៃ។ បើថ្ងៃក្រោយជនដែលស្ថិតនៅក្រោមអាណា

¹³ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី.ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០,៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា១៦។
¹⁴ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី.ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០,៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា១៧។
¹⁵ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី.ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០,៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា១៦។

ព្យាបាលទូទៅនេះត្រូវឡប់មកមានសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមច្បាប់ និងសកម្មភាពរបស់ខ្លួនវិញ តុលាការត្រូវលុបចោលនូវការប្រកាសចាប់ផ្តើមអាណាព្យាបាលទូទៅតាមពាក្យស្នើសុំរបស់សាមីខ្លួនសហព័ទ្ធ ញាតិដែលស្ថិតក្នុង៤ថ្នាក់ អ្នកអាណាព្យាបាលសំរាប់អនីតិជន អ្នកត្រួតពិនិត្យ អ្នកអាណាព្យាបាលសំរាប់អនីតិជនហិតុបត្ថម្ភកៈ មេឃុំឬចៅសង្កាត់នៃលំនៅដ្ឋានរបស់ជននោះឬតំណាងអយ្យការ។¹⁶

•ជននៅក្រោមហិតុបត្ថម្ភ ជាជនដែលមានសមត្ថភាពតិចតួចពេក ក្នុងការយល់ដឹងនិងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមច្បាប់ និងសកម្មភាពរបស់ខ្លួន ដោយសារមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញា ស្មារតី តុលាការអាចប្រកាសចាប់ផ្តើមហិតុបត្ថម្ភលើជននោះបានតាមពាក្យស្នើសុំរបស់សាមីខ្លួន សហព័ទ្ធ ញាតិដែលស្ថិតក្នុង៤ថ្នាក់ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន អ្នកត្រួតពិនិត្យអ្នកអាណាព្យាបាលសំរាប់អនីតិជនហិតុបត្ថម្ភកៈ មេឃុំឬចៅសង្កាត់នៃលំនៅដ្ឋានរបស់ជននោះ ឬតំណាងអយ្យការ។¹⁷ប្រសិនបើការប្រកាសចាប់ផ្តើមហិតុបត្ថម្ភលើជននោះ ហើយសាមីខ្លួនជាជនដែលស្ថិតនៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ តុលាការត្រូវលុបចោលប្រកាសចាប់ផ្តើមអាណាព្យាបាលទូទៅចំពោះជននោះ។ ចំពោះសកម្មភាពដែលធ្វើឡើងដោយ ជនស្ថិតនៅក្រោមហិតុបត្ថម្ភអាចធ្វើសកម្មភាពមួយចំនួនដោយ ពុំចាំបាច់មានការយល់ព្រមពីហិតុបត្ថម្ភកៈឡើយដែលសកម្មភាពទាំងនោះទាក់ទងទៅនឹងជីវភាពប្រចាំថ្ងៃ។ លើកលែងតែសកម្មភាពដែលជនស្ថិតនៅក្រោមហិតុបត្ថម្ភបានធ្វើឡើងដែលបានកំណត់ក្នុងមាត្រា៣០នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាសំខាន់ៗទាំងនោះ ជាពិសេសក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលត្រូវមានការយល់ព្រមពីហិតុបត្ថម្ភកៈ បើធ្វើដូច្នេះនេះកិច្ចសន្យាអាចលុបចោលបាន។

២.២.៣ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

ដើម្បីធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យាមួយមានសុពលភាពនិងអនុវត្តទៅបានចាំបាច់ត្រូវកំណត់ពី កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានិងខ្លឹមសារនៃអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាឱ្យបានច្បាស់លាស់។ ជាគោលការណ៍ កម្មវត្ថុនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ត្រូវតែមានលក្ខណៈស្របច្បាប់ និងមិនប៉ះពាល់ដល់ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ សណ្តាប់ធ្នាប់របស់សាធារណៈ ប្រពៃណីល្អរបស់ជាតិ។លក្ខខណ្ឌដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមានសុពលភាព ត្រូវកំណត់ពីកម្មវត្ថុដូចជា៖

ក.កម្មវត្ថុច្បាស់លាស់

កម្មវត្ថុច្បាស់លាស់នៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ចាំបាច់ត្រូវតែមានច្បាស់លាស់ និងភាពជាក់លាក់ពិតប្រាកដ ឬជារត្ថុដែលមានរូបរាងជាក់លាក់ដែលយើងអាចមើលឃើញក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ន ឬរត្ថុដែលនឹងកើតមាននាពេល

¹⁶ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០,៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧,មាត្រា២៤។

¹⁷ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា២៨។

អនាគត។¹⁸ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាមួយមិនមាននូវកម្មវត្ថុច្បាស់លាស់ និងជាក់លាក់ វាមិនអាចបង្កើតនូវសុពលភាពនិងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចបានឡើយ។

ខ.កម្មវត្ថុស្របច្បាប់

កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដែលអាចយកទៅអនុវត្តបាន លុះត្រាតែកម្មវត្ថុនោះ ស្របនឹងច្បាប់កំណត់ ឬច្បាប់មិនបានហាមឃាត់។ ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាលក់ទិញមិនស្របច្បាប់ វត្ថុនោះពុំអាចក្លាយជាកម្មវត្ថុដែលអាចលក់ទិញ ឬអនុញ្ញាតបានឡើយ។ ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដូចគ្នាដែរ អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុលក់ទិញត្រូវតែជាអចលនវត្ថុស្របច្បាប់។ មួយវិញទៀត កម្មវត្ថុដែលផ្ទុយនឹងបទបញ្ញត្តិដោយបង្ខំ ឬផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ ត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ។¹⁹

២.២.៤ ការព្រមព្រៀងដោយគ្នាឯងវិការៈ

បើតាមនិយមន័យនៃកិច្ចសន្យា កិច្ចសន្យាត្រូវកើតចេញពីការបង្ហាញឆន្ទៈព្រមគ្នារបស់បុគ្គលពីរនាក់ដែលជាភាគីនៃកិច្ចសន្យា។ ប្រសិនបើការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ភាគីណាម្នាក់មានវិការៈ នោះនឹងនាំឱ្យកិច្ចសន្យាឈានទៅដល់មោឃភាព ឬលុបចោលបាន។ ហេតុនេះដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព ភាគីក្នុងកិច្ចសន្យាត្រូវតែបញ្ចៀសពីវិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈដូចមានរៀបរាប់ក្នុងផ្នែកនេះ។

• ការភាន់ច្រឡំ

ការភាន់ច្រឡំ សំដៅដល់ពេលដៃឡអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ បានបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានលក្ខខណ្ឌខុសគ្នាទៅនឹងឆន្ទៈពិតរបស់ខ្លួនដោយពុំបានដឹងអំពីស្ថានភាពខុសគ្នានេះនៅពេលដែលធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈឡើយ។ ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព លុះត្រាតែភាគីទាំងសងខាងមិនមានឆន្ទៈដោយការភាន់ច្រឡំ។ យោងតាមមាត្រា ៣៤៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ២០០៧ ការភាន់ច្រឡំត្រូវបានបែងចែកជាបីស្ថានភាពផ្សេងគ្នារួមមានករណីមានការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់នៃកិច្ចសន្យា។

• ការឆបោក

ការឆបោក សំដៅដល់មធ្យោបាយទុច្ចរិតរបស់បុគ្គលណាម្នាក់ក្នុងការធ្វើឱ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមានការភាន់ច្រឡំ ហើយបានបង្ហាញឆន្ទៈខុសពីឆន្ទៈពិតរបស់ខ្លួនដោយមិនបានដឹងថាខុស។ ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាមាន

¹⁸ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី.ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា ៥២៧។

¹⁹ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី.ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា៣៥៧ ។

សុពលភាព ភាគីទាំងសងខាងត្រូវបង្ហាញឆន្ទៈ ដោយគ្មានការឆបោក ហើយប្រសិនបើការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់បុគ្គលណាមួយ ធ្វើឡើងដោយសារមានការឆបោក នោះកិច្ចសន្យាអាចនឹងលុបចោលបាន។

• ព័ត៌មានមិនពិត

សិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យា ត្រូវបានផ្តល់ឱ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ ករណីការបង្ហាញឆន្ទៈធ្វើឡើងដោយសារការផ្តល់ព័ត៌មានមិនពិតតាមរយៈភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា។ នៅក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងទៀតបង្ហាញព័ត៌មានមិនពិតដោយចេតនា សកម្មភាពនេះនឹងក្លាយទៅជាការឆបោកហើយប្រសិនបើអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមានការភាន់ច្រឡំ ហេតុដូច្នេះការលុបចោលកិច្ចសន្យាអាចអនុញ្ញាតដោយហេតុផលនៃការភាន់ច្រឡំ។ លើសពីនេះទៅទៀត ភាគីដែលបង្ហាញឆន្ទៈដោយជឿជាក់ថា ហេតុទាំងនោះជាការពិត មិនគ្រាន់តែត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យលុបចោលកិច្ចសន្យាប៉ុណ្ណោះទេ តែក៏មានសិទ្ធិទាមទារនូវសំណងនៃការខូចខាតដែលនៅសល់ក្រោយកិច្ចសន្យាបានដែរ ឬក៏ទុកកិច្ចសន្យាឱ្យមានអានុភាពបន្ត តែទាមទារសំណងនៃការខូចខាតដែលកើតមានដោយភាគីបង្ហាញព័ត៌មានមិនពិត។

• ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព

ភាគីនៃកិច្ចសន្យាដែលបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈ ដោយការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពពីភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាអាចធ្វើការលុបចោលកិច្ចសន្យានោះបាន។ ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពគឺសំដៅទៅលើការប្រើមិនត្រឹមត្រូវនូវឋានៈ ដែលមានអាទិភាពជាភាគីម្ខាងទៀតរំលោភមកលើភាគីបង្ហាញឆន្ទៈ ដូចជាភាពចាំបាច់ ភាពពឹងពាក់ ការធ្វើសកម្មភាពភ្លាមៗ ដែលខ្វះការពិចារណាស្ថានភាពខាងប្រាជ្ញាមិនប្រក្រតី ឬភាពខ្វះបទពិសោធន៍ ដែលធ្វើឱ្យភាគីបង្ហាញឆន្ទៈមិនអាចតបតវិញបាន។ ទោះបីករណីនេះមិនមែនជាការគម្រាមគំហែងក៏ដោយ តែអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវបានបង្ខំឱ្យបង្ហាញឆន្ទៈខុសពីបំណងដែលខ្លួនចង់ធ្វើ។ ផ្អែកតាមសកម្មភាពរំលោភបំពានលើស្ថានភាពនៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យាបែបនេះ ការលុបចោលកិច្ចសន្យាត្រូវបានអនុញ្ញាតក្នុងករណីដែលមានការប្រើដោយមិនត្រឹមត្រូវនូវស្ថានភាពប៉ុណ្ណោះ។

• ការគម្រាមគំហែង

ការព្រមព្រៀងនឹងគ្មានសុពលភាពនោះទេ ប្រសិនបើការបង្ហាញឆន្ទៈធ្វើឡើងដោយមានការគម្រាមគំហែងពីសំណាក់ភាគីម្ខាងទៀត ឬពីសំណាក់តតិយជន។ ដោយហេតុថា អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈគ្មានបំណងបង្កើតកិច្ចសន្យានោះទេ តែអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវបានភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា ឬតតិយជនបង្ខំឱ្យចុះកិច្ចសន្យា។ ការគម្រាមគំហែងនេះអាចធ្វើឡើងក្រោមសកម្មភាពពីរ គឺតាមរយៈការគម្រាមគំហែងលើរូបកាយដូចជាការវាយដំជាដើម រីឯសកម្មភាពមួយទៀត

អាចស្តែងចេញតាមរយៈការបង្កើតបង្ខំផ្លូវចិត្ត ដូចជាការផ្តល់គំនៀប ឬការសង្កត់សង្កិនផ្លូវចិត្តរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ យ៉ាងអាក្រក់ ជាញឹកញាប់សកម្មភាពបែបនឹងតែងតែកើតមានក្នុងសង្គមខ្មែរបច្ចុប្បន្ន។ ការគម្រាមកំហែងដែលធ្វើឡើងដោយតតិយជនខុសគ្នាពីករណីឆបោក ដោយហេតុថាការអនុញ្ញាតឱ្យលុបចោលនេះ គឺគ្មានលក្ខខណ្ឌបន្ថែមនោះទេ ទោះបីជាភាគីម្ខាងទៀតគ្មានលទ្ធភាពក្នុងការដឹងអំពីការគម្រាមកំហែងក៏ដោយ។ ក្នុងន័យនេះច្បាប់គឺការពារចំពោះអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈដោយការគម្រាមកំហែង ពីសំណាក់តតិយជនជាងការពារផលប្រយោជន៍ឱ្យភាគីម្ខាងទៀត នៃកិច្ចសន្យាទោះបីជាបុគ្គលជាសុចរិតក៏ដោយពីព្រោះបើយើងពិចារណាទៅលើទំហំនៃការរងគ្រោះរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ ដោយការគម្រាមកំហែងគឺមានលក្ខណៈធ្ងន់ធ្ងរអាក្រក់ខ្លាំងណាស់។

• **ការកេងចំណេញហួសហេតុ**

ការកេងយកចំណេញហួសហេតុដោយភាគីម្ខាង បានទៀតឧកាសកេងចំណេញយ៉ាងសន្លឹកសន្លាប់ពីកិច្ចសន្យាខណៈពេលដែលភាគីម្ខាងទៀតកំពុងតែជួបប្រទះការលំបាក ខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចឬភាពល្ងង់ ឬខ្វះបទពិសោធន៍ទាំងនេះជាមួយហេតុធ្វើនាំឱ្យកិច្ចសន្យាអាចលុបចោលបានជាទូទៅ សកម្មភាពបែបនេះ យើងតែងតែឃើញកើតមានទៅលើប្រជាជនក្រីក្រនៅតាមជនបទជាជាងនៅក្នុងទីក្រុង។ ជាពិសេសក្នុងមុខជំនួញដែលភាគីម្ខាងហៅថាអាជីវករបានឆ្លៀតឧកាសកេងចំណេញហួសហេតុពីអ្នកទិញ ឬអ្នកប្រើប្រាស់។

• **បំប្លែងផ្លូវចិត្ត**

បំប្លែងផ្លូវចិត្តគឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈ ដែលធ្វើឱ្យដឹងថាការបង្ហាញឆន្ទៈនេះមិនពិតទេ កិច្ចសន្យាមិនត្រូវបានរារាំងអានុភាពឡើយ ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើតឡើង ដោយការបង្ហាញឆន្ទៈ ដែលភាគីដឹងថាខុសឆន្ទៈរបស់ខ្លួន។ តែអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈនោះអាចបដិសេធការអនុវត្តកិច្ចសន្យាបានក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងទៀតក៏ដឹងថាការបង្ហាញឆន្ទៈ នោះខុសពីការពិតរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ។ ក្នុងករណីនេះ មិនមែនមានន័យថាកិច្ចសន្យាត្រូវបានបដិសេធអានុភាពនោះទេ។ ការបង្ហាញឆន្ទៈដែលធ្វើឡើងដោយបំប្លែងផ្លូវចិត្ត ជាការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត របស់ភាគីអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ ដូចនេះវាជាការបង្ហាញឆន្ទៈ ដែលមានវិការៈអាចលុបចោលបាន ក៏ប៉ុន្តែក្នុងករណីនេះកិច្ចសន្យាគឺមិនអនុញ្ញាតឱ្យលុបចោលបានទេ ទោះភាគីម្ខាងទៀតបានដឹងពីការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតរបស់អ្នកបង្ហាញក៏ដោយ ក៏សុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាត្រូវកើតឡើងដែរពីព្រោះថាការបង្ហាញ។

• **ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត**

ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យានោះភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវតែបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវព្រមបង្កើតនិងអនុវត្តតាមគ្រប់ចំណុចឬប្រកាសដែលមានចែងភ្ជាប់ជាកាតព្វកិច្ចនៃកិច្ចសន្យាគោរពនិងធ្វើតាម។ លើសពីនេះទៅ

ទៀតក្រុមរដ្ឋប្បវេណីក៏បានបញ្ញត្តិក្នុងមាត្រាមួយចំនួនថា ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាមួយមានសុពលភាពលុះត្រាតែ កិច្ចសន្យា នោះធ្វើឡើងដោយការបង្ហាញឆន្ទៈគ្មានវិការពុំដូចនោះទេកិច្ចសន្យានឹងត្រូវបានលុបចោល។ ក្នុងក្រមនេះក៏បាន បង្ហាញបញ្ញត្តិផងដែរថា ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតធ្វើឡើង ដោយឃុបឃិតជាមួយភាគីម្ខាងទៀត និងមូលហេតុដែល កិច្ចសន្យាត្រូវចាត់ទុកមោឃៈភាព។ មូលហេតុដែលច្បាប់បញ្ញត្តិបែបនេះ ពីព្រោះតែវាចង់ការពារផលប្រយោជន៍ ឱ្យតតិយជន ដែលជាជនសុចរិតមិនបានដឹងពីការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតរបស់ភាគីខាងលើនោះឡើយ បើតតិយជន នេះបានដឹងទំនងជាតតិយជននេះមិនព្រមបង្កើតកិច្ចសន្យានេះឡើយ។ ផ្ទុយទៅវិញបើតតិយជននោះបានដឹង ហើយតែនៅព្រមព្រៀងបង្កើតកិច្ចសន្យាបែបនេះឡើងទៀតនោះ កិច្ចសន្យាចាត់ទុកថាមានអានុភាព។

ជំពូកទី២

ការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈ

កិច្ចសន្យាលក់-ទិញ

ជំពូកទី២

ការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ

ផ្នែកទី១៖ កិច្ចសន្យាលក់-ទិញអចលនវត្ថុ

១.១ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់-ទិញអចលនវត្ថុ

ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់-ទិញអចលនវត្ថុ លក្ខខណ្ឌទម្រង់គឺជាលក្ខខណ្ឌមួយដែលមានសារៈសំខាន់បំផុតដើម្បីធ្វើឱ្យត្រឹមត្រូវតាមទម្រង់ច្បាប់ ជាពិសេសធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព និងអាចយកទៅតតាំងជាមួយតតិយជនបានទៀតផង។ ដោយឡែកកិច្ចសន្យាលក់-ទិញអចលនវត្ថុពុំអាចធ្វើឡើងដោយការព្រមព្រៀងដោយផ្ទាល់មាត់ ឬធ្វើជាលិខិតឯកជនបានឡើយ ប៉ុន្តែចាំបាច់ត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដោយលិខិតយថាភូត ដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចទៅតាមទម្រង់ច្បាប់ដែលបានកំណត់។ យោងតាមមាត្រា៩នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីលិខិតយថាភូតសំដៅទៅលើលិខិតព្រមព្រៀងដូចខាងក្រោម៖²⁰

១.១.១ លិខិតធ្វើឡើងដោយសារការី

លិខិតដែលធ្វើឡើងដោយសារការីជាលិខិតដែលរៀបចំនិង តាក់តែងនូវកិច្ចសន្យាលក់-ទិញដែលមានទម្រង់ និងមានភាពត្រឹមត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់ ហើយសម្រេចគោលបំណងស្របតាមឆន្ទៈ និង ការចង់បានរបស់ភាគីអ្នកលក់ និងភាគីអ្នកទិញរួចភាគីទាំងសងខាងត្រូវ ផ្ដិតមេដៃ និង ចុះហត្ថលេខាទៅលើលិខិតនោះដើម្បីបញ្ជាក់ពីភាពយល់ព្រម របស់ខ្លួនបន្ទាប់មកសារការី និងធ្វើការចុះហត្ថលេខាទៅលើលិខិតនោះ និងប្រថាប់ត្រាមដោយការចុះកាលបរិច្ឆេទ។ កិច្ចសន្យាលក់-ទិញដែលធ្វើឡើងដោយសារការីបែបនេះកិច្ចសន្យាលក់-ទិញនិងមានអានុភាពជាលិខិតយថាភូត។

១.១.២ លិខិតឯកជនដែលចុះនិទ្ទេសដោយសារការី

លិខិតប្រភេទនេះជាលិខិតដែលមិនមែនជាលិខិតដែលត្រូវបានរៀប ចំនិងតាក់តែងដោយសារការីនោះទេ។ លិខិតប្រភេទនេះត្រូវបានធ្វើឡើងដោយឯកជនរវាងភាគីអ្នកលក់និង ភាគីអ្នកទិញតែបុគ្គលគ្មានឯកជនលិខិតដែលធ្វើឡើងដោយមេធាវីឬធ្វើចំពោះមុខមេធាវីប៉ុន្តែលិខិតប្រភេទនេះ មិនមានភាពត្រឹមត្រូវជាលិខិតយថាភូតនោះទេ។ដូច្នេះដើម្បីឱ្យលិខិតទាំងអស់នេះទទួលបាននូវអានុភាពជា លិខិតយថាភូតលិខិតប្រភេទនេះត្រូវប្រគល់ជូនសារការីដើម្បីពិនិត្យអំពីភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់នៃលិខិតនោះ។ បន្ទាប់ពីពិនិត្យរួចរាល់ថាត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ហើយនោះ

²⁰ ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី នស/រកម/០៥១១/០០៧ មាត្រា ៩។

សារការី នឹងធ្វើការចុះនិទ្ទេសដោយបញ្ជាក់អំពីភាពត្រឹមត្រូវនិងចុះហត្ថលេខានិងកាលបរិច្ឆេទ។ មានន័យថាកិច្ចសន្យាលក់ទិញដែលធ្វើដោយភាគីឯកជនឬធ្វើដោយមេធាវីក៏អាចមានអានុភាពជាលិខិតយថាភូតបានដោយគ្រាន់តែមានការចុះនិទ្ទេសពីសារការីអំពីភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់។

១.១.៣ លិខិតយថាភូតធ្វើឡើងដោយមន្ត្រីសាធារណៈ

លិខិតយថាភូតដែលធ្វើឡើងដោយមន្ត្រីសាធារណៈគឺ ជាលិខិតទាំងឡាយណាដែលធ្វើឡើងដោយមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចដែលទម្រង់នៃលិខិតនោះ មានស្រាប់ដោយភាគីអ្នកលក់និងអ្នកទិញបានស្នើសុំពីមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចនិងយកទៅបំពេញទៅតាមឯកសារនោះតែប៉ុណ្ណោះ។ ប៉ុន្តែការបំពេញទម្រង់ឯកសារដែលមានទម្រង់ស្រាប់នោះ ដូចជាលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងអស់នេះសុទ្ធតែជាលិខិតដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជី។ ជាងនេះទៅទៀតការបំពេញពាក្យស្នើសុំទៅតាមទម្រង់បែបបទដែលមានស្រាប់នេះមិនអាចមានអានុភាពជាលិខិតយថាភូតនោះទេ។ លុះត្រាតែលិខិតនេះបានបោះត្រាដោយមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចអំពីការចុះបញ្ជីនេះទើបធ្វើឲ្យកិច្ចសន្យា ឬ លិខិតនោះមានអានុភាពជាលិខិតយថាភូត។

១.២ ភាពសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ដោយកិច្ចសន្យាលក់ទិញជាកិច្ចសន្យាទ្វេភាគីដែលតម្រូវកិច្ចសន្យានេះភាគីត្រូវមានកាតព្វកិច្ចចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមក គឺ កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីអ្នកលក់ និង កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីអ្នកទិញ។

១.២.១ ករណីយកិច្ចអចលនវត្ថុ

ដោយក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញគឺការប្រគល់នូវអចលនវត្ថុដែលមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាហើយអ្នកលក់ ក៏មានករណីយកិច្ច ពន្យល់អ្នកទិញឲ្យបានច្បាស់លាស់នូវខ្លឹមសារនៃសិទ្ធិនិងការទទួល បន្ទុក និងព្រំដែននៃអចលនវត្ថុជាអាទិ៍។²¹ ព្រមទាំងធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិនៅទ្រព្យសម្បត្តិដែលខ្លួនបានលក់ ព្រមទាំងលិខិតផ្សេងៗដែលចាំបាច់សម្រាប់បញ្ជាក់នូវសិទ្ធិ ដូចជា ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុប័ណ្ណសម្គាល់វិញ្ញាបនប័ណ្ណប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុជាដើម។²² អ្នកលក់វត្ថុដែលបានកំណត់ជាក់លាក់ត្រូវរក្សាវត្ថុនោះដោយប្រុងប្រយ័ត្ន ក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដីល្អ។ រហូតដល់ពេលត្រូវប្រគល់វត្ថុនោះទៅអ្នកទិញនៅក្នុងករណី

²¹ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា៥២៩។

²² ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា៥៣០។

ដែលអ្នកលក់បានធ្វើឲ្យបាត់បង់ឬធ្វើឲ្យខូចខាតវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុដោយសារខ្លួនធ្វេសប្រហែសមិនបានគោរព ករណីយកិច្ចរបស់ខ្លួន ហើយខូចខាតវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ អ្នកលក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះសំណងការខូចខាត។²³

១.២.២ ករណីយកិច្ចអ្នកទិញ

អ្នកទិញមានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃជាប្រាក់ដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចតាមកាលបរិច្ឆេទនិងនៅទីកន្លែង ដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យានិងករណីយកិច្ចទទួលវត្ថុដែលខ្លួនបានទិញ។²⁴ អ្នកទិញមិនចាំបាច់ត្រូវបង់ថ្លៃ ការប្រាក់នៃថ្លៃទិញឬ ប្រាក់សំណងនៃការខូចខាតដោយសារការយឺតយ៉ាវរហូតដល់ពេលបានប្រគល់វត្ថុដែលជា កម្មវត្ថុត្រូវបានប្រគល់ឡើយ។²⁵

១.៣ ការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

បន្ទាប់ពីច្បាប់ភូមិបាលត្រូវបានបង្កើតក្នុងឆ្នាំ២០០១ច្បាប់នេះក៏បង្កើតឲ្យមាននូវការកំណត់អំពីប្រភេទ អចលនវត្ថុ(ដីធ្លី)ទៅតាមប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិជា ជា២ប្រភេទ៖

- ដីភោគៈសម្គាល់ដោយប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លីគឺ ជាដីដែលអ្នកកាន់កាប់បានធ្វើការ កាន់កាប់យ៉ាងផ្តាច់មុខតែឯងនិងបំពេញចំពោះវត្ថុនោះនូវកិច្ចការទាំងឡាយដូចជាកម្មសិទ្ធិករដែរ។ ហើយភោគីគឺជា អ្នកដែលកាន់កាប់ដីភោគៈ ដោយស្របទៅតាមនីតិវិធីច្បាប់ភោគីក៏មានសិទ្ធិប្រហាក់ប្រហែលនិងកម្មសិទ្ធិករ ដែរគឺសិទ្ធិប្រើប្រាស់សិទ្ធិអាស្រ័យផលនិងសិទ្ធិចាត់ចែង ហើយអ្នកទទួលបានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីភោគីគឺអ្នកទទួល បានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីភោគីគឺទទួលបានសិទ្ធិជាភោគីដដែលមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករទេ។ហើយអ្នកទទួលបាន ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីភោគី គឺទទួលបានសិទ្ធិជាភោគីដដែលមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករទេដីភោគៈជាដីដែលមាន ទាន់បានចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិនៅអង្គភាពសុរិយោដី។
- ដីកម្មសិទ្ធិ គឺជាដីដែលបានចុះបញ្ជីរួចនៅអង្គភាពសុរិយោដីសម្គាល់ដោយប័ណ្ណសិទ្ធិកាន់កាប់អចលន វត្ថុកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិពេញលេញគឺសិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែង។

²³ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥៥២។

²⁴ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥៥៤។

²⁵ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥៥៦។

១.៣.១ នីតិវិធីក្នុងការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ (ដីគោគៈ)

១.៣.១.១ នីតិវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រឹមអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

ចំពោះនីតិវិធីក្នុងការធ្វើលទ្ធកម្មសិទ្ធិលើដីដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី គឺធ្វើត្រឹមអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាននៃទីកន្លែងដែលអចលនវត្ថុនោះតាំងនៅមិនមាននីតិវិធីចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅអង្គភាពសុរិយោដីនោះទេគឺធ្វើត្រឹមតែចំពោះមុខអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានប៉ុណ្ណោះ។ ដូចនេះភាគីទាំងសងខាងនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញទៅធ្វើការជម្រាបជូនអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានឲ្យបានដឹងនិងធ្វើការផ្ទេរនៅត្រឹមចំពោះមុខឃុំសង្កាត់តែប៉ុណ្ណោះយ៉ាងណាមិញភាគីក៏អាចធ្វើការផ្ទេរនៅចំពោះមុខអាជ្ញាធរស្រុក ខណ្ឌបានដើម្បីឲ្យការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនោះកាន់តែមានសុវត្ថិភាព។

១.៣.១.២ ឯកសារដែលត្រូវរំលែក

ដើម្បីអាចធ្វើការផ្ទេរលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ហៅម្យ៉ាងទៀតថាការផ្ទេរសិទ្ធិ កាន់កាប់អចលនទ្រព្យទៅការអនុវត្តជាក់ស្តែង ភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ត្រូវតែគោរពតាមដំណាក់កាលមួយចំនួនដែលមានដូចជាការត្រៀមឯកសារភាគីត្រូវរៀបចំ និងមានជាស្រេច មានដូចជាពាក្យស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ (ថតចម្លង) សេចក្តីចម្លងសំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ (ប្រសិនបើជាទ្រព្យប្តីប្រពន្ធ) ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណ (នៅលីវ រៀបការ និង លែងលះ ។ល។) កិច្ចសន្យាទិញ-លក់ ឯកសារបញ្ជាក់ប្រវត្តិដី និង បង្កាន់ដៃបង់ពន្ធជាដើម ។

១.៣.១.៣ សមត្ថកិច្ចរបស់អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

ភាគីត្រូវយកឯកសារទាំងនោះទៅដាក់នៅការិយាល័យច្រកចេញចូលតែមួយនៃសាលាស្រុកខណ្ឌដែលក្បាលដីនោះស្ថិតនៅ។បន្ទាប់ពីបានទទួល និងពិនិត្យឯកសាររួចរាល់ និងមានភាពត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់អាជ្ញាធរឃុំសង្កាត់និងធ្វើការប្រថាប់ត្រានៅលើឯកសារទាំងអស់នោះ។ ជាកិច្ចបន្ទាប់ពីប្រថាប់ត្រារួចអាជ្ញាធរឃុំសង្កាត់និងជូនដំណឹងដល់អ្នកស្នើសុំអំពីការចុះវាស់វែងដីធ្លីដោយចុះទៅពិនិត្យទីតាំងអចលនវត្ថុនោះ កសាងសាលាកបត្រក្បាលដី សម្រង់ព័ត៌មានក្បាលដីនិងធ្វើកំណត់ហេតុអំពីការចុះវាស់វែង។ ការិយាល័យភូមិបាល និងរៀបចំឯកសារដើម្បីឲ្យអ្នកស្នើសុំយកឯកសារទៅបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា៤% ដោយ យោងតាមសេចក្តីណែនាំរបស់អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារស្តីពីការអនុវត្តប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រាចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ។²⁶

²⁶ សេចក្តីណែនាំលេខ ៨៧២៦ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ ចុះថ្ងៃទី ១៤ មិថុនា ឆ្នាំ២០១៦ « ស្តីពីការអនុវត្តការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រាចំពោះ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ» ទំព័រទី ២។

១.៣.១.៤ លេខាចារឹកដោយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

ពេលបង់ពន្ធចរាស់ហើយនោះ អ្នកដាក់ពាក្យសុំត្រូវយកបង្កាន់ដៃដែលបង់ពន្ធចរាស់នោះទៅស្រុក ខណ្ឌ វិញដើម្បីពិនិត្យនិង សម្រេចសេចក្តីបញ្ជាក់ពីការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុជូនអ្នកទិញត្រឹមថ្នាក់ស្រុកខណ្ឌ។ ការធ្វើលេខាចារឹកដែលមានអាជ្ញាធរ ឃុំសង្កាត់ ឬអាភិបាលស្រុក ខណ្ឌបានធ្វើការចារឹកក៏ដោយ ការចារឹកនេះគឺ គ្រាន់តែជាការចូលរួមជួយពិនិត្យ និង ដឹងលំអពីការធ្វើលទ្ធកម្មចំពោះការកាន់កាប់អចលនវត្ថុតែប៉ុណ្ណោះមិនមាន អានុភាពដូចការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅអង្គភាពសុរិយោដីនោះទេតែវា មានសុវត្ថិភាពជាជាងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដោយឯក ឯងគ្មានការដឹងលំអពីអាជ្ញាធរ។

១.៣.២ នីតិវិធីក្នុងការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ (ដីកម្មសិទ្ធិ)

ដីកម្មសិទ្ធិគឺ សំដៅលើអចលនវត្ថុទាំងឡាយណា ដែលម្ចាស់កម្មសិទ្ធិដើមដែលជាភាគីអ្នកលក់ក្នុងកិច្ច សន្យាលក់ទិញ បានយកអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនទៅចុះបញ្ជីរួចរាល់ និងមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិសម្គាល់ម្ចាស់អចលន វត្ថុនៅក្នុងដៃដើម្បីបញ្ជាក់ពីសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយស្របច្បាប់និងអាចមានអានុភាពតាំងចំពោះតតិយជនបាន។ ដំណើរការនៃការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិគឺត្រូវធ្វើនៅចំពោះមុខអង្គភាព សុរិយោដី និងគោរពតាមនីតិវិធីរបស់ ក្រសួងដែនដីនគរ រូបនីយកម្ម និងសំណង់។

ផ្នែកទី២៖ ការបង្កើតអនុសាសន៍នៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យា-លក់ទិញ

២.១ លក្ខខណ្ឌអនុសាសន៍

ដើម្បីឲ្យការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ មានអានុភាពយោងតាមបញ្ញត្តិនៃ មាត្រា ១៣៥នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានចែងថា ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀងមិនមានអានុភាពទេបើ មិនបានចុះបញ្ជីដោយយោងតាមបញ្ញត្តិច្បាប់និងបទដ្ឋានគតិយុត្តិផ្សេងទៀតស្តីពីការចុះបញ្ជី។ ដូចនេះមានន័យ ថាដើម្បីឲ្យការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈការព្រមព្រៀងដូចជា តាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញជាដើមគឺ តម្រូវឲ្យភាគីត្រូវចុះបញ្ជីទោះបី អចលនវត្ថុនោះជាដីគោកដែលជាអចលនវត្ថុសម្គាល់ដោយប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិ កាន់កាប់អចលនវត្ថុនិងដីកម្មសិទ្ធិដែលសម្គាល់ដោយវិញ្ញាបនប័ណ្ណបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុដើម្បី ឲ្យការផ្ទេរកម្ម សិទ្ធិរបស់ខ្លួនមានអានុភាពត្រឹមត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់។²⁷

²⁷ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥១៥។

២.២ ការចុះបញ្ជីភស្តុតាង

២.២.១ ការដាក់ពាក្យស្នើសុំ

សាមីអ្នកកាន់កាប់ដីដែលមានបំណងស្នើសុំចុះបញ្ជីដីត្រូវដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីដីតាម គំរូដែលបានកំណត់មក រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុកខណ្ឌតាមរយៈមេឃុំចៅសង្កាត់ដែលក្បាលដីសុំចុះបញ្ជីនោះស្ថិតនៅ។ ពាក្យស្នើសុំនេះត្រូវមាន ដូចជា៖

- ឈ្មោះ និងស្នាមមេដៃរបស់អ្នកដាក់ពាក្យ
- ការពិពណ៌នាអំពីក្បាលដីដែលសុំចុះបញ្ជី និងទីតាំងរបស់ក្បាលដីនោះ
- ការពិពណ៌នាអំពីសិទ្ធិលើក្បាលដីដែលសុំចុះបញ្ជី
- ឯកសារ ឬ/និងភស្តុតាងផ្សេងៗទាក់ទង និងក្បាលដី ឬសិទ្ធិលើក្បាលដីដែលសុំចុះបញ្ជី។²⁸

២.២.២ ការវាស់វែងដី

ពាក្យស្នើសុំត្រូវពិនិត្យដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុកខណ្ឌ ផ្អែកតាមឯកសារដែលមាននិងទិន្នន័យផ្សេងៗ ទៀតដែលពាក់ព័ន្ធនឹងក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី។ បើពិនិត្យឃើញថាពាក្យស្នើសុំមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់និង សមស្របរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុកខណ្ឌត្រូវកាត់ត្រាចូលសៀវភៅទទួលពាក្យនិងកំណត់ថ្ងៃដើម្បី កំណត់ព្រំដី ការ វាស់វែងនិង ការវិនិច្ឆ័យ។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌពិនិត្យឃើញថាមានលក្ខណៈមិនសមស្រប អាជ្ញាធរត្រូវចាត់វិធានការដោយបញ្ជាក់ពីមូលហេតុផង អ្នកដាក់ពាក្យមានសិទ្ធិប្តឹងតវ៉ាទៅមន្ទីររៀបរៀងដីនគរ រូបនីយកម្មនិងសំណង់និងសុរិយោដីខេត្តក្រុង។ បើក្នុងករណីពិនិត្យឃើញថាក្បាលដីមានវិវាទពាក់ព័ន្ធនឹងក្បាលដី ដែលស្នើសុំចុះបញ្ជីអាជ្ញាធរត្រូវបញ្ជូនវិវាទនោះទៅធ្វើការសម្របសម្រួលនៅថ្នាក់ស្រុកខណ្ឌ។²⁹

នៅពេលធ្វើការកំណត់ព្រំក្បាលដីមន្ត្រីទទួលបន្ទុកត្រូវពិនិត្យឯកសារដែលមានភស្តុតាង និងព័ត៌មានជា លាយលក្ខណ៍អក្សរនិងព័ត៌មានផ្ទាល់មាត់ផ្សេងៗដែលទាក់ទងនឹងព្រំប្រទល់ក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ហើយ ត្រូវគោរពតាមគោលការណ៍ដូចខាងក្រោម៖

ក. ក្នុងករណីអ្នកដាក់ពាក្យនិងម្ចាស់ដីជាប់ព្រំមានវត្តមាន ហើយព្រមព្រៀងគ្នាអំពីព្រំប្រទល់ដោយ គ្មានភស្តុតាងផ្ទុយ ការកំណត់ព្រំដីត្រូវធ្វើដោយផ្អែកតាមការព្រមព្រៀង។

²⁸ អនុក្រឹត្យ៤៨អនក្រ/បក «ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយជុំ» ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ មាត្រា៧។

²⁹ អនុក្រឹត្យ៤៨អនក្រ/បក «ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយជុំ» ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២មាត្រា ៨។

ខ.ក្នុងករណីម្ចាស់ដីជាប់ព្រំមិនមានវត្តមានការកំណត់ព្រំដីត្រូវធ្វើដោយផ្អែកតាមឯកសារដែល មាន និងភ័ស្តុតាងដែលជាលក្ខណៈរូប ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនិង ភ័ស្តុតាងដែលទាក់ទងព្រំដីនោះ។

គ.ក្នុងករណីក្បាលដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជីនោះស្ថិតនៅជាប់ដីសាធារណៈនិង ដីប្រើប្រាស់ជាសាធារណៈការ កំណត់ព្រំដីត្រូវធ្វើដោយយោងតាមចំនុច(ក)និង(ខ)ខាងលើ។ វិវាទដែលកើតឡើងក្នុងអំឡុងពេលកំណត់ព្រំដី ដែលមិនអាចដោះស្រាយបានត្រូវបញ្ជូនទៅធ្វើការដោះស្រាយសម្រុះសម្រួលនៅថ្នាក់ស្រុកខណ្ឌតាមនីតិវិធីដែលបានកំណត់ក្នុងអនុក្រឹត្យស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈកម្មការសុរិយោដី។ ការវាស់វែងត្រូវធ្វើក្រោយពីបានកំណត់ព្រំក្បាលដីរួច។

២.២.៣ ការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈ

អភិបាលក្រុងស្រុកខណ្ឌត្រូវចេញសេចក្តីជូនដំណឹងស្តីពីកាលបរិច្ឆេទនៃការកំណត់ព្រំដី ទៅអ្នកដាក់ ពាក្យស្នើសុំនិងត្រូវបិទផ្សាយជាសាធារណៈក្នុងរយៈពេល០៧ (ប្រាំពីរ) ថ្ងៃយ៉ាងតិចមុនកាលបរិច្ឆេទនៃការ កំណត់ព្រំដីនៅសាលាស្រុកខណ្ឌឃុំសង្កាត់និងទីកន្លែងដែលងាយមើលឃើញក្នុងភូមិដែលក្បាលដីស្នើសុំចុះ បញ្ជីនោះស្ថិតនៅ។³⁰

២.២.៤ ការវិនិច្ឆ័យ និងសម្រេច

មន្ត្រីទទួលបន្ទុកការងារវិនិច្ឆ័យ ត្រូវអង្កេតលើឯកសារដែលមានភ័ស្តុតាង និងព័ត៌មាន ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងផ្ទាល់មាត់ទាក់ទងនឹងក្បាលដីដែលសុំចុះបញ្ជី ការវិនិច្ឆ័យត្រូវផ្អែកលើគោលការណ៍ដូច ខាងក្រោម៖

ក. ដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជី ត្រូវតែកាន់កាប់មុនថ្ងៃទី ៣០ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១

ខ.ដីដែលស្នើសុំចុះបញ្ជីត្រូវកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី និងគ្មានការជំទាស់

•ក្នុងករណីកាន់កាប់យ៉ាងតិចប្រាំឆ្នាំ ចំនុចព្រំក្បាលដីមាននិយាមការច្បាស់លាស់អាចត្រូវបាន ស្នើផ្តល់សិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិលើដីនោះ។

•ក្នុងករណីកាន់កាប់យ៉ាងតិចប្រាំឆ្នាំប៉ុន្តែ ចំនុចព្រំក្បាលដីមិនទាន់មាននិយាមការច្បាស់លាស់អាច ត្រូវបាន ស្នើផ្តល់សិទ្ធិជាភាគៈបន្តលើក្បាលដីនោះ។ ក្នុងករណីកាន់កាប់ដីជាងប្រាំឆ្នាំអាចត្រូវបានស្នើផ្តល់

³⁰ អនុក្រឹត្យលេខ ១២១អនក្រ/ប.ស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រានិង១៣អនក្រឹត្យ៤៨អនក្រ/បកស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ » ចុះថ្ងៃទី ០៩ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ២០១៦ មាត្រា៩ថ្មី។

សិទ្ធិជាភោគៈបន្តលើក្បាលដីនោះ។ផ្អែកតាមការកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និងការវិនិច្ឆ័យ រដ្ឋបាលសុរិយោដី ស្រុក ខណ្ឌត្រូវរៀបចំឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យរួមមាន៖

- ទម្រង់បែបបទនៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដី
- ផែនទីក្បាលដី និងគំនូសទីតាំងក្បាលដី
- បញ្ជីឈ្មោះម្ចាស់ក្បាលដីដែល ស្នើសុំចុះបញ្ជីទម្រង់បែបបទនៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដីត្រូវ

បង្ហាញអំពី អត្តសញ្ញាណក្បាលដី កម្មសិទ្ធិករ ឬភោគី កាលបរិច្ឆេទនៃការកំណត់ព្រំដី ការវាស់វែង និង ការវិនិច្ឆ័យរាល់ សិទ្ធិ និងបន្ទុកដែលមានលើក្បាលដី ដូចមានចែងក្នុងច្បាប់ភូមិបាល។

បន្ទាប់ពីការពិនិត្យខាងបច្ចេកទេសរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុកខណ្ឌ ត្រូវចុះហត្ថលេខាលើទម្រង់បែប បទនៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដី។ ឯកសារវិនិច្ឆ័យដែលត្រូវផ្សព្វផ្សាយរួមមានផែនទីក្បាលដីនិងបញ្ជីឈ្មោះ ម្ចាស់ដី។ការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈនូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យត្រូវធ្វើឡើងក្នុងរយៈពេល ១៥ ថ្ងៃ នៅសាលាក្រុង ស្រុកខណ្ឌដែលមានសមត្ថកិច្ច។ សេចក្តីចម្លងនៃឯកសារទាំងនេះក៏ត្រូវផ្សព្វផ្សាយផងដែរនៅទីស្នាក់ការឃុំ សង្កាត់ដែលក្បាលដីស្នើសុំនោះស្ថិតនៅ។ អភិបាលស្រុកខណ្ឌត្រូវជូនដំណឹងអំពីការបិទផ្សាយជាសាធារណៈ នូវឯកសារវិនិច្ឆ័យនេះដល់អ្នកដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដីសេចក្តីជូនដំណឹងត្រូវធ្វើយ៉ាងតិច ៣ ថ្ងៃមុនថ្ងៃបើក ការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈហើយ ត្រូវផ្សព្វផ្សាយនៅកន្លែងដែលងាយមើលឃើញក្នុងភូមិនៅសាលាឃុំសង្កាត់ និងសាលាក្រុងស្រុកខណ្ឌ។³¹ ក្បាលដីនិងត្រូវបានចុះបញ្ជីនៅពេលដែលអគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដីនិង ភូមិសាស្ត្ររដ្ឋបាលសុរិយោដីខេត្តក្រុងដែលបានទទួលប្រតិភូកម្មពីក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្មនិង សំណង់បានគត់ត្រាចហើយទុកក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី។³²

២.២.៥ ការប្រគល់ប័ណ្ណ

បន្ទាប់ពីក្បាលដីត្រូវបានចុះបញ្ជីរួច រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវចេញវិញ្ញាណប័ណ្ណបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ អចលន វត្ថុប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុឲ្យកម្មសិទ្ធិករនៃក្បាលដីដែលបានចុះបញ្ជី។ ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ក៏អាចប្រគល់សិទ្ធិអំណាចទៅ ឲ្យខេត្តក្រុងណា ដែលមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ដើម្បី

³¹ អនុក្រឹត្យ៤៨អនក្រ/បក «ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាចម្រើន» ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ មាត្រា១៨។

³² អនុក្រឹត្យលេខ ១២១ អនក្រ/បក «ស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា៩និង១៣អនុក្រឹត្យ៤៨អនក្រ/បក ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីជាចម្រើន» អនុក្រឹត្យ៤៨ អនក្រ/បក «ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាចម្រើន» ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០០២មាត្រា១០។

ចេញវិញ្ញាណ ប័ណ្ណបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុឲ្យ កម្មសិទ្ធិករនៃ ក្បាលដីដែលបានចុះបញ្ជី។³³

២.៣ ចុះបញ្ជីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

២.៣.១. ការដាក់ពាក្យស្នើសុំរបស់គូភាគី

នៅក្នុងការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីតម្រូវឲ្យមានប្រធាននៃ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីដែលមានបុគ្គលពីរឬបី ឬបុគ្គល ដែលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីនិងបុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី។ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញបុគ្គលដែលមាន កាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីគឺ សំដៅទៅលើភាគីអ្នកលក់ដែលខ្លួនជាអ្នកទទួលនូវការប៉ះពាល់ផលប្រយោជន៍ដោយផ្ទាល់ពី ការចុះបញ្ជីចំណែកឯបុគ្គលដែលមានសិទ្ធិក្នុងការចុះបញ្ជីគឺសំដៅទៅលើភាគីអ្នកទិញ ដែលជាអ្នកទទួលផល ប្រយោជន៍ដោយផ្ទាល់ពីការចុះបញ្ជី។ គោលការណ៍ពាក្យសុំរួមគ្នាពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើ អចលនវត្ថុត្រូវធ្វើឡើងរួមគ្នាដោយបុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីនិង បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជីដើម្បី ធានាឲ្យបាននូវការសហការរវាងគ្នាក្នុងករណីភាគីម្ខាងមិនយល់ព្រមដាក់ពាក្យសុំរួមគ្នា ភាគីមានកាតព្វកិច្ចចុះ បញ្ជីអាចដាក់ពាក្យសុំតែម្នាក់ឯងបានដោយភ្ជាប់ជាមួយសាលក្រម ឬសាលដីកា ដីកាសម្រេចដែលបានចូលជា ស្ថាពរ ឬ លិខិតអនុវត្តដោយផ្អែកលើការផ្សះផ្សារ ឬ ការទទួលស្គាល់នៅទម្រង់ដែលលិខិតទាំងអស់នេះបង្ហាញ ឲ្យមាននីតិវិធីចុះបញ្ជី។³⁴ នៅពេលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីតែភាគីម្ខាងភាគីនោះត្រូវភ្ជាប់ជាមួយសាលក្រមឬសាល ដីកាដែលចូលជាស្ថាពរហើយត្រូវភ្ជាប់ជាមួយឯកសារមួយចំនួនទៀតដូចជា៖

ប័ណ្ណសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (ច្បាប់ដើម) កិច្ចសន្យាលក់ទិញអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណគូភាគីសេចក្តីចម្លង សំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ (ប្រសិនបើជាទ្រព្យប្តីប្រពន្ធ) ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណ(នៅលីវ រៀបការ និង លែង លះ) ឯកសារលិខិតលក់ផ្តាច់ ឯកសារលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិ សៀវភៅ គ្រួសារ។ល។

២.៣.២. ទម្រង់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី

ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ត្រូវបំពេញនៅព័ត៌មានដូចជាឈ្មោះ ភេទ អាយុ និង អាស័យដ្ឋានរបស់បុគ្គលទាំងពីរ បើសិនជាបុគ្គលតែម្នាក់ប៉ុណ្ណោះបំពេញឈ្មោះ និងនាមករណ៍របស់នីតិបុគ្គល ព័ត៌មានទាំងនេះជាព័ត៌មាន របស់បុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី និង បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជីពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

³³ អនុក្រឹត្យ៤៨អនក្រ/បក «ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាចម្បង» ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០០២ មាត្រា១។

³⁴ សាស្ត្រាចារ្យច្បាប់ Uchiyama Jun «ទាក់ទងនឹងមូលដ្ឋានស្តីពីនីតិវិធីចុះបញ្ជីចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងកម្មសិទ្ធិ»ការិយាល័យស្រាវជ្រាវនីតិ កម្មវត្ថុកិច្ចសហប្រតិបត្តិការនៃក្រសួងយុត្តិធម៌។

ទាំងមូលឬ មួយផ្នែក។ យោងតាមគោលលំហូរការងារក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូល ក៏ដូចជាមូលហេតុនិងកាលបរិច្ឆេទ នៃកិច្ចសន្យាទិញលក់ ចុះថ្ងៃទី ប៉ុន្មាន ខែណា និងឆ្នាំណា ចំនុចបន្ទាប់គឺ បញ្ជាក់អំពី ឈ្មោះ បុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ថ្ងៃខែ ឆ្នាំកំណើត ឈ្មោះឪពុកម្តាយ និងអាស័យដ្ឋានក៏ដូចជាឈ្មោះ បុគ្គលដែលសិទ្ធិចុះបញ្ជី ថ្ងៃខែ ឆ្នាំកំណើត ឈ្មោះឪពុកម្តាយ និងអាស័យដ្ឋាន ផងដែរ។ ចំនុចចុងក្រោយនោះគឺបញ្ជាក់អំពីអត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុដូចជា ទីតាំងដីលេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណកាលបរិច្ឆេទនៃការដាក់ពាក្យសុំហត្ថលេខា ឬ ស្នាមម្រាមដៃរបស់បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី។ បន្ទាប់ពីបានបំពេញទម្រង់ព័ត៌មានសុំចុះបញ្ជីរួចរាល់ហើយភាគីដែលមាន បំណងចុះបញ្ជីត្រូវភ្ជាប់នូវឯកសារសម្រាប់ផ្ទេរការចុះបញ្ជីដូចជា៖

- ✓ អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរ ឬសេចក្តីថ្លែងសម្រេចកំណើត
- ✓ ឬ លិខិតឆ្លងដែន
- ✓ លក្ខន្តិកៈរបស់ក្រុមហ៊ុន និងឯកសារបញ្ជាក់ការចុះបញ្ជីនីតិបុគ្គល(ករណីនីតិបុគ្គល) និងឯកសារផ្សេងៗទៀតដែលពាក់ព័ន្ធ
- ✓ សេចក្តីថ្លែងសម្រេចអាពាហ៍ពិពាហ៍ ឬសេចក្តីថ្លែងបញ្ជាក់សម្រេចអាពាហ៍ពិពាហ៍
- ✓ លិខិតបញ្ជាក់ពីភាពនៅលីវ ឬម៉ែម៉ាយ
- ✓ កិច្ចសន្យាទ្រព្យសម្បត្តិប្តីប្រពន្ធ(បើមាន)
- ✓ ប័ណ្ណអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ(ច្បាប់ដើម)។

២.៣.៣ អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

អាជ្ញាធរមូលដ្ឋានគឺសំដៅទៅលើស្ថាប័នដែលមានសិទ្ធិក្នុងការទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជីដូចជា រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ។ រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌនិងពិនិត្យទៅលើអត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការផ្ទេរថាជាកម្មសិទ្ធិរបស់ភាគីអ្នកលក់ ពិតប្រាកដឬទេមានជាប់ពាក់ព័ន្ធវិវាទណាមួយឬទេ បើគ្មានទេរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក ខណ្ឌនិងបញ្ជូនទៅឲ្យ មេឃុំឬចៅសង្កាត់ ឬអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ធ្វើការបញ្ជាក់។ ការបញ្ជាក់គឺត្រូវពិនិត្យទៅលើ អត្តសញ្ញាណរបស់ភាគី និងសាក្សី ក៏ដូចជាពិនិត្យនៅខ្លឹមសារឯកសារផ្សេងៗ រួចបញ្ជូនទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានីខេត្តដើម្បីរៀបចំឯកសារយកទៅបង់ពន្ធ។

២.៣.៤. សាខាពន្ធដាររាជធានី ខេត្ត

សាខាពន្ធដាររាជធានីខេត្តជាស្ថាប័នមួយ ដែលមានសមត្ថកិច្ចទទួលខុសត្រូវទៅលើកិច្ចការប្រថាប់ត្រា និង ការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ដែលជាស្ថាប័នមួយស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ។ ចំពោះពន្ធប្រថាប់ត្រាដែលភាគីត្រូវបង់ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើដីចលនវត្ថុនេះគឺចំនួន ៤% នៃអចលនវត្ថុដែលជា កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញយោងតាម ប្រកាសរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ ត្រា។³⁵ ការបង់ពន្ធជាកាតព្វកិច្ចរបស់ប្រជាជនដើម្បីជាចំណែកក្នុងការចូលរួមអភិវឌ្ឍន៍ប្រទេសជាតិ។ ការបង់ពន្ធ ជាកាតព្វកិច្ចមួយរបស់ប្រជាជនដែលគ្រប់ប្រទេសនៅលើពិភពលោកបានអនុវត្ត។ ការបង់ពន្ធសម្រាប់ការធ្វើលទ្ធកម្ម កម្មសិទ្ធិគឺផ្ដោតសំខាន់ទៅលើការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាតែប៉ុណ្ណោះនីតិវិធីនៃការបង់ពន្ធត្រូវប្រព្រឹត្តទៅដូចខាង ក្រោម៖

- **ការបញ្ជូនឯកសារទៅកាន់នាយកដ្ឋានពន្ធដារ៖** បន្ទាប់ពីមន្ត្រីនៅ មន្ទីរដែនដីបានពិនិត្យនៅឯកសារ រួចរាល់ហើយនោះមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច ត្រូវបញ្ជូនឯកសារទាំងនោះទៅកាន់អគ្គនាយកដ្ឋាន ពន្ធលើចលនទ្រព្យនិងអចលនទ្រព្យ។ ការិយាល័យរដ្ឋបាលនៃអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធលើចលនទ្រព្យ និងអចលនទ្រព្យត្រូវផ្ទៀងផ្ទាត់ម្តងទៀតនៅឯកសារទាំងនោះដើម្បីពិនិត្យពីភាពត្រឹមត្រូវនៃ លក្ខខណ្ឌដែលកំណត់ដោយអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ។ បន្ទាប់ពីពិនិត្យឯកសាររួចមកមន្ត្រីអគ្គ នាយកដ្ឋានពន្ធដារនិង ទៅធ្វើការវាយតម្លៃលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការធ្វើលទ្ធកម្ម។
- **ការចុះវាយតម្លៃអចលនវត្ថុ៖** ការវាយតម្លៃអចលនវត្ថុគឺត្រូវវាយតម្លៃទៅតាមទីតាំងនៃអចលន វត្ថុនោះគឺផ្អែកទៅលើឧបសម្ព័ន្ធស្តីពីការបែងចែកភូមិសាស្ត្រ និងតម្លៃអចលនទ្រព្យដែលបាន កំណត់នៅក្នុងផែនទីកំណត់តម្លៃគិតពន្ធអចលនទ្រព្យនៃ ប្រកាសលេខ៣៧១ សហវ. ប្រកាស ចុះថ្ងៃទី០៥ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០១១។ ក្រោយពីចុះទៅពិនិត្យទីតាំងនិងវាយតម្លៃអចលនវត្ថុរួច មន្ត្រីសុរិយោដីត្រូវកំណត់អំពីពន្ធលើអចលនវត្ថុដែលត្រូវបង់ទៅតាមសេចក្តីណែនាំនេះ។
- **ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា៖** បន្ទាប់ពីបានកំណត់ពន្ធ លើអចលនវត្ថុរួចហើយអ្នកស្នើសុំត្រូវបំពេញ ពាក្យស្នើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាទៅតាមទម្រង់ដែលកំណត់ដោយអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ និងត្រូវ

³⁵ សេចក្តីណែនាំលេខ ៨៧២៦ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ ចុះថ្ងៃទី ១៤ មិថុនា ឆ្នាំ២០១៦ «ស្តីពីការអនុវត្តការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចនទ្រព្យ» ទំព័រទី ១។

ភ្ជាប់ជាមួយសំណុំឯកសារផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ គំនូសបង្ហាញ ទីតាំងពិត ប្រាកដនៃអចលនវត្ថុនោះ បន្ទាប់ពីបានបំពេញឯកសាររួចរាល់ហើយអ្នកដាក់ពាក្យត្រូវយកឯកសារនោះមករដ្ឋបាលសារពើពន្ធនៅពេលពិនិត្យឃើញថាឯកសារនោះគ្រប់គ្រាន់ហើយរដ្ឋបាលសារពើពន្ធ និងជូនដំណឹងទៅអ្នកស្នើសុំ។ បន្ទាប់មកអ្នកស្នើសុំត្រូវយកលិខិតជូនដំណឹងនោះទៅបង់ពន្ធនៅ រដ្ឋបាលសារពើពន្ធដែលខ្លួនបានស្នើសុំរួចយកបង្កាន់ដៃដែលខ្លួនបានបង់ពន្ធយកមកធ្វើនីតិវិធីផ្ទេរបន្តទៀត។

២.៣.៥. ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

នៅពេលដែលបង់ពន្ធរួចរាល់ហើយនោះអ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជី អាចភ្ជាប់ជាមួយវិក័យប័ត្រឬបង្កាន់ដៃការបង់ពន្ធទៅស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិគឺ រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានីខេត្តឲ្យចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីឈ្មោះម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករចាស់(ភាគីអ្នកលក់) ទៅឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករថ្មីដែលជា (ភាគីអ្នកទិញ) និងចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុថ្មីដែលមានឈ្មោះភាគីអ្នកទិញជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ។³⁶

³⁶ អនុក្រឹត្យ៤៨អនក្រ/បក «ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយជុំ» ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ មាត្រា១៩។

ជំពូកទី៣

**អនុភាពនៃការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិ
តាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ**

ជំពូកទី៣

អានុភាពនៃការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

ផ្នែកទី១៖ ភាពកម្មសិទ្ធិកម្រសបច្បាប់

កម្មសិទ្ធិករ គឺជាម្ចាស់នៃកម្មសិទ្ធិឬសំដៅទៅលើភាពជាម្ចាស់នៃទ្រព្យណាមួយដោយយោងតាម មាត្រា១៣៨នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនិយមន័យពាក្យ«កម្មសិទ្ធិ» មានន័យថាជា សិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករនោះអាច ប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផលនិងចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយសេរីនៅក្នុងទំហំដែលច្បាប់និង បទដ្ឋាន គតិយុត្តិផ្សេងទៀតបានកម្រិត^{៣៧}។ និយមន័យមួយផ្សេងទៀតបានបកស្រាយថាកម្មសិទ្ធិគឺសំដៅទៅលើសិទ្ធិ របស់រូបវន្តបុគ្គលឬ នីតិបុគ្គលណាមួយដែលក្នុងនោះរួមមានសិទ្ធិទាំងបី សិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែងវត្ថុក្នុងនាមកម្មសិទ្ធិករគឺត្រូវតែមានសិទ្ធិបីនេះមិនអាចខ្វះបាន។

១.១ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់កម្មសិទ្ធិករ

ទោះជាកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិពេញលេញ លើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនយ៉ាងណាក៏ដោយក៏កម្មសិទ្ធិករមិន អាចប្រើប្រាស់សិទ្ធិនោះឲ្យលើសពីទំហំនៃសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដែលធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិអ្នកដទៃនោះដែរ។^{៣៨} សិទ្ធិ សំខាន់ៗទាំងបីមានដូចជា៖

១.១.១ សិទ្ធិប្រើប្រាស់

សិទ្ធិប្រើប្រាស់គឺសំដៅទៅលើ សិទ្ធិរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃអចលនទ្រព្យដែលអាចប្រើប្រាស់ទ្រព្យដែល ជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនតាមតម្រូវការ ឬ ដោយសេរីយ៉ាងណាកុំបង្កឲ្យមានការខូចខាតដល់កម្មសិទ្ធិអ្នកដទៃឬ ផ្ទុយទៅ និង ច្បាប់។ មានន័យថាកម្មសិទ្ធិករអាចប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់ខ្លួនគ្រប់បែបយ៉ាងទៅ តាមធម្មជាតិ របស់វាដូចជាការរស់នៅលើដីដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនឬ ការដាំដំណាំផ្សេងៗនៅលើដីនោះដោយសេរីត្រឹម កម្រិតនៃសេចក្តីត្រូវការរបស់ខ្លួន។ កម្មសិទ្ធិករក៏អាចប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុនោះសម្រាប់ជាគោលបំណងក្នុងការធ្វើ ផលបូរណភាគជាដើម។ នៅក្នុងករណីកម្មសិទ្ធិករនៃដីមានបំណងចង់ដាំដំណាំស្រូវនៅលើដីរបស់គាត់ដូចនេះគាត់ មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ដីនេះសម្រាប់ដាំដំណាំស្រូវ។

^{៣៧} ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០,៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា ១៣៨។

^{៣៨} ក្រុមការងារសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រនិង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច«នីតិរដ្ឋប្បវេណី»ឆ្នាំ២០១២-២០១៧ ទំព័រ៣៧។

១.១.២ សិទ្ធិអាស្រ័យផល

សិទ្ធិអាស្រ័យផលគឺ សិទ្ធិក្នុងការទាញយកផលប្រយោជន៍ពីអចលនវត្ថុនោះទៅតាមផលដែលវាបានផ្តល់ឲ្យក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់ខ្លួនឬចំណូលពីវត្ថុនោះធ្វើយ៉ាងណាកុំឲ្យប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិអ្នកដទៃ ឬ ផ្ទុយពីសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈនិងទំនៀមទម្លាប់ដ៏ល្អប្រពៃ។ ផលទាំងនោះទទួលបានតាមរយៈផលធម្មជាតិផលស៊ីវិលនិងផលឧស្សាហកម្ម។ ផលធម្មជាតិគឺជាផលដែលបានពីវត្ថុដើមឬកើតឡើងដោយឯកឯងមិនមានកើតឡើងពីការងាររបស់មនុស្ស។ ឧបមាថាគ្រាប់ស្រូវដែលជាផលធម្មជាតិទទួលបានពីដំណាំស្រូវគឺ ជាផលសម្រេចដែលបានទៅលើម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករនៃ វត្ថុដើមផលស៊ីវិលជាផលដែលកើតឡើងពីវត្ថុរបស់ខ្លួនឬប្រាក់ដូចជាប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលជាអាទិ៍ ឬ វត្ថុផ្សេងៗដែលជាច្រើនចំពោះការប្រើវត្ថុអ្វីមួយ។ ឧបមាថាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករបានដាក់អចលនទ្រព្យរបស់ខ្លួនជាកម្មវត្ថុនៃ កិច្ចសន្យាជួលដូចនេះថ្លៃឈ្នួលដែលទទួលបានពីកិច្ចសន្យាជួលនេះគឺជាផលស៊ីវិលដែលកម្មសិទ្ធិករទទួលបានពីអចលនទ្រព្យរបស់ខ្លួន។ ផលឧស្សាហកម្មគឺ ជាផលដែលកើតពីការងាររបស់មនុស្សឬពីការអន្តរាគមន៍របស់មនុស្សមានន័យថា ផលឧស្សាហកម្មនេះមិនមែនកើតឡើងដោយឯកឯងដូចផលធម្មជាតិនោះទេ ដើម្បីទទួលបានផលនេះកម្មសិទ្ធិករត្រូវចូលរួមអន្តរាគមន៍ផងដែរ។ ឧបមាថាកម្មសិទ្ធិករបង្កើតនូវសិប្បកម្មផលិតចង្រ្កានដូចនេះចង្រ្កានជាផលឧស្សាហកម្មដែលកើតចេញពីអចលនវត្ថុ និងការអន្តរាគមន៍របស់មនុស្ស។

១.១.៣ សិទ្ធិចាត់ចែង

សិទ្ធិចាត់ចែង គឺជាសិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករដែលមានសេរីភាពពេញលេញក្នុងការចាត់ចែងផ្ទេរ ផ្លាស់ប្តូរប្រគល់ទ្រព្យរបស់ខ្លួនទៅឲ្យបុគ្គលដទៃទៀតដើម្បីក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករជំនួសវិញ។ ការចាត់ចែងនេះធ្វើទៅបានតាមរូបភាពពីរយ៉ាងគឺ កិច្ចសម្ភារៈមានន័យថាកម្មសិទ្ធិករអាចវាយបំផ្លាញឬផ្លាស់ប្តូររូបរាងអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនដូចជាការកាប់បំផ្លាញដំណាំការវាយកម្ទេចសំណង់ចាស់ដើម្បីសាងសង់សំណង់ថ្មី។ កិច្ចគតិយុត្តិជាកិច្ចការម្យ៉ាងដែលកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិធ្វើលិខិតគតិយុត្តិដែលពាក់ព័ន្ធអចលនទ្រព្យរបស់ខ្លួនដូចជា ការបង្កើតសិទ្ធិដូចជាជួលលក់បញ្ចាំហ៊ីប៉ូតែកនិងសិទ្ធិផ្សេងទៀតដែលកម្មសិទ្ធិករមានបំណងចង់ធ្វើដោយគោរពតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់។

១.២ ករណីកិច្ចរបស់កម្មសិទ្ធិករ

កម្មសិទ្ធិករ នៃដីមិនអាចប្រើប្រាស់ដីរបស់ខ្លួនក្នុងគោលបំណងព្យាបាតអ្នកដទៃឬរំខានដល់ជីវភាពប្រចាំថ្ងៃរបស់អ្នកដទៃបានឡើយ។ កម្មសិទ្ធិករមានករណីយកិច្ចប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់ខ្លួនយ៉ាងណាកុំឲ្យមានបង្កការរំខានដែលជះឥទ្ធិពលដ៏អាក្រក់ និងធ្ងន់ធ្ងរតាមជាក់ស្តែងដូចជាអំពើរំខានមកពី ឧស្ម័ន ចំហាយទឹកក្លិនផ្សេង

ម្រែងភ្លើងកម្ដៅសម្លេងរំញ័រជាអាទិ៍បើមិនដូច្នោះទេកម្មសិទ្ធិករនិងមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការធ្វើសំណងជូនអ្នក ដែលប៉ះពាល់នោះ។³⁹

ផ្នែកទី២៖ ការកត់តាំងចំពោះគតិយជន

២.១ សិទ្ធិទាមទារដោយផ្អែកលើសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ

២.១.១ សិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វត្ថុដោយផ្អែកលើសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ

យោងតាមមាត្រា១៥៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្មសិទ្ធិការអាចទាមទារឱ្យអ្នកកាន់កាប់ប្រគល់វត្ថុរបស់ខ្លួនវិញ បានប៉ុន្តែបញ្ញត្តិនៃមាត្រានេះ មិនអាចអនុវត្តបានចំពោះជនដែលមានមូលហេតុគតិយុត្តិចំពោះការកាន់នោះ ទេ។⁴⁰ ក្នុងនាមជាកម្មសិទ្ធិករបុគ្គលនេះ ត្រូវបានធានាការការពារយ៉ាងស្របច្បាប់ចំពោះសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដែលខ្លួន ទទួលបានការធានាចំពោះការអនុវត្តសិទ្ធិដោយផ្ទាល់លើទ្រព្យដែលជាកម្មវត្ថុនៃកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ក្នុងករណី ណាមួយកើតឡើងដែលតតិយជនបានកាន់កាប់និង ប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិការដោយគ្មានការអនុញ្ញាតពី កម្មសិទ្ធិករ កម្មសិទ្ធិករអាចទាមទារនូវសិទ្ធិទាំងនោះមកវិញបានដោយផ្អែកលើសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ។ ប៉ុន្តែ អាស្រ័យមូលហេតុគតិយុត្តិចំពោះការកាន់នោះសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករនិង ត្រូវកាត់បន្ថយឬ ប្រែប្រួលទៅ តាមឆន្ទៈសេរីរបស់បុគ្គលដែលជាកម្មសិទ្ធិករ ដូចជាការកែប្រែនូវសិទ្ធិទៅតាមទំនាក់ទំនងដែលកើត ចេញពីកិច្ច គតិយុត្ត ក្រោមរូបភាពជាភតិសន្យា កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ ហ៊ីប៉ូតែក ការបញ្ចាំ ។ល។

២.១.២ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំងដោយផ្អែកលើសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ

មាត្រា ១៥៩ កថាខណ្ឌ១ ចែងថា « ក្នុងករណីដែលការអនុវត្តសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិត្រូវបានរារាំង កម្មសិទ្ធិករអាច ទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំងចំពោះអ្នករារាំងនោះបាន។ មានន័យថាកម្មសិទ្ធិការអាចទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ជនណា ក៏ដោយដែលបានរារាំងនូវការអនុវត្តសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន⁴¹។ នៅក្នុងករណី ជនណាម្នាក់បានប្រើប្រាស់ដី របស់ខ្លួនធ្វើជាចំណត ដោយមិនមានការយល់ព្រមពីម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករនោះកម្មសិទ្ធិករអាចទាមទារឱ្យបុគ្គល នោះឱ្យដកយានជំនិះចេញពីអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន។

³⁹ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី.ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០,៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា ១៤០។

⁴⁰ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី.ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០,៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា ១៥៥។

⁴¹ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី.ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០,៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា ១៥៩ កថាខណ្ឌ១។

២.១.៣ សិទ្ធិទាមទារប្រែប្រួលការរារាំងដោយផ្អែកលើសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ

មាត្រា ១៥៩ កថាខណ្ឌ២ចែងថា ក្នុងករណីដែលមានការបារម្ភណ៍ជាក់ស្តែងថា ការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ខ្លួន និង ទទួលបានការរារាំងនោះកម្មសិទ្ធិករអាចទាមទារបង្ការការរារាំងនោះបានចំពោះអ្នកដែលអាចរារាំងនោះ^{៤២}។ ឧបមាថាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករអាចបង្ការការរារាំងចំពោះបុគ្គលណាម្នាក់បានដូច ការសរសេរផ្លាកសញ្ញាហាមចតដើម្បីរារាំងបុគ្គលនោះបាន។

២.២ ការសម្របសម្រួលទាក់ទងនឹងផលប្រយោជន៍ដោយផ្អែកលើសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ

២.២.១ ទាក់ទងនឹងផល

សិទ្ធិទាមទារឲ្យបុគ្គលទុច្ចរិតដែលបានដឹងថាខ្លួនពុំមានសិទ្ធិដែលនាំឲ្យមានមូលហេតុគតិយុត្តជននោះត្រូវសងនូវផលដែលទទួលបានពីអចលនវត្ថុនោះនៅក្នុងករណីដែលខ្លួន បានកាន់កាប់ និងទាញយកប្រយោជន៍ពីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកម្មសិទ្ធិជននោះត្រូវសងផលនោះទៅឲ្យម្ចាស់កម្មសិទ្ធិវិញ។ នៅក្នុងករណីបុគ្គល «ក» កាន់កាប់ដីរបស់ «ខ» ហើយដីនោះមានដំណាំដែលបានផល ដូចនេះទោះបី«ក» ជាអ្នកកាន់កាប់ក៏ដោយតែបើបុគ្គលនេះជាបុគ្គលទុច្ចរិតនោះផលនោះនិងត្រូវបានទៅបុគ្គល«ខ» ដែលជាកម្មសិទ្ធិករនៃដី។^{៤៣}

២.២.២ ការទទួលខុសត្រូវចំពោះការបាត់បង់ឬខូចខាតនៃវត្ថុកាន់កាប់

នៅក្នុងករណីដែលជននោះបានកាន់កាប់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិហើយបង្កឲ្យមានការបាត់បង់ ឬខូចខាតអចលនវត្ថុនោះ បុគ្គលនោះត្រូវមានកាតព្វកិច្ចទទួលខុសត្រូវ និង ធ្វើសំណងជូនកម្មសិទ្ធិករវិញបើជននោះជាជនទុច្ចរិតត្រូវមានករណីយកិច្ចសងសំណងខូចខាតទាំងអស់ តែបើសិនជននោះជាជនសុច្ចរិត នោះបុគ្គលនោះនិងត្រូវសងត្រឹមត្រូវផលប្រយោជន៍ដែលខ្លួនទទួលប៉ុណ្ណោះ^{៤៤}។

^{៤២} ក្រមរដ្ឋប្បវេណី.ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០,៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា ១៥៩ កថាខណ្ឌ២។

^{៤៣} ក្រមរដ្ឋប្បវេណី.ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០,៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា ១៥៦។

^{៤៤} ក្រមរដ្ឋប្បវេណី.ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០,៨ ធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា ១៥៧។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ដោយឆ្លងកាត់តាមរយៈការសិក្សាស្រាវជ្រាវ ទៅលើប្រធានបទ“លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈ កិច្ចសន្យាលក់ទិញ” ខាងលើរួចមកក្រុមរបស់យើងខ្ញុំ បានធ្វើការកត់សម្គាល់ និងអាចធ្វើការសន្និដ្ឋានទៅលើប្រធាន បទនេះបានថា ចំណុចគោលសំខាន់របស់លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈការលក់ទិញ គឺជាការទទួលនូវ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ពីភាគីអ្នកលក់ ទៅឱ្យអ្នកទិញ តាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញមួយដោយមានសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា និងគោរពនូវនីតិវិធីនៃការផ្ទេរឱ្យបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់កំណត់ដោយក្រោមពីមានការផ្ទេរបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ កំណត់ហើយ ភាគីអ្នកលក់និងបាត់បង់សិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិករ ដោយភាគីអ្នកទិញនឹងទទួលបានសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិកររួម មានសិទ្ធិទាំងបី សិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និង សិទ្ធិចាត់ចែងវត្ថុទៅលើអចលនវត្ថុ។

ទន្ទឹមនឹងនេះ ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាមួយអាចកើតឡើងបានចាំបាច់ត្រូវតែមានអន្តរកម្មរវាងសំណើ និងស្វ័យការ របស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា។ ដើម្បីដំណើរការនៃការលក់ទិញនិងធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលមានសុពល ភាពស្របតាមច្បាប់កំណត់ ចាំបាច់ត្រូវគោរពនូវលក្ខខណ្ឌ និងនីតិវិធីដូចជាមានការព្រមព្រៀងដោយសេរីនិងពិត ប្រាកដ ដោយគ្មានវិការៈនៃកិច្ចសន្យាដែលកើតចេញពីសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ ព្រមទាំងសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើ សកម្មភាពរបស់គូភាគីក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដូចជានីតិវិធីដែលមានស្មារតីល្អ ឬ អនីតិវិធីដែលមាន អត្ថាធិនភាព ឬអ្នកតំណាងរួមទាំងកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ស្របទៅតាមខ្លឹមសារអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលន វត្ថុ ហើយព្រមទាំងធ្វើជាលិខិតយថាភូត ដែលធ្វើឡើងដោយសារការី និងធ្វើឡើងដោយមន្ត្រីសាធារណៈផងដែរ។ ចំពោះនីតិវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិចំពោះដីឆោតៈ គឺភាគីអ្នកលក់និងអ្នកទិញ ត្រូវតែធ្វើការជម្រាបជូន ទៅអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ដើម្បីដឹងលិ និងធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិចំពោះមុខអាជ្ញាធរ ដោយបង្ហាញឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗ និង បំពេញនូវលិខិតដែលទាក់ទងនឹងការផ្ទេរសិទ្ធិនេះនៅចំពោះមុខអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន និងផ្គត់មេដៃ ដែលមានសាក្សីដឹង លីផងដែរ។ រីឯការធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយភាគី គឺត្រូវបំពេញពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដី ជាលើកដំបូងដោយអាចជាការ ចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ និងការចុះបញ្ជីដីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ ព្រមទាំងគោរពនូវលក្ខខណ្ឌពាក់ ព័ន្ធនឹងការកាន់កាប់ និងនីតិវិធីផ្សេងៗ។ ចំណែកឯដីកម្មសិទ្ធិគឺធ្វើតាមរូបមន្តយថាភូត និងប្រថាប់ត្រានៅ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី ឬការិយាល័យភូមិបាលដែលគ្រប់គ្រង អចលនវត្ថុ។ ក្រោយពីមានការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុបានត្រឹមត្រូវស្របតាមច្បាប់ ហើយអានុភាពនៃការ ធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិបានកើតឡើង ដោយកម្មសិទ្ធិករថ្មីនៃអចលនវត្ថុនោះមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល

សិទ្ធិចាត់ចែង ព្រមទាំងអាចតតាំងជាមួយតតិយជនបានទៅលើអចលនវត្ថុនោះដោយការទាមទារផលប្រយោជន៍ពីជនទីបីផងដែរ។

លើសពីនេះទៅទៀត ការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ បានធ្វើឱ្យការលក់ទិញមួយ ដោយមានការផ្ទេរប្រកបទៅដោយសុពលភាពនិងមានសុវត្ថិភាព ក្នុងការបញ្ចៀសពីការឆបោក ការបន្លំពីជនទុច្ចរិតខិលខូចមួយចំនួនដែលមានបំណងកេងចំណេញ ក៏ដូចជាបញ្ហា វិវាទដីធ្លី ព្រមទាំងបានចូលរួមនូវការថែរក្សាសណ្តាប់ធ្នាប់ និងរបៀបរៀបរយលក្ខន្តិកសង្គម រួមទាំងបានចូលរួមគោរពនូវច្បាប់បទដ្ឋានគតិយុត្តស្របតាមគោលការណ៍លទ្ធិប្រជាធិបតេយ្យ និងគោលការណ៍នីតិរដ្ឋ ដើម្បីទទួលបានការទុកចិត្ត ជឿជាក់ពីប្រជាពលរដ្ឋផងដែរ។

អនុសាសន៍

អនុសាសន៍

បន្ទាប់ពីបានធ្វើការស្រាវជ្រាវនិងពាក់ព័ន្ធនូវសារណាខាងលើបានបកស្រាយនូវ ប្រធានបទដែល ទាក់ទងនិង “ការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ” រួចមកពួកយើងយល់ ឃើញថាដើម្បីឲ្យការធ្វើលទ្ធកម្មតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ មានដំណើរការប្រព្រឹត្តទៅប្រកប ដោយសុវត្ថិភាព សុ ពលភាព និងដើម្បីឲ្យទទួលបាននូវអានុភាព និងជៀសវាងការបង្កឲ្យកើតឡើងនូវវិវាទផ្សេងៗបងប្អូនប្រជាជន កម្ពុជាគួរគប្បី៖

- ស្វែងយល់ឲ្យបានច្បាស់អំពីនិយមន័យ និងនីតិវិធីក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញដើម្បីឲ្យកិច្ច សន្យាលក់ទិញរបស់ខ្លួនមានសុពលភាព និង អានុភាពយកមកអនុវត្តបានជាពិសេសគឺបង្កើតនូវ កិច្ចសន្យាមួយដ៏ត្រឹមត្រូវគឺកិច្ចសន្យាជាទម្រង់លិខិតយថាភូត។ លើសពីនេះទៅទៀតពួកគាត់ក៏ អាចបង្កើនការយល់ដឹងតាមរយៈ ប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយជាច្រើនដូចជា ទូរទស្សន៍ វីឡូ ទូរស័ព្ទ សិក្ខា សាលា និងគេហទំព័រផ្លូវការផ្សេងទៀតដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការលក់ទិញ។
- អង្កេតឲ្យបានច្បាស់លាស់អំពីវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញត្រូវសួរឲ្យដឹង ច្បាស់ថាដី នោះពិតជាកម្មសិទ្ធិរបស់ភាគីអ្នកលក់ពិតប្រាកដឬទេ? គួរទិញវត្ថុនោះឬមិនគួរនិងពិនិត្យផ្ទៀងផ្ទាត់ ឲ្យបានច្បាស់លាស់ជាមួយអជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចអំពីប្រវត្តិនៃអចលនវត្ថុនោះក៏ ដូចជា គោរពទៅ តាមនីតិវិធីក្នុងការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិជាពិសេសនោះគឺ ត្រូវធ្វើឲ្យបានទៅតាមដំណាក់កាលនីមួយ យៗ។ ហើយបន្ទាប់ពីបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញរួចរាល់ហើយនោះធ្វើយ៉ាងណាព្យាយាម ធ្វើឲ្យ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនោះមានអានុភាពទៅតាមផ្លូវច្បាប់គឺ ចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិឬចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឲ្យ បានលឿនបំផុតតាមដែលអាចធ្វើបាន។
- នៅពេលដែលខ្លួនបានក្លាយជាកម្មសិទ្ធិកម្រស្របច្បាប់ហើយនោះត្រូវបំពេញសិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ចរបស់ខ្លួនឲ្យបានត្រឹមត្រូវទៅតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ព្យាយាមប្រើប្រាស់សិទ្ធិទាំងនោះ យ៉ាងណាកុំឲ្យបៀតបៀនដល់សិទ្ធិអ្នកដទៃ។

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

❖ ច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត

- រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៣។
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រម លេខ នស/រកម/១២០៧ ចេញ ថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។
- ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧/៣១ ឧសភា ២០១១។
- ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/ រកម/០៥១០ /០០៦ /២៧ ឧសភា ២០១០។
- ច្បាប់ភូមិបាល, ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១ ។
- ប្រកាសលេខ៣៧១ សហវ.ប្រកាស ចុះថ្ងៃទី០៥ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០១១។
- សេចក្តីណែនាំលេខ ៨៧២៦ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ចុះថ្ងៃទី ១៤ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៦ « ស្តីពី ការអនុវត្តការប្រមូលពន្ធប្រចាប់ត្រាចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចនទ្រព្យ»។
- អនុក្រឹត្យ៤៨អនក្រ/បក«ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ»ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២។
- អនុក្រឹត្យលេខ ១២១ អនក្រ/បក «ស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា៩ និង១៣អនុក្រឹត្យ ៤៨អនក្រ/បក ស្តីពី ការចុះបញ្ជីដីធ្លីដាច់ដោយដុំ អនុក្រឹត្យ៤៨ អនក្រ/បក ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ» ចុះ ថ្ងៃទី ៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២។

❖ សៀវភៅ

- ក្រុមការងារសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រនិង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច«នីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី» ឆ្នាំ២០១២-២០១៧ ទំព័រ ៣៧។
- គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើ សេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ២(ភ្នំពេញ៖ ក្រសួង យុត្តិធម៌,២០១០), មាត្រា ៣៣៧ ៣៣៦) ។
- លោកស្រី ប៊ុយ ធីតា និងលោក កង ស៊ីផាន់ណារ៉ា, « នីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី»(មេរៀនសម្រាប់និស្សិតថ្នាក់ បរិញ្ញាបត្រឆ្នាំទី២,សកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច, ឆ្នាំសិក្សា ២០១៨- ២០១៩), ៥០។
- សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៩- ២០១០។

- សាស្ត្រាចារ្យច្បាប់ Uchiyama Jun «ទាក់ទងនឹងមូលដ្ឋានស្តីពីនីតិវិធីចុះបញ្ជីចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងកម្មសិទ្ធិ»ការិយាល័យស្រាវជ្រាវនីតិកម្ម ផ្នែកកិច្ចសហប្រតិបត្តិការនៃក្រសួងយុត្តិធម៌។

❖ វិបសនក្រម

- សន្នានក្រមនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។
- សន្នានក្រមនៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១។

ឧបសម្ព័ន្ធ

បញ្ជីរាយនាមឧបសម្ព័ន្ធ

ល.រ	ឈ្មោះឯកសារ	ឧបសម្ព័ន្ធ
១.	គំរូកិច្ចសន្យាលក់ទិញ	ឧបសម្ព័ន្ធទី១
២.	កិច្ចព្រមព្រៀងលក់ដី	ឧបសម្ព័ន្ធទី២
៣.	លិខិតលក់ផ្តាច់	ឧបសម្ព័ន្ធទី៣
៤.	លិខិតលក់ទិញធ្វើឡើងដោយសារការី	ឧបសម្ព័ន្ធទី៤
៥.	លិខិតលក់ទិញដែលចុះនិទ្ទេសដោយសារការី	ឧបសម្ព័ន្ធទី៥
៦.	លិខិតលក់ទិញដែលធ្វើឡើងដោយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន	ឧបសម្ព័ន្ធទី៦
៧.	ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ	ឧបសម្ព័ន្ធទី៧
៨.	ពាក្យស្នើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ	ឧបសម្ព័ន្ធទី៨

៩.	បង្កាន់ដៃបង់ពន្ធ	ឧបសម្ព័ន្ធទី៩
១០.	វិញ្ញាណប័ណ្ណបំព្រិតសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ	ឧបសម្ព័ន្ធទី១០
១១.	ពាក្យស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី	ឧបសម្ព័ន្ធទី១១
១២.	លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី	ឧបសម្ព័ន្ធទី១២

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាទិញ-លក់អចលនវត្ថុ

កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងនៅថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....រវាង:

លោក ឆ្នាំកំណើត.....ជនជាតិ.....សញ្ជាតិ.....កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ
សញ្ជាតិខ្មែរលេខ:..... ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....និង

លោក.....
ឆ្នាំកំណើត.....ជនជាតិ.....សញ្ជាតិ.....កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ:
..... ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នស្ថិតនៅផ្ទះលេខ:.....
ផ្លូវ.....ក្រុម.....ភូមិ.....សង្កាត់.....ខណ្ឌ..... រាជធានីភ្នំពេញ **ជាសហគាតី**
និងជាភាគីម្នាក់ៗ ចាប់ពីពេលនេះ តទៅហៅថា **ភាគី "ក" ។**

និង

លោក ឆ្នាំកំណើត.....ជនជាតិ.....កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិ
ខ្មែរលេខ:..... ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... មានទីលំនៅផ្ទះលេខ:..... ផ្លូវ.....
សង្កាត់.....ខណ្ឌ..... រាជធានីភ្នំពេញ **ជាអ្នកទិញ** តទៅនេះហៅកាត់ថា **ភាគី "ខ" ។**

ក្រោយពីបានពិភាក្សាគ្នាប្រកបដោយសេរីភាព ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាសហការដូចខាងក្រោម:

ប្រការ១: ព័ត៌មានសំខាន់ៗ និងតម្លៃ

ភាគី "ក" យល់ព្រមលក់ដី ដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅ..... សង្កាត់..... ខណ្ឌ.....
រាជធានីភ្នំពេញ ដែលមានទំហំសរុប:..... ម៉ែត្រការ៉េ (.....ម៉ែត្រការ៉េ) ដែល
មានប្លង់តំបន់សង្កាត់ទីតាំងក្បាលដីលេខ:..... ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... ទទួល
ស្គាល់ដោយ..... ដែលមានតម្លៃមួយម៉ែត្រការ៉េចំនួន.....USD(.....)
និងតម្លៃសរុបចំនួន.....។

ប្រការ២: ភាគី "ខ" បានយល់ព្រមទិញដីរបស់ភាគី "ក" ដូចបានបញ្ជាក់ទីតាំង និងតម្លៃក្នុងប្រការ១ខាងលើ ។

ប្រការ៣: ព័ត៌មានទូទាត់ប្រាក់

ការទូទាត់ប្រាក់ធ្វើឡើងដោយការបង់រំលស់រយៈពេល.....ឆ្នាំ និងគិតអត្រាការប្រាក់.....%ក្នុង.....ខែ
៣.១.ភាគី "ខ" កាត់ប្រាក់ប្រចាំខែប្រាក់ទ្រទ្រង់ដល់ចំនួន% ស្មើនឹងទឹកប្រាក់.....USD (.....
ដុល្លារអាមេរិក) រយៈពេលទៅភាគី "ក" នៅថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... ដើម្បីទិញដីដែលមានទី
តាំងដូចបានរៀបរាប់ក្នុងប្រការ១ខាងលើ ។

៣.២. ដំណាក់កាលបន្តបន្ទាប់ ភាគី -ខ- ត្រូវបង់នៅចន្លោះថ្ងៃទី..... រហូតដល់ថ្ងៃទី.....នៃដើម
ខែនីមួយៗ ឬក៏បញ្ចូលទាំងការប្រាក់.....% រហូតដល់គ្រប់ចំនួននៃតម្លៃដីសរុប..... ។

- ចំពោះការទូទាត់ដំណាក់កាលចុងក្រោយ(ដំណាក់កាលបញ្ចប់) ភាគី -ក- ប្រគល់លិខិតឆ្លើយសិទ្ធិ
កាន់កាប់(ត្រឹមខណ្ឌ)អោយទៅភាគី -ខ- ។

ប្រការ៤: ប្រាក់ពិន័យចំពោះការយឺតយ៉ាវ

ក្នុងករណីមានការយឺតយ៉ាវក្នុងការបង់ប្រាក់ ភាគី -ក- យល់ព្រមអោយភាគី -ខ- ពិន័យដូចតទៅ៖
១. លើសកំណត់...ថ្ងៃ ត្រូវពិន័យ...% ក្នុងមួយថ្ងៃ នៃប្រាក់ដែលត្រូវបង់រំលស់ប្រចាំខែនីមួយៗ ។
២. លើសកំណត់...ថ្ងៃ ត្រូវពិន័យ...% ក្នុងមួយថ្ងៃ នៃប្រាក់ត្រូវបង់រំលស់ប្រចាំខែនីមួយៗ ។
៣. លើសពី...ខែ ភាគី -ខ- យល់ព្រមអោយភាគី -ក- បញ្ចប់កិច្ចសន្យាដោយឯកភាពភាគី ភាគី -ខ-
មិនទាមទារប្រាក់ដែលបានបង់ពីមុនរួចហើយមកវិញទេ ។

ប្រការ៥: ភាគី -ក- យល់ព្រមចេញសោហ៊ុយរត់ការ និងបង់ពន្ធផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើដីនេះទាំងស្រុង(ត្រឹមខណ្ឌ) ។

ប្រការ៦: ក្នុងករណីភាគី -ខ- កែប្រែមិនព្រមទិញដីក្នុងដំណាក់កាលណាមួយខាងលើ ប្រាក់ដែលបានកក់ក្នុង
ដំណាក់កាលនោះ ត្រូវបានជាប្រយោជន៍របស់ភាគី -ក- ហើយភាគី -ខ- យល់ព្រមផ្តិតមេដៃផ្ទេរកម្ម
សិទ្ធិដីនេះត្រឡប់ទៅអោយភាគី -ក- វិញដោយស្វ័យប្រវត្តិ ។

ប្រការ៧: ក្នុងករណីភាគី -ក- កែប្រែមិនព្រមលក់ដី ដែលបានធ្វើកិច្ចសន្យាទិញ-លក់ខាងលើនេះ ភាគី -ក-ត្រូវ
សងជម្ងឺចិត្តមកភាគី -ខ- នូវចំនួនទឹកប្រាក់ដែលភាគី -ខ- បានប្រគល់តាមដំណាក់កាលគុណនឹង
ចំនួន០២ដង (១X២) ។

កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងដោយពុំមានការបង្ខិតបង្ខំពីសំណាក់ភាគីណាមួយឡើយ ព្រមទាំងបានអាន
អោយភាគីទាំងពីរយល់នូវខ្លឹមសារយ៉ាងច្បាស់លាស់រៀងៗខ្លួនទៀតផង និងចាប់ផ្តើមមានប្រសិទ្ធិភាពអនុវត្តចាប់
ពីថ្ងៃផ្តិតមេដៃនេះតទៅ ។

កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងជា០៣ច្បាប់ ជាភាសាខ្មែរ មានតម្លៃស្មើគ្នា រក្សាទុកនៅភាគីនីមួយៗចំនួន០១
ច្បាប់ និងរក្សាទុកនៅក្រុមហ៊ុនមេធាវី០១ច្បាប់ ទុកជាភស្តុតាង ។

ធ្វើនៅថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ២០១៦

សាក្សី

ស្នាមមេដៃស្ត្រី
ភាគី -ក-

ស្នាមមេដៃស្ត្រី
ភាគី -ខ-

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចព្រមព្រៀងទិញ-លក់ដី

កិច្ចព្រមព្រៀងទិញ-លក់ដីនេះ (“កិច្ចព្រមព្រៀង”) ធ្វើឡើងនៅថ្ងៃទី____ ខែ____ ឆ្នាំ____ ដោយនិង រវាង៖

អ្នកទិញ៖ _____ , ជាក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត បង្កើតឡើង ក្រោមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មានលេខចុះបញ្ជីលេខ _____ ចុះថ្ងៃទី១០ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៦ មានការិយាល័យចុះបញ្ជីនៅភូមិបឹងដូនប៉ា សង្កាត់ស្លក្រាម ក្រុងសៀមរាប ខេត្ត សៀមរាប ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលតំណាងដោយ **លោក** _____សញ្ជាតិជប៉ុន កាន់លិខិតឆ្លងដែនលេខ _____ ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែឧសភា ឆ្នាំ ២០១០ មានអាសយដ្ឋាននៅ _____ (“អ្នកទិញ”)

និង

អ្នកលក់៖ _____ សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ _____ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៤ មានអាសយដ្ឋាននៅផ្ទះលេខ_____ រាជធានីភ្នំពេញ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា និង _____ សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ _____ ចុះថ្ងៃទី២៣ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៦ មានអាសយដ្ឋាននៅផ្ទះលេខ_____ រាជធានីភ្នំពេញ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា (“អ្នកលក់”)។

អ្នកទិញ និងអ្នកលក់ ត្រូវបានហៅដោយឡែកពីគ្នាថាជា “ភាគី” ក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ហើយហៅជាមួយគ្នា “គូភាគី”។

បទប្បញ្ញត្តិ

- ក. ដោយហេតុថា អ្នកលក់ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃអចលនទ្រព្យដូចដែលបានរៀបរាប់នៅក្នុងប្រការ ១ ខាងក្រោម។ និង
- ខ. ដោយហេតុថា អ្នកលក់មានឆន្ទៈក្នុងការលក់អចលនទ្រព្យទៅអោយអ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញមានបំណងក្នុងការទិញយកអចលនទ្រព្យពីអ្នកលក់ ដែលសិទ្ធិទៅលើអចលនទ្រព្យនឹងត្រូវដាក់ក្រោមឈ្មោះអ្នកទិញ។

ដូច្នេះ គូភាគីព្រមព្រៀងដូចខាងក្រោម៖

១. **អចលនទ្រព្យ៖** អ្នកទិញយល់ព្រមទិញពីអ្នកលក់ ហើយអ្នកលក់យល់ព្រមលក់ទៅអោយអ្នកទិញនិងផ្ទេរនូវសិទ្ធិ កម្មសិទ្ធិ និងអត្ថប្រយោជន៍ផ្សេងៗនៃដីដែលមានទំហំ ៣.៣៧៤ (បីពាន់បីរយចិតសិបបួន) ម៉ែត្រការ៉េ ក្រោមវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ_____ ចេញដោយក្រសួងគ្រប់គ្រងដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៥ (“ប្លង់រឹង”) ដែលមានទីតាំងនៅ_____ រាជធានីភ្នំពេញ

ប្រទេសកម្ពុជា (“អចលនទ្រព្យ”)។ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ នឹងត្រូវភ្ជាប់ក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ ក។

២. តម្លៃទិញ

- ២.១ តម្លៃទិញនៃអចលនទ្រព្យគឺ US\$2,280 (ពីរពាន់ពីររយប៉ែតសិបដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក) ក្នុងមួយម៉ែតការ៉េ ត្រូវជា US\$7,692,720 (ប្រាំពីរលានប្រាំមួយសែនប្រាំបួនម៉ឺនពីរពាន់ប្រាំពីររយម៉ឺនដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក) សម្រាប់ផ្ទៃអចលនទ្រព្យសរុប (“**តម្លៃទិញ**”)។
- ២.២ អ្នកទិញបានបង់ប្រាក់ជូនទៅអ្នកលក់សរុបចំនួន US\$769,272 (ប្រាំពីរសែនប្រាំមួយម៉ឺនប្រាំបួនម៉ឺនពីររយម៉ឺនដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក) សម្រាប់ជាការកក់ (“**ប្រាក់កក់**”) ហើយប្រាក់កក់នេះជាចំណែកមួយនៃតម្លៃទិញសរុប។ គួរកត់ទទួលស្គាល់ថា តម្លៃទិញដែលនៅសល់គឺមានចំនួន US\$6,923,448 (ប្រាំមួយលានប្រាំបួនសែនពីរម៉ឺនបីពាន់បួនរយសែសិបប្រាំបីដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក)។

៣. ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងការចុះបញ្ជីអចលនទ្រព្យ

- ៣.១ អ្នកលក់ត្រូវធ្វើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពេញលេញនិងដោយគ្មានបន្ទុកលើអចលនទ្រព្យជូនទៅអ្នកទិញ។
- ៣.២ អ្នកលក់ត្រូវធ្វើការផ្ទេរឈ្មោះនៅក្នុងប្លង់រឹងទៅជាឈ្មោះរបស់អ្នកទិញ ហើយប្រគល់ប្លង់រឹងដែលមានឈ្មោះរបស់អ្នកទិញនោះទៅអោយអ្នកទិញក្នុងរយៈពេល ៦០ ថ្ងៃ គិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ (“**រយៈពេលផ្ទេរ**”)។
- ៣.៣ ថ្លៃសេវានៃការផ្ទេរប្លង់រឹងគឺជាបន្ទុករបស់អ្នកលក់។

៤. ដំណាក់កាលនៃការបង់ប្រាក់៖ ខាងក្រោមគឺជាដំណាក់កាលនៃការបង់ប្រាក់៖

- ៤.១ គួរកត់ត្រាចុះកិច្ចព្រមព្រៀងរក្សាទុកដើម្បីបង្កើតគណនីរក្សាទុកមួយ (ដូចមានរៀបរាប់ខាងក្រោម)។
- ៤.២ នៅថ្ងៃ ឬមិនលើសរយៈ ១៤ ថ្ងៃបន្ទាប់ពីចុះកិច្ចព្រមព្រៀងនេះដោយគួរកត់ត្រា អ្នកទិញត្រូវកក់តម្លៃទិញដែលនៅសល់ទាំងអស់ ដែលស្មើនឹង US\$6,923,448 (ប្រាំមួយលានប្រាំបួនសែនពីរម៉ឺនបីពាន់បួនរយសែសិបប្រាំបីដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក) ត្រូវជា ៩០% (កៅសិបភាគរយ) នៃតម្លៃទិញសរុប (“**ប្រាក់បង់ចុងក្រោយ**” ឬ “**ទឹកប្រាក់រក្សាទុក**”) ទៅក្នុងគណនីរក្សាទុក (“**គណនីរក្សាទុក**”) ហើយគួរកត់ត្រាធ្វើឯកសារផ្ទេរដើម្បីមួយចំនួនដែលមានជាអារទី ផ្ដិតស្នាមមេដៃលើឯកសារសំខាន់ៗសម្រាប់ផ្ទេរប្លង់រឹងទៅឈ្មោះអ្នកទិញ។
- ៤.៣ ភ្នាក់ងាររក្សាទុកត្រូវប្រគល់ប្រាក់បង់ចុងក្រោយទៅអោយអ្នកលក់ ស្របពេលលក្ខខណ្ឌខាងក្រោមត្រូវបានបំពេញ៖
 - ៤.៣.១ អ្នកលក់ត្រូវបង្ហាញប្លង់រឹងច្បាប់ដើម ដែលត្រូវបានផ្ទេរទៅឈ្មោះអ្នកទិញអនុលោមតាមសៀវភៅបញ្ជីក្បាលដីដោយគ្មានបន្ទុក ទៅភ្នាក់ងាររក្សាទុកនិងអ្នកទិញក្នុងរយៈពេលផ្ទេរ។

- ៤.៣.២ ក្នុងករណីដែលអ្នកទិញ ឬអ្នកប្រឹក្សាវិជ្ជាជីវៈរបស់ខ្លួនរកឃើញមានវិការៈផ្នែកសម្ភារៈលើសុពលភាពនៃប្លង់រឹង អ្នកទិញមានសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចព្រមព្រៀងនេះដោយធ្វើការជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទៅអ្នកលក់ ហើយអ្នកលក់ត្រូវប្រគល់ត្រលប់មកអ្នកទិញវិញប្រាក់កក់ទាំងអស់។
- ៤.៣.៣ បើសិនជាពុំមានបញ្ហាណាមួយលើកឡើងដោយអ្នកទិញទេ ភ្នាក់ងាររក្សាទុកត្រូវប្រគល់ទឹកប្រាក់រក្សាទុកទៅអ្នកលក់ដោយគ្មានលក្ខខណ្ឌ។
- ៤.៣.៤ បើសិនអ្នកទិញរកឃើញថាប្លង់រឹងមានបញ្ហាណាមួយ ភ្នាក់ងាររក្សាទុកមិនត្រូវប្រគល់ទឹកប្រាក់រក្សាទុកទៅអ្នកលក់ឡើយហើយទឹកប្រាក់រក្សាទុកត្រូវប្រគល់ជូនទៅអ្នកទិញដោយស្វ័យប្រវត្តិ។
- ៤.៤ តម្លៃសេវាដែលអាចត្រូវបង់ទៅភ្នាក់ងាររក្សាទុកសម្រាប់តួនាទីរបស់ខ្លួន ក្រោមកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវជាទំនួលខុសត្រូវរបស់អ្នកលក់។
- ៤.៥ អ្នកលក់ត្រូវប្រគល់ត្រឡប់មកវិញភ្លាមៗនូវប្រាក់កក់ ក្នុងករណីអ្នកលក់មិនអាចផ្ទេរប្លង់រឹងទៅឈ្មោះអ្នកទិញ និងប្រគល់កម្មសិទ្ធិដែលគ្មានបន្ទុក និងការអាស្រ័យផលលើអចលនទ្រព្យទៅអ្នកទិញក្នុងរយៈពេលផ្ទេរបាន។

៥. ការប្រគល់អចលនទ្រព្យ

- ៥.១ អ្នកលក់ត្រូវរុះរើជញ្ជាំងរបងដែលខណ្ឌចែកអចលនទ្រព្យនិងផ្លូវសាធារណៈ និងបណ្តាញប្រជាជនដែលអាស្រ័យលើអចលនទ្រព្យ និងបន្ទាប់មកត្រូវប្រគល់អចលនទ្រព្យទៅអ្នកទិញក្នុងរយៈពេលផ្ទេរ (“កាលបរិច្ឆេទប្រគល់”)។
- ៥.២ ចំនាយលើការរុះរើជញ្ជាំងរបង និងការបណ្តាញប្រជាជនចេញពីអចលនទ្រព្យត្រូវជាបន្ទុករបស់អ្នកលក់។

៦. ពន្ធ

- ៦.១ ពន្ធប្រថាប់ត្រាកើតចេញពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃអចលនទ្រព្យត្រូវជាបន្ទុករបស់អ្នកលក់។
- ៦.២ អ្នកលក់ត្រូវបង់ពន្ធ និងពន្ធដែលនៅជំពាក់ទាំងអស់ ឬបង់ថ្លៃទឹក-អគ្គីសនីមុនពេលធ្វើការប្រគល់អចលនទ្រព្យទៅអោយអ្នកទិញ។
- ៦.៣ ពន្ធដទៃទៀត បើមាន ត្រូវជាបន្ទុករបស់អ្នកលក់ ឬអ្នកទិញស្របតាមច្បាប់ និងបទបញ្ញត្តិជាធរមាននៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

៧. ការធានា និងការសន្យារបស់អ្នកលក់៖ អ្នកលក់ធានា និងសន្យា នៅកាលបរិច្ឆេទនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ដូចខាងក្រោម៖

- ៧.១ អ្នកលក់ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់តែមួយគត់នៃអចលនទ្រព្យ។ មិនមានបុគ្គលណាមួយមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ សិទ្ធិកាន់កាប់ ឬប្រើប្រាស់អចលនទ្រព្យនោះទេ ទោះបីជាសិទ្ធិដែលផ្តល់អោយ

ដោយមានឬគ្មានលក្ខខណ្ឌក៏ដោយ។ មិនមានបុគ្គលណាមួយ (រដ្ឋាភិបាលឬផ្សេងពីនេះ) ទទួលបាននូវបុព្វសិទ្ធិពីសេសទាក់ទងនឹងអចលនទ្រព្យទាំងមូលឬផ្នែកណាមួយនៃអចលនទ្រព្យទេ។

- ៧.២ អ្នកលក់ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃអចលនទ្រព្យ ដោយមិនជាប់បន្ទុក ការបញ្ចាំ ហ៊ីប៉ូតែក ការជួល ការបញ្ចាំសិទ្ធិ បុព្វសិទ្ធិ សិទ្ធិរក្សាទុក ឬប្រាតិភាគផ្សេងទៀតលើអចលនទ្រព្យ។ អ្នកលក់ ឬអចលនទ្រព្យមិនជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹង ឬជាភាគីណាមួយនៃដំណើរការនីតិវិធីបិទប្រកប្បវេណីនៅពេលបច្ចុប្បន្ន ឬនៅពេលពីមុនឡើយ។
- ៧.៣ អ្នកលក់មានសិទ្ធិស្របច្បាប់ដោយមិនមានទំនាស់ក្នុងការផ្ទេរប្លង់ និងកម្មសិទ្ធិទាំងមូលនិងមិនមានបន្ទុកលើអចលនទ្រព្យទៅអោយអ្នកទិញ។
- ៧.៤ អចលនទ្រព្យមិនជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងករណីដូចខាងក្រោម៖ (១) ដីកាសម្រេចដែលមិនទាន់បញ្ចប់ឬនៅបន្ត (២) កាតព្វកិច្ចផ្ទាល់ខ្លួនរបស់អ្នកលក់ (៣) បញ្ហាសន្តិកម្មឬមរតកដែលមិនទាន់ដោះស្រាយចប់ (៤) ការទាមទារពីសមាជិកគ្រួសាររបស់អ្នកលក់ ឬ (៥) បញ្ហាពាក់ព័ន្ធនឹងសមត្ថភាពស្របច្បាប់របស់អ្នកលក់។
- ៧.៥ តាមការយល់ដឹងរបស់អ្នកលក់ អចលនទ្រព្យត្រូវបានបំពេញតាមកាតព្វកិច្ចផ្លូវច្បាប់ លក្ខន្តិកៈបទបញ្ជា បទប្បញ្ញត្តិ និងក្រម (“ច្បាប់”) រួមមានជាអាទិ៍ ច្បាប់ស្តីពីបរិស្ថាន ច្បាប់កំណត់តំបន់និងការសាងសង់ ហើយអ្នកលក់មិនបានដឹងពីបណ្តឹង ឬការជូនដំណឹងណាមួយស្តីពីការបំពានច្បាប់ទាក់ទងនឹងអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ដោះស្រាយរួចនោះទេ។
- ៧.៦ តាមការយល់ដឹងរបស់អ្នកលក់ ពុំមានការរឹតបន្តឹងតាមច្បាប់ ឬរដ្ឋបាលណាមួយទៅលើអចលនទ្រព្យពាក់ព័ន្ធនឹងការសាងសង់សំណង់នានាឡើយ។
- ៧.៧ អចលនទ្រព្យមិនលិចទឹកនោះទេ។
- ៧.៨ អចលនទ្រព្យគឺទំនេរ និងអាចប្រើប្រាស់ និងកាន់កាប់ដោយផ្តាច់មុខដោយអ្នកទិញបាននៅកាលបរិច្ឆេទប្រគល់។

៨. កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញ៖ អ្នកទិញត្រូវ៖

- ៨.១ ប្រគល់រាល់ឯកសារចាំបាច់ទៅអ្នកលក់សម្រាប់ធ្វើការផ្ទេរប្លង់រឹងទៅឈ្មោះអ្នកទិញ។ រាល់ការពន្យារពេលនៃការប្រគល់ឯកសារទាំងនោះតាមការស្នើសុំ មិនត្រូវចាត់ទុកថាជាកំហុសរបស់អ្នកលក់ទេ។
- ៨.២ ទូទាត់ប្រាក់តាមការកំណត់នៅក្នុងប្រការ ៤ ខាងលើ។

៩. ការខកខានមិនបានបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចព្រមព្រៀង

- ៩.១ ប្រសិនបើអ្នកលក់ខកខានមិនបានបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ អ្នកលក់ត្រូវប្រគល់ត្រឡប់មកអ្នកទិញវិញនូវចំនួនទឹកប្រាក់ ដែលអ្នកទិញបានបង់អោយអ្នកលក់តាមកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ហើយកិច្ចព្រមព្រៀងនេះត្រូវបញ្ចប់។

៩.២ ស្របតាមបញ្ញត្តិនៃប្រការ៤ ប្រសិនបើអ្នកទិញខកខានមិនបានបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ អ្នកលក់អាចរក្សាទុកទឹកប្រាក់ដែលបានបង់ដោយអ្នកទិញ និងមានសិទ្ធិទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យវិញ។ ក្នុងករណីដែលកម្មសិទ្ធិអចលនទ្រព្យត្រូវបានផ្ទេរទៅអ្នកទិញហើយ អ្នកទិញមានកាតព្វកិច្ចចុះហត្ថលេខាលើឯកសារផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រឡប់មកអ្នកលក់វិញ។

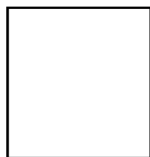
១០. ច្បាប់គ្រប់គ្រងនិងយុត្តាធិការ៖ កិច្ចព្រមព្រៀងនេះត្រូវគ្រប់គ្រងដោយច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។
១១. ការដោះស្រាយទំនាស់៖ រាល់ទំនាស់ដែលកើតឡើង ឬមានទំនាក់ទំនងជាមួយនឹងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវដោះស្រាយដោយសន្តិវិធីរវាងគូភាគី រួមមានការសម្របសម្រួល។ ប្រសិនបើការសម្របសម្រួលដោយសន្តិវិធីនេះមិនទទួលបានជោគជ័យក្នុងរយៈពេលមួយខែបន្ទាប់ពីការជូនដំណឹងស្នើសុំការសម្របសម្រួល (ឬក៏ក្នុងរយៈពេលមួយខែដទៃទៀតនេះតាមការព្រមព្រៀងជាលាយលក្ខណ៍របស់គូភាគី) ទំនាស់ត្រូវដោះស្រាយជាចុងក្រោយដោយមជ្ឈត្តការ ស្របតាមបទបញ្ញត្តិនៃមជ្ឈត្តការអន្តរជាតិស្វ័យប្រវត្តិ (“SIAC”) ជាធរមាន ដែលបញ្ញត្តិទាំងនោះត្រូវបញ្ចូលក្នុងប្រការនេះ។ មជ្ឈត្តការមានសមាជិកមួយរូបដែលចេះភាសាអង់គ្លេសយ៉ាងស្មាត់ជំនាញ។ ប្រសិនបើគូភាគីមិនអាចព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការជ្រើសរើសមជ្ឈត្តការទេ ប្រធានមជ្ឈត្តការត្រូវតែងតាំងមជ្ឈត្តការមួយរូបតាមការស្នើសុំរបស់ភាគីណាម្នាក់។ រាល់នីតិវិធីការជូនដំណឹង និងកសាង ត្រូវធ្វើឡើងជាភាសាអង់គ្លេស ឬភ្ជាប់មកជាមួយនូវការបកប្រែជាភាសាអង់គ្លេស។ ទីកន្លែងនៃមជ្ឈត្តការគឺនៅប្រទេសសិង្ហបុរី លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងផ្ទុយពីនេះរបស់គូភាគី។ សេចក្តីសម្រេចរបស់មជ្ឈត្តការជាសេចក្តីសម្រេចចុងក្រោយនិងបិទផ្លូវតវ៉ា។
១០. ភាសា៖ កិច្ចព្រមព្រៀងនេះត្រូវធ្វើឡើងជាភាសាអង់គ្លេសនិងភាសាខ្មែរ។ ក្នុងករណីមានភាពមិនស្របគ្នារវាងភាសាអង់គ្លេសនិងភាសាខ្មែរ អត្ថបទជាភាសាអង់គ្លេសមានអានុភាពលុបបំបាត់ភាសាខ្មែរក្នុងរាល់ទំនាស់រវាងគូភាគី។
១១. ហានិភ័យនៃការខាតបង់៖ ហានិភ័យនៃខាតបង់ឬខូចខាតនៃអចលនទ្រព្យ គឺជាការទទួលខុសត្រូវរបស់អ្នកលក់រហូតដល់ថ្ងៃដែលអ្នកទិញជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទៅអ្នកលក់ថា អ្នកទិញយល់ព្រមទទួលថា ប្លង់រឹងត្រូវបានផ្ទេរទៅអោយអ្នកទិញយ៉ាងត្រឹមត្រូវ។
១២. បញ្ញត្តិផ្សេងៗ៖ លក្ខខណ្ឌផ្សេងៗទៀតដូចខាងក្រោមត្រូវយកមកអនុវត្ត៖
 - ក. គូភាគីគឺជាភាគីឯករាជ្យ ហើយកិច្ចព្រមព្រៀងនេះនិងការអនុវត្តតាមកាតព្វកិច្ចនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ នឹងមិនបង្កើតជាទំនាក់ទំនងភាពជាម្ចាស់និងភ្នាក់ងារ ឬការធ្វើអាជីវកម្មរួម ឬភាពជាដៃគូអាជីវកម្ម ឬនិយោជក-និយោជិត ឬទំនាក់ទំនងប្រហាក់ប្រហែលនោះទេ។
 - ខ. ប្រសិនបើប្រការណាមួយនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះមិនអាចអនុវត្តបាន អសុពលភាព ឬមិនស្របច្បាប់ គូភាគីព្រមព្រៀងថាផ្នែកផ្សេងទៀតនៅតែជាការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី។

- គ. កិច្ចព្រមព្រៀងនេះជាការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី និងជំនួសនូវរាល់ការយោគយល់ ការព្រមព្រៀង លក្ខខណ្ឌ ការរក្សាសិទ្ធិ ឬការអះអាង ទោះជាធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ក្តីឬលាយលក្ខណ៍អក្សរក្តី។
- ឃ. រាល់ការធ្វើវិសោធនកម្ម ឬកែប្រែកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដែលចុះហត្ថលេខាដោយគូភាគី។
- ង. កិច្ចព្រមព្រៀងនេះត្រូវចែងកាតព្វកិច្ចដល់អ្នកស្នង អ្នកទទួលការចាត់តាំង និងសន្តតិជនរបស់គូភាគី។
- ច. ការយោងលើការព្រមព្រៀង ឬឯកសារ ឬការសរសេរ (ទោះបីមានឈ្មោះ ឬព័ត៌មានជាអ្វី) ត្រូវចាត់ទុកថាជាការព្រមព្រៀង ឬឯកសារ ឬការសរសេរ ដែលនឹងត្រូវធ្វើវិសោធនកម្មកែសម្រួល ឬបន្ថែមជាបន្តបន្ទាប់។
- ឆ. រាល់សំណងដែលចែងក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ឬផ្តល់អោយដោយច្បាប់ ត្រូវគណនាបូកបន្ថែម និងអាចអនុវត្តម្តងមួយ ឬអនុវត្តព្រងគ្នា និង/ឬ តាមលំដាប់កាលណាមួយ។
- ជ. ការជូនដំណឹង (រួមទាំងការជូនដំណឹងពីការប្តូរអាសយដ្ឋាននៃការជូនដំណឹង) ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរតាមសេវាកម្មបញ្ជីអន្តរជាតិទៅគូភាគីតាមអាសយដ្ឋានដូចបានរៀបរាប់ខាងលើ (ឬក៏អាសយដ្ឋានផ្សេងទៀតតាមការជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ) ឬក៏ការប្រគល់ដោយផ្ទាល់ដៃ ឬតាមទូរសារ (ប្រសិនបើភាគីប្រគល់នូវលេខទូរសារ) ហើយត្រូវចាត់ទុកថាបានបំពេញនៅពេលប្រគល់ដោយផ្ទាល់ដៃ ឬសម្រាប់ករណីផ្សេងទៀត គឺបី(៣)ថ្ងៃធ្វើការបន្ទាប់ពីបានផ្ញើចេញ។ និង
- ឈ. ការកំណត់សំណង់ប្រយោគខាងក្រោមនឹងត្រូវបានអនុវត្ត (ក) ពាក្យក្នុងទម្រង់ជាឯកវចនៈត្រូវរាប់បញ្ចូលទាំងពហុវចនៈផងដែរ ហើយពហុវចនៈក៏ត្រូវរាប់បញ្ចូលទាំងឯកវចនៈផងដែរ (ខ) “រួមមាន” មិនមែនជាភាសាស្រដៀងគ្នាពីការកំរិត ប៉ុន្តែជាការលើកឡើងជាឧទាហរណ៍ (គ) “ឬ” ជាការបង្ហាញពីភាពផ្សេងគ្នាប៉ុន្តែមិនមែនមិនរាប់បញ្ចូលនោះទេ និង (ឃ) “ទាំងអស់” មានន័យដូច “រាល់” ហើយ “រាល់” មានន័យដូច “ទាំងអស់”។

[សន្លឹកបន្ទាប់សម្រាប់ការចុះហត្ថលេខា]

ដើម្បីជាសក្ខីភាព អ្នកលក់និងអ្នកទិញ តទៅនេះទទួលស្គាល់ និងព្រមព្រៀងទៅនឹងរាល់លក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ដោយធ្វើការផ្ដិតមេដៃខាងក្រោម ។

អ្នកទិញ

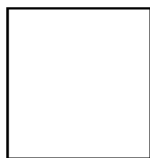


ឈ្មោះ៖ ក្រុមហ៊ុន _____
តំណាងដោយ៖ លោក _____

សាក្សី

ឈ្មោះ៖ _____

អ្នកលក់

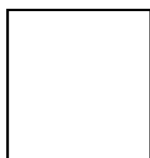


ឈ្មោះ៖ _____

សាក្សី

ឈ្មោះ៖ _____

អ្នកលក់



ឈ្មោះ៖ _____

សាក្សី

ឈ្មោះ៖ _____

ឧបសម្ព័ន្ធ ក

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ_____

១. ច្បាប់ចម្លងនៃលិខិតឆ្លងដែនរបស់លោក ____
២. ច្បាប់ចម្លងនៃអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណរបស់លោក ____
៣. ច្បាប់ចម្លងនៃអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណរបស់លោកស្រី ____

បំផ្លាញបរិស្ថានធម្មជាតិ

...០៧ ក្នុង នៃ ទីថ្ងៃ,.....

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
 ...០៧ កើត ឆ្នាំ ... ខែ ... ថ្ងៃ
 ... ឈ្មោះ

..... ឈ្មោះ
 ឯកសារពាក់ព័ន្ធនឹងការប្រកាសស្តីពីការប្រកាស
 រដ្ឋបាលក្រុង.....មិស្សា.....កាលា
 ..៩៨៩ ហ.ព កំណត់.....ឆ្នាំ.....ខែ.....ថ្ងៃ
០៩ឆ្នាំ..... ខែ..... ទីថ្ងៃ
ស្នងការនៃស្ថាប័ន

កិច្ចសន្យាលក់-ទិញអចលនទ្រព្យ

រវាង

[Redacted]

និង

[Redacted]

កាលបរិច្ឆេទ: [Redacted]

ត្រូវបានកាត់បន្ថយប្រាំមួយ

[REDACTED]

[REDACTED] នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

សារការី [REDACTED] ជាសារការីនៃ [REDACTED]

[REDACTED] រាជធានីភ្នំពេញ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

បានផ្តល់យថាភូតភាពទៅលើកិច្ចសន្យាលក់-ទិញអចលនទ្រព្យ (“**កិច្ចសន្យា**”) ដោយ និង រវាង៖

[REDACTED]

[REDACTED]

(ដែលតទៅនេះហៅកាត់ថា “**អ្នកលក់**”) ។

និង

[REDACTED]

នៅក្នុងកិច្ចសន្យានេះ អ្នកលក់ និងអ្នកទិញ ដោយឡែកពីគ្នាហៅថា “**ភាគី**” និង រួមគ្នាហៅថា “**ភាគីទាំងពីរ**” ឬ “**ភាគីទាំងពីរ**”។

បុព្វកថា៖

- ក. ដោយហេតុថា អ្នកលក់ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៅលើដី និងផ្ទះចំនួន ១ (មួយ) កន្លែងដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅក្នុងបុរី បឹងហូត ផ្លូវជាតិលេខ ១ ប្រភេទ អិលអេ លេខ ០៦ ផ្លូវ ប៉េ១៤ ភូមិ៤ សង្កាត់ប្រាំចំរេទី១ ខណ្ឌបួស្សីកែវ រាជធានីភ្នំពេញ (តទៅនេះហៅថា “**អចលនទ្រព្យ**”)។
- ខ. ដោយហេតុថា អ្នកលក់មានបំណងចង់លក់អចលនទ្រព្យ ហើយអ្នកទិញមានបំណងចង់ទិញអចលនវត្ថុនោះ ស្របតាមបញ្ញត្តិ និងលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យានេះ។

ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាជូនខាងក្រោម៖

១. ការលក់អចលនទ្រព្យ

អ្នកលក់យល់ព្រមលក់អចលនទ្រព្យ ហើយអ្នកទិញយល់ព្រមទិញអចលនទ្រព្យក្នុងថ្លៃលក់ដូចមានកំណត់នៅក្នុងប្រការ ២.១ ខាងក្រោម ស្របតាមបញ្ញត្តិ និងលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យានេះ។

២. ថ្លៃលក់ និង លក្ខខណ្ឌបង់ប្រាក់

២.១ ថ្លៃលក់

ថ្លៃលក់អចលនទ្រព្យមានចំនួនសរុប ១៤០.០០០ (ដប់បួនម៉ឺន) ដុល្លារអាមេរិក (ដែលតទៅនេះហៅថា “**ថ្លៃលក់**”)។

២.២ ការបង់ថ្លៃលក់

ថ្លៃលក់ត្រូវបង់ទៅឲ្យអ្នកលក់ដូចខាងក្រោម៖

២.២.១ នៅថ្ងៃទី០៤ ខែ មករា ឆ្នាំ ២០១៩ អ្នកទិញបានបង់ប្រាក់កក់ចំនួន ២.០០០ (ពីរពាន់) ដុល្លារអាមេរិក ទៅឲ្យអ្នកលក់ (ដែលតទៅនេះហៅថា “**ប្រាក់បង់លើកទីមួយ**”)។ ច្បាប់ថតចម្លងនៃកិច្ចសន្យាកក់ប្រាក់ខាងលើ ត្រូវបានភ្ជាប់ជាឧបសម្ព័ន្ធ នៃកិច្ចសន្យានេះ។

២.២.២ នៅថ្ងៃចុះកិច្ចសន្យានេះ អ្នកទិញបានបង់ប្រាក់ចំនួន ៦៨.០០០ (ប្រាំមួយម៉ឺនប្រាំបីពាន់) ដុល្លារអាមេរិក ជា..... ឲ្យទៅអ្នកលក់។ (ដែលតទៅនេះហៅថា “**ប្រាក់បង់លើកទីពីរ**”)។ ស្របពេលជាមួយគ្នានេះ ភាគីទាំងពីរត្រូវផ្តិតមេដៃលើលិខិតលក់ផ្តាច់ និងសំណុំឯកសារដើម្បីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញ។

២.២.៣ អ្នកទិញត្រូវបង់ប្រាក់ដែលនៅសល់ចំនួន ៧០.០០០ (ប្រាំពីរម៉ឺន) ដុល្លារអាមេរិក (ដែលតទៅនេះហៅថា “**ប្រាក់បង់លើកទីបី**”) បន្ទាប់ពីអ្នកលក់ បានប្រគល់ច្បាប់ដើមនៃលិខិតលក់ផ្តាច់ និងប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ដែលមានឈ្មោះអ្នកទិញជាកម្មសិទ្ធិករក្នុងលក្ខខណ្ឌថាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ លើអចលនទ្រព្យពីអ្នកលក់មកអ្នកទិញ ត្រូវបានបញ្ចប់ពេញលេញ និងត្រឹមត្រូវ។

៣. ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

៣.១ អ្នកលក់ត្រូវចាប់ផ្តើមដំណើរការនីតិវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យទៅឲ្យអ្នកទិញ ដោយពុំមានការឃាត់ទុក ឬ បន្ទុកណាមួយ ស្របតាមនីតិវិធីច្បាប់ និងរដ្ឋបាល និងការ អនុវត្តជាធរមាន និង ត្រូវបញ្ចប់នីតិវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យនេះ (ដែលតទៅនេះហៅថា “**ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ**”) មិនយូរជាងពីរខែ (២) ខែប្រតិទិន។

៣.២ ពន្ធ ថ្លៃសេវា ការចំណាយ និងសោហ៊ុយទាំងអស់ ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យដូចមានចែងក្នុងប្រការ ៣.១ ខាងលើនេះ ត្រូវជាបន្ទុក និង បង់ទាំងស្រុងដោយអ្នកលក់។

៤. ការធានាអន្តរាគមន៍របស់អ្នកលក់

អ្នកលក់ធានាចំពោះអ្នកទិញដូចខាងក្រោម៖

- ៤.១ អ្នកលក់ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ និងអ្នកកាន់កាប់ស្របច្បាប់ និង ផ្តាច់មុខនៅលើអចលនទ្រព្យ និងមានសិទ្ធិផ្ទេរអចលនទ្រព្យ ហើយនឹងផ្ទេរអចលនទ្រព្យឲ្យអ្នកទិញ ដោយមិនជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងការឃាត់ទុក និងបន្ទុកណាមួយឡើយ។
- ៤.២ អចលនទ្រព្យមិនមែនជាកម្មវត្ថុនៃការហាមឃាត់ណាមួយ ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅឲ្យអ្នកទិញ ស្របតាមនីតិវិធីច្បាប់ និងការអនុវត្តផ្នែករដ្ឋបាល។
- ៤.៣ ពុំមានគតិយជនណាមួយមានសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យ ឬធ្វើការទាមទារណាមួយលើអចលនទ្រព្យឡើយ។
- ៤.៤ អ្នកលក់ត្រូវផ្តល់ឲ្យអ្នកទិញនូវឯកសារទាំងអស់ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងអចលនទ្រព្យ មានជាអាទិ៍បង្កាន់ដៃបង់ពន្ធអចលនទ្រព្យប្រចាំឆ្នាំ នៅពេលទទួលបានការប្រាក់បង់លើកចុងក្រោយ។
- ៤.៥ អ្នកលក់យល់ព្រមប្រគល់ការកាន់កាប់ជាក់ស្តែងលើអចលនទ្រព្យឱ្យទៅអ្នកទិញនៅថ្ងៃចុះកិច្ចសន្យាលក់-ទិញអចលនទ្រព្យនេះ ហើយអ្នកទិញមានសិទ្ធិជួសជុល តុបតែង និងធ្វើសកម្មភាពផ្សេងៗលើអចលនទ្រព្យ។

៥. ការធានាអន្តរាគមន៍របស់អ្នកទិញ

- ៥.១ អ្នកទិញធានាចំពោះអ្នកលក់ថា អ្នកទិញត្រូវបំពេញ និងគោរពតាមបញ្ញត្តិ និងលក្ខខណ្ឌទាំងអស់នៃកិច្ចសន្យានេះ ដោយរាប់បញ្ចូលទាំងកាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់ស្របតាមកិច្ចសន្យានេះ។
- ៥.២ អ្នកទិញធានាចំពោះអ្នកលក់ថា អ្នកទិញនឹងផ្តល់ការសហការជាមួយអ្នកលក់ដើម្បីធានាការអនុវត្តកិច្ចសន្យានេះដោយរលូន។

៦. កំហុស

- ៦.១ ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់មិនគោរពតាមកាតព្វកិច្ច និង/ឬការសន្យារបស់ខ្លួន និង/ឬប្រែចិត្តឈប់លក់អចលនទ្រព្យនេះទៅឲ្យអ្នកទិញ អ្នកទិញមានសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះ ហើយក្នុងករណីនេះ អ្នកលក់ត្រូវសងប្រាក់បង់លើកទី១ និងប្រាក់បង់លើកទី២ សរុបចំនួន ៧០.០០០ (ប្រាំពីរម៉ឺន) ដុល្លារអាមេរិកឲ្យអ្នកទិញវិញ ព្រមទាំងត្រូវបង់ប្រាក់ពិន័យ និងសំណងការខូចខាត ៧០.០០០ (ប្រាំពីរម៉ឺន) ដុល្លារអាមេរិកបន្ថែមទៀត ឲ្យទៅអ្នកទិញ ក្នុងរយៈពេល ៧ (ប្រាំពីរ) ថ្ងៃធ្វើការ ចាប់ពីពេលដែលកិច្ចសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់ ។

៧. បញ្ញត្តិផ្សេងៗ

៧.១. កិច្ចសន្យាទាំងមូល

កិច្ចសន្យានេះ (រួមទាំងឧបសម្ព័ន្ធ) បង្កើតបានជាកិច្ចសន្យាទាំងមូលសម្រាប់ភាគីទាំងអស់ដែលទាក់ទងនឹងកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានេះ ហើយត្រូវជំនួស និងនិរាករណ៍រាល់បញ្ញត្តិ ការសន្យា ឬ ការព្រមព្រៀងពីមុនៗរវាង ភាគីទាំងអស់ពាក់ព័ន្ធនឹងកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានេះ។

៧.២. វិសោធនកម្ម

គ្មានការកែប្រែណាមួយលើកិច្ចសន្យានេះអាចចូលជាធរមានទេ បើវាពុំត្រូវបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និង ចុះហត្ថលេខាដោយភាគីទាំងអស់នៃកិច្ចសន្យានេះ។

៧.៣. ការផ្ទេរសិទ្ធិ

កិច្ចសន្យានេះ ឬសិទ្ធិ ឬកាតព្វកិច្ចដែលកើតចេញពីកិច្ចសន្យានេះពុំអាចត្រូវផ្ទេរទៅឲ្យតតិយ-ធនដោយគ្មានការព្រមព្រៀងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរជាមុនពីភាគីទាំងអស់នៃកិច្ចសន្យានេះទេ។

៧.៤. ស្វ័យភាពនៃបញ្ញត្តិ

បើសិនជាអាចធ្វើបាន រាល់បញ្ញត្តិនានានៃកិច្ចសន្យានេះត្រូវបកស្រាយទៅតាមលទ្ធភាពដែលអាចឲ្យមានសុពលភាព និងប្រសិទ្ធភាពស្របតាមបញ្ញត្តិច្បាប់ជាធរមាន។ ក៏ប៉ុន្តែ ក្នុងករណីដែលបញ្ញត្តិណាមួយនៃ កិច្ចសន្យានេះមិនអាចអនុវត្តបាន ឬ គ្មានសុពលភាពស្របតាមបញ្ញត្តិច្បាប់ជាធរមាន អសុពលភាព ឬ ភាពគ្មានប្រសិទ្ធភាពនៃបញ្ញត្តិនោះមិនប៉ះពាល់ដល់បញ្ញត្តិដទៃទៀតនៃកិច្ចសន្យានេះឡើយ ហើយបញ្ញត្តិដទៃទៀតនៅតែបន្តអនុវត្ត និងមានសុពលភាពពេញលេញរវាងភាគីទាំងអស់នៃកិច្ចសន្យានេះ។

៧.៥ ភាសា

កិច្ចសន្យានេះត្រូវធ្វើឡើងជា ៣ (បី) ច្បាប់ជាភាសាខ្មែរ ដែលមួយច្បាប់ទុកនៅមន្ទីរសារការីអេស ខេ វ៉ាយ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ហើយភាគីនីមួយៗរក្សាទុកមួយច្បាប់ដើម។

៧.៦. ច្បាប់ដែលត្រូវអនុវត្ត

កិច្ចសន្យានេះត្រូវស្ថិតក្រោម និងត្រូវបកស្រាយឲ្យស្របតាមបញ្ញត្តិច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

៧.៧. ការដោះស្រាយវិវាទ និងសមត្ថកិច្ចតុលាការ

ភាគីទាំងអស់នៃកិច្ចសន្យានេះ ប្តេជ្ញានឹងប្រឹងប្រែងដោះស្រាយរាល់វិវាទ ឬ ភាពមិនចុះសម្រុង គ្នាទាំងឡាយ ដែលអាចកើតមានឡើងទាក់ទងនឹងការបកស្រាយ ឬ ការអនុវត្តកិច្ចសន្យានេះ ដោយសម្រុះសម្រួលគ្នា និង ក្រៅតុលាការ។

ក្នុងករណីដែលភាគីទាំងអស់ពុំអាចសម្រេចបាននូវដំណោះស្រាយ ដោយស្រុះស្រួលគ្នាទេក្នុង រយៈពេល ៣០ (សាមសិប) ថ្ងៃ ចាប់ពីថ្ងៃដែលវិវាទបានកើតឡើង នោះ វិវាទនឹងត្រូវជា សមត្ថកិច្ចរបស់តុលាការនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

(ផ្នែកដែលនៅសល់នៃទំព័រនេះត្រូវទុកឱ្យនៅទំនេរចោលដោយចេតនា)

ដើម្បីជ្រាបសក្ខីភាព គួរកាត់ចុះហត្ថលេខា និង ផ្ដិតស្នាមមេដៃនៅកាលបរិច្ឆេទខាងលើ នៅចំពោះមុខសារការី
សែន សេងថៃ នៅកាលបរិច្ឆេទដែលបានកំណត់ក្នុងទំព័រទី១ ខាងលើ។

អ្នកលក់

ហត្ថលេខា

ស្នាមមេដៃស្តាំ



អ្នកលក់

ហត្ថលេខា

ស្នាមមេដៃស្តាំ



លោក ឡេង គន្ធា

លោកស្រី.....

អ្នកទិញ

ហត្ថលេខា

ស្នាមមេដៃស្តាំ



លោកស្រី សត យុត្តាវី

លេខ៖ ០៥៩ /S.K.Y/ ២០១៩

មន្ទីរសារការី អេស ខេ វ៉ាយ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
សូមបញ្ជាក់ថាឈ្មោះ ឡេង គន្ធា ឈ្មោះ.....

និងឈ្មោះ សត យុត្តាវី

បានចុះហត្ថលេខា ផ្ដិតស្នាមមេដៃ និងស្បៀងអះអាងនៅចំពោះមុខយើង។

នាថ្ងៃទី១៥ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៩

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាទិញ-លក់អចលនវត្ថុ (ដី-ធ្នង់)

កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងនៅថ្ងៃទី [REDACTED] រវាង:

លោក [REDACTED] ឆ្នាំកំណើត: [REDACTED] ល. [REDACTED]
[REDACTED] ខណ្ឌទួលគោក

រាជធានីភ្នំពេញ **ជាអ្នកលក់** ចាប់ពីពេលនេះទៅហៅកាត់ថា **ភាគី "ក"** ។

និង

លោកស្រី [REDACTED] រាជ [REDACTED] ល. [REDACTED]
[REDACTED] ល. [REDACTED]

[REDACTED] ជាអ្នកទិញដី-ធ្នង់ ពីពេលនេះតទៅហៅកាត់ថា **ភាគី "ខ"** ។

និង

ក្រោយពីបានពិភាក្សាគ្នា រួមមានភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាតាមប្រការដូចខាងក្រោម:
ប្រការ១: អំពីទីតាំង ទំហំ និងតម្លៃ

ភាគី "ក" យល់ព្រមលក់ដី-ធ្នង់(ឡូត៍លេខ១១) ដែលមានទំហំ ៨.៥២២៣ម^២ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ។

ប្រការ២: ភាគី "ខ" យល់ព្រមទិញដី-ធ្នង់របស់ភាគី "ក" ដូចបានបញ្ជាក់ទីតាំង ទំហំ និងតម្លៃក្នុងប្រការ១ខាងលើ។

ប្រការ៣: អំពីការទូទាត់ប្រាក់

៣.១-ដំណាក់កាលទី១: ភាគី "ខ" បានព្រមព្រៀងប្រគល់ប្រាក់ចំនួន ៥,០០០.USD (ប្រាំពាន់ដុល្លារអាមេរិក) នៅថ្ងៃទី១៧-០៥-២០១៩ ។

៣.២-ដំណាក់កាលទី២: ភាគី "ខ" យល់ព្រមប្រគល់ប្រាក់លើកចុងក្រោយចំនួន ២៨៥,០០០ .USD (ម្ភៃប្រាំបីម៉ឺនប្រាំពាន់ដុល្លារអាមេរិក) ឲ្យភាគី "ក" នៅពេលដែលភាគី "ខ" បានទទួលលិខិតឆ្លើយសិទ្ធិកាន់កាប់ ដែលផ្ទេរពីឈ្មោះភាគី "ក" មកដាក់ឈ្មោះភាគី "ខ" ដោយបញ្ជាក់ថាត្រឹមត្រូវតាមនីតិវិធីច្បាប់រួចរាល់ (រយៈពេលពិនិត្យភាពត្រឹមត្រូវនៃលិខិតឆ្លើយសិទ្ធិ គឺ០៧ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការ)។ ភាគី "ក" ប្រគល់លិខិតឆ្លើយសិទ្ធិច្បាប់ដើមអោយភាគី "ខ" ហើយភាគី "ខ" ប្រគល់ប្រាក់គ្រប់ចំនួន។

ប្រការ៤: កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវរបស់ភាគី "ក"

៤.១: ភាគី "ក" ធានាអះអាងថាផ្ទះដូចបានរៀបរាប់ក្នុងប្រការ១ខាងលើ ពិតជាកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់របស់ខ្លួនពិតប្រាកដមែន ដោយខ្លួនមានសិទ្ធិគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការលក់ដី-ធ្នង់នេះឲ្យទៅភាគី "ខ"។ ក្នុងករណីផ្ទះនេះមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់របស់ខ្លួន ឬដី-ធ្នង់ដែលលក់ជូនភាគី "ខ" មានអ្នកជំទាស់ ឬមានជាប់ពាក់ព័ន្ធក្នុងការលក់-ដូរជួល បញ្ចាំ ហ៊ីប៉ូតែក ឬវិវាទផ្សេងៗ ដែលមិនអាចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមកឲ្យភាគី "ខ" ជាអ្នកទិញបាននោះ ភាគី "ក" សុខចិត្តចំណាយដោះស្រាយបញ្ហានេះទាំងស្រុង និងទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់។

៤.២: ភាគី “ក” និងភាគី “ខ” បានឯកភាពគ្នាប្រគល់ភារកិច្ចក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិផ្ទះដែលជាកម្មវត្ថុនៃការទិញលក់នេះទៅឲ្យអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ឬមន្ត្រីសុរិយោដីជាអ្នកចាត់ចែងការងារនេះដោយរក្សាសិទ្ធិសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ ។ ភាគី “ក” និង ភាគី “ខ” មានតួនាទីជម្រុញ និងពិនិត្យមើលការបំពេញការងាររបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច និងមន្ត្រីសុរិយោដីដែលទទួលបន្ទុកការងារនេះ។

៤.៣: ចំពោះការចំណាយក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិ និងបង់ពន្ធផ្សេងៗ (ពន្ធប្រចាំប្រាក់ និងពន្ធប្រចាំឆ្នាំ-ល) ដែលទាក់ទងនឹងការផ្ទេរសិទ្ធិផ្ទះដែលបានលក់ឲ្យភាគី “ខ” នេះ ភាគី “ក” ជាអ្នកទទួលខុសត្រូវនិងរ៉ាប់រងការចំណាយទាំងស្រុង មិនពាក់ព័ន្ធជាមួយភាគី “ខ” ឡើយ។

៤.៤: ភាគី “ខ” ត្រូវទូទាត់ថ្លៃបំណុលផ្សេងៗដូចជា ថ្លៃទឹក-ភ្លើង-សំរាមជាដើម។ល។ ឲ្យចប់សព្វគ្រប់មុនពេលប្រគល់មកឲ្យភាគី “ខ” ។

៤.៥: រាល់អ្វីៗដែលមាននៅលើដីធ្លី និងផ្ទះសម្បែង (ដើមឈើហូបផ្លែ ដំណាំ រុក្ខជាតិ សំណង់ផ្ទះ) ភាគី “ក” យល់ព្រមប្រគល់ឲ្យភាគី “ខ” ដោយមិនគិតថ្លៃឡើយ ។

៤.៦: ក្នុងករណីដែលភាគី “ក” មានចេតនាគេចវេស ឬរកលេសកែប្រែមិនលក់ដីខាងលើឲ្យភាគី “ខ” ទេ នោះ ភាគី “ក” ត្រូវចេញប្រាក់ទូទាត់មកឲ្យភាគី “ខ” គុណនឹងពីរដងនៃប្រាក់ដែលភាគី “ខ” បានទទួលពីភាគី “ខ” មកឲ្យភាគី “ខ” វិញ។

ប្រការ៥: កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី “ខ”

៥.១: ភាគី “ខ” ត្រូវទូទាត់ប្រាក់ឲ្យភាគី “ក” ដូចមានចែងក្នុងប្រការ៣តាមកំណត់ តែប្រសិនបើការប្រគល់ប្រាក់នោះមានការយឺតយ៉ាវ ដោយហេតុផលផ្សេងៗដែលភាគី “ក” យល់ឃើញថាសមរម្យនោះ ភាគី “ក” ឯកភាពទុករយៈពេលបន្ថែមមិនលើស ០៧ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការឡើយ។ ក្នុងករណីលើសរយៈពេលកំណត់បន្ថែមខាងលើ ភាគី “ក” មាន

សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យានេះចោលដោយឯកភាពភាគី។ ចំណែកប្រាក់ដែលភាគី “ខ” បានប្រគល់មកឲ្យភាគី “ក” ត្រូវបានជាប្រយោជន៍របស់ភាគី “ក” ដោយភាគី “ខ” មិនអាចទាមទារវិញបានឡើយ។

៥.២: ភាគីទាំងពីរមានកាតព្វកិច្ចជួយផ្តល់ឯកសារផ្សេងៗដល់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ឬមន្ត្រីសុរិយោដី ដើម្បីចាត់ចែងតំបែបបទផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមការជូនដំណឹងរបស់អាជ្ញាធរដោយពុំមានការយឺតយ៉ាវឡើយ។

៥.៣: ក្នុងករណីភាគី “ខ” ប្រគល់ប្រាក់តាមការកំណត់ខាងលើនេះ ឬកែប្រែឈប់ទិញដី-ផ្ទះរបស់ភាគី “ក” ដោយភាគី “ក” បានបំពេញកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនបានត្រឹមត្រូវហើយនោះ ប្រាក់ដែលបានប្រគល់ឲ្យភាគី “ក” ត្រូវបានជាប្រយោជន៍ភាគី “ក” ហើយកិច្ចសន្យានេះត្រូវរំលាយដោយស្វ័យប្រវត្តិ។ ក្នុងករណីភាគី “ក” បានផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឲ្យភាគី “ខ” រួចរាល់ហើយនោះ ភាគី “ខ” មានកាតព្វកិច្ចផ្តិតមេដៃផ្ទេរត្រឡប់មកឲ្យភាគី “ក” វិញ។

ប្រការ៦: កិច្ចសន្យានេះចងកាតព្វកិច្ចទៅលើទាយាទ ឬតំណាងដែលច្បាប់កំណត់ ឬសិទ្ធិវន្ត។

ប្រការ៧: ការទូទាត់និងដើម្បីមកអនុវត្តកិច្ចសន្យាជាផ្លូវការ

គូភាគីទាំងពីរឯកភាពទទួលយកការជូនដំណឹងជាផ្លូវការ ដើម្បីមកអនុវត្តនូវកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនតាមរយៈអាសយដ្ឋាន ខាងលើ និងលេខទូរស័ព្ទដែលមានដូចខាងក្រោម៖

១.លេខទូរស័ព្ទទំនាក់ទំនងភាគី “ក”

២.លេខទូរស័ព្ទទំនាក់ទំនងភាគី “ខ”

ក្នុងករណីភាគីណាមួយបានប្តូរលេខទូរស័ព្ទ ឬអាសយដ្ឋាននោះត្រូវធ្វើការជូនដំណឹងអោយគ្នាទៅវិញទៅមកជាចាំបាច់ ។ ប្រសិនបើមានការផ្លាស់ប្តូរដោយពុំមានការជូនដំណឹងទេនោះ សន្មត់ថាភាគីនោះឯកភាពទទួលយកដំណឹង ជាផ្លូវការណ៍តាមរយៈអាសយដ្ឋានដែលបានផ្តល់ក្នុងកិច្ចសន្យានេះ។

ប្រការ៤: ច្បាប់ដែលមានសមត្ថកិច្ច ករណីមានវិវាទ

១-ភាគីត្រូវប្រកាន់ជំហរលើគោលការណ៍សម្រុះសម្រួលគ្នា ពិភាក្សាឈរលើការយោគយល់គ្នាជាមុនសិនក្នុងករណីមិនសះជា ជាសមត្ថកិច្ចរបស់សាលាជម្រះក្តីគ្រាប់ជាន់ថ្នាក់ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

២- កិច្ចសន្យានេះគ្រប់ដណ្តប់ដោយច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

ប្រការ៥: ឯកសារជូនគ្នា

១/លិខិតឆ្លើយសិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងផ្ទះសម្បែង ចុះថ្ងៃទី០៣-០៧-២០០៨ ។

២/អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណគូភាគី(ច្បាប់ចម្លង)។

៣/ កិច្ចសន្យាប្រគល់-ទទួលប្រាក់កក់ ធ្វើនៅថ្ងៃទី១៧-០៥-២០១៩ ។

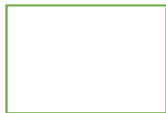
កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងដោយគ្មានការបង្ខិតបង្ខំពីភាគីណាមួយឡើយ ព្រមទាំងបានស្តាប់ និងយល់នូវខ្លឹមសារទាំងឡាយនៃកិច្ចសន្យានេះយ៉ាងច្បាស់លាស់ ហើយមានប្រសិទ្ធភាពអនុវត្តចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខា និងផ្ដិតមេដៃនេះតទៅ។

កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងជា០៣ច្បាប់ ជាភាសាខ្មែរ មានតម្លៃស្មើគ្នា ដោយរក្សាទុកនៅភាគីនីមួយៗចំនួន០១ច្បាប់ និងរក្សាទុកនៅក្រុមហ៊ុនមេធាវីនរសិដ្ឋ០១ច្បាប់ ទុកជាកត្តាស្តីតាង។

ធ្វើនៅថ្ងៃ សុក្រ ១៤កើត ខែចេត្រ ឆ្នាំកុរ ឯកស័ក ព.ស២៥៦៣

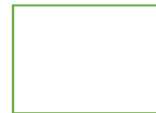
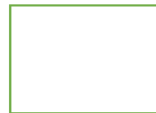
រាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី១៧ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៩

ស្នាមមេដៃស្តាំ
ភាគី “ក”



លេខបញ្ជាក់៖.....ម.ស.ន.ស

ស្នាមមេដៃស្តាំ
ភាគី “ខ”



មន្ទីសារការីនីតិសុក្រឹត្យ

ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយអនុក្រឹត្យលេខ



សូមបញ្ជាក់ថា៖

គូភាគី នៃកិច្ចសន្យា ពិតជាបានចុះហត្ថលេខា និងផ្ដិតស្នាមមេដៃ នៅចំពោះមុខយើងពិតប្រាកដមែន។

ធ្វើនៅថ្ងៃ

រាជធានីភ្នំពេញ,

២០១៩

ហត្ថលេខា និងត្រា



ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជធានីភ្នំពេញ
អង្គបាលខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ
លេខ :

ថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ពស.....
ធ្វើនៅពោធិ៍សែនជ័យ ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.....
ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត.....
អគ្គសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... និងឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ.....
ត្រូវជា..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់.....
ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត..... អគ្គសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.....

បានព្រមព្រៀង

ផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្រភេទ..... ដោយ ៖ (១) ការលក់ ឬការដោះដូរ
ឬការទទួលអំណោយ ☐ (២) សន្តតិកម្ម ☐ (៣) ប្រទានកម្ម ☐ លិខិតលេខ..... ចុះថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ.....
ដែលមានផ្ទៃសរុប..... ម៉ែត្រក្រឡា ជាអក្សរ.....
(មានទទឹងប្រវែង..... ម៉ែត្រ និងបណ្តោយប្រវែង..... ម៉ែត្រ) ស្ថិតនៅក្នុងភូមិ.....
សង្កាត់..... ខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ រាជធានីភ្នំពេញ ដែលមានព្រំប្រទល់ ៖

- ខាងជើងទល់នឹង..... ខាងត្បូងទល់នឹង.....
- ខាងកើតទល់នឹង..... ខាងលិចទល់នឹង.....

ទៅឲ្យឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... មានទីលំនៅផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ.....
ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត.....
អគ្គសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... និងឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... ត្រូវជា.....
មានទីលំនៅផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....
រាជធានី/ខេត្ត..... អគ្គសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... ជាប្រភេទទ្រព្យរួមប្តី-ប្រពន្ធ ☐ ទ្រព្យផ្ទាល់ខ្លួន ☐
ទ្រព្យអវត្តមាន ☐ ដើម្បីកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់បន្ត។

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់នេះត្រូវបានធ្វើឡើង និងផ្តិតស្នាមមេដៃនៅចំពោះមុខ ចៅសង្កាត់..... ។
ប្រសិនបើថ្ងៃក្រោយមានជនណាមកទាមទារតវ៉ាថា អចលនទ្រព្យខាងលើនេះ មិនមែនជាអចលនទ្រព្យរបស់
ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំនោះទេ ខ្ញុំដែលជាភាគីផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់នេះ សូមទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន។

សាក្សីអ្នកទទួលសិទ្ធិ..... អ្នកទទួលសិទ្ធិ..... ថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
ស្នាមមេដៃ..... ស្នាមមេដៃ..... ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
សាក្សីអ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ..... អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ.....
ស្នាមមេដៃ..... ស្នាមមេដៃ.....

បានឃើញ និងឯកភាព

លើការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យខាងលើនេះ
និងតាមកំណត់ហេតុស្តីពីការចុះពិនិត្យវាស់វែង
អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី ។
អភិបាល នៃគណៈអភិបាលខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ

ទីតាំងទទួលបានប្រដាប់ត្រា

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ



ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

យើងខ្ញុំឈ្មោះ.....ខេង ប៊ុនធឿន..... ភេទ.ប្រុស. អាយុ...50...ឆ្នាំ មានអាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅ ផ្ទះលេខ.....ភូមិ.....ឃុំ/សង្កាត់.....កំពង់សំណាញ់. ស្រុក/ក្រុង/ខណ្ឌ.....ព្រៃនប់..... ខេត្ត/រាជធានី..ព្រៃនប់.. (បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី) និង ឈ្មោះ.....ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ (តំណាងដោយ ស៊ុន សុខនី)..... ភេទ..... អាយុ.....ឆ្នាំ មានអាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅផ្ទះលេខ.....92..... សង្កាត់.....វត្តភ្នំ..... ខណ្ឌ.....ដូនពេញ..... ខេត្ត/រាជធានីភ្នំពេញ.....(បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី) ។

សូមគោរពជូន

លោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី ខេត្តកណ្តាល

កម្មវត្ថុ÷ សំណើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរ.....កម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក.....(កម្មសិទ្ធិទាំងមូល ឬ កម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក ឬ ចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូល ឬ ចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែក)

យោង÷ មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទ.....
តាមកម្មវត្ថុ និងយោងខាងលើ យើងខ្ញុំសូមស្នើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដូចខាងក្រោម÷
ក-គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី÷

- ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូល ឬ
- ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក ឬ
- ការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូលរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគឈ្មោះ.....នៃលេខ..... ឬ
- ការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគឈ្មោះ.....នៃលេខ..... ឬ

ខ-មូលហេតុ÷

- ការលក់ទិញ ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... ឬ
- ប្រទានកម្ម ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... ឬ
- ការជួរ ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... ឬ
- សន្តតិកម្ម ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... ឬ
- ការចែកមតិកតាមការព្រមព្រៀង ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... ឬ
- អច្ឆ័យទាន ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... ឬ



- សាលក្រម ឬ សាលដីការសាលា ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... ឬ
- ការបែងចែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... ឬ
- ការបោះបង់ចំណែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគ ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... ឬ
- មូលហេតុផ្សេងទៀត..... ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ..... ឬ

ក- បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី÷

- ឈ្មោះ..... ខេង ប៊ុនធឿន
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត..... 15.02.1970 ឃុំពាមរាំង
- ឈ្មោះឪពុក..... ចាប ខេង ឈ្មោះម្តាយ..... អៀង ហួយ
- អាសយដ្ឋាន..... ភូមិខ្ពបវែង សង្កាត់កំពង់សំណាញ់ ក្រុងតាខ្មៅ ខេត្តកណ្តាល

- បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី÷

- ឈ្មោះ..... ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ (តំណាងដោយ ស៊ុន សុខនី)
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត.....
- ឈ្មោះឪពុក..... ឈ្មោះម្តាយ.....
- អាសយដ្ឋាន..... ផ្លូវលេខ 92 សង្កាត់វត្តភ្នំ ខណ្ឌដូនពេញ រាជធានីភ្នំពេញ

ឃ- ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី÷

- ចំណែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគថ្មី (ប្រសិនបើជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគ).....

ង- ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី÷

- ទីតាំងដី..... ភូមិព្រែកហូរកើត១ សង្កាត់ព្រែកហូរ ក្រុងតាខ្មៅ ខេត្តកណ្តាល
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ..... 08110504-0170

អាស្រ័យហេតុដូចនេះសូមលោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី ខេត្តកណ្តាល មេត្តាពិនិត្យ និងសម្រេចអនុញ្ញាតឱ្យចុះបញ្ជីតាមសំណើខាងលើដោយក្តីអនុគ្រោះ ។

ថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំជូត ទោស័ក ព.ស ២៥៦៤

ធ្វើនៅថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ២០២០

អ្នកមានសិទ្ធិចុះបញ្ជីឬតំណាង

(ស្នាមមេដៃស្តីអ្នកទិញ)

អ្នកមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីឬតំណាង

(ស្នាមមេដៃស្តីអ្នកលក់)

ខេង ប៊ុនធឿន

ប៉ុម សំអុល

ស៊ុន សុខនី



ទម្រង់ FORM PT 02

ស្រមាប់ប័ណ្ណបញ្ជូន
Stick bar code here!

ពាក្យស្នើសុំបង់ពន្ធប្រចាំបង្គោលលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ

APPLICATION FOR PAYMENT OF PROPERTY OWNERSHIP TRANSFER TAX

Reset Form

I. ព័ត៌មានអ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ (អ្នកលក់) / Transferrer information (Seller)

☐ អ្នកបុគ្គល
Legal Person
លេខអត្តសញ្ញាណកម្មសារពើពន្ធ
Tax Identification Number (TIN)

ឈ្មោះក្រុមហ៊ុន
Company name
ឈ្មោះជាអក្សរឡាតាំង
Company name in Latin

ផ្ទះលេខ/អគារ
House N°/Building
ឃុំ/សង្កាត់
Commune
ភូមិ
Village
ខេត្ត/រាជធានី
Province/City

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ
District
សារពើភ្នាក់ងារ
Email
ទូរស័ព្ទលើក
Mobile phone

☐ ប្រទេសបុគ្គល ទី១
Physical Person No.1
ឈ្មោះ
Name
ឈ្មោះជាអក្សរឡាតាំង
Name in Latin

☐ ប្រុស ☐ ស្រី ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត
Male Female Date of birth
☐ លេខអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ☐ លិខិតឆ្លងដែន
Identification card number Passport number
☐ សៀវភៅស្នាក់នៅ ឬសៀវភៅគ្រួសារ
Residential book or family book

ផ្ទះលេខ/អគារ
House N°/Building
ឃុំ/សង្កាត់
Commune
ភូមិ
Village
ខេត្ត/រាជធានី
Province/City

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ
District
សារពើភ្នាក់ងារ
Email
ទូរស័ព្ទលើក
Mobile phone

☐ ប្រទេសបុគ្គល ទី២
Physical Person No.2
ឈ្មោះ
Name
ឈ្មោះជាអក្សរឡាតាំង
Name in Latin

☐ ប្រុស ☐ ស្រី ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត
Male Female Date of birth
☐ លេខអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ☐ លិខិតឆ្លងដែន
Identification card number Passport number
☐ សៀវភៅស្នាក់នៅ ឬសៀវភៅគ្រួសារ
Residential book or family book

ផ្ទះលេខ/អគារ
House N°/Building
ឃុំ/សង្កាត់
Commune
ភូមិ
Village
ខេត្ត/រាជធានី
Province/City

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ
District
សារពើភ្នាក់ងារ
Email
ទូរស័ព្ទលើក
Mobile phone

II. ព័ត៌មានអ្នកទទួលសិទ្ធិ (អ្នកទិញ) / Transferee information (Buyer)

☐ អ្នកបុគ្គល
Legal Person
លេខអត្តសញ្ញាណកម្មសារពើពន្ធ
Tax Identification Number (TIN)

ឈ្មោះក្រុមហ៊ុន
Company name
ឈ្មោះជាអក្សរឡាតាំង
Company name in Latin

ផ្ទះលេខ/អគារ
House N°/Building
ឃុំ/សង្កាត់
Commune
ភូមិ
Village
ខេត្ត/រាជធានី
Province/City

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ
District
សារពើភ្នាក់ងារ
Email
ទូរស័ព្ទលើក
Mobile phone

☐ ប្រទេសបុគ្គល ទី១
Physical Person No.1
ឈ្មោះ
Name
ឈ្មោះជាអក្សរឡាតាំង
Name in Latin

☐ ប្រុស ☐ ស្រី ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត
Male Female Date of birth
☐ លេខអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ☐ លិខិតឆ្លងដែន
Identification card number Passport number
☐ សៀវភៅស្នាក់នៅ ឬសៀវភៅគ្រួសារ
Residential book or family book

ផ្ទះលេខ/អគារ
House N°/Building
ឃុំ/សង្កាត់
Commune
ភូមិ
Village
ខេត្ត/រាជធានី
Province/City

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ
District
សារពើភ្នាក់ងារ
Email
ទូរស័ព្ទលើក
Mobile phone

☐ ប្រទេសបុគ្គល ទី២
Physical Person No.2
ឈ្មោះ
Name
ឈ្មោះជាអក្សរឡាតាំង
Name in Latin

☐ ប្រុស ☐ ស្រី ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត
Male Female Date of birth
☐ លេខអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ☐ លិខិតឆ្លងដែន
Identification card number Passport number
☐ សៀវភៅស្នាក់នៅ ឬសៀវភៅគ្រួសារ
Residential book or family book

ផ្ទះលេខ/អគារ
House N°/Building
ឃុំ/សង្កាត់
Commune
ភូមិ
Village
ខេត្ត/រាជធានី
Province/City

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ
District
សារពើភ្នាក់ងារ
Email
ទូរស័ព្ទលើក
Mobile phone

III. ព័ត៌មានអចលនទ្រព្យ / PROPERTY INFORMATION

១. ព័ត៌មានអចលនទ្រព្យ / Property information

តើអចលនទ្រព្យរបស់លោក-លោកស្រី ចុះបញ្ជីបង់ពន្ធដើរអចលនទ្រព្យហើយឬនៅ?

Is your property already registered?

☐ ទ្រាប់ចុះបញ្ជី
Registered

បើទ្រាប់ចុះបញ្ជី សូមបំពេញលេខអត្តសញ្ញាណកម្មអចលនទ្រព្យ

If registered, please fill Property Identification Number (PIN)

សាខាពន្ធដារណា?

Registered at

☐ មិនទាន់ចុះបញ្ជី
New registration

លេខប័ណ្ណ ឬលិខិតសម្គាល់អចលនទ្រព្យដែលចេញដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច

Property document number issued by competent authority

ថ្ងៃខែឆ្នាំដែលចេញប័ណ្ណ

Issued date

អាជ្ញាធរដែលចេញប័ណ្ណ ឬលិខិតសម្គាល់អចលនទ្រព្យជូន

Competent authority

២. អាសយដ្ឋានអចលនទ្រព្យ / Property address

☐ សំណង់ជាប្រភេទ
Type of building

☐ ផ្ទះឈ្មួញ
House

☐ ប៊ុយ
Bury

☐ ខ្នងដូ
Condominium

ផ្ទះលេខ/អគារ

House N°/Building

ផ្លូវ

Street

ភូមិ

Village

ឃុំ/សង្កាត់

Commune

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ

District

ខេត្ត/រាជធានី

Province/City

៣. គោលបំណងនៃការផ្ទេរសិទ្ធិ / Purposes of property transferred

☐ ទិញ
Buy

☐ អត់ណាម
Gift

☐ ប្រទានកម្ម
Donation

ឬ
Or

☐ សន្មតិកម្ម
Succession

☐ ផ្សេងៗ
Others

តម្លៃនៃអចលនទ្រព្យនេះ

Value of this property

៤. ផ្ទៃក្រឡាអចលនទ្រព្យ / Property size

☐ ដី
Land

តើដីសម្រាប់ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរបស់លោក-លោកស្រី មានទំហំប៉ុន្មានម៉ែត្រការ៉េ?

What is the size of your land?

ទំហំ

Size

ម៉ែត្រ

m²

តើដីសម្រាប់ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរបស់លោក-លោកស្រី មានសំណង់ដែរឬទេ?

Does your land have any building?

☐ គ្មាន
No

☐ មាន
Yes

បើមានសូមបំពេញព័ត៌មានសំណង់ខាងក្រោម

If yes, Please fill information below

☐ សំណង់
Building

ប្រភេទសំណង់ / Type of building

ជាន់ទី

Floor

ផ្ទះ

House

អគារពាណិជ្ជកម្ម

Business building

ខ្នងដូ

Condominium

ប្រភេទកេរ្តង់ ទំហំ / m²

Concrete size / m²

ប្រភេទមិនមែនកេរ្តង់ ទំហំ / m²

Non-concrete size / m²

☐ ជាន់ក្រោមដី

Under ground floor

☐ ជាន់ផ្ទាល់ដី

Ground floor

☐ ជាន់ទី១

1st floor

☐ ជាន់ទី២ - ទី៥

2nd - 5th floor

☐ ជាន់ទី៦ - ទី១០

6th - 10th floor

☐ ចាប់ពីជាន់ទី១១ឡើងទៅ

11th up

ប្រសិនបើមានច្រើនជាង ១១ជាន់ សូមបំពេញបន្ថែមក្នុងទម្រង់ PT 02-A, if have more than 11 floors, please fill additional form PT 02-A

ខ្ញុំបាទ/ខ្ញុំ សូមបញ្ជាក់ថា ព័ត៌មានដែលបានផ្តល់ឲ្យខាងលើ និងភ្ជាប់នៅក្នុងការស្នើសុំនេះពិតជាត្រឹមត្រូវ ប្រសិនបើមិនពិត ខ្ញុំបាទ/ខ្ញុំ សូមទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន។ I declare that information provided in this application including all attachments is true and correct.

សម្រាប់អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ

កាលបរិច្ឆេទ

Date

ហត្ថលេខា

ឬស្នាមមេដៃ

Signature

or thumb print

ឈ្មោះ

Name

លេខទូរស័ព្ទ

Phone number

សម្រាប់អ្នកទទួលសិទ្ធិ

កាលបរិច្ឆេទ

Date

ហត្ថលេខា

ឬស្នាមមេដៃ

Signature

or thumb print

ឈ្មោះ

Name

លេខទូរស័ព្ទ

Phone number

សម្រាប់រដ្ឋបាលសុរិយោដី/រដ្ឋបាលដែនដី

(មក្ខត្រួតពិនិត្យទំហំ និងទីតាំងដី)

FOR CADASTRAL OFFICE / LOCAL AUTHORITIES

(Enquire size and location)

ទម្រង់ FORM PT 02

ស្លាកលេខប័ណ្ណបញ្ជី
Stick bar code here!

☐ ជី ចំណែកជាភាគរយលើអចលនទ្រព្យ %
☐ ជី ដីសម្រាប់រដ្ឋបាលសុរិយោដី
 ទំហំ ម^២

☐ តើដីសម្រាប់រដ្ឋបាលសុរិយោដីមានសំណង់ដែរឬទេ? ☐ គ្មាន ☐ មាន ☐ បើមានសូមបំពេញព័ត៌មានសំណង់ខាងក្រោម

២ ☐ សំណង់	ជាប់ទី	ចុះ	ប្រភេទសំណង់	ប្រភេទបញ្ចូល	ប្រភេទបញ្ចូល
			អត្រាសម្រាប់	ខ្លួនជួរ	ទំហំ ម ^២
☐ ជាប់ក្រោមដី	☐	☐	☐	☐	
☐ ជាប់ផ្ទាល់ដី	☐	☐	☐	☐	
☐ ជាប់ទី១	☐	☐	☐	☐	
☐ ជាប់ទី២ - ទី៥	☐	☐	☐	☐	
☐ ជាប់ទី៦ - ទី១០	☐	☐	☐	☐	
☐ ចាប់ពីជាប់ទី១១ឡើងទៅ	☐	☐	☐	☐	

- ☐ ប្រសិនបើមានប្រភេទដី ១១ ជាប់ សូមបំពេញបន្ថែមក្នុងទម្រង់ PT 02-B
☐ ខ្ញុំបាទ/ខ្ញុំ សូមធានាថា ព័ត៌មានដែលបានបញ្ជាក់ និងបំពេញខាងលើពិតជាត្រឹមត្រូវ ប្រសិនបើមិនដូច្នោះ ខ្ញុំបាទ/ខ្ញុំ សូមទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន។
☐ មិនមានប្លង់ជាក់ស្តែង
☐ បានភ្ជាប់មកនូវសំណាកប្រភេទជាក់ស្តែង

សម្រាប់រដ្ឋបាលសុរិយោដី/រដ្ឋបាលដែនដី ឧត្តមស្រីយកម្ម សំណង់ និងគុម្មុយនិស្តរដ្ឋបាលដែនដី

កាលបរិច្ឆេទ
 ហត្ថលេខា និង
 ឈ្មោះប្រធាន
 ការិយាល័យ
 អត្តលេខ

សម្រាប់មន្ត្រីសុរិយោដី/រដ្ឋបាលដែនដី

កាលបរិច្ឆេទ
 ហត្ថលេខា និង
 ឈ្មោះមន្ត្រី
 អត្តលេខ

សម្រាប់រដ្ឋបាលសារពើពន្ធនាមកម្ពុជា / TAX ADMINISTRATION (TAX ASSESSMENT)

☐ ជំនួយ ចំណែកជាការឈប់បើកបររថ្ងៃទី១៧ ២០២០

☐ ជំនួយ ដើម្បីសម្រាប់ប្រើប្រាស់កម្មសិទ្ធិមានទំហំ

ទំហំ ម^២ តម្លៃ (ដុល្លារ) តម្លៃដី

☐ តើដីសម្រាប់ប្រើប្រាស់កម្មសិទ្ធិមានសំណង់ដែរឬទេ? ☐ គ្មាន ☐ បាទ ☐ បើបាទ សូមបំពេញព័ត៌មានសំណង់ខាងក្រោម

សំណង់ ជាប់ទី	ប្រភេទសំណង់			ប្រភេទសំណង់		ប្រភេទសំណង់		តម្លៃសំណង់
	ផ្ទះ	អគាររាជការ	បុរេបុរាណ	ទំហំ / ម ^២	តម្លៃ / ម ^២	ទំហំ / ម ^២	តម្លៃ / ម ^២	
☐ ផ្ទះប្រកបរបរ	☐	☐	☐					
☐ ផ្ទះប្រកបរបរ	☐	☐	☐					
☐ ផ្ទះប្រកបរបរ	☐	☐	☐					
☐ ផ្ទះប្រកបរបរ - ទី៤	☐	☐	☐					
☐ ផ្ទះប្រកបរបរ - ទី១០	☐	☐	☐					
☐ ផ្ទះប្រកបរបរ - ទី១១	☐	☐	☐					

☐ ប្រសិនបើមានបញ្ជីនាម ១១ ជាប់
 សូមបំពេញប្រតិបត្តិការប្រតិបត្តិការ PT 02-B

តម្លៃសំណង់សរុប

☐ អនុញ្ញាតឱ្យដក ១០០,០០០,០០០ ដុល្លារ ចំពោះប្រភេទសំណង់

☐ អនុញ្ញាតឱ្យដក ២០០,០០០,០០០ ដុល្លារ ចំពោះសរុបសំណង់

ប្រភេទសំណង់

ប្រាក់ពន្ធគ្រប់គ្រង = ប្រភេទសំណង់ x ៤%

សម្រាប់សំណង់ ចំពោះផ្ទះប្រកបរបរ - ទី៤, ផ្ទះប្រកបរបរ - ទី១០ និងផ្ទះប្រកបរបរ - ទី១១ ត្រូវបំពេញប្រតិបត្តិការប្រតិបត្តិការ ១១ ផ្សេងទៀត។
 ខ្ញុំបាទ/ខាងខ្ញុំ សូមធានាថា រាល់ព័ត៌មានដែលបានបំពេញខាងលើ និងភ្ជាប់នៅក្នុងកញ្ចប់សំណង់នេះ ពិតជាត្រឹមត្រូវ ប្រសិនបើមិនដូច្នោះទេ ខ្ញុំបាទ/ខាងខ្ញុំ
 សូមទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន។

☐ មិនត្រូវចុះពិនិត្យទីតាំងជាក់ស្តែងទេ

☐ ត្រូវចុះពិនិត្យទីតាំងជាក់ស្តែង ពីព្រោះ

កាលបរិច្ឆេទ

ហត្ថលេខា

និងឈ្មោះ

លេខសម្គាល់អត្តសញ្ញាណ

ID Card

☐ សំណង់

កាលបរិច្ឆេទ
Date

ទម្រង់ FORM PT 02-B

ព័ត៌មានបន្ថែមប្រភេទសំណង់
ADDITIONAL INFORMATION FOR CONSTRUCTION

សម្រាប់មន្ទីរស៊ុនដារី (បញ្ជាក់លើទំហំ ទីតាំងដាក់ស្បែង) / FOR CADASTRAL OFFICE (Specify size and location)

ឆ្នាំទី	ប្រភេទសំណង់			ប្រភេទដីស្រែ		ប្រភេទដីសំណង់		តម្លៃប្រចាំឆ្នាំ
	ផ្ទះ	អគារកសិកម្ម	ឧស្សាហកម្ម	ទំហំ / ហិកតា	តម្លៃ / ហិកតា	ទំហំ / ហិកតា	តម្លៃ / ហិកតា	
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					

ខ្ញុំបាទ/ខាងខ្ញុំ សូមធានាថា ព័ត៌មានដែលបានបញ្ជាក់ និងបំពេញខាងលើ ពិតជាត្រឹមត្រូវ ប្រសិនបើមិនពិត ខ្ញុំបាទ/ខាងខ្ញុំ សូមទទួលខុសត្រូវ ចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន។

កាលបរិច្ឆេទ

ហត្ថលេខា
និងឈ្មោះមន្ត្រី

ហត្ថលេខា និងឈ្មោះមន្ត្រីស៊ុនដារី

សម្រាប់រដ្ឋបាលសាលាកើតឧបត្ថម្ភ / TAX ADMINISTRATION (TAX ASSESSMENT)

ឆ្នាំទី	ប្រភេទសំណង់			ប្រភេទដីស្រែ		ប្រភេទដីសំណង់		តម្លៃប្រចាំឆ្នាំ
	ផ្ទះ	អគារកសិកម្ម	ឧស្សាហកម្ម	ទំហំ / ហិកតា	តម្លៃ / ហិកតា	ទំហំ / ហិកតា	តម្លៃ / ហិកតា	
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					
	☐	☐	☐					

តម្លៃប្រចាំឆ្នាំសរុប

☐ អប្បបរមា ១០០.០០០.០០០ ដុល្លារ ចំពោះប្រទេសកម្ពុជា

☐ អប្បបរមា ២០០.០០០.០០០ ដុល្លារ ចំពោះសង្កាត់កម្ពុជា

មូលដ្ឋានគិតពន្ធ

ប្រាក់ពន្ធប្រចាំឆ្នាំ = មូលដ្ឋានគិតពន្ធ x ៤%

កាលបរិច្ឆេទ

ហត្ថលេខា
និងឈ្មោះ

ហត្ថលេខា និងឈ្មោះមន្ត្រីរដ្ឋបាល

លេខសម្គាល់មន្ត្រី
ID Card

ទម្រង់ FORM PT 02-C

ព័ត៌មានបន្ថែមអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ
ADDITIONAL INFORMATION FOR SELLER AND BUYER

Reset Form

I. ព័ត៌មានអ្នកផ្ដល់សិទ្ធិ (អ្នកលក់) / Transferrer information (Seller)

☐ ប្រវត្តបុគ្គល ទី

ឈ្មោះ:

ឈ្មោះជាអក្សរឡាតាំង:

☐ ប្រុស ☐ ស្រី ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត:

☐ លេខអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ☐ លិខិតឆ្លងដែន

☐ សៀវភៅស្នាក់នៅ ឬសៀវភៅគ្រួសារ

ផ្ទះលេខ/អគារ: ផ្លូវ:

ឃុំ/សង្កាត់: ភូមិ:

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ: ខេត្ត/រាជធានី:

សារអេឡិកត្រូនិក:

ទូរស័ព្ទចល័ត:

☐ ប្រវត្តបុគ្គល ទី

ឈ្មោះ:

ឈ្មោះជាអក្សរឡាតាំង:

☐ ប្រុស ☐ ស្រី ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត:

☐ លេខអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ☐ លិខិតឆ្លងដែន

☐ សៀវភៅស្នាក់នៅ ឬសៀវភៅគ្រួសារ

ផ្ទះលេខ/អគារ: ផ្លូវ:

ឃុំ/សង្កាត់: ភូមិ:

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ: ខេត្ត/រាជធានី:

សារអេឡិកត្រូនិក:

ទូរស័ព្ទចល័ត:

☐ ប្រវត្តបុគ្គល ទី

ឈ្មោះ:

ឈ្មោះជាអក្សរឡាតាំង:

☐ ប្រុស ☐ ស្រី ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត:

☐ លេខអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ☐ លិខិតឆ្លងដែន

☐ សៀវភៅស្នាក់នៅ ឬសៀវភៅគ្រួសារ

ផ្ទះលេខ/អគារ: ផ្លូវ:

ឃុំ/សង្កាត់: ភូមិ:

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ: ខេត្ត/រាជធានី:

សារអេឡិកត្រូនិក:

ទូរស័ព្ទចល័ត:

II. ព័ត៌មានអ្នកទទួលសិទ្ធិ (អ្នកទិញ) / Transferee information (Buyer)

☐ ប្រវត្តបុគ្គល ទី

ឈ្មោះ:

ឈ្មោះជាអក្សរឡាតាំង:

☐ ប្រុស ☐ ស្រី ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត:

☐ លេខអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ☐ លិខិតឆ្លងដែន

☐ សៀវភៅស្នាក់នៅ ឬសៀវភៅគ្រួសារ

ផ្ទះលេខ/អគារ: ផ្លូវ:

ឃុំ/សង្កាត់: ភូមិ:

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ: ខេត្ត/រាជធានី:

សារអេឡិកត្រូនិក:

ទូរស័ព្ទចល័ត:

☐ ប្រវត្តបុគ្គល ទី

ឈ្មោះ:

ឈ្មោះជាអក្សរឡាតាំង:

☐ ប្រុស ☐ ស្រី ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត:

☐ លេខអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ☐ លិខិតឆ្លងដែន

☐ សៀវភៅស្នាក់នៅ ឬសៀវភៅគ្រួសារ

ផ្ទះលេខ/អគារ: ផ្លូវ:

ឃុំ/សង្កាត់: ភូមិ:

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ: ខេត្ត/រាជធានី:

សារអេឡិកត្រូនិក:

ទូរស័ព្ទចល័ត:

☐ ប្រវត្តបុគ្គល ទី

ឈ្មោះ:

ឈ្មោះជាអក្សរឡាតាំង:

☐ ប្រុស ☐ ស្រី ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត:

☐ លេខអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ☐ លិខិតឆ្លងដែន

☐ សៀវភៅស្នាក់នៅ ឬសៀវភៅគ្រួសារ

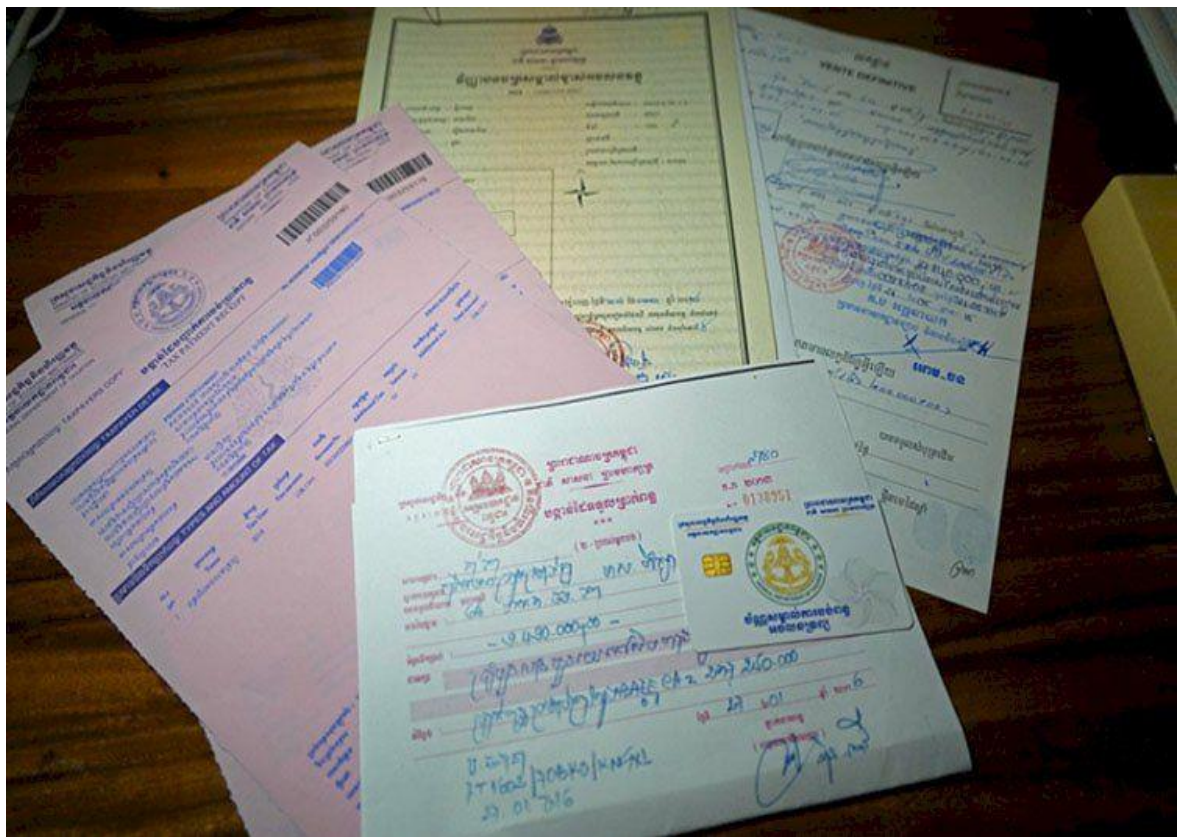
ផ្ទះលេខ/អគារ: ផ្លូវ:

ឃុំ/សង្កាត់: ភូមិ:

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ: ខេត្ត/រាជធានី:

សារអេឡិកត្រូនិក:

ទូរស័ព្ទចល័ត:



**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ**

រដ្ឋបាលខណ្ឌកោះកុង
ការិយាល័យច្បាប់ក្រុងកោះកុង

①

ការស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

ខ្ញុំបាទ-ខាងខ្ញុំឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន
ផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត.....
អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... និងឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ.....
ក្រៅជា..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិឃុំ/សង្កាត់.....
ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត..... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.....

**សូមគោរពជូន
លោកអធិបាលខណ្ឌកោះកុង**

តាមរយៈ លោកចៅសង្កាត់.....
កម្មវត្ថុ: សំណើសុំផ្ទេរកម្មសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីដោយ(១) ការលក់ ឬការដោះដូរ
ឬការទទួលអំណោយ ☐ (២) សន្តតិកម្ម ☐ (៣) ប្រទានកម្ម ☐

និយម្ពតមានចែងក្នុងកម្មវត្ថុខាងលើ ខ្ញុំបាទ-ខាងខ្ញុំ ស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់
ចុះបញ្ជីប្រភេទ^(១)..... មានទំហំប្រមាណ..... ស្ថិតនៅភូមិ.....
ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត..... ដែលមានព្រំប្រទល់៖

-ខាងជើងទល់នឹង..... ខាងត្បូងទល់នឹង.....
-ខាងកើតទល់នឹង..... ខាងលិចទល់នឹង.....

ឲ្យទៅឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន
ផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....
រាជធានី/ខេត្ត..... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... និងឈ្មោះ..... ភេទ.....
អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... ក្រៅជា..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ.....
ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត.....
អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... ដើម្បីកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់បន្ត។

ខ្ញុំបាទ-ខាងខ្ញុំ បានកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីនេះ ចាប់តាំងពីឆ្នាំ.....
មកដល់បច្ចុប្បន្ន ដែលបានមកពី^(២)..... ។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមលោកអធិបាល មេត្តាពិនិត្យ និងសម្រេចលើការស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់
អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីនេះ។

ខ្ញុំបាទ-ខាងខ្ញុំ សូមសន្យាថា អនុវត្តតាមរាល់កាតព្វកិច្ច និងបទបញ្ជាផ្សេងៗ ដែលរដ្ឋបានកំណត់។

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

លេខ.....

ស្នាមមេដៃអ្នកស្នើសុំ

បានឃើញ និងបញ្ជូនមក

លោកអធិបាលខណ្ឌកោះកុង

ដើម្បីពិនិត្យ និងសម្រេចតាមការគួរ។

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

ចៅសង្កាត់

កំណត់សម្គាល់៖

(១) ទីលំនៅប្រចាំថ្ងៃ ឬទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន ឬទីលំនៅកម្មសិទ្ធិ

(២) ផ្ទេរចិត្ត ឬទិញ ឬអំណោយពីឈ្មោះ ឬប្រទានកម្ម-សន្តតិកម្ម

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជធានីភ្នំពេញ
រដ្ឋបាលខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ
លេខ:.....

សេចក្តីជូនដំណឹង
ស្តីពី
ការចុះខាត់ចែងអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

ដោយផ្អែកតាមសំណើរបស់ឈ្មោះ:..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ.....
មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....
រាជធានី/ខេត្ត..... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... និងឈ្មោះ:..... ភេទ.....
អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... ត្រូវជា..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ.....
ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត..... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.....
សុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្រភេទ.....
ស្ថិតនៅភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត.....
ដែលមានព្រំប្រទល់:

- ខាងជើងទល់នឹង..... ខាងត្បូងទល់នឹង.....
- ខាងកើតទល់នឹង..... ខាងលិចទល់នឹង.....

រដ្ឋបាលខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ សូមជូនដំណឹងដល់សាធារណជនឲ្យបានជ្រាបថា រដ្ឋបាលខណ្ឌ នឹង
ចាត់ក្រុមការងារដើម្បីចុះពិនិត្យរកសំវែងនៅទីតាំងអចលនទ្រព្យខាងលើ នៅថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ២០.....
វេលាម៉ោង..... ។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមអញ្ជើញសាមីអ្នកស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ អ្នកជាប់ព្រំ និងអ្នក
ដែលមានការពាក់ព័ន្ធនឹងអចលនទ្រព្យនេះ ចូលរួមក្នុងការពិនិត្យរកសំវែង និងផ្តល់ព័ត៌មានតាមការចាំបាច់តាម
កាលបរិច្ឆេទ ខាងលើ។

ធ្វើនៅពោធិ៍សែនជ័យ ថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ.....
អភិបាលខណ្ឌ

សេចក្តីជូនដំណឹងនេះបិទនៅ៖

សាលាខណ្ឌ ពោធិ៍សែនជ័យ	០១ច្បាប់
សាលាសង្កាត់.....	០១ច្បាប់
ទីស្នាក់ការកណ្តាល(ទីកន្លែងដី)	០១ច្បាប់

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

គំណត់ហេតុ

ស្តីពីការចុះពិនិត្យរាល់វេចអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

ឆ្នាំទី៣៩..... ខែ..... ថ្ងៃទី..... វេលាម៉ោង..... ក្រុមការងារពិនិត្យ
និងរាល់វេចអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី ដែលមានសមាសភាព៖

- ១.លោក/លោកស្រី..... មុខងារ..... ជា..... ហត្ថលេខា.....
- ២.លោក/លោកស្រី..... មុខងារ..... ជា..... ហត្ថលេខា.....
- ៣.លោក/លោកស្រី..... មុខងារ..... ជា..... ហត្ថលេខា.....

បានចុះពិនិត្យទីតាំង និងរាល់វេចអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីរបស់ឈ្មោះ..... ភេទ.....
 អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន ផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់.....
 ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត..... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.....
 និងឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន
 ផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត.....
 អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... ដែលបានផ្ទេរទៅឲ្យឈ្មោះ..... ភេទ.....
 អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន ផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់.....
 ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត..... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.....
 និងឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន
 ផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត.....
 អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... ។

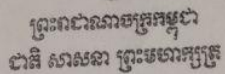
ក្រោយពីការចុះពិនិត្យ និងរាល់វេចនៅលើទីតាំងជាក់ស្តែង ឃើញថាអចលនទ្រព្យនេះជាប្រភេទ.....
 ដែលមានទំហំផ្ទៃសរុប..... ម៉ែត្រក្រឡា (ជាអក្សរ.....)
 ក្នុងនោះទទឹងប្រវែង..... ម៉ែត្រ និងបណ្តោយប្រវែង..... ម៉ែត្រ ដែលមានព្រំប្រទល់៖
 -ខាងជើងទល់នឹង..... ខាងត្បូងទល់នឹង.....
 -ខាងកើតទល់នឹង..... ខាងលិចទល់នឹង.....

ដូចមានបង្ហាញក្នុងគំនូសបង្ហាញទីតាំងអចលនទ្រព្យជូនភ្ជាប់។ ភាគីជាប់ព្រំបានយល់ព្រម និងទទួល
ស្គាល់ថា ពិតជាត្រឹមត្រូវដូចការអះអាងរបស់ភាគីម្ចាស់អចលនទ្រព្យខាងលើពិតប្រាកដមែន។ ក្នុងអំឡុងពេល
ដែលក្រុមការងារចុះធ្វើការពិនិត្យរាល់វេច ពុំមានបុគ្គលណាមួយទាមទារ ឬតវ៉ាជាមួយភាគីម្ចាស់អចលនទ្រព្យ
ខាងលើនេះឡើយ។

ការចុះពិនិត្យ រាល់វេចនៅលើទីតាំងជាក់ស្តែងបានបញ្ចប់នៅវេលាម៉ោង..... នាថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ.....។
ស្នាមមេដៃអ្នកដាច់ព្រំ ស្នាមមេដៃអ្នកទទួលសិទ្ធិ ស្នាមមេដៃម្ចាស់អចលនទ្រព្យ អ្នកធ្វើគំណត់ហេតុ

បានឃើញ និងឯកភាព
 ធ្វើនៅ..... ថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ២០១១.....
ប្រធានក្រុមការងារ

Certificate of Ownership (Front)



ନେଃ : 12080110-0477

សម្ព័ន្ធនៃសមាជិក : 5932-II 68 d
លេខក្បាលដី : 477
ទំហំ : 4000 ម^២
ប្រភេទដី :
រូបភាពប្រើប្រាស់ដី : ដាំដំណាំ
លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី : ឯកជន



ធ្វើនៅភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី ០២ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០១២

ប្រធានមន្ទីរព្រះរាជអាជ្ញា ឧត្តមវិស័យ សំណង់ ទី១សុំអោយដី ១



நாள் பத்திரிகை

[illegible]

No 2192250

ឆ្នោតកម្មសិទ្ធិករ: អង្គភាព ក្រសួងសុខាភិបាល
(រដ្ឋ)

អាសយដ្ឋាន(ទីស្នាក់ការ) ផ្ទះលេខ១៥១-១៥៣ ផ្លូវក្រវីតិកម្ពុជា សង្កាត់ទឹកដី ខណ្ឌព្រះនរោត្តម

បញ្ជីកម្មសិទ្ធិ (ផ្នែកខាងក្រោយ)
Certificate of Ownership (Back)

អង្គភាពកម្មសិទ្ធិករ		អាសយដ្ឋាន		លេខស្នាក់នៅ
ឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាធិការ ដោយសម្លេងនៃ លិខិតសញ្ញា ឬ សាលក្រមតុលាការ	លេខស្នាក់នៅ
១ (រដ្ឋ)	២ មើលព័ត៌មាននៅខាងលើ	៣	៤ ទីក្រុង	៥ លេខស្នាក់នៅ
លេខស្នាក់នៅ: ១-១៧២ ថ្ងៃចុះកញ្ចប់: ០៧.០៤.២០១២ លេខ: ២០១២/៥៧/២ ០២.០៤.២០១២				

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ពាក្យស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន
ផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត.....
អគ្គសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... និងឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ.....
ត្រូវជា..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិឃុំ/សង្កាត់.....
ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត..... អគ្គសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.....

សូមគោរពជូន

លោកអភិបាល នៃគណៈអភិបាលខណ្ឌកោះធំសែនជ័យ

តាមរយៈ លោកចៅសង្កាត់.....
កម្មវត្ថុ: សំណើសុំផ្ទេរកម្មសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីដោយ(១) ការលក់ ឬការដោះដូរ
ឬការទទួលអំណោយ ☐ (២) សន្តតិកម្ម ☐ (៣) ប្រទានកម្ម ☐
ន័យដូចមានចែងក្នុងកម្មវត្ថុខាងលើ ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ ស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់
ចុះបញ្ជីប្រភេទ^(១)..... មានទំហំប្រមាណ..... ស្ថិតនៅភូមិ.....
ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត..... ដែលមានព្រំប្រទល់៖
-ខាងជើងទល់នឹង..... ខាងត្បូងទល់នឹង.....
-ខាងកើតទល់នឹង..... ខាងលិចទល់នឹង.....
ឲ្យទៅឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន
ផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....
រាជធានី/ខេត្ត..... អគ្គសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... និងឈ្មោះ..... ភេទ.....
អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... ត្រូវជា..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ.....
ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត.....
អគ្គសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... ដើម្បីកាន់កាប់ ប្រើប្រាស់បន្ត។
ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ បានកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីនេះ ចាប់តាំងពីឆ្នាំ.....
មកដល់បច្ចុប្បន្ន ដែលបានមកពី^(២)..... ។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមលោកអភិបាល មេត្តាពិនិត្យ និងសម្រេចលើការស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់
អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីនេះ។

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ សូមសន្យាថា អនុវត្តតាមកាតព្វកិច្ច និងបទបញ្ជាផ្សេងៗ ដែលរដ្ឋបានកំណត់។

លេខ.....	ថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ពស.....
បានឃើញ និងបញ្ជូនមក	ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
លោកអភិបាល នៃគណៈអភិបាលខណ្ឌកោះធំសែនជ័យ	ស្ថាប័នប្រកាសស្នើសុំ
ដើម្បីពិនិត្យ និងសម្រេចតាមការគួរ។	
ថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ពស.....	
.....ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....	
ចៅសង្កាត់	

កំណត់សម្គាល់៖
(១) ដីលំនៅដ្ឋាន ឬដីសាងសង់ ឬដីឧស្សាហកម្មកសិកម្ម
(២) រដ្ឋ/ចក្រភព ឬអំណោយពីឈ្មោះ ឬប្រទានកម្ម-សន្តតិកម្ម

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.....

បានចុះពិនិត្យទីតាំង និងវាស់វែងអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីរបស់ឈ្មោះ..... ភេទ.....

អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន ផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់.....

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត..... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.....

និងឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន

ផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត.....

អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... ដែលបានផ្ទេរទៅឲ្យឈ្មោះ..... ភេទ.....

អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន ផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់.....

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត..... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.....

និងឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន

ផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត.....

អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... ។

ក្រោយពីការចុះពិនិត្យ និងវាស់វែងនៅលើទីតាំងជាក់ស្តែង ឃើញថាអចលនទ្រព្យនេះជាប្រភេទ.....

..... ដែលមានទំហំផ្ទៃសរុប..... ម៉ែត្រក្រឡា (ជាអក្សរ.....)

ក្នុងនោះទទឹងប្រវែង..... ម៉ែត្រ និងបណ្តោយប្រវែង..... ម៉ែត្រ ដែលមានព្រំប្រទល់៖

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

-ខាងកើតទល់នឹង..... ខាងលិចទល់នឹង.....

ដូចមានបង្ហាញក្នុងគំនូសបង្ហាញទីតាំងអចលនទ្រព្យជូនភ្ជាប់។ ភាគីជាប់ព្រំបានយល់ព្រម និងទទួល
ស្គាល់ថា ពិតជាត្រឹមត្រូវដូចការអះអាងរបស់ភាគីម្ចាស់អចលនទ្រព្យខាងលើពិតប្រាកដមែន។ ក្នុងអំឡុងពេល
ដែលក្រុមការងារចុះធ្វើការពិនិត្យវាស់វែង ពុំមានបុគ្គលណាមួយទាមទារ ឬគាំទ្រជាមួយភាគីម្ចាស់អចលនទ្រព្យ
ខាងលើនេះឡើយ។

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

ស្នាមមេដៃអ្នកជាប់ព្រំ ស្នាមមេដៃអ្នកទទួលសិទ្ធិ ស្នាមមេដៃអ្នកវាស់អចលនទ្រព្យ អ្នកធ្វើកំណត់ហេតុ

បានឃើញ និងឯកភាព

ថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ពស.....

.....ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....

ប្រធានក្រុមការងារ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជធានីភ្នំពេញ
រដ្ឋបាលខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ
លេខ:.....

សេចក្តីជូនដំណឹង
ស្តីពី
ការចុះតាមដានអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

ដោយផ្អែកតាមសំណើរបស់ឈ្មោះ:..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ.....
មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....
រាជធានី/ខេត្ត..... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... និងឈ្មោះ..... ភេទ.....
អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... ត្រូវជា..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ.....
ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត..... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.....
សុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្រភេទ.....
ស្ថិតនៅភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត.....
ដែលមានព្រំប្រទល់:

- ខាងជើងទល់នឹង..... ខាងត្បូងទល់នឹង.....
- ខាងកើតទល់នឹង..... ខាងលិចទល់នឹង.....

រដ្ឋបាលខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ សូមជូនដំណឹងដល់សាធារណជនឲ្យបានជ្រាបថា រដ្ឋបាលខណ្ឌ នឹង
ចាត់ក្រុមការងារដើម្បីចុះពិនិត្យវាស់វែងនៅទីតាំងអចលនទ្រព្យខាងលើ នៅថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ២០.....
វេលាម៉ោង..... ។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមអញ្ជើញសាមីអ្នកស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ អ្នកជាប់ព្រំ និងអ្នក
ដែលមានការពាក់ព័ន្ធនឹងអចលនទ្រព្យនេះ ចូលរួមក្នុងការពិនិត្យវាស់វែង និងផ្តល់ព័ត៌មានតាមការចាំបាច់តាម
កាលបរិច្ឆេទ ខាងលើ។

ថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ព.ស.....
ធ្វើនៅពោធិ៍សែនជ័យ ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....

អភិបាល នៃគណៈអភិបាលខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ

សេចក្តីជូនដំណឹងនេះចុះនៅ៖

សាលាខណ្ឌ ពោធិ៍សែនជ័យ ០១ច្បាប់
សាលាសង្កាត់..... ០១ច្បាប់
ទីស្នាក់ការកណ្តាល(ទីកន្លែងជី) ០១ច្បាប់

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជធានីភ្នំពេញ
រដ្ឋបាលខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ

កំណត់បង្ហាញទីតាំងអចលនទ្រព្យ

អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីរបស់ឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ
សញ្ជាតិ..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់
..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត..... អគ្គសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ
..... និងឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ.....
ត្រូវជា..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់.....
ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត..... អគ្គសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.....
ដែលមានទំហំសរុប..... ម៉ែត្រក្រឡា ស្ថិតនៅភូមិ..... សង្កាត់.....
ខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ រាជធានីភ្នំពេញ។

ថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ពស.....
ធ្វើនៅពោធិ៍សែនជ័យ ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
អ្នកចាត់ និងគូប្រុងទីតាំង



កំណត់បង្ហាញទីតាំងក្បាលដី

រូបសណ្ឋាន និងប្រវែងទ្រវែងក្បាលដី

មាត្រដ្ឋាន៖.....

តារាងគណនាផ្ទៃក្រឡាដី និងសំណង់

ល.រ	ផ្ទៃក្រឡា	ម៉ែត្រការ៉េ	ប្រភេទសំណង់	អាយុកាល
១	ទំហំដី			
២	ប្លង់ជាន់ផ្ទាល់ដី			
៣	ប្លង់ជាន់ទី ១			
៤	ប្លង់ជាន់ទី ២			
៥	ប្លង់ជាន់ទី ៣			
៦	ប្លង់ជាន់ទី ៤			
៧	ប្លង់ជាន់ទី ៥			
៨	ប្លង់ជាន់ទី ៦			
៩	និយាមការ	X=	Y=	

បានឃើញ និងឯកភាព

ថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ពស.....
ធ្វើនៅពោធិ៍សែនជ័យ ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
ប្រធានក្រុមការងារ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជធានីភ្នំពេញ
រដ្ឋបាលខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

ខ្ញុំបាទ-ខាងខ្ញុំឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.....
ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត.....
អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... និងឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ.....
ត្រូវជា..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់.....
ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត..... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.....

បានត្រឹមត្រូវ

ផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីប្រភេទ..... ដោយ ៖ (១) ការលក់ ឬការដោះដូរ
ឬការទទួលអំណោយ ☐ (២) សន្តតិកម្ម ☐ (៣) ប្រទានកម្ម ☐ មានលិខិត..... លេខ.....
ចុះថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ..... ដែលមានផ្ទៃសរុប..... ម៉ែត្រក្រឡា ជាអក្សរ.....
(មានទទឹងប្រវែង..... ម៉ែត្រ និងបណ្តោយប្រវែង..... ម៉ែត្រ) ស្ថិតនៅក្នុងភូមិ.....
សង្កាត់..... ខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ រាជធានីភ្នំពេញ ដែលមានព្រំប្រទល់ ៖

- ខាងជើងទល់នឹង..... ខាងត្បូងទល់នឹង.....
- ខាងកើតទល់នឹង..... ខាងលិចទល់នឹង.....

ទៅឲ្យឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... មានទីលំនៅផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ.....
ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត.....
អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... និងឈ្មោះ..... ភេទ..... អាយុ..... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..... ត្រូវជា.....
មានទីលំនៅផ្ទះលេខ..... ផ្លូវ..... ភូមិ..... ឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....
រាជធានី/ខេត្ត..... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..... ជាប្រភេទទ្រព្យប្រើប្រទាន ☐ ទ្រព្យផ្ទាល់ខ្លួន ☐
ទ្រព្យអវិភាគ ☐ ដើម្បីកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់បន្ត។

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់នេះត្រូវបានធ្វើឡើង និងផ្ដិតស្នាមមេដៃនៅចំពោះមុខ ចៅសង្កាត់.....។
ប្រសិនបើថ្ងៃក្រោយមានជនណាមកទាមទារតែងតែ អចលនទ្រព្យខាងលើនេះ មិនមែនជាអចលនទ្រព្យរបស់
ខ្ញុំបាទ/ខាងខ្ញុំនោះទេ ខ្ញុំបាទ/ខាងខ្ញុំដែលជាភាគីផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់នេះ សូមទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន។

ធ្វើនៅ..... ថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ២០.....
សាក្សីអ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ..... អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ
ស្នាមមេដៃ..... ស្នាមមេដៃ

លេខ.....
បានឃើញ និងឯកភាព
លើការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យខាងលើនេះ
និងតាមកំណត់ហេតុស្តីពីការចុះពិនិត្យរាល់វែង
អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី ។
ពោធិ៍សែនជ័យ ថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ.....
អភិបាលខណ្ឌពោធិ៍សែនជ័យ..... សាក្សីអ្នកទទួលសិទ្ធិ..... អ្នកទទួលសិទ្ធិ
ស្នាមមេដៃ..... ស្នាមមេដៃ