សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal university of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

របបគតិយុត្តនៃកិច្ចសន្យាលក់ ទិញ អចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី២៣ ខែ មីនា ឆ្នាំ២០២២ ដល់ថ្ងៃទី២៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២២

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ កញ្ញា **ឈួន ចរិយា**

លោក **ឆិ ណារ៉ាក់**

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

លោក **ជិន វណ្ណារ៉ា**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី ២២

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៨

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២២

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

នាងខ្ញុំ **ឃួន ចរិយា** និង លោក **ឆិ ណារ៉ាក់** ជានិស្សិតបរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រ ជំនាន់ទី២២ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។ សូមសម្តែងនូវគារវកិច្ចដល់ខ្ពង់ខ្ពស់ និង សូមគោរពនូវការដឹងគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅជូនចំពោះ

អ្នកមានគុណនាងខ្ញុំ **លោកឪពុក ឃួន ម៉ុនធី និង អ្នកម្តាយ ឌី សុខហ៊ាង**

អ្នកមានគុណខ្ញុំបាទ **លោកឪពុក លុយ តុងតេ និង អ្នកម្តាយ យិន យឿង**

ដែលលោកបានផ្តល់កំណើត និងផ្តល់ការអប់រំ ណែនាំ ប្រៀនប្រដៅប្រកបដោយព្រហ្មវិហារធម៌ ព្រមទាំងបានជួយឧបត្ថម្ភ គាំទ្រលើគ្រប់តម្រូវការទាំងជីវភាពរស់នៅ និង ការសិក្សាតាំងពីបឋមសិក្សារហូតមកទល់នឹងបច្ចុប្បន្ននេះ។

ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ និងសាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរស ព្រឹទ្ធបុរសរង រួមទាំងគណៈគ្រប់គ្រងទាំងអស់ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចដែលផ្តល់ការអនុញ្ញាត និង ការយកចិត្តទុកដាក់ឱ្យយើងខ្ញុំបានសិក្សារៀនសូត្រដើម្បីទទួលបានចំណេះដឹង និង បទពិសោធន៍ជាច្រើនអំពីការសិក្សារបស់យើងខ្ញុំកន្លងមក។

លោកសាស្ត្រាចារ្យ **ខិន វណ្ណារ៉ា** ដែលលោកគឺជាសាស្ត្រាចារ្យដឹកនាំក្នុងការសរសេរសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះ ហើយបានធ្វើការពន្យល់ណែនាំ កែតម្រូវ ព្រមទាំងមានការលើទឹកចិត្តខិតខំបង្ហាត់បង្រៀនដោយមិនខ្លាចនឹងការហត់នឿយឡើយដើម្បីឱ្យយើងខ្ញុំទទួលបាននូវភាពច្បាស់លាស់ និង ចំណេះដឹងចំពោះសមិទ្ធិផលមួយនេះ។

លោក លោកស្រី សាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់ និងបុគ្គលិកគ្រប់ជាន់ថ្នាក់ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចដែលបានខិតខំយ៉ាងមុតមាំក្នុងតួនាទីដើម្បីជួយសម្រួលដល់ការសិក្សាដើម្បីឱ្យយើងខ្ញុំទទួលបានចំណេះដឹងបទពិសោធន៍យ៉ាងច្រើនដើម្បីធ្វើជាស្ពានឈានទៅដល់ថ្ងៃអនាគតដ៏ភ្លឺស្វាង។

សូមអរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅជូនចំពោះម្ចាស់ស្នាដៃគ្រប់ការតាក់តែង ការរៀបរៀង និង ចង់ក្រងឡើងបង្កើតបានជាឯកសារដ៏មានតម្លៃសម្រាប់ជាជំនួយក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវកន្លងមក។

ជាទីបញ្ចប់យើងខ្ញុំសូមគោរពជូនពរដល់ លោកឪពុក អ្នកម្តាយជាទីគោរពស្រឡាញ់ និង អស់លោក លោកស្រី អ្នកនាង កញ្ញា និងមិត្តជាទីរាប់អានទាំងអស់ សូមឱ្យបានជួបប្រទះនូវពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការគឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀង ឃ្លាតឡើយ៕

អារម្ភកថា

សៀវភៅសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រក្រោមប្រធានបទស្តីអំពី **របបគតិយុត្ត នៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា** គឺជាឯកសារចង់ក្រងបានសម្រេចមួយ ដែលកើតចេញពីការខិតខំរៀនសូត្ររយៈពេលបួនឆ្នាំកន្លងមកនេះ ហើយជាការសិក្សាស្រាវជ្រាវមួយដែលបានចំណាយពេលវេលាព្រមទាំងចំណាយកម្លាំងកាយកម្លាំងចិត្ត ដោយធ្វើយ៉ាងណាឱ្យអត្ថបទមានតម្លៃទាំងខ្លឹមសារ និង អត្ថន័យ ទៅលើគ្រប់ចំណុចទាំងអស់នៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដើម្បីជាប្រយោជន៍សម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរទូទៅ ពិសេសគឺអ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវបន្តដើម្បី ឱ្យស្របទៅនឹងប្រទេសកម្ពុជាដែលមានភាពរីកចម្រើនខ្លាំងលើវិស័យអចលនវត្ថុនេះ ដូច្នេះការយល់ដឹងអំពីការបង្កើតកិច្ចសន្យា ការស្គាល់ពីសិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ចក្នុងនាមជាអ្នកលក់ និង អ្នកទិញគឺជាប្រការសំខាន់ក្នុងការធានាដល់សុពលភាពនិងអានុភាពនៃកិច្ចសន្យា ក៏ដូចជាជៀសវាងនូវការកើតមាននូវវិវាទផងដែរ។

ដូច្នេះទោះបីជាសៀវភៅសារណាមួយនេះបានលេចចេញជារូបរាងហើយស្អាត ដោយមានការផ្ចិតផ្ចង់យ៉ាងណាក៏ដោយ ក៏នៅតែមានការសាងឡើងនូវកំហុសដោយអចេតនាទៅលើពាក្យពេចន៍ អក្ខរាវិរុទ្ធ ឃ្លោងឃ្លា និងចំណុចខ្វះខាតដោយប្រការណាមួយជាក់ជាមិនខាន។ ដូច្នេះយើងខ្ញុំសូមទទួលការខន្តី អភ័យទោសពីសំណាក់បណ្ដាអ្នកអាន អ្នកសិក្សា សាស្រាចារ្យ និងបណ្ដាប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរទាំងឡាយដែលមានចំណេះដឹងជ្រៅជ្រះ ហើយយើងខ្ញុំព្រមទទួល និងសូមស្វាគមន៍ដោយសេចក្តីរីករាយនូវរាល់មតិរិះគន់ក្នុងន័យស្ថាបនា ដើម្បីជាការកែតម្រូវដ៏ប្រសើរឡើង។

ជាចុងក្រោយក្នុងនាមយើងខ្ញុំទាំងពីររូបជានិស្សិតដែលកំពុងសរសេរសារណានេះឡើង យើងខ្ញុំសង្ឃឹមថាអត្ថបទចងក្រងមួយនេះនឹងអាចជាប្រយោជន៍សម្រាប់ធ្វើជាមូលដ្ឋានក្នុងការយល់ដឹងក៏ដូចជាអាចបម្រើដល់ជីវភាពរបស់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរអំពីលក់ទិញអចលនវត្ថុឱ្យមានភាពស្របច្បាប់នៅកម្ពុជា។ ហើយឆ្លៀតក្នុងឱកាសនេះយើងខ្ញុំសូមថ្លែងអំណរអរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅជូនចំពោះអស់លោកអ្នកជាអ្នកអាន អ្នកស្រាវជ្រាវបន្តមកលើសារណាមួយនេះដោយការយកចិត្តទុកដាក់ និង សូមឱ្យអស់លោកជួបតែពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការគឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀង ឃ្លាតឡើយ៕

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម ១

ជំពូកទី១
ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុ

១.១. លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ៤

១.១.១. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ៤

១.១.១.១. ការព្រមព្រៀង ៥

១.១.១.២. សមត្ថភាពភាគីនៃកិច្ចសន្យា ១០

១.១.១.៣. កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ១៤

១.១.២. លក្ខខណ្ឌទម្រង់ ១៨

១.១.២.១. លិខិតឯកជន ១៩

១.១.២.២. លិខិតយថាភូត ១៩

១.២. វិការៈនៃកិច្ចសន្យា ២១

១.២.១.ករណីដែលចាត់ទុកថាមានវិការៈក្នុងកិច្ចសន្យា ២១

១.២.១.១. ការភាន់ច្រឡំ ២២

១.២.១.២. ការឆបោក ២៣

១.២.១.៣. ការគម្រាមកំហែង ២៤

១.២.១.៤. ព័ត៌មានមិនពិត ២៥

១.២.១.៥. ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព ២៦

១.២.១.៦. អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ ២៦

១.២.១.៧. ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត ២៧

១.២.២. ការលុបចោលកិច្ចសន្យា ២៧

១.២.២.១. មូលហេតុនៃការលុបចោលកិច្ចសន្យា ២៨

១.២.២.២. សិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យា ២៨

ជំពូកទី២
អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ និញអចលនវត្ថុ

២.១. សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា...៣០

២.១.១. សិទ្ធិរបស់ភាគីអ្នកលក់...៣០

២.១.១.១. សិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់ថ្លៃទិញអចលនវត្ថុ ៣១

២.១.១.២. សិទ្ធិជួសជុលរបស់អ្នកលក់...៣១

២.១.១.៣. សិទ្ធិតវ៉ារបស់អ្នកលក់ ៣២

២.១.១.៤. សិទ្ធិទទួលផលរបស់អ្នកលក់...៣៣

២.១.២. ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកលក់...៣៣

២.១.២.១. ករណីយកិច្ចត្រូវពន្យល់ ឬ ការផ្តល់ព័ត៌មាន..៣៣

២.១.២.២. ករណីយកិច្ចប្រគល់អចលនវត្ថុ...៣៤

២.១.២.៣. ករណីយកិច្ចក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិ..៣៥

២.១.២.៤. ករណីយកិច្ចក្នុងការធានាចំពោះកម្មវត្ថុ ៣៥

២.១.៣. សិទ្ធិរបស់អ្នកទិញ ៣៧

២.១.៣.១. សិទ្ធិទាមទារឱ្យអនុវត្តពេញលេញ..៣៧

២.១.៣.២. សិទ្ធិបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញ ៣៨

២.១.៣.៣. សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃទិញ ៣៨

២.១.៣.៤. សិទ្ធិតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និង សិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ ៣៨

២.១.៤. ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកទិញ ៣៩

២.១.៤.១. ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ ៣៩

២.១.៤.២. ករណីយកិច្ចទទួលវត្ថុដែលបានទិញ...៣៩

២.២. ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ...៤០

២.២.១. នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ៤០

២.២.១.១. ការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី...៤០

២.២.១.២. ការចូលរួមដោយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ៤៥

២.២.១.៣. ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ៤៥

២.២.១.៤. ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា ៤៧

២.២.១.៥. ការប្រគល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ៤៨

២.២.២. ការផ្ទេរសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ ៤៨

២.៣. ការរំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ៥០

២.៣.១. ប្រភពនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា ៥០

២.៣.១.១. សិទ្ធិរំលាយដែលបានកំណត់នៅក្នុងច្បាប់ ៥១

២.៣.១.២. សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ៥១

២.៣.១.៣. សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាតាមការព្រមព្រៀងរបស់ភាគី ៥១

២.៣.២. ការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ៥២

២.៣.២.១. អនុវត្តយឺតយ៉ាវជាមួយនឹងការដាស់តឿន ៥២

២.៣.២.២. អនុវត្តយឺតយ៉ាវចំពោះសកម្មភាពដែលមានកំណត់ពេលវេលា ៥៣

២.៣.២.៣. អលទ្ធភាពនៃការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ៥៤

២.៣.២.៤. ការបាត់បង់នូវទំនុកចិត្តរវាងគ្នា ៥៤

២.៣.៣. ការបង្ហាញឆន្ទៈរំលាយ ៥៤

២.៣.៤. អានុភាពនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា ៥៥

២.៣.៥. អាជ្ញាយុកាលនៃការរំលត់សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា ៥៥

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ៥៦

អនុសាសន៍ ៥៨

ឯកសារយោង

ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្ដីផ្ដើម

សេចក្តីផ្តើម

ប្រទេសកម្ពុជាជាប្រទេសដែលធ្លាប់ឆ្លងកាត់នូវសង្គ្រាមយ៉ាងរាំរ៉ៃ បើទោះបីជាសង្គ្រាមត្រូវបានបញ្ចប់ជាស្ថាពរក៏ដោយក៏ការរីកចម្រើននៅមានលក្ខណៈទាបនៅឡើយស្ទើរគ្រប់វិស័យ សេដ្ឋកិច្ចជាតិក៏នៅមានលក្ខណៈទន់ខ្សោយការបង្កើតច្បាប់ជាតិនៅមានកម្រិត។វាខុសប្លែកពីបច្ចុប្បន្នភាពនៅប្រទេសកម្ពុជាដែលកំពុងរីកចម្រើននឹងបន្តដំណើរទៅមុខឥតឈប់ឈរដោយសារមានការចូលរួមចំណែកលើគ្រប់វិស័យទាំងវិស័យនយោបាយនិងវិស័យសេដ្ឋកិច្ច។ នៅក្នុងវិស័យសេដ្ឋកិច្ចនាពេលបច្ចុប្បន្ននេះកម្ពុជាមានលក្ខណៈល្អប្រសើរជាងមុនបើធៀបទៅនឹងអតីតកាលភាពរីកចម្រើននៃសេដ្ឋកិច្ចជាតិបានចូលរួមលើគ្រប់វិស័យក្នុងនោះក៏មានវិស័យអចលនវត្ថុផងដែរ ដែលមានសន្ទុះតាមរយៈការវិនិយោគពីបរទេសការកកើតនូវហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់ទីកន្លែងរួមទាំងកំណើនប្រជាជនដែលត្រូវការជាចាំបាច់នូវដី លំនៅឋាន ហើយក៏មានផងដែលនូវការប្រកួតប្រជែងក្នុងការធ្វើជំនួញលើវិស័យដែលទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុនេះជាដើម កត្តាអស់នេះហើយដែលធ្វើឱ្យតម្លៃនៃអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាមានការកើនឡើង និង មានការរីកសាយលើសកម្មភាពលក់ទិញអចលនវត្ថុគ្រប់ទីកន្លែងក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុបច្ចុប្បន្ននៅកម្ពុជាដែលបានបញ្ញត្តិក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានធ្វើឱ្យច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១ លើចំណុចខ្លះ និងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាឆ្នាំ ១៩៨៨ លែងមានអានុភាពបន្តទៀត។ ប៉ុន្តែដោយសារប្រទេសជាតិមានការអភិវឌ្ឍន៍ទៅមុខ ដូច្នេះក្រមរដ្ឋប្បវេណីចែងពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុក៏ត្រូវបន្ថែមទៅលើលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានានៃក្រសួងពាក់ព័ន្ធដើម្បីឱ្យការបង្កើត និងការអនុវត្តកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុកាន់តែមានប្រសិទ្ធិភាពនិងភាពយុត្តិធម៌។ នៅក្នុងរូបភាពបច្ចុប្បន្ននេះកិច្ចសន្យាលក់ទិញលើអចលនវត្ថុមិនមែនដូចគោលបំណងរបស់ច្បាប់ទេសកម្មភាពខ្លះភាគីមិនយល់ពីគ្នានាំឱ្យមានការបំពានធ្ងន់ធ្ងរកើតជាវិការៈនៃកិច្ចសន្យានោះ និង ភាពអយុត្តិធម៌ទៅលើប្រជាជនស្លូតត្រង់និងគ្មានចំណេះដឹងជ្រៅជ្រះទាក់ទង់ទៅនឹងវិស័យមួយនេះដោយសារការមិនយល់នូវច្បាប់។ ដូច្នេះដើម្បីឱ្យការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុរវាងអ្នកលក់ និង អ្នកទិញរក្សាបាននូវផលប្រយោជន៍ឱ្យគ្នាទៅវិញទៅមកជៀសវាងនូវភាពអយុត្តិធម៌តាមរយៈការបន្លំបោកប្រាសនិងដើម្បីកុំឱ្យកើតមាននូវវិវាទខាតពេលវេលានាថ្ងៃខាងមុខរបស់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរទូទៅទើប យើងខ្ញុំសូមរំលេចនូវប្រធានបទមួយស្តីអំពី« **របបគតិយុត្តនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា** » មកធ្វើជាសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានាពេលនេះ។

ការយល់ដឹងអំពីអ្វីជាកិច្ចសន្យាលក់ទិញ និង អ្វីជាអចនវត្ថុគឺជាចំណុចចាប់ផ្តើមដែលអាចឈានទៅដល់ការបកស្រាយមួយប្រកបដោយភាពក្បោះក្បាយ និង មានទទ្បីករណ៍ច្បាស់លាស់ចាប់ពីដំណើរនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យារហូតដល់កិច្ចសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់ក្នុងការលក់ទិញអចលនវត្ថុ។ ដូចនេះក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ បានកំណត់អំពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញថា គឺជាកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញ ដែលក្នុងកិច្ចសន្យា

ភាគីមានបន្ទុកបំពេញកាតព្វកិច្ចជាតាវកាលិកឱ្យគ្នាទៅវិញទៅមក។ ក្នុងនោះមានភាគីម្ខាង ហៅថា "អ្នកលក់" មានករណីយកិច្ចត្រូវប្រគល់ ឬ ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើវត្ថុណាមួយទៅឱ្យភាគីម្ខាងទៀត ហៅថា"អ្នកទិញ" ហើយអ្នកទិញនេះ មានករណីយកិច្ចត្រូវចេញថ្លៃជាប្រាក់ទៅឱ្យអ្នកលក់។ ចំណែកឯអចលនវត្ថុដោយយោងតាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ អចលនវត្ថុត្រូវបានបែងចែកជា០៣ (បី)ប្រភេទ ដូចជា៖ ១. អចលនវត្ថុពីកំណើត (អចលនវត្ថុពីកំណើតមួយដែលមានលក្ខណៈស្ថិតស្ថេរ និងជាក់លាក់ជាងគេ ដោយសារវាសំដៅទៅលើ ប្រភេទជា ដីធ្លី គេហដ្ឋានដែលសង់លើគ្រឹ...ហើយមិនអាចរំកិល ឬ ផ្លាស់ប្តូរកន្លែងបាន) ២. អចលនវត្ថុតាមភ័ព្វព្រេងវាសនា (អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនាគឺជាវត្ថុទាំងពួងដែលមានដើមកំណើតជាចលនវត្ថុ ប៉ុន្តែត្រូវបានគេចាត់ទុកជាអចលនវត្ថុ ព្រោះវាជាបរិវារនៃអចលនវត្ថុត្រូវនៅជាប់នឹងអចលនវត្ថុហើយជារបស់កើតឡើងពីអចលនវត្ថុ) និង ៣.អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់(ជាសិទ្ធិប្រត្យក្សឬសិទ្ធិភណ្ឌិកលើអចលនវត្ថុ និង ចលនវត្ថុដែលត្រូវបានច្បាប់កំណត់ជាអចលនវត្ថុ ប៉ុន្តែ ច្បាប់ភូមិបាលមិនបានកំណត់ថាចលនវត្ថុណាខ្លះត្រូវបានចាត់ទុកជាអចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់នោះទេ)។ រួមមកវិញប្រតិបត្តិការនៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុទាំងអស់សុទ្ធតែអាចកើតឡើងបាន ប៉ុន្តែដូចជាប្រភេទនៃអចលនវត្ថុតាមភ័ព្វវាសនាគឺមានការភ្ជាប់ខ្លួនទៅនឹងអចលនវត្ថុ ដូចជា ផ្ទះ អាគារសហកម្មសិទ្ធិ ដីធ្លីជាដើម ដូច្នេះនៅពេលប្រគល់ និងផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាគឺវាទៅទាំងព្រម។ ចំណែកឯប្រភេទនៃអចលនវត្ថុតាមការកំណត់ដោយច្បាប់វាក៏អាចជាកម្មវត្ថុលក់ទិញបានដែរ ប៉ុន្តែវាជារូបភាពមួយដ៏កម្រកើតមានដែលយើងមិនបានលើកមកបកស្រាយក្នុងសារណានេះឡើយ យើងនឹងលើកយកតែអចលនវត្ថុពីកំណើតដូចះ ដីធ្លី សំណង់ អាគារ ផ្ទះសម្បែងជាអាទិ៍ ដែលជាអចលនវត្ថុងាយក្នុងការលក់ទិញនឹងស្របតាមការបកស្រាយទាក់ទង់ទៅនឹងប្រភេទអចលនវត្ថុ ដែលកំណត់នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមាននីតិវិធីស្មុគស្មាញចាប់តាំងពីដំណាក់កាលចុះកិច្ចសន្យាដំណាក់កាលអនុវត្តកិច្ចសន្យា និង នីតិវិធីក្នុងការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដោយសារមានលក្ខខណ្ឌតម្រូវដែលភាគីចាំបាច់ត្រូវតែបំពេញ។

ដូច្នេះដើម្បីអាចបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដូចជាដីធ្លី ផ្ទះ អាគារ បុរី ខុនដូរ ជាអាទិ៍ តើប្រជាពលរដ្ឋដែលជាគូភាគីនៃកិច្ចសន្យានោះត្រូវធ្វើដូចម្តេចដើម្បីឱ្យមានភាពងាយស្រួល និង មានភាពឆាប់រហ័សហើយអាចធានាបានថាមានអានុភាពទៅតាមបទបញ្ញត្តិច្បាប់ជាធរមាន? ដើម្បីអាចឈានទៅដល់អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ តើគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌបែបណាដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព? នៅពេលកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពហើយតើគូភាគីត្រូវអនុវត្តទៅលើកិច្ចសន្យាតាមរយៈសិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ចបែបណាទើបអាចឱ្យកិច្ចសន្យាមាននូវអានុភាពរហូតដល់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ? ដំណាក់កាលនៃការផ្ទេរ

កម្មសិទ្ធិជាដំណាក់កាលបញ្ចប់កិច្ចសន្យា ដូចនេះតើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមាននីតិវិធីបែបណាទើបអាចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញបានដោយស្ថាពរ ?

ដោយឡែកនៅកម្ពុជាការកាន់កាប់ចំពោះអចលនវត្ថុមានខ្លះដោយស្របច្បាប់ហើយខ្លះក៏មិនស្របច្បាប់ អចលនវត្ថុខ្លះមានប្លង់ និងខ្លះទៀតគ្មានប្លង់។ ភាពស្រពិចស្រពិលទាំងនេះអាចបង្កឱ្យមានវិវាទនៅពេលការលក់ទិញអចលនវត្ថុបានកើតឡើង។ ដូចនេះទំរាំតែដល់នីតិវិធីប្រគល់ឬផ្ទេរ វាឆ្លងកាត់ជាច្រើនដំណាក់កាលហើយដំណាក់កាលនីមួយៗសុទ្ធតែកំណត់ដោយច្បាប់ ដូច្នេះបើដំណាក់កាលណាមួយ ឬ ចំណុចណាមួយដែលប្រាស់ចាកពីច្បាប់កិច្ចសន្យានឹងត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈភាពឬលុបចោល។ ដើម្បីបញ្ចៀសនូវបញ្ហាចម្រូងចម្រាស់នានាដែលអាចកើតមានទាំងពេលចុះកិច្ចសន្យា និង ក្រោយពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដើម្បីជាការឆ្លើយតបទៅនឹងការចង់យល់ដឹង ការការពារសិទ្ធិ ភាពងាយស្រួល ឆាប់រហ័ស និង មិនមានការបំពានក្នុងករណីណាមួយ ពោលគឺដើម្បីយុត្តិធម៌និងផលប្រយោជន៍របស់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរទូទៅដោយស្របទៅនឹងបរិបទនៃសង្គមដែលរីកចម្រើនលើវិស័យអចលនវត្ថុនេះដោយមានការបង្កើតនូវបទបញ្ញត្តិនានាដែលទើបតែបង្កើតថ្មីដូចជា ព្រះរាជក្រឹត្យ អនុក្រឹត្យ ប្រកាសក្រសួង អន្តរក្រសួង សុទ្ធតែមានការវិវត្តន៍ និង ការកែតម្រូវ ។

ចំពោះគោលបំណងនៅក្នុងការស្រាវជ្រាវនេះមិនបានប្រាស់ចាកពីបទបញ្ញត្តិច្បាប់ទាំងអស់នោះឡើយ។ ដូចនេះការពាំនាំនេះអាចជាមូលដ្ឋានក្នុងការយកទៅអនុវត្តបានប្រកបដោយប្រសិទ្ធិភាព ទៅលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុគ្រប់ប្រភេទដែលអាចលក់ទិញបាននៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ការលក់ទិញអចលនវត្ថុតាមរយៈកិច្ចសន្យាកម្ពុជាពីឆ្នាំ១៩៩៣ ដល់បច្ចុប្បន្នត្រូវបានអនុញ្ញាត និងស្ថិតក្រោមការគ្រប់គ្រងដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត។ នូវរាល់បទបញ្ញត្តិដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុត្រូវបានលើកឡើងមកទៅតាមលំដាប់លំដោយនៃលក្ខខណ្ឌ និង នីតិវិធីដោយរួមផ្សំទៅនឹងការប្រមូលគំនិតរួមនឹងការបកស្រាយខ្លះៗតាមគោលបំណងនៃច្បាប់ដើម្បីជាការងាយអានងាយយល់ និង ងាយអនុវត្តន៍។ ដូច្នេះរាល់ចម្ងល់ដែលទាក់ទងទៅនឹងរបបគតិយុត្តនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជានឹងត្រូវបកស្រាយនៅក្នុងសៀវភៅសារណានេះដែលបានធ្វើការបែងចែករចនាសម្ព័ន្ធតាមរយៈការស្រាវជ្រាវដើម្បីឱ្យមានភាពច្បាស់លាស់ និងប្រាកដទៅលើច្បាប់ យើងខ្ញុំបានបែងចែកជា២ជំពូក។ ជំពូកទី១ ស្តីអំពីការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុ ដែលត្រូវបែងចែកជាពីរចំណុចធំៗ។ ១.១ អំពីលក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ និង ១.២ អំពីមូលហេតុនៃវិការៈក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា។ រីឯជំពូកទី២ ស្តីអំពីអានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុដែលត្រូវបែងចែកជាបីចំណុចធំៗ ។ ២.១ អំពីសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា ២.២ អំពីអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនិង ២.៣ អំពីការរំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ។

ជំពូកទី១
ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ ទិញ
អចលនវត្ថុ

ជំពូកទី១

ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុ

ការលក់ទិញអចលនវត្ថុអាចកើតឡើងបាន លុះត្រាតែមានការបង្កើតកិច្ចសន្យា។ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរតាមទម្រង់ជាលិខិតយថាភូតគឺជាការសំខាន់ចាំបាច់ វាផ្សេងពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញទូទៅដោយមិនតម្រូវថាត្រូវតែធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនោះទេ។ ដូច្នេះចំពោះការបង្កើតកិច្ចសន្យា គឺមានគោលបំណងសំដៅដល់ការធ្វើយ៉ាងណាឱ្យកិច្ចសន្យានោះមាននូវសុពលភាព (១.១) និង ត្រូវជៀសវាងនូវការបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយសកម្មភាពណាដែលបង្កឱ្យមាននូវវិការៈក្នុងកិច្ចសន្យា (១.២) ដែលទាំងនេះត្រូវបានច្បាប់ចាត់ទុកជាចំណុចសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ។

១.១. លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ជាទូទៅការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមានច្រើនបែបច្រើនទម្រង់ ចំពោះកិច្ចសន្យាខ្លះមានខ្លឹមសារវែង និង លក្ខខណ្ឌសម្រាប់ចង់កាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគីមានច្រើន ចំណែកឯកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុខ្លះទៀតមានខ្លឹមសារ និង លក្ខខណ្ឌសម្រាប់ចង់កាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគីតិច ដែលទាំងនេះគឺវាអាស្រ័យទៅតាមការចរចារនិងការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគី (អ្នកលក់ និង អ្នកទិញ) ឬ អាស្រ័យទៅលើអ្នកតាក់តែងកិច្ចសន្យា (មេធាវី)នោះផងដែរ។ ប៉ុន្តែការគោរពនូវលក្ខខណ្ឌសុពលភាព និង ទាមទារឱ្យមានសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុគឺមិនគិតទៅលើកិច្ចសន្យានោះវែង ឬ ខ្លី តិច ឬ ច្រើននោះទេ គឺច្បាប់ផ្តោតសំខាន់ទៅលើការបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវគ្នារវាងបុគ្គលពីរនាក់គឺអ្នកលក់ និង អ្នកទិញដែលត្រូវមានការគោរពនូវ០២(ពីរ)លក្ខខណ្ឌដើម្បីសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យានោះរួមមាន៖ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ (១.១.១) និង លក្ខខណ្ឌទម្រង់ (១.១.២) ។

១.១.១. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ គឺជាលក្ខខណ្ឌដើមដំបូងក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពបាន គឺកើតឡើងតាមរយៈការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីបន្ទាប់ពីមានការព្រមព្រៀងរួចហើយមិនមែនមានន័យថាគ្រប់បុគ្គលទាំងឡាយសុទ្ធតែមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យានោះទេ គឺគេត្រូវពិនិត្យទៅលើសមត្ថភាពរបស់បុគ្គលជាភាគី និង ដើម្បីដឹងអំពីវត្ថុបំណងក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញគេត្រូវពិនិត្យទៅលើខ្លឹមសារដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា។ ដូចនេះនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុភាគីត្រូវមានលក្ខខណ្ឌចំនួន០៣(បី) ជាចម្បងគឺការព្រមព្រៀង(១.១.១.១)សមត្ថភាពភាគីនៃកិច្ចសន្យា(១.១.១.២) និង កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា(១.១.១.៣)។

១.១.១.១. ការព្រមព្រៀង

ជាគោលការណ៍ការព្រមព្រៀងគឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈរួមគ្នារបស់គូភាគីដែលមានសិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចនៅក្នុងកិច្ចសន្យាដែលបានសម្តែងនូវបំណងនោះចេញមកក្រៅ។ ការព្រមព្រៀងដោយឆន្ទៈជាការព្រមព្រៀងដោយពិតប្រាកដហើយសំដៅដល់ពេលដែលសំណើ និង ស្វីការបានជួបគ្នាដោយលក្ខណៈពេញលេញត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់។

ក. សំណើ

ការបង្កើតកិច្ចសន្យាផ្តើមចេញពីការដាក់សំណើហើយសំណើនេះទៀតសោត គឺជាសំណើដែលមានអានុភាព និង គោរពតាមលក្ខខណ្ឌនៃអំឡុងពេលនៃសំណើរបស់ភាគីម្ខាងទៅភាគីម្ខាងទៀត។

ដូចនេះសំណើ គឺជាការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយមានឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយនឹងចំណងគតិយុត្តក្នុងករណីដែលមានស្វីការរបស់ភាគីម្ខាងទៀតចំពោះសំណើនេះ។[1] មានន័យថាសកម្មភាពនៅក្នុងការលក់ទិញអចលនវត្ថុភាគីម្ខាងជាអ្នកទិញបានប្រាប់ពីគោលបំណងរបស់ខ្លួនទៅភាគីម្ខាងទៀតជាអ្នកលក់ថាត្រូវការទិញពីអ្នកលក់។ ក្នុងករណីនេះនៅពេលអ្នកទិញបានប្រាប់ទៅអ្នកលក់វាជាការបង្ហាញឆន្ទៈ នៅពេលដែលអ្នកលក់បានឆ្លើយតបចំពោះសំណើនោះវាគឺជាស្វីការ។ ពេលដែលសំណើត្រូវបានឆ្លើយតបដោយស្វីការទាំងស្រុងនោះចំណងគតិយុត្តក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាបានកើតឡើងតាមរយៈឆន្ទៈរបស់អ្នកទិញ។ ត្រង់នេះវាគឺជាបំណងភ្ជាប់ឆន្ទៈរបស់អ្នកទិញជាមួយចំណងគតិយុត្តតាមរយៈការបង្កើតកិច្ចសន្យា នៅពេលដែលស្វីការបានកើតឡើងចំពោះសំណើនោះ។ការធ្វើសំណើអាចមានជាការអញ្ជើញឱ្យធ្វើសំណើបាន ការអញ្ជើញឱ្យធ្វើសំណើដែលមិនមែនក្លាយជាសំណើតែម្តងនោះទេគឺជាការទាក់ទាញឱ្យអ្នកដទៃមកធ្វើសំណើវិញ។[2] ដូច្នេះការអញ្ជើញឱ្យធ្វើសំណើចាប់ផ្តើមមានអានុភាពនៅពេលដែលភាគីជាអ្នកដាក់សំណើ បានបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួនទៅភាគីដែលជាអ្នកអញ្ជើញឱ្យធ្វើសំណើមិនមែនការអញ្ជើញឱ្យនរណាម្នាក់មកបង្ហាញឆន្ទៈហើយគេចាត់ទុកថាមានអានុភាពនោះទេ។

អានុភាពនៃសំណើមានការចាប់ផ្តើម គឺនៅពេលដែលសំណើនោះបានដល់ភាគីម្ខាងទៀត[3]មានន័យថាក្នុងករណីដែលសំណើបានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀតជាអ្នកទទួលសំណើតាមរយៈមធ្យោបាយណាក៏ដោយ ដែល

---

[1] មាត្រា ៣៣៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

[2] បញ្ហានានាដែលមាននៅក្នុងរឿងក្តីរដ្ឋប្បវេណី របស់ក្រសួងយុត្តិធម៌ វិទ្យាស្ថានស្រាវជ្រាវទូទៅអំពីកិច្ចការច្បាប់នាយកដ្ឋានសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិសាស្ត្រាចារ្យ Fukuoka Fumie និង Umemoto Yumi ។

[3] មាត្រា ៣៣៧ កថាខណ្ឌទី២ វាក្យខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

អ្នកទទួលសំណើបានដឹង បានអាន ឬ ក្នុងករណីដែលសំណើបានទៅដល់ហើយ តែអ្នកទទួលមិនបានដឹងដែល បណ្តាលមកពីកំហុសខ្លួន នោះគេក៏ចាត់ទុកថាសំណើនោះមានអានុភាពដែរ។ចំពោះការអនុវត្តសំណើអាចមាន ការបែងចែកជាពីរលក្ខខណ្ឌគឺសំណើដែលអាចមាន និង គ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ។

ក.១. សំណើដែលមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ និង ការដកសំណើនោះ

សំណើដែលមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការមាន ន័យថាអ្នកដាក់សំណើអាចកំណត់អំឡុង ពេលសម្រាប់ការផ្តល់ស្វីការហើយរយៈពេលនៃការធ្វើសំណើ គឺចាប់គិតពីថ្ងៃជូនដំណឹងអំពីសំណើនោះក្នុង ករណីដែលអ្នកស្នើមិនបានកំណត់ពេលផ្សេង ករណីនេះអំឡុងពេលកំណត់សម្រាប់ស្វីការហាក់មានភាព មិនច្បាស់លាស់នៅក្នុងច្បាប់ដោយសារការអនុវត្តជាក់ស្តែងវាមានច្រើនករណីផ្សេងៗគ្នា។ សំណើដែល មានអំឡុងពេលសម្រាប់ធ្វើស្វីការមានគោលបំណងដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍របស់អ្នកស្នើ ព្រោះថាអ្នកស្នើ អាចធ្វើសំណើទៅបុគ្គលផ្សេងទៀតនៅពេលដល់កាលកំណត់នៃសំណើ។

ចំពោះការដកសំណើគឺអ្នកស្នើមិនអាចដកសំណើនោះមកវិញបានទេដោយសារនៅពេល ដែលអ្នកដាក់ សំណើចង់ដកដោយចិត្តឯង មិនបានឯកភាពគ្នាជាមួយអ្នកទទួលសំណើវាអាចជាការខូចបង់នូវផលប្រយោជន៍ របស់អ្នកទទួលសំណើដែលមិនអាចរំពឹងទុកជាមុនបានទេ។[4]សំណើនោះនឹងផុតរលត់ដោយស្វ័យប្រវត្តិ ប្រសិនបើ ផុតកំណត់រយៈពេលដែលបានកំណត់សម្រាប់ធ្វើស្វីការ។ការបដិសេធសំណើក៏ជាប្រការមួយនៃការធ្វើឱ្យសំណើ អស់អានុភាពដែល គឺនៅពេលដែលសំណើនោះបានកំណត់អំឡុងពេលហើយអ្នកទទួលសំណើបានជូន ដំណឹងអំពីការបដិសេធនេះក្នុងអំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការនោះសំណើក៏ត្រូវបាត់បងអានុភាពដែរ។

ក.២.សំណើដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការនិងការដកសំណើនោះ

ចំពោះសំណើដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ រវាងគូភាគីដែលកំពុងនិយាយគ្នានៅក្នុង ស្ថានភាពដែលអាចឆ្លើយតបភ្លាមៗបានសំណើនោះនឹងបាត់បង់អានុភាពប្រសិនបើអ្នកធ្វើស្វីការ មិនបាន ឆ្លើយភ្លាមៗទេនោះ។ ចំពោះការដកសំណើគ្មានកំណតអំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការមានអានុភាពលុះត្រាតែការ ជូនដំណឹងអំពីការដកសំណើនោះបានមកដល់ភាគីម្ខាងទៀតមុនពេលភាគីម្ខាងទៀតជូនដំណឹងអំពីស្វីការ។[5] ប៉ុន្តែប្រសិនបើសំណើនោះមិនមែនធ្វើឡើងក្នុងស្ថានភាពដែលភាគីមិនអាចឆ្លើយតបបានភ្លាមៗទេ នោះអ្នកស្នើ មិនអាចដកសំណើនោះដោយមិនទុកអំឡុងពេលសមរម្យ (សំដៅលើអំឡុងពេលមួយសម្រាប់វិនិច្ឆ័យថាទទួល

[4] មាត្រា ៣៣៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧ ។

[5] មាត្រា៣៣៩-១ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

យក ឬ បដិសេធហើយអំឡុងពេលសមរម្យនេះគឺផ្អែកតាមខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា និងទំហំនៃវត្ថុដែលអ្នកទទួលសំណើត្រូវគិតពិចារណានិងវិនិច្ឆ័យចំពោះសំណើនោះ)[6] បានទេ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើដំណឹងអំពីការដកសំណើវិញដល់ភាគីម្ខាងទៀត នៅពេលព្រមគ្នានឹងពេលសំណើដល់ ឬ មុនពេលសំណើដល់នោះអានុភាពសំណើមិនត្រូវកើតឡើងឡើយ។ ចំណុចនេះគឺមានន័យថាការដកសំណើមានសុពលភាព ក្នុងករណីដែលការដកសំណើនេះមិនបានធ្វើឱ្យភាគីណាម្ខាងមានការខាតបង់នូវផលប្រយោជន៍ដែលបណ្តាលមកពីការទទួលសំណើនោះទេ។

ខ. ស្វីការ

ស្វីការ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលអ្នកទទួលសំណើយល់ព្រមចំពោះសំណើនោះ។[7] ការយល់ព្រមនេះត្រូវធ្វើឡើងដោយឆន្ទៈពិតប្រាកដគឺគ្មានការបង្ខិតបង្ខំពីអ្នកផ្តល់សំណើ ឬ តតិយជនឡើយ។ ជាគោលការណ៍កិច្ចសន្យាចាប់ផ្តើមបង្កើតឡើងដោយសារមានអានុភាពរបស់ស្វីការហើយស្វីការអាចកើតឡើងបាន ដោយសារមានអានុភាពរបស់សំណើ។ នៅក្នុងករណីដែលមានការបង្ហាញឆន្ទៈចំពោះការជូនដំណឹងទៅលើអ្វីមួយដែលមិនទាន់មានអត្ថិភាពនៃសំណើ វាមិនមែនជាស្វីការទេប៉ុន្តែវាគឺជាសំណើ។

ស្វីការដែលមានអានុភាព គឺនៅពេលដែលស្វីការនោះបានដល់អ្នកស្នើ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើដំណឹងអំពីការដកស្វីការដល់អ្នកស្នើនៅពេលព្រមគ្នានឹងពេលស្វីការដល់ ឬ មុនពេលស្វីការដល់នោះអានុភាពនៃស្វីការមិនត្រូវកើតឡើយ។[8] នៅត្រង់ចំណុចនេះវាមិនមានភាពខុសប្លែកគ្នាជាមួយនឹងអានុភាពរបស់សំណើទេ នៅពេលដែលសំណើបានមកដល់នោះអ្នកទទួលសំណើបានធ្វើការវិនិច្ឆ័យ(ចំពោះលក្ខខណ្ឌនានាដែលបានកំណត់ក្នុងសំណើ) ទៅលើសំណើដែលខ្លួនបានទទួលទោះដោយមធ្យោបាយណាក៏ដោយ។ ក្នុងករណីនេះប្រសិនបើអ្នកទទួលសំណើបានយល់ព្រមនោះ មានន័យថាអត្ថិភាពនៃស្វីការបានកើតឡើងតាមរយៈលក្ខខណ្ឌដែលឆ្លើយតបទៅសំណើវិញ។ នៅពេលដែលលក្ខខណ្ឌរបស់សំណើត្រូវគ្នា និង លក្ខខណ្ឌរបស់ស្វីការវាចាប់ផ្តើមធ្វើឱ្យស្វីការមានអានុភាពនិងឆ្ពោះទៅការបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលមានសុពលភាព (មាត្រា៣៣៦-១នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី)។ ដោយឡែកក្នុងជូនដំណឹងអំពីស្វីការទៅអ្នកផ្តល់សំណើ គឺអាចធ្វើបានតាមរយៈមធ្យោបាយដោយសេរីដូចជា ការជួបផ្ទាល់មាត់ ឬ ការសរសេរជាលាយលក្ខលក្ខណ៍អក្សរ ការផ្តាំផ្ញើរ ឬ តាមសារអេឡិចត្រូនិចផ្សេងទៀតដែលអាចធានាថាអ្នកផ្តល់សំណើបានទទួលដឹង។ ដូចនេះស្វីការសំខាន់គឺការយល់ព្រមហើយការយល់ព្រមនេះទៀត

---

[6] សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ២ គន្ថីទី៤ មាត្រា៣៣៩ (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌,២០១០)។

[7] មាត្រា ៣៣៧ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ៖នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

[8] មាត្រា ៣៣៧ កថាខណ្ឌទី៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែរ។

សោតសំដៅលើគ្រប់លក្ខខណ្ឌនានាដែលបានផ្តល់ដោយសំណើមិនមានការកែប្រែ ឬ មានការបន្ថែមទៅលើលក្ខខណ្ឌដែលសំណើបានផ្តល់ឱ្យនោះឡើយ។

ខ.១.ការមកដល់យឺតយ៉ាវរបស់ស្វីការ

ការមកដល់យឺតយ៉ាវរបស់ស្វីការ អាចអនុវត្តបានចំពោះតែសំណើមានអំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការតែប៉ុណ្ណោះ។[9] នេះក៏ដោយសារតែវាបានកំណត់ច្បាស់លាស់ទាក់ទងទៅនឹងពេលវេលានៃការមកដល់នៃសំណើ និង ពេលវេលាដែលត្រូវផ្តល់សំណើចំណែកសំណើដែលគ្មានអំឡុងពេលវិញគឺអ្នកស្នើត្រូវទុកអំឡុងពេលសមរម្យដែលមិនមានភាពច្បាស់លាស់ហើយអាចបាត់បងអានុភាពទៅបានលុះតែមានការដកសំណើនោះ។ ក្នុងករណីនេះប្រសិនបើការជូនដំណឹងអំពីស្វីការរបស់ភាគីម្ខាង ទៅភាគីម្ខាងទៀតដែលស្ថិតក្នុងអំឡុងពេលដែលបានកំណត់នោះកិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើតឡើងជាធម្មតា ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលការជូនដំណឹងនោះក្រោយអំឡុងពេលដែលបានកំណត់នោះសុពលភាពនៃស្វីការមិនអាចកើតឡើងបានឡើយ។ ការជូនដំណឹងមានភាពសំខាន់ណាស់ពីអ្នកស្នើទៅកាន់ភាគីម្ខាងទៀតជាអ្នកទទួលសំណើ អំពីភាពយឺតយ៉ាវនៅក្នុងការមកដល់នូវស្វីការរួមជាមួយ និង ការខកខានក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យានោះទៅកាន់អ្នកធ្វើស្វីការដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវដើម្បីជៀសវាងពីការយល់ខុសរបស់អ្នកជូនដំណឹងអំពីស្វីការថាស្វីការដែលខ្លួនបានផ្តល់ទៅឱ្យគឺមានអានុភាព។ ការជូនដំណឹងអំពីការយឺតយ៉ាវនេះជាករណីយកិច្ចរបស់អ្នកស្នើ ពីព្រោះការចរចារនៃកិច្ចសន្យាត្រូវអនុវត្តដោយភាពស្មោះត្រង់។ ក្នុងន័យនេះប្រសិនជាអ្នកស្នើមានការខកខានក្នុងការជូនដំណឹងអំពីការមកដល់យឺតយ៉ាវរបស់ស្វីការ នោះស្វីការដែលមកដល់យឺតយ៉ាវត្រូវចាត់ទុកថាមានអានុភាពវិញ។ [10]

ការជូនដំណឹងយឺតយ៉ាវចំពោះស្វីការទៅកាន់អ្នកស្នើ គឺអ្នកស្នើអាចចាត់ទុកថាស្វីការដែលបានមកដល់អ្នកស្នើក្រោយពេលផុតអំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការជាសំណើថ្មី។[11] ត្រង់នេះវាខុសពីការដកសំណើចំពោះស្វីការដែលគ្មានអំឡុងពេលកំណត់សម្រាប់ស្វីការ គឺមិនអាចចាត់ទុកថាជាសំណើថ្មីបានទេដោយសារតែអ្នកស្នើមានសិទ្ធិដកសំណើនោះបាននៅពេលដែលអ្នកស្នើគិតថាអំឡុងពេលសមរម្យបានកន្លងហួសទៅយូរហើយ កាលណាមានការដកសំណើជាមុន នោះជាធម្មតាអ្នកស្នើគាត់គិតថាការផ្តល់ស្វីការរបស់ខ្លួនមិនមានអានុភាពក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យានោះទេ។

---

[9] មាត្រា ៣៤១ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

[10] សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ២ គន្លីទី៤ មាត្រា៣៤១ (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌,២០១០)។

[11] មាត្រា ៣៤១ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

ដូច្នេះក្នុងករណីមានការយឺតយ៉ាវនេះអ្នកធ្វើសំណើត្រូវជូនដំណឹងទៅអ្នកផ្តល់ស្ទីការដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវទើបអាចចាត់ទុកថាស្ទីការដែលបានមកដល់យឺតយ៉ាវនោះគ្មានសុពលភាព ហើយអ្នកធ្វើសំណើអាចចាត់ទុកថាការផ្តល់ស្ទីការដោយការយឺតយ៉ាវនេះជាការផ្តល់សំណើជាថ្មីមកខ្លួន។ ប៉ុន្តែក្នុងពេលដែលការយឺតយ៉ាវនោះមិនបានជូនដំណឹងទៅអ្នកផ្តល់ស្ទីការទេនោះស្ទីការដែលមកដល់យឺតយ៉ាវគឺចាត់ទុកថាមានសុពលភាព។

ខ.២. ស្ទីការដោយមានការបន្ថែម ការកែប្រែ

ស្ទីការដោយមានការបន្ថែម ការកែប្រែសារធាតុចំពោះសំណើ មិនត្រូវក្លាយជាស្ទីការសុពលភាពទេ តែស្ទីការនោះមានអានុភាពជាសំណើថ្មី។[12]កិច្ចសន្យាត្រូវកើតឡើងនៅពេលដែលអ្នកធ្វើសំណើដើមធ្វើស្ទីការចំពោះសំណើថ្មីនោះ។ ប្រសិនបើលក្ខខណ្ឌ ឬ ការកែប្រែដែលភ្ជាប់ជាមួយនឹងស្ទីការមិនធ្វើឱ្យមានការកែប្រែសារធាតុនៃសំណើទេស្ទីការនោះមានសុពលភាពលុះត្រាតែអ្នកស្នើមិនតវ៉ាភ្លាម។ អត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាដែលត្រូវកើតឡើងដោយស្ទីការនោះត្រូវទៅតាមអត្ថន័យនៃស្ទីការលុះត្រាតែអ្នកស្នើដែលបានទទួលស្ទីការមិនតវ៉ាភ្លាមៗទេ។[13]

សកម្មភាពមួយចំនួនក៏ត្រូវបានចាត់ទុកជាស្ទីការ ក្នុងករណីមិនចាំបាច់ឱ្យមានដំណឹងអំពីស្ទីការដោយសារឆន្ទៈរបស់អ្នកស្នើ ឬដោយសារទំនៀមទម្លាប់នៃកិច្ចការជំនួញ។[14] ប្រសិនបើសំណើនោះធ្វើឡើងជាសាធារណៈដោយមិនបានកំណត់ទៅលើបុគ្គលណាមួយទេការដកសំណើនោះក៏ធ្វើឡើងជាសាធារណៈដូចគ្នាដែរ។[15] ជាទូទៅចំពោះកិច្ចសន្យាចាប់ផ្តើមមានអានុភាពនៅពេលសំណើនិងស្ទីការត្រូវគ្នា។ ប៉ុន្តែចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុខុសពីកិច្ចសន្យាទូទៅ និង កិច្ចសន្យាលក់ទិញធម្មតាត្រង់ថាកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុគឺចាំបាច់ត្រូវមានការប្រគល់ និង ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅឱ្យភាគីម្ខាងទៀត។ ដូចនេះទោះបីជាសំណើ និង ស្ទីការត្រូវគ្នាក៏ដោយក៏កិច្ចសន្យានោះមិនទាន់មានអានុភាពនៅឡើយដែរ គឺស្ថិតក្នុងដំណាក់កាលជាសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាតែប៉ុណ្ណោះ ទាល់តែការលក់ទិញអចលនវត្ថុនោះធ្វើឡើងជាកិច្ចសន្យាតាមទម្រង់លិខិតយថាភូតទើបកិច្ចសន្យានោះមានអានុភាពតាមផ្លូវគតិយុត្ត។[16]

---

[12] ក្រុមការងារក្រសួងយុត្តិធម៌, មេរៀនស្តីពីក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១, បោះពុម្ពលើកទី១ (ភ្នំពេញ៖ គម្រោងអភិវឌ្ឍប្រព័ន្ធច្បាប់ និងតុលាការរបស់ក្រសួងយុត្តិធម៌ និងទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន, ២០១៥) ទំព័រ១៩។

[13] មាត្រា ៣៤២ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

[14] មាត្រា ៣៤៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

[15] មាត្រា ៣៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែរ។

[16] មាត្រា ៣៣៦ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង មាត្រា ៩ នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រម។

១.១.១.២. សមត្ថភាពភាគីនៃកិច្ចសន្យា

សមត្ថភាពភាគីសំដៅដល់លក្ខណៈសម្បត្តិរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា ឬ ក៏លទ្ធភាពក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាដែលតម្រូវឱ្យមានដើម្បីអាចក្លាយជាម្ចាស់សិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចហើយអាចយល់ដឹងអាចវិនិច្ឆ័យបានអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួននឹងដែលអាចធ្វើឱ្យសកម្មភាពរបស់ខ្លួនមានអានុភាពតាមផ្លូវច្បាប់។[17] តាមន័យនេះការសម្តែងឆន្ទៈដែលកើតចេញពីជនមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាគឺជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់មួយសម្រាប់ធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពនឹងមិនអាចលុបកិច្ចសន្យានោះចោលបាន។ ក្នុងករណីបើកិច្ចសន្យាដែលពិនិត្យឃើញថាភាគីណាម្ខាងដែលគ្មានសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់ ហើយត្រូវបានព្រមព្រៀងក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យានោះកិច្ចសន្យានឹងចាត់ទុកថាគ្មានសុពលភាព។ ការចែងបែបនេះគឺក្នុងគោលបំណងដើម្បីការពារកុំឱ្យមានការខូចប្រយោជន៍ដល់កិច្ចការជំនួញរបស់ជនទាំងឡាយដែលបណ្តាលមកពីកង្វះសមត្ថភាពក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ។

ដូច្នេះលក្ខខណ្ឌទូទៅទាក់ទងនឹងសមត្ថភាពភាគីដែលចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាន០៣(បី)យ៉ាងគឺៈ សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ និង សមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព។ សមត្ថភាពទាំងនេះបានកំណត់អំពីភាគីនៃកិច្ចសន្យា ថាស្ថិតក្នុងលក្ខខណ្ឌបែបណាដែលអាចមាន ឬ គ្មានសិទ្ធិ ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាឱ្យមានសុពលភាពបាន។

ក. សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ

សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ គឺភាគីនៅក្នុងការទទួលបាននូវសិទ្ធិ ដូចជាសិទ្ធិក្នុងបង្កើតកិច្ចសន្យា សិទ្ធិទទួលបានមរតក សិទ្ធិទាមទារសំណងការខូចខាតជាដើម ដែលកំណត់ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីហើយទាមទារឱ្យមាននូវលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ដែលអាចក្លាយជាម្ចាស់សិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ច។ វាជាសមត្ថភាពផ្នែកសិទ្ធិដែលរូបវន្តបុគ្គលម្នាក់ៗសុទ្ធតែទទួលបានដោយមិនអាចលើកលែងបាន។[18] ជាគោលការណ៍គ្រប់រូបវន្តបុគ្គលទាំងអស់មិនថាជនជាតិខ្មែរ ឬ ជនបរទេសអាចទទួលបាននូវសិទ្ធិបុគ្គលដូចគ្នា និង សុទ្ធតែមានសមត្ថភាពខាងអាស្រ័យផលពីសិទ្ធិរបស់ខ្លួនតាមការកំណត់របស់ច្បាប់។ រូបវន្តបុគ្គលម្នាក់ៗមានសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិនៅពេលចាប់កំណើត និង បាត់បងនូវសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិនោះនៅពេលមរណភាព។[19]

[17] សទ្ទានុក្រមពាក្យច្បាប់ ខ្មែរ អង់គ្លេស បារាំង ផ្នែករដ្ឋប្បវេណី និងនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ចំណុចលេខ ១៤៦ ដែលត្រូវបានរៀបចំដោយគណៈកម្មការបណ្ឌិត្យសភាទទួលបន្ទុកអនុម័តពាក្យ ច្បាប់ និង បោះផ្សាយ ដោយ ទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី នៅឆ្នាំ២០០៧ ។

[18] មាត្រា ៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

[19] មាត្រា ៨ និង មាត្រា ៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

ខ. សមត្ថភាពក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ

សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈសំដៅលើភាគីដែលមានសមត្ថភាពអាចយល់ដឹង និង វិនិច្ឆ័យបានអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនបើមិនដូច្នោះទេសកម្មភាពនោះអាចនឹងត្រូវលុបចោលបាន។ មានន័យថានៅក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវមានសមត្ថភាពពេញលេញក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួន គឺមិនមែនជាសមត្ថភាពរបស់ភាគីដែលស្ថិតក្នុងស្ថានភាពដែលខ្លួនមិនអាចយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធភាពតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនទេ។[20] ហើយសកម្មភាពដែលចាត់ទុកថាមិនអាចវិនិច្ឆ័យតាមផ្លូវច្បាប់បានសំដៅដល់សកម្មភាពណាដែលស្ថិតក្នុងស្ថានភាពថមថយយ៉ាងខ្លាំង ដូចជាស្ថានភាពស្រវឹង ការប្រើប្រាស់សារធាតុញៀន ឬការប្រប្រាស់ថ្នាំដែលប៉ះពាល់ដល់សតិជាដើម គឺអាចលុបចោលកិច្ចសន្យានោះបាន។ ក្នុងករណីដែលភាគីណាម្ខាងគ្មានសមត្ថភាពក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ ហើយមិនអាចលុបចោលបានដោយសារចាត់ទុកថាគឺជាការព្រមព្រៀងពិតប្រាកដរវាងគូភាគីដែលធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពនោះវានឹងធ្វើឱ្យភាគីខ្វះសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈកើតមាននូវហានិភ័យ។ ដូច្នេះបញ្ញត្តិច្បាប់ដែលបានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីអំពីសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈគឺដើម្បីការពារជនដែលកង្វះសមត្ថភាពកុំឱ្យខាតបង់នូវផលប្រយោជន៍ ហើយសមត្ថភាពក្នុងការវិនិច្ឆ័យដោយកង្វះឆន្ទៈនេះត្រូវច្បាប់ចាត់ទុកថាជាការបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈតាមផ្លូវច្បាប់ ។

គ.សមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព

សមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព គឺជាសម្បទាឬអំណាចដែលអនុញ្ញាតឱ្យបុគ្គលម្នាក់អាចអនុវត្តន៍ដោយខ្លួនឯងនូវសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន។[21] ច្បាប់បានកម្រិតនូវការធ្វើសកម្មភាពមួយចំនួនដែលមិនអាចអនុញ្ញាតឱ្យបុគ្គលធ្វើសកម្មភាពដើម្បីជារនាំងការពារពីការខូតខាតជាយថាហេតុដែលកើតឡើងដោយសារជនដែលមានសមត្ថភាពពុំគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការទទួលបាននូវសិទ្ធិធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញជាអចលនវត្ថុណាមួយ តួយ៉ាងដូចជាជនជនបរទេស ឬ ក៏ជាជនដែលច្បាប់បានសន្មត់ថាជាជនខ្វះសមត្ថភាពដោយសារកម្រិតនៃការវិនិច្ឆ័យរបស់ជននោះដែលវាអាចជាមូលហេតុធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យានោះមានវិការៈជាដើម។

គ.១. ជនបរទេស

រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា៤៤ កថាខណ្ឌទី១ បានចែងថា មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬ នីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទេទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី។ ក្នុងន័យនេះច្បាប់មិនបានកំណត់អំពីសិទ្ធិទទួលបានក្នុងការទិញលក់អចលនវត្ថុដែលកម្មវត្ថុជាដីរបស់ជនបរទេសនៅកម្ពុជាបានឡើយ ដូចនេះជន

---

[20] តាមមាត្រា ១៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧ ។

[21] សៀវភៅនីតិកាតព្វកិច្ច រៀបរៀងដោយសាស្ត្រាចារ្យ មេធាវី ហេង បូរ៉ា ឆ្នាំសិក្សា២០២០-២០២១,ទំព័រទី៧៤ ។

បរទេសណាក៏ដោយក៏មិនអាចទិញដីនៅកម្ពុជាបានដែរ លុះត្រាតែទទួលបាននូវសញ្ជាតិខ្មែរដោយគោរពតាមលក្ខខណ្ឌនៃការទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរជាមុនសិន (បញ្ញត្តិក្នុងច្បាប់ស្តីពីសញ្ជាតិឆ្នាំ២០១៨) ទើបអាចទិញបាន ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលកម្មវត្ថុនៃអចលនវត្ថុនោះជាអាគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺជនបរទេសមានសិទ្ធិទិញចាប់ពីជាន់ទី១ឡើងទៅ។ ជាន់ផ្ទាល់ដី និង ជាន់ក្រោមដីមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិឡើយ។[22]

ក.២.ជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព

ជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព សំដៅដល់រូបវន្តបុគ្គលទាំងឡាយណាដែលខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹង និង វិនិច្ឆ័យពីសកម្មភាពតាមផ្លូវច្បាប់របស់ខ្លួនបានដោយមូលហេតុ អាយុ សតិ និង បញ្ញាស្មារតីរបស់ជននោះ។ ពាក្យថាសកម្មភាពនៅទីនេះគឺសំដៅការបង្ហាញឆន្ទៈតាមរយៈកិច្ចសន្យាដែលបានធ្វើឡើងដោយជនមួយចំនួនទៀតត្រូវបានច្បាប់មិនទទួលស្គាល់ថាមានសុពលភាព ឬ តម្រូវឱ្យមានការយល់ព្រមដោយជនដែលមានផលប្រយោជន៍ផ្សេងទៀត ដើម្បីឱ្យមានសុពលភាពលើសកម្មភាពទាំងនោះជាអាទិ៍។ ជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពមាន០៣(បី)ប្រភេទគឺ អនីតិជន ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និង ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ។[23]

ចំពោះអនីតិជន៖ ជនទាំងឡាយណាដែលមានអាយុក្រោម ១៨ (ដប់ប្រាំបី) ឆ្នាំច្បាប់បានកំណត់ថាជាអនីតិជន។[24] នៅក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញធម្មតាដែលបម្រើឱ្យជីវភាពរស់នៅ អនីតិជនមានសកម្មភាពច្រើនដែលអាចធ្វើដោយខ្លួនឯងបានដែលច្បាប់បានអនុញ្ញាតនូវសកម្មភាពទាំងនោះ។ ប៉ុន្តែចំពោះសកម្មភាពនៃការលក់ទិញមួយចំនួនដូចជាចលនវត្ថុដែលកម្មវត្ថុនោះមានតម្លៃថ្លៃ ឬ ជាអចលនវត្ថុតែម្តងគឺអនីតិជនគ្មានសិទ្ធិក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញជាមួយបុគ្គលណាបានឡើយ។ ដូច្នេះរាល់កិច្ចសន្យាលក់ទិញទាំងឡាយដែលអនីតិជនបានបង្កើតឡើងគឺត្រូវទទួលស្គាល់និងជំនួយដោយអ្នកអាណាព្យាបាល ឬ ដោយអំណាចមេបា(ឪពុក ឬ ម្តាយ) ដែលមានសិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ចបីបាច់រក្សារូបកាយរបស់កូនដែលជាអនីតិជន តែបើក្នុងករណីអនីតិជនគ្មានឪពុក ឬ ម្តាយ នោះទេគេត្រូវបង្កើតរបបអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជនដើម្បីជ្រើសតាំងបុគ្គលណាម្នាក់ដើម្បីគ្រប់គ្រងអនីតិជនដែលមានសិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ចដូចអ្នកមានអំណាចមេបាដែរ។ ប៉ុន្តែអនីតិជនគ្រប់

---

[22] មាត្រា ៦ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអាគារ សហកម្មសិទ្ធិ ដល់ ជនបរទេសដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ៖ នស/រកម/០៥១០/០០៦ ចុះថ្ងៃទី២២ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១០។

[23] មាត្រា ១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ៖នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧ ។

[24] មាត្រា ១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែរ។

រូបមិនមែនសុទ្ធតែត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពនោះទេ តួយ៉ាងដូចជាអនីតិជនដែលទទួលបានអត្តាធិនភាព គឺមិនត្រូវមានការកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពឡើយ និង ត្រូវចាត់ទុកថាបានដល់វ័យនីតិភាព ។[25]

ជាគោលការណ៍សកម្មភាពដែលអនីតិជនបានធ្វើដោយគ្មានការយល់ព្រមពីឪពុកម្ដាយសកម្មភាពនោះនឹងត្រូវបានលុបចោលដោយឪពុកម្ដាយរបស់អនីតិជន។ ប៉ុន្តែសកម្មភាពខ្លះគឺមិនអាចលុបចោលបានទេដូចជាការទទួលយកប្រទានកម្ម ការចុះកិច្ចសន្យាដោយរួចផុតពីកាតព្វកិច្ច ការលក់ទិញរបស់ប្រើប្រាស់ប្រចាំថ្ងៃ ការចាត់ចែងទ្រព្យសម្បត្តិដោយមានការអនុញ្ញាតពីឪពុកម្ដាយ ការប្រកបអាជីវកម្មត្រឹមការអនុញ្ញាតរបស់ឪពុកម្ដាយ។

ចំពោះជនក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ៖ ជនដែលខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យជាអចិន្ត្រៃយ៍ដោយសារខ្លួនមានបញ្ហាស្មារតីហើយមានអាយុចាប់ពី ១៥ (ដបប្រាំ)ឆ្នាំឡើងទៅនោះតុលាការអាចប្រកាសចាប់ផ្ដើមរបបអាណាព្យាបាលទូទៅតាមរយៈពាក្យសុំរបស់សាមីខ្លួន សហព័ទ្ធ ញាតិដែលស្ថិតក្នុង ៤ថ្នាក់ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន អ្នកត្រួតពិនិត្យអ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ហិតូបត្ថម្ភកៈ មេឃុំ ឬចៅសង្កាត់ ឬតំណាងអយ្យការ ហើយតុលាការជ្រើសតាំងអ្នកអាណាព្យាបាលដោយឆន្ទានុសិទ្ធិ។[26] ប៉ុន្តែដើម្បីកំណត់អំពីស្ថានភាពជានិរន្តរ៍ក្នុងការខ្វះសមត្ថភាពយល់ដឹង និង វិនិច្ឆ័យដែលអាចបញ្ជាក់បានថាជននោះពិតជាត្រូវការអាណាព្យាបាលទូទៅនោះតុលាការត្រូវពិនិត្យភស្តុតាងដែលចេញដោយវេជ្ជបណ្ឌិត និង ផ្ដល់ឱកាសឱ្យសាមីខ្លួនធ្វើសេចក្ដីថ្លែងការណ៍ និង ធ្វើការដើម្បីពិចារណា ។

ជាគោលការណ៍សកម្មភាពរបស់ជនក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ អាចលុបចោលបានរាល់សកម្មភាពដែលកើតចេញពីជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ច្បាប់បានកំណត់ថាគ្មានសុពលភាពអាចលុបចោលបានទោះបីក្នុងទំហំមានការអនុញ្ញាតពីអាណាព្យាបាលទូទៅក៏ដោយលើកលែងតែសកម្មភាពទាក់ទង និង ជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ[27]ដូចជាការទិញបាយ ម្ហូប របស់ប្រើប្រាស់ប្រចាំថ្ងៃជាដើម ។

ចំពោះជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ៖ ក្នុងករណីបុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពតិចតួចពេក ក្នុងការយល់ដឹង និង វិនិច្ឆ័យដោយសារបញ្ហាស្មារតីតុលាការអាចប្រកាសចាប់ផ្ដើមហិតូបត្ថម្ភតាមរយៈពាក្យសុំរបស់សាមីខ្លួន សហព័ទ្ធ ញាតិដែលស្ថិតក្នុង ៤ ថ្នាក់ អ្នកអាណាព្យាបាល អ្នកត្រួតពិនិត្យអាណាព្យាបាលទូទៅ មេឃុំ ឬចៅសង្កាត់ ឬតំណាងអយ្យការ ដែលតុលាការត្រូវជ្រើសតាំងហិតូបត្ថម្ភកៈដោយឆន្ទានុសិទ្ធិ(ចំណែកឯនីតិវិធីនៃការជ្រើសតាំងហិតូបត្ថម្ភកៈត្រូវអនុវត្តដូចការជ្រើសតាំងអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅ)។ ហិតូបត្ថម្ភកៈជាអ្នកមានតួ

---

[25] មាត្រា ២១ និងមាត្រា ២២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ៖នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

[26] មាត្រា ២៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

[27] មាត្រា ២៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែរ។

នាទីត្រួតពិនិត្យ និង ថែរក្សាជនស្ថិតក្រោមហិតូបត្ថម្ភ។ មុនពេលប្រកាសរបបនេះតុលាការត្រូវស្តាប់មតិយោបល់របស់វេជ្ជបណ្ឌិតនឹងផ្តល់ឱកាសឱ្យសាមីខ្លួនធ្វើសេចក្តីថ្លែងការណ៍ ដើម្បីពិចារណាថាសាមីខ្លួនពិតជាមានបញ្ហាផ្នែកស្មារតី និង មានការយល់ដឹងតិចតួចពិតប្រាកដមែន។[28]

ជាគោលការណ៍សកម្មភាពរបស់ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភដែលមិនមានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈត្រូវមានការលុបចោលលុះត្រាតែសកម្មភាពនោះជាសកម្មភាពដែលទាក់ទងនឹងជីវភាពប្រចាំថ្ងៃ។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីមានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈសាមីខ្លួនអាចធ្វើសកម្មភាពដូចជា៖ ការទទួល ឬ ការប្រើប្រាស់ទុនការខ្ចីទ្រព្យ ឬ ការធានាការធ្វើសកម្មភាពដែលមានគោលបំណងទទួលបានឬធ្វើឱ្យបាត់បង់សិទ្ធិដែលទាក់ទងនឹងអចលវត្ថុ ឬ ទ្រព្យសម្បត្តិដែលមានសារៈសំខាន់ផ្សេងទៀត ការធ្វើសកម្មភាពបណ្តឹងការធ្វើប្រទានកម្មឬធ្វើកិច្ចសន្យាស្រុះស្រួល ឬ កិច្ចសន្យាមជ្ឈត្តកម្ម ការទទួលស្គាល់នូវសន្តតិកម្ម ឬ ការបោះបង់ចោលនូវសន្តតិកម្ម ឬ ការបែងចែកមត៌កការប្រកែកមិនទទួលប្រទានកម្ម ឬអច្ច័យទាន ឬ ការយល់ព្រមទទួលនូវប្រទានកម្ម ឬ អច្ច័យទានដែលភ្ជាប់បន្ទុក ការសាងសង់ថ្មី ការសង់ឡើងវិញ ការសង់បន្ថែម ឬ ការជួសជុលធំ, ការធ្វើភតិសន្យា ដែលមានអំឡុងពេលលើសពី ៣ (បី) ឆ្នាំ ចំពោះដីធ្លីលើសពី ២ (ពីរ) ឆ្នាំ ចំពោះអាគារលើសពី ៦ (ប្រាំមួយ) ខែចំពោះអចលនវត្ថុ និង សកម្មភាពដែលតុលាការប្រកាសជាពិសេសថាចាំបាច់ត្រូវមានការយល់ព្រមពីហតូបត្ថម្ភកៈ ។[29]

១.១.១.៣. កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា

ចំពោះការផ្តល់និយមន័យឱ្យកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាគឺជាកម្មវត្ថុនៃកាតព្វកិច្ចដែលជាតាវកាលិក និង កម្មវត្ថុនៃតាវកាលិកជាវត្ថុដែលជាប់នឹងតាវកាលិកនោះ។ ប៉ុន្តែការផ្តល់និយមន័យមួយទៀតថាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាសំដៅទៅលើកាតព្វកិច្ចគតិយុត្តដែលស្វែងរក ដែលចង់បានដោយគូភាគី។[30] លើសពីនេះទៅទៀតសិទ្ធិប្រត្យក្សក៏អាចជាកម្មវត្ថុនៃការលក់បានដែរតាមរយៈការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។ ដូច្នេះកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជាទូទៅមិនថាជាវត្ថុ ឬ សិទ្ធិទាំងឡាយណាដែលទោះបីជាកើតមានឡើងនាពេលអនាគតក៏ដោយ ក៏អាចយកទៅធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញបានដែរ លែងលែងតែវត្ថុ ឬ សិទ្ធិនោះមិនអាចក្នុងការធ្វើអនុប្បទាន ឬ ក៏ច្បាប់ហាមឃាត់មិនឱ្យធ្វើអានុប្បទាន។[31] ប៉ុន្តែចំពោះកម្មវត្ថុក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលវត្ថុដាច់ខាតត្រូវតែជាកម្មវត្ថុដែលមានភាពជាក់លាក់ហើយកម្មវត្ថុនោះត្រូវមានខ្លឹមសារស្របច្បាប់ និង ត្រូវមានការកំណត់ថ្លៃលក់ទិញ

---

[28] មាត្រា ២៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧ ។

[29] មាត្រា ៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

[30] សៀវភៅមេរៀន នីតិកិច្ចសន្យា ផ្នែកទី៣ កម្មវត្ថុជំពូកទី១ (បោះពុម្ពឆ្នាំ២០១៣ ដោយលោកសាស្ត្រាចារ្យ ជិន វណ្ណារ៉ា)។

[31] មាត្រា ៥២៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែរ។ ។

អចលនវត្ថុឱ្យមានភាពច្បាស់លាស់ផងដែរ។

ក.កម្មវត្ថុជាក់លាក់

កម្មវត្ថុក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញត្រូវតែមានភាពជាក់លាក់តាមការសន្យារវាងភាគីតាមរយៈសំណើនិងស្ទីការប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានោះជាតាវកាលិកផ្សេងៗ ដែលកើតចេញអំពីអំពើរបស់មនុស្សនោះភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវតែយល់ច្បាស់ពីអ្វីដែលខ្លួនបានសន្យា។

កម្មវត្ថុជាក់លាក់មានន័យថាកម្មវត្ថុត្រូវតែមាននៅពេលបច្ចុប្បន្ន។ ប្រសិនបើកម្មវត្ថុមិនមាននៅពេលចុះកិច្ចសន្យាដោយសារវត្ថុនោះបានបាត់បង់កិច្ចសន្យានឹងពុំមានសុពលភាពឡើយ។ សំដៅដល់ក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុភាគីអាចកំណត់កម្មវត្ថុ ដែលអាចកើតមាននាពេលអនាគតបានតាមរយៈលទ្ធភាពក្នុងការធ្វើលទ្ធកម្ម ឬ ភាគីមានភាពច្បាស់លាស់ថាកម្មវត្ថុនោះនឹងកើតមានឡើងយ៉ាងពិតប្រាកដ។ ហើយកម្មវត្ថុជាអចលនវត្ថុចំពោះការលក់ទិញនៅកម្ពុជាភាគច្រើនទៅមិនឆ្ងាយពីកម្មវត្ថុ ជាដី ជាផ្ទះ ឬ ជាប្រភេទអាគារសហាមម្មសិទ្ធិជាអាទិ៍ នោះទេ។

ក.១.កម្មវត្ថុនៃអចលនវត្ថុជាដី

ដើម្បីច្បាស់ថាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជាដីទោះបីជាដីទំនេរ ឬ ដីមានសំណង់ក្ដីត្រូវបញ្ជាក់ពីភាពស្របច្បាប់ហើយអាចលក់ទិញបានដោយមិនមានបញ្ហា ឬ វិវាទផ្លូវច្បាប់ណាមួយនោះទេភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាចាំបាច់ត្រូវមានការស្រាវជ្រាវពីអត្តសញ្ញាណរបស់ម្ចាស់អចលនវត្ថុដែលលក់បន្តនោះអំពីកម្មសិទ្ធិករ ឬ អ្នកកាន់កាប់ថាតើគាត់ពិតជាម្ចាស់ពិតប្រាកដនិងជាម្ចាស់ស្របច្បាប់ដែរឬទេ? និងត្រូវសិក្សាពីប្រវត្តិនៃការកាន់កាប់ តាំងពីម្ចាស់ដើមដំបូងរហូតដល់ម្ចាស់ដែលលក់បន្តនេះ។ សម្រាប់ឯកសារកាន់កាប់អចលនទ្រព្យនោះ ឬ ឯកសារបញ្ជាក់ពីកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់នៃអចលនទ្រព្យដែលលក់បន្តនោះមានដូចជាប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លីប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬ ឯកសារប្លង់ទន់ មានដូចជា លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី និង ផ្ទះសម្បែងជាអាទិ៍ ព្រមទាំងឯកសារទិញលក់ និង ឯកសារផ្ទេរសិទ្ធិផ្សេងៗដែលអ្នកលក់បន្តបានទិញពីម្ចាស់អចលនទ្រព្យដើម ឬ ម្ចាស់គម្រោងណាមួយបូករួមនឹងឯកសារបញ្ជាក់ពីការបង់ពន្ធអចលនវត្ថុ (ពន្ធប្រថាប់ត្រា ឬពន្ធលើការផ្ទេរសិទ្ធិអចលនទ្រព្យ) ពីម្ចាស់ដើមមកអ្នកលក់បន្តនេះ។ ឧទាហរណ៍៖ ការលក់ទិញដីដែលជាដីទំនេរហើយកាន់កាប់ដោយភោគៈ ដែលដីនោះទទួលបានរបបតាមរយៈដែលរដ្ឋចែកឱ្យដែលបច្ចុប្បន្នដីនោះកំពុងអាស្រ័យផល។ដូច្នេះដីដែលមានដំណាំអាស្រ័យផងត្រូវចាត់ទុកថាជាកម្មវត្ថុជាក់លាក់។

ក.២.កម្មវត្ថុនៃអចលនវត្ថុជាផ្ទះឬអាគារសហកម្មសិទ្ធិ

ចំពោះការលក់ទិញផ្ទះមានលក្ខណៈងាយស្រួលជាងការលក់ទិញដីដោយសារងាយមានការដឹងច្បាស់

ពីប្រភពនៃផ្ទះនោះដោយបញ្ជាក់ពីអាជ្ញាធរឃុំ សង្កាត់។ អាគារសហកម្មសិទ្ធិគឺសំដៅដល់អាគារ ឬ សំណង់ដែលមានកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់រស់នៅ ប៉ុន្តែមានចំណែកខ្លះជាកម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗហៅថា «ចំណែកឯកជន» និង មានចំណែកខ្លះដែលជាលំហរួមសម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នោះហៅថា«ចំណែករួម»។[32] ប្រភេទនៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងនោះមានដូចជា ផ្ទះល្វែងដែលមានច្រើនល្វែង និង ច្រើនជាន់ជាប់គ្នា ខុនដូ ប្រភេទផ្ទះផ្សេងទៀត ដែលមានរចនាសម្ព័ន្ធជាប់គ្នា។ សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗមានសិទ្ធិពេញលេញក្នុងការចាត់ចែងលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនដូចជា ការលក់ការដូរ ការជួលប្រទានកម្ម បន្តមរតក ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ បង្កើតជាផលុបភោគ រៀបចំសិទ្ធិប្រើប្រាស់អាស្រ័យនៅ ដាក់ហ៊ីប៉ូតែក (ដាក់ជាទ្រព្យធានា) និងដាក់បញ្ចាំ ប៉ុន្តែមិនអាចបង្កើតជាសេវភាព[33] បាននោះទេ និង ត្រូវហាមឃាត់ជាដាច់ខាតនូវការរំខាន ឬ រាំងស្ទះដល់ការប្រើប្រាស់ចំណែករួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀត។ ឧទាហរណ៍៖ លោក **ក** បានយល់ព្រមចុះកិច្ចសន្យាលក់ផ្ទះដែលខ្លួនកំពុងរស់នៅឱ្យទៅលោក **ខ**។ ដូច្នេះផ្ទះដែលលោក **ក** លក់ជាកម្មវត្ថុជាក់លាក់ដោយសារផ្ទះនោះលោក **ខ** បានមើលឃើញក្នុងពេលបច្ចុប្បន្នដោយផ្ទាល់ភ្នែក។ ហើយនៅពេលលោក **ខ** ព្រមទិញ នោះលោក **ក** ត្រូវបញ្ជាក់ពីខាងអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចហើយប្រគល់សោរព្រមជាមួយការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនោះឱ្យ **ខ** ជាការបញ្ចប់នៃកិច្ចសន្យា។

ខ.កម្មវត្ថុស្របច្បាប់

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជាឆ្នាំ ២០០៧ មាត្រា៣៥៤ បានចែងយ៉ាងច្បាស់ចំពោះលក្ខណៈទូទៅអំពីអត្ថន័យនៅក្នុងខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាថាទោះបីជាកិច្ចសន្យានោះមានការបង្ហាញឆន្ទៈដោយគ្មានវិការៈក៏ដោយ ក៏ត្រូវបានចាត់ទុកជាមោឃៈក្នុងករណីដែលអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យានោះផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំណាមួយ ហើយអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យានោះផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និង ផ្ទុយទំនៀមទម្លាប់ល្អរបស់សង្គម។

ខ.១.កម្មវត្ថុមិនផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំ

កម្មវត្ថុមិនផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំសំដៅទៅលើអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាដែលបង្កើតឡើងដោយមិនអាចមានភាពផ្ទុយពីបញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំបែបណាមួយ។ បញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំគឺជាបញ្ញត្តិទាំងឡាយណាដែលច្បាប់តម្រូវឱ្យអនុវត្តដាច់ខាត បើមិនដូច្នេះទេច្បាប់មិនមានការទទួលស្គាល់នូវអានុភាពគតិយុត្តនៃកិច្ច

[32] មាត្រា ៤ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអាគារ សហកម្មសិទ្ធិ ដល់ ជនបរទេសដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ៖ នស/រកម/០៥១០/០០៦ ចុះថ្ងៃទី២២ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១០។

[33] សេវភាព គឺជាបន្ទុកដែលផ្ទុកលើអចលនវត្ថុមួយប្រយោជន៍ដល់អចលនវត្ថុមួយទៀត (ដីប្រើ ឬដីលើ) ដែលជារបស់កម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀត។ ឧទាហរណ៍ ស្រែក្រោម មានសេវភាពខាងទទួលទឹកពីស្រែលើ។ស្រែក្រោម ហៅថា ស្រែបំរើ ហើយស្រែលើ ហៅថាស្រែប្រើ។ (ដកស្រង់ចេញពីសទ្ទានុក្រមនៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១)។

សន្យា ឬ សម្មភាពនោះឡើយ។ នៅក្នុងន័យនេះប្រសិនបើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញជាអចលនវត្ថុភាគីម្ខាងទទួលករណីយកិច្ចធ្វើអនុប្បទាននូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬ ករណីយកិច្ចធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដាច់ខាតត្រូវធ្វើលិខិតយថាភូតទើបកិច្ចសន្យានោះមានអានុភាព។[34]

ខ.២. កម្មវត្ថុមិនផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សារណៈ និង ទំនៀមទម្លាប់ល្អ

ការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យា គឺត្រូវបានកំណត់ទៅលើសេចក្តីនៃការព្រមព្រៀងនោះគឺដាច់ខាតត្រូវតែស្របតាមគោលបំណង និង ខ្លឹមសារនៃច្បាប់ ឬ ច្បាប់មិនបានហាមឃាតទើបកិច្ចសន្យានោះមិនចាត់ទុកជាមោឃៈ។ ដូច្នេះសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និង ទំនៀមទម្លាប់ល្អក្នុងសង្គមសំដៅទៅលើសកម្មភាពទាំងឡាយណាដែលមិនប៉ះពាល់ដល់ផលប្រយោជន៍សង្គមហើយមិនប៉ះពាល់ដល់របៀបរៀបរយសង្គម។ ដូចជាការមិនកាន់កាប់ដីកម្មសិទ្ធិឯកជនរបស់រដ្ឋធ្វើជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួននឹងដើម្បីជាផលប្រយោជន៍សម្រាប់ការធ្វើជំនួញជាដើម ។ ម្យ៉ាងទៀតការលួចបន្លំ ការឆបោក ការប្រើអំណាចដើម្បីទៅគាបសង្កត់លើជនទន់ខ្សោយដោយបង្ខំឱ្យលក់ដីមកឱ្យខ្លួនជាដើមដែលសកម្មភាពទាំងនេះនឹងត្រូវចាត់ទុកថាផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និង ទំនៀមទម្លាប់ល្អក្នុងសង្គម ។

ជារួមមកក្នុងករណីដែលកិច្ចសន្យាត្រូវបានកើតឡើង នៅពេលអត្ថន័យនៃសកម្មភាពផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬ ផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និង ទំនៀមទម្លាប់ល្អឬផ្ទុយនឹងទម្រង់នៃបទដ្ឋានគតិយុត្តដែលបានបញ្ញត្តិក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឬ ច្បាប់ផ្សេងជនណាក៏អាចអះអាងនូវមោឃភាពនៃកិច្ចសន្យានោះបានដែរ។[35] **មោឃភាពនៃកិច្ចសន្យា** ជាកិច្ចសន្យាដែលគ្មានសុពលភាពតាំងពីដើមដែលវាមិនមានអានុភាពតាមផ្លូវ ឬ មិនទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់។ ឆន្ទៈមិនពិតក៏ត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈដែរហើយច្បាប់មិនបានកំណត់អាជ្ញាយុកាលនៃការប្តឹងពីមោឃភាពឡើយ។ ក្នុងករណីដែលកិច្ចសន្យានោះមានផ្នែកណាមួយដែលផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬ ផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អរបស់សង្គមមិនត្រូវចាត់ទុកថាមោឃភាពនៃកិច្ចសន្យាទាំងស្រុងនោះទេ។ មានន័យថាវាមោឃភាពមួយផ្នែកដើម្បីកុំឱ្យប៉ះផលប្រយោជន៍របស់ភាគីដែលមានក្នុងផ្នែកដទៃទៀតមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់។

គ.ថ្លៃលក់ទិញ

ថ្លៃលក់ទិញអចលនវត្ថុរួមនឹងលក្ខខណ្ឌទូទាត់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញអចលនវត្ថុ គឺជាកត្តាសំខាន់មួយនៅ

[34] មាត្រា ៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧ ។

[35] មាត្រា៣៥៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

ក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ។ ជាទូទៅភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវបានកំណត់ចំនួនប្រាក់នៃថ្លៃលក់ទិញអចលនវត្ថុនោះគឺអាស្រ័យទៅតាមការចរចា និង ការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាយ៉ាងច្បាស់លាស់។[36] ចំនួនប្រាក់នៃថ្លៃលក់ទិញអាចត្រូវបានកំណត់ ដោយយោលទៅតាមតម្លៃ នៅទីផ្សារក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ន ឬ អនាគត ឬ ដោយផ្អែកលើការវាយតម្លដែលធ្វើដោយតតិយជនដែលត្រូវបានជ្រើសរើសតាមរបៀបកំណត់ដោយគូភាគី ហើយការកំណត់ថ្លៃលក់ទិញនេះភាគីនៃកិច្ចសន្យាក៏អាចកំណត់ដោយបង្ហាញចំនួនថ្លៃដើមពិតប្រាកដ ឬ ឱ្យអ្នកទិញបង់ជាធនលាភដែលមិនកំណត់ពេល ឬ ធនលាភមួយជីវិតបាន។[37] ឧទាហរណ៍៖ អ្នកលក់ដីបានយល់ព្រមលក់ហើយអ្នកទិញដីបានយល់ព្រមទិញនៅក្នុងតម្លៃព្រមព្រៀង១ម៉ែត្រការ៉េ៥០ដុល្លារក្នុងទំហំ១ហិចតា ដែលមានតម្លៃសរុប៥០ម៉ឺនដុល្លារ ដោយសារមានការវាយតម្លៃទៅដីនោះទៅតាមតម្លៃទីផ្សារបច្ចុប្បន្នភាពដោយអ្នកជំនាញខាងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា។ អ្នកលក់បានឱ្យជម្រើសពីរទៅអ្នកទិញដោយអាចធ្វើការបង់ប្រាក់សរុបទាំងអស់ ឬ បង់ជាធនលាភក្នុងមួយឆ្នាំ៣ម៉ឺនដុល្លារគឺបង់រហូតដល់អស់ចំនួនទឹកប្រាក់ដែលបានព្រមព្រៀងលក់ទិញនោះ។ ជាទូទៅក្នុងករណីដែលការវាយតម្លៃរបស់តតិយជនត្រូវបានធ្វើឡើងដោយភាន់ច្រឡំ ឬ ករណីដែលការវាយតម្លៃនោះច្បាស់ជាផ្ទុយនឹងសមភាពភាគីនៃកិច្ចសន្យា ដែលទទួលការខូចខាតផលប្រយោជន៍របស់ខ្លួនដោយសារការវាយតម្លៃនោះ ហើយអាចតវ៉ាចំពោះការវាយតម្លៃនោះបាន ។

ការទិញលក់អចលនវត្ថុភាគច្រើននៅកម្ពុជាគឺទាមទារឱ្យមានប្រាក់កក់។ ដូច្នេះប្រាក់កក់ក៏ត្រូវតែកំណត់ឱ្យមានភាពច្បាស់លាស់ក្នុងកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាផងដែលជៀសវាងនូវការភាន់ច្រឡំ។ ប្រាក់កក់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាទិញលក់មិនមែនជាកាតព្វកិច្ចដែលត្រូវតែធ្វើទេក៏ប៉ុន្តែច្បាប់ក៏មិនបានហាមឃាត់ដែរ មានន័យថាវាអាស្រ័យទៅតាមការកំណត់របស់អ្នកទិញនិងអ្នកលក់។ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីមានចែងអំពីរឿងប្រាក់កក់នេះគឺបើអ្នកទិញបានបង់ប្រាក់កក់ទៅឱ្យអ្នកលក់អ្នកទិញអាចរំលាយកិច្ចសន្យាជាមួយអ្នកលក់វិញដោយបោះបង់ប្រាក់កក់នេះចោល។ ចំពោះអ្នកលក់វិញក៏អាចរំលាយកិច្ចសន្យានេះបានដែរ តែត្រូវសងប្រាក់ស្មើនឹង២ដងនៃប្រាក់កក់នេះមកវិញ ។[38]

១.១.២. លក្ខខណ្ឌទម្រង់

លក្ខខណ្ឌទម្រង់ គឺជាលក្ខខណ្ឌដ៏សំខាន់ក្នុងការរួមចំណែកឱ្យការបង្កើតកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពពេញលេញនិងអាចយកទៅអនុវត្តក៏ដូចជាការតតាំងបានជាមួយនឹងតតិយជន ឬ អាចនិយាយបានថាលក្ខខណ្ឌទម្រង់ជាលក្ខខណ្ឌសម្រាប់ការបង្កើតកិច្ចសន្យា ដែលភាគីនៃកិច្ចសន្យាជាអ្នកកំណត់តាមការ

---

[36] មាត្រា ៥២១ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

[37] មាត្រា ៥២១ កថាខណ្ឌទី១,២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែរ។

[38] មាត្រា ៥១៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

ព្រមព្រៀងគ្នា។[39] ដូច្នេះក្រោយពីមានការយល់ដឹងអំពីការបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលទាមទារឱ្យមាននូវលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ យើងត្រូវតែស្វែងយល់បន្តអំពីលក្ខខណ្ឌទម្រង់ដែលរួមមាន កិច្ចសន្យាដែលធ្វើជាកិច្ចសន្យាឯកជន ឬ លិខិតឯកជន(១.១.២.១) និង លិខិតយថាភូត(១.១.២.២) ។

១.១.២.១.លិខិតឯកជន

លក្ខណៈនៃលិខិតឯកជននៅក្នុងន័យនៃនីតិកិច្ចសន្យា ជាកិច្ចសន្យាឯកជនដែលធ្វើឡើងដោយគូភាគីក្នុងការព្រមព្រៀងគ្នាទៅលើការ ចុះកិច្ចសន្យាដែលការព្រមព្រៀងនេះបង្កើតឱ្យមានលក្ខណៈគតិយុត្តទៅតាមផ្លូវច្បាប់ព្រមទាំងមានការគាំពារដោយច្បាប់។ កិច្ចសន្យាធ្វើបែបនេះវាមិនមានអានុភាពឡើយចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ។ ទោះបីជាលិខិតឯកជន គឺជាលិខិតដែលបានបង្កើតឡើងដោយបុគ្គលឯកជនដោយចុះហត្ថលេខាឬស្នាមមេដៃ[40] និងជាលិខិតដែលធ្វើឡើងដោយមេធាវីរបស់ភាគីណាម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាក៏ដោយ ក៏កិច្ចសន្យានោះនៅតែជាលិខិតឯកជនដដែរ។ ក្នុងន័យនេះវាគឺជាកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងតែគ្នាឯងឥតមានមន្ត្រីរាជការសាធារណៈបានដឹងឮ និងឃើញទេគឺមានតែហត្ថលេខានៃគូភាគីតែប៉ុណ្ណោះ ។[41]

ការលក់ទិញអចលនវត្ថុតាមលិខិតឯកជន វាគ្មានភាពខុសច្បាប់ពិតមែនតែថាកិច្ចសន្យាទាំងនោះវាមិនត្រូវបានយកទៅតតាំងជាមួយតតិយជនបានឡើយ ហើយមិនត្រូវបានច្បាប់ការពារនិងទទួលស្គាល់ឡើយនៅពេលមានវិវាទកើតឡើង។ ដូច្នេះចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុគួរណាស់តែមានការព្រមព្រៀងគ្នាពីដំបូងក្នុងការធ្វើលិខិតយថាភូតដើម្បីជាប្រយោជន៍នៅពេលមានវិវាទកើតឡើង។

១.១.២.២. លិខិតយថាភូត

ការលក់ទិញដែលកម្មវត្ថុជាអចលនវត្ថុ គឺត្រូវធ្វើជាលិខិតយថាភូតទើបកិច្ចសន្យានោះអានុភាពត្រឹមត្រូវតាមទម្រង់ច្បាប់។[42] ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុគឺមានគោលបំណងផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅឱ្យបុគ្គលម្ខាងទៀត ហេតុនេះហើយការលក់ទិញអចលនវត្ថុការធ្វើកិច្ចសន្យាតាមទម្រង់ជាលិខិតយថាភូតដូចដែលបានកំណត់ក្នុងមាត្រា ៥១៦ (ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ) គឺជាការចាំបាច់ដោយសារតែវាមានអានុភាពចំពោះការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ។ ហើយការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមាននីតិវិធី (ដែលនឹងធ្វើការបកស្រាយលំអិតក្នុងជំពូកទី២ ផ្នែកទី២ ជាបន្ត)ដែលជាបញ្ហាស្មុគស្មាញមួយចំពោះការលក់ទិញអចលនវត្ថុ។

---

[39] មាត្រា ៥១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧ ។

[40] សទ្ទានុក្រម ចំណុចលេខ ១៣២នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៧ ។

[41] សៀវភៅ នីតិកិច្ចសន្យាពិសេស រៀបរៀងដោយ លោក យស បានចំរុង និងលោក ខាំ សុមករា ឆ្នាំ ២០១៣ ,ទំព័រទី១៥។

[42] មាត្រា ៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែរ។

លិខិតយថាភូត គឺជាលិខិតដែលធ្វើឡើងតាមរូបមន្តច្បាប់ដោយមន្ត្រីសាធារណៈដែលត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យប្រតិបត្តិមុខងារនោះ។[43] ការធ្វើលិខិតដោយមន្ត្រីសាធារណៈគឺជាលិខិតដែលធ្វើឡើងដោយសារការី ឬ លិខិតឯកជនដែលសារការីបានចុះនិទ្ទេសអំពីភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ព្រមជាមួយការចុះកាលបរិច្ឆេទ និង ហត្ថលេខាក្រោយពេលខ្លួនបញ្ជាក់ថា លិខិតនោះមានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់និងលិខិតដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចធ្វើឡើងដើម្បីរៀបចំនៃនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី។[44] ដូច្នេះហើយការធ្វើលិខិតយថាភូតក៏មិនអាចគ្មានវត្តមានរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចឡើយ ដើម្បីធ្វើការបញ្ជាក់ទៅលើលិខិតក្នុងទម្រង់បែបណាមួយហើយត្រូវបានចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី (មាត្រា៦៥ នៃច្បាប់ភូមបាលឆ្នាំ២០០១) ។

លិខិតយថាភូតដែលកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុត្រូវបង្កើតឡើង តាមរយៈការបញ្ញត្តិរបស់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង មានការកែសម្រួលដោយច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០១១ នៅមាត្រា៩ មាត្រា១១ គឺត្រូវធ្វើឡើងចំនួន០២(ពីរ)ទម្រង់រួមមាន៖ ទម្រង់លិខិតដែលធ្វើឡើងដោយសារការី និង លិខិតដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចធ្វើឡើងសម្រាប់នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី។

ក. លិខិតដែលធ្វើឡើងដោយសារការី

សារការីគឺជាមន្ត្រីសាធារណៈដែលត្រូវបានតែងតាំងដោយរាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាហើយទទួលបាននូវសិទ្ធិអំណាចក្នុងការតាក់តែងលិខិតយថាភូតធានាកាលបរិច្ឆេទ តម្កល់ រក្សាទុក និង ចេញសេចក្តីចម្លងយថាភូតនៃលិខិតទាំងឡាយដែលត្រូវតែឱ្យមានការបញ្ជាក់ [45] ហើយសារការីអនុវត្តមុខងាររបស់ខ្លួន ក្នុងក្របខណ្ឌវិជ្ជាជីវៈសេរីនៅក្នុងមន្ទីរសារការីរបស់ខ្លួន។ សារការីជាអ្នកវិជ្ជាជីវៈដែលមានជំនាញផ្នែកច្បាប់លើវិស័យអចលនវត្ថុ ការគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិ សន្តតិកម្ម គ្រួសារ និងពាណិជ្ជកម្មជាអាទិ៍។ ដូច្នេះចំពោះកិច្ចសន្យាប្រភេទនេះ គឺត្រូវសរសេរឡើងដោយសារការីផ្ទាល់ ដោយភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវធ្វើដំណើរទៅមន្ទីរសាការី និង មានការបង់ថ្លៃសេវាទៅលើការប្រើប្រាស់សេវារបស់សារការី និងត្រូវតែបង់ពន្ធចូលទៅថវិការបស់រដ្ឋ។[46] ប៉ុន្តែគេកម្រឃើញមានខ្លាំងណាស់ ក្នុងប្រតិបត្តិការទិញលក់អចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ដោយសារវាមិនទាន់មានភាពទូលំទូលាយដូចបរទេសជាពិសេសប្រទេសបារាំងជាដើម។ ដោយឡែកប្រភេទលិខិតយថាភូតមួយប្រភេទទៀតតាមរយៈសារការី គឺដែលធ្វើឡើងដោយបុគ្គលឯកជន ហើយត្រូវយកទៅឱ្យសារការីធ្វើការបញ្ជាក់ដើម្បីទទួលបានភាពស្របច្បាប់ដោយ

[43] សទ្ទានុក្រម ចំណុចលេខ ១៣១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៧។

[44] មាត្រា ៩ កថាខណ្ឌទី១នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ៖នស/រកម/០៥១១/០០៧ ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១ ។

[45] សទ្ទានុក្រម ចំណុចលេខ ១៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៧។

[46] មាត្រា ១១ កថាខណ្ឌទី៣នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

សារការីត្រូវចុះហត្ថលេខា ចុះកាលបរិច្ឆេទ និង បានចុះនិទ្ទេសអំពីការបញ្ជាក់លើលិខិតនោះ។

ខ. លិខិតដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចធ្វើឡើងសម្រាប់នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី

ប្រសិនបើភាគីមិនបានទៅធ្វើលិខិតយថាភូតនៅមន្ទីរសារការីដោយសារមិនចង់អស់សោហ៊ុយថ្លៃសារការីទេ ជាពិសេសការលក់ទិញអចលនវត្ថុក្នុងតម្លៃទាប ភាគីអាចព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាតាមទម្រង់លិខិតយថាភូតបានដោយមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចហើយដើម្បីធ្វើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ដែលវាមានអានុភាពដូចគ្នាទៅនឹងការធ្វើដោយសារការីដែរ។ សម្រាប់កម្ពុជាគឺជាការពេញនិយមក្នុងការជ្រើសទម្រង់នេះមកប្រើប្រាស់ដោយអ្នកទិញ និង អ្នកលក់ ព្រមទាំងតម្រូវឱ្យមានសាក្សី ម្នាក់១ផងនោះ ត្រូវផ្តិតមេដៃលើលិខិតលក់ដោយមានការដឹងឮពីអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានថ្នាក់ ស្រុក /ខ័ណ្ឌ គឺតាមរយៈកិច្ចសន្យាធ្វើឡើងដោយមានប្រថាប់ត្រាឃុំ សង្កាត់ ឬក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ហើយកិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងដោយមានសរសេរឈ្មោះ អត្តសញ្ញាណដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជីនិងចំណុចផ្សេងទៀតដែលសរសេរក្នុងទម្រង់ជាក់លាក់មួយ។ កិច្ចសន្យាតាមទម្រង់លិខិតយថាភូតបានដោយមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច តួយ៉ាងដូចជារដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬ រដ្ឋបាលសូរយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ។ឧទាហរណ៍៖ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញដីគឺនៅពេលសំណើនិងស្វីការមានអានុភាពតាមរយៈការព្រមព្រៀងអំពីតម្លៃដីរួចមក ភាគីត្រូវទៅខាងសុរិយោដីដែលដីនោះតាំងនៅហើយធ្វើលិខិតលក់ផ្តាច់ ដើម្បីអាចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅភាគីម្ខាងទៀតបាន។ ហើយលិខិតលក់ផ្តាច់នេះ គឺជាលិខិតយថាភូតចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ។

១.២. វិការៈនៃកិច្ចសន្យា

គ្រប់ការព្រមព្រៀងទាំងអស់មិនមែនសុទ្ធតែជាការបង្ហាញឆន្ទៈដោយពិតប្រាកដនោះទេក្នុងករណីខ្លះភាគីនៃកិច្ចសន្យាក៏បានបង្ហាញនូវវិការៈក្នុងការព្រមព្រៀងនោះផងដែរ។ វិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈនេះ វាជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានលក្ខណៈប្រែប្រួល និង ប្រាសចាកពីភាពប្រក្រតីរបស់ច្បាប់ដែលបណ្តាលឱ្យកិច្ចសន្យាអាចត្រូវបានភាគីណាម្ខាង ឬ គូភាគីមានសិទ្ធិលុបចោល និង អាចលុបចោលបានបើទោះបីជាកិច្ចសន្យានោះមានសុពលភាពហើយក៏ដោយ។ ដូច្នេះករណីដែលចាត់ទុកថាមានវិការៈក្នុងកិច្ចសន្យា (១.២.១) ដែលទាំងនេះវាជាមូលហេតុនាំឱ្យមានការលុបចោលកិច្ចសន្យា (១.២.២) ផងដែរ ។

១.២.១. ករណីដែលចាត់ទុកថាមានវិការៈក្នុងកិច្ចសន្យា

វិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈគឺវាកើតឡើងក្នុងរូបភាពមួយចំនួនដូចជា៖ ការភាន់ច្រឡំ (១.២.១.១) ការឆបោក(១.២.១.២)ព័ត៌មានមិនពិត(១.២.១.៣)ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព(១.២.១.៤)ការគម្រាមកំហែង(១.២.១.៥) អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ (១.២.១.៦)ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត(១.២.១.៧)។

១.២.១.១. ការភាន់ច្រឡំ

ការភាន់ច្រឡំមានន័យថាជាករណីដែលកើតចេញពីសកម្មភាពរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈនៅក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានលក្ខណៈផ្ទុយ ឬ ខុសគ្នាពីឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ខ្លួនដោយមិនបានដឹងជាមុនអំពីភាពខុសគ្នានេះ។ ការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់បុគ្គលម្នាក់ៗជាទូទៅ ត្រូវឆ្លងកាត់ដំណាក់កាលនីមួយៗដូចជា៖ ទី១ ការកើតឡើងនៃចំណង ឬ មូលហេតុដែលជម្រុញឱ្យធ្វើអ្វីមួយ ទី២ ការសម្រេចចិត្តធ្វើសកម្មភាព ទី៣ ការសម្រេចចិត្តធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈនិងទី៤ គឺការធ្វើសកម្មភាពតាមការបង្ហាញឆន្ទៈ ។[47]

ជាធម្មតាការភាន់ច្រឡំអាចបណ្តាលមកពីការផ្តល់ព័តមាន ឬការពន្យល់របស់ភាគីដែលមានកាតព្វកិច្ចមានភាពមិនច្បាស់លាស់ និងការភាន់ច្រឡំនោះកើតចេញពីអ្នកដែលមានសកម្មភាពបង្ហាញផ្ទាល់ជាដើម។

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៣៤៦ បានកំណត់អំពីការភាន់ច្រឡំទៅតាមស្ថានភាពសំខាន់ៗចំនួន០៣(បី)ករណីដែលមាននៅក្នុងកិច្ចសន្យារួមមាន៖

ការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា៖ កិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតឡើងហើយអាចលុបចោលបានប្រសិនបើកិច្ចសន្យានោះមានការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យាបានកើតឡើងព្រោះភាគីម្ខាងបានបង្ហាញឆន្ទៈនៅពេលចុះកិច្ចសន្យាដោយមិនបានដឹងអំពីការភាន់ច្រឡំហើយចំពោះភាគីម្ខាងទៀតបានដឹង ឬ អាចដឹងអំពីស្ថានភាពនៃការភាន់ច្រឡំនោះ។[48] ចំណុចសំខាន់ក្នុងកិច្ចសន្យាពុំមានមាត្រាច្បាប់ណាមួយបានកំណត់ច្បាស់លាស់នោះទេមានន័យថាការកំណត់ទៅលើចំណុចណាមួយដែលចាត់ទុកថាសំខាន់ ឬ មិនសំខាន់វាអាស្រ័យទៅលើការពិចារណានៃខ្លឹមសារកិច្ចសន្យានោះទេ[49] តែរួមមានកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាចាត់ទុកថាជាចំណុចសំខាន់ផងដែរ។

ការភាន់ច្រឡំទៅលើចំណុចនៃកិច្ចសន្យាដែលភាគីយល់ឃើញថាសំខាន់៖ កិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតឡើងហើយអាចលុបចោលបានប្រសិនបើកិច្ចសន្យានោះមានការភាន់ច្រឡំទៅលើចំណុចនៃកិច្ចសន្យាដែលភាគីយល់ឃើញថាសំខាន់ឬចំណុចដែលខ្លួនយល់ឃើញថាសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាខណៈដែលភាគីម្ខាង

[47] សៀវភៅក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគទី២ ជំពូក៣ ផ្នែកទី៤ កថាភាគទី២របស់ទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន (JICA)បោះពុម្ពលើកទី១ ក្នុងខែ មីនា ឆ្នាំ ២០១២,ទំព័រ៥៦ ។

[48] មាត្រា ៣៤៦ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ៖នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

[49] សៀវភៅក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគទី២ ជំពូក៣ ផ្នែកទី៤ កថាភាគទី២របស់ទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន (JICA)បោះពុម្ពលើកទី១ ក្នុងខែ មីនា ឆ្នាំ ២០១២,ទំព័រ៥៧ ។

ទៀតបានស្ថិតក្នុងស្ថានភាពដែលអាចដឹងបានអំពីការភាន់ច្រឡំនេះ និងការភាន់ច្រឡំរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ ។[50] ការភាន់ច្រឡំនៅទីនេះវាមិនសំដៅទៅដល់កម្មវត្ថុចម្បងនោះទេវាអាចជាការពាក់ព័ន្ធទៅនឹងផ្នែកណាមួយនៃកិច្ចសន្យាដែលអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈគិតថាសំខាន់សម្រាប់ខ្លួន ។

ការភាន់ច្រឡំដោយភាគីទាំងសងខាង៖ នៅក្នុងករណីការភាន់ច្រឡំដោយភាគីទាំងសងខាងអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបានទោះបីជាភាគីម្ខាងទៀត មិនបានដឹងអំពីការភាន់ច្រឡំនេះក៏ដោយ។ នៅក្នុងករណីនេះគូភាគីទាំងសងខាងមានការភាន់ច្រឡំ ដូច្នេះភាពចាំបាច់នៅក្នុងការការពារភាគីម្ខាងទៀត គឺមានកម្រិតទាបដែលខុសពីករណីដែលមានតែភាគីម្ខាងមានការភាន់ច្រឡំ។[51] ករណីនេះវាមិនមានភាពចាំបាច់ក្នុងការពិចារណាទៅលើលទ្ធភាពក្នុងការដឹងរបស់ភាគីម្ខាងទៀតទេ។ ការការពារតតិយជនដោយសារការភាន់ច្រឡំ គឺការលុបចោលកិច្ចសន្យាមិនមែនត្រឹមតែអះអាងទៅលើគូភាគីប៉ុណ្ណោះទេ តែក៏អាចធ្វើការអះអាងទៅលើតតិយជនបានផងដែរ ក៏ប៉ុន្តែការលុបចោលកិច្ចសន្យាដោយការភាន់ច្រឡំមិនអាចអះអាងចំពោះតតិយជនបានឡើយប្រសិនបើតតិយជននោះសុចរិត និង គ្មានកំហុស។

១.២.១.២. ការឆបោក

ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយការឆបោក សំដៅដល់សកម្មភាពបុគ្គលណាម្នាក់ ឬ អាចជាសកម្មភាពរបស់តតិយជនដែលស្តែងចេញមកខាងក្រៅ ដើម្បីធ្វើឱ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមានការភាន់ច្រឡំតាមរយៈ ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតប្រាកដ និង មិនត្រូវគ្នានឹងឆន្ទៈដែលមានដោយមធ្យោបាយឆបោកហើយអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមិនបានដឹងជាមុនអំពីភាពខុសគ្នានេះនៅពេលដែលគាត់បានបង្ហាញឆន្ទៈ ។

អំពើឆបោកដែលបានបញ្ញត្តិក្នុងនៅមាត្រា ៣៤៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងអំពើឆបោកដែលបានបញ្ញត្តិនៅក្នុងមាត្រា ៣៧៧ និងមាត្រា ៣៧៨ នៃក្រមព្រហ្មទណ្ឌគឺមិនដូចគ្នាទេ។ ការឆបោកក្នុងរឿងព្រហ្មទណ្ឌក្នុងករណីខ្លះអាចត្រូវចូលទៅក្នុងការឆបោកលើរឿងរដ្ឋប្បវេណីដែរ តែការឆបោកក្នុងរឿងរដ្ឋប្បវេណីវាមិនអាចមានការឆបោករឿងព្រហ្មទណ្ឌក្នុងនោះទេ តែមានការឆបោករឿងព្រហ្មទណ្ឌតែមួយ។ អំពើដែលចាត់ទុកថាជាការឆបោកក្នុងរឿងរដ្ឋប្បវេណីបានលុះត្រាតែអំពើនោះមាននូវលក្ខខណ្ឌចំនួន០៤(បួន)រួមមាន[52]៖

[50] មាត្រា ៣៤៦ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

[51] មាត្រា ៣៤៦ កថាខណ្ឌ៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែរ។

[52] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីសៀវភៅភាគទី២ ជំពូក៣ ផ្នែកទី៤ កថាភាគទី២,ទំព័រ៦៣ ,៦៤ របស់ទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន(JICA)បោះពុម្ពលើកទី១ ក្នុងខែ មីនា ឆ្នាំ ២០១២

- ភាគីម្ខាងទៀត ឬ តតិយជនមានគោលបំណងឆបោក មានន័យថាភាគីម្ខាងទៀត ឬ តតិយជន បាន ដឹងអំពីសកម្មភាពរបស់ខ្លួនរួចហើយថាជាកម្មភាពឆបោកហើយធ្វើឱ្យភាគីម្ខាងទៀតមានការភាន់ច្រឡំ ដោយសារសកម្មភាពរបស់ខ្លួន។
- សកម្មភាពឆបោកនោះត្រូវបានទទួលស្គាល់ថាជាអំពើខុសច្បាប់ និង មិនអាចទទួលយកបានក្នុង សង្គមដោយសារការផ្តល់ព័ត៌មានមិនពិតទៅកាន់អ្នកដែលបានបង្ហាញឆន្ទៈ។
- អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមានការភាន់ច្រឡំដោយសារសកម្មភាពឆបោក អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវមានការភាន់ច្រឡំ ហើយកិច្ចសន្យាត្រូវមានវិការៈដែលបណ្តាលមកពីការឆបោក។ ជាទូទៅការឆបោកអាចមានករណី មួយចំនួនជាការធ្វើសកម្មភាពដោយសុចរិតទាក់ទងនឹងការឆបោកដែរប៉ុន្តែភាគច្រើនការឆបោក វាជា អំពើខុសច្បាប់ហើយសកម្មភាពឆបោកបែបណាក៏ដោយក៏ចាត់ទុកថាមានវិការៈនិងត្រូវបានលុបចោល។
- អ្នកបង្ហាញបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានវិការៈ ដែលវិការៈនោះកើតចេញពីការឆបោកនេះជាទំនាក់ទំនង ហេតុ និង ផលក្នុងការឆបោកបើគ្មានការឆបោកក៏គ្មានវិការៈនៃកិច្ចសន្យាផងដែរ។

ការឆបោកដោយតតិយជនករណីអ្នកធ្វើសកម្មភាពឆបោក ជាតតិយជនក្រៅពីភាគីនៃកិច្ចសន្យាបើភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាបានដឹងអំពីការឆបោក ឬ អាចដឹងអំពីការឆបោក នោះអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ (អ្នកដែលត្រូវបានគេឆបោក) អាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន។[53] កិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតឡើងហើយអាចលុបចោលបាន ប្រសិនបើកិច្ចសន្យានោះមានការឆបោកដែលជាមូលហេតុវិការៈនៃកិច្ចសន្យា។ ហើយការលុបចោលអាចអះអាងចំពោះតតិយជនហើយក៏អាចការពារតតិយជនដោយការឆបោក(មាត្រា ៣៤៧-៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី) ប្រសិនបើតតិយជននោះជាជនសុចរិត និង គ្មានកំហុស។

១.២.១.៣. ការគំរាមកំហែង

បុគ្គលដែលបានបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួនដោយសារការគំរាមគំហែងនោះ អាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន ព្រោះការបង្ហាញឆន្ទៈមានការគំរាមគំហែងសំដៅទៅលើករណីដែលអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ បានបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួនផ្ទុយនឹងគោលបំណងរបស់ខ្លួនដែលបង្កឡើងនូវភាពភ័យខ្លាចពីភាគីម្ខាងទៀត ឬ តតិយជន។[54]

លក្ខខណ្ឌនៃការគំរាមកំហែងគឺមានដូចខាងក្រោម៖

---

[53] មេរៀនស្តីពី ក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីភាគ១ ដោយគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ប្រព័ន្ធច្បាប់ និងតុលាការ ដំណាក់កាលទី ៤របស់ក្រសួងយុត្តិធម៌នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជានិងទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន(JICA) បោះពុម្ពលើកទី១ នៅរាជធានីភ្នំពេញ ឆ្នាំ ២០១៥

[54] មាត្រា ៣៥០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧ ។

– ភាគីម្ខាងទៀត ឬតតិយជនមានគោលបំណងធ្វើឱ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ ធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ ខ្លួនដោយមានការភ័យខ្លាច

– សកម្មភាពបង្ខំត្រូវបានទទួលស្គាល់ថាខុសច្បាប់

– សកម្មភាពបង្ខំធ្វើឱ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈខ្លាចហើយអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបានបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួនដោយសារការភ័យខ្លាចនោះ។

ការការពារតតិយជនដោយការគំរាមកំហែងវាមិនមានបញ្ញត្តិច្បាប់ណាដើម្បីការពារតតិយជន ទោះបីជាតតិយជនបានបង្កើតទំនាក់ទំនងក្នុងកិច្ចសន្យាដោយផ្អែកលើកិច្ចសន្យាដែលអាចត្រូវបានគេលុបចោលនោះ។ អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអាចអះអាងពីអានុភាពនៃការលុបចោលចំពោះតតិយជនបានគ្រប់ពេល ទោះបីជាតតិយជននោះជាជនសុចរិតក៏ដោយ។ មូលហេតុដែលមិនមានបទបញ្ញត្តិសំរាប់ការពារតតិយជនទាក់នឹងការគំរាមកំហែងគឺថាអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបានបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួនដោយគ្មានការភាន់ច្រឡំ ដែលមានលក្ខណៈខុសគ្នាពីការភាន់ច្រឡំ ឬការឆបោក ដូច្នេះអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវបានគេការពារច្រើនជាងនៅក្នុងករណីនៃការឆបោក ឬការភាន់ច្រឡំ ។

១.២.១.៤. ព័ត៌មានមិនពិត

ព័ត៌មានមិនពិតសំដៅលើករណីដែលហេតុត្រូវបានលើកឡើងដោយភាគី ដែលជាមូលដ្ឋាននៅក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាគឺខុសពីការពិត ហើយអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបានដឹងថាហេតុនោះ មិនមែនជាការពិតនោះខ្លួន នឹងមិនបង្ហាញឆន្ទៈទេ។ នៅក្នុងករណីនៃព័ត៌មានមិនពិតគេតម្រូវឱ្យភាគីម្ខាងទៀតមិនបានដឹងថាហេតុដែលគាត់បានលើកឡើងនោះមិនមែនជាការពិត។[55] ប៉ុន្តែប្រសិនបើគាត់បានដឹងថាហេតុនោះខុសពីការពិត ត្រូវបានគេចាត់ទុកថាជាការឆបោក ។

លក្ខខណ្ឌនៃព័ត៌មានមិនពិតមានដូចខាងក្រោម៖

– ហេតុដែលភាគីម្ខាងបានលើកឡើងដែលជាមូលដ្ឋាននៅក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាគឺខុសពីការពិត

– អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបានដឹងថាហេតុនោះ មិនមែនជាការពិតខ្លួននឹងមិនបង្ហាញឆន្ទៈទេ

– ភាគីម្ខាងទៀតមិនបានដឹងថាហេរតុដែលខ្លួនបានបង្ហាញនោះ មិនមេនជាការពិត ។

បុគ្គលដែលបានបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួនដោយសារព័ត៌មានមិនពិត នោះអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបានដោយសារការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈឬអាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតពីបុគ្គលដែលបានបង្ហាញការណ៍

[55] មាត្រា ៣៤៨ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ៖នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

មិនពិតនោះ ករណីដែលបុគ្គលនោះមានកំហុស។ ហើយការលុបចោលអាចអះអាងចំពោះតតិយជនបាន ឬអាចការពារតតិយជនអំពីព័ត៌មានមិនពិតប្រសិនបើតតិយជននោះជាជនសុចរិតនិងគ្មានកំហុស។[56]

១.២.១.៥. ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព

ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពសំដៅលើករណីដែលភាគីបានធ្វើការចុះកិច្ចសន្យាដោយឆ្លៀតឱកាស ដែលភាគីម្ខាងទៀតកំពុងជួបប្រទះនូវការលំបាកខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ សង្គមឬបានប្រើមិនត្រឹមត្រូវនូវស្ថានភាពផ្សេងទៀត ដែលភាគីម្ខាងទៀតមិនអាចប្រឆាំងតបតបានទេ។[57] ភាគីដែលបានរំលោភបំពានលើស្ថានភាពមិនត្រូវបានគេចាត់ទុកថាបានគំរាមគំហែងឡើយព្រោះគាត់មិនបានប្រើវិធានការបង្ខំ។ ក៏ប៉ុន្តែដើម្បីបង្កើតជាការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពវាមានភាពចាំបាច់ដែលភាគីម្ខាងទៀតឆ្លៀតឱកាស នៃស្ថានភាពទន់ខ្សោយរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ។

លក្ខខណ្ឌនៃការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពមានដូចខាងក្រោម៖

- អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពដែលមានការលំបាកក្នុងការបដិសេធចំពោះការទាមទាររបស់ភាគីម្ខាងទៀតព្រោះភាគីម្ខាងទៀតបានប្រើអំណាចផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ឋានៈក្នុងសង្គមជាដើមដែលមានលក្ខណៈខ្ពស់ជាង
- ភាគីម្ខាងទៀតបានប្រើឋានៈរបស់ខ្លួនដើម្បីទទួលបានប្រយោជន៍មិនត្រឹមត្រូវ
- អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ បានបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួន ព្រោះគាត់មិនអាចបដិសេធការទាមទាររបស់ភាគី ម្ខាងទៀតដោយសារឋានៈរបស់ខ្លួនទាបជាង។

១.២.១.៦. អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ

អំពើកេងចំណេញហួសហេតុសំដៅលើករណីដែលភាគីម្ខាង បានធ្វើកិច្ចសន្យាដោយឆ្លៀតឱកាសដែលភាគីម្ខាងទៀតកំពុងជួបប្រទះការលំបាកផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ភាពល្ងង់ខ្លៅ ឬ ក៏ការខ្វះការពិសោធន៍ហើយបានកេងយកចំណេញយ៉ាងសន្ធឹកសន្ធាប់ពីកិច្ចសន្យានេះ ភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបានដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ។[58]

---

[56] មាត្រា៣៤៨ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

[57] មាត្រា ៣៤៩ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

[58] មាត្រា ៣៥១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែល ។

លក្ខខណ្ឌនៃអំពើកេងចំណេញហួសហេតុមានដូចជា៖ អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈស្ថិតក្នុងស្ថានភាពការលំបាកផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ភាពល្ងង់ខ្លៅ ឬ ការខ្វះការ ពិសោធន៍ ភាគីម្ខាងទៀត បានធ្វើកិច្ចសន្យាដោយឆ្លៀតឱកាសដែលភាគីម្ខាងទៀតកំពុងជួបប្រទះការលំបាកផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ភាពល្ងង់ខ្លៅ ឬ ការខ្វះការពិសោធន៍ និង ភាគីម្ខាងទៀតបានកេងយកចំនេញយ៉ាងសន្ធឹកសន្ធាប់ពីកិច្ចសន្យា ។

១.២.១.៧. ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត

កិច្ចសន្យាត្រូវចាត់ទុកថាមោឃៈ នៅពេលណាដែលកិច្ចសន្យានោះមានការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត។ ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតសំដៅទៅលើការបង្ហាញឆន្ទៈខុសពីការពិតដែលអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបានដឹងច្បាស់ហើយ ដែលធ្វើឡើងដោយមានការឃុបឃិតគ្នាជាមួយភាគីម្ខាងទៀត។[59] វិការៈនៃកិច្ចសន្យាផ្សេងៗអាចមានភាគីជាអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈដោយផ្ទាល់ ឬ ភាគីម្ខាងទៀតជាអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតឬមិនបានដឹងឬជាដើម ។តែក្នុងករណីដែលមានការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត គឺសំដៅទៅលើភាគីទាំងសងខាងដែលពេលខ្លះអាចធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់ប្រយោជន៍របស់តតិយជន។ ជាទូទៅមោឃៈចំពោះកិច្ចសន្យាទូទៅមិនមានអានុភាពក្នុងការការពារតតិយជនបានទេតែមោឃៈនៅទីនេះគឺសំដៅដល់ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតដែលផ្សេងពីគេគឺមានអានុភាពក្នុងការការពារតតិយជនចំពោះជនសុចរិតនិងគ្មានកំហុសធ្ងន់ធ្ងរ។

ចំពោះវិការៈនៃកិច្ចសន្យាដោយសារឋបនីយផ្លូវចិត្តមិនមានការលុបចោលឬមោឃភាពនោះទេ ហើយក៏មិនអាចអះអាងចំពោះតតិយជនបានដែលព្រោះអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបានដឹងអំពីវិការៈនៃការបង្ហាញឆន្ទៈនោះ។ ឋបនីយផ្លូវចិត្ត គឺសំដៅដល់ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយភាគី ដែលដឹងខ្លួនថា ខុសពីឆន្ទៈពិតរបស់ខ្លួន។[60] មានន័យថានៅពេលដែលអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបានបង្ហាញឆន្ទៈតាមការជាក់ស្តែងខុសពីឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ខ្លួនទៅកាន់ភាគីម្ខាងទៀតបើទោះបីជាខ្លួនបានដឹងថាខុសហើយក៏ដោយ។ នៅក្នុងន័យនេះគឺចង់សំដៅទៅលើសុពលភាពដដែល នៃភាគីក្នុងកិច្ចសន្យាហើយប្រសិនបើភាគីម្ខាងទៀតបានដឹងថាជាឋបនីយផ្លូវចិត្តនោះនោះភាគីម្ខាងទៀតមានសិទ្ធិតវ៉ាដោយបដិសេធការអនុវត្តកិច្ចសន្យាប៉ុន្តែកិច្ចសន្យានៅមានអានុភាព ដូច្នេះក្នុងករណីនេះប្រសិនបើ ភាគីម្ខាងទៀតបានធ្វើលទ្ធកម្មទៅឱ្យតតិយជន នោះតតិយជនមានសិទ្ធិលើកិច្ចសន្យាដោយសារសុពលភាពនោះហើយអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមិនអាចអះអាងជាមួយតតិយជនបានឡើយ។

១.២.២..ការលុបចោលកិច្ចសន្យា

កិច្ចសន្យាត្រូវបានធ្វើឡើងដោយមិនគោរពតាមវិធានខាងលើដែលច្បាប់បញ្ញត្តិនោះទេ កិច្ចសន្យានោះនឹងរងនូវការលុបចោល ។ យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានកំណត់អំពីមូលហេតុនៃការលុបចោលកិច្ចសន្យា(១.២.២.១) និងបានកំណត់អំពីអ្នកមានសិទ្ធិលុបចោល(១.២.២.២)។

---

[59] មាត្រា ៣៥៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ៖នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧ ។

[60] សទ្ធានុក្រមទី៤៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជាឆ្នាំ ២០០៧។

១.២.២.១. មូលហេតុនៃការលុបចោលកិច្ចសន្យា

មូលហេតុនៃការលុបចោលកិច្ចសន្យាមាន ០២ (ពីរ)លក្ខខណ្ឌគឺ (១)ក្នុងករណីដែលកិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយមានវិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ និង (២)ក្នុងករណីដែលកិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយអសមត្ថជន (ជនដែលគ្មានសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ ឬខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព) ។[61]

ការលុបចោលកិច្ចសន្យាដោយមូលហេតុមានវិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ៖ នៅក្នុងករណីដែលកិច្ចសន្យាត្រូវបានធ្វើឡើងដោយការបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈ (ផ្នែកទី២ ចំណុច២.១ **វិការៈនៃការព្រមព្រៀង**) ភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចលុបចោលកិច្ចសន្យានោះបាន។

ការលុបចោលកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយអសមត្ថជន៖ ចំពោះកិច្ចសន្យាទាំងឡាយណាដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយជនដែលគ្មានសមត្ថភាពក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈអនីតិភាពឬជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព ដូចជាអនីតិជនជនស្ថិតនៅក្រោមរបបអាណាព្យាបាលទូទៅនិងជនដែលស្ថិតក្នុងរបបហិតូបត្ថម្ភជាអាទិ៍។ នៅក្នុងករណីនេះ អ្នកដែលមានសិទ្ធិលុបចោល ឬផ្ដល់សច្ចានុមតិរួមមានដូចជា អ្នកមានអំណាចមេបា (ឪពុក ឬម្ដាយ) អ្នកអាណាព្យាបាល (សម្រាប់អនីតិជន ឬជនដែលស្ថិតនៅក្រោមរបបអាណាព្យាបាលទូទៅ) ឬហិតូបត្ថម្ភកៈជាអាទិ៍។

១.២.២.២. សិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យា

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បានផ្ដល់សិទ្ធិដល់ភាគីម្ខាងទៀតដែលបានខូចខាតនូវផលប្រយោជន៍ពីការចុះកិច្ចសន្យាដោយមានវិការៈ ឬ កិច្ចសន្យាដែលបានធ្វើឡើងដោយអសមត្ថជនអាចធ្វើការលុបចោលកិច្ចសន្យានោះវិញបាន។ សមីខ្លួន ឬ អ្នកដែលបានចុះកិច្ចសន្យាអ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់ សន្តតិជនរបស់អ្នកដែលបង្ហាញឆន្ទៈ និង អ្នកដែលទទួលឋានៈនៃកិច្ចសន្យា។[62]

សកម្មភាពដែលអាចលុបចោលបាន មានសុពលភាពរហូតដល់ពេលដែលអ្នកមានសិទ្ធិលុបចោលលុបចោលសកម្មភាពនោះ ហើយក្រោយពេលលុបចោល សកម្មភាពនោះត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈតាំងពីដំបូង ក៏ប៉ុន្តែការលុបចោលត្រូវធ្វើឡើងតាមវិធីនៃការជូនដំណឹងទៅភាគីម្ខាងទៀតហើយនឹងមានអានុភាពគិតចាប់ពីពេលដែលដំណឹងនោះបានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត កិច្ចសន្យានោះនឹងមានអានុភាពតាមផ្លូវគតិយុត្ត។[63]

---

[61] មាត្រា ៣៥៩ កថាខណ្ឌទី១ វាក្យខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

[62] មាត្រា ៣៥៩ កថាខណ្ឌទី១ វាក្យខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

[63] មាត្រា ៣៣៦ កថាខណ្ឌ ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង មាត្រា ៩ នៃច្បាប់ស្ដីពីការអនុវត្តក្រម។

ភាគីនៃកិច្ចសន្យា ឬ បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យាត្រូវអនុវត្តសិទ្ធិនោះនៅក្នុងអំឡុងពេលដែលកំណត់ដោយច្បាប់បើមិនដូច្នេះទេនោះមិនអាចអះអាងអំពីសិទ្ធិនោះជាមួយភាគី ឬ តតិយជនបានឡើយ។ យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី សិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យានឹងត្រូវរំលត់នៅក្នុងរយៈពេល ៣(បី) ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃដែលខ្លួនក្លាយទៅជាអ្នកដែលអាចផ្តល់សច្ចានុមតិ ក៏ប៉ុន្តែទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តីបើផុតរយៈពេល ១០(ដប់) ឆ្នាំគិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទធ្វើសកម្មភាពសិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យានេះក៏ត្រូវបានរំលត់ផងដែរ។[64]

ជារួមមកសម្រាប់ការលុបចោលមានភាពស្រដៀងគ្នាមោយភាពដែរ ប៉ុន្តែខុសពីនៅត្រង់ថាការលុបចោលជាកិច្ចសន្យាដែលមានសុពលភាពតាំងពីដំបូង តែអស់សុពលភាពនៅពេលដែលកិច្ចសន្យានោះមានការប្តឹងលុបចោល។ ក្នុងករណីនេះទៀតសោតមិនមែនជនណាក៏អាចលុបចោលបាននោះទេបើគ្មានច្បាប់ចែង។ដូច្នេះអ្នកដែលមានសិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យាបានរួមមាន៖ សមីខ្លួន ឬ អ្នកដែលបានចុះកិច្ចសន្យា អ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់ សន្តតិជនរបស់អ្នកដែលបង្ហាញឆន្ទៈ និងអ្នកដែលទទួលឋានៈនៃកិច្ចសន្យា។[65]

---

[64] អត្ថបទដកស្រង់របស់លោកមេធាវី សេង ឈុនលី និងលោក រ៉ាត់ ចាន់ធី ជាសមាជិកក្រុមការងាររៀបចំ និងផ្សព្វផ្សាយអត្ថបទច្បាប់នៃក្រុមមេធាវីកម្ពុជាសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ ចេញផ្សាយថ្ងៃទី១ ខែ កុម្ភៈ ឆ្នាំ ២០២១។

[65] មាត្រា ៣៥៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ៖នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧ ។

ជំពូកទី២
អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ ទិញ
អចលនវត្ថុ

ជំពូកទី២

អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ ទិញអចលនវត្ថុ

អានុភាពគតិយុត្តនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុអាចកើតមានបាន លុះត្រាតែគូភាគីត្រូវបំពេញនូវសកម្មភាពក្នុងការប្រតិបត្តិការនៃលក់ទិញតាមរយៈសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរៀងៗ ហើយការលក់ទិញអចលនវត្ថុអាចបន្តអានុភាពទៅបានលុះត្រាកិច្ចសន្យានោះអាចផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិពីភាគីម្ខាងទៅភាគីម្ខាងទៀត នៅពេលភាគីម្ខាងបានទទួលបន្តជាស្ថាពរនូវកម្មសិទ្ធិសម្រាប់ការកាន់កាប់ នោះនឹងឈានដល់ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ។ ដូច្នេះអានុភាពនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុគឺសង្កត់ទៅលើសិទ្ធិនិងករណីយកិច្ចរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា (២.១) ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ (២.២) ហើយការរំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ (២.៣) ក៏ជាមូលហេតុដែលនាំឱ្យកិច្ចសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់ដែរ ។

២.១. សិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ចរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៧ បានកំណត់ទៅលើភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដែលភាគីនោះអាចជារូបវន្តបុគ្គល ឬ នីតិបុគ្គលទាំងឡាយណាដែលអាចលក់ឬទិញបានលើកលែងតែក្នុងករណីដែលច្បាប់ហាមឃាត់។[66] ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុវិញភាគីទាំងពីរដែលជារូបវន្តបុគ្គលឬនីតិបុគ្គលមានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចដូចគ្នាគឺតម្រូវឱ្យភាគីទាំងសងខាងបំពេញឱ្យគ្នាទៅវិញទៅមក ក៏ប៉ុន្តែយើងអាចពិនិត្យឃើញថា ភាគីអ្នកលក់មានករណីយកិច្ចច្រើនជាងអ្នកទិញ និង ទាមទារឱ្យមានភាពច្បាស់លាស់ទៅកាន់ភាគីអ្នកទិញដែលនេះជាបញ្ហាស្មុគស្មាញដោយសារភាគីអ្នកលក់គឺជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុ។ ដូច្នេះដើម្បីធានានូវភាពត្រឹមត្រូវនៃសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគីអ្នកលក់ ច្បាប់បានកំណត់ដូចតទៅៈ

២.១.១. សិទ្ធិរបស់ភាគីអ្នកលក់

អ្នកលក់គឺជាបុគ្គលដែលមិនត្រឹមតែមានសិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនប៉ុណ្ណោះទេ រួមទាំងមានសិទ្ធិដែលពាក់ព័ន្ធនឹងជីវិត រូបកាយ សុខភាព សេរីភាព នាម កិត្តិយស ភាពឯកជន ឬ សិទ្ធិផ្សេងៗទៀតដែលជាផលប្រយោជន៍ទាក់ទងនឹងលក្ខណៈបុគ្គល។[67] នៅក្នុងន័យនេះច្បាប់បានផ្តល់ឱ្យសិទ្ធិមួយចំនួនទៅឱ្យភាគីអ្នកលក់ដូចជា សិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់ថ្លៃទិញអចលនវត្ថុ (២.១.១.១) សិទ្ធិជួសជុលរបស់អ្នកលក់ (២.១.១.២) សិទ្ធិតវ៉ារបស់អ្នកលក់ (២.១.១.៣) សិទ្ធិទទួលផលរបស់អ្នកលក់(២.១.១.៤) ។

---

[66] មាត្រា ៥២៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧ ។

[67] មាត្រា១១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

២.១.១.១. សិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់ថ្លៃទិញអចលនវត្ថុ

គោលបំណងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ គឺដើម្បីផលប្រយោជន៍រវាងគ្នានិងគ្នាដូចនេះផលប្រយោជន៍ដែលភាគីអ្នកលក់ទទួលនោះជាប្រាក់តាមការកំណត់តម្លៃនៃអចលនវត្ថុ ហើយអ្នកទិញទទួលផលប្រយោជន៍ជាអចលនវត្ថុដែលខ្លួនចង់បាននឹងយកទៅប្រើប្រាស់តាមតម្រូវការជាដើម។ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧បានបញ្ញត្តិថា កូនបំណុល (អ្នកទិញ)ត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនឱ្យស្របទៅតាមខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យានិងគោលការណ៍នៃភាពសុចរិត និង ភាពស្មោះត្រង់។[68] ដូច្នេះក្នុងករណីនេះបើភាគីអ្នកទិញមិនទាន់បង់ប្រាក់ទៅឱ្យអ្នកលក់ទេនោះ អ្នកលក់មានសិទ្ធិទាមទារប្រាក់ថ្លៃទិញនោះបាន។

ចំពោះការទាមទារថ្លៃទិញដោយផ្អែកលើចំនួនដីលើស បើទំហំនៃដីតាមការវាស់ជាក់ស្តែងលើសចំនួនតាមការបញ្ជាក់ទំហំដីនៅក្នុងកិច្ចសន្យារួមនឹងការកំណត់តម្លៃនៃថ្លៃលក់នេះ គឺមានការគណនាតាមក្បួនខ្នាតច្បាស់លាស់អ្នកលក់ក៏អាចទាមទារឱ្យអ្នកទិញបន្ថែមតម្លៃពីលើតម្លៃដែលកិច្ចសន្យាបានកំណត់ ករណីនេះអ្នកលក់ខ្លួនឯងគឺមិនបានដឹងអំពីការលើសទំហំនោះហើយគ្មានកំហុសក្នុងការមិនបានដឹងនោះ។[69] ផ្ទុយពីបញ្ញត្តិខាងលើអ្នកលក់ក៏មិនអាចទាមទារតម្លៃបន្ថែមពីអ្នកទិញបានឡើយ ក្នុងករណីដែលការព្រមព្រៀងលក់ទិញនោះត្រូវធ្វើឡើងដោយមានការបញ្ជាក់ទំហំនិងការកំណត់តែតម្លៃដីទាំងមូលដោយគ្មានការកំណត់តាមក្បួនខ្នាតទេ បើទោះបីជាអ្នកលក់ខ្លួនឯងផ្ទាល់មិនបានដឹងអំពីការលើសទំហំនេះហើយគ្មានកំហុសក្នុងការមិនបានដឹងនោះក៏ដោយ។ ប៉ុន្តែបញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយប្រសិនបើចំនួនលើសនោះច្រើនជាង ១ ភាគ២០ (មួយភាគម្ភៃ) ។[70]

២.១.១.២. សិទ្ធិជួសជុលរបស់អ្នកលក់

សិទ្ធិជួសជុលរបស់អ្នកលក់គឺមានន័យថា ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់បានប្រគល់វត្ថុដែលមានវិការៈទៅអ្នកទិញមុនពេលកំណត់ប្រគល់ អ្នកលក់អាចប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់ខ្លួនក្នុងការជួសជុលទៅលើវត្ថុដែលមានវិការៈនោះរហូតដល់ពេលកំណត់នោះ ហើយការជួសជុលនេះលុះត្រាតែមិនបណ្តាលឱ្យខូចខាតផលប្រយោជន៍ហួសហេតុទៅកាន់ភាគីអ្នកទិញ។ ប៉ុន្តែអ្នកទិញមិនត្រូវបានច្បាប់រារាំងក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិរំលាយនិងសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតឡើយ ប្រសិនបើអ្នកទិញយល់ឃើញថាការជួសជុលនោះនៅតែបាត់ផលប្រយោជន៍

[68] មាត្រា ៣៨៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧។

[69] មាត្រា៥៤៦ កថាខណ្ឌ៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

[70] មាត្រា៥៤៦ កថាខណ្ឌ៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

ខ្លួនដោយចាត់ទុកថាជាការបំពានកិច្ចសន្យាធ្ងន់ធ្ងរ និង ជាការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមិនបានពេញលេញទៅតាមកិច្ចសន្យាដែលបានកំណត់កាលបរិច្ឆេទនៃការប្រគល់ ។[71]

ឧទាហរណ៍៖ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ភាគីអ្នកលក់បានអះអាងថាអចលនវត្ថុដែលខ្លួនប្រគល់ ឬ ផ្ទេរសិទ្ធិឱ្យទៅអ្នកទិញមានសភាពល្អប្រសើរតែផ្ទុយពីក្នុងកិច្ចសន្យា តួយ៉ាងដូចជាផ្ទះដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញនោះមានស្នាមប្រេះមានការជ្រាបទឹក ឬ ក៏បញ្ហាដីធ្លីដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញនោះមានការពាក់ព័ន្ធនឹងតតិយជន ឬដីដែលមិនទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ដូចជាដីរដ្ឋជាដើម បញ្ហាទាំងអស់នេះភាគីអ្នកលក់អាចប្រើសិទ្ធិរបស់ខ្លួនក្នុងការជួសជុល និងកែតម្រូវការខូចខាតទៅលើវាដោយចំណាយសោហ៊ុយផ្ទាល់ខ្លួន ទោះបីវិការៈនោះកើតឡើងកំឡុងពេលមុន ឬក្រោយការប្រគល់នោះក៏ដោយ។

២.១.១.៣. សិទ្ធិតវ៉ារបស់អ្នកលក់

សិទ្ធិតវ៉ាជាសិទ្ធិសំខាន់នៅក្នុងការលក់ទិញដោយសារសិទ្ធិតវ៉ាអាចឱ្យគូភាគីបង្ហាញនូវភាពមិនសុខចិត្តក្នុងកិច្ចសន្យាដើម្បីស្វែងរកដំណោះស្រាយមួយដ៏ពិតប្រាកដ និង ដោយយុត្តិធម៌ដើម្បីធានានូវផលប្រយោជន៍របស់ភាគីទាំងសងខាង។ ដូច្នេះសិទ្ធិតវ៉ាដែលប្រគល់ឱ្យភាគីអ្នកលក់ដោយយោងតាមមាត្រា៥៥១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជាឆ្នាំ ២០០៧ ត្រូវបានកម្រិតជាពីរគឺ សិទ្ធិតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និង សិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ។

ក. សិទ្ធិតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញការអនុវត្តព្រមគ្នា គឺសំដៅទៅលើការអនុវត្តនូវសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចក្នុងពេលតែមួយដោយគ្មានភាពយឺតយ៉ាវមានន័យថា អ្នកលក់មានសិទ្ធិប្រកែកមិនព្រមផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនទៅឱ្យភាគីអ្នកទិញបានដរាបណាអ្នកទិញមិនទាន់ប្រគល់ថ្លៃលក់មកឱ្យខ្លួន។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីនេះអ្នកលក់មិនអាចមិនអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបានទេកាលបើភាគីអ្នកទិញមិនទាន់ដល់កាលបរិច្ឆេទត្រូវបំពេញកាតព្វកិច្ច ឬ ក្នុងករណីដែលមានការព្រមព្រៀងថាមានការប្រគល់ឬផ្ទេរសិទ្ធិមុនពេលបង់ថ្លៃបាន។[72]

ខ. សិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ

ចំពោះសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភនេះវិញមានភាពខុសប្លែកគ្នាពីសិទ្ធិតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា ត្រង់ថាភាគីអ្នកលក់អាចមានសិទ្ធិប្រកែកមិនផ្ទេរសិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុនោះទៅឱ្យអ្នកទិញបាន បើទោះបីជាមិនទាន់ដល់ពេលកំណត់ត្រូវបំពេញកាតព្វកិច្ចក៏ដោយ ដោយសារតែអ្នកលក់មានការបារម្ភទៅលើទិដ្ឋភាពជាក់ស្តែងរបស់អ្នកទិញចំពោះបញ្ហាដែលអ្នកទិញនោះគ្មានធនធានគ្រប់គ្រាន់ទៅតាមតម្លៃនៃការព្រមព្រៀង ដែលបណ្តាល

---

[71] សូមពិនិត្យលើមាត្រា៥៤១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

[72] សូមពិនិត្យលើមាត្រា៥៥១ វាក្យខណ្ឌ១ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

មកពីអ្នកទិញបានក្ស័យធន ឬ ខ្វះទ្រព្យធនក្រោយពេលបង្កើតកិច្ចសន្យា ឬ អ្នកទិញបានលាក់បាំងអំពីកង្វះខាតទៅលើទ្រព្យធនរបស់ខ្លួនមុនពេលបង្កើតកិច្ចសន្យា។[73]

២.១.១.៤. សិទ្ធិទទួលផលរបស់អ្នកលក់

សិទ្ធិទទួលផលរបស់អ្នកលក់នៅទីនេះ គឺសំដៅទៅលើផលនានាទាំងផលស៊ីវិលដូចជាប្រាក់ឬថ្លៃឈ្នួលដែលបានមកពីការជួលអចលនវត្ថុជាដើម និង ទាំងផលធម្មជាតិដូចជាភោគផលនានាដែលដុះលើអចលនវត្ថុនោះជាដើម។ ដែលជាអត្ថប្រយោជន៍កើតចេញពីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញហើយអ្នកលក់មានសិទ្ធិទទួលបាននៅមុនពេលប្រគល់ឬផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅឱ្យអ្នកទិញលើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងគ្នាជាមុន។ ឧទាហរណ៍៖ កិច្ចសន្យាការលក់ទិញដីចម្ការស្វាយមួយកន្លែងក្នុងខេត្តកណ្តាលដែលកំពុងស្ថិតក្នុងដំណាក់កាលនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅឱ្យភាគីអ្នកទិញដូច្នេះនៅមុនពេលនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនោះមិនទាន់ស្ថាពរ ស្វាយដែលនៅក្នុងចម្ការនោះអ្នកលក់ដែលជាម្ចាស់ដើមនៃទ្រព្យនៅតែអាចប្រមូលផលបានក្នុងករណីមិនមានការសន្យាពិសេសរវាងភាគីទាំងពីរទេ។ កាលដែលច្បាប់បានកំណត់បែបនេះចំពោះសិទ្ធិអ្នកលក់គឺដើម្បីឱ្យសមភាពគ្នារវាងសិទ្ធិអ្នកទិញ ដែលតម្រូវឱ្យមិនចាំបាច់បង់ការប្រាក់នៃថ្លៃទិញរហូតដល់អ្នកទិញទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិនោះ។[74]

២.១.២. ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកលក់

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ការគោរពនូវករណីយកិច្ចរបស់ខ្លួនក្នុងនាមជាអ្នកលក់ គឺជាប្រការដ៏សំខាន់ដើម្បីវាងនូវវិវាទដែលកើតឡើងជាយថាហេតុ។ ដើម្បីបង្ការនូវវិវាទក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ បានបញ្ញត្តិយ៉ាងច្បាស់លាស់ទៅលើករណីយកិច្ចរបស់អ្នកលក់ក្នុងនោះរួមមាន៖ ករណីយកិច្ចត្រូវពន្យល់ឬការផ្តល់ព័ត៌មាន(២.១.២.១)ករណីយកិច្ចប្រគល់អចលនវត្ថុ (២.១.២.២) ករណីយកិច្ចក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិ (២.១.២.៣) ករណីយកិច្ចក្នុងការធានាចំពោះកម្មវត្ថុ (២.១.២.៤) ។

២.១.២.១. ករណីយកិច្ចត្រូវពន្យល់ ឬ ការផ្តល់ព័ត៌មាន

ករណីយកិច្ចពន្យល់គឺជាការផ្តល់ព័ត៌មានចាំបាច់ចំពោះការជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងវត្ថុដែលខ្លួនបានលក់នេះជាពិសេសក្នុងករណីលក់ដូចជាអចលនវត្ថុជាផ្ទះ ឬ ក៏ដីធ្លីអ្នកលក់ត្រូវពន្យល់ដល់អ្នកទិញឱ្យបានច្បាស់លាស់អំពីខ្លឹមសារនៃសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ(សិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុឬជាភោគៈ[75] ឬ មានសិទ្ធិលើចំណែកណា

---

[73] សូមពិនិត្យលើមាត្រា៥៥១ វាក្យខណ្ឌ១ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[74] មាត្រា៥៥៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

[75] ភោគៈ គឺជាសិទ្ធិ ដែលជនម្នាក់មានលើទ្រព្យណាមួយជាបណ្តោះអាសន្នមិនទាន់ស៊ុប ជារបស់ខ្លួនមែនទែនទេ។ "ភោគៈ" ជាពាក្យផ្ទុយនឹងកម្មសិទ្ធិដែលជាសិទ្ធិបរិបូណ៌របស់ជនម្នាក់ៗលើទ្រព្យ ។(សទានុក្រមនៃច្បាប់ភូមបាលឆ្នាំ ២០០១)

មួយនៃកម្មសិទ្ធិអវិភាគ[76]) អំពីព្រំដែននៃអចលនវត្ថុ និងពីបន្ទុកផ្សេងៗ ដែលអាចមានលើអចលនវត្ថុនេះ តួយ៉ាងដូចជាករណីមានសេវភាពតម្រូវឱ្យបើកផ្លូវឆ្លងកាត់ជាដើម។

ប្រសិនបើអ្នកលក់មិនបំពេញតាមករណីយកិច្ចផ្តល់ព័ត៌មាននេះទេ ឬផ្តល់ព័ត៌មានមិនគ្រប់គ្រាន់ ឬមិនច្បាស់លាស់គាត់ជាអ្នកទទួលខុសត្រូវចំពោះការខូចខាតណាមួយដែលកើតឡើង ដោយសារការខកខានមិនបានផ្តល់ព័ត៌មាននេះ។ ម្យ៉ាងទៀតប្រសិនបើអ្នកលក់ផ្តល់ព័ត៌មានមិនពិត ឬ លាក់បាំងការពិតដោយចេតនា ហើយព័ត៌មានមិនពិត ឬ ព័ត៌មានដែលលាក់កំបាំងនេះគឺជាចំណុចសំខាន់ដែលមានឥទ្ធិពលលើការសម្រេចចិត្តរបស់អ្នកទិញ ក្នុងករណីនេះអ្នកទិញអាចសុំលុបចោលកិច្ចសន្យានេះវិញបានដោយលើកយកការឆបោកមកធ្វើជាមូលហេតុ។

២.១.២.២. ករណីយកិច្ចប្រគល់អចលនវត្ថុ

ជាករណីយកិច្ចទូទៅរបស់អ្នកលក់គឺត្រូវប្រគល់វត្ថុឬផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលគាត់បានព្រមព្រៀងលក់ទៅឱ្យអ្នកទិញ (មាត្រា ៥៣០នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា) ដោយគ្មានវិការៈទៅតាមពេលវេលានិងទីកន្លែងដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាឬតាមរយៈការព្រមព្រៀងផ្ទាល់មាត់ក្តី ហើយសិទ្ធិលើទ្រព្យ ឬ វត្ថុដែលត្រូវប្រគល់ទៅឱ្យអ្នកទិញនេះត្រូវតែមានបរិមាណនិងគុណភាពដូចអ្វីដែលបានព្រមព្រៀងគ្នា។

ចំណែកឯវិធីក្នុងការប្រគល់អចលនវត្ថុវិញ គឺអាចធ្វើឡើងបានជាច្រើនទម្រង់ទៅតាមការសម្រេច និងការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីថាតើវិធីណាមួយក្នុងការប្រគល់ ហើយមានផលប្រយោជន៍សម្រាប់គ្នាទៅវិញទៅមកដើម្បីបង្កលក្ខណៈងាយស្រួលដល់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា។ ក្នុងគោលបំណងនេះក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ បានកំណត់អំពីវិធីប្រគល់ ជាពិសេសការប្រគល់សំរាប់អចលនវត្ថុ អាចជាការប្រគល់ សោរនៃអាគារ ឬ ប្រគល់ប័ណ្ណបញ្ជាក់សិទ្ធិ ដែលការប្រគល់នេះត្រូវធ្វើឡើងតាមវិធីប្រគល់កម្មវត្ថុដោយជាក់ស្តែង វិធីប្រគល់ដោយសង្ខេប វិធីផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយបញ្ជា ឬ វិធីប្តូរលក្ខណៈនៃការកាន់កាប់ ។[77] ក្នុងករណីដែលអចលនវត្ថុនោះមិនទាន់មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនៅឡើយទេអ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចក្នុងការប្រគល់លិខិតផ្សេងៗហើយដែលមានភាពចាំបាច់ក្នុងបញ្ជាក់នូវសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះចំពោះអ្នកទិញដើម្បីជាសំអាងអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរវាងអ្នកលក់ និង អ្នកទិញសម្រាប់ជាដំណើរការដល់អ្នកទិញក្នុងការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិជាដើម។ ម្យ៉ាងទៀតប្រសិនបើការប្រគល់វត្ថុ ឬ ការផ្ទេរសិទ្ធិលើវត្ថុត្រូវធ្វើនៅក្រោយការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចថែរក្សាវត្ថុ ឬ ទ្រព្យនោះឱ្យ

[76] កម្មសិទ្ធិអវិភាគ សំដៅលើស្ថានភាពដែលបុគ្គលច្រើននាក់មានកម្មសិទ្ធិស្របទៅតាមភាគចំណែករបស់ខ្លួនដែលមានទៅតាមចំនួននៃទ្រព្យតែមួយ។(មាត្រា ២០២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី)

[77] មាត្រា២២៩,មាត្រា៥៥០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

ដូចសភាពដើមតាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យារហូតដល់ពេលប្រគល់ទៅឱ្យអ្នកទិញ ហើយច្បាប់តម្រូវឱ្យអ្នកលក់ថែរក្សាវត្ថុ ឬទ្រព្យដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់នេះឱ្យបានហ្មត់ចត់ក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដ៏ល្អ។[78] ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់ធ្វើឱ្យបាត់បង់ឬធ្វើឱ្យខូចខាតវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ដោយសារតែមានការធ្វេសប្រហែសមិនបានគោរពករណីយកិច្ចថែរក្សាវត្ថុនោះអ្នកលក់នឹងត្រូវទទួលខុសត្រូវ ចំពោះអ្នកទិញទៅតាមអ្វីដែលបានចែងក្នុងកិច្ចសន្យា ឬ ត្រូវសងសំណងខូចខាតទៅតាមការចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីទាក់ទងនឹងសំណងខូចខាតក្នុងករណីមិនគោរពកាតព្វកិច្ចតាមកិច្ចសន្យា ។[79]

២.១.២.៣. ករណីយកិច្ចក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិ

អ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលខ្លួនបានលក់ (មាត្រា ៥៣០)។ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនេះនាំឱ្យមានការផ្លាស់ប្តូរកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យផងដែរ ។

ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ គឺជាករណីយកិច្ចដ៏សំខាន់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញពីព្រោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញធ្វើឡើងក្នុងគោលបំណងដើម្បីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីអ្នកលក់ទៅឱ្យអ្នកទិញ ដូចនេះអ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវតែផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញទៅឱ្យអ្នកទិញ[80] ហើយការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ត្រូវអនុវត្តតាមគោលការណ៍ទូទៅដែលបានកំណត់នៅក្នុងមាត្រា១៣៣,១៣៤, ១៣៥,១៦០ និង ១៨៧ លើកលែងតែកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញជាសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិក្រៅពីកម្មសិទ្ធិ ដែលការផ្ទេរសិទ្ធិទាំងនោះត្រូវអនុវត្តតាមគោលការណ៍ទូទៅដែលទាក់ទងនឹងការផ្ទេរសិទ្ធិទីមួយ១ នោះ(មាត្រា ៥២៨ កថាខណ្ឌទី១) ។[81] ដូចនេះជារួមសិទ្ធិដែលខ្លួនបានលក់ត្រូវបានផ្ទេរដូចនៅក្នុងករណីខាងក្រោម៖

- កិច្ចសន្យាលក់ទិញលើកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុ៖ នៅពេលផ្ទេរការចុះបញ្ជី ត្រូវបានធ្វើឡើង។
- កិច្ចសន្យាលក់ទិញក្រៅពីកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុ៖ នៅពេលព្រមព្រៀង ។

២.១.២.៤. ករណីយកិច្ចក្នុងការធានាចំពោះកម្មវត្ថុ

ករណីយកិច្ចក្នុងការធានារបស់អ្នកលក់ចំពោះអ្នកទិញក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញដែលមានបញ្ញត្តិដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ គឺមានច្រើនដូចជា ការធានាសិទ្ធិមួយភាគជាសិទ្ធិអ្នកដទៃ ការធានានៅពេលដែលសិទ្ធិប្រត្យក្សនិងសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សកើតមានក្នុងករណីដែលមានការលក់ដោយបង្ខំ ឬ ករណីដែលកម្មវត្ថុនៃ

---

[78] មាត្រា៥៥២ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ៖នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

[79] មាត្រា៣៩៨ វាក្យខណ្ឌ១ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែរ។

[80] មាត្រា ៥៣១ កថាខណ្ឌទី១នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

[81] សៀវភៅភាគទី៣ ផ្នែកទី៦ គ្របដណ្តប់លើមូលដ្ឋាននៃនីតិកិច្ចសន្យានៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលជាជំនួយរបស់ទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន(JICA)បោះពុម្ពលើកទី១ ក្នុងខែ មីនា ឆ្នាំ ២០១២

ការលក់ទិញនោះកើតមាននូវវិការៈជាដើម ដែលទាំងនេះសុទ្ធតែជាផលវិបាកដែលបង្កឡើងដោយភាគីអ្នកលក់ ដូច្នេះអ្នកលក់ត្រូវមានការធានាចំពោះបញ្ហានេះទៅដល់ភាគីអ្នកទិញ ដើម្បីជៀសវាងកើតមាននូវវិវាទនៃកិច្ចសន្យានៅពេលក្រោយ។ ក៏ប៉ុន្តែការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា យើងអាចកំណត់ចំពោះករណីយកិច្ចធានាធំៗរបស់អ្នកលក់ជាអចលនវត្ថុចំនួន០២(ពីរ)គឺ ការធានាដោយសារការរំខានពីតតិយជន ឬ សកម្មភាពរបស់អ្នកលក់ផ្ទាល់ និង ការធានាក្នុងករណីដែលអចលនវត្ថុនោះមានវិការៈ។

ការធានាដោយសារការរំខានពីតតិយជន ឬសកម្មភាពរបស់អ្នកលក់ផ្ទាល់៖ ការរំខាននៅទីនេះសំដៅទៅលើឧបសគ្គនានានៅក្នុងនីតិវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឬក្នុងការប្រគល់អចលនវត្ថុ ឬ មានការផ្ទេរប្រគល់រួចហើយពីអ្នកលក់ទៅកាន់អ្នកទិញដោយសារកំហុសរបស់អ្នកលក់ផ្ទាល់ខ្លួន ឬ មានការតតាំងជាមួយតតិយជនជាដើម។ ការរំខានពីអ្នកលក់មានរូបភាពដូចជាការរំលោភលើកម្មសិទ្ធិដែលខ្លួនបានផ្ទេរឱ្យទៅអ្នកទិញហើយធ្វើឱ្យមានផលវិបាកសម្រាប់អ្នកទិញឬការលើកសំអាងថាខ្លួនមានសិទ្ធិផ្សេងៗលើអចលនវត្ថុដែលវាផ្ទុយពីការពិតជាក់ស្តែង។ អ្នកលក់ក៏ត្រូវធានាផងដែរ នូវការរំខានពីតតិយជនដើម្បីឱ្យអ្នកទិញមានទំនុកចិត្តទៅលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះ អ្នកលក់ត្រូវតែធានាថាខ្លួនពិតជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករឬមិនមានសិទ្ធិមួយភាគណាជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ។ ការរំខានពីតតិយជនអាចជាការទាមទារដកហូតយកអចលនវត្ថុនោះទាំងស្រុង ឬ មួយផ្នែកពីអ្នកទិញដោយសំអាងជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ឬបង្ហាញថាខ្លួនមានសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើអចលនវត្ថុនោះ។

ការធានាក្នុងករណីដែលអចលនវត្ថុនោះមានវិការៈ៖ អ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុដែលគ្មានវិការៈទៅឱ្យអ្នកទិញ។[82] ការដែលប្រគល់វត្ថុផ្ទុយទៅនឹងកិច្ចសន្យាដោយសារកម្មវត្ថុនោះមានលក្ខណៈមិនប្រក្រតី ដូចជា ការផ្ទេរសិទ្ធិលើដីដែលបានមកពីភាពមិនស្របច្បាប់ ផ្ទះ ឬអាគារសហកម្មសិទ្ធិដែលគ្មានគុណភាពទាំងនេះគឺសំគាល់ទៅលើវិការៈនៃអចលនវត្ថុ។ ក្នុងករណីដែលមានបញ្ហាវិការៈនេះកើតឡើងហើយអ្នកទិញមិនបានដឹងនោះអ្នកទិញអាចទាមទារឱ្យអ្នកលក់អនុវត្តពេញលេញមកខ្លួនតាមរយៈ **ការប្រគល់វត្ថុជំនួយ កាត់បន្ថយតម្លៃ ការជួសជុលវិការៈនោះ សំណងខូចខាត និងការរំលាយកិច្ចសន្យា** ជាអាទិ៍។[83] ក៏ប៉ុន្តែក្នុងករណីវត្ថុដែលមានវិការៈនោះអ្នកទិញមិនបានដឹងដោយសារកំហុសរបស់ខ្លួន(មិនបានពិនិត្យពិច័យជាមុន)នោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនោះមិនអាចរំលាយបានឡើយ។ តែក្នុងករណីអ្នកទិញបានដឹងអំពីអត្ថិភាពនៃវិការៈនោះដោយគ្មានការតវ៉ានោះអ្នកលក់មិនមានការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាទេ។[84] ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាវិការៈកើតឡើងនៅក្នុងករណីដែលគូភាគីមិនបានដឹងអំពីអត្ថិភាពនៃវិការៈនៅពេលផ្ទេរនូវហានិភ័យ។ ចំពោះការធានា

---

[82] មាត្រា ៥៣៩ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

[83] មាត្រា៥៤០ដល់មាត្រា២២៩នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

[84] មាត្រា៥៤០កថាខណ្ឌទី២នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែរ។

អចលនវត្ថុដែលមានវិការៈ គឺចំពោះតែភាគីអ្នកទិញដែលមានភាពសុចរិត និងគ្មានកំហុសធ្ងន់ធ្ងរតែប៉ុណ្ណោះ ហើយសម្រាប់ការជួសជុលនេះមិនមែនជាបន្ទុកហួសហេតុឡើយ បើមិនដូច្នេះទេអ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រឹមសងសំណងដោយគ្មានការជួសជុលឡើយ។

២.១.៣. សិទ្ធិរបស់អ្នកទិញ

សិទ្ធិរបស់អ្នកទិញបានកើតឡើងព្រមជាមួយនៅអានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញដែរ ម្យ៉ាងទៀតចំពោះសិទ្ធិរបស់អ្នកទិញគឺមានភាពស្មើគ្នាទៅនឹងភាគីអ្នកលក់ ប៉ុន្តែបើនិយាយពីកាតព្វកិច្ចអ្នកទិញវិញគឺ មានតិចជាងអ្នកលក់។ កាតព្វកិច្ចធំបំផុតរបស់អ្នកទិញគឺបង់ថ្លៃទិញទៅតាមកិច្ចសន្យា កាតព្វកិច្ចមួយទៀតគឺ កាតព្វកិច្ចទទួលវត្ថុទៅតាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា។ សិទ្ធិរបស់អ្នកទិញមានដូចជា សិទ្ធិទាមទារឱ្យអនុវត្តពេញលេញ (២.១.៣.១) សិទ្ធិបដិសេធចំពោះការបង់ថ្លៃទិញ (២.១.៣.២) សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃលក់ (២.១.៣.៣) សិទ្ធិតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នានិងសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ(២.១.៣.៤) ។

២.១.៣.១. សិទ្ធិទាមទារឱ្យអនុវត្តពេញលេញ

អ្នកទិញមានសិទ្ធិក្នុងការទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិលើកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញរបស់ខ្លួនព្រមជាមួយសិទ្ធិផ្សេងៗទៀតដែលអ្នកលក់បានប្រគល់ឱ្យ ដែលមាននៅក្នុងបញ្ញត្តិពិសេសនៃកិច្ចសន្យាតាមរយៈការព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងនោះក៏មានសិទ្ធិក្នុងការទទួលផលរបស់អ្នកទិញ[85] (ការកំណត់យកតាមកិច្ចសន្យាពិសេសតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីជារឿងសមហេតុផល ដែលទទួលស្គាល់ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយស្មោះត្រង់ក្នុងការលះបង់សិទ្ធិរបស់ភាគីណាមួយនៃកិច្ចសន្យា ដើម្បីសម្រួលដល់ប្រតិបត្តិការលក់ទិញឲ្យកាន់តែមានភាពល្អប្រសើរ)ផងដែរ។ សិទ្ធិទាមទារឱ្យអនុវត្តពេញលេញនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុវាជាការទាមទាររបស់អ្នកទិញ ទៅលើអ្នកលក់ដើម្បីឱ្យអ្នកលក់អនុវត្តនូវកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនដូចជា កាតព្វកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ កាតព្វកិច្ចប្រគល់វត្ថុ កាតព្វកិច្ចជួសជុលវត្ថុជាអាទិ៍ ឱ្យបានពេញលេញដើម្បីកុំឱ្យប៉ះពាល់ដល់ផលប្រយោជន៍អ្នកទិញ នៅពេលដែលអ្នកលក់មានភាពទុច្ចរិតក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះ។ ដូច្នេះក្នុងករណីនេះប្រសិនបើអ្នកលក់មានការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនទៅលើកិច្ចសន្យាក្នុងអំឡុងពេល ដែលបានកំណត់នោះអ្នកទិញមានសិទ្ធិនៅក្នុងការទាមទារឱ្យមានការសង្គ្រោះនូវកិច្ចសន្យាចំពោះការបំពានកាតព្វកិច្ចនោះ និង អ្នកទិញអាចទាមទារសំណងខូចខាតពីអ្នកលក់ដែលបណ្ដាលមកពីការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះផងដែរ។

[85] គឺជាសិទ្ធិដែលអ្នកទិញទទួលបានពីការផ្ទេរសិទ្ធកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ទៅឱ្យអ្នកទិញ ដែលជាការបកស្រាយផ្ទុយពីមាត្រា ៥៥៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជាឆ្នាំ ២០០៧ ។

២.១.៣.២. សិទ្ធិបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញ

អ្នកទិញក៏មានសិទ្ធិក្នុងការបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញទៅអ្នកលក់ដែរនៅក្នុងករណីដែលអ្នកទិញមានការបារម្ភថាខ្លួននឹងមិនបានទទួលកម្មសិទ្ធិ លើអចលនវត្ថុនៃការលក់ទិញដោយសារតែសិទ្ធិនោះជារបស់តតិយជនតាមរយៈការអះអាងពីអ្នកដែលបានដឹងអំពីសិទ្ធិលើកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញនោះ។ ក្នុងករណីបើសិទ្ធិទាំងមូលឬសិទ្ធិតែមួយភាគប៉ុណ្ណោះជារបស់តតិយជនក្រៅពីអ្នកទិញអាចបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញ អ្នកទិញមានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា និង សំណងការខូចខាតបានដែរ បើអ្នកលក់មិនអាចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញនោះមកឱ្យអ្នកទិញបានទេ ។[86]

២.១.៣.៣. សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃទិញ

ក្នុងករណីវត្ថុដែលការប្រគល់មានវិការៈ ទោះបីជាថ្លៃលក់បង់ហើយ ឬមិនទាន់ហើយក៏ដោយ ក៏អ្នកទិញអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃលក់ តាមសមាមាត្រនៃភាពខុសគ្នានៅពេលប្រគល់វត្ថុរវាងតម្លៃនៃវត្ថុដែលគ្មានវិការៈនោះ និងតម្លៃនៃវត្ថុដែលត្រូវបានប្រគល់បានដែរ តែបើក្នុងករណីអ្នកលក់បានធ្វើការជួសជុលដោយអនុវត្តចំពោះវត្ថុមានវិការៈ ហើយអ្នកទិញមិនព្រមទទួលដោយគ្មានមូលហេតុត្រឹមត្រូវក៏អ្នកទិញមិនអាចទាមទារឱ្យបន្ថយតម្លៃលក់ឡើយ ។[87]

២.១.៣.៤. សិទ្ធិតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និង សិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ

ចំពោះសិទ្ធិតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា មានន័យថាអ្នកទិញមានសិទ្ធិមិនព្រមបង់ថ្លៃទិញបើអ្នកលក់មិនទាន់ប្រគល់ ឬ ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញនោះមកឱ្យអ្នកទិញទេ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើអ្នកលក់មិនទាន់ដល់ពេលកំណត់ត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ចទេ ឬ អ្នកទិញមានការព្រមព្រៀងថានឹងបង់ថ្លៃជាមុន នោះអ្នកទិញត្រូវតែអនុវត្តការបង់ថ្លៃទិញនោះ។[88]

ចំណែកឯសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ គឺអ្នកទិញមានសិទ្ធិប្រកែកមិនបង់ថ្លៃទិញបានប្រសិនបើអ្នកទិញមានការបារម្ភថា អ្នកលក់នឹងមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើអ្នកលក់បានដាក់ប្រតិភោគ ឬ បានចាត់ចែងវិធានការដើម្បីរំលត់ការបារម្ភហើយ អ្នកទិញមិនអាចប្រកែកមិនបង់ថ្លៃបានទៀតទេ ។ សម្រាប់អាជ្ញាយុកាលនៃការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់អ្នកទិញដូចដែលបានរៀបរាប់ខាងលើនេះ គឺមានរយៈពេល ១ ឆ្នាំប៉ុណ្ណោះ លើកលែងតែសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតទៅលើការខ្វះទំហំដី ត្រូវគិតអាជ្ញាយុកាលរយៈពេល ៥ ឆ្នាំ ។

---

[86] មាត្រា ៥៥៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

[87] មាត្រា ៥៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

[88] មាត្រា ៥៥៨ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

២.១.៤. ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកទិញ

នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបញ្ញត្តិនូវករណីយកិច្ចរបស់អ្នកទិញដូចជាករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ(២.១.៤.១) និង ករណីយកិច្ចទទួលវត្ថុដែលបានទិញ (២.១.៤.២) ។[89]

២.១.៤.១. ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ

អ្នកទិញមានករណីយកិច្ចក្នុងការបង់ថ្លៃទិញជាប្រាក់ទៅតាមទីកន្លែងនិងកាលបរិច្ឆេទដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះ។ កាលបរិច្ឆេទនិងទីកន្លែងនៃការបង់ប្រាក់ត្រូវសម្រេចដោយផ្អែកតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ។ ដូចនេះបើមិនបានកំណត់តាមកាលបរិច្ឆេទនិងទីកន្លែងបង់ប្រាក់ទេភាគីអាចកំណត់ពេលធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនៃការលក់ទិញជាពេលសម្រាប់បង់ថ្លៃទិញបាន។ បើមិនបានកំណត់ពេលធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញទៀតនោះអ្នកទិញត្រូវបង់ថ្លៃទិញនៅពេលដែលអ្នកលក់ទាមទារឱ្យបង់ហើយ។ លើសពីនេះអ្នកទិញអាចមិនចាំបាច់បង់ការប្រាក់ឬសំណង់ខូចខាតដោយសារការយឺតយ៉ាវរបស់ខ្លួនទេរហូតដល់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុលក់ទិញដល់ពេលប្រគល់ ។

២.១.៤.២. ករណីយកិច្ចទទួលវត្ថុដែលបានទិញ

អ្នកទិញមានករណីយកិច្ចក្នុងការទទួលកម្មវត្ថុដែលខ្លួនបានទិញ។ បើអ្នកទិញមានការយឺតយ៉ាវក្នុងការទទួលវត្ថុដែលខ្លួនបានទិញ ហើយធ្វើឱ្យខូចប្រយោជន៍ដល់អ្នកលក់នោះអ្នកទិញត្រូវសងសំណងការខូចខាតដល់អ្នកលក់ ហើយអាចប្រឈមនឹងការរំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះផងដែរ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតអ្នកទិញត្រូវទទួលបន្ទុកហានិភ័យចំពោះការបាត់បង់ ឬ ការខូចខាតវត្ថុដែលខ្លួនមិនមកទទួលនោះបើការខូចខាតវាមិនមែនជាកំហុសអ្នកលក់។ ប្រសិនបើអ្នកលក់បានប្រគល់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុលក់តែអ្នកទិញមិនព្រមទទួលអ្នកលក់អាចតម្កល់ឬលក់វត្ថុនោះបាន ។

ប្រសិនបើអ្នកទិញមានការយឺតយ៉ាវក្នុងការបំពេញករណីយកិច្ចទទួលវត្ថុអ្នកលាក់អាចទាមទារសំណងប្រសិនបើការយឺតយ៉ាវនេះនាំឱ្យគាត់ទទួលរងនូវការខូចខាតអ្វីមួយ ឬ ក៏អាចទាមទាររំលាយកិច្ចសន្យាទិញលក់នេះវិញបាន។

[89] មាត្រា ៥៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ/១២០៧/រកម/២០០៧ ។

២.២. ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអ្នកលក់ដែលជាម្ចាស់នៃវត្ថុមានករណីយកិច្ចធំ គឺត្រូវប្រគល់កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាឱ្យទៅភាគីម្ខាងទៀតជាអ្នកទិញ។ ប៉ុន្តែការលក់ទិញអចលនវត្ថុមានលក្ខណៈពិសេសជាងការលក់ទិញធម្មតាត្រង់ថាបន្ទាប់ពីមានការប្រគល់ អ្នកលក់ត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនឱ្យទៅភាគីម្ខាងទៀតដោយគ្មានវិការៈទើបកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុចាត់ទុកថាមានអានុភាពជាស្ថាពរ។ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុត្រូវអនុវត្តទៅតាមគោលការណ៍ទូទៅដែលបានកំណត់ស្តីពី ការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សដោយការព្រមព្រៀង បន្ទាប់ពីមានការព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យានឹងមានការអនុត្តសិទ្ធិកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនរួចមក ហើយក៏ជាដំណាក់កាលចុងក្រោយនិងជាផ្នែកមួយដ៏សំខាន់ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុទាំងមូលមានលក្ខណៈពេញលេញទៅតាមបទដ្ឋានគតិយុត្ត ។

ដើម្បីកំណត់ថាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរបស់ភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុបានសម្រេច លុះត្រាតែមានការចុះបញ្ជីដោយគោរពតាមនីតិវិធី ប៉ុន្តែដោយហេតុថាការលក់ទិញអចលនវត្ថុបច្ចុប្បន្នមានការពេញនិយមទៅលើអាគារសហកម្មសិទ្ធិហើយការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ គឺវាមានលក្ខណៈខុសប្លែកពីនីតិវិធីនៃការផ្ទេរទូទៅបន្តិចទើបយើងនឹងលើកមកបង្ហាញដើម្បីកុំឱ្យមានភាពភ័ណ្ឌច្រឡំ។ ដូច្នេះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅទីនេះគឺផ្តោតសំខាន់ទៅលើ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ(២.២.១) និង ការផ្ទេរសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ (២.២.២)។

២.២.១. នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ក្នុងគោលបំណងដើម្បីទទួលនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ភាគីដែលបានបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ជាផ្ទះក្តី ឬ ជាដីធ្លីក្តី ត្រូវស្វះស្វែងក្នុងការចុះបញ្ជីលើអចលនវត្ថុនោះ ដោយសារតែការចុះបញ្ជីគឺជាលក្ខខណ្ឌដែលបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះ។[៩០] ដូច្នេះដើម្បីឱ្យការចុះបញ្ជីមានការទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ភាគីត្រូវគោរពនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដោយមានការដាក់ពាក្យសុំ(២.២.១.១)ទាក់ទង់នឹងស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច (២.២.១.២) របៀបនៃការចុះបញ្ជី (២.២.១.៣) ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា (២.២.១.៤) និង ចុងបញ្ចប់គឺការប្រគល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ(២.២.១.៥) ។

២.២.១.១. ការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី

ការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីគឺជាដំណាក់កាលដំបូងនៅក្នុងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី ហើយការដាក់ពាក្យសុំនេះមិនមែនបុគ្គលណាក៏សុទ្ធតែអាចដាក់ពាក្យសុំបានទេ ហើយក៏មិនអាចចេះតែបំពេញនូវចំណុចណាដែលច្បាប់

[៩០] មាត្រា ១៣៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ៖នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧ ។

មិនបានកំណត់នោះដែរ ពោលគឺការដាក់ពាក្យសុំត្រូវគោរពតាមវិធាននៃការកំណត់របស់ប្រកាសអន្តរក្រសួង ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដូចខាងក្រោម ៖

ក.បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី

បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីសំដៅទៅលើបុគ្គលដែលមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ឬបុគ្គលផ្សេងទៀតដែលត្រូវប្រើសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី។ បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី គឺសំដៅទៅលើអ្នកទិញដោយសារអ្នកទិញជាអ្នកទទួលប្រយោជន៍ ហើយអាចតតាំងជាមួយតតិយជនបន្តបាននៅពេលកិច្ចសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់។ ចំណែកឯបុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជីគឺសំដៅលើភាគីជាអ្នកលក់ ដែលទទួលការប៉ះពាល់ផលប្រយោជន៍ដោយផ្ទាល់ពីការចុះបញ្ជីគឺការបាត់បង់សិទ្ធិ។[91] ចំពោះការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីលើអចលនវត្ថុត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សររួមគ្នារវាងភាគីដែលមានសិទ្ធិ និង ភាគីមានកាតព្វកិច្ច (គោលការណ៍ដាក់ពាក្យសុំរួមគ្នា) ឬអាចសុំចុះបញ្ជីតែម្ខាងប៉ុន្តែត្រូវមាននីតិវិធីសម្រាប់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីពីភាគីតែម្ខាងនោះ។

ចំពោះគោលការណ៍នៃពាក្យសុំដែលបានធ្វើ និងដាក់រួមគ្នា[92]**៖** សំដៅលើបុគ្គលដែលមានសិទ្ធិ និងបុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចធ្វើការចុះបញ្ជីរួមគ្នាតែមួយហើយយកទៅដាក់នៅស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ។ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាគួរតែដាក់ពាក្យសុំរួមគ្នាក្នុងគោលគំនិតមួយដែលអាចឱ្យខ្លឹមសារនៃការចុះបញ្ជីមានភាពត្រឹមត្រូវ និង កាន់តែប្រសើរតាមរយៈការធានាដោយការដាក់ពាក្យសុំរួមគ្នារបស់ភាគី និងមានភាពរហ័សនៃការចុះបញ្ជីដោយសារអាចធានាបានដោយការពិនិត្យជាលក្ខណៈទម្រង់នូវឯកសារពាក្យសុំដោយមន្ត្រីចុះបញ្ជី។[93] ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងទៀតមិនអាចដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីរួមគ្នាបានដោយសារការមិនសហការ ឬ ដោយមូលហេតុផ្សេងទៀត តើភាគីដែលមានសិទ្ធិក្នុងការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីគួរធ្វើយ៉ាងដូចម្តេច?

ករណីលើកលែងដែលអាចដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីតែម្នាក់ឯង[94]**៖** គឺសម្រាប់បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិក្នុងការចុះបញ្ជីតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុត្រូវបានភាគីម្ខាងទៀតបដិសេធមិនព្រមសហការ។ ដូច្នេះនៅពេលដែលមានការចុះបញ្ជីតែម្ខាង នីតិវិធីធ្វើការរបស់មន្ត្រីចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី គឺតែងមានការស្រាវជ្រាវអំពីកម្មវត្ថុនៃការសុំចុះបញ្ជីដើម្បីបញ្ជាក់អំពីខ្លឹមសារនៃការសុំនោះថាពិត ឬ មិនពិតនៅត្រង់ចំណុចនេះដំណើរការ

---

[91] ប្រការ ៤ កថាខណ្ឌទី៣,៤,៥ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួង ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីចុះថ្ងៃទី ២៩ ខែ មករា ឆ្នាំ ២០១៣ ។

[92] ប្រការ ១០ កថាខណ្ឌទី១នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល ។

[93] មូលដ្ឋាននៃនីតិវិធីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងកម្មសិទ្ធិ រៀបចំដោយការិយាល័យស្រាវជ្រាវនីតិកម្ម ផ្នែកកិច្ចសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃក្រសួងយុត្តិធម៌ (សាស្ត្រាចារ្យច្បាប់ Uchiyama Jun)។

[94] ប្រការ ១០ កថាខណ្ឌទី២នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល ។

នៃការស្រាវជ្រាវមានរយៈពេលយូរនឹងកាន់តែយឺតយ៉ាវដោយសារមិនមានការធានាពីភាគីម្ខាងទៀត។ ការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអាចធ្វើឡើងតាមរយៈអ្នកតំណាង គឺមានន័យថាអ្នកតំណាងអាចដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី និង ចុះហត្ថលេខាលើលិខិតស្នាមនានាដែលចាំបាច់ក្នុងការសុំចុះបញ្ជីក្នុងនាមជាអ្នកការពារផលប្រយោជន៍របស់ភាគីណាម្ខាងនៃកិច្ចសន្យា។

ដែលអ្នកតំណាងនោះអាចជាអ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់ ឬ អ្នកតំណាងដោយអាណត្តិ អាចជាមេធាវី សាច់ញាតិ ឬ ហិតូបត្ថម្ភកៈ ជាដើម។

ក្នុងករណីយកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនោះបង្កើតឡើងដោយបុគ្គលដែលជានីតិបុគ្គល នោះអ្នកតំណាងរបស់នីតិបុគ្គលនោះគឺជា អភិបាលក្រុមហ៊ុននោះ។

ខ.ទម្រង់ពាក្យសុំ និង ឯកសារភ្ជាប់ដែលចាំបាច់

បន្ទាប់ពីបានកំណត់អំពីបុគ្គលដែលអាចដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីតាមរយៈសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរួចមក បុគ្គលទាំងនោះត្រូវត្រៀមនូវឯកសារផ្សេងៗដែលច្បាប់កំណត់ ភ្ជាប់ជាមួយនឹងការបំពេញទៅតាមទម្រង់នៃពាក្យសុំឱ្យស្របទៅតាមគោលបំណងនៃការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។ ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី ដោយយោងតាមប្រកាសអន្តរក្រសួងស្ដីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីគឺត្រូវបំពេញទៅលើទម្រង់ចំនួនពីរសណ្ឋានដែលមួយជាទម្រង់ទូទៅ[95] និងមួយទៀតគឺទម្រង់ពាក្យសុំទៅតាមប្រភេទនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជីនោះ។

ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិជាគោលបំណងសំខាន់ ពីអ្នកលក់មកអ្នកទិញ ដូច្នេះក្នុងការបំពេញទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជីគឺមានការបញ្ចូលគ្នារវាងទម្រង់ទូទៅ និង ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ[96] ដើម្បីទទួលបានចំណុចដូចខាងក្រោមដែលធ្វើឱ្យការបំពេញទម្រង់នៃពាក្យសុំនោះមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវ៖

- ឈ្មោះប្រទេសជាផ្លូវការ
- បាវចនារដ្ឋបាលដែលវត្ថុនោះតាំងនៅ
- រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ឬ រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ

---

[95] ប្រការ ២៦ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្ដីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីចុះថ្ងៃទី ២៩ ខែមករា ឆ្នាំ ២០១៣ ។

[96] ប្រការ ២៨នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល ។

- គោលបំណងនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី បើនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនោះសំដៅលើកម្មសិទ្ធិ ទាំងមូល ឬ មួយផ្នែកក្នុងគោលបំណងក៏ត្រូវចែងអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូល ឬ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយ ផ្នែកដែរ
- មូលហេតុនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី និង កាលបរិច្ឆេទសំដៅលើការកាលបរិច្ឆេទក្នុងការលក់ទិញ ឬ បរិច្ឆេទដែលកំណត់តាមកិច្ចសន្យា
- ឈ្មោះឬ នាមករណ៍ និង អាសយដ្ឋានរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និង បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីគឺត្រូវបំពេញបន្ថែមលើថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និង ទីកន្លែងកំណើតអាសយដ្ឋាននឹងឈ្មោះឪពុកម្តាយ
- ឈ្មោះឬ នាមករណ៍ និងអាសយដ្ឋានរបស់អ្នកដាក់ពាក្យសុំ នៅពេលសាមីខ្លួនមិនមែនជាបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និង បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីឈ្មោះរបស់អភិបាលតំណាងនីតិបុគ្គលនៅ ពេលបុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី គឺជានីតិបុគ្គលឈ្មោះ និង អាសយដ្ឋានរបស់អ្នកតំណាងក្នុងករណីការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីត្រូវបានធ្វើឡើងដោយអ្នកតំណាង
- អត្តសញ្ញាណ នៃអចលនវត្ថុ ដោយបញ្ជាក់ទៅលើទីតាំងដី លេខក្បាលដី ឬលេខប័ណ្ណ។

បន្ទាប់ពីភាគីបានបំពេញនូវទម្រង់នៃការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីរួចមកភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវយកទម្រង់នោះមកដាក់នៅមន្ទីរសុរិយោដី ដោយភ្ជាប់មកជាមួយនូវ **ឯកសារចាំបាច់** មួយចំនួនដូចជា៖

- ឯកសារដែលបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណរបស់បុគ្គលដែលបានដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី(ឧ.អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ឬ លិខិតឆ្លងដែន សៀវភៅស្នាក់នៅ/សៀវភៅគ្រួសារសេចក្តីចម្លងសំបុត្រកំណើត)
- ឯកសារដែលបញ្ជាក់អំពីមូលហេតុនៃការចុះបញ្ជី (ឧ. កិច្ចសន្យាលក់ទិញ និង កាលបរិច្ឆេទ) សាលក្រម ឬ សាលដីកាដែលចូលជាស្ថាពរ (ករណីដែលការដាក់ពាក្យសុំធ្វើឡើងដោយបុគ្គលម្ខាងតែម្នាក់ឯង)
- ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ និង ឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗទៀតដែលកំណត់ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និង សំណង់។[97]

[97] ប្រការ ២៧ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួង ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីចុះថ្ងៃទី ២៩ ខែ មករា ឆ្នាំ ២០១៣ ។

គ. ចំណុចសំខាន់នៃពាក្យសុំ

រដ្ឋបាលសុរិយោដី មានករណីយកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជីទៅតាមចំណុចដែលមាននៅក្នុងពាក្យសុំនៃការចុះបញ្ជីដែលភាគីនៃកិច្ចសន្យាបានដាក់ពាក្យសុំរួចរាល់ហើយ។ ហើយរដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវចុះចំណុចទាំងនោះក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជី ដើម្បីបង្ហាញពីអត្ថិភាពនៃការចុះបញ្ជីដែលនៅក្នុងនោះរួមមានចំណុចដូចខាងក្រោម៖

- ឈ្មោះ ឬនាមករណ៍របស់បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី រួមជាមួយថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ កំណើត និង ទីកន្លែង កំណើត អាសយដ្ឋាន និង ឈ្មោះឪពុកម្តាយ ។
- គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី
- មូលហេតុនៃការចុះបញ្ជី និង ការបរិច្ឆេទ
- លេខដែលបង្ហាញពីលំដាប់នៃការចុះបញ្ជី
- ចំពោះនីតិបុគ្គលគឺត្រូវបន្ថែមនៃការបរិច្ឆេទនៃការបង្កើត ។[98,99]

ឃ.ការកែតម្រូវ និង ការលើកចោលពាក្យសុំចុះបញ្ជី

សម្រាប់ពាក្យសុំនូវការចុះបញ្ជីត្រូវមានការត្រួតពិនិត្យដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដី ក្នុងករណីដែលពាក្យសុំនោះមានចំណុចមិនគ្រប់គ្រាន់នោះទេ មិនអាចចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជីបានទេតែក្នុងករណីនេះរដ្ឋបាលសុរិយោដីក៏មិនអាចច្រានចោលពាក្យសុំនោះបានដែរ។ សម្រាប់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីធ្វើឡើងដោយចំណុចខ្វះខាតដូចខាងក្រោម រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្តដែលមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជី ត្រូវបង្គាប់ឱ្យកែតម្រូវដោយកំណត់ពេលសមរម្យ ៖

- នៅពេលខ្វះខាតឯកសារចាំបាច់
- នៅពេលខ្លឹមសារនៅក្នុងពាក្យសុំ និងឯកសារភ្ជាប់មិនស្របគ្នា
- នៅពេលអត្តសញ្ញាណដែលមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជីមិនដូចគ្នានឹងសៀវភៅចុះបញ្ជី
- នៅពេលពុំបានបង់ពន្ធ ឬ សោហ៊ុយសេវាផ្សេងៗទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជី។[100]

ក្នុងករណីដែលបុគ្គលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីមិនបានកែតម្រូវតាមការបង្គាប់ ដូចបានកំណត់ខាងលើនេះទេ រដ្ឋបាលសុរិយោដីនោះត្រូវលើកពាក្យចុះបញ្ជីនោះចោល ។[101]

---

[98] ប្រការ ១៤ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីចុះថ្ងៃទី ២៩ ខែមករា ឆ្នាំ ២០១៣ ។

[99] « អំពីនីតិវិធីចុះបញ្ជីអចលវត្ថុ» រៀបរៀងដោយសាស្ត្រាចារ្យ Yoshie SASAKI / JICA Expert។

[100] ប្រការ ៩ កថាខណ្ឌទី១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែរ។

[101] ប្រការ ៩ កថាខណ្ឌទី២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែរ។

២.២.១.២. ការចូលរួមដោយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

អាជ្ញាធរមូលដ្ឋានរដ្ឋបាល ឃុំ សង្កាត់ អាចអនុវត្តតួនាទីភារៈកិច្ចរបស់ខ្លួនក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លីបានតែក្នុងបរិបទដែលកំណត់ក្នុងប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីតួនាទីនិងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំសង្កាត់តែប៉ុណ្ណោះ។ តួនាទីនោះគឺបន្ទាប់ពីបានបំពេញពាក្យសុំចុះបញ្ជីរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិ និង បុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចរួចមក អាជ្ញាធរមូលដ្ឋានរួមមានអភិបាលស្រុក ខណ្ឌ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ មានតួនាទីជាអ្នកបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញាផ្សេងៗ ក្នុងនោះមានលិខិតលក់ផ្តាច់[102] ជាដើមដែលត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ និង ទទួលខុសត្រូវទៅលើអត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា និង អត្តសញ្ញាណគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា។ ការធ្វើបែបនេះដើម្បីត្រួតពិនិត្យនូវភាពស្របច្បាប់ ដើម្បីធ្វើការចុះហត្ថលេខា ស្នៀនចុះលេខ និងប្រថាប់ត្រាលើឯកសារទាំងនោះ បន្ទាប់ពីមានការបញ្ជាក់នៅក្នុងឃុំ សង្កាត់រួចមក មេឃុំ ចៅសង្កាត់ នឹងត្រូវយកលិខិតនោះទៅចុះក្នុងបញ្ជីមួយហៅថា«សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់»។ នៅក្នុងសៀវភៅត្រូវចុះលេខរៀង និងកាលបរិច្ឆេទនៃប្រតិបត្តិការរួចស្រង់លេខរៀង និងថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ដាក់លើលិខិតដើមគ្រប់លិខិតបញ្ជាក់ដែលត្រូវប្រគល់ទៅឱ្យភាគីម្នាក់ៗ បន្ទាប់មកត្រូវចុះថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំនៃលិខិត ចុះឈ្មោះព្រមទាំងទីលំនៅនៃភាគី ចុះប្រភពនៃលិខិត និងចុះកម្មវត្ថុនៃលិខិត បើលិខិតនោះទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុ សេចក្តីនៃលិខិតត្រូវចម្លងចូលដោយសង្ខេបដាក់ក្នុងបញ្ជិកាមួយទៀត ហៅថា «បញ្ជិកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុ»សម្រាប់ឃុំ-សង្កាត់នីមួយៗ ។ បើលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុដោយអភិបាលស្រុក-ខណ្ឌត្រូវបញ្ជូនទៅមេឃុំ ចៅសង្កាត់ដែលអចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅ ដើម្បីមេឃុំ ចៅសង្កាត់ចុះសេចក្តីបញ្ជាក់ក្នុងសៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុថែមទៀត។[103] ចំពោះការអនុវត្តនៅឃុំ សង្កាត់ចំណាយពេលយ៉ាងយូរ៥ថ្ងៃប៉ុណ្ណោះ។

២.២.១.៣. ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ស្ថានប័នមានសមត្ថកិច្ចនៅក្នុងការចុះបញ្ជីក្តី និងនៅក្នុងការដាក់ពាក្យសុំក្តី គឺសំដៅទៅលើរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬ រដ្ឋបាលសូរយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ។ នៅពេលដែលពាក្យសុំត្រូវបានដាក់ទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលជាស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជី

---

102 និយមន័យ **លិខិតលក់ផ្តាច់** សំដៅឯកសារដែលមានសរសេរឈ្មោះ អត្តសញ្ញាណដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជី និងចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវសរសេរចូលទៅក្នុងទម្រង់ជាក់លាក់មួយ ហើយអនុទាយី អនុទានិក សាក្សី២រូប ផ្តិតមេដៃ និងមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ចុះហត្ថលេខា និងប្រថាប់ត្រផ្លូវការផងដែរចំពោះមុខការិយាល័យចុះបញ្ជី (ឯកសាររបស់ Yoshie SASAKI/JICA Expert)។

103 ប្រការ ៩ ថ្មី,១២,១៣ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីតួនាទីនិងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ-សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លីចុះថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥ ។

សិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ត្រូវចុះលេខរៀងទៅតាមលំដាប់នៃការទទួលពាក្យសុំ។[104] សៀវភៅទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលវត្ថុ។ ហើយរដ្ឋបាលសុរិយោដីទាំងនោះត្រូវបង្កើតសៀវភៅទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ដាច់ដោយឡែកពីសៀវភៅទទួលពាក្យសុំផ្សេងៗទៀត។[105] តាមន័យនេះស្ថាប័នដែលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុនោះតាំងនៅ ។[106]

បន្ទាប់ពីប្រថាប់ត្រានៅឃុំ សង្កាត់រួចហើយ អ្នកលក់ ឬតំណាងរបស់អ្នកលក់ ត្រូវបន្តយកឯកសារនោះទៅការិយាល័យភូមិបាលវិញ ដើម្បីមន្ត្រី និង ប្រធានការិយាល័យអនុវត្តនីតិវិធីបន្ត។ មានន័យថាភាគីទាំងសងខាង ត្រូវអញ្ជើញមកការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ (ដែលជាទូទៅគេហៅថា ការិយាល័យភូមិបាល) ដែលអចលនទ្រព្យនោះស្ថិតនៅ ដើម្បីបំពេញឯកសារនានា នៅចំពោះមុខមន្ត្រីភូមិបាល ដោយមានសាក្សី២រូបមកជាមួយផងដែរ។

ភាគីទាំងសងខាង ត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយនូវឯកសារចាំបាច់មួយចំនួនដូចបានបញ្ជាក់ខាងលើ។ បន្ទាប់មកមន្ត្រីភូមិបាលដែលជាមន្ត្រីជំនាញនឹងធ្វើការផ្ទៀងផ្ទាត់ឯកសារ និងព័ត៌មានខាងលើនេះទាំងអស់ និង ចាប់ផ្ដើមតាក់តែងរៀបចំលិខិតលក់ផ្ដាច់ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងតម្រូវឱ្យអ្នកលក់ អ្នកទិញ និង សាក្សី២រូបផ្តិតមេដៃលើឯកសារទាំងនេះ។ ចំពោះការអនុវត្ត ត្រង់ចំណុចនេះ មន្ត្រីភូមិបាល អាចរៀបចំតាក់តែងភ្លាមៗ រួចហើយឱ្យអ្នកលក់ អ្នកទិញ និង សាក្សី២រូប ផ្តិតមេដៃលើឯកសារទាំងនេះនៅចំពោះមុខគាត់ ដែលប្រើពេលប្រហែលកន្លះថ្ងៃ ឬទាក់ទងមកពួកគេនៅថ្ងៃបន្ទាប់ដើម្បីបញ្ចប់កិច្ច។[107]

បន្ទាប់មកមន្ត្រីភូមិបាល នឹងធ្វើការងារផ្ទេរសិទ្ធិអចលនទ្រព្យនោះ ដោយចុះទៅពិនិត្យទីតាំង ដើម្បីថតរូប វាស់វែងនិងគូរ សម្រាប់កសាងសាលកបត្រសម្រង់ជាក់ស្ដែង និងកសាងឯកសារណបផ្សេងៗទៀតដែលពាក់ព័ន្ធ ដែលនឹងត្រូវចុះហត្ថលេខាដោយមន្ត្រីវាស់វែង និង គូរព្រមទាំងចុះហត្ថលេខាដោយប្រធានការិយាល័យភូមិបាលបោះត្រា និង ចុះកាលបរិច្ឆេទផងដែរ។

នេះជាចំណុចបច្ចេកទេសដែលនឹងត្រូវចំណាយពេលខ្លះដើម្បីបញ្ចប់។ បន្ទាប់ពីការងារបច្ចេកទេសត្រូវបានបញ្ចប់ រួចរាល់មន្ត្រីរដ្ឋបាល ត្រូវធ្វើដីកាអមមួយដោយត្រូវស្នើប្រធានការិយាល័យភូមិបាលចុះហត្ថលេខា បោះត្រា ចុះ

[104] ប្រការ ៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្ដីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីចុះថ្ងៃទី ២៩ ខែមករា ឆ្នាំ ២០១៣ ។

[105] ប្រការ ៥ កថាខណ្ឌទី១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងដដែល ។

[106] ប្រការ ៥ កថាខណ្ឌទី២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្ដីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីចុះថ្ងៃទី ២៩ ខែមករា ឆ្នាំ ២០១៣ ។

[107] «នីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនទ្រព្យ»ផ្សព្វផ្សាយដោយសង្គមថ្មី ចុះថ្ងៃទី១២/១២/២០២១

លេខ និងចុះថ្ងៃខែឆ្នាំ ដើម្បីបញ្ជូនសំណុំរឿងនេះ ទៅច្រកចេញចូលតែមួយនៃមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត (ឬហៅថា មន្ទីរសុរិយោដី)នៅពេលប្រធានមន្ទីរបានឯកភាព មន្ត្រីរដ្ឋបាលត្រូវរៀបចំធ្វើដីកាបញ្ជូនដើម្បីឱ្យប្រធានមន្ទីរចុះហត្ថលេខា ចុះលេខ ចុះថ្ងៃខែឆ្នាំ និងទាក់ទងមកម្ចាស់ ឬអ្នកតំណាងស្របច្បាប់យកសំណុំឯកសារទាំងអស់បន្តទៅ រដ្ឋបាលសារពើពន្ធដើម្បីបន្តនីតិវិធីបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា។[108]

២.២.១.៤. ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា

នៅពេលពិនិត្យឃើញថាគ្រប់នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីមានភាពត្រឹមត្រូវរួចអស់ហើយ នោះមន្ត្រីខាងរដ្ឋបាលសុរិយោដីបានតម្រូវឱ្យមានការបង់ពន្ធទៅលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ដែលអ្នកស្នើសុំបានធ្វើការស្នើសុំអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៅក្នុងការលក់ទិញ។ ពន្ធប្រថាប់ត្រាចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនទ្រព្យ គឺជាពន្ធដែលត្រូវបង់នៅពេលមានការទិញ លក់ ឬដោះដូរ ឬធ្វើអំណោយអចលនទ្រព្យ ឬការដាក់ភាគហ៊ុនជាអចលនទ្រព្យក្នុងក្រុមហ៊ុន។[109] ចំណែកឯ អ្នកជាប់ពន្ធ សំដៅដល់បុគ្គលទាំងឡាយណាដែលមានកាតព្វកិច្ចត្រូវបង់ពន្ធ។[110]

អ្នកជាប់ពន្ធ ឬអ្នកតំណាងស្របច្បាប់ ត្រូវយកសំណុំឯកសារទាំងអស់បន្តទៅដាក់លិខិតប្រកាស និងបង់ប្រាក់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើអចលនវត្ថុ នៅអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារចំពោះអចលនវត្ថុដែលស្ថិតនៅរាជធានីខេត្ត ឬនៅសាខាពន្ធដារខេត្ត ដែលអចលនទ្រព្យនោះស្ថិតនៅ ឬបង់ប្រាក់ពន្ធនៅតាមធនាគារដៃគូរបស់អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ។ ចំពោះអចលនវត្ថុនៅបណ្តាខេត្តក៏អាចស្នើសុំបង់ពន្ធនៅអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារបាន។ ការពិនិត្យលើសំណើសុំបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើអចលនទ្រព្យ មានរយៈពេល ៤ទៅ ៨ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការ ក្នុងករណីដែលអ្នកជាប់ពន្ធ ឬអ្នកតំណាងស្របច្បាប់បានភ្ជាប់ជាមួយនូវឯកសារគ្រប់គ្រាន់ និងត្រូវបង់សេវាសាធារណៈចំនួន ៤០០ ០០០ រៀល ចំពោះតែអចលនទ្រព្យដែលមានប្រាក់ពន្ធចាប់ពី ៤ ០០០ ០០០ រៀលឡើងទៅ។[111] ហើយចំពោះតម្លៃនៃពន្ធប្រថាប់ត្រាលើអចលនវិញ គឺត្រូវកំណត់តាមអត្រា៤%(បួនភាគរយ)នៃតម្លៃទៅតាម

---

108 «នីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនទ្រព្យ»ផ្សព្វផ្សាយដោយសង្គមថ្មី ចុះថ្ងៃទី១២/១២/២០២១

109 ប័ណ្ណផ្សព្វផ្សាយចេញដោយអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ។

110 ប្រការ៣ នៃប្រកាសលេខ៧០១ សហវប្រក ស្តីពីការចុះបញ្ជីពន្ធដារ និងការធ្វើបច្ចុប្បន្នភាពព័ត៌មានអ្នកជាប់ពន្ធចុះថ្ងៃទី១៤ ខែ. សីហា ឆ្នាំ២០២០ ។

111 ឧបសម្ព័ន្ធភ្ជាប់ទៅនឹងប្រកាសលេខ១១៤៦ សហវ.ប្រក ស្តីពីការផ្តល់សេវាសាធារណៈរបស់អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ នៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចចុះថ្ងៃទី១៥ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៥ ។

ប្រភេទនៃអចលនវត្ថុនោះ[112]។ ក្រោយពេលដែលអ្នកជាប់ពន្ធបានបង់ពន្ធរួចរាល់ហើយ នោះអ្នកជាប់ពន្ធនឹងទទួលបានបង្កាន់ដៃដែលបញ្ជាក់ពីការបង់ប្រាក់ពន្ធ ចំនួន២សន្លឹក ដល់មន្ត្រីប្រគល់សេចក្តីជូនដំណឹង និងឯកសារវិញ ដើម្បីបន្តនីតិវិធីប្រថាប់ត្រាលើឯកសារដែលបានស្នើសុំ។ មន្ត្រីប្រគល់សេចក្តីជូនដំណឹង និងសំណុំឯកសារ ធ្វើទំនាក់ទំនងទៅអ្នកជាប់ពន្ធ ដើម្បីមកទទួលយកសំណុំឯកសារដែលប្រថាប់ត្រារួច រួមនឹង "បង្កាន់ដៃបញ្ជាក់ការបង់ប្រាក់ពន្ធ" ពណ៌ផ្កាឈូក និង "លិខិតបញ្ជាក់អំពីការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ" ដើម្បីទៅបន្តនីតិវិធីបញ្ចប់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីដើម្បីបង្គ្រប់នីតិវិធី ។

២.២.១.៥. ការប្រគល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ

ការប្រគល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិគឺជាដំណាក់កាលចុងក្រោយក្នុងការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ដូច្នេះដើម្បីទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ អ្នកជាប់ពន្ធ ឬ បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិក្នុងការទទួលបានកម្មសិទ្ធិដែលចែងក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះ ត្រូវយកឯកសារទាំងអស់ពីពន្ធដារ មកដាក់ចូលនៅមន្ទីរសុរិយោដីវិញ ដើម្បីឱ្យមន្ត្រីធ្វើបច្ចុប្បន្នភាពអំពីម្ចាស់ដីនៅក្នុងប្រព័ន្ធកុំព្យូទ័រ និង ធ្វើលេខាចារឹកលើប្លង់ដីចុះហត្ថលេខាសង្ខេបបោះត្រារាងពងក្រពើចុះកាលបរិច្ឆេទព្រមទាំងសរសេរក្នុង«សៀវភៅគល់បញ្ជីដី»។ ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុនឹងទទួលបាន៖

- ប្លង់កម្មសិទ្ធិដី ១ ច្បាប់ដើម
- លិខិតលក់ផ្តាច់ ១ ច្បាប់ដើម
- លិខិតបញ្ជាក់អំពីការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ ១ ច្បាប់ដើម។

២.២.២. ការផ្ទេរសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ

ចប្ចុប្បន្ននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាយើង មានការកើនឡើងពីមួយថ្ងៃទៅមួយថ្ងៃអំពីការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអាគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលយើងស្គាល់ថាជាផ្ទះក្នុងបុរី ឬ ខុនដូជាដើម។ ដូច្នេះការយល់ដឹងអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ (កាត់ឈ្មោះ)ពីអ្នកលក់ ឬ បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ទៅកាន់អ្នកទិញគឺជារឿងសំខាន់សម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋក្នុងការយល់ដឹងដើម្បីជៀសវាងកើតមាននូវវិវាទនាពេលក្រោយ ។ នៅក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអាគារសហកម្មសិទ្ធិដោយការលក់ទិញ ក្នុងគោលបំណងដើម្បីទទួលបាននូវវិញ្ញាបត្រសម្គាល់ចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធដែលអ្នកលក់បានធ្វើការបំបែកក្បាលដីនិងធ្វើការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននីមួយៗក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីនៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិរួចរាល់ហើយ មុននឹងធ្វើការលក់បន្តទៅឱ្យសហកម្មសិទ្ធិករថ្មី ។

[112] មាត្រា១១ នៃច្បាប់ស្តីពីហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ការគ្រប់គ្រងឆ្នាំ២០២១។

ជាគោលការណ៍ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯងជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ វាមិនមែនលក្ខណៈខុសគ្នាពេកទេជាមួយនឹង ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុទូទៅពិសេសគឺដីធ្លី ដោយសារអាគារសហកម្មសិទ្ធិក៏ជាប្រភេទមួយនៃអចលនវត្ថុដែរ ។ គ្រាន់តែទាក់ទងនឹងវិស័យអាគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជាមានច្បាប់ចែងដាច់ដោយឡែក ដូច្នេះការអនុវត្ត ចំពោះនីតិវិធីមួយចំនួនត្រូវរួមបញ្ចូលដើម្បីឱ្យស្របតាមអនុឡោមនៃបទដ្ឋានគតិយុត្តទាំងនោះដែលរួមមាន ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ដែលបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខនស/រកម/០៥១០/០៦ ចុះថ្ងៃទី ២៤ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០១០ និង អនុក្រឹត្យលេខ ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ១២ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អាគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលក្រោយមកបានធ្វើវិសោធនកម្មខ្លឹមសារមួយចំនួនដោយអនុក្រឹត្យលេខ ១១៤ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ១៤ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០១០ ស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា១៦និងមាត្រា១៧នៃអនុក្រឹត្យលេខ១២៦អនក្រ.បកចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អាគារសហកម្មសិទ្ធិជាអាទិ៍ ។

ជាទូទៅការផ្ទេរសិទ្ធិលើចំណែក ឯកជនសហកម្មសិទ្ធិករឬអ្នកទទួលសិទ្ធិត្រូវស្នើធ្វើចរន្តការនៃការប្រែប្រួលនោះតាមរយៈការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ការចុះបញ្ជី ត្រូវធ្វើឡើងដោយស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច ក្នុងការចុះបញ្ជី និងជាអ្នកចេញវិញ្ញាបនបត្រ គឺ ក្រសួងដែនដីនគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ដែលជាសមត្ថកិច្ចរបស់មន្ទីរសុរិយោដី ក្នុងការបំពេញមុខងារទូនាទីនេះ ។ ការចេញនេះតាមរយៈការ ដាក់ពាក្យស្នើសុំរបស់សហកម្មសិទ្ធិករឬអ្នកទទួលសិទ្ធិនិងត្រូវគោរពតាមនីតិវិធីដែលកំណត់ដោយច្បាប់ឬលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនានាដែលសំដៅទៅលើការបំពេញទម្រង់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងឯកសារភ្ជាប់ទាក់ទងទៅនឹងអាគារសហកម្មសិទ្ធិនោះដែលឯកសារភ្ជប់នេះវាមានលក្ខណៈខុសគ្នាពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី ហើយអ្នកមានសិទ្ធិក្នុងការទទួលបានចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិនោះត្រូវអនុវត្តនូវកាតព្វកិច្ចពន្ធដារផងដែរតាមរយៈការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា គឺ **៤%**(បួនភាគរយ) នៃតម្លៃចំណែកឯកជនដែលត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិនោះ ដែលជាការកំណត់តម្លៃដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ។ ហើយដំណាក់កាលចុងក្រោយគឺដូចគ្នានឹងនីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីដែរ។

<u>ចំណាំ</u> ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិជាទូទៅទាំងអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងអំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគសុទ្ធតែមានរបៀបនៃការចុះបញ្ជីនោះ ដើម្បីធានាពីភាពត្រឹមត្រូវតាមតម្រង់ច្បាប់ដូចបង្ហាញក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ(ទី២)។

<u>សំគាល់</u> ចំពោះ**ការផ្ទេរដីគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ** ឬ ហៅថា**ប្លង់ទន់** គឺមិនមាននីតិវិធីចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីដូចដីដែលមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនោះទេ ដោយសារតែដីប្រភេទនេះមិនទាន់មានការចុះបញ្ជីនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីនៅឡើយទេ ដូច្នេះចំពោះការលក់ទិញអចលនវត្ថុប្រភេទនេះ ត្រូវបានធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិ

កាន់កាប់ត្រឹមតែអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានដែលអចលនវត្ថុនោះតាំងនៅតែប៉ុណ្ណោះ។ ការផ្ទេរការកាន់កាប់អាចត្រូវបានផ្ទេរ ដោយការព្រមព្រៀងគ្នារវាងគូភាគីបើយោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា២២៩ កថាខណ្ឌទី២,៣,៤ ។

២.៣. ការរំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ការរំលាយកិច្ចសន្យា គឺជាការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមួយប្រភេទដែលក្នុងករណីណាភាគីណាម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ចំពោះកិច្ចសន្យាដែលព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការលក់ទិញអចលនវត្ថុ នោះភាគីម្ខាងទៀតអាចរំលាយកិច្ចសន្យាដោយឯកតោភាគីបាន ទោះបីជាមិនមានការយល់ព្រមពីភាគីម្ខាងទៀតក៏ដោយ ដែលធ្វើឱ្យមានអានុភាពជាឯកតោភាគី[113] (តែអាចធ្វើបានតែចំពោះកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងទៀតបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ)[114]។ តាមន័យនេះយើងអាចកំណត់ពី **ការរំលាយកិច្ចសន្យា** ដែលជាការរំលត់កាតព្វកិច្ចរវាងភាគី នៃកិច្ចសន្យាទៅវិញទៅមក ។

ជាគោលការណ៍ ការរំលាយកិច្ចសន្យាគឺកើតចេញពីការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។ ដូច្នេះ ភាគីណាម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាដែលគិតថាខ្លួនមានការខូតប្រយោជន៍ ហើយមិនចង់រំលាយកិច្ចសន្យាដែលបានកើតឡើង នោះភាគីអាចទាមទារឱ្យភាគីម្ខាងទៀតអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬអាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបាន មុននឹងសម្រេចចិត្តរំលាយកិច្ចសន្យា។ដូច្នេះនៅក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យាត្រូវតែមានប្រភពច្បាស់លាស់ដែលច្បាប់អនុញ្ញាត (២.៣.១) ត្រូវមានលក្ខខណ្ឌដើម្បីអាចរំលាយបាន (២.៣.២) ហើយនៅពេលរំលាយនឹងបង្ហាញអំពីអានុភាពនៃការរំលាយនោះ(២.៣.៣)និងការរលត់នូវសិទ្ធិក្នុងការរំលាយដោយមានការកំណត់អំពីអាជ្ញាយុកាល(២.៣.៤) ។

២.៣.១. ប្រភពនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា

ដើម្បីអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន លុះត្រាតែមានលក្ខខណ្ឌច្បាស់លាស់ដែលច្បាប់អនុញ្ញាតឱ្យធ្វើការរំលាយបានដូចជាការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយសារការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរនិង លក្ខខណ្ឌអាចរំលាយមួយទៀតដែលមិនមែនបណ្ដាលមកពីការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះទេតែវាគឺជាការរំលាយដោយការបង្ហាញឆន្ទៈរំលាយ។ មានប្រភពមួយចំនួនសម្រាប់សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យារួមមាន៣(បី) គឺ សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាតាមច្បាប់ (២.៣.១.១) សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាតាម ការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា(២.៣.១.២) និង សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាតាមការព្រមព្រៀងរបស់ភាគី(២.៣.១.៣) ។

---

[113] មាត្រា ៣១២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧ ។

[114] មាត្រា ៤០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែរ។

២.៣.១.១. សិទ្ធិរំលាយដែលបានកំណត់នៅក្នុងច្បាប់

សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា ដែលបានកំណត់នៅក្នុងច្បាប់ ត្រូវបានបញ្ញត្តិឡើងដោយមាត្រា ៤០៧ ដល់មាត្រា ៤១៣នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។ សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាតាមច្បាប់ អាចធ្វើទៅបានលុះត្រាតែកិច្ចសន្យានោះជាកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញ ហើយភាគីណាម្ខាងនៃកិច្ចសន្យានោះ មិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ឬមិនអាចអនុវត្តកាតព្វកិច្ចបាន ឬបានរំលោភបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ។ ឧទាហរណ៍៖ **ក** បានបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអាគារសហកម្មសិទ្ធិ (ខុនដូរ)ជាមួយ **ខ** ដោយកំណត់ថ្ងៃប្រគល់សោរនៅថ្ងៃទី១១ ខែ ឧសភា ។ ប៉ុន្តែដោយសារថ្ងៃប្រគល់សោរ **ខ** មិនបានមកតាមការកំណត់ដូចក្នុងកិច្ចសន្យា រហូតដល់ថ្ងៃទី៣០ ខែ ឧសភា **ក** បានធ្វើការដាស់តឿន **ខ** ហើយ **ខ** នៅតែមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះ **ក** អាចលើកឡើងពីការរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។

២.៣.១.២. សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា

សិទ្ធិរំលាយដែលកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា[115] គឺជាការផ្តល់ឱ្យភាគីម្ខាង ឬ ភាគីសងខាងនូវសិទ្ធិរំលាយ ទោះបីជាគ្មានការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក៏ដោយ។ ក្នុងករណីនេះជាសិទ្ធិរបស់ភាគី ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាបានចែងពី **លក្ខខណ្ឌក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យា** នោះភាគីនៃកិច្ចសន្យា ត្រូវគោរព និងអនុវត្តតាមកិច្ចសន្យា ។ ប្រសិនបើភាគីណាមួយមានបំណងចង់រំលាយកិច្ចសន្យា ភាគីនោះត្រូវធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យានោះ ដោយអានុភាពនៃការរំលាយកិច្ចសន្យានេះនាំឱ្យភាគីរួចផុតពីករណីយកិច្ចក្នុងកិច្ចសន្យា លើកលែងតែករណីយកិច្ចសំណងការខូចខាត (ប្រសិនបើការរំលាយកិច្ចសន្យានេះ នាំឱ្យខូចខាតផលប្រយោជន៍របស់ភាគីណាម្ខាង នោះភាគីប្រព្រឹត្តកំហុសត្រូវសងសំណងការខូចខាតដល់ភាគីរងគ្រោះនៃកិច្ចសន្យា) ។

២.៣.១.៣. សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាតាមការព្រមព្រៀងរបស់ភាគី

សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាតាមការព្រមព្រៀង ករណីនេះមានលក្ខណៈងាយស្រួលជាងគេ ព្រោះថា បើទោះបីជាគ្មានការកំណត់សិទ្ធិក្នុងការរំលាយក៏ដោយ ក៏ភាគីម្ខាងមានសិទ្ធិរំលាយបានដែរ ប្រសិនបើមានការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យានោះ ។ ប៉ុន្តែត្រង់ចំណុចនេះច្បាប់បានចែងការពារដល់ផលប្រយោជន៍របស់តតិយជនដោយមិនអនុញ្ញាតឱ្យការរំលាយកិច្ចសន្យានេះ ជាហេតុធ្វើឱ្យមានការខូចខាត ដល់ផលប្រយោជន៍របស់តតិយជនឡើយ ។[116]សរុបមក ការរំលាយកិច្ចសន្យាអាចធ្វើទៅបាន លុះត្រាតែ

---

[115] មាត្រា ៤១៤ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ៖នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

[116] យល់ដឹងពីផ្នែកច្បាប់៖ **ការរំលាយកិច្ចសន្យា** (រៀបរៀងដោយ៖ លោកមេធាវី ថន យូសៀង និងកញ្ញា ថន រ៉ារ៉ាឌី ជាសមាជិកក្រុមការងាររៀបចំ និងផ្សព្វផ្សាយអត្ថបទច្បាប់ នៃក្រុមមេធាវីកម្ពុជាសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ)ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែ តុលា ឆ្នាំ ២០២០ ។

ភាគីម្ខាងមានការបំពានកិច្ចសន្យាធ្ងន់ធ្ងរពីសំណាក់ភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា ឬ អាចធ្វើការរំលាយបានតាមរយៈកិច្ចសន្យារបស់ភាគី ឬ អាចធ្វើការរំលាយបានតាមការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា ។

២.៣.២ការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ

ការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ សំដៅទៅលើករណីយកិច្ចដែលភាគីម្ខាងមិនអាចសម្រេចនូវគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាបាន ដោយសារការបំពានរបស់ភាគីម្ខាងទៀតទោះបីជាមានការដាស់តឿនហើយក៏ដោយ។ ភាគីដែលបំពានកិច្ចសន្យា មិនអាចរារាំងការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយផ្អែកលើបញ្ញត្តិ ខាងលើនេះ ដោយយកមូលហេតុថាខ្លួនគ្មានកំហុសចំពោះការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនបានឡើយ ។[117]ការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរកើតឡើងដោយសារអនុវត្តយឺតយ៉ាវជាមួយនឹងការដាស់តឿន (២.៣.២.១) អនុវត្តយឺតយ៉ាវចំពោះសកម្មភាពដែលមានកំណត់ពេលវេលា (២.៣.២.២) អលទ្ធភាពក្នុងការអនុវត្ត (២.៣.២.៣)ការបាត់បង់នូវទំនុកចិត្តរវាងគ្នា (២.៣.២.៤) ។[118]

២.៣.២.១. អនុវត្តយឺតយ៉ាវជាមួយនឹងការដាស់តឿន

យោងតាមមាត្រា ៤០៨ កថាខណ្ឌទី១ ចំណុច ក បញ្ញត្តិថាភាគីម្ខាងបានដាស់តឿនភាគីម្ខាងទៀតដែលមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមពេលកំណត់ ដោយអំឡុងពេលសមរម្យដើម្បីឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ហើយកាតព្វកិច្ចមិនត្រូវបានអនុវត្តក្នុងអំឡុងពេលនោះ។

មូលហេតុដែលចាត់ទុកថាជាការយឺតយ៉ាវក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយសារ ៖

- ភាគីម្ខាងដែលចាត់ទុកថាជាកូនបំណុល មិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនតាមពេលកំណត់នៃកិច្ចសន្យា ដូចជាការមិនបង់ថ្លៃនៃអចលនវត្ថុដែលបានទិញក្នុងថ្ងៃកំណត់ដែលបញ្ជាក់ក្នុងកិច្ចសន្យា។
- ភាគីម្ខាងទៀតជាម្ចាស់បំណុលបានធ្វើការដាស់តឿនភាគីដែលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ដោយកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យ សម្រាប់អនុវត្ត។ ក្នុងករណីនេះបើភាគីជាកូនបំណុលមិនព្រមបង់ប្រាក់ទោះបីជាដល់ថ្ងៃកំណត់ក៏ដោយ ក៏អ្នកលក់ដែលជាម្ចាស់បំណុលត្រូវមានការដាស់តឿនជាមុន មុននឹងធ្វើការរំលាយកិច្ចសន្យានោះចោល ។
- ភាគីដែលជាកូនបំណុលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួននៅក្នុងអំឡុងពេលសមរម្យ ដែលភាគីម្ខាងទៀតបានកំណត់ ដោយគិតថេរវេលាតាមកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញហើយភាគីនៅតែមិនព្រមអនុវត្តកាតព្វកិច្ច

[117] មាត្រា ៤០៨ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

[118] ការរំលាយកិច្ចសន្យា : ក្រសួងយុត្តិធម៌ វិទ្យាស្ថានស្រាវជ្រាវទូទៅអំពីកិច្ចការច្បាប់នាយកដ្ឋានសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ (ដោយសាស្ត្រាចារ្យ UMEMOTO Yumi

នោះទៀត ដូច្នេះភាគីអាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះដោយសំអាងទៅលើភាពយឺតយ៉ាងក្នុងការអនុវត្ត កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីម្ខាងទៀតបាន។

២.៣.២.២. អនុវត្តយឺតយ៉ាវចំពោះសកម្មភាពដែលមានកំណត់ពេលវេលា

អនុវត្តយឺតយ៉ាវចំពោះសកម្មភាពដែលមានកំណត់ពេលវេលាសំដៅលើការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយសារការយឺតយ៉ាវក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក្នុងករណីដែលពេលវេលានោះគឺជាចំណុចសំខាន់ ។

នៅក្នុងករណីដែលគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាមិនបានសំរេច ប្រសិនបើការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមិនត្រូវបានបំពេញនៅក្នុងពេលកំណត់នោះ ត្រូវបានគេចាត់ទុកថាជា ការបំពានកិច្ចសន្យាធ្ងន់ធ្ងរ ប្រសិនបើកូនបំណុលមិនបានបំពេញកាតព្វកិច្ចនៅពេលកំណត់នោះ ។[119] នៅក្នុងចំណុចនេះវា មានកិច្ចសន្យា ០២(ពីរ) ប្រភេទ [120]គឺ

ប្រភេទទី១ គឺជាកិច្ចសន្យាដែលគោលបំណងរបស់វាមិនអាចសំរេចបានសោះតាមលក្ខណៈរបស់កិច្ចសន្យានោះ ប្រសិនបើការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមិនត្រូវបានធ្វើឡើងនៅក្នុងពេលកំណត់។ ឧទាហរណ៍ ៖ **ច** បានទិញដីមួយកន្លែងនៅជិតច្រាំងទន្លេពី **ឆ** ដោយសារ **ច** ត្រូវការកន្លែងនោះដើម្បីឱ្យក្រុមហ៊ុនរោងចក្រមកពីជប៉ុនមានទីតាំងសម្រាប់ដាក់សម្ភារៈផ្សេងៗសម្រាប់សាងសង ដែលការកំណត់មកដល់ នៅថ្ងៃ ៣ខែមិថុនា ឆ្នាំ ២០២២ ។ **ច** និង **ឆ** បានបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញឡើងដោយសំអាងថា ដីនៅតំបន់នោះមានសុវត្ថិភាពល្អ អាចយកធ្វើអ្វីក៏បានលុះដល់ថ្ងៃកំណត់ដីនោះបានស្រុតធ្វើឱ្យប្រើការមិនកើត។ ក្នុងករណីនេះ **ច** ក៏អាចរំលាយកិច្ចសន្យាដោយសារ **ឆ** បានបំពានកិច្ចសន្យាធ្ងន់ធ្ងរ ។

ប្រភេទទី២ គឺជាកិច្ចសន្យាដែលត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនៅក្នុងពេលកំណត់ដោយស្របទៅតាមឆន្ទៈរបស់ភាគី ។ ឧទាហរណ៍៖ **ក** បានបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញផ្ទះពី **ខ** ក្នុងគោលបំណងជាអំណោយក្នុងថ្ងៃអាពាហ៍ពិពាហ៍ដល់កូនស្រីខ្លួន នៅថ្ងៃទី ១០ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០២២។ ដោយ **ខ** បានប្រាប់ **ក** ថាផ្ទះដែលខ្លួនបានលក់ទៅឱ្យនោះសាងសងរួចរាល់ហើយ ប៉ុន្តែនៅមុនពេលកំណត់មួយថ្ងៃ **ក** បានទៅមើល ហើយឃើញផ្ទះនោះមិនទាន់សាងសងរួចរាល់នៅឡើយទេ។ ដូច្នេះគោលបំណងមិនបានសម្រេច ធ្វើឱ្យ **ក** មានសិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យាជាមួយ **ខ** បាន ។

---

[119] មាត្រា ៤០៧ កថាខណ្ឌទី១ ចំណុច ខ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ៖នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

[120] សៀវភៅក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគទី៣ ជំពូក១ ផ្នែកទី៥,ទំព័រ៤១ របស់ទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន(JICA)បោះពុម្ពលើកទី១ ក្នុងខែ មីនា ឆ្នាំ ២០១២។

២.៣.២.៣. អលទ្ធភាពនៃការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច

អលទ្ធភាពនៃការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច សំដៅលើភាគីដែលមិនអាចអនុវត្តតាវកាលិកចម្បងរបស់ខ្លួនបានទេ[121]តាវកាលិកចម្បងគឺជាសកម្មភាពដែលភាគីមិនអាចសម្រេចគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាប្រសិនបើតាវកាលិកមិនត្រូវបានផ្តល់ឱ្យ។ លើសពីនេះតាវកាលិកចម្បងត្រូវសម្រេចដោយផ្អែកលើលក្ខណៈ ឬ ខ្លឹមសារ នៃកិច្ចសន្យា និងឆន្ទៈរបស់ភាគី។ ជាក់ស្តែងដូចជាការទិញលក់ ផ្ទះ អ្នកទិញបានប្រគល់ប្រាក់ថ្លៃលក់ឱ្យអ្នកលក់ តែអ្នកលក់គ្មានលទ្ធភាពក្នុងការប្រគល់សោរ និងផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឱ្យអ្នកទិញដោយសារផ្ទះនោះជាទ្រព្យរួមរបស់ប្តីប្រពន្ធ ហើយការបង្កើតកិច្ចសន្យានោះត្រូវបានបដិសេធដោយសហព័ទ្ធណាម្ខាង។ ក្នុងករណីនេះប្រសិនជាអ្នកលក់បានប្រគល់ និង ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឱ្យហើយតែអ្នកលក់គ្មានលទ្ធភាពចំពោះកាតព្វកិច្ចបន្ទាប់បន្សំនោះអ្នកទិញមិនអាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបានទេ។

២.៣.២.៤. ការបាត់បង់នូវទំនុកចិត្តរវាងគ្នា

ការបំពានកិច្ចសន្យាមានភាពហួសហេតុដែលធ្វើឱ្យបាត់បង់នូវទំនុកចិត្តរវាងគូភាគីហើយមិនជឿជាក់ថានឹងអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនាអនាគតបាន។[122]

ពាក្យថាហួសហេតុក្នុងន័យនេះគឺសំដៅទៅលើសកម្មភាព ឬ ជាមូលហេតុណាមួយដែលភាគីម្ខាងទៀតមិនអាចទទួលយកបានដោយសារប្រាស់ចាក់ពីកិច្ចសន្យា ឬ កេញចំណេញលើខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា។ ដូច្នេះការរំលាយកិច្ចសន្យាប្រភេទនេះគឺវាមានភាពមិនច្បាស់លាស់ដោយសារវាអាស្រ័យទៅលើទំនុកចិត្តរបស់ភាគីដែលពិបាកស្មានដឹង ។

២.៣.៣. ការបង្ហាញឆន្ទៈរំលាយ

ប្រសិនបើសិទ្ធិរំលាយកើតឡើង ចំពោះភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាសិទ្ធិនោះមានអានុភាពនៅពេលដែលភាគីនោះបង្ហាញឆន្ទៈរំលាយកិច្ចសន្យាទៅឱ្យភាគីម្ខាងទៀត។[123]ជាគោលការណ៍ការរំលាយកិច្ចសន្យាគឺជាសកម្មភាពក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៧ បានអនុញ្ញាតឱ្យការរំលាយកិច្ចសន្យាតាមរយៈការបង្ហាញឆន្ទៈ អាចធ្វើនៅក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការបាន ក្នុងគោលបំណងបង្កនូវលក្ខណៈងាយស្រួលដល់គូភាគីក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យា ចំពោះការបំពានកិច្ចសន្យា។ ការបង្ហាញឆន្ទៈរំលាយចំពោះភាគីម្ខាងទៀត ធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ក៏បាន ជាលិខិតក៏

[121] មាត្រា ៤០៧ កថាខណ្ឌទី១ ចំណុច គ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែល ។

[122] មាត្រា ៤០៧ កថាខណ្ឌទី១ ចំណុច ឃ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខៈនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

[123] សៀវភៅនីតិកាតព្វកិច្ច រៀបរៀងដោយសាស្ត្រាចារ្យ មេធាវី ហេង បូរ៉ា ឆ្នាំសិក្សា២០២០-២០២១,ទំព័រទី១១៣។

បាន ជាអ៊ីម៉ែលក៏បាន។[124] វិវាទអាចដោះស្រាយដោយផ្អែកតាមការរំលាយនៅក្រៅតុលាការ ប្រសិនបើគ្មានបំណងថានឹងមានវិវាទតទៅទៀតជាមួយភាគីម្ខាងទៀតនោះទេ ។

ដូច្នេះនៅពេលកិច្ចសន្យាត្រូវបានរំលាយ តើភាគីនៃកិច្ចសន្យាមានសិទ្ធិបែបណាហើយក្នុងករណីដែលការរំលាយនោះពាក់ព័ន្ធនឹងតតិយជនតើតតិយជននោះមានសិទ្ធិយ៉ាងដូចម្តេច?

២.៣.៤. អានុភាពនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា

ចំពោះអចលនវត្ថុ ក្នុងករណីនេះបើភាគីបានទទួលតាវកាលិកផ្សេងទៀតចំនួន មួយភាគ ឬ ទាំងអស់ នោះភាគីអ្នកទទួលត្រូវធ្វើបដិទានទៅភាគីម្ខាងទៀតវិញនៅពេលរំលាយកិច្ចសន្យា ចំពោះករណីយកិច្ចនោះជាអចលនវត្ថុ នោះភាគីត្រូវបង្វិលសងទៅភាគីម្ខាងទៀតវិញរួមទាំងផលដែលទទួលបានពីអចលនវត្ថុនោះ។ បន្ថែមលើនេះផ្អែកតាមមាត្រា ៤១១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៅពេលកិច្ចសន្យាត្រូវបានរំលាយនាំឱ្យបង្កើតនូវអានុភាពគតិយុត្ត ដូចខាងក្រោម៖

ការរួចផុតពីកាតព្វកិច្ច៖ភាគីរួចផុតពីករណីយកិច្ចក្នុងកិច្ចសន្យាលើកលែងតែករណីយកិច្ចសងការខូចខាត។

កាតព្វកិច្ចបដិទាន៖ ភាគីដែលបានទទួលតាវកាលិកនៃកិច្ចសន្យាតែមួយភាគឬទាំងអស់ ត្រូវមានករណីយកិច្ចសងតាវកាលិកនោះទៅភាគីម្ខាងទៀត ដើម្បីឱ្យភាគីម្ខាងទៀតទទួលបដិទាន និងប្រសិនបើភាគីទាំងសងខាងមានករណីយកិច្ចធ្វើបដិទានទៅវិញទៅមកករណីយកិច្ចទាំងនោះ ត្រូវអនុវត្តនៅពេលជាមួយគ្នា។

ការសងការប្រាក់៖ ភាគីដែលមានករណីយកិច្ចសងជាប្រាក់ដោយការរំលាយត្រូវសងជាមួយនឹងការប្រាក់ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃដែលបានទទួលប្រាក់ដើម ភាគីដែលមានករណីយកិច្ចបង្វិលវត្ថុ ឬ តាវកាលិកផ្សេងដែលខ្លួនបានទទួលពីភាគីម្ខាងទៀតដោយការរំលាយ ត្រូវសងទាំងផលដែលបានទទួលពីវត្ថុ ឬ តាវកាលិកនោះ។ ការរំលាយកិច្ចសន្យាធ្វើឱ្យភាគីរួចផុតពីកាតព្វកិច្ច លើកលែងតែករណីយកិច្ចសងការខូចខាត។

ក្នុងករណីមានការពាក់ព័ន្ធជាមួយតតិយជនដែលជាជនសុចរិត ការរំលាយកិច្ចសន្យានោះអាចធ្វើទៅបាន ប៉ុន្តែមិនអាចធ្វើឱ្យខូចប្រយោជន៍ត្រឹមត្រូវរបស់តតិយជន បានឡើយ។[125]

២.៣.៥. អាជ្ញាយុកាលនៃការរំលត់សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា

អាជ្ញាយុកាលនៃការរំលត់សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា ដោយមូលហេតុនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច និងសិទ្ធិទាមទារឱ្យស្តារឡើងវិញនូវស្ថានភាពដើម ឬ ការប្រគល់ត្រឡប់ មានអំឡុងពេល ៥ (ប្រាំ) ឆ្នាំ ក្រោយពីពេលដែលមានការមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច នេះមានន័យថាបើផុតអំឡុងពេល ៥ (ប្រាំ) ឆ្នាំ នេះហើយភាគីដែលមាន

---

[124] ការរំលាយកិច្ចសន្យា : ក្រសួងយុត្តិធម៌ វិទ្យាស្ថានស្រាវជ្រាវទូទៅអំពីកិច្ចការច្បាប់នាយកដ្ឋានសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ (ដោយសាស្ត្រាចារ្យ UMEMOTO Yumi)

[125] មាត្រា ៤១១ កថាខណ្ឌទី៤ ចំណុច គ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ៖នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ។

សិទ្ធិរំលាយលែងមានសិទ្ធិអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ខ្លួនទៀតឡើយ។[126] ចំពោះសិទ្ធិទាមទារឱ្យអនុវត្ត គឺ ៥ (ប្រាំ) ឆ្នាំគិតចាប់ពីពេលដែលអាចអនុវត្តសិទ្ធបាន ។ ហើយសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាត គឺមានរយៈពេល ៥ (ប្រាំ) ឆ្នាំគិតចាប់ពីពេលដែលការខូតខាតបានកើតឡើង។ ក្នុងករណីដែលនោះកន្លងហួសទៅនោះសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាត្រូវបានរំលត់៕

[126] មាត្រា ៤១៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដដែរ។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

អត្ថបទដែលបានសរសេរចង់ក្រងតាមរយៈសារណានេះ ជុំវិញកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា បានបង្ហាញពីទិដ្ឋភាពច្បាប់ដែលត្រូវអនុវត្តលើការលក់ទិញអចលនវត្ថុសម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរទូទៅ។ ជាទូទៅ ទម្រង់នៃការចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដូចជាដី ផ្ទះ អាគារសហកម្មសិទ្ធិរួមមាន បុរី ខុនដូ សំណង់អាគារផ្សេងៗ ជាសំខាន់គឺកិច្ចសន្យានោះបានគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌសុពលភាពដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់ឬអត់ ហើយភាគីទាំងសងខាងបានអនុវត្តសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនបានត្រឹមត្រូវស្របនឹងច្បាប់ដែរឬទេ ។

ជាការពិតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដែលគូភាគីបានបំពេញមានសុពលភាព ហើយអាចអះអាងជាមួយតតិយជនបានជាកិច្ចសន្យាកើតឡើងតាមរយៈការបង្ហាញឆន្ទៈដោយសេរីរបស់ភាគីដែលមានសិទ្ធិក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាទៅលើកម្មវត្ថុណាមួយ ដែលភាគីបានសម្តែងឆន្ទៈរួមគ្នាដើម្បីស្របតាមគោលបំណងដែលទទួលបានមកវិញនូវផលប្រយោជន៍ទៅវិញទៅមក។ ផលប្រយោជន៍ដែលភាគីទាំងសងខាងទទួលបានត្រូវមានភាពសុចរិត និងភាពស្មោះត្រង់ដោយស្របតាមគោលការណ៍នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដូច្នេះគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាដែលជាអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ ក៏ត្រូវបំពេញនូវករណីយកិច្ចសំខាន់ៗមួយចំនួនរួមមាន ៖ករណីយកិច្ចត្រូវពន្យល់ ឬការផ្តល់ព័ត៌មាន ករណីយកិច្ចប្រគល់អចលនវត្ថុ ករណីយកិច្ចក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិ ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ ករណីយកិច្ចទទួលវត្ថុដែលបានទិញជាអាទិ៍ និងទទួលបានសិទ្ធិមួយចំនួនរួមមាន ៖ សិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់ថ្លៃទិញអចលនវត្ថុ សិទ្ធិជួសជុល សិទ្ធិទាមទារឱ្យអនុវត្តពេញលេញ សិទ្ធិទទួលផលជាអាទិ៍។ ហើយនៅក្នុងប្រតិបត្តិការលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះភាគីទាំងសងត្រូវបង្កើតកិច្ចសន្យាទាំងមូលដោយធ្វើទៅតាមទម្រង់លិខិតយថាភូត ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាមានអានុភាពរហូតដល់នីតិវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ព្រោះថាការលក់ទិញអចលនវត្ថុជាគោលបំណងគឺដើម្បីផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យ ដែលត្រូវធ្វើឡើងតាមទម្រង់បែបបទដែលដាក់ឱ្យប្រើដោយក្រសួងសុរិយោដីដែលគេហៅថា លិខិតលក់ផ្តាច់ និង ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ (ចុះហត្ថលេខា/ផ្តិតស្នាមមេដៃ ដោយគូភាគីទាំងសងខាង) ចំពោះមុខមន្ត្រីមូលដ្ឋានតាមរយៈការដឹងឮពីអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានថ្នាក់ ស្រុក /ខ័ណ្ឌ ឬ សារការី និងដោយមន្ត្រីសុរិយោដី។ ព្រមទាំងការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា៤% នៃតម្លៃអចលនទ្រព្យសរុប និង ការទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិក្នុងឈ្មោះអ្នកទិញជាដើម ។ ដូច្នេះនៅចុងបញ្ចប់អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុត្រូវបានបញ្ចប់នៅពេលដែលមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិហើយបានស្ថាពរ ឬ អាចបញ្ចប់ដោយការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយសារការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ឬ ក៏មានការបង្ហាញឆន្ទៈរំលាយដោយភាគីជាដើម។

ជាក់ស្តែងបើទោះបីជាច្បាប់បានកំណត់ជាក់លាក់ទៅតាមមួយដំណាក់កាលម្តងៗ យ៉ាងណាក្តីក៏ការអនុវត្តនៅតែមានចំណុចខ្វះខាតនៅឡើយ ដែលនោះបណ្តាលមកពីការមិនយល់ដឹងនូវច្បាប់ទាក់ទងទៅនឹងកិច្ចសន្យាដែលភាគីអ្នកលក់ និង អ្នកទិញបានចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះដោយសារមានការធ្វេសប្រហែស ដោយសារភាគីមិនយល់ពីគ្នាធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យាកើតមាននូវវិការៈ និង មួយវិញទៀតការលក់ទិញអចលន

វត្ថុភាគច្រើនមិនបានធ្វើតាមលក្ខខណ្ឌទម្រង់ច្បាស់លាស់ទេ ដូច្នេះវាជាលំបាកក្នុងការតវ៉ានៅពេលមានវិវាទកើតឡើង។ ហើយបញ្ហាមួយទៀតគឺដីធ្លីរបស់ប្រជាពលរដ្ឋដែលមិនទាន់មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនៅឡើយធ្វើឱ្យការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមានភាពស្មុគស្មាញជាងច្បាប់ ។ ដោយមើលឃើញនូវចំណុចខ្វះខាតក្នុងការអនុវត្តសកម្មភាពទាំងអស់នេះហើយ ទើបយើងព្យាយាមកែតម្រូវតាមរយៈការក្នុងការប្រមូលរាល់លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តទាំងឡាយដែលមានការពាក់ព័ន្ធមកប្រមូលផ្ដុំគ្នា រួមជាមួយការពន្យល់បកស្រាយតាមគោលបំណងរបស់ច្បាប់យ៉ាងច្បាស់លាស់ ទៅលើការលក់ទិញអចលនវត្ថុ។ ជាគោលការណ៍ធ្វើឡើងក្នុងគោលបំណងផ្សព្វផ្សាយឱ្យមានភាពទូលំទូលាយ ក្នុងការធ្វើទំនាក់ទំនងលើវិស័យជំនួយអចលវត្ថុ ហើយអាចការពារនៅពេលដែលកើតមានឡើងនូវសកម្មភាពអយុត្តិធម៌ និងការរំលោភបំពានលើសិទ្ធិដីធ្លី ក៏ដូចជាទ្រព្យសម្បត្តិជាអចលនវត្ថុទាំងឡាយរបស់ប្រជាពលរដ្ឋដែលមានការកាន់កាប់ដោយស្របច្បាប់ទោះបីជាមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិក្ដី (ប្លង់រឹង) និង គ្មានក្ដី (ប្លង់ទន់) ។ ដូចនេះប្រសិនបើក្នុងករណីដែលកិច្ចសន្យាបានកើតឡើងហើយ តែកិច្ចសន្យានោះធ្វើឱ្យខាតប្រយោជន៍ដល់ភាគីណាម្ខាង នោះភាគីណាម្ខាងអាចដាក់ពាក្យសុំទៅកាន់សមត្ថកិច្ចចំនួនប្រាំដែលមានយន្តការដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លីនៅកម្ពុជារួមមាន៖ ១.ក្រុមប្រឹក្សាឃុំសង្កាត់ ២.គណៈកម្មការសុរិយោដី ៣.គណៈកម្មការរដ្ឋបាល ៤.អាជ្ញាធរជាតិដោះស្រាយទំនាស់ដីធ្លី និង ៥. ដំណោះស្រាយដោយប្រព័ន្ធតុលាការ។

ទន្ទឹមនឹងការបកស្រាយខាងលើនេះ យើងខ្ញុំសង្ឃឹមថាខ្លឹមសារអំពីរបបគតិយុត្តនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុទាំងមូលនេះនឹងមានតម្លៃ ហើយអាចយកធ្វើជាគតិសម្រាប់ត្រិះរិះពិចារណាក្នុងការធ្វើអាជីវកម្មក្ដី ឬបម្រើឱ្យជីវភាពរស់នៅក្ដី ដែលជាប្រយោជន៍មួយទៅតាមការរីកចម្រើនលើវិស័យលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា។ ពិសេសសំដៅដល់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរទូទៅដែលគួរតែស្វែងយល់ទៅលើសិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ចរបស់ខ្លួនឱ្យបានច្បាស់មុននឹងភ្ជាប់ចំណងគតិយុត្តទៅលើកិច្ចសន្យា ព្រោះថានៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុទំនាស់គឺកើតចេញពីការមិនគោរពសិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ចនេះគឺនៅពេលការយល់ដឹងរបស់គូភាគីបានច្បាស់លាស់ហើយការអនុវត្តតាមឆន្ទៈពិតប្រាកដនិងត្រឹមត្រូវនោះនឹងឈានទៅរកផលប្រយោជន៍នៃទំនាក់ទំនងដ៏មានប្រសិទ្ធិភាព ភាពគ្មានទំនាស់ និង ដំណោះស្រាយប្រកបដោយភាពយុត្តិធម៌ផងដែរ៕

អនុសាសន៍

អនុសាសន៍

ជាការពិតកិច្ចសន្យាទិញលក់អចលនវត្ថុក្នុងពេលបច្ចុប្បន្នការយល់ពីគ្នាអំពីសិទ្ធិនិងករណីយកិច្ចរវាងគូភាគីជាម្ចាស់អចលនវត្ថុ និង អ្នកទិញគឺជារឿងសំខាន់ដែលនាំឱ្យកិច្ចសន្យាតាមទម្រង់ជាលិខិតយថាភូតមួយនេះមានប្រសិទ្ធភាព និង គ្មានទំនាស់ហើយអាចជួយធានានូវសន្តិសុខទាំងភាគីអ្នកទិញ និង ភាគីអ្នកលក់សម្រាប់ជាភស្តុតាងនៅពេលមានជម្លោះណាមួយកើតឡើងជាយថាហេតុ។ ប៉ុន្តែភាគីជាអ្នកលក់ឬជាម្ចាស់អចលនវត្ថុ និង អ្នកទិញក៏ត្រូវមានការប្រុងប្រយ័ត្នដោយខ្លួនឯង ដើម្បីជៀសវាងពីការលក់ទិញដោយបំពានព្រោះភាគីអ្នកលក់ ឬ អ្នកទិញមួយចំនួននូវតែប្រើសិទ្ធិបំពានទៅលើគូភាគីរបស់ខ្លួនក្នុងរូបភាពជាការលក់ទិញដីដែលមានវិវាទដីដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋការលក់ដោយប្រើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិក្លែងក្លាយ និងការឆបោកទៅលើប្រាក់កក់ទៅលើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ដែលទាមទារឱ្យបង់ប្រាក់មុនជាដើម។ ម្យ៉ាងទៀតបញ្ហានានាក៏អាចកើតមានបានដែលក្នុងករណីភាគីដែលបានចុះកិច្ចសន្យាគឺរវាងម្ចាស់អចលនវត្ថុ និង អ្នកទិញមិនយល់ពីគ្នាទៅវិញទៅមក តែងតែប្រើសិទ្ធិនិងករណីយកិច្ចហួសព្រំដែនដែលច្បាប់បានកំណត់ដែលធ្វើឱ្យភាគីណាម្ខាងមានការខាតបង់នូវប្រយោជន៍។ ដូចនេះរាល់បញ្ហាដែលកើតឡើងខាងលើនេះសុទ្ធតែជាចំណុចវិវាទដែលជាមូលហេតុនាំឱ្យភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចតតាំងគ្នាទៅតាមនីតិវិធីផ្លូវច្បាប់ដើម្បីស្វែងរកដំណោះស្រាយ។

ក្រៅពីភាគីនៃកិច្ចសន្យាការចូលរួមពីសំណាក់រដ្ឋាភិបាលនិងមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចក៏ជាកត្តាមួយដ៏សំខាន់នៅក្នុងដំណើរការនៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុរបស់ប្រជាពលរដ្ឋដោយកាន់តែមាននូវតម្លាភាព តាមរយៈតួនាទីក្នុងការបណ្តុះបណ្តាលប្រជាពលរដ្ឋនៅតាមមូលដ្ឋាន ឬ ក៏ប្រើប្រាស់នូវប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយនានាដើម្បីឱ្យប្រជាពលរដ្ឋអាចស្វែងយល់ដោយខ្លួនឯងបានព្រោះកាលណាប្រជាពលរដ្ឋមានចំណេះដឹង និង ការស្វែងយល់ទៅលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុបានច្បាស់លាស់ហើយមានន័យថាមានសមត្ថភាពក្នុងការកំណត់លក្ខខណ្ឌសុពលភាពទៅលើកិច្ចសន្យាដឹងអំពីអនុវត្តកិច្ចសន្យាដែលមានអានុភាពហើយកម្រមានការរំលោភបំពាន និងមានវិវាទណាស់។ បន្ថែមពីលើនេះពាក់ព័ន្ធអាជ្ញាធរថ្នាក់ក្រោមជាតិដែលរដ្ឋាភិបាលបានប្រគល់តួនាទីភារៈកិច្ចឱ្យអនុវត្តក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រូវចុះស៊ើបអង្កេត និង ស្រាវជ្រាវឱ្យច្បាស់លាស់ពីប្រវត្តិអចលនវត្ថុដោយសារមានប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរមួយភាគធំបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញដីធ្លីហើយមិនទាន់មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ នោះក៏ត្រូវមានតួនាទីក្នុងការពិនិត្យបញ្ហានេះឡើងវិញ ហើយគួរគប្បីអំពាវនាវទៅដល់ប្រជាពលរដ្ឋអំពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុឱ្យបានត្រឹមត្រូវ គឺដើម្បីងោយប្រជាពលរដ្ឋអាចការពារសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដែលមានទៅលើអចលនវត្ថុផង ដើម្បីជាសុវត្ថិភាពនិងទំនុកចិត្តសម្រាប់អ្នកទិញអចលនវត្ថុផង និង ដើម្បីបំពេញកាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធជូនរដ្ឋផង ហើយចំពោះប្រជាពលរដ្ឋដែលជាអ្នកទិញអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីទាំងអស់ដោយធ្វើការស្រាវជ្រាវប្រវត្តិអចលនវត្ថុឱ្យបានច្បាស់លាស់ជាមុនសិន ជៀសវាងខាតប្រយោជន៍ដោយប្រការណាមួយ ៕

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

ក. ច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្ត

១. រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសអោយប្រើនៅថ្ងៃទី២៤ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ១៩៩៣ ។

២. ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី ០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៧ ។

៣. ច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យា និង ការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យា ក្រឹត្យ-ច្បាប់ លេខ ៣៨ ក្រ.ច ចុះថ្ងៃទី ២៨ ខែតុលា ឆ្នាំ១៩៨៨។

៤. ច្បាប់ភូមិបាលប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស /រកម/០៨០១/១៥ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែ សីហា ឆ្នាំ២០០១។

៥. ច្បាប់ស្តីពីសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ប្រកាសឱ្យប្រើដោយ ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦ ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១០ ។

៦. ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧ ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១។

៧. ច្បាប់ស្តីពីហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ការគ្រប់គ្រងឆ្នាំ២០២១ នស/រកម/១២២០/០៣៨ ចុះថ្ងៃទី២៥ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២០ ។

៨.អនុក្រឹត្យលេខ១២៦អនក្រ.បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អាគារសហកម្មសិទ្ធិ ចុះថ្ងៃទី១២ ខែ សីហា ឆ្នាំ២០០៩ ។

៩. អនុក្រឹត្យលេខ លេខ ១១៤ អនក្រ.បក ស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា១៦ និងមាត្រា១៧ នៃអនុក្រឹត្យ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អាគារសហកម្មសិទ្ធិចុះថ្ងៃទី ១៤ខែសីហា ឆ្នាំ ២០១០ ។

១០. ប្រកាសអន្តរក្រសួង លេខ២១៥ ប្រក/ជនស.មផ ស្តីពីតួនាទីនិងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ-សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លីចុះថ្ងៃទី ០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥

១១. ប្រកាសលេខ១១៤៦ សហវ.ប្រក ស្តីពីការផ្តល់សេវាសាធារណៈរបស់អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ នៃ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចចុះថ្ងៃទី១៥ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៥ ។

១២. ប្រកាសអន្តរក្រសួង លេខ៣០ កយ.ជនស.ប្រក/១៣ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្ស ទាក់ទង នឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣ ។

១៣. ប្រកាសលេខ៧០១ សហវប្រក ស្តីពីការចុះបញ្ជីពន្ធដារ និងការធ្វើបច្ចុប្បន្នភាពព័ត៌មានអ្នកជាប់.ពន្ធ ចុះថ្ងៃទី១៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២០ ។

ខ. សៀវភៅ

១៤. សម្តេចព្រះសង្ឃរាជ ជួន ណាត, *វចនានុក្រមខ្មែរ* (ភ្នំពេញ៖ ពុទ្ធសាសនបណ្ឌិត ឆ្នាំ១៩៦៧)។

១៥. លោក ជិន វណ្ណារ៉ា ,*នីតិកិច្ចសន្យា* ផ្នែកទី៣ កម្មវត្ថុ ជំពូកទី១សម្រាប់និស្សិតសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច, បោះពុម្ពឆ្នាំ២០១៣ ។

១៦. លោក ហាប់ ផល្លី , *កម្រងច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាពាក់ព័ន្ធនឹងដីធ្លី និងនគរូបនីយកម្ម ឆ្នាំ១៩៨៥-២០១៥* បោះពុម្ពលើកទី ៤ ឆ្នាំ២០១៥ ភ្នំពេញ៖ ជោគជ័យ ។

១៧. លោក ហេង បូរ៉ា *មេរៀនស្តីពីនីតិកាតព្វកិច្ច* សម្រាប់និស្សិតសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចឆ្នាំសិក្សា២០២០-២០២១ ។

១៨. លោក យស បានចំរុង និងលោក ខាំ សុមករា ,*នីតិកិច្ចសន្យាពិសេស* ,ឆ្នាំ ២០១៣ , ទំព័រទី១៥

១៩. ក្រុមការងារក្រសួងយុត្តិធម៌ *មេរៀនស្តីពីក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីភាគ១* បោះពុម្ពលើកទី១ (ភ្នំពេញ៖ គម្រោងអភិវឌ្ឍប្រព័ន្ធច្បាប់និងតុលាការរបស់ក្រសួងយុត្តិធម៌និងទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន ឆ្នាំ២០១៥) ,ទំព័រ១៩។

២០. គណៈកម្មការបណ្ឌិត្យសភាទទួលបន្ទុកអនុម័តពាក្យច្បាប់ , *សទ្ទានុក្រមពាក្យច្បាប់ ខ្មែរ អង់គ្លេស បារាំង ផ្នែករដ្ឋប្បវេណី និងនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី* (ភ្នំពេញ៖ ទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី នៅឆ្នាំ២០០៧)។

២១. គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកលើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី* ភាគ២ គន្លីទី៤ (ភ្នំពេញ៖ ក្រសួងយុត្តិធម៌ ឆ្នាំ២០១០)។

២២. ទីភ្នាក់ងារសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃប្រទេសជប៉ុន(JICA) *សៀវភៅក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគទី២* ជំពូក៣ ផ្នែកទី៤ កថាភាគទី២ បោះពុម្ពលើកទី១ ,ភ្នំពេញ ,ឆ្នាំ២០១២។

២៣. សាស្ត្រាចារ្យ Fukuoka Fumie និង Umemoto Yumi មេរៀនស្តីអំពី *បញ្ហានានាដែលមាននៅក្នុងរឿងក្តីរដ្ឋប្បវេណី* របស់ក្រសួងយុត្តិធម៌ វិទ្យាស្ថានស្រាវជ្រាវទូទៅអំពីកិច្ចការច្បាប់នាយកដ្ឋានសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ។

២៤. សាស្ត្រាចារ្យច្បាប់ Uchiyama Jun *មូលដ្ឋាននៃនីតិវិធីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទាក់ទងនឹងកម្មសិទ្ធិ* រៀបចំដោយការិយាល័យស្រាវជ្រាវនីតិកម្ម ផ្នែកកិច្ចសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិនៃក្រសួងយុត្តិធម៌ ។

២៥. សាស្ត្រាចារ្យ UMEMOTO Yumi *ការរំលោយកិច្ចសន្យា* របស់ក្រសួងយុត្តិធម៌ វិទ្យាស្ថានស្រាវជ្រាវទូទៅ អំពីកិច្ចការច្បាប់នាយកដ្ឋានសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ

២៦. សាស្ត្រាចារ្យ Yoshie SASAKI *អំពីនីតិវិធីចុះបញ្ជីអចលវត្ថុ*)JICA Expert។(

គ. គេហទំព័រ

២៧. https://www.sangkumthmey.com/news/2021/12/12/

ចូលពិគ្រោះនៅម៉ោង១០៖២០នាទីព្រឹក ថ្ងៃទី១៣ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២២

២៨. https://lorkremlaw.files.wordpress.com//2014/09e19fa1e19fa.137pdf

ចូលពិគ្រោះនៅម៉ោង៧៖៣០នាទីយប់ ថ្ងៃទី១៥ខែ កក្កដា ឆ្នាំ២០២២

២៩. https://youtu.be/kWpxL67G-8A

ចូលពិគ្រោះនៅម៉ោង៩៖៣០នាទី ថ្ងៃទី១៤ ខែឧសភាឆ្នាំ២០២២

ឧបសម្ព័ន្ធ

ឧបសម្ព័ន្ធទី១

គំរូនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

អចលនវត្ថុ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាទិញ/លក់ដី

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ.................... ភេទ.......... អាយុ.......... ឆ្នាំ មានទីលំនៅសព្វថ្ងៃភូមិ.................... ឃុំ.................... ស្រុក/ខណ្ឌ.................... ខេត្ត/រាជធានី.................... កាន់អត្តសញ្ញាណបណ្ណលេខ....................
និងឈ្មោះ.................... ភេទ.......... អាយុ.......... ឆ្នាំ មានទីលំនៅសព្វថ្ងៃភូមិ.................... ឃុំ.................... ស្រុក/ខណ្ឌ.................... ខេត្ត/រាជធានី.................... កាន់អត្តសញ្ញាណបណ្ណលេខ.................... (ជាភាគីលក់)

បានព្រមព្រៀងគ្នាលក់ដី ......កន្លែង ទីតាំងស្ថិតនៅភូមិ.................... ឃុំ.................... ស្រុក/ខណ្ឌ.................... ខេត្ត/រាជធានី.................... មានវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ.................... មានបណ្តោយប្រវែង.......... ម៉ែត្រ ទទឹងប្រវែង.......... ម៉ែត្រ និងគិតជាផ្ទៃក្រឡាសរុបស្មើនឹង.......... ម៉ែត្រការ៉េ ដែលប្លង់ដីនេះ មានព្រំប្រទល់៖

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

ទៅឲ្យទៅឈ្មោះ.................... ភេទ.......... អាយុ.......... ឆ្នាំ មានទីលំនៅសព្វថ្ងៃភូមិ.................... ឃុំ.................... ស្រុក/ខណ្ឌ.................... ខេត្ត/រាជធានី.................... កាន់អត្តសញ្ញាណបណ្ណលេខ.................... (ជាភាគីទិញ) ចាប់ពីថ្ងៃធ្វើកិច្ចសន្យានេះតទៅ។

យើងខ្ញុំទាំងពីរ (ភាគីលក់ និងភាគីទិញ) បានព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងតម្លៃ ..../ម៉ែត្រការ៉េ ឬគិតជាតម្លៃសរុបស្មើនឹង ....

ភាគីទិញបានប្រគល់ប្រាក់កក់ចំនួន .... នៅថ្ងៃទី.......... ខែ.......... ឆ្នាំ..........
ហើយបានសន្យាប្រគល់ប្រាក់ចំនួន .... នៅថ្ងៃទី.......... ខែ.......... ឆ្នាំ..........
ឬសន្យាប្រគល់ប្រាក់គ្រប់ចំនួននៅពេល....................

ភាគី លក់ បានព្រមប្រគល់ទ្រព្យនៅលើដី និងក្រោមដី ដល់ភាគី ទិញ ប្រសិនបើថ្ងៃក្រោយមានជនណាមកទាមទា ឬតវ៉ាពីដីខាងលើនេះ ខ្ញុំបាទភាគី លក់ សូមទទួលចេញមុខដោះស្រាយទាំងស្រុងចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន និងជានាសងប្រាក់ភាគី ទិញ នូវទឹកប្រាក់ មួយគុណនឹង .... នៃតម្លៃសរុប។

ភាគី ទិញ ដល់ពេលកំណត់កិច្ចសន្យា ពុំបានប្រគល់ប្រាក់ នោះប្រាក់កក់ និងត្រូវទុកជាអាសាបង់។

យើងខ្ញុំទាំងពីរសុខចិត្តទទួលដឹងឮ ឬធ្វើជាសាក្សីចំពោះការទិញ-លក់ដីខាងលើនេះ។

ខ្ញុំឈ្មោះ.................... ភេទ.......... អាយុ.......... ឆ្នាំ មានទីលំនៅសព្វថ្ងៃភូមិ.................... ឃុំ.................... ស្រុក/ខណ្ឌ.................... ខេត្ត/រាជធានី....................
ខ្ញុំឈ្មោះ.................... ភេទ.......... អាយុ.......... ឆ្នាំ មានទីលំនៅសព្វថ្ងៃភូមិ.................... ឃុំ.................... ស្រុក/ខណ្ឌ.................... ខេត្ត/រាជធានី....................

ក្រែពុំប្រាកដ យើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នាសូមផ្តិតមេដៃស្តាំទុកធ្វើជាភស្តុតាងលើក្រដាសកិច្ចសន្យានេះ ដើម្បីបញ្ជាក់ការពិត

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

បានឃើញ និងដឹងឮ ថ្ងៃទី.......... ខែ.......... ឆ្នាំ២០..... **មេភូមិ**	**សាក្សីដឹងឮ**	**ស្នាមមេដៃ អ្នកទិញ**	**សាក្សីដឹងឮ**	**ស្នាមមេដៃ អ្នកលក់**
	....	....	....	....

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាលក់ដីផ្ទាល់

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ..................................អាយុ..........ឆ្នាំ សញ្ជាតិ............មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន ផ្ទះលេខ..........ផ្លូវលេខ...........ភូមិ.........................ឃុំ/សង្កាត់............................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ............. រាជធានី/ខេត្ត..............................អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ........................ និងឈ្មោះ.......................... ភេទ.........អាយុ........ឆ្នាំ សញ្ជាតិ.........ត្រូវជា.................... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.........ផ្លូវលេខ......... ភូមិ..........................ឃុំ/សង្កាត់.....................................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.........................រាជធានី/ខេត្ត ....អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ........................។

បានព្រមព្រៀងគ្នាលក់ដី............កន្លែងប្រភេទ........................ គឺក្បាលដីលេខ........................ ដែលមានបណ្ដោយ.........................ម៉ែត្រ និង ទទឹង.........................ម៉ែត្រ ទំហំ..........................ម²

មានព្រំប្រទល់ ៖

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

ដែលស្ថិតនៅក្នុងភូមិ.........................ឃុំ....................ស្រុកវាំស្រួច ខេត្តកំពង់ស្ពឺ

អោយទៅឈ្មោះ...អាយុ..........ឆ្នាំ សញ្ជាតិ...........មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះ លេខ..........ផ្លូវលេខ...........ភូមិ.........................ឃុំ/សង្កាត់............................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ................ រាជធានី/ខេត្ត..............................អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ....................... និងឈ្មោះ.......................... ភេទ.........អាយុ........ឆ្នាំ សញ្ជាតិ.........ត្រូវជា.................... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.........ផ្លូវលេខ......... ភូមិ..........................ឃុំ/សង្កាត់..................................... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.........................រាជធានី/ខេត្ត ....អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.........................ដើម្បីកាន់កាប់បន្តចាប់ពីថ្ងៃទី.....ខែ...........ឆ្នាំ ២០១.. នេះតទៅ ។

យើងទាំងពីរភាគីបានឯកភាពគ្នា (លក់ ទិញ) ក្នុងតម្លៃព្រមព្រៀងមួយគិតចំនួនសរុបស្មើនឹង....................... (ជាអក្សរ..)។

បើថ្ងៃក្រោយមានជនណាមកប្ដឹងទាមទារ ឬតវ៉ាខាងលើដីខាងលើនេះ យើងខ្ញុំភាគីលក់ សូមទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់។ ក្រែងពុំពិតប្រាកដ យើងខ្ញុំសូមផ្ដិតមេដៃស្ដាំទុកជាភស្តុតាងស្រាប់។

.............ថ្ងៃទី...... ខែ........ ឆ្នាំ ២០១.....

ស្នាមមេដៃសាក្សី

ទី១ **ទី២**

ស្នាមមេដៃ

អ្នកទិញ **អ្នកលក់**

លេខ៖..............................

បានឃើញ និងឯកភាព

អ្នកទិញ និងអ្នកលក់ ពិតជាបានព្រមព្រៀងគ្នា

និង ផ្ដិតស្នាមមេដៃនៅចំពោះមុខយើងពិតប្រាកដមែន ។

ថ្ងៃ..............ខែ...........ឆ្នាំចរ សំរឹទ្ធិស័ក ព.ស២៥៦..

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

មេឃុំ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

<u>កិច្ចព្រមព្រៀងលក់ផ្ដាច់ (អចលនវត្ថុ)</u>

<u>រវាងភាគីខាង</u>

លោក.................................អាយុ..........ឆ្នាំ មានទីលំនៅ ភូមិ.............ឃុំ-សង្កាត់.......................
ស្រុក-ខណ្ឌ........................ខេត្ត-ក្រុង.................... លេខទូរស័ព្ទលេខ....................... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ
សញ្ជាតិខ្មែរលេខ.......................... ទូរស័ព្ទលេខ:.................................. ជាអ្នកទិញដី (ហៅកាត់ថា **ភាគី "ក"**) ។

និង

លោក.................................អាយុ..........ឆ្នាំ មានទីលំនៅ ភូមិ.............ឃុំ-សង្កាត់.......................
ស្រុក-ខណ្ឌ........................ខេត្ត-ក្រុង.................... លេខទូរស័ព្ទលេខ....................... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ
សញ្ជាតិខ្មែរលេខ.......................... ទូរស័ព្ទលេខ:.................................. ជាអ្នកទិញដី (ហៅកាត់ថា **ភាគី "ខ"**) ។

<u>*ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាដូចខាងក្រោម:*</u>

<u>ប្រការ១:</u> **ភាគី "ក"** មានដីទំហំ...................ស្ថិតនៅក្នុងភូមិ ....ស្រុក............. ខេត្ត...............
ក្នុងតម្លៃ .... = ...ដុល្លារ (.............ដុល្លារអាមេរិក) (ក្នុងចំនួនដី ....ហិកតា) ។
រួមទាំងដើមឈើដែលមានដុះលើដី មានព្រំប្រទល់:

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

<u>ប្រការ២:</u> **ភាគី "ខ"** យល់ព្រមប្រគល់ប្រាក់កក់ចំនួន ៣០% ស្មើនឹង ....
ជាប្រាក់កក់បណ្ដោះអាសន្នលើចំណែកលើកទី១ នៃសរុបប្រាក់...
នៅថ្ងៃទី...........ខែ............ឆ្នាំ............ដើម្បីយកទៅដោះស្រាយការងារផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធជាមួយ
ភាគី "ក" ។

<u>ប្រការ៣:</u> **ភាគី "ខ"** យល់ព្រមប្រគល់ប្រាក់កក់ចំនួន ៥០% លើកទី២ ស្មើនឹង ....
នៅថ្ងៃទី...........ខែ............ឆ្នាំ............ ដើម្បីអោយកាត់ឈ្មោះផ្ទេរសិទ្ធិជូនភាគី "ខ" រួចរាល់ ។

<u>ប្រការ៣:</u> **ភាគី "ខ"** ត្រូវប្រគល់ប្រាក់គ្រប់ចំនួននៅពេលដែល **ភាគី "ក"** កាត់ឈ្មោះរួចរាល់ហើយ ត្រូវប្រាក់ដែល
នៅចំនួន ២០%ស្មើនឹង...................................... នៃទឹកប្រាក់សរុបទាំង ។

<u>ប្រការ៤:</u> **ភាគី "ក"** ក្រោយពីចុះកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ និងទទួលប្រាក់កក់ថ្លៃដីរួចហើយ ត្រូវមានភារកិច្ចដូច
ខាងក្រោម :

ប្រការ៤: យោងកិច្ចសន្យានេះ ដើម្បីធានាដល់ការបំពេញកាតព្វកិច្ចភាគី "ខ" បានដាក់អចលនទ្រព្យធានាមានដូចជា៖

ល.រ	រាយមុខទ្រព្យសម្បត្តិដាក់បញ្ចាំ	ចំនួនច្បាប់	ផ្សេងៗ
១	ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ:...................................... ចុះថ្ងៃទី......ខែ.........ឆ្នាំ........(ក្រុម/ភូមិ..........ឃុំ/សង្កាត់............) ស្រុក/ខណ្ឌ......................ខេត្ត/ក្រុង.............................. ។		
២	ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ:...................................... ចុះថ្ងៃទី......ខែ.........ឆ្នាំ........(ក្រុម/ភូមិ..........ឃុំ/សង្កាត់............) ស្រុក/ខណ្ឌ......................ខេត្ត/ក្រុង.............................. ។		
៣	ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ:...................................... ចុះថ្ងៃទី......ខែ.........ឆ្នាំ........(ក្រុម/ភូមិ..........ឃុំ/សង្កាត់............) ស្រុក/ខណ្ឌ......................ខេត្ត/ក្រុង.............................. ។		

ប្រការ៥: កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងជាភាសាខ្មែរចំនួន ០៣ច្បាប់ សម្រាប់ភាគី "ក" និងភាគី "ខ" រក្សាទុកចំនួន ០១ច្បាប់ម្នាក់ មេធាវី ០១ច្បាប់ ។

ប្រការ៦: កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងរវាងភាគី "ក" និងភាគី "ខ" ដោយគ្មានការបង្ខិតបង្ខំពីភាគីណាមួយឡើយ ហើយកិច្ចសន្យានេះមានសុពលភាពនៅពេលដែលចុះហត្ថលេខា និងផ្តិតស្នាមមេដៃស្តាំ ជាភស្តុតាង ។

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

ភាគី "ខ" **សាក្សីភាគី "ខ"** **សាក្សីភាគី "ក"** **ភាគី "ក"**

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

បានឃើញ និង បញ្ជាក់ថា

ភាគីទាំងពីរបានផ្តិតមេដៃស្តាំ ចំពោះមុខមេធាវី

ប្រាកដមែន ។

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

មេធាវី

...លិខិត..........................

លក់ផ្តាច់

...ឈ្មោះ..........................

....

ក..........................

....

....

....

...ឈ្មោះ..........................

....

ក..........................

...ប្រាក់..........................

....

អ្នកតែងលិខិត

លេខ......................

លក់ផ្តាច់

VENTE DEFINITIVE

ក្រដាសពុម្ពលេខ 6
ពិធុកឯកសារ

អ្នកលក់-ឈ្មោះ.................................. អាយុ.................ឆ្នាំ ជាតិ............ទីលំនៅភូមិ......................

ឃុំ.................................. ស្រុក.................................. ខេត្ត..................................

សុខចិត្តព្រមលក់ផ្តាច់ឥតមានសញ្ញាអ្វីឡើយ

អ្នកទិញ-ឈ្មោះ.................................. អាយុ.................ឆ្នាំ ជាតិ............ទីលំនៅភូមិ......................

ឃុំ.................................. ស្រុក.................................. ខេត្ត..................................

<u>អត្រានុកូលដ្ឋាន</u>

	ប្តី	ប្រពន្ធ
ឆ្នាំកំណើត	....	....
ឃុំ	....	....
ឪពុក	....	....
ម្តាយ	....	....

សំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍លេខ..................

ចុះថ្ងៃ..................ឃុំ..................

..................ស្រុក..................

គំរូថ្មី

សុខចិត្តព្រមទិញជាស្រេចឥតមានលក្ខខណ្ឌអ្វីឡើយ

តម្លៃជាប្រាក់..

....

តែមប្រើ..........................

ប្រថាប់ត្រា....................បង្កាន់ដៃលេខ............ចុះថ្ងៃ............

រង្វាន់លិខិត..........................ដ......................ដ..............

ប.ស.អ..........................ដ......................ដ..............

បូករួម..........................

បានទទួលសំបុត្រដើម

នៅថ្ងៃ..........................

ឈ្មោះ..........................

ផ្តិតមេដៃស្តាំ

អ្នកតែងលិខិត.........................

លក់ផ្តាច់

អ្នកលក់ឈ្មោះ.........................

....

ទីលំនៅ.........................

ដីលេខ.........................

....

នៅឃុំ.........................

អ្នកទិញឈ្មោះ.........................

....

ទីលំនៅ.........................

តម្លៃជាប្រាក់.........................

....

អ្នកតែងលិខិត

លក់ផ្តាច់

VENTE DEFINITIVE

លេខ.........................

ក្រដាសពុម្ពលេខ **6**

ទីទុកឯកសារ

អ្នកលក់-ឈ្មោះ.........................អាយុ...............ឆ្នាំ ជាតិ............ទីលំនៅ១ភូមិ.........................

ឃុំ.........................ស្រុក.........................ខេត្ត.........................

សុខចិត្តព្រមលក់ផ្តាច់ឥតមានសញ្ញាអ្វីឡើយ

អ្នកទិញ-ឈ្មោះ.........................អាយុ...............ឆ្នាំ ជាតិ............ទីលំនៅ១ភូមិ.........................

ឃុំ.........................ស្រុក.........................ខេត្ត.........................

អត្រានុកូលដ្ឋាន

	ប្តី	ប្រពន្ធ
ឆ្នាំកំណើត	....	....
ឃុំ	....	....
ឪពុក	....	....
ម្តាយ	....	....

សំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍លេខ.........................

ចុះថ្ងៃ...............ឃុំ...............

...............ស្រុក...............

គំរូចាស់

សុខចិត្តព្រមទិញជាស្រេចឥតមានលក្ខខ័ណ្ឌអ្វីឡើយ

តម្លៃជាប្រាក់...

....

តែមប្រិ.........................

ប្រថាប់ត្រា...............បង្កាន់ដៃលេខ............ចុះថ្ងៃ...........

រង្វាន់លិខិត...............ជ...............ជ...............

ប.ស.អ...............ជ...............ជ...............

បូករួម.........................

បានទទួលសំបុត្រដើម

នៅថ្ងៃ.........................

ឈ្មោះ.........................

ផ្តិតមេដៃស្តាំ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

៚៚៚●៚៚៚

កិច្ចសន្យាទិញ-លក់ផ្ទះ

រវាង

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ...ភេទ..............អាយុ....................

អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..........................អាសយដ្ឋានផ្ទះលេខ............ផ្លូវ...........ភូមិ....................

សង្កាត់.........................ខណ្ឌ..........................ក្រុង..........................មុខរបរ...................

·ត្រូវជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករលើផ្ទះទំហំ...ធ្វើពី...........................

·មានទីតាំងស្ថិតនៅភូមិ......................ឃុំ.......................ស្រុក....................ខេត្ត......................។

ដែលមានប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុលេខ.................ចេញដោយ.................................

ចាប់ពីពេលនេះទៅហៅថា **ភាគី-ក-** ។ ទូរស័ព្ទលេខ...។

និង

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ...ភេទ..............អាយុ....................

អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..........................អាសយដ្ឋានផ្ទះលេខ............ផ្លូវ...........ភូមិ....................

សង្កាត់.........................ខណ្ឌ..........................ក្រុង..........................មុខរបរ...................

ពេលនេះទៅហៅថា **ភាគី-ខ-** ។ ទូរស័ព្ទលេខ...។

គូភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាដូចខាងក្រោម ៖

ប្រការ ១ **ភាគី-ក-** យល់ព្រមលក់ផ្ទះលេខ...............មានទីតាំងស្ថិតនៅផ្លូវ..............ភូមិ....................
សង្កាត់..............................ខណ្ឌ..............................រាជធានី/ខេត្ត..............................
ដែលមានប័ណ្ណសម្គាល់កម្មសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុលេខ..................................ចុះថ្ងៃទី...........
ខែ.............ឆ្នាំ.............ចេញដោយ..អោយទៅ**ភាគី-ខ-**
ក្នុងតម្លៃ.............................$ (...ដុល្លារអាមេរិក)ហើយ **ភាគី-ខ-** ក៏
យល់ព្រមទិញ ។

ប្រការ ២ **ការប្រគល់ប្រាក់ត្រូវធ្វើឡើងក្នុង០៣ដំណាក់កាលគឺ:**

-លើកទី១ នៅថ្ងៃទី..............................**ភាគី-ខ-** បានប្រគល់ប្រាក់ចំនួន....................$
(..............................ដុល្លារអាមេរិក) ជូនទៅអោយ **ភាគី-ក-** ។

-លើកទី២ នៅថ្ងៃទី..............................**ភាគី-ខ-** បានប្រគល់ប្រាក់ចំនួន....................$
(..............................ដុល្លារអាមេរិក) ជូនទៅអោយ **ភាគី-ក-** ។

ប្រការ ៣ ក្រោយពីទទួលបានប្រាក់ចំនួន..............................$ (..............................ដុល្លារអាមេរិក)
ពី **ភាគី-ខ-** រួចហើយ **ភាគី-ក-** ត្រូវយកប្រាក់ចំនួន....................(....................ដុល្លារអាមេរិក)
នេះទៅលោះប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិពីឈ្មោះ..ដែល **ភាគី-ក-** បានបញ្ចាំ។

សូមបញ្ជាក់ថា:

ការលោះប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនេះត្រូវមានការចូលរួម ពី **ភាគី-ខ-** ដែរ។

ប្រការ ៤ ក្រោយពីបានលោះប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិរួចហើយ **ភាគី-ក-** ត្រូវយកប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនេះព្រមជាមួយឯកសារពាក់ព័ន្ធដទៃទៀតដាក់ទៅសង្កាត់.......................... ខណ្ឌ.......................... រាជធានី/ខេត្ត .... ដើម្បីធ្វើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិជូនទៅ **ភាគី-ខ-** ។

ប្រការ ៥ ក្រោយពីបានទទួលលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ផ្ទះហើយ **ភាគី-ក-** ត្រូវយកលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ផ្ទះនេះព្រមជាមួយឯកសារពាក់ព័ន្ធដទៃទៀតដាក់ទៅមន្ទីររៀបចំដែនដី និង នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ .... ដើម្បីធ្វើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិថ្មីដោយដូរឈ្មោះ **ភាគី-ក-** មក **ភាគី-ខ-** នៅក្នុងរយៈពេល.......................... យ៉ាងយូរ។

ប្រការ ៦ រាល់ការចំណាយទៅលើសេវាកម្មនៅក្នុងការធ្វើលិខិត និងបែបបទផ្សេងៗមានដូចជា ធ្វើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិនៅ.......................... និងធ្វើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិថ្មីនៅ មន្ទីររៀបចំដែនដី និង នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ .... ជាបន្ទុករបស់ **ភាគី-ក-** ។

ប្រការ ៧ ការប្រគល់ប្រាក់លើកទី៣ គឺ **ភាគី-ខ-** នឹងប្រគល់អោយទៅ **ភាគី-ក-** នៅពេលដែល **ភាគី-ខ-** បានទទួលប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដែលចេញដោយ មន្ទីររៀបចំដែនដី និងនគរូបនីយកម្ម និង សំណង់.......................... រួចរាល់ហើយ។

ប្រការ ៨ ករណីដេល **ភាគី-ក-** បានទទួលប្រាក់ចំនួនពីរលើកសរុប..........................$

(.......................... ដុល្លារអាមេរិក) ពី **ភាគី-ខ-** រួចហើយ តែមិនព្រមអនុវត្តតាមប្រការដូចដែលបានចែងខាងលើនេះទេ **ភាគី-ក-** ត្រូវសងប្រាក់ចំនួន..........................$

(.......................... ដុល្លារអាមេរិក) អោយទៅ **ភាគី-ខ-** ។

ភាគីទាំងពីរ ត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ច តាមប្រការដូចដែលបានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាខាងលើដោយសុចរិត និង ស្មើភាព ។

ករណីដែលភាគីណា មួយមានចេតនាទុច្ចរិតដោយបំពានទៅលើប្រការណាមួយ ដូចដែលមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាខាងលើនេះ នឹងត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន ។

កិច្ចសន្យានេះ បានធ្វើឡើងដោយការព្រមព្រៀងពិតប្រាកដ និងដោយសេរីមិនមានការបង្ខិតបង្ខំ និង ការគំរាមកំហែង ឬការប្រើអំពើហិង្សា ឡើយ។ ម្យ៉ាងទៀត កិច្ចសន្យា បានបង្កើតឡើងនៅពេលដែលគូភាគីទាំងពីរមានសតិ និងស្មារតីគ្រប់គ្រាន់ ហើយបានពិនិត្យយ៉ាងត្រឹមត្រូវ ។

កិច្ចសន្យា មានសុពលភាពអនុវត្ត បន្ទាប់ពីគូភាគីទាំងពីរបានផ្តិតមេដៃ ទទួលយល់ព្រមនៅលើកិច្ចសន្យានេះតទៅ ។

ធ្វើនៅ.................... ថ្ងៃទី......... ខែ.............. ឆ្នាំ ២០.....

សាក្សីទី១ សាក្សីទី២ ស្នាមមេដៃស្តាំភាគី-ខ- ស្នាមមេដៃស្តាំភាគី-ក-

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

បានឃើញ និង ឯកភាព

ថ្ងៃទី.......... ខែ.................. ឆ្នាំ ២០.....

មេឃុំ

ឈ្មោះ.........................

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាលក់ដីឡូតិ៍

កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើង

រវាង

ឈ្មោះ.................................... ភេទ............. ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត................................
សញ្ជាតិ.......... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..........................ចុះថ្ងៃទី...... ខែ .... ឆ្នាំ ....
ដែលមានអាស័យដ្ឋានបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ: .... ផ្លូវ................ ភូមិ...................................
ឃុំ/សង្កាត់..............................ស្រុក/ខណ្ឌ...ខេត្ត/ក្រុង
.... ដែលមានលេខទូរសព្ទទំនាក់ទំនង .... ដែលតទៅហៅកាត់ថា **ភាគី** «ក» ។

និង

ឈ្មោះ.......................................ភេទ.............ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត................................
សញ្ជាតិ..........កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..........................ចុះថ្ងៃទី...... ខែ ...... ឆ្នាំ ....
ដែលមានអាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ: .... ផ្លូវ...................... ភូមិ..........................ឃុំ/
សង្កាត់.........................ស្រុក/ខណ្ឌ.............................ខេត្ត/ក្រុង..........................ដែលមាន
លេខទូរសព្ទទំនាក់ទំនង ....ហៅ កាត់ថា **ភាគី**«ខ» ។

ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាតាមប្រការ និងលក្ខខ័ណ្ឌដូចខាងក្រោមនេះ ៖

ប្រការ ១: សំណើរនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា

ភាគី«ក»បានស្នើបង្កើតសំណើរកិច្ចសន្យាឲ្យកម្រៃជើងសារដល់**ភាគី**«ខ»ក្នុងការរក អតិថិជន ដើម្បីទិញដីឡូតិ៍របស់ **ភាគី**«ក» ដែរមាន**គម្រោងទីតាំងស្ថិតនៅ ភូមិប្រកបានសុខ និងសង្កែជ្រុំ ឃុំខ្នុំក្រាំង ស្រុកសំរោងទង ខេត្តកំពង់ស្ពឺ** ។

ប្រការ ២: ស្ទីការ(ការយល់ព្រម)

២-១ **ភាគី**«ក»យល់ព្រមផ្តល់កម្រៃជើងសារចំនួន ....**ដុល្លារ ក្នុងមួយឡូតិ៍** ជាអក្សរ(...) ជូនដល់**ភាគី**«ខ»ដើម្បីរកអតិថិជនទិញដី ក្នុងប្រការ ០១ ខាងលើ ។

២-២ **ភាគី**«ក» ផ្តល់សិទ្ធជូន **ភាគី**«ខ» ក្នុងការប្រើប្រាស់ការិយាល័យរបស់ខ្លួន ក្នុងការប្រជុំ និង ការបង្ហាញគម្រោងដល់អតិថិន និងផ្តល់សេវាកម្មនាំភ្ញៀវចុះមើលគម្រោងទីតាំងផ្ទាល់ ដោយគិត

ថ្លៃសេវារថយន្ត ....**ដុល្លារ** និង អ្នកនាំអតិថិជនទៅមើលគម្រោង (Close Sale) ចំនួន ....ដុល្លារ ក្នុងមួយឡូតិ៍ ដោយត្រូវដកចេញពី កម្រៃជើងសារសរុបខាងលើ ។

២-៣ **ភាគី**«ខ» បានឯកភាពលើតម្លៃដីឡូតិ៍នីមួយៗ **ពី ភាគី** «ក» យោងតាមតារាងតម្លៃដីឡូតិ៍ ដែលចុះហត្ថលេខាដោយ**ភាគី**«ក» មានកាលបរិច្ឆេទច្បាស់លាស់ ។

២-៤ ការទូទាត់ប្រាក់ពីអតិថិជន ភាគី«ខ» មានសិទ្ធិត្រឹមតែទទួលប្រាក់កក់ទ្រនាប់ដៃពីអតិថិជនតែប៉ុណ្ណោះ និងអាចរក្សាទុកបានយ៉ាងយូរបានរយៈពេល ....ថ្ងៃគិតចាប់ពីថ្ងៃដែលទទួលបានលុយ ។

២-៥ **ភាគី**«ខ»មិនត្រូវទាញភ្ញៀវ ឬកូនក្រុមលក់ពីភ្នាក់ងារដ៏ទៃទៀតបានឡើយដែលនាំអោយមានទំនាស់ផលប្រយោជន៍និងគ្នា បើពុំនោះទេនិងត្រូវទទួលការពិន័យ ដោយតម្រូវអោយបង់សងជំងឺចិត្តដល់ភ្នាក់ងារម្ខាងទៀត ។

២-៦ **ភាគី**«ក» ស្នើរសុំបញ្ជីឈ្មោះកូនក្រុមពី**ភាគី**«ខ»ក្នុងករណី**ភាគី**«ខ»ជាក្រុមភ្នាក់ងារធំ ឬមានកូនក្រុមដើម្បីកុំអោយមានការធ្វើកិច្ចសន្យាជាន់កូនក្រុមរបស់**ភាគី**«ខ» បើមិនមានបញ្ជីឈ្មោះកូនក្រុមទេហើយមានការជាន់កូនក្រុមគ្នា គឺជាកំហុសអចេតនា ។

ប្រការ ៣ : រយៈពេលនៃការចុះកិច្ចសន្យាលក់ដីឡូតិ៍

៣-១ ការចុះកិច្ចសន្យាលក់ដីឡូតិ៍នេះ មានរយៈពេល **០៦ខែ** គិតចាប់ពីថ្ងៃផ្តិតមេដៃស្នាំលើកិច្ចសន្យានេះ តទៅ ហើយសំរាប់តែទីតាំងគម្រោងត្រង់ប្រការ ០១ តែប៉ុណ្ណោះ ។

ប្រការ ៤: ការបង់កម្រៃសារជើងសារ និងភារកិច្ចរបស់គូភាគី

៤-១ នៅពេលដែលអតិថិជន បានបង់ប្រាក់ថ្លៃទិញដីបាន **៣០% (សាមសិបភាគរយ)** នៃតម្លៃដីសរុបក្នុងមួយឡូតិ៍ ចំពោះដីប្រការ ០១ ខាងលើនេះ នោះ**ភាគី**«ក» ត្រូវដកប្រាក់កម្រៃជើងសារជូន**ភាគី**«ខ» **៥០% (ហាសិបភាគរយ)** នៃប្រាក់កម្រៃជើងសារ ។

៤-២ នៅពេលដែលអតិថិជន បានបង់ប្រាក់ថ្លៃទិញដីបាន **៥០% (ហាសិបភាគរយ)** នៃតម្លៃដីសរុបក្នុងមួយឡូតិ៍ ចំពោះដីប្រការ ០១ ខាងលើនេះ នោះ**ភាគី**«ក» ត្រូវដកប្រាក់កម្រៃជើងសារជូន**ភាគី**«ខ» **១០០% (មួយរយភាគរយ)** នៃប្រាក់កម្រៃជើងសារ ។

៤-២ **ក្នុងករណីបង់រំលស់សុទ្ធ ភាគី**«ក» ត្រូវដកប្រាក់កម្រៃជើងសារជូន**ភាគី**«ខ» **ដូចតទៅនេះ៖**

- ដក ៣០% (សាមសិប) នៃប្រាក់បង់ទិញដំបូងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាទិញលក់ និង ចំនួនទឹកប្រាក់នៃអតិថិជនបង់ប្រចាំខែរហូតគ្រប់ចំនួននៃកម្រៃជើងសារសរុបតាមការព្រមព្រៀង។

៤-៣ **ភាគី**«ក»ត្រូវរៀបចំប្រព័ន្ធហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធដូចជាបង្គោលភ្លើង ប្រព័ន្ធលូផ្លូវក្នុងដីឡូតិ៍ ។

៤-៤ **ភាគី**«ក»ត្រូវរៀបចំបែបបទរដ្ឋបាលជាមួយស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច ជូនអតិថិជនតាមច្បាប់រដ្ឋ

និង ត្រូវរ៉ាប់រងរាល់ការបង់សេវាកម្មផ្សេងៗក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិស្របច្បាប់១០០% (ដីគម្រោង) ជូនដល់អតិថិជន ដោយយោងទៅតាមឯកសារទិញលក់ជាមួយ អតិថិជន ។

៤-៥ **ភាគី**«ក»ត្រូវទទួលខុសត្រូវដោះស្រាយចំពោះមុខច្បាប់ ប្រសិនបើដីក្នុងគម្រោងមានបញ្ហាពាក់ព័ន្ធ នឹងការជាប់បន្ទុកដីសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ឬ ដីឯកជនរបស់រដ្ឋ ឬតតីយជនណាមួយជាអាទិ៍។

៤-៦ ក្នុងករណីមានបញ្ហាដូចមាននៅចំណុចខាងលើ **ភាគី**«ក» ត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងលើសំណង និងការខូតខាតដល់ **ភាគី**«ខ» និងអតិថិជន ។

៤-៧ ក្នុងករណី**ភាគី**«ខ» មានគំនិតទុច្ចរិត ដោយយកដីរបស់**ភាគី**«ក» លក់ទៅឲ្យអតិថិជនហើយបានទទួលប្រាក់កក់ និងបានទទួលការបង់ប្រចាំខែពីអតិថិជន ដោយ**ភាគី** «ក » មិនបានដឹង នោះ**ភាគី**«ខ»នឹងទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខនៃច្បាប់ព្រហ្មទណ្ឌ និងសង សំណងការខូចខាតទៅអតិថិជន និងសងសំណងការខូចខាតទៅ**ភាគី**«ក» ទាំងស្រុងជាសាច់ប្រាក់គុណនិងពីរដងនៃតម្លៃដីឡូត៍ជាក់ស្តែងដូចមានចែងក្នុងតារាងតម្លៃតាមព្រមព្រៀង។

៤-៨ **ភាគី**«ខ» មិនអាចនិយាយអំពីការងារសំងាត់ផ្ទៃក្នុងរបស់**ភាគី**«ក» និង មិនត្រូវនិយាយប្រាប់អំពីប្រាក់កម្រៃជើងសារដែល **ភាគី**«ក»ផ្តល់ជូន**ភាគី**«ខ»ប្រាប់អ្នកដទៃ ឬ ក្រុមហ៊ុនផ្សេងឡើយ ។ ករណីមានការបំពាននោះ**ភាគី**«ខ» នឹងទទួលខុសត្រូវលើ ការខូចខាត់របស់**ភាគី** «ក» ព្រមទាំងទទួលទោសតាមច្បាប់ព្រហ្មទណ្ឌ ។

៤-៩ **ភាគី**«ខ» ត្រូវទំនាក់ទំនង និងសម្របសម្រួលភ្ញៀវទៅតាមតម្លៃ និង លក្ខខណ្ឌដែល**ភាគី**«ក» បានកំណត់ និងត្រូវរៀបចំការផ្សព្វផ្សាយពាណិជ្ជកម្មដោយខ្លួនឯង ។

៤-១០ **ភាគី**«ខ» ត្រូវទទួលខុសត្រូវដោះស្រាយចំពោះមុខច្បាប់ ប្រសិនបើធ្វើអោយខូចខាត ឬ បាត់បង់លុយកាក់របស់អតិថិជនជាអាទិ៍ ។

ប្រការ ៥: ករណីកែប្រែ

៥-១ ក្នុងករណី**ភាគី**«ក»កែប្រែមិនឲ្យកម្រៃជើងសារវិញ នោះ**ភាគី**«ក» ត្រូវសងគុណនឹង ២ ដងនៃចំនួន **កម្រៃជើងសារ** ទៅឲ្យ **ភាគី**«ខ» ។

៥-២ **ភាគី**«ក»មានសិទ្ធិការកែប្រែក្នុងករណីចាំបាច់ដោយមិនចាំបាច់ជូនដំណឹងទៅ**ភាគី**«ខ»ជាមុន ។

ប្រការ ៦: ករណីមានវិវាទកើតឡើង

ក្នុងករណីមានវិវាទកើតឡើង គូភាគីទាំងពីរត្រូវខិតខំដោះស្រាយដោយសន្តិវិធី ក្នុងករណីពុំអាចដោះស្រាយដោយសន្តិវិធីបានទេ ភាគីណាមួយក្នុងចំណោម ភាគីទាំងពីរមានសិទ្ធិ ប្តឹងទៅតុលាការនៃព្រះរាជណាចក្រកម្ពុជា ដែលមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការដោះស្រាយ ។

ប្រការ ៧: ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យា

- កិច្ចសន្យាអស់សុពលភាព
- ក្នុងករណីគេឃើញថា**ភាគី** «ខ»គឺជាកូនក្រុមរបស់ភ្នាក់ងារណាមួយហើយមានចេតនាក្លុតកុហក**ភាគី**«ក»
- **ភាគី**«ក» ពុំមានការងារសម្រាប់ផ្តល់អោយ**ភាគី** «ខ» ធ្វើបន្ត
- **ភាគី**«ខ» ពុំមានសកម្មភាពលក់ និងពុំមានទំនាក់ទំនងជាមួយ**ភាគី**«ក» រយៈពេល ៦០ថ្ងៃជាប់ៗគ្នា
- ករណីមានចលាចលក្នុងសង្គម សង្គ្រាម និងប្រធានស័ក្តិជាអាទិ៍
- ភាគីទាំងពីរបានយល់ព្រម (ព្រមព្រៀងគ្នា) បញ្ចប់ ។

ប្រការ ៨: សុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា

៨-១ កិច្ចសន្យានេះមានសុពលភាពសម្រាប់ លក់គម្រោងគ្រង់ប្រការ ០១ ចាប់ពីថ្ងៃផ្តិតមេដៃស្នាំនៃ **ភាគី**«ក» និង **ភាគី** «ខ» តទៅ ភាគីទាំងពីរ បានអាននិងយល់ព្រមគ្រប់ប្រការទាំងអស់ដោយគ្មានការបង្ខិតបង្ខំឡើយ ក្នុងករណីមានការអនុវត្តផ្ទុយ ឬដោយរំលោភលើលក្ខខណ្ឌណាមួយនៃកិច្ចសន្យានេះ ភាគីដែលល្មើសត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន ។

៨-២ កិច្ចសន្យាការងារត្រូវបានធ្វើឡើង ដោយមានការព្រមព្រៀងពិតប្រាកដ និងដោយសេរី គ្មានការបង្ខិតបង្ខំពីភាគីណាមួយឡើយ ហើយមានប្រសិទ្ធិភាពអនុវត្តចាប់ពីថ្ងៃផ្តិតមេដៃនេះតទៅ។

៨-៣ កិច្ចសន្យានេះត្រូវបានធ្វើឡើង ជាភាសាខ្មែរ មានចំនួន **០២(ពីរ)** ច្បាប់ដើម តម្កល់ទុកនៅ:

ភាគី «ក»..០១(មួយ)ច្បាប់ដើម

ភាគី«ខ»..០១(មួយ)ច្បាប់ដើម។

ថ្ងៃ.....................ខែ.............. ឆ្នាំកុរ ឯកស័ក ព.ស ២៥៦៣

ធ្វើនៅរាជធានីភ្នំពេញ ,ថ្ងៃទី ....ខែ............. ឆ្នាំ ២០.......

ភាគី «ខ» **ស្នាមមេដៃស្តាំ និងឈ្មោះ**	**សាក្សីដឹងឮ**	**ភាគី «ក»** **ស្នាមមេដៃស្តាំ និងឈ្មោះ**
....	....	....

លិខិតអនុញ្ញាត ឬប្រគល់សិទ្ធិ

- *យោងកិច្ចសន្យាស្តីពីការលក់ដីឡូត៍ រវាង* **អ្នកតំណាងស្របច្បាប់** *និង* **អ្នកទទួលសិទ្ធិលក់** *ចុះថ្ងៃទី ....ខែ............ឆ្នាំ២០..........។*

ឈ្មោះ...ភេទប្រុស កាន់អត្តសញ្ញាណបណ្ណខ្មែរលេខ:............................... មានអាសយដ្ឋានផ្ទះលេខ..............ផ្លូវលេខ..................សង្កាត់......................ខណ្ឌ......................ភ្នំពេញជាតំណាងម្ចាស់ដីឡូត៍ ឬម្ចាស់ដីឡូត៍នៅភូមិ .... ឃុំ.........................ស្រុក.........................ខេត្ត ....។

ព្រមព្រៀងប្រគល់សិទ្ធិ

ប្រការ០១៖ *ប្រគល់សិទ្ធិស្របច្បាប់ជូនសាមីជនខាងក្រោមនេះ៖*

ឈ្មោះ...ភេទ..............កាន់អត្តសញ្ញាណបណ្ណខ្មែរលេខ: .... ឬលេខទូរសព្ទ៖.. ។

***ជា អ្នកទទួលសិទ្ធិលក់ស្របច្បាប់** ដែលអាចប្រើប្រាស់ឯកសារដីឡូត៍ ផ្សព្វផ្សាយលក់ ទទួលប្រាក់កក់ទ្រនាប់ដៃ បង្កើតក្រុមលក់ និងសម្របសម្រួលរវាងអតិថិជនជាមួយម្ចាស់ដី ដោយអនុវត្តស្របតាមកិច្ចសន្យាស្តីពីការលក់ដីឡូត៍។*

ប្រការ០២៖ *លិខិតប្រគល់សិទ្ធិនេះមានប្រសិទ្ធិភាពចាប់ពីថ្ងៃផ្តិតស្នាមមេដៃនេះតទៅ។ ហើយមានសុពលភាពរយៈពេល ០៤ខែចាប់ពីថ្ងៃទី.........ខែ............ឆ្នាំ................រហូតដល់ ថ្ងៃទី.........ខែ ....ឆ្នាំ................។*

ស្នាមមេដៃអ្នកប្រគល់សិទ្ធិ

បានឃើញ និងទទួលយកការប្រគល់សិទ្ធិនេះ

ស្នាមមេដៃខាងស្តាំរបស់អ្នកទទួលសិទ្ធិ

....

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាកក់ប្រាក់

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ.........................អាយុ.......ឆ្នាំ ភេទ..........កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ/លិខិតឆ្លងដែនលេខ............................ចុះថ្ងៃទី........ខែ..........ឆ្នាំ..........មានទីលំនៅផ្ទះលេខ...............ផ្លូវលេខ...........ក្រុមទី..........ភូមិ..................ឃុំ/សង្កាត់.....................ស្រុក/ខណ្ឌ.....................ខេត្ត/ក្រុង......................។

បានព្រមព្រៀងលកក់ដី/ផ្ទះ ដី និងផ្ទះ មួយកន្លែងដែលមានទំហំ......................ស្ថិតនៅផ្ទះលេខ...............ផ្លូវលេខ............ក្រុមទី............ភូមិ...................ឃុំ/សង្កាត....................ស្រុក/ខណ្ឌ..................ខេត្ត/ក្រុង....................ក្នុងតម្លៃសរុបចំនួន.......................ដុល្លារ(....) សម្ភារៈផ្តល់ជូនរួមមាន..ហើយសោរហ៊ុយរត់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិជាបន្ទុករបស់ភាគី............។

ឱ្យទៅអ្នកទិញឈ្មោះ.......................អាយុ.......ឆ្នាំ ភេទ..........កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ/លិខិតឆ្លងដែនលេខ............................ចុះថ្ងៃទី........ខែ..........ឆ្នាំ..........មានទីលំនៅផ្ទះលេខ...............ផ្លូវលេខ...........ក្រុមទី..........ភូមិ..................ឃុំ/សង្កាត់.....................ស្រុក/ខណ្ឌ.....................ខេត្ត/ក្រុង......................។

នៅថ្ងៃទីចុះកិច្ចសន្យាកក់ប្រាក់នេះ ភាគីអ្នកទិញបានកក់ប្រាក់លើកទី១ចំនួន..................................ដុល្លារ(..) និង បានព្រមព្រៀងគ្នាទូទាត់ប្រាក់លើកទី២យ៉ាងយូរបំផុតត្រឹមថ្ងៃទី..........ខែ.............ឆ្នាំ............ចំនួន...............................ដុល្លារ(...) និង លើកទី៣ចំនួន...........................ដុល្លារ(...)ក្នុងករណីភាគីអ្នកលក់កែប្រែមិនព្រមលក់អចលនវត្ថុខាងលើនេះតាមតម្លៃដែលបានព្រមព្រៀង ឬមិនអាចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិកាន់កាប់ស្របច្បាប់អ្នកទិញបាន ភាគីអ្នកលក់ត្រូវបង់ជំងឺចិត្តចំនួន............ដងនៃប្រាក់កក់។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើអ្នកទិញកែប្រែចិត្តមិនទិញ ឬមិនបានបង់ប្រាក់តាមកាលកំណត់ខាងលើ ប្រាក់កក់នេះត្រូវប្រគល់ឱ្យភាគីអ្នកលក់ដោយគ្មានការតវ៉ាអ្វីទាំងអស់ ។

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

សាក្សីទី១	**សាក្សីទី២**	**អ្នកទិញ**	**អ្នកលក់**

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

លិខិតប្រគល់-ទទួលប្រាក់

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ...........................ភេទ............អាយុ..........ឆ្នាំ មានទីលំនៅសព្វថ្ងៃភូមិ............................ ឃុំ.........................ស្រុក/ខណ្ឌ.....................ខេត្ត/រាជធានី.......................កាន់អត្តសញ្ញាណបណ្ណលេខ.......................... ជាភាគីលក់.....................បានទទួលប្រាក់......................ចំនួន........................ជាប្រភេទ ☐សាច់ប្រាក់សុទ្ធ ☐មូលប្បទានបត្រ/សែក ☐ផ្សេងៗ.......................... នៃថ្លៃ......................... ពីឈ្មោះ..............................ភេទ............ អាយុ..........ឆ្នាំ មានទីលំនៅសព្វថ្ងៃភូមិ.....................ឃុំ.........................ស្រុក/ខណ្ឌ.............................ខេត្ត/រាជធានី ....កាន់អត្តសញ្ញាណបណ្ណលេខ.........................ជាភាគីទិញ....................។

ក្រែពុំប្រាកដ យើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នា សូមផ្តិតមេដៃស្តាំ ទុកធ្វើជាភស្តុតាងលើការគល់-ទទួលប្រាក់នេះ។

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

សាក្សីដឹងឮ	**ស្នាមមេដៃ** **អ្នកប្រគល់ប្រាក់**	**ស្នាមមេដៃ** **អ្នកទទួលប្រាក់**
....	....	....

បានឃើញ និងដឹងឮ
ធ្វើនៅ........................, ថ្ងៃទី.................ខែ............ ឆ្នាំ...........
(**អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន**)

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

លិខិតធានាអះអាង

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ.................................អាយុ........ឆ្នាំសញ្ជាតិ..........អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..........................និងឈ្មោះ..........................ភេទ.........អាយុ.........ឆ្នាំសញ្ជាតិ..........ត្រូវជា......................អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ......................រស់នៅភូមិ..............................ឃុំ/សង្កាត់......................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ......................រាជធានី/ខេត្ត............................។

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំសូមធ្វើការអះអាងជាឱឡារិកថា ដី០១កន្លែង ជាប្រភេទដី..................ដែលមានបណ្ដោយ............ម៉ែត្រ ទទឹង............ម៉ែត្រមានទំហំ........................ម៉ែត្រការ៉េ ដែលជាដីស្ថិតក្នុងភូមិ.....................ឃុំ......................ស្រុកភ្នំស្រួច ខេត្តកំពង់ស្ពឺ ហើយមានព្រំប្រទល់៖

- ខាងជើងទល់និងដី............................. - ខាងត្បូងទល់នឹងដី..............................
- ខាងកើតទល់និងដី............................. - ខាងលិចទល់នឹងដី..............................

ដីនេះខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ បានកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ ចាប់តាំងពី ថ្ងៃទី........ខែ........ឆ្នាំ ២០.....មកដល់បច្ចុប្បន្ននេះពិតប្រាកដមែន។

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ សូមធានាអះអាងបន្ថែមថា អចលនទ្រព្យនេះ ជាកម្មសិទ្ធិខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ ដែលពុំមានជាប់ពាក់ព័ន្ធក្នុងការដាក់បញ្ចាំ ជំពាក់បំណុល ឬ មានការប្ដឹងជំទាស់អ្វីមួយ អំពីបញ្ហាដីនេះ ។ ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ សូមសុខចិត្តទទួលខុសត្រូវ នៅចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន។

ក្រែងមិនប្រាកដ យើងខ្ញុំសូមផ្ដិតមេដៃស្ដាំទុកជាភស្តុតាងស្រាប់។

ធ្វើនៅ..............ថ្ងៃទី........ខែ............ឆ្នាំ ២០១...

ស្នាមមេដៃសាក្សី
ទី១ ទី២

ស្នាមមេដៃសាមីខ្លួន
ប្ដី ប្រពន្ធ

បានឃើញ និងដឹងឮ
ធ្វើនៅ..............ថ្ងៃទី.......ខែ............ឆ្នាំ ២០.....
មេភូមិ..................

លេខ៖.....................
បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា
ហត្ថលេខាខាងស្ដាំនេះ ពិតជារបស់លោក..........................
មេភូមិ................................ពិតប្រាកដមែន ។
ថ្ងៃ................ខែ...........ឆ្នាំចរ សំរឹទ្ធិស័ក ព.ស២៥៦..
ធ្វើនៅ..................,ថ្ងៃទី.....ខែ.........ឆ្នាំ២០.....
មេឃុំ

ឧបសម្ព័ន្ធទី២

ឯកសារពាក់ព័ន្ធ

នឹងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដី

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ ឈ្មោះ.................................... ភេទ........... អាយុ........... ឆ្នាំ សញ្ជាតិ........ ប្រពន្ធ/ប្តីឈ្មោះ.. មានទីលំនៅផ្ទះលេខ.................. ផ្លូវលេខ................ ភូមិ............................ ឃុំ/សង្កាត់.......................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ...........................រាជធានី/ខេត្ត .... លេខទូរស័ព្ទទំនាក់ទំនង...។

<u>សូមគោរពជូន</u>

ឯកឧត្តមអភិបាល នៃគណៈអភិបាលរាជធានីភ្នំពេញ

<u>តាមរយៈ</u> ៖ លោក/លោកស្រីចៅសង្កាត់ ....

<u>កម្មវត្ថុ</u> ៖សំណើសុំចុះបញ្ជីដី

ន័យដូចមានចែងក្នុងកម្មវត្ថុខាងលើ ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ សូមអនុញ្ញាតស្នើសុំចុះបញ្ជីដីមួយកន្លែងប្រភេទ(១)........... មានទំហំប្រមាណ................ស្ថិតនៅភូមិ........................ សង្កាត់......................... ខណ្ឌ..................... រាជធានីភ្នំពេញ មានព្រំប្រទល់ ៖

-ខាងជើងទល់នឹង..

-ខាងត្បូងទល់នឹង...

-ខាងកើតទល់នឹង...

-ខាងលិចទល់នឹង..

ដីនេះខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំបានកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ចាប់ពីឆ្នាំ...........មកដល់បច្ចុប្បន្ន ដែលបានមកពី(១) .... ដីក្នុងតំបន់នេះត្រូវបានចុះបញ្ជីតាមនីតិវិធីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធរួចហើយ ប៉ុន្តែក្បាលដីរបស់ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ មិនទាន់បានចុះបញ្ជីនៅឡើយ ដោយមូលហេតុ(៣)..

អាស្រ័យហេតុនេះ សូម**ឯកឧត្តមអភិបាល**មេត្តាពិនិត្យ និងសម្រេចធ្វើការចុះបញ្ជីដីឲ្យខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំដោយអនុគ្រោះ។

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ សូមប្តេជ្ញាថា អនុវត្តរាល់កាតព្វកិច្ច និងបទបញ្ញាផ្សេងៗ ដែលរដ្ឋបានកំណត់។

ថ្ងៃ.......................ខែ...........ឆ្នាំ.................ព.ស២៥...

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

ស្នាមម្រាមដៃ

លេខ.......................

បានឃើញ និងបញ្ជូនមកលោក

ប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្មសំណង់ និងភូមិបាល

ដើម្បីពិនិត្យ និងសម្រេចតាមការគួរ។

ថ្ងៃ.......................ខែ..............ឆ្នាំ.......................ពស២៥ ......

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

ចៅសង្កាត់

កំណត់សំគាល់

(១) ដីលំនៅដ្ឋាន ឬដីសាងសង់ ឬដីផលិតកម្មកសិកម្ម

(២) រដ្ឋចែកឲ្យ ឬទិញពីឈ្មោះ ឬប្រទានកម្ម-សន្តតិកម្ម

(៣) សំរាប់ចុះបញ្ជីបំពេញបន្ថែម

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ពាក្យស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

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

សូមគោរពជូន

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

<u>តាមរយៈ</u> ៖ លោកចៅសង្កាត់..

<u>កម្មវត្ថុ</u> ៖ សំណើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីដោយ (១)ការលក់ ឬការដោះដូរ ឬការទទួលអំណោយ □ (២)សន្តតិកម្ម □ (៣)ប្រទានកម្ម□

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

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

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

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

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ ខ្ញុំបានកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីនេះ ចាប់ពីឆ្នាំ..................មកដល់បច្ចុប្បន្ន ដែលបានមកពី[២]..។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមលោកអភិបាលមេត្តាពិនិត្យ និងសម្រេចលើការស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីនេះ។

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ សូមសន្យាថា អនុវត្តតាមរាល់កាតព្វកិច្ច និងបទបញ្ជាផ្សេងៗដែលរដ្ឋបានកំណត់។

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

ស្នាមមេដៃស្តាំ

លេខ៖.........................

បានឃើញ និងបញ្ជូនមក

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

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

ចៅសង្កាត់

កំណត់សំគាល់៖

(១) ដីលំនៅដ្ឋាន ឬដីសាងសង់ ឬដីផលិតកម្មកសិកម្ម

(២) រដ្ឋចែកឱ្យ ឬទិញ ឬអំណោយពីឈ្មោះ ឬប្រទានកម្ម-

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

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សេចក្តីជូនដំណឹង
ស្តីពី
ការចុះវាស់វែងអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

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

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

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

រដ្ឋបាលខណ្ឌ.............សូមជូនដំណឹងដល់សាធារណជនឱ្យបានជ្រាបថារដ្ឋបាលខណ្ឌនិងចាត់ក្រុម ការងារដើម្បីចុះពិនិត្យវាស់វែងនៅទីតាំងអចលនទ្រព្យខាងលើ នៅថ្ងៃទី........ខែ...........ឆ្នាំ............វេលាម៉ោង................។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមអញ្ជើញសាមីអ្នកស្នើសុំផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យអ្នកជាប់ព្រំ និងអ្នកដែល មានការពាក់ព័ន្ធនឹងអចលនទ្រព្យនេះ ចូលរួមក្នុងការពិនិត្យវាស់វែង និងផ្តល់ព័ត៌មានតាមការចាំបាច់តាម កាលបរិច្ឆេទខាងលើ។

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

<u>ស្នាមមេដៃស្តាំអ្នកសុំសាងសង់</u>
-សាលាខណ្ឌ....................... ០១ច្បាប់
-សាលាសង្កាត់..................... ០១ច្បាប់
-ទីស្នាក់ការភូមិ(ទីកន្លែងដី) ០១ច្បាប់

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កំណត់ហេតុ

ស្តីពីការចុះពិនិត្យវាស់វែងអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី

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

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

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

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

....

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

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

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

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

ដូចមានបង្ហាញក្នុងគំនូសបង្ហាញទីតាំងអចលនទ្រព្យជូនភ្ជាប់។ ក្នុងអំឡុងពេលដែលក្រុមការងារចុះធ្វើការពិនិត្យ វាស់វែងពុំមានបុគ្គលណាមួយទាមទារ ឬតវ៉ាជាមួយភាគីម្ចាស់អចលនទ្រព្យខាងលើនេះឡើយ។

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

អ្នកធ្វើកំណត់ហេតុ

ស្នាមមេដៃអ្នកទទួលសិទ្ធិ | ស្នាមមេដៃម្ចាស់អចលនទ្រព្យ

បានឃើញ និងឯកភាព

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

ប្រធានក្រុមការងារ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាសាងសង់

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

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

សូមធ្វើកិច្ចសន្យាដូចតទៅះ

១-គោរពតាមខ្លឹមសារដែលបានកំណត់ក្នុងអនុក្រឹត្យលេខ ៨៦ អនក្រ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧

២-ធានាសុវត្ថិភាពដល់អ្នកជិតខាងដែលមានសំណង់បានសាងសង់មុន

៣-ធានាមិនឱ្យកាកសំណល់ ទឹកកខ្វក់ប៉ះពាល់ដល់បរិស្ថាន និងការរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋជុំវិញ ឬទីសាធារណៈ

៤-ធានាការពារមិនឱ្យមានអគ្គីភ័យដោយថាហេតុណាមួយ ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំយល់ព្រមចេញសងនូវការខូចខាតទាំងឡាយរបស់អ្នកជិតខាង

៥-ក្នុងករណីទៅថ្ងៃក្រោយ បើមានការប៉ះពាល់សោភ័ណភាព សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈបរិស្ថាន ឬការពង្រីកផ្លូវ ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំសុខចិត្តគោរពតាមគោលការណ៍កំណត់របស់រាជរដ្ឋាភិបាល។

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំសូមសន្យាថានឹងគោរពតាមកិច្ចសន្យានេះទាំងស្រុង ហើយសូមទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់រដ្ឋ ក្នុងករណីប្រព្រឹត្តខុសពីកិច្ចសន្យាខាងលើនេះ។

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

ស្នាមមេដៃស្តាំម្ចាស់សំណង់

លេខ:...

បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា

ស្នាមមេដៃខាងលើនេះ ពិតជាស្នាមមេដៃរបស់ឈ្មោះ:

....និង

ឈ្មោះ:..ពិតប្រាកដមែន។

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

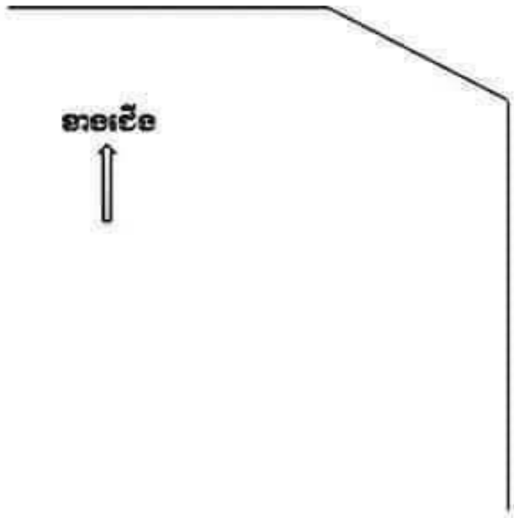
ចៅសង្កាត់...........................

គំនូសបង្ហាញទីតាំងអចលនទ្រព្យ......................

អចលនទ្រព្យដែលពុំទាន់ចុះបញ្ជីរបស់ឈ្មោះ..........................ភេទ........អាយុ........ឆ្នាំសញ្ជាតិ........
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.......................
ដែលមានទំហំសរុប៖.........................ម៉ែត្រក្រឡា ស្ថិតនៅភូមិ...............................ឃុំ...............................
ស្រុកភ្នំស្រួច ខេត្តកំពង់ស្ពឺ ។ មាត្រដ្ឋាន៖..

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

អ្នកគូសប្លង់ទីតាំង



លេខ......................................

បានឃើញ និង ....

....

ថ្ងៃ...............ខែ...........ឆ្នាំចរ សំរឹទ្ធិស័ក ព.ស២៥៦..

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

ប្រធានគូមិបាលស្រុកភ្នំស្រួច

លេខ......................................

បានឃើញ និង ឯកភាព

លើការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យខាងលើនេះ និង តាម

កំណត់ហេតុស្ដីពីការវាស់វែងអចលនទ្រព្យដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី។

ថ្ងៃ................ខែ............ឆ្នាំចរ សំរឹទ្ធិស័ក ព.ស២៥៦..

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

អភិបាល

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រដាសពុម្ពលេខ ២
ទិទុកឯកសារ

រដ្ឋបាលរាជធានីភ្នំពេញ
រដ្ឋបាលខណ្ឌ:......................
លេខ:...............................

សេចក្តីជូនដំណឹង

សូមប្រកាសជូនសាធារណៈជនឱ្យបានជ្រាបថា តាមពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីដីធ្លីរបស់ ៖

១-ឈ្មោះ...................................... ដែលស្ថិតក្នុងភូមិ............................ ឃុំ សង្កាត់...............................
មានព្រំប្រទល់ : ខាងជើងទល់នឹង...................................ខាងត្បូងទល់នឹង ....
ខាងកើតទល់នឹង...................................ខាងលិចទល់នឹង ....។

២-ឈ្មោះ...................................... ដែលស្ថិតក្នុងភូមិ............................ ឃុំ សង្កាត់...............................
មានព្រំប្រទល់ : ខាងជើងទល់នឹង...................................ខាងត្បូងទល់នឹង ....
ខាងកើតទល់នឹង...................................ខាងលិចទល់នឹង ....។

៣-ឈ្មោះ...................................... ដែលស្ថិតក្នុងភូមិ............................ ឃុំ សង្កាត់...............................
មានព្រំប្រទល់ : ខាងជើងទល់នឹង...................................ខាងត្បូងទល់នឹង ....
ខាងកើតទល់នឹង...................................ខាងលិចទល់នឹង ....។

៤-ឈ្មោះ...................................... ដែលស្ថិតក្នុងភូមិ............................ ឃុំ សង្កាត់...............................
មានព្រំប្រទល់ : ខាងជើងទល់នឹង...................................ខាងត្បូងទល់នឹង ....
ខាងកើតទល់នឹង...................................ខាងលិចទល់នឹង ....។

ដែលនឹងត្រូវចុះអង្កេតវាស់វែងនៅថ្ងៃ...។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមអញ្ជើញសាមីអ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជីដី អ្នកមានដីជាប់ព្រំ និងជនដែលមានការពាក់ព័ន្ធនឹងក្បាលដី ស្នើសុំចុះបញ្ជី ចូលមកបង្ហាញខ្លួននៅទីតាំងដីខាងលើ នៅថ្ងៃ...........................វេលាម៉ោង......................ដើម្បីបំពេញបែបបទតាមនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដីធ្លីជាធរមាន។ ក្នុងករណីអវត្តមានអាជ្ញាធរស្រុក ខណ្ឌ មិនទទួលខុសត្រូវចំពោះបញ្ហាផ្សេងៗដែលអាចកើតឡើងជាយថាហេតុឡើយ ។

ថ្ងៃ.............................ខែ.....................ឆ្នាំ..........................ព.ស២៥៤......
រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី...........ខែ.............ឆ្នាំ២០......
អភិបាល នៃគណៈអភិបាលខណ្ឌ

សេចក្តីជូនដំណឹងនេះបិទនៅ:
-រដ្ឋបាលខណ្ឌ.. ១ច្បាប់
-សាលាសង្កាត់....................................... ១ច្បាប់
-ទីស្នាក់ការភូមិ (ទីកន្លែង)............................ ១ច្បាប់

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សាលាខណ្ឌដង្កោ
សាលាសង្កាត់ ...

ចូល [redacted]

សាមីខ្លួន
សាលាសង្កាត់ដង្កោ
ចូល [redacted]

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងផ្ទះសម្បែង

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ [redacted] ភេទ ប្រុស អាយុ ៥០ ឆ្នាំ សញ្ជាតិខ្មែរ មុខរបរ ....
ប្តី-ប្រពន្ធឈ្មោះ [redacted] អាយុ ៤៩ ឆ្នាំ សញ្ជាតិខ្មែរ មុខរបរ .... មានអាសយដ្ឋាន
ផ្ទះលេខ [redacted] ឃុំ-សង្កាត់ .... ស្រុក-ខណ្ឌ ....
ខេត្ត-រាជធានី ភ្នំពេញ ។

[redacted]

យល់ព្រមផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់

ដី-ផ្ទះ [redacted] ឡូតិ៍លេខ [redacted] ផ្ទៃក្រឡាទំហំ ៧៤,០០ម២
ភូមិ [redacted] សង្កាត់ [redacted] ខណ្ឌដង្កោ រាជធានីភ្នំពេញនិងមានព្រំប្រទល់ :
ខាងជើងទល់នឹង .... ខាងត្បូងទល់នឹង [redacted]
ខាងកើតទល់នឹង .... ខាងលិចទល់នឹង [redacted]
ដែលបានកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់តាំងពីឆ្នាំ .... រហូតមកដល់សព្វថ្ងៃនេះមានបង្កាន់ដៃលេខ .... ចុះថ្ងៃទី ....
ខែ .... ឆ្នាំ .... អោយទៅឈ្មោះ [redacted] ភេទ ប្រុស អាយុ ៣២ ឆ្នាំ សញ្ជាតិខ្មែរ មុខរបរ ....
ប្តី-ប្រពន្ធឈ្មោះ [redacted] អាយុ ៣៤ ឆ្នាំ សញ្ជាតិខ្មែរ មុខរបរ .... មាន
អាសយដ្ឋានផ្ទះលេខ .... ផ្លូវលេខ .... ក្រុម .... ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... ស្រុក-
ខណ្ឌ .... ខេត្ត-រាជធានី ភ្នំពេញ ដើម្បីកាន់កាប់ប្រើប្រាស់និងចាត់ចែងតទៅ ។

ក្រោយពីព្រមព្រៀង យើងខ្ញុំទាំងពីរភាគី សូមផ្តិតមេដៃទុកជាចំណាំទៅថ្ងៃក្រោយ និងសូមទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន ។

អ្នកផ្ទេរ	អ្នកទទួល	សាក្សី
[redacted]	[redacted]	[redacted]

លេខ ....
បានឃើញ និង បញ្ជាក់ថា
ហត្ថលេខាខាងស្តាំនេះពិតជាហត្ថលេខារបស់
[redacted] ប្រាកដមែន ។
ដង្កោ ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ២០១៥
អភិបាល នៃគណៈអភិបាលខណ្ឌដង្កោ

[redacted]

លេខ ....
បានឃើញ និង បញ្ជាក់ថា
ស្នាមមេដៃខាងលើនេះពិតជាស្នាមមេដៃរបស់
[redacted]
បានផ្តិតមេដៃចំពោះមុខយើងប្រាកដមែន ។
ភ្នំពេញ ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ២០១៥
ចៅសង្កាត់ ....

[redacted]

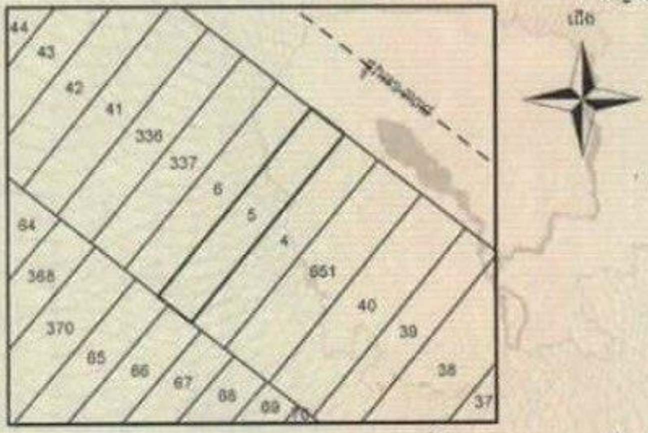
ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

លេខ : 12010604-0005

រាជធានី/ខេត្ត : ភ្នំពេញ
ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ: ចំការមន
ឃុំ សង្កាត់ : ទួលស្វាយព្រៃទី ១
ភូមិ : ៤

សន្លឹកផែនទីលេខ : 5932-II 94 b 4
លេខក្បាលដី : 5
ទំហំ : 107 ម^2
ប្រភេទដី :
រូបភាពប្រើប្រាស់ដី : លំនៅឋាន
លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី : ឯកជន



មាត្រដ្ឋាន 1/600

ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ព.ស.២៥...
ធ្វើនៅភ្នំពេញ,ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ ២០...

ឧប.នាយករដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី

គំរូសន្លឹកបណ្ណថ្មី

ក្រដាសពុម្ពលេខ.៥

ឈ្មោះដី :.................................... ឈ្មោះភូមិ ភ្នំបាក់............

ព្រំប្រទល់ :

ខាងជើង : [illegible]

ខាងត្បូង : [illegible]

ខាងកើត : [illegible]

ខាងលិច : [illegible]

សិរីសោភ័ណ, ថ្ងៃទី 10 ខែ មិថុនា ឆ្នាំ 2014

ប្រធានការិយាល័យ រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល,

[illegible]

[illegible]

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ

លេខ : ប.៩ 009018

ឃុំ-សង្កាត់ : ទឹកថ្លា

ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ : សិរីសោភ័ណ

រាជធានី-ខេត្ត : បន្ទាយមានជ័យ

បន្ទាយមានជ័យ, ថ្ងៃទី 12 ខែ មិថុនា ឆ្នាំ 2014

ត.ប [illegible] មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់

ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី

[illegible]

ឈ្មោះប័ណ្ណ	**ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ អចលនវត្ថុ**
ឈ្មោះក្រៅផ្លូវការ	**ប័ណ្ណស, ប័ណ្ណដាច់ដោយដុំ**
ឈ្មោះជាភាសាអង់គ្លេស	Title of Possessory Right over Immovable Property
អាជ្ញាធរផ្តល់ប័ណ្ណ	ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់
ឆ្នាំដាក់ឱ្យប្រើ	២០០២
លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត ពាក់ព័ន្ធ	អនុក្រឹត្យលេខ ៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធីចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ
ទំហំ	ក្រដាសទំហំប្រហែល A4
សមត្ថកិច្ចសម្រេចអំពីការ ផ្ទេរសិទ្ធិ	**មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់**
កំណត់សំគាល់	ប័ណ្ណនេះត្រូវចេញជូនអ្នកកាន់កាប់អចលនវត្ថុដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំមុនឆ្នាំ២០១៩។ ចំពោះការស្នើសុំចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំចាប់ពីឆ្នាំ២០១៩ទៅ រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុទម្រង់ថ្មី (មាន QR)។

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ឧបសម្ព័ន្ធទី៤

ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

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

<u>សូមគោរពជូន</u>

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

<u>តាមរយៈ</u> : លោកប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ....
<u>កម្មវត្ថុ</u> : សំណើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ
<u>ឯកសារភ្ជាប់</u> : - វិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃសំណង់ /លិខិតបិទការដ្ឋានសំណង់
- ឯកសារប្លង់ស្ថាបត្យកម្មលម្អិតនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ
- បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង
- ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណសហកម្មសិទ្ធិករ
- ឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត : ....
....

តាមកម្មវត្ថុដូចមានចែងខាងលើ ខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំ សូមអនុញ្ញាតស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនលេខ ....
ជង់(BLOCK)លេខ .... ជាន់ទី .... នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ .... នៅផ្លូវលេខ ....
ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ .... រាជធានី-ខេត្ត ....
មានទំហំប្រមាណ .... (ម^{២}) ដែលបានកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ចាប់ពីឆ្នាំ .... មកដល់បច្ចុប្បន្ន ។
ចំណែកឯកជននេះ ខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំ បានមកពី ....
....

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

លេខ ....
បានឃើញ និង បញ្ជូនមក
លោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី
ដើម្បីពិនិត្យ និង សំរេចតាមការគួរ ។
.... ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ....
ប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល

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

សៀវភៅទទួលពាក្យ
សុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

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

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ឧបសម្ព័ន្ធទី១២

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

.... ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ....

សេចក្តីជូនដំណឹង

ស្តីពី

ការបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

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

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

ផុតរយៈពេលកំណត់ខាងលើ បើគ្មានការជំទាស់តវ៉ា ឬសុំកែតម្រូវទេ នោះទិន្នន័យដែលបានបិទផ្សាយត្រូវបានសន្មត់ថា មានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់ និងមិនអាចជំទាស់តវ៉ា ឬសុំកែតម្រូវ នៅពេលក្រោយទៀតបានឡើយ ហើយសមត្ថកិច្ចជំនាញនឹងចុះបញ្ជី និងចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិនោះជូនម្ចាស់សំណើតាមការស្នើសុំ ។

អភិបាលក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ

ចម្លងជូន :
- អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និង ភូមិសាស្ត្រ
- សាលារាជធានី-ខេត្ត
- មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី
- សាលាឃុំ-សង្កាត់
- ឯកសារ-កាលប្បវត្តិ

គំរូលិខិតលេខ ១៣

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

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

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

ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិលេខ : ....

បញ្ជីលេខ : ....

ចំណែកឯកជនលេខ : .... ប្លុក(BLOCK) លេខ : .... ជាន់ទី : .... អក្សរសញ្ញាខ្នង : ....

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

លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ : ....

ផ្ទៃនៃចំណែកឯកជន (ម²)	អត្តសញ្ញាណកម្មម្ចាស់ចំណែកឯកជន			ការផ្ទេរសិទ្ធិ		សេចក្តីផ្សេងៗ
	នាមត្រកូល និង នាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខចារិកដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើចំណែកឯកជន	
១	២	៣	៤	៥	៦	៧

ឧបសម្ព័ន្ធទី៧

មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី រាជធានី-ខេត្ត
ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ

បង្កាន់ដៃទទួលពាក្យ

លេខ : ....

បានទទួលពាក្យរបស់ឈ្មោះ .... ភេទ .... អាយុ .... សញ្ជាតិ ....
ប្រពន្ធ-ប្តី ឈ្មោះ .... ទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន ផ្ទះលេខ .... ផ្លូវលេខ ....
ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ .... រាជធានី-ខេត្ត ....
ស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនលេខ .... ប្លង់(BLOCK) លេខ .... ជាន់ទី ....
នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ .... ផ្លូវលេខ ....
ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ .... រាជធានី-ខេត្ត ....
ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ....
អ្នកទទួល

មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី រាជធានី-ខេត្ត
ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ

បង្កាន់ដៃទទួលពាក្យ

លេខ : ....

បានទទួលពាក្យរបស់ឈ្មោះ .... ភេទ .... អាយុ .... សញ្ជាតិ ....
ប្រពន្ធ-ប្តី ឈ្មោះ .... ទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន ផ្ទះលេខ .... ផ្លូវលេខ ....
ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ .... រាជធានី-ខេត្ត ....
ស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនលេខ .... ប្លង់(BLOCK) លេខ .... ជាន់ទី ....
នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ .... ផ្លូវលេខ ....
ភូមិ .... ឃុំ-សង្កាត់ .... ក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ .... រាជធានី-ខេត្ត ....
ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ....
អ្នកទទួល

ឧបសម្ព័ន្ធទី ៦
នៃអនុក្រឹត្យលេខ ______អនក្រ.បក
ចុះថ្ងៃទី ___ ខែ_____ ឆ្នាំ ២០០៩ ស្តីពីការ
គ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

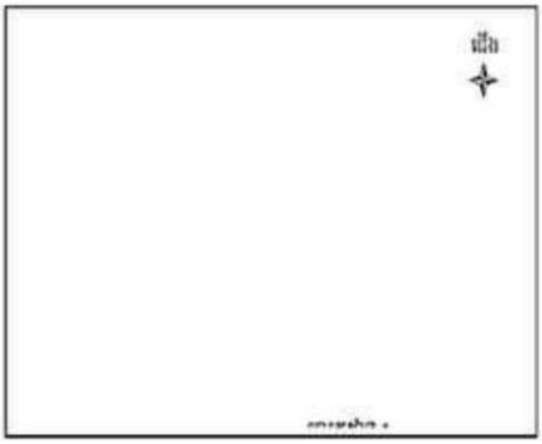
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន

លេខ : ....

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

អគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ : ....
ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី...... ខែ .... ឆ្នាំ ....
ទំហំចំណែកឯកជនសរុប : .... ម²
ជាន់ទី : ....
ភាគរយនៃចំណែកឯកជនធៀបនឹងទំហំសរុបអគារសហកម្មសិទ្ធិ .... %



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

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

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
អគ្គនាយកដ្ឋានសុរិយោដី និងភូមិសាស្ត្រ

ទម្រង់បែបបទ
នៃការប្រមូលទិន្នន័យក្បាលដី

ក-　អត្តសញ្ញាណនៃក្បាលដី :

១-លេខសំគាល់ក្បាលដី :

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

សន្លឹកផែនទី:……………………

២-ទីតាំងដី :

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

ក្រុម……………………… ផ្លូវលេខ……………………………… ឡូតិ៍………………………… ឈ្មោះដី…………… … …

៣-មធ្យោបាយធ្វើអត្តសញ្ញាណកម្មក្បាលដី : អរតូហ្វូតូ☐ ឧបករណ៍វាស់វែង……………………… ផ្សេងៗ:……………

៤-ប្រភពនៃការកាន់កាប់ដី : កាលបរិច្ឆេទនៃការកាន់កាប់លើកដំបូង:…………………………ឯកសារយោង:………………… …

ទិញ☐ ដូរ☐ សន្តតិកម្ម☐ អំណោយ☐ សម្បទានដីសង្គមកិច្ច☐ អំណោយពីរដ្ឋ☐ សេចក្តីសំរេចតុលាការ☐ កាលបរិច្ឆេទ:………………………………ឯកសារយោង:………………………………………………………

៥-ពត៌មានលំអិតនៃក្បាលដី :

៥.១ រូបភាពប្រើប្រាស់ដី :　សាងសង់ ☐……………………………………………………… …

　　　　　　　　　　　　　　កសិកម្ម ☐……………………………………………………… …

ផ្សេងៗ　:………………………………………………………………

៥.២ លក្ខណ:នៃការប្រើប្រាស់ :　ឯកជន ☐　រដ្ឋ ☐

៦-ពត៌មានលំអិតអំពីសំណង់ :

៦.១ ប្រភេទសំណង់ :　ភូមិគ្រឹះ ☐ ពាក់កណ្តាលភូមិគ្រឹះ:☐ រោងចក្រ ☐ រោងសិប្បកម្ម ☐ ផ្ទះឈើ ☐ ផ្ទះស្លឹក ☐

　　　　　　　　　　ផ្ទះល្វែង☐　ឃ្លាំង ☐ ផ្សេងៗ :……………………………………………… …

៦.២ ឆ្នាំសាងសង់ :……………………៦.៣ ចំនួនជាន់ :………………… ៦.៤ ឈ្មោះនៃអគារ (បើសិនជាមាន) :………… …

៧-ព្រំប្រទល់ក្បាលដី : ស្នាមមេដៃ និងលេខក្បាលដីអ្នកជាប់ព្រំ

ជើង……………………………………　ត្បូង……………………………………………

កើត……………………………………　លិច……………………………………………

គំនូសបង្ហាញទីតាំងក្បាលដី

រូបសណ្ឋាន និងប្រវែងជ្រុងក្បាលដី

ក្រឡាផ្ទៃ :...............ហត...............អា...............សអា

ខ-អត្តសញ្ញាណនៃម្ចាស់អចលនវត្ថុ :

១-រូបវន្តបុគ្គល :

	ប្ដី	ប្រពន្ធ
អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ/សំបុត្រកំណើត		
ឈ្មោះ		
ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ កំណើត		
ទីកន្លែងកំណើត		
សញ្ជាតិ		
ឈ្មោះឪពុក		
ឈ្មោះម្ដាយ		
ទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន		

២- នីតិបុគ្គល : សាធារណៈ ☐ ឯកជន ☐ សញ្ជាតិ.......................................…

លក្ខន្តិកៈ ☐ ឈ្មោះអង្គភាព/នាមករណ៍:...…

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

អាសយដ្ឋាន (ទីស្នាក់ការ) :...…

៣- អ្នកតំណាង ឬអ្នកគ្រប់គ្រង:

ឈ្មោះ :...ភេទ..........ឆ្នាំកំណើត..........សញ្ជាតិ..........លេខអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ: ....…

មុខងារ...ឯកសារយោង...…

គ-សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ :

១-ប្រភេទទ្រព្យ

ទ្រព្យរួមប្តីប្រពន្ធ (BC)☐ ទ្រព្យខាងប្រពន្ធ (PF)☐ ទ្រព្យខាងប្តី (PM)☐ លីវ☐ រដ្ឋ☐ នីតិបុគ្គលសាធារណៈផ្សេងពីរដ្ឋ☐

ទ្រព្យវត្ត☐ សហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិច☐ ក្រុមហ៊ុន☐ ទ្រព្យសមាគម☐ ព្រះរាជទ្រព្យ☐

កម្មសិទ្ធិអវិភាគ☐ សហកម្មសិទ្ធិ☐ ផ្សេងៗ :...…

២-ស្ថានភាពផ្លូវច្បាប់ : មានបណ្ណ័☐ គ្មានបណ្ណ័☐ លេខបណ្ណ័ :...…

ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី☐ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ☐ ប័ណ្ណកាន់កាប់បណ្តោះអាសន្ន (POT)☐

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ☐ផ្សេងៗ...…

៣-បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ :

ផលុបភោគ☐សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅ☐ សេវភាព☐ ហ៊ីប៉ូតែក☐ ការបញ្ចាំ☐ការដាក់ធានា☐

ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍☐ សម្បទានដីសង្គមកិច្ច☐ សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច☐ សម្បទានផ្សេងទៀតលើដីដែលជាទ្រព្យរដ្ឋ☐

ឯកសារយោង:...…

៤-ក្បាលដីទំនាស់: គ្មាន☐ មាន☐: សំរុះសំរួលបាន☐ សំរុះសំរួលមិនបាន☐ មិនបានសំរុះសំរួល☐ (ភ្ជាប់កំណត់ហេតុសំរុះសំរួលវិវាទ)

៥-ស្នាមមេដៃស្តាំម្ចាស់ទ្រព្យ និងសាក្សី :

ប្តី ប្រពន្ធ តំណាង សាក្សីទី១ សាក្សីទី២

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

៦-ឈ្មោះអ្នកផ្តល់ពត៌មាន :...ស្នាមមេដៃ

អង្កេត វាស់វែង និងវិនិច្ឆ័យដោយ..............................

ថ្ងៃ............................ខែ............ឆ្នាំ........................ព.ស...........

......................នៅថ្ងៃទី.................ខែ.................ឆ្នាំ................

បានត្រួតពិនិត្យត្រឹមត្រូវ

ថ្ងៃ............................ខែ............ឆ្នាំ........................ព.ស...........

......................នៅថ្ងៃទី.................ខែ.................ឆ្នាំ................

ប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

Sokkia cx105

Job 9