សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី២៣ ខែមីនា ឆ្នាំ ២០២២ ដល់ថ្ងៃទី២៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២២

ស្រាវជ្រាវដោយ
និស្សិតឈ្មោះ កញ្ញា **ម៉េត សុនី**
កញ្ញា **ធីន លីមុយ**

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ
លោក **គង់ សុភ័ក្ត្រ**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី២២

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៨
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២២

សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី២៣ ខែមីនា ឆ្នាំ ២០២២ ដល់ថ្ងៃទី២៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២២

ស្រាវជ្រាវដោយ
និស្សិតឈ្មោះ កញ្ញា **ម៉េត សុនី**
កញ្ញា **ធីន លីមុយ**

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ
លោក **គង់ សុភ័ក្ត្រ**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី២២

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៨
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២២

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

នាងខ្ញុំ **ម៉េត សុនី** និងនាងខ្ញុំ **ធីន លីមុយ** បច្ចុប្បន្នជានិស្សិតបញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រផ្នែកនីតិសាស្ត្រជំនាន់ទី២២ ឆ្នាំសិក្សា២០១៨-២០២២ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។

យើងខ្ញុំសូមសម្តែងនូវការគោរពវន្ទាដ៏ខ្ពង់ខ្ពស់ជូនចំពោះ៖

លោកឪពុក និងអ្នកម្តាយ ដែលលោកទាំងទ្វេបានផ្តល់កំណើតដល់រូបយើងខ្ញុំ ហើយព្រមទាំងបានចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សា អប់រំ ប្រៀនប្រដៅ ប្រកបទៅដោយព្រហ្មវិហារធម៌ទាំង៤ គឺមេត្តា ករុណា មុទិតា និងឧបេក្ខា។ លើសពីនេះទៅទៀតលោកបានបញ្ជូនយើងខ្ញុំទៅសិក្សាដើម្បីក្រេបជញ្ជក់យកចំណេះវិជ្ជាដើម្បីជាពុទ្ធិយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការទទួលបាននូវអនាគតល្អ និងជោគជ័យក្នុងជីវិត។

ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរស និងលោក លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលលោកទាំងអស់គ្នាបានផ្តល់នូវដំបូន្មាន បទពិសោធន៍ ចំណេះដឹង បង្ហាត់បង្រៀនឱ្យយើងខ្ញុំរៀនវិភាគអំពីបញ្ហានានានៅក្នុងសង្គម ផ្សាជាមួយនឹងច្បាប់សម្រាប់ដោះស្រាយបញ្ហានៅក្នុងសង្គម សម្រាប់ជាប្រទីបនៅក្នុងការបង្ហាញផ្លូវទៅកាន់វិស័យវិជ្ជាជីវៈផ្នែកច្បាប់ ក៏ដូចជានៅក្នុងចងក្រងសារណានេះឡើងដោយជោគជ័យ។

លោកសាស្ត្រាចារ្យ គង់ សុភ័ក្ត្រ ដែលលោកបានជួលជ្រោមជ្រែងដល់រូបយើងខ្ញុំទាំងពីរចងក្រងនូវសារណានេះឡើង ដោយលោកបានផ្តល់ការណែនាំ ផ្តល់ជាគំនិតនៅក្នុងការវិភាគ ព្រមទាំងយោបល់ រួមទាំងផ្តល់ឯកសារនានា ដែលពាក់ព័ន្ធដើម្បីជាការសម្រួលទៅដល់ការចងក្រងនូវសារណានេះតាំងពីចំណុចចាប់ផ្តើមរហូតដល់សារណានេះត្រូវបានបញ្ចប់ដោយជោគជ័យ។

ជាទីបញ្ចប់យើងខ្ញុំសូមគោរពជូនពរដល់លោកឪពុក អ្នកម្តាយ ឯកឧត្តម លោក លោកស្រី សាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់ ព្រមទាំងលោកសាស្ត្រាចារ្យ គង់ សុភ័ក្ត្រ ឱ្យជួបតែសេចក្តីសុខទាំងផ្លូវកាយ និងផ្លូវចិត្ត ទទួលជោគជ័យគ្រប់តួនាទីភារកិច្ច ព្រមទាំងជួបនូវពុទ្ធពរទាំង៤ប្រការគឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

ឆ្លងតាមរយៈការសិក្សានៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចអស់រយៈពេល៤ ឆ្នាំរួចមក យើងខ្ញុំបានក្រេបជញ្ជក់នូវចំណេះដឹងជាច្រើនរួមមានទាំងជំនាញទន់ និងជំនាញរឹងទាក់ទងទៅនឹងទ្រឹស្តីច្បាប់ ព្រមទាំងការអនុវត្តច្បាប់ជាក់ស្តែងនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ នៅក្នុងមហាវិទ្យាល័យនីតិសាស្ត្រមុខវិជ្ជាដែលយើងខ្ញុំចូលចិត្តសិក្សាស្វែងយល់ គឺនីតិរដ្ឋប្បវេណី ព្រោះនីតិរដ្ឋប្បវេណីមានទំនាក់ទំនងយ៉ាងជិតស្និទ្ធជាមួយនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃរបស់រូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គលគ្រប់រូប។ លើសពីនេះទៅទៀតយើងខ្ញុំមានចំណាប់អារម្មណ៍យ៉ាងជ្រាលជ្រៅ ទាក់ទងទៅនឹងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារដែលជាប្រធានបទនៃការស្រាវជ្រាវក្នុងការបញ្ចប់ការសិក្សានេះ។

ជាក់ស្តែងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ បានបញ្ញត្តិអំពីការជួលរយៈពេលវែង ដោយមិនទាន់មានបញ្ញត្តិអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឡើយ។ ក្រោយមកនៅក្នុងថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក៏បានប្រកាសឱ្យប្រើប្រាស់ ដោយនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីមានបញ្ញត្តិអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ នៅពេលនោះក្រមរដ្ឋ-ប្បវេណីត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើប្រាស់ពិតមែន ក៏ប៉ុន្តែក្រមរដ្ឋប្បវេណីមិនទាន់អនុវត្តបាននោះទេ ដោយត្រូវរង់ចាំថ្ងៃអនុវត្តដោយច្បាប់ផ្សេង។ នៅពេលដែលច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើប្រាស់នៅថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១ ច្បាប់នេះបានលុបជំពូកទី៧ ផ្នែកទី៤ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ទាំងអស់ ហើយជំនួសមកវិញផ្លាស់ប្តូរសិទ្ធិជួលរយៈពេលវែងមកជាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ។

នៅក្នុងសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាក្រោមប្រធានបទ "សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ" នេះយើងខ្ញុំបានខិតខំស្រាវជ្រាវអស់ពីសមត្ថភាព និងបានប្រើប្រាស់ពាក្យពេចន៍សម្រាយងាយយល់ ទោះបីប្រជាពលរដ្ឋដែលជាមិនមែនជានិស្សិតច្បាប់ក៏អាចអានសារណានេះយល់បានផងដែរ។

យើងខ្ញុំសង្ឃឹមយ៉ាងមុតមាំថាអ្នកអានសារណានេះគ្រប់រូបនឹងទទួលបានចំណេះដឹងដែលយើងខ្ញុំបានសរសេរចងក្រងនៅក្នុងសារណានេះ ដើម្បីជាពុទ្ធិនៅក្នុងការយកទៅប្រើប្រាស់នៅក្នុងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃផងដែរ។ ទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយយើងខ្ញុំគិតថាសារណានេះអាចនឹងមានកំហុសឆ្គងដោយអចេតនាណាមួយមិនអាចជៀសវាងបាន។ ដូច្នេះហើយ យើងខ្ញុំសូមទទួលរងនូវការតិះទាននៅក្នុងន័យស្ថាបនា ពីសំណាក់អស់លោកសាស្ត្រាចារ្យ រៀមច្បង និងអ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវទាំងអស់ដើម្បីជាការអភិវឌ្ឍស្នាដៃនេះឱ្យកាន់តែប្រសើរឡើង។

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម ១

ជំពូកទី១
ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ

ផ្នែកទី១៖ សញ្ញាណទូទៅ ៣

កថាភាគទី១៖ និយមន័យនៃអាគារ និងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៣

១. និយមន័យនៃអាគារ ៣

២. និយមន័យសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៤

កថាភាគទី២៖ ប្រភេទនៃអាគារ ៤

១. អាគារកម្មសិទ្ធិទូទៅ ៤

២. អាគារសហកម្មសិទ្ធិ ៤

៣. អាគារកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ៥

ផ្នែកទី២៖ លក្ខខណ្ឌចាំបាច់នៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ ៦

កថាភាគទី១៖ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ៦

១. ការព្រមព្រៀង ៦

២. គ្មានមូលហេតុនៃមោឃភាព ៧

៣. គ្មានវិការៈនៃការបង្ហាញឆន្ទៈ ៨

៣.១ ការភាន់ច្រឡំ ៨

៣.២ ការឆបោក ៩

៣.៣ ការគំរាមកំហែង ១០

៣.៤ ព័ត៌មានមិនពិត ១០

៣.៥ ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព ១១

៣.៦ អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ ១១

៤.កម្មវត្ថុស្របច្បាប់ ១២

៥.សមត្ថជន ១២
៥.១ ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ១២
៥.២ ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ ១៣
៥.៣ អនីតិជន ១៣
៦. អំឡុងពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព ១៤
៧.ថ្លៃឈ្នួល ១៤
កថាភាគទី២៖ លក្ខខណ្ឌអានុភាព និងលក្ខខណ្ឌតតាំង ១៥
១. លក្ខខណ្ឌអានុភាព ១៥
២. លក្ខខណ្ឌតតាំង ១៥
២. ១ លក្ខខណ្ឌតតាំងក្នុងករណីបានចុះបញ្ជី ១៦
២. ២ លក្ខខណ្ឌតតាំងករណីពុំបានចុះបញ្ជី ១៦

ជំពូកទី២

នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ

ផ្នែកទី១៖ អ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងអ្នកទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី ១៨
កថាភាគទី១៖ អ្នកដាក់ពាក្យ និងរបៀបនៃការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ១៨
១. អ្នកមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងអ្នកមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ១៨
២. របៀបនៃការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ១៨
កថាភាគទី២៖ អ្នកទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងថ្លៃសេវាចុះបញ្ជី ២០
១. ចំពោះរូបវន្តបុគ្គល ២០
២.ចំពោះនីតិបុគ្គល ២០
៣. ថ្លៃសេវាចុះបញ្ជី ២១
៣.១ ចំពោះអាគារទូទៅ ២១
៣.២ ចំពោះអាគារសហកម្មសិទ្ធិ ២២
ផ្នែកទី២៖ អ្នកចុះបញ្ជី របៀបនៃការចុះបញ្ជី សុពលភាពនៃវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងការជូនដំណឹងអំពីការផ្លាស់ប្តូរ ២៣

កថាភាគទី១៖ អ្នកចុះបញ្ជី របៀបនៃការចុះបញ្ជី ២៣
១. អ្នកចុះបញ្ជី ២៣
២. របៀបនៃការចុះបញ្ជី ២៣
កថាភាគទី២៖ សុពលភាពនៃវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងការជូនដំណឹងអំពីការផ្លាស់ប្តូរ ២៤
១.សុពលភាពនៃវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ២៤
២. ការជូនដំណឹងអំពីការផ្លាស់ប្តូរ ២៤

ជំពូកទី៣

សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី

ផ្នែកទី១៖ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ២៦
កថាភាគទី១៖ សិទ្ធិរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ២៦
១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ២៦
២. សិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួល ២៧
៣. សិទ្ធិទាមទារដោយផ្អែកទៅលើសិទ្ធិប្រត្យក្ស ២៧
៣.១ សិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វិញ ២៨
៣.២ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំង ២៨
៣.៣ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំង ២៨
៤. សិទ្ធិក្នុងការធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ២៨
៤.១ សិទ្ធិក្នុងការយកកម្មវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅជួលបន្ត ២៩
៤.២ សិទ្ធិក្នុងការយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្ម ២៩
៤.៣ សិទ្ធិបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក ៣០
៥. សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា ៣០
កថាភាគទី២៖ កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៣១
១. កាតព្វកិច្ចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់ ៣១
២. កាតព្វកិច្ចក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួល ៣២

៣. កាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់កក់ ៣២

៤. កាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធ ៣២

ផ្នែកទី២៖ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៣៣

កថាភាគទី១៖ សិទ្ធិរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៣៣

១. សិទ្ធិទទួលបានថ្លៃឈ្នួល ៣៣

២. សិទ្ធិទាមទារឱ្យតម្លើងថ្លៃឈ្នួល ៣៣

៣. សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា ៣៤

កថាភាគទី២៖ កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៣៤

១. កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៣៤

២. កាតព្វកិច្ចធានាចំពោះវិការៈកំបាំងនៃវត្ថុជួល ៣៤

៣. កាតព្វកិច្ចជួសជុល ៣៥

៤. កាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធ ៣៥

ជំពូកទី៤

ការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអគារ

ផ្នែកទី១. មូលហេតុនៃការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៣៧

កថាភាគទី១. ការបញ្ចប់តាមការព្រមព្រៀង ៣៧

១.ការផុតអំឡុងពេលកំណត់ ៣៧

២.ការរំលាយកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ៣៧

៣.ការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយការព្រមព្រៀង ៣៨

កថាភាគទី២៖ ការបញ្ចប់ដោយគ្មានការព្រមព្រៀង ៣៨

១. ការបាត់បង់ ឬការខូចខាតវត្ថុជួល ៣៩

២. ការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ៣៩

២.១ ការមិនបង់ប្រាក់ឈ្នួល ៤០

២.២ ការអលទ្ធភាពនៃការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ៤១

ផ្នែកទី២៖ អានុភាពនៃការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារចំពោះភាគី ៤១
កថាភាគទី១៖ អានុភាពចំពោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៤២
១. កាតព្វកិច្ចប្រគល់អាគារ ៤២
២. សិទ្ធិទទួលបានប្រាក់កក់.. ៤២
កថាភាគទី២៖ អានុភាពចំពោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ៤២
១.កាតព្វកិច្ចប្រគល់ប្រាក់កក់.. ៤២
២.សិទ្ធិទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើការកែលម្អ ៤២
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ៤៤
អនុសាសន៍.. ៤៦
ឯកសារយោង
ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

សេចក្តីផ្តើម

អាគារដើរតួនាទីសំខាន់ណាស់សម្រាប់មនុស្សជាតិ វាអាចជាទីជម្រកសម្រាប់មនុស្សដូចជាផ្ទះ ឬ អាចជាកន្លែងសម្រាប់ធ្វើពាណិជ្ជកម្មដូចជាបើកមន្ទីរពេទ្យ សាលារៀន សណ្ឋាគារ ...ជាដើម។ អាគារមានជាច្រើនប្រភេទហើយត្រូវបាននិងកំពុងសាងសង់យ៉ាងច្រើនរីកាលដាលដូចផ្សិតនៅក្នុងតំបន់ទូទាំងប្រទេស។ ជាពិសេសគឺនៅរាជធានីភ្នំពេញដែលជាបេះដូងនៃប្រទេសកម្ពុជាយើង និងក្រុងនៃខេត្តចំនួន៣ គឺក្រុងនៃខេត្តកណ្តាល ក្រុងនៃខេត្តសៀមរាប និងក្រុងនៃខេត្តព្រះសីហនុ។ រាជធានី និងក្រុងទាំងនេះសុទ្ធតែជាតំបន់ដែលមានសក្តានុពលផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចដោយសារតែងាយស្រួលនៅក្នុងការធ្វើពាណិជ្ជកិច្ច ហើយព្រមទាំងមានប្រជាពលរដ្ឋច្រើនរស់នៅផងដែរ។

ចំពោះរូបវន្តបុគ្គល ឬ នីតិបុគ្គលមួយចំនួនមិនមានសមត្ថភាពនៅក្នុងការសាងសង់អាគារដោយខ្លួនឯងទេ ដូច្នេះហើយពួកគេត្រូវការជួលអាគារពីអ្នកដទៃ ជាពិសេសនោះ គឺពាណិជ្ជករ ឬ វិនិយោគិន។ ជាទូទៅចំពោះពាណិជ្ជករតែងតែចង់ជួលអាគារមានរយៈពេលវែងដោយសារតែងាយស្រួលឱ្យអតិថិជនស្វែងរកក្រុមហ៊ុន និងមិនពិបាកនៅក្នុងការរុះរើពីកន្លែងមួយទៅកន្លែងមួយមិនដូចភតិសន្យាត្រូវធ្វើសារជាថ្មីច្រើនដងប្រសិនបើចង់ជួលរយៈពេលយូរ។ ហើយម្យ៉ាងទៀតពាណិជ្ជករដែលជានីតិបុគ្គលបរទេសដែលចង់មកវិនិយោគនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាយើង ប៉ុន្តែដោយសារតែមិនមានសញ្ជាតិខ្មែរ គេមិនអាចធ្វើជាកម្មសិទ្ធិករនៃអាគារនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានទេ ដោយផ្អែកទៅលើរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ដូច្នេះហើយតាមរយៈការជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងផ្តល់ផលប្រយោជន៍យ៉ាងច្រើនដល់នីតិបុគ្គលបរទេសដែលចង់មករកស៊ីនៅប្រទេសកម្ពុជា។

ប្រជាពលរដ្ឋភាគច្រើនបានយល់ដឹងអំពីភតិសន្យា ចំណែកឯសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលជាសិទ្ធិជួលរយៈពេលវែងពុំសូវមាននោះទេ ដូច្នេះហើយបានជាពុំសូវមានអ្នកបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ម៉្យាងវិញទៀតការអនុវត្តជាក់ស្តែងអំពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក៏ខុសគ្នាពីអ្វីដែលមានបញ្ញត្តិនៅក្នុងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តផងដែរ។ ដោយសារហេតុនេះហើយយើងខ្ញុំទាំងពីររូបធ្វើការពន្យល់យ៉ាងក្បោះក្បាយ ថាតើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារត្រូវបានបង្កើតឡើងយ៉ាងដូចម្តេច? តើភាគីទាំងសងខាងនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចអ្វីខ្លះតាមរយៈការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ? តើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវធ្វើបែបណាដើម្បីអាចធ្វើការអះអាងអំពីសិទ្ធិរបស់ខ្លួនបានចំពោះតតិយជន? តើនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវធ្វើដោយរបៀបណា?

គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវនេះ គឺធ្វើឡើងដើម្បីយើងខ្ញុំផ្ទាល់ខ្លួនផង និងដើម្បីអ្នកអានទាំងអស់រួមមានទាំងសិស្សប្អូនជំនាន់ក្រោយៗផងដែរ ដើម្បីឱ្យយល់ឱ្យកាន់តែច្បាស់អំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ។ ដើម្បីជាចំណេះដឹងសម្រាប់ជាការអនុវត្តនៅពេលដែលមានបំណងចង់បង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

លើអាគារ ឬ ក៏ជាចំណេះដឹងនៅក្នុងការជួយប្រឹក្សាយោបល់ដល់ជន ដែលពុំសូវយល់ដឹងអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារផងដែរ។

ប្រធានបទ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ នេះគឺទំហំនៃការស្រាវជ្រាវអំពីតែការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារតែប៉ុណ្ណោះ មិនពាក់ព័ន្ធនឹងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើដីនោះទេ ហើយមានវិសាលភាពតែនៅក្នុងក្របខណ្ឌនៃច្បាប់កម្ពុជាតែប៉ុណ្ណោះ។ ការបកស្រាយ និងការពន្យល់ នៅក្នុងកិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះធ្វើឡើងដោយពឹងផ្អែក និងយោងទៅតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ព្រមទាំងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅជាធរមានពេលសរសេរសារណានេះតែប៉ុណ្ណោះ។

ការស្រាវជ្រាវនេះពិតជាមានសារសំខាន់ខ្លាំងណាស់នៅក្នុងការធ្វើឱ្យយល់កាន់តែស៊ីជម្រៅអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ យើងខ្ញុំទាំងពីររូបបានធ្វើការសហការគ្នានៅក្នុងការស្វះស្វែងរកព័ត៌មានលម្អិតដែលមានប្រភពច្បាស់លាស់អាចទុកចិត្តបាន។ យើងខ្ញុំបានធ្វើការលើកយកទាំងទ្រឹស្តីផ្នែកច្បាប់ និងទស្សនៈផ្ទាល់ខ្លួនដោយឆ្លងកាត់នូវការវិភាគយ៉ាងល្អិតល្អន់នៅក្នុងការចងក្រងជាសារណានេះ។

ប្រធានបទ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ នេះយើងខ្ញុំបានបកស្រាយដោយធ្វើការបែងចែកចេញជា៤ជំពូកដូចខាងក្រោម៖

- **ជំពូកទី១ "ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍"** នៅក្នុងជំពូកនេះយើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបកស្រាយអំពីនិយមន័យនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ ព្រមលក្ខខណ្ឌនានាដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។
- **ជំពូកទី២ "នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍"** នៅក្នុងជំពូកនេះយើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបកស្រាយអំពីស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជី អ្នកមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ឯកសារសំខាន់ៗដែលត្រូវការនៅពេលចុះបញ្ជី ការបង់ប្រាក់សេវាចុះបញ្ជី ព្រមទាំងរយៈពេលចុះបញ្ជី។
- **ជំពូកទី៣ "សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី"** នៅក្នុងជំពូកនេះយើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបកស្រាយអំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីទាំងសងខាងក្នុងអំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព។
- **ជំពូកទី៤ "ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ"** នៅក្នុងជំពូកចុងក្រោយនេះយើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបកស្រាយអំពីមូលហេតុដែលនាំឱ្យបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ព្រមទាំងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីក្រោយពេលកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានបញ្ចប់។

ជំពូកទី១

ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ

ជំពូកទី១
ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ

ផ្នែកទី១៖ សញ្ញាណទូទៅ

ក្នុងច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ មិនមានការចែងអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះទេ មានតែការជួលរយៈពេលវែងចាប់ពី១៥ឆ្នាំឡើងទៅ។ ប៉ុន្តែនៅពេលដែលក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ប្រកាសឱ្យប្រើក៏មានចែងបញ្ញត្តិអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលជាប្រភេទមួយនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល។ សិទ្ធិប្រត្យក្សគឺជាសិទ្ធិដែលមានលក្ខណៈផ្តាច់មុខ ហើយអាចយកទៅអះអាងចំពោះបុគ្គលដទៃទៀតបានដោយស្របច្បាប់។

ម្យ៉ាងទៀតប្រសិនបើ ធ្វើការប្រៀបធៀបសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងសិទ្ធិជួលធម្មតាពិតជាមានលក្ខណៈខុសគ្នាមួយចំនួនគួរឱ្យកត់សម្គាល់គឺត្រង់ថាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិចាត់ចែងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដូចជា៖ ការជួលបន្ត អនុប្បទាន ឬ ដាក់ធានាបំណុលជាអាទិ៍ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិចាត់ចែងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដោយមិនមានការយល់ព្រមពីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន ផ្ទុយទៅវិញចំពោះសិទ្ធិជួលធម្មតាត្រូវមានការយល់ព្រមពីភតិបតីជាមុនប្រសិនបើភតិកៈចង់ធ្វើការជួលបន្តនូវកម្មវត្ថុជួល។ លើសពីនេះទៅទៀតសិទ្ធិជួលធម្មតាមិនអាចមានសុពលភាពលើសពី១៥ឆ្នាំ ដូច្នេះហើយត្រូវបង្កើតភតិសន្យាថ្មីប្រសិនបើចង់ជួលបន្តទៀត ហើយវានឹងជាការពិបាកប្រសិនបើបន្តភតិសន្យាថ្មី ភតិបតីធ្វើការតម្លើងថ្លៃឈ្នួល ឬ មិនចង់ជួលឱ្យភតិកៈបន្តទៀតវានឹងនាំឱ្យប៉ះពាល់ទៅដល់ផលប្រយោជន៍របស់ភតិកៈជាមិនខាន។ ចំពោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញមានរយៈពេលវែងគុណនឹងបីដងនៃសិទ្ធិជួលធម្មតា។

កថាភាគទី១៖ និយមន័យនៃអាគារ និងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារត្រូវ បង្កើតឡើងដោយកិច្ចសន្យាដូចជាកាតព្វកិច្ចដ៏ទៃទៀតដែលមានប្រភពកើតចេញពីកិច្ចសន្យាដែរ។ ដើម្បីងាយស្រួលនៅក្នុងការស្វែងយល់អំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារយើងត្រូវយល់និយមន័យនៃអាគារជាមុនសិន។

១. និយមន័យនៃអាគារ

នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ មិនបានកំណត់អំពីនិយមន័យនៃអាគារនោះទេ ក៏ប៉ុន្តែមានចែងបញ្ញត្តិអំពីនិយមន័យនៃអចលនវត្ថុ។ យោងទៅតាមមាត្រា១២០ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ “អចលនវត្ថុសំដៅទៅលើដីធ្លី និងវត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបានដូចជាអាគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិ ជាអាទិ៍។”

ម៉្យាងទៀតដោយផ្អែកលើនិយមន័យទូទៅអាគារគឺជាសំណង់គ្រប់ប្រភេទដែលមានរូបរាងជាទម្រង់ណាមួយដែលអាចមើលឃើញនឹងភ្នែក ហើយមានជញ្ជាំងព្រមទាំងដំបូល។[1] អាគារមានជាច្រើនទម្រង់នឹងប្រើប្រាស់ក្នុងគោលបំណងខុសៗគ្នាដូចជា៖ សាលារៀន មន្ទីរពេទ្យ ផ្ទះ សណ្ឋាគារ ការិយាល័យ...ជាដើម។

២. និយមន័យសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

មុនពេលដែលក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើប្រាស់ច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តរបស់កម្ពុជាយើងមិនមានចែងអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះទេ គឺមានតែការជួលរយៈពេលវែងដោយផ្អែកទៅលើច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១។ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១បានចែងបញ្ញត្តិថា "ការជួលរយៈពេលវែងគឺជាការជួលដែលមានរយៈពេលជួលចាប់ពី១៥ឆ្នាំ ឬ លើស"។[2] ពោលមិនបានបញ្ញត្តិឱ្យបានច្បាស់លាស់អំពីការកំណត់ពេលវេលាសម្រាប់ជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះទេ។

ដូចដែលបានរៀបរាប់នៅក្នុងកថាខណ្ឌខាងលើយើងអាចសន្និដ្ឋានបានថាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារមានន័យថាគឺជាសិទ្ធិជួលរយៈពេលវែងដែលមានចំពោះអាគារគ្រប់ប្រភេទ ហើយការជួលនោះមានរយៈពេលកំណត់ចាប់ពី១៥ឆ្នាំឡើងទៅរហូតដល់ក្រោម ឬ ស្មើ៥០ឆ្នាំ។

កថាភាគទី២៖ ប្រភេទនៃអាគារ

អាគារនាពេលបច្ចុប្បន្នមានច្រើនទម្រង់ ដែលអាចធ្វើការបែងចែកជាបីប្រភេទដោយផ្អែកទៅលើចំនួននៃកម្មសិទ្ធិករដែលមានលើអាគារទាំងមូល និងកម្មសិទ្ធិករដែលមានចំណែកជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគ។

១. អាគារកម្មសិទ្ធិទូទៅ

"អាគារកម្មសិទ្ធិទូទៅ" ជាអាគារដែលមានកម្មសិទ្ធិករតែម្នាក់ ឬ ពីរនាក់ដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិរួមប្តីប្រពន្ធ។ ចំពោះកម្មសិទ្ធិករប្រភេទនេះមិនមានការលំបាកនៅក្នុងការចាត់ចែង ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអាគារនោះនៅក្រោមរូបភាពដូចជាការលក់ ការជួល ការធ្វើប្រទានកម្ម...ណាមួយទេ ដោយសារតែមានតែបុគ្គលម្នាក់ ឬ បុគ្គលជាប្តីប្រពន្ធដែលមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដែលមានលក្ខណៈផ្តាច់មុខ។ ដើម្បីបញ្ជាក់ថាខ្លួនជាម្ចាស់នៃអាគារកម្មសិទ្ធិករត្រូវតែមាន "វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ" ទើបអាចធ្វើការអះអាងជាមួយតតិយជនបាន។

២. អាគារសហកម្មសិទ្ធិ

ដោយសារតែប្រទេសកម្ពុជាយើងជាប្រទេសកំពុងអភិវឌ្ឍ អាគារជាច្រើនត្រូវបានសាងសង់ឡើង ជា-ពិសេស គឺក្នុងតំបន់ដែលសម្បូរមនុស្សរស់នៅដូចជារាជធានីភ្នំពេញ ក្រុងនៃខេត្តកណ្តាល ក្រុងនៃខេត្តសៀមរាប និងក្រុងនៃខេត្តព្រះសីហនុ...ជាដើម។ អាគារម្យ៉ាងដែលអាចសាងសង់ខ្ពស់ ហើយអាចឱ្យកម្មសិទ្ធិកររស់នៅ

[1] https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/building?q=Building+
[2] មាត្រា ១០៦ វាក្យខណ្ឌទី៤ នៃច្បាប់ភូមិបាលប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១។

ជាសហគមន៍ដោយមានកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់ ដែលប្រជាពលរដ្ឋភាគច្រើនស្គាល់គឺ អាគារស្នាក់នៅរួម (ខុនដូ)។ អាគារស្នាក់នៅរួម គឺជាប្រភេទមួយនៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានការពេញនិយមសម្រាប់យុវវ័យសម័យថ្មីទាំងបច្ចុប្បន្ន និងនាពេលអនាគត ព្រមទាំងជាអាគារដែលពេញនិយមនៅក្នុងការធ្វើពាណិជ្ជកិច្ចផងដែរ។

អាគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺជាអាគារដែលមានកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់រស់នៅ [3] ហើយអាគារប្រភេទនេះភាគច្រើនមានទម្រង់ជាអាគារស្នាក់នៅរួម។ ក៏ប៉ុន្តែម្ចាស់កម្មសិទ្ធិខុនដូមានបណ្ណសម្គាល់កម្មសិទ្ធិមិនដូចជាបណ្ណសម្គាល់កម្មសិទ្ធិរបស់អាគារកម្មសិទ្ធិទូទៅនោះទេ។ ខុនដូមានផ្នែកខ្លះជាផ្នែកឯកជនរបស់កម្មសិទ្ធិករម្នាក់ៗ គឺ យូនីត (Unit) មួយសម្រាប់កម្មសិទ្ធិករម្នាក់ ចំណែកឯផ្នែកខ្លះទៀតដែលមានលក្ខណៈជាទ្រព្យសម្បត្តិរួមដែលបុគ្គលគ្រប់គ្នាអាចប្រើប្រាស់បានដូចជា សួនច្បារ អាងហែលទឹក ក្លឹបហាត់ប្រាណជាដើម។

យូនីតនីមួយៗនៃអាគារស្នាក់នៅរួមមានលក្ខណៈឯកជនដែលកម្មសិទ្ធិករមានបណ្ណកម្មសិទ្ធិដែលមានឈ្មោះថា"វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន" តាមរយៈបណ្ណកម្មសិទ្ធិនេះកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដូចជាសិទ្ធិចាត់ចែង ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ព្រមទាំងអាចធ្វើការអះអាងចំពោះតតិយជនស្របតាមច្បាប់ជាធរមាន។

៣. អាគារកម្មសិទ្ធិអវិភាគ

កម្មសិទ្ធិអវិភាគ គឺជាស្ថានភាពមួយដែលបុគ្គលច្រើននាក់មានកម្មសិទ្ធិទៅលើវត្ថុតែមួយស្របទៅតាមភាគចំណែកដែលកំណត់ទៅតាមចំនួនគិតទៅលើទ្រព្យសម្បត្តិតែមួយ។ [4] ជាទូទៅយើងអាចធ្វើការសម្គាល់កម្មសិទ្ធិអវិភាគដោយសារតែកម្មវត្ថុនៃកម្មសិទ្ធិអវិភាគមិនអាចធ្វើការពុះចែកគ្នាបាន ហើយនៅពេលដែលធ្វើការពុះចែកគ្នាវត្ថុនោះនឹងធ្លាក់តម្លៃ ឬ គ្មានតម្លៃតែម្តង។ ចំពោះអាគារវិញក៏ដូច្នេះដែរ ប្រសិនបើធ្វើកាត់អាគារជាចំណែកតូចៗទៅតាមសមាមាត្រ និងចំនួននៃបុគ្គលមានកម្មសិទ្ធិទៅលើអាគារ នោះអាគារនឹងខូចទ្រង់ទ្រាយមិនអាចប្រើប្រាស់បាន។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តី អ្នកមានកម្មសិទ្ធិអវិភាគនៃអាគារកម្មសិទ្ធិអវិភាគក៏អាចធ្វើការបែងចែកអាគារបានដែរ ក៏ប៉ុន្តែត្រូវធ្វើការលក់អាគារនោះរួចយកប្រាក់ចែកគ្នា ឬ អ្នកដែលជាកម្មសិទ្ធិករដទៃទិញចំណែករបស់កម្មសិទ្ធិករដែលចង់លក់ចំណែកនៃអាគារកម្មសិទ្ធិអវិភាគ។

ជាទូទៅក្រុមហ៊ុននីមួយៗភាគច្រើនតែងតែមានទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួន ប្រសិនបើអាគារដែលប្រើសម្រាប់ធ្វើពាណិជ្ជកិច្ច នោះម្ចាស់ហ៊ុនទាំងអស់គឺជាអ្នកមានកម្មសិទ្ធិអវិភាគទៅលើអាគារ។ ក៏ប៉ុន្តែវាខុសម៉្យាងពីអ្នកមានកម្មសិទ្ធិអវិភាគជារូបវន្តបុគ្គលត្រង់ថា សមាជិកហ៊ុន (អ្នកមានកម្មសិទ្ធិអវិភាគ) មិនអាចធ្វើការបែងចែក

[3] មាត្រា៤ កថាខណ្ឌទី៣ នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី២៤ ខែឧសភាឆ្នាំ២០១០។

[4] មាត្រា២០២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

អាគារបានឡើយនៅពេលដែលក្រុមហ៊ុនមិនទាន់ក្ស័យធន។ លើសពីនេះទៅទៀតអ្នកមានកម្មសិទ្ធិអវិភាគមិនអាចធ្វើអនុប្បទានភាគចំណែករបស់ខ្លួនទៅអ្នកដទៃបានទេ លើកលែងតែលក្ខខន្តិកៈក្រុមហ៊ុនចែងខុសពីនេះ។ ចំពោះបណ្ណសម្គាល់កម្មសិទ្ធិអវិភាគមានឈ្មោះថា "វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ" និងមានចារថាទ្រព្យ-អវិភាគ ហើយនៅខាងក្រោយវិញ្ញាបនបត្រមានរាយនាមឈ្មោះទាំងអស់របស់សមាជិកហ៊ុន។

ផ្នែកទី២៖ លក្ខខណ្ឌចាំបាច់នៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ

ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចាំបាច់ត្រូវគោរពលក្ខខណ្ឌចំនួន៣ (បី) ដូចជា៖ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ លក្ខខណ្ឌអានុភាព និងលក្ខខណ្ឌតតាំង ដើម្បីជៀសវាងការមានវិវាទនាពេលអនាគត និងអាចការពារខ្លួនបានពីការរំលោភបំពានរបស់តតិយជន ឬ ភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

កថាភាគទី១៖ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ ត្រូវបានបង្កើតចេញពីកិច្ចសន្យាដូចទៅនឹងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចផ្សេងៗដែលមានប្រភពចេញពីកិច្ចសន្យាដែរ។ ជាទូទៅ ដើម្បីឱ្យលក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃកិច្ចសន្យាមួយមានអានុភាពអនុវត្តចំពោះភាគីទាំងសងខាង លុះត្រាតែកិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយមានការព្រមព្រៀងដោយគ្មានមូលហេតុនៃមោឃភាព គ្មានវិការៈនៃការបង្ហាញឆន្ទៈ និងត្រូវបានធ្វើឡើងដោយសមត្ថជន។[5] លើសពីនេះទៅទៀតលក្ខខណ្ឌគ្រឹះតែម៉្យាងមិនគ្រប់គ្រាន់នោះទេ ក៏ត្រូវមាននូវលក្ខខណ្ឌគ្រឹះពិសេសសម្រាប់អនុវត្តចំពោះកិច្ចសន្យា-ជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ ដូចជា អំឡុងពេលជួល និងថ្លៃឈ្នួលផងដែរ។

១. ការព្រមព្រៀង

កិច្ចសន្យា ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីទាំងសងខាង ហើយការព្រមព្រៀងត្រូវតែកើតចេញពីឆន្ទៈពិតប្រាកដ និងសេរីរបស់ភាគីទាំងសងខាង។ ដោយយោងទៅតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ កិច្ចសន្យាត្រូវបានមានអានុភាពដោយសំណើ និងស្ទីការត្រូវគ្នា។

សំណើ គឺជាការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយមានឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយចំណងគតិយុត្ត ក្នុងករណីដែលមានស្ទីការរបស់ភាគីម្ខាងទៀតចំពោះសំណើនោះ។[6] សំណើមានអានុភាពនៅពេលដែលសំណើនោះបានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត។[7] ពាក្យថាសំណើទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀតនៅទីនេះ គឺមិនមែនមានន័យថាទាល់តែសំណើនោះបានទៅដល់ដៃរបស់ភាគីម្ខាងទៀតនោះទេ ឱ្យតែសំណើបានទៅដល់កន្លែងដែលអាចជូន

[5] ទំព័រទី១២០ កថាខណ្ឌទី១ នៃសេចក្ដីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១។
[6] មាត្រា៣៣៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។
[7] មាត្រា៣៣៧ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ដំណឹងអំពីសំណើបានដូចជាផ្ញើសារតាមទូរស័ព្ទទោះបីជាអ្នកទទួលសំណើមិនទាន់បានមើល ក៏ត្រូវចាត់ទុកថាសំណើបានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀតដែរ។

ចំណែកឯស្ទីការវិញ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលអ្នកទទួលសំណើយល់ព្រមចំពោះសំណើនោះ។[8] ករណីដែលបុគ្គលណាម្នាក់ចង់ជួលអាគារគាត់ត្រូវធ្វើសំណើសុំជួលអាគារទៅកាន់ម្ចាស់នៃអាគារ សំណើដែលគាត់ធ្វើអាចធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬ ដោយផ្ទាល់មាត់ក៏បាន។ បន្ទាប់មកនៅពេល ឬ ក្រោយពេលដែលម្ចាស់អាគារបានទទួលសំណើម្ចាស់អាគារនឹងធ្វើការផ្តល់ស្ទីការតបទៅនឹងសំណើថាគាត់យល់ព្រមជួលអាគារទៅឱ្យអ្នកស្នើ ឬ មិនព្រម។

២. គ្មានមូលហេតុនៃមោឃភាព

ទោះបីជាកិច្ចសន្យាមួយត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយភាគីមានឆន្ទៈត្រូវគ្នាក៏ដោយ វាមិនមែនមានន័យថាកិច្ចសន្យាសុទ្ធតែមានអានុភាពយកទៅអនុវត្តបាននោះទេ។ ព្រោះកាលណាកិច្ចសន្យាត្រូវបានធ្វើឡើងដោយផ្ទុយទៅនឹងបញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬ ផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ ប្រពៃណីល្អរបស់សង្គម ឬ ផ្ទុយនឹងទម្រង់ដែលទាមទារឱ្យមានដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ឬ ច្បាប់ផ្សេងទៀត កិច្ចសន្យានឹងត្រូវចាត់ទុកថាមោឃៈ។ ជាក់ស្តែង ប្រសិនបើមានការជួលអាគារដើម្បីប្រកបរបរពេស្យា កិច្ចសន្យាជួលនឹងត្រូវមោឃៈដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ដោយសារតែគោលបំណងនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា គឺផ្ទុយច្បាប់។

ដោយហេតុថាគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាដែលផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬ សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អមានផលប៉ះពាល់យ៉ាងខ្លាំងទៅដល់សណ្តាប់ធ្នាប់សង្គមជាតិ។ ដូច្នេះហើយបានជាក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ មិនបានធ្វើការកំណត់អំពីអ្នកដែលមានសិទ្ធិមោឃភាពកិច្ចសន្យាដែលមានមូលហេតុមោឃភាពឡើយ។ ជនណាក៏អាចលើកឡើងពីមោឃភាព ទោះបីជាតតិយជនមិនពាក់ព័ន្ធទៅនឹងកិច្ចសន្យាក៏ដោយ។ នៅពេលដែលកិច្ចសន្យាត្រូវបានមោឃៈ កិច្ចសន្យានោះនឹងត្រូវចាត់ទុកថាមិនធ្លាប់កើតមានឡើងតាំងពីដំបូងដោយសារតែអានុភាពនៃមោឃភាព។

មោឃភាពត្រូវបានធ្វើការបែងចែកជាពីរគឺ ទីមួយមោឃភាពទៅលើកិច្ចសន្យាទាំងស្រុង និងទីពីរគឺជាមោឃភាពដោយផ្នែកនៃកិច្ចសន្យា។ មោឃភាពដោយផ្នែកអាចធ្វើទៅបាន នៅក្នុងករណីដែលទោះជាកិច្ចសន្យាមោឃៈទៅលើចំណុចមួយចំនួននៅក្នុងកិច្ចសន្យាក៏ដោយ ក៏កិច្ចសន្យានៅតែមានចំណុចផ្សេងទៀតដែលភាគីទាំងសងខាងគិតថានៅមានអានុភាពចំពោះភាគីទាំងសងខាងអាចយកបន្តអនុវត្តតទៅទៀតបាន។ មោឃភាពដោយផ្នែកអាចកើតឡើងក្នុងរូបភាពជាសកម្មភាព ដែលភាគីទាំងសងខាងបានព្រមព្រៀងបង្កើតកិច្ចសន្យាជួល-

---

[8] មាត្រា៣៣៧ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

អចិន្ត្រៃយ៍ ក្រោយមកកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏នឹងត្រូវបញ្ចប់ដោយរយៈពេលកំណត់បានកន្លងផុតក្នុងរយៈពេល៣ខែខាងមុខ។ ប៉ុន្តែដោយហេតុថាភាគីចង់បន្តកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍តទៅទៀត ភាគីទាំងសងខាងបានព្រមព្រៀងធ្វើកិច្ចសន្យាថ្មីមួយទៀតបន្ថែមរយៈពេលជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្ត២០ (ម្ភៃ) ឆ្នាំទៀត ហើយបានព្រមព្រៀងគ្នាមោឃៈប្រការមួយចំនួននៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ តែនៅរក្សាទុកប្រការមួយចំនួនឱ្យមានអានុភាពដដែរ។ នៅក្នុងករណីនេះតាមរយៈកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្ថែម ប្រការមួយចំនួននឹងត្រូវមោឃៈ ចំណែកឯប្រការមួយចំនួននឹងនៅតែមានអានុភាពចំពោះភាគីដដែរ។

៣. គ្មានវិការៈនៃការបង្ហាញឆន្ទៈ

កិច្ចសន្យាមួយអាចមានអានុភាពអនុវត្តទៅបាន លុះត្រាតែកិច្ចសន្យានោះត្រូវបានបង្កើតឡើងចេញពីឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ភាគីទាំងសងខាង។ ពោលគឺ ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនកើតចេញពីការភាន់ច្រឡំ ការឆបោក ការគំរាមកំហែង ការផ្តល់ព័ត៌មានមិនពិត ការរំលោភលើស្ថានភាព អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុជាដើម។ វិការៈនៃការបង្ហាញឆន្ទៈនឹងមានអានុភាព ធ្វើឱ្យភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាអាចធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈលុបចោលនូវកិច្ចសន្យានោះបាន។

៣.១ ការភាន់ច្រឡំ

ការភាន់ច្រឡំ គឺជាការអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបានធ្វើឡើងខុសពីឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ខ្លួន ដោយពុំបានដឹងឡើយថាខ្លួនបានធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈខុសពីឆន្ទៈពិតប្រាកដនៅពេលដែលខ្លួនធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈឡើង។ ការភាន់ច្រឡំអាចកើតចេញពីការភាន់ច្រឡំរបស់ភាគីទាំងសងខាងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ឬ កើតចេញពីការភាន់ច្រឡំរបស់ភាគីណាម្ខាងនៃកិច្ចសន្យា។

ការភាន់ច្រឡំពីសំណាក់ភាគីណាម្ខាងនៃកិច្ចសន្យា មានន័យថាភាគីម្ខាងគាត់បានធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈខុសពីឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ខ្លួនដែលបណ្តាលឱ្យកើតចេញជាការយល់ច្រឡំ ឬ ការភាន់ច្រឡំ ដោយខ្លួនឯងផ្ទាល់ ហើយអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមិនបានដឹងថាគាត់បានបង្ហាញនូវឆន្ទៈផ្ទុយពីឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ខ្លួនឡើយ។

ការភាន់ច្រឡំពីសំណាក់ភាគីទាំងសងខាងនៃកិច្ចសន្យាមានន័យថា ភាគីទាំងសងខាងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាសុទ្ធតែបានធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈផ្ទុយពីឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ខ្លួន ហើយមិនបានដឹងឡើយថាខ្លួនបានធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត។ លើសពីនេះទៅទៀត ការភាន់ច្រឡំត្រូវបានចែងចែកជាពីរទៀតគឺ ការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់នៃកិច្ចសន្យា និងការភាន់ច្រឡំទៅលើចំណុចដែលភាគីយល់ឃើញថាសំខាន់។

៣.១.១ ការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់នៃកិច្ចសន្យា

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តិនានាមិនបានចែងបញ្ញត្តិអំពីនិយមន័យ ឬ អត្ថន័យនៃចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យានោះទេ។ ប៉ុន្តែទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តីយើងអាចគិតពិចារណាអំពីចំណុចសំខាន់នៃ

កិច្ចសន្យាទៅតាមប្រភេទរបស់កិច្ចសន្យា និងគោលបំណងនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា ថាតើភាគីទាំងសងខាងមានសង្ឃឹម ឬ ការរំពឹងផលប្រយោជន៍ចំពោះខ្លួនឯងយ៉ាងណានៅពេលដែលភាគីទាំងសងខាងបង្កើតកិច្ចសន្យាឡើង។ តាមរយៈការពិចារណាយើងនឹងដឹងថាចំណុចណាខ្លះជាចំណុចសំខាន់នៃកិច្ចសន្យា។ ជាក់ស្តែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាដើមចំណុចដែលយើងគ្រប់គ្នាសុទ្ធតែយល់ឃើញថាសំខាន់នោះគឺ រយៈពេលជួល ថ្លៃឈ្នួល និងអាគារដែលត្រូវជួល ព្រោះចំណុចនេះពិតជាសំខាន់ណាស់នៅក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃ-យ៍ព្រោះវានាំឱ្យសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចព្រមទាំងប្រយោជន៍របស់ភាគីផ្ទុយពីអ្វីដែលខ្លួនរំពឹងទុក។

៣.១.២ ការវាន់ច្រឡំទៅលើចំណុចដែលភាគីម្ខាងយល់ឃើញថាសំខាន់

ចំណុចនៃកិច្ចសន្យាដែលភាគីយល់ឃើញថាសំខាន់ ជាចំណុចដែលមានសារៈសំខាន់ណាស់សម្រាប់តែភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាតែប៉ុណ្ណោះ។ បើនិយាយឱ្យងាយស្រួលយល់ទៅវាអាចជាករណីដែលចំណុចណាមួយនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យានោះពិតជាសំខាន់ណាស់ទៅដល់ភាគីណាមួយនៃកិច្ចសន្យា ប្រសិនបើខ្វះ ឬ ចំណុចនោះខុសពីឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ នោះអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈនឹងមិនព្រមព្រៀងបង្កើតកិច្ចសន្យាឡើងឡើយ។ ជាទូទៅនៅពេលបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារមនុស្សទូទៅគិតថាឱ្យតែអាគារមានសភាពល្អអាចជាកម្មវត្ថុនៃការជួលបានហើយ ក៏ប៉ុន្តែមានមនុស្សខ្លះគាត់គិតពីអាយុកាលរបស់អាគារជារឿងសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ នៅក្នុងករណីដែល លោក "ក" ជាមនុស្សចូលចិត្តទិញ ឬ ជួលអាគារចាស់ៗពីសម័យបុរាណ ដើម្បីយកទៅបើកជាសណ្ឋាគារ លោកបានឃើញអាគាររបស់ លោក "ខ" ដាក់ជួល ហើយដោយមើលទៅតាមរចនាបទ និងសភាពរបស់អាគារនោះ លោក "ក" និងលោក "ខ" សុទ្ធតែគិតថាអាគារនោះជាអាគារដែលមានអាយុកាលលើសពី១០០ឆ្នាំ គ្រាន់តែគាត់មិនប្រាកដថាសាងសង់នៅក្នុងឆ្នាំណា។ ស្រាប់តែពេលបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍រួចមក លោក "ក" ក៏បានដឹងថាតាមពិតទៅអាគារនេះមិនមែនជាអាគារបុរាណទេ គ្រាន់តែជាអាគារសម័យថ្មីហើយមានការតុបតែង និងសាងសង់តាមរចនាបទបុរាណតែប៉ុណ្ណោះ។ ដូច្នេះហើយនៅក្នុងករណីនេះលោក "ក" អាចលុបកិច្ចសន្យានេះបានដោយសារតែ ប្រសិនបើលោកបានដឹងអំពីប្រវត្តិនៃអាគារនេះច្បាស់លាស់ថាមិនមែនជាអាគារបុរាណ លោកក៏មិនជួលអាគារនេះដែរ។

៣.២ ការឆបោក

ការឆបោក គឺជាការប្រើប្រាស់នូវមធ្យោបាយណាមួយក្នុងគោលបំណងបោកបញ្ឆោត ដើម្បីឱ្យអ្នក-បង្ហាញឆន្ទៈ ធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈផ្ទុយពីឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ខ្លួន ហើយអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈពុំបានដឹងឡើយថាខ្លួនត្រូវបានគេបោកបញ្ឆោត។ លើសពីនេះទៅទៀតការឆបោកត្រូវបានបែងចែកចេញជាពីរគឺ ការឆបោកដោយភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យា និងការឆបោកដោយតតិយជន។

៣.២.១ ការឆបោកដោយភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យា

ការឆបោកដោយភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យា គឺជាការឆបោកដោយភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាបានធ្វើការប្រើប្រាស់មធ្យោបាយណាមួយដើម្បីឆបោក អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ ក្នុងគោលបំណងធ្វើឱ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈភាន់ច្រឡំ នាំឱ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត។ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ មិនបានកំណត់ថាអំពើណាខ្លះដែលចាត់ទុកជាមធ្យោបាយឆបោកនោះទេ។ ដូច្នេះហើយមិនថាសកម្មភាពណាទេ ឱ្យតែធ្វើឡើងដោយភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យា ដែលមានគោលបំណងទុច្ចរិតនៅក្នុងការធ្វើឱ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈខុសពីឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ខ្លួន។

៣.២.២ ការឆបោកដោយតតិយជន

ការឆបោកដោយតតិយជន គឺជាការឆបោកពីសំណាក់ជនក្រៅពីភាគីនៃកិច្ចសន្យា ដែលមានបំណងធ្វើឱ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈភាន់ច្រឡំ នាំឱ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត ហើយភាគីម្ខាងទៀតអាចដឹង ឬបានដឹងពីការឆបោកនោះ។ នៅក្នុងករណីដែលមានការឆបោកពីសំណាក់តតិយជន អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបានប្រសិនបើភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាបានដឹង ឬ អាចដឹងថាអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានវិការៈ។ ផ្ទុយទៅវិញនៅក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាជាជនដែលសុចរិតវិញ នោះអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈពុំអាចបង្ហាញឆន្ទៈលុបចោលកិច្ចសន្យាបានឡើយ ព្រោះថាដើម្បីការពារភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាដែលគ្មានកំហុសទាល់តែសោះ។

៣.៣ ការគំរាមកំហែង

ការគំរាមកំហែង គឺជាការប្រើប្រាស់នូវមធ្យោបាយណាមួយធ្វើឱ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមានការភ័យខ្លាចនាំឱ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈខុសពីគោលបំណងពិតប្រាកដរបស់ខ្លួន។ ការគំរាមកំហែងអាចធ្វើឡើងតាមរយៈភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យា ឬ តតិយជន។ ការគំរាមកំហែងទាំងពីរប្រភព សុទ្ធតែអាចលុបចោលបានពីសំណាក់ភាគីអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ ដោយសារតែការគំរាមកំហែងបង្កឱ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមានការភ័យខ្លាចទើបបណ្តាលឱ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈផ្ទុយពីឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់ខ្លួន។ កាលណាអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈទទួលការគំរាមកំហែងពីសំណាក់តតិយជន ទោះបីភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាមិនបានដឹង ឬ អាចដឹងក៏ដោយ កិច្ចសន្យានៅតែអាចលុបបានដដែរ ។

៣.៤ ព័ត៌មានមិនពិត

ព័ត៌មិនពិត គឺជាហេតុណាមួយដែលត្រូវបានធ្វើឡើងដោយភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាសម្រាប់ជាមូលដ្ឋាននៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាឡើង គឺខុសពីការពិត។ មូលដ្ឋាននៃការបង្កើតកិច្ចសន្យានៅទីនេះសំដៅទៅលើហេតុ ឬព័ត៌មានដែលបណ្តាលឱ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈចង់បង្កើតកិច្ចសន្យា ប្រសិនបើមិនមានហេតុ ឬ ព័ត៌មាននោះទេ ក៏មិន

មានកិច្ចសន្យាកើតឡើងដែរ។ ជាគោលការណ៍អ្នកដែលបានលើកឡើងអំពីព័ត៌មាន ឬ ហេតុមិនពិតពុំបានដឹងឡើយថាខ្លួនបានផ្តល់ព័ត៌មានមិនពិតមានន័យថា អ្នកផ្តល់ព័ត៌មានគ្មានចេតនាផ្តល់ព័ត៌មានមិនពិតទេ គឺវាកើតឡើងដោយអចេតនាតែប៉ុណ្ណោះ។

៣.៥ ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព

ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព សំដៅទៅលើការណ៍ដែលភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាបានធ្វើការឆ្លៀតឱកាសចំពោះភាគីម្ខាងទៀតដែលកំពុងតែជួបប្រទះនូវការលំបាកខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ សង្គម ឬ បានប្រើស្ថានភាពណាមួយដោយមិនត្រឹមត្រូវផ្សេងទៀត ដែលភាគីម្ខាងទៀតមិនអាចប្រឆាំងតបបានទេ ដោយសារតែអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមានឋានៈ ឬ តួនាទី ឬ ចំណេះដឹងទាបជាងភាគីម្ខាងទៀត។ យើងអាចសន្មត់ឱ្យងាយស្រួលយល់បានថាការរំលោភលើស្ថានភាព គឺជាការភ័យខ្លាចខាងផ្លូវចិត្តដោយសារតែអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមានភាពទន់ខ្សោយខាងផ្នែកណាមួយដូចរៀបរាប់ខាងលើ។

ការរំលោភលើស្ថានភាពនេះអាចស្ថិតនៅក្នុងរូបភាពចៅហ្វាយបានប្រកាសប្រាប់ទៅបុគ្គលិកឱ្យជួលផ្ទះរបស់បងប្អូនចៅហ្វាយជាដើម។ នៅក្នុងករណីនេះ ទោះបីជាអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមិនចង់ជួលផ្ទះរបស់បងប្អូនចៅហ្វាយរបស់ខ្លួនក៏ដោយ ក៏ខ្លួនមិនហ៊ានធ្វើការបដិសេធឡើយ ដោយសារតែខ្លួនមានឋានៈតូចជាងចៅហ្វាយមានការបារម្ភនៅក្នុងចិត្តខ្លាចធ្វើការបដិសេធទៅអាចបាត់បង់ការងារ ឬ ចៅហ្វាយមិនពេញចិត្តអាចប៉ះពាល់ដល់ការងារ។

៣.៦ អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ

ទោះបីជាមិនមានវិការៈនៃការបង្ហាញឆន្ទៈក៏ដោយ កាលណាភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាបានធ្វើសកម្មភាពកេងយកចំណេញហួសហេតុទៅលើភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យានោះកិច្ចសន្យាអាចលុបចោលបាន។ អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ គឺជាករណីដែលភាគីម្ខាងបានធ្វើកិច្ចសន្យាឆ្លៀតឱកាសដែលភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាកំពុងជួបប្រទះការលំបាកផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ភាពល្ងង់ខ្លៅ ឬ ការខ្វះបទពិសោធន៍ ហើយបានកេងយកចំណេញយ៉ាងច្រើនសន្ធឹកសន្ធាប់ពីកិច្ចសន្យានោះ។ ប្រសិនបើក្នុងករណី អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាជនបរទេសពុំសូវយល់ដឹងអំពីតម្លៃជួលនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចង់កេងចំណេញទៅលើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដោយជួលអាគារមានតម្លៃថ្លៃគុណនឹងបី បើធៀបនឹងតម្លៃជួលធម្មតានៅក្នុងតំបន់ដែលអាគារនោះស្ថិតនៅ។ ដូច្នេះហើយ នៅក្នុងករណីនេះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈលុបចោលកិច្ចសន្យាបានដោយសារតែភាគីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានកេងចំណេញហួសហេតុទៅលើខ្លួន ដោយសារតែខ្លួនមិនមានចំណេះដឹង និងបទពិសោធន៍ជួលអាគារនៅកម្ពុជា។

៤.កម្មវត្ថុស្របច្បាប់

កិច្ចសន្យាទាំងអស់ត្រូវតែមានកម្មវត្ថុស្របច្បាប់ ពុំដូច្នោះទេកិច្ចសន្យានឹងត្រូវចាត់ទុកជាមោឃជាមិនខាន ហើយជាងនេះទៅទៀតកម្មវត្ថុត្រូវតែមានភាពច្បាស់លាស់ដើម្បីជាការការពារកុំឱ្យមានវិវាទ ឬផលវិបាកនានាកើតឡើងនាពេលអនាគត។ ចំពោះកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា គឺជាអាគារដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅកន្លែងណាមួយច្បាស់លាស់ ដោយភាគីទាំងសងខាងបានព្រមព្រៀងគ្នានៅក្នុងការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ គ្រប់ប្រភេទនៃអាគារទាំងអស់សុទ្ធតែអាចជាកម្មវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន ក៏ប៉ុន្តែអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែដឹងអំពីសាវតានៃអាគារឱ្យបានច្បាស់លាស់ថា តើអាគារដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់បុគ្គលឯកជន ឬ ជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋ។

ជាទូទៅអាគារដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់បុគ្គលឯកជនមិនថាជាអាគារកម្មសិទ្ធិទូទៅ អាគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬ អាគារកម្មសិទ្ធិអវិភាគនោះទេ សុទ្ធតែជាកម្មវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន។ ផ្ទុយទៅវិញចំពោះទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋវិញ គឺមានការកម្រិតនៅក្នុងការចាត់ចែង។ ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋត្រូវបានធ្វើការបែងចែកជាពីរប្រភេទគឺ ទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ និងទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋ។ ទ្រព្យសម្បត្តិឯកជនរបស់រដ្ឋអាចជាកម្មវត្ថុជួល អចិន្ត្រៃយ៍បាន ចំណែកឯទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋមិនអាចជាកម្មវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានឡើយ។

ជាសរុប អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែពិនិត្យមើលបណ្ណសម្គាល់កម្មសិទ្ធិនៃអាគារនោះឱ្យបានច្បាស់លាស់មុននឹងព្រមព្រៀងជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដើម្បីជាការជៀសវាងជួលកម្មវត្ថុខុសច្បាប់។

៥.សមត្ថជន

កិច្ចសន្យាត្រូវតែធ្វើឡើងដោយរូបវន្តបុគ្គល ដែលមានស្មារតីយល់ដឹង និងអាចវិនិច្ឆ័យលើលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពដែលខ្លួនធ្វើ។ ជាពិសេស គឺការង្កើតកិច្ចសន្យាដែលមានកម្មវត្ថុតម្លៃជាប្រាក់ច្រើនដូចកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ពីព្រោះថាវាពិតជាមានផលប៉ះពាល់ខ្លាំងណាស់ទៅដល់ភាគីម្ខាង ឬ ភាគីទាំងសងខាងប្រសិនបើកិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយជនដែលពុំមានសមត្ថភាពយល់ដឹង។ នៅក្នុងសទ្ទានុក្រមនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ចំណុចលេខ១៤៥ បានឱ្យនិយមន័យសមត្ថជនថា ជាជនទាំងឡាយណាក្រៅពីជននៅក្រោមអាណាព្យាបាល ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ និងអនីតិជន។

៥.១ ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ

ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ គឺជាជនទាំងឡាយណាដែលស្ថិតនៅក្នុងភាពជានិរន្តន៍ដែលខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនដោយសារតែមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី។ ពោល គឺជនដែលមានសតិមិនគ្រប់ជានិរន្តន៍ មិនស្គាល់សូម្បីតែឈ្មោះខ្លួនឯង។ ដើម្បីឱ្យជនដែលមានវិបត្តិបញ្ញាស្មារតីជានិរន្តន៍ត្រូវក្លាយជាជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅបាន លុះត្រាតែមានការដាក់

ពាក្យសុំប្រកាសការចាប់ផ្តើមអាណាព្យាបាលទូទៅពីសំណាក់ សាមីខ្លួន សហព័ទ្ធ (ប្តី ឬប្រពន្ធ) ញាតិដែលស្ថិតក្នុង៤ថ្នាក់ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន អ្នកត្រួតពិនិត្យអ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ហិតូបត្ថម្ភកៈ មេឃុំ ឬ ចៅសង្កាត់នៃលំនៅឋានរបស់ជននោះ ឬ តំណាងអយ្យការ។ ក៏ប៉ុន្តែជនដែលមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតីត្រូវតែមានអាយុចាប់ពី១៥ឆ្នាំឡើងទៅ។

របបអាណាព្យាបាលទូទៅ គឺបង្កើតឡើងដើម្បីការពារសិទ្ធិរបស់ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅដែលមានដូចជាជីវិត រូបរាងកាយ សេរីភាព ទ្រព្យសម្បត្តិជាដើម។ អ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅអាចធ្វើសកម្មភាពជំនួសជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅដើម្បីជាប្រយោជន៍សម្រាប់ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ។

នៅពេលដែលជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅធ្វើសកម្មភាពដោយមិនមានការអនុញ្ញាត ឬ យល់ព្រមពីអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅសកម្មភាពនោះអាចលុបចោលបាន លើកលែងតែសកម្មភាពដែលទាក់ទងនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ។ សកម្មភាពទាក់ទងនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃអាចជាការទិញម្ហូបអាហារ ទឹកជាដើមដែលមានតម្លៃតិចតួច។

៥.២ ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ

ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ គឺជាជនដែលមានសមត្ថភាពតិចតួចពេកក្នុងការយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនដោយសារតែមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី។ ដើម្បីក្លាយជាជននៅ-ក្រោមហិតូបត្ថម្ភ លុះត្រាតែមានការដាក់ពាក្យសុំប្រកាសការចាប់ផ្តើមហិតូបត្ថម្ភពីសំណាក់ សាមីខ្លួន សហព័ទ្ធ (ប្តី ឬ ប្រពន្ធ) ញាតិដែលស្ថិតក្នុង៤ថ្នាក់ អ្នកអាណាព្យាបាល អ្នកត្រួតពិនិត្យអ្នកអាណាព្យាបាល មេឃុំ ឬ ចៅសង្កាត់នៃលំនៅឋានរបស់ជននោះ ឬ តំណាងអយ្យការ។

រាល់សកម្មភាពរបស់ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភត្រូវតែមានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈ លើកលែងតែការធ្វើសកម្មភាពសម្រាប់ជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃដូចជាការទិញបាយ ទឹក នំចំណីជាដើម។ ប្រសិនបើជននៅក្រោម-ហិតូបត្ថម្ភធ្វើសកម្មភាពមិនមែនសម្រាប់ជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ ដោយគ្មានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈ សកម្មភាពនោះអាចលុបចោលបាន ព្រោះថាភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាអាចនឹងកេងចំណេញទៅលើជននៅក្រោម ហិតូបត្ថម្ភ។

៥.៣ អនីតិជន

អនីតិជន គឺជាជនទាំងឡាយណាដែលមានអាយុក្រោម១៨ឆ្នាំ។ អនីតិជនមិនមែនសុទ្ធតែគ្មានការយល់ដឹង ឬ មិនមានសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់នៅក្នុងការយល់ដឹងអំពីសកម្មភាពរបស់ខ្លួននោះទេ ព្រោះអនីតិជនខ្លះគាត់អាចមានសមត្ថភាពយល់ដឹង និងឈ្លាសវៃអាចវិនិច្ឆ័យអំពីសមត្ថភាពរបស់ខ្លួនបាន។ ដោយហេតុដូចនេះហើយទើបបានជាក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានផ្តល់នូវរបបអត្តាធីនភាពតាមរយៈអាពាហ៍ពិពាហ៍ និងតាមការ

ប្រកាសរបស់តុលាការសម្រាប់អនីតិជនប្រភេទនេះ ដើម្បីឱ្យគាត់មានសិទ្ធិដូចជានីតិជននៅក្នុងការសម្រេចចិត្ត ធ្វើសកម្មភាពដោយខ្លួនឯងដោយពុំចាំបាច់មានការអនុញ្ញាតពីអ្នកមានអំណាចមេបា ឬ អ្នកអាណាព្យាបាលរបស់អនីតិជនឡើយ។

៦. អំឡុងពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវធ្វើឡើងដោយមានការកំណត់ពេលវេលាច្បាស់លាស់ ហើយពេលវេលាជួលត្រូវមានរយៈពេលចាប់ពី១៥ឆ្នាំ រហូតដល់ក្រោម៥០ឆ្នាំ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចបន្តជាថ្មីបានទៀតក្រោយរយៈពេលដែលបានព្រមព្រៀងពីមុនផុតរលត់។

ប្រសិនបើ នៅក្នុងករណីដែលមិនមានកំណត់ពេលវេលានៃការជួលឱ្យបានច្បាស់លាស់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាទេ វានឹងក្លាយទៅជាភតិសន្យាមិនកំណត់អំឡុងពេល ហើយភាគីណាម្ខាងនៃកិច្ចសន្យានឹងអាចរំលាយកិច្ចសន្យាជួលនេះនៅពេលណាក៏បាន ហើយភាគីម្ខាងទៀតពុំមានសិទ្ធិតវ៉ាឡើយ។

ម៉្យាងទៀតប្រសិនបើ កិច្ចជួលត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយកំណត់រយៈពេលជួលក្រោម១៥ឆ្នាំ ឬ លើស៥០ឆ្នាំ ការជួលនេះមិនអាចចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានទេ ដោយផ្អែកទៅលើអត្ថន័យសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលបានកំណត់ថាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាសិទ្ធិជួលរយៈពេលវែងចាប់ពី១៥ រហូតដល់ក្រោម ឬ ស្មើ៥០ឆ្នាំ។ តាមរយៈការមិនអាចចុះបញ្ជីបាន កិច្ចសន្យាជួលដែលមានរយៈពេលក្រោម១៥ឆ្នាំ គ្រាន់តែជាភតិសន្យាដែលមានសិទ្ធិជួលធម្មតាតែប៉ុណ្ណោះ មិនអាចបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានឡើយ។ ចំណែកឯកិច្ចសន្យាជួលដែលមានរយៈពេលលើស៥០ឆ្នាំ នឹងត្រូវបន្ថយមកត្រឹម៥០ឆ្នាំដើម្បីអាចចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន។

៧.ថ្លៃឈ្នួល

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាសិទ្ធិដែលកើតចេញពីកិច្ចសន្យាទ្វេភាគី ហើយក៏ជាប្រភេទកិច្ចសន្យាដែលយកតម្លៃថ្នូរផងដែរ។ ដូច្នេះហើយភាគីទាំងសងខាងត្រូវព្រមព្រៀងកំណត់នូវថ្លៃឈ្នួលឱ្យបានច្បាស់លាស់នៅក្នុងកិច្ចសន្យារួមមានចំនួនទឹកប្រាក់ដែលត្រូវបង់ និងពេលវេលាដែលត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួល។

តើអ្វីជាថ្លៃឈ្នួល? ថ្លៃឈ្នួល គឺជាតម្លៃតបស្នងសិទ្ធិជួលដែលមានតម្លៃជាប្រាក់។ ចំណែកឯពាក្យថាប្រាក់នៅទីនេះមិនមែនសំដៅតែទៅលើប្រាក់រៀលប៉ុណ្ណោះទេ វាអាចជារូបិយវត្ថុជាតិ ឬ រូបិយវត្ថុបរទេស ឬ មូលប្បទានប័ត្រនានាដែលមានតម្លៃជាប្រាក់។ ភាគីអាចកំណត់ជ្រើសរើសរូបបិយវត្ថុជាតិដែលជាប្រាក់រៀល ឬ រូបិយវត្ថុបរទេសដែលពេញនិយមជាងគេនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាយើងនោះគឺ រូបិយវត្ថុដុល្លាររបស់សហរដ្ឋអាមេរិកក៏បាន វាអាស្រ័យទៅលើការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។

ចំពោះពេលវេលាបង់ថ្លៃឈ្នួលវិញជាគោលការណ៍ត្រូវបានបែងចែកជាពីរវិធីគឺ វិធីទីមួយបង់ថ្លៃឈ្នួលតាមការកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា និងវិធីទីពីរបង់ថ្លៃឈ្នួលតាមបញ្ញត្តិរបស់ច្បាប់។ ការបង់ថ្លៃឈ្នួលតាមការ

កំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា គឺជាការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីទាំងសងខាងថា តើត្រូវបង់ប្រាក់ឈ្នួលនៅថ្ងៃណានៃខែនីមួយៗ ដែលស្ថិតនៅក្នុងអំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអាទិភាព។ ចំពោះការបង់ថ្លៃឈ្នួលតាមបញ្ញត្តិច្បាប់វិញ គឺភាគីមិនបានព្រមព្រៀងកំណត់ពេលវេលាច្បាស់លាស់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាទេ។ ដូច្នេះហើយថ្លៃឈ្នួលនឹងត្រូវបង់ជាផ្ទៀងរាល់ចុងខែចំពោះអាគារគ្រប់ប្រភេទដោយផ្អែកទៅតាមបញ្ញត្តិច្បាប់។ ថ្លៃឈ្នួលត្រូវតែមានតម្លៃសមរម្យដែលភាគីទាំងសងខាងអាចទទួលយកបាន ដើម្បីជៀសវាងនូវវិវាទដោយប្រការណាមួយនាពេលអនាគត។

កថាភាគទី២៖ លក្ខខណ្ឌអានុភាព និងលក្ខខណ្ឌតតាំង

កិច្ចសន្យាមួយចំនួននៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី មិនតម្រូវឱ្យមានការសរសេរជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ក៏មានអានុភាពអនុវត្តចំពោះភាគីទាំងសងខាងនៃកិច្ចសន្យាដែរ ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍គឺត្រូវតែគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌអានុភាពដែលមានចែងនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ទើបកិច្ចសន្យាមានអានុភាពអនុវត្តចំពោះភាគី។ លើសពីនេះទៅទៀត ដើម្បីអាចតតាំងនឹងតតិយជនបាន ដាច់ខាតត្រូវតែធ្វើការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

១. លក្ខខណ្ឌអានុភាព

ចំពោះកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ទោះបីជាត្រូវបានធ្វើឡើងដោយគោរពតាមលក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាក្តី ក៏មិនមានអានុភាពអនុវត្តតាមផ្លូវច្បាប់ឡើយ ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។[9]

ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តីពុំមានន័យថាកិច្ចសន្យាជួល មិនមានអានុភាពទាល់តែសោះនោះឡើយ វាគ្រាន់តែបណ្តាលឱ្យភាគីទាំងសងខាងនៃកិច្ចសន្យាជួលមិនទទួលបាននូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍តែប៉ុណ្ណោះ។ ព្រោះកាលណាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយពុំបានសរសេរជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ វានឹងត្រូវបានក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ចាត់ទុកថាជាភតិសន្យាដែលមិនកំណត់អំឡុងពេលដោយផ្អែកទៅលើមាត្រា២៤៥ កថាខណ្ឌទី2 នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។ លើសពីនេះទៅទៀតដោយយោងទៅតាមមាត្រា៩១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ភតិសន្យាដែលមិនកំណត់អំឡុងពេលអាចត្រូវបញ្ចប់ដោយភាគីណាម្ខាងនៃកិច្ចសន្យានៅពេលណាក៏បាន។

២. លក្ខខណ្ឌតតាំង

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាសិទ្ធិប្រត្យក្ស។ ដោយសារតែហេតុនេះហើយទើបក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ទទួលស្គាល់តែសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរតែប៉ុណ្ណោះ។ លើសពីនេះទៅទៀតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែធ្វើការចុះបញ្ជី ពុំដូច្នោះទេនៅពេលដែលមានការរំលោភបំពានពីសំណាក់តតិយជនទៅលើ

[9] កថាខណ្ឌទី១ មាត្រា២៤៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

កម្មវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចធ្វើការអះអាងអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួនចំពោះតតិយជនបានឡើយ។

ទោះបីជាយ៉ាងដូច្នេះក្តីក៏មិនមែនមានន័យថា អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមិនបានចុះបញ្ជីមិនអាចតតាំងនឹងតតិយជនសុទ្ធសាធដែរ។ ដូច្នេះហើយយើងខ្ញុំសូមធ្វើការបែងលក្ខខណ្ឌតតាំងជាពីរ គឺលក្ខខណ្ឌតតាំងក្នុងករណីបានចុះបញ្ជី និងលក្ខខណ្ឌតតាំងក្នុងករណីពុំបានចុះបញ្ជី។

២. ១ លក្ខខណ្ឌតតាំងក្នុងករណីបានចុះបញ្ជី

ដោយយោងទៅលើខ្លឹមសារមាត្រា២៤៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍គឺការចុះបញ្ជី។ ប្រសិនបើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយគោរពនូវលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ លក្ខ-ខណ្ឌអានុភាព ក៏ដោយក៏នៅមិនទាន់គ្រប់គ្រាន់ដែរ។ ដោយសារតែវាជាកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីទាំងសងខាងក្នុងការយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅចុះបញ្ជី។ ព្រោះថាការយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅចុះបញ្ជីមានអានុភាពនាំឱ្យភាគីទាំងសងខាងមានសិទ្ធិស្របច្បាប់នៅក្នុងការអះអាងចំពោះតតិយជនបាន។ តតិយជននៅទីនេះ គឺសំដៅទៅភាគីទីបីដែលមិនមែនជាភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ តតិយជនអាចជាកម្មសិទ្ធិករថ្មីនៃអាគារទំនាក់ទំនងជាមួយអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ប៉ុន្តែមានបំណងចង់រំលោភបំពានទៅលើកម្មវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ តាមរយៈការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងអាចធ្វើការតបតទៅនឹងអំពើបំពានរបស់តតិយជនដោយសារតែខ្លួនមានមូលហេតុតាមផ្លូវច្បាប់នៅក្នុងការទទួលបានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយក៏មានអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចដឹងឮផងដែរតាមរយៈ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន (សម្រាប់អាគារសហកម្មសិទ្ធិ) ឬ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង (សម្រាប់អាគារកម្មសិទ្ធិទូទៅ និងអាគារកម្មសិទ្ធិអវិភាគ)។

២. ២ លក្ខខណ្ឌតតាំងករណីពុំបានចុះបញ្ជី

ដោយផ្អែកទៅលើមាត្រា២៤៦ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ទោះបីជាមិនបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏ដោយ ក៏សិទ្ធិជួលនៅតែអាចយកមកអះអាងចំពោះតតិយជនបានដដែរ គ្រាន់តែវាជាការអះអាងសិទ្ធិជួលធម្មតាមិនមែនជាការអះអាងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឡើយ ហើយការអះអាងនេះមានអានុភាពត្រឹមតែក្រោម១៥ឆ្នាំតែប៉ុណ្ណោះ។ ដើម្បីទទួលបានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅចុះបញ្ជីជាដាច់ខាត បន្ទាប់ពីបានបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

ដោយយោងទៅតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ និងប្រកាសស្តីពីនីតិវិធីចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សសិទ្ធិជួល ពុំបានបញ្ញត្តិច្បាស់លាស់ឡើងអំពីរយៈពេលប៉ុន្មានថ្ងៃក្រោយបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ តម្រូវឱ្យយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅចុះបញ្ជី។ ដូច្នេះហើយកាលណាមិនទាន់មានការជ្រៀតជ្រែកពីសំណាក់តតិជនក្នុងអំឡុង

ពេលដួលក្រោម១៥ឆ្នាំ ភាគីទាំងសងខាងនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅតែអាចយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅចុះបញ្ជីបាន ដើម្បីជាការការពារខ្លួនពីការរំលោភបំពានរបស់តតិយជន ឬ ភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា។

ជំពូកទី២
នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ

ជំពូកទី២

នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ

ផ្នែកទី១៖ អ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងអ្នកទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី

ការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពិតជាមានសារៈសំខាន់ខ្លាំងណាស់ ទៅដល់ភាគីទាំងសងខាងនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដូច្នេះហើយវាជាការចាំបាច់ខ្លាំងណាស់នៅក្នុងការស្វែងយល់ឱ្យបានច្បាស់លាស់អំពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដើម្បីអាចយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅអះអាងចំពោះតតិយជន។

កថាភាគទី១៖ អ្នកដាក់ពាក្យ និងរបៀបនៃការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី

ដោយហេតុថាការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានលក្ខណៈផ្សាភ្ជាប់គ្នារវាងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ទើបភាគីទាំងសងខាងសុទ្ធតែត្រូវទទួលបន្ទុកនៅក្នុងការចុះបញ្ជី។

១. អ្នកមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងអ្នកមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

នៅពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានចុះបញ្ជី អ្នកដែលទទួលប្រយោជន៍ដោយផ្ទាល់ពីការចុះបញ្ជីគឺអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ បន្ទាប់ពីចុះបញ្ជីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងទទួលបានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដូចដែលមានចែងនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តដទៃទៀតដែលពាក់ព័ន្ធ។ ចំណែកឯអ្នកឱ្យជួល-អចិន្ត្រៃយ៍វិញនឹងបាត់បង់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់ខ្លួននៅក្នុងអំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព ដូច្នេះហើយទើបអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាអ្នកទទួលរងផលប៉ះពាល់ប្រយោជន៍ដោយផ្ទាល់ពីការចុះបញ្ជី ។

ម្យ៉ាងទៀតដោយផ្អែកទៅលើប្រការ៤ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានឱ្យនិយមន័យអ្នកដែលទទួលប្រយោជន៍ដោយផ្ទាល់ពីការចុះបញ្ជី (អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍) គេហៅថា "អ្នកមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី" ។ ចំណែកឯ អ្នកទទួលរងនូវការប៉ះពាល់ប្រយោជន៍ដោយផ្ទាល់ពីការចុះបញ្ជី (អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍) គេហៅថា "អ្នកមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី"។

២. របៀបនៃការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី

ជាដំបូងអ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី (ភាគីទាំងសងខាងនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬ អ្នកតំណាង) អាចសាកសួរព័ត៌មានអំពីការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅកន្លែងផ្តល់ព័ត៌មាននៃអង្គភាពច្រកចេញចូលតែមួយនៃរដ្ឋបាលរាជធានី ខេត្ត នោះលោកនឹងប្រគល់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអចិន្ត្រៃយ៍គំរូជូន។

បន្ទាប់ពីទទួលគំរូពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកដាក់ពាក្យសុំត្រូវសរសេរនៅក្នុងកុំព្យូទ័រទៅតាមទម្រង់ពាក្យសុំគំរូ ព្រមទាំងបំពេញរាល់ចំណុចដែលត្រូវបំពេញ លើកលែងតែលេខវិញ្ញាបនបត្រ

សម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង (ចំពោះអាគារកម្មសិទ្ធិអវិភាគ និងអាគារកម្មសិទ្ធិទូទៅ) ឬ លេខវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជនទូទៅ (ចំពោះអាគារសហកម្មសិទ្ធិ)។

នៅក្នុងពាក្យសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវសរសេរតាមលំដាប់លំដោយរៀបរាប់ដូចខាងក្រោម៖

- ឈ្មោះប្រទេស (ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា)
- បាវចនាជាតិ (ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ)
- ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
- យើងខ្ញុំ (ភាគីទាំងសងខាងនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬ អ្នកតំណាង) សរសេររៀបរាប់អំពីអត្តសញ្ញាណរបស់អ្នកចុះបញ្ជីទាំងសងខាង។
- សូមគោរពជូន ឯកឧត្តមអភិបាល នៃគណៈអភិបាលរាជធានី ឬ ខេត្ត (អាស្រ័យតាមទីតាំងដែលអាគារតាំងនៅ)
- កម្មវត្ថុ៖ សំណើសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
- យោង៖ កិច្ចព្រមព្រៀងបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ចុះថ្ងៃទី... ខែ... ឆ្នាំ...
- ចំណុចដែលត្រូវចុះបញ្ជីរួមមានដូចជា៖

  ក. គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី៖ ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

  ខ. មូលហេតុ៖ ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ចុះថ្ងៃទី... ខែ... ឆ្នាំ...

  គ. បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី (ត្រូវសរសេរអត្តសញ្ញាណរបស់អ្នកទាំងពីរ)

  ឃ. ចំណុចផ្សេងៗដែលត្រូវចុះបញ្ជីរួមមាន៖ អំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព និងថ្លៃឈ្នួលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍សរុបជាអាទិ៍។

  ង. អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុរួមមាន៖ ទីតាំងដី លេខក្បាលដី ឬ លេខបណ្ណ និងលេខវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង ឬ លេខវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន (លេខនេះមន្ទីរជាអ្នកចេញ និងបំពេញជូន ដូច្នោះហើយអ្នកចុះបញ្ជីទាំងសងខាងមិនចាំបាច់បំពេញទេ)
- អាស្រ័យហេតុនេះ សូម ឯកឧត្តមអភិបាល មេត្តាពិនិត្យ និងសម្រេចអនុញ្ញាតឱ្យចុះបញ្ជីតាមសំណើខាងលើ ដោយក្តីអនុគ្រោះ។

បន្ទាប់ពីសរសេរពាក្យសុំចុះបញ្ជីរួចរាល់ត្រូវតាមទម្រង់ហើយ ត្រូវចុះកាលបរិច្ឆេទ និងទីកន្លែងសរសេរឱ្យបានច្បាស់លាស់ និងត្រូវមានស្នាមម្រាមដៃ ព្រមទាំងឈ្មោះរបស់អ្នកមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬ អ្នកតំណាង និងអ្នកមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ឬ អ្នកតំណាង។ លើសពីនេះទៅទៀត ត្រូវមានបោះត្រារបស់ក្រុមហ៊ុនផងដែរ ប្រសិនបើជាអ្នកចុះបញ្ជីជានីតិបុគ្គល។ (សូមមើលឧបសម្ព័ន្ធ៤)

សូមបញ្ជាក់ថាពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវការតែមួយច្បាប់ប៉ុណ្ណោះ ដូច្នេះហើយភាគីណាម្ខាង ក៏អាចសរសេរបានដែរឱ្យតែសរសេរទៅតាមទម្រង់ពាក្យសុំដូចដែលបានរៀបរាប់ខាងលើ។ ហើយនៅពេលដែលយកពាក្យសុំទៅដាក់នៅអង្គភាពច្រកចេញចូលតែមួយនៃរដ្ឋបាលរាជធានី ខេត្ត ត្រូវទៅទាំងពីរនាក់ (អ្នកមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬ អ្នកតំណាង និងអ្នកមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ឬ អ្នកតំណាង)។

កថាភាគទី២៖ អ្នកទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងថ្លៃសេវាចុះបញ្ជី

អ្នកទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី គឺអង្គភាពច្រកចេញចូលតែមួយនៃរដ្ឋបាលរាជធានី ខេត្តដែលអាគារតាំងនៅ។ ចំពោះឯកសារដែលត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយនឹងពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានលក្ខណៈខុសគ្នាមួយចំនួនអាស្រ័យទៅលើថា តើអ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជី ជារូបវន្តបុគ្គល ឬ នីតិបុគ្គល។

ម៉្យាងទៀតការចុះបញ្ជីនេះ ក៏ត្រូវការចំណាយថ្លៃសេវាសាធារណៈផងដែរ ដោយផ្អែកទៅលើប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីការផ្តល់សេវារបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។

១. ចំពោះរូបវន្តបុគ្គល

មុននឹងឈានទៅដល់ការបកស្រាយយើងគួរយល់អំពីអត្ថន័យពាក្យថា រូបវន្តបុគ្គលជាមុនសិន។ រូបវន្ត-បុគ្គល គឺជាមនុស្សពិតតាមធម្មជាតិដែលផ្ទុយពីនីតិបុគ្គល។ នៅក្នុងករណីដែលរូបវន្តបុគ្គលមិនមានពេល ឬ មិនអាចធ្វើការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដោយមូលហេតុណាមួយ គាត់អាចជ្រើសរើសអ្នកតំណាងបាន។

ឯកសារដែលត្រូវភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំចុះបញ្ជីសម្រាប់រូបវន្តបុគ្គលរួមមាន៖ ឯកសារបញ្ជាក់ពីមូលហេតុនៃការចុះបញ្ជី គឺកិច្ចព្រមព្រៀងបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (គួរតែមានការប្រថាប់ត្រានៅសន្លឹកចុងក្រោយនៃកិច្ចព្រមព្រៀងបញ្ជាក់ថាបានឃើញដោយមេឃុំ/ចៅសង្កាត់ ព្រមទាំងមានហត្ថលេខា ឈ្មោះ និងចុះកាលបរិច្ឆេទច្បាស់លាស់) និងឯកសារទាំងឡាយណាដែលអាចបញ្ជាក់ អំពីអត្តសញ្ញាណរបស់បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីដូចជា៖ អត្តសញ្ញាណបណ្ណ ឬ លិខិតឆ្លងដែន លិខិតប្រគល់សិទ្ធិតំណាងនៅក្នុងករណីដែលពាក្យសុំធ្វើឡើងដោយអ្នកតំណាងដោយអាណត្តិ និងបណ្ណកម្មសិទ្ធិ។

២.ចំពោះនីតិបុគ្គល

នីតិបុគ្គល គឺជាក្រុមមនុស្ស ឬ មូលនិធិដែលមានបុគ្គលភាពគតិយុត្ត ហើយជាម្ចាស់នៃសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចស្របតាមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ នីតិបុគ្គលអាចមានរូបរាងជាក្រុមហ៊ុន សមាគម ឬ អង្គការជាដើម។ មិនថានៅក្នុងការធ្វើពាណិជ្ជកិច្ច ឬ ធ្វើសកម្មភាពតាមផ្លូវច្បាប់នោះទេ នីតិបុគ្គលតម្រូវឱ្យមានអ្នកតំណាងមួយរូប ឬ ច្រើនរូបអាស្រ័យទៅប្រភេទនៃនីតិបុគ្គល ហើយជាទូទៅអ្នកតំណាងរបស់នីតិបុគ្គល គឺជាអភិបាល។

ឯកសារដែលត្រូវភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំចុះបញ្ជីសម្រាប់នីតិបុគ្គលរួមមាន៖ ឯកសារបញ្ជាក់ពីមូលហេតុនៃការចុះបញ្ជី និងឯកសារទាំងឡាយណាដែលអាចបញ្ជាក់អំពីអត្តសញ្ញាណរបស់បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីដូចជា៖ អត្តសញ្ញាណបណ្ណ ឬ លិខិតឆ្លងដែន លក្ខខន្តិកៈក្រុមហ៊ុន លិខិតបញ្ជាក់អំពីសិទ្ធិតំណាង (នៅក្នុងករណីដែលពាក្យសុំធ្វើឡើងដោយអ្នកតំណាងដោយអភិបាលនៃនីតិបុគ្គល) និងបណ្ណកម្មសិទ្ធិ។

៣. ថ្លៃសេវាចុះបញ្ជី

បន្ទាប់ពីទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងឯកសារភ្ជាប់ អង្គភាពច្រកចេញចូលតែមួយនៃរដ្ឋបាលរាជធានី ខេត្តដែលអាគារនោះតាំងនៅ មន្ត្រីទទួលបន្ទុលទទួលឯកសារនឹងឱ្យអ្នកចុះបញ្ជីបង់ថ្លៃសេវានៅខាងបេឡានៃអង្គ-ភាពច្រកចេញចូលតែមួយនៃរដ្ឋបាលរាជធានី ខេត្តដែលអាគារតាំងនៅ ដោយមានវិក័យបត្របង់ប្រាក់ ហើយលោកនឹងសុំលេខទូរស័ព្ទរបស់អ្នកចុះបញ្ជីសម្រាប់ធ្វើទំនាក់ទំនងនៅពេលដែលនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីត្រូវបានធ្វើហើយរួចរាល់ (រាល់ឯកសារភ្ជាប់នឹងពាក្យសុំចុះបញ្ជី ដែលមន្ត្រីអង្គភាពច្រកចេញចូលតែមួយបានទទួលលោកនឹងប្រថាប់ត្រាទទួល ដោយមានម៉ោង និងកាលបរិច្ឆេទចូលច្បាស់លាស់)។

ចំពោះសេវានៃការចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងការចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង ឬ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជនមានចំនួនទឹកប្រាក់ខុសពីទៅតាមទីតាំង ដែលអាគារដែលជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជីស្ថិតនៅ និងប្រភេទនៃអាគារដោយត្រូវធ្វើការបែងចែកដូចខាងក្រោម៖

៣.១ ចំពោះអាគារទូទៅ

ប្រសិនបើអាគារមានទីតាំងស្ថិតនៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ ឬ ក្នុងក្រុងរបស់ខេត្តកណ្តាល ខេត្តព្រះសីហនុ និងខេត្តសៀមរាបអ្នកចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបង់កម្រៃសាធារណៈចំនួន ៤០០.០០០ (សែសិបម៉ឺន) រៀល។[10] រីឯរយៈពេលនៃការផ្តល់សេវារបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ គឺមានរយៈពេល១០ (ដប់) ថ្ងៃ ឬ ៤-៥ (បួន-ប្រាំ) សប្តាហ៍នៃថ្ងៃធ្វើការ។

ប្រសិនបើអាគារស្ថិតនៅក្នុងក្រុងគ្រប់ខេត្ត ក្រៅពីខេត្តកណ្តាល ខេត្តព្រះសីហនុ និងខេត្តសៀមរាប គឺ ៣០០.០០០ (សាមសិបម៉ឺន) រៀល ចំពោះរយៈពេលផ្តល់សេវា ព្រមទាំងសុពលភាពនៃការចុះបញ្ជី គឺមានរយៈ-

[10] លេខរៀងសេវា ៣៤២ នៃឧបសម្ព័ន្ធប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីការផ្តល់សេវារបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៩។

ពេលដូចគ្នានឹងការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅលើអាគារដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ ឬ ក្នុងក្រុងរបស់ខេត្តកណ្ដាល ខេត្តព្រះសីហនុ និងខេត្តសៀមរាបដែរ។[11]

ប្រសិនបើអាគារស្ថិតនៅជនបទ ឬ ក្រៅក្រុង អ្នកចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបង់កម្រៃសាធារណៈសម្រាប់ការចុះបញ្ជីចំនួន ២០០.០០០ (ម្ភៃម៉ឺន) រៀល។[12] ចំពោះរយៈពេលផ្ដល់សេវា ព្រមទាំងសុពលភាពនៃការចុះបញ្ជី គឺមានរយៈពេលដូចគ្នានឹងការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅលើអាគារដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ ឬ ក្នុងក្រុងរបស់ខេត្តកណ្ដាល ខេត្តព្រះសីហនុ និងខេត្តសៀមរាបដែរ។

៣.២ ចំពោះអាគារសហកម្មសិទ្ធិ

នៅពេលដែលដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អ្នកចុះបញ្ជីត្រូវបង់ថ្លៃសេវាចុះបញ្ជី និងចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន អ្នកចុះបញ្ជីត្រូវបង់ប្រាក់ថ្លៃសេវាសាធារណៈក្នុងចំនួនទឹកប្រាក់ ១.៦០០.០០០ (មួយលានប្រាំមួយសែន) រៀល។[13] ចំណែកឯរយៈពេលអតិបរមានៃការផ្ដល់សេវា គឺមានរយៈពេល៥០ (ហាសិប) ថ្ងៃ។ រយៈពេល៥០ (ហាសិប) ថ្ងៃ គិតតែថ្ងៃធ្វើការតែប៉ុណ្ណោះដោយមិនរាប់បញ្ចូលនូវថ្ងៃឈប់សម្រាកនោះឡើយ។ លើសពីនេះទៅទៀតសុពលភាពនៃការចុះបញ្ជី គឺអចិន្ត្រៃយ៍ដោយអាស្រ័យទៅលើកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ សូមបញ្ជាក់ថា ចំពោះអាគារសហកម្មសិទ្ធិមិនមានការបែងចែកថ្លៃសេវាចុះបញ្ជីទៅតាមទីតាំងដែលអាគារស្ថិតនៅឡើយ។

ក្រោយពីអ្នកចុះបញ្ជីបានបង់ប្រាក់រួចរាល់ហើយ មន្ត្រីខាងជួរមុខនៃអង្គភាពច្រកចេញចូលតែមួយរាជធានី ខេត្តនឹងប្រគល់ឯកសារទៅឱ្យមន្ត្រីជួរក្រោយ ទទួលបន្ទុកផ្នែករៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ជាអ្នកត្រួតពិនិត្យឯកសារដែលអ្នកចុះបញ្ជីបានផ្ដល់ជូន។

បន្ទាប់ពីធ្វើការពិនិត្យរួចរាល់នឹងចាប់ផ្ដើមនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដោយធ្វើការបញ្ជូនពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងឯកសារភ្ជាប់ទៅកាន់មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត។

សូមបញ្ជាក់ថាបណ្ណកម្មសិទ្ធិនៅក្នុងកថាភាគទី២នេះ គឺតម្រូវឱ្យយកតែពីភាគីអ្នកមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ឬ អ្នកតំណាងតែប៉ុណ្ណោះ អ្នកមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬ អ្នកតំណាងមិនតម្រូវឱ្យផ្ដល់បណ្ណកម្មសិទ្ធិនោះទេដោយសារតែខ្លួនជួលអាគារពីអ្នកមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី។

---

[11] លេខរៀងសេវា ៣៨៣ នៃឧបសម្ព័ន្ធប្រកាសអន្តរក្រសួងស្ដីពីការផ្ដល់សេវារបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៩។

[12] លេខរៀងសេវា ៣៨៤ នៃឧបសម្ព័ន្ធប្រកាសអន្តរក្រសួងស្ដីពីការផ្ដល់សេវារបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៩។

[13] លេខរៀងសេវា ៣២៥ នៃឧបសម្ព័ន្ធប្រកាសអន្តរក្រសួងស្ដីពីការផ្ដល់សេវារបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៩។

ផ្នែកទី២៖ អ្នកចុះបញ្ជី របៀបនៃការចុះបញ្ជី សុពលភាពនៃវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងការជូនដំណឹងអំពីការផ្លាស់ប្តូរ

តាមពិតទៅអ្នកចុះបញ្ជី និងរបៀបនៃការចុះបញ្ជីមិនមែនជារឿងដែលភាគីទាំងសងខាងនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែដឹងនោះទេ ក៏ប៉ុន្តែប្រសិនបើបានដឹងនឹងកាន់តែប្រសើរដើម្បីជៀសវាងការភាន់ច្រឡំណាមួយកើតឡើងនៅពេលធ្វើការស្នើសុំចុះបញ្ជី។

ចំណែកឯសុពលភាពនៃវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងការជូនដំណឹងអំពីការផ្លាស់ប្តូរនានាពាក់ព័ន្ធទៅនឹងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលត្រូវបានចុះបញ្ជី ភាគីនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែដឹង ព្រោះវាពាក់ព័ន្ធនឹងសិទ្ធិ ព្រមទាំងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន។

កថាភាគទី១៖ អ្នកចុះបញ្ជី របៀបនៃការចុះបញ្ជី

១. អ្នកចុះបញ្ជី

ដោយផ្អែកទៅលើប្រការ៥ កថាខណ្ឌទី២នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីការចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី អ្នកមានសមត្ថកិច្ចធ្វើការចុះបញ្ជីនៅទីនេះ គឺមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត។

២. របៀបនៃការចុះបញ្ជី

នៅពេលដែលទទួលបានពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី មន្ត្រីអ្នកទទួលឯកសារនៅមន្ទីរ នឹងធ្វើការពិនិត្យទៅលើឯកសារទាំងអស់ដែលបានផ្តល់ឱ្យដោយអ្នកសុំចុះបញ្ជី (រាល់ឯកសារភ្ជាប់នឹងពាក្យសុំចុះបញ្ជី ដែលមន្ត្រីមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្តបានទទួលលោកនឹងប្រថាប់ត្រាទទួល ដោយមានម៉ោង និងកាលបរិច្ឆេទចូលច្បាស់លាស់)។

បន្ទាប់មកឯកសារទាំងអស់ទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជី នឹងត្រូវបញ្ជូនបន្តទៅកាន់អនុសុរិយោដីនៃមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្តធ្វើការត្រួតពិនិត្យ ប្រសិនបើឯកសារសុទ្ធតែត្រឹមត្រូវ នោះនឹងត្រូវបញ្ជូនបន្តទៅអនុប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានីខេត្តដើម្បីធ្វើការត្រួតពិនិត្យបន្ត ជាចុងក្រោយឯកសារនឹងបញ្ជូនបន្តទៅប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត ត្រួតពិនិត្យ ហើយប្រសិនបើលោកឯកភាពតាមការស្នើសុំចុះបញ្ជី នោះមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្តនឹងចារឹកលើបណ្ណកម្មសិទ្ធិថាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅឱ្យរូបវន្តបុគ្គល ឬ នីតិបុគ្គលឈ្មោះអ្វី ដោយផ្អែកទៅលើកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ព្រមទាំងចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅឱ្យកម្មសិទ្ធិករនៃកម្មវត្ថុសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

បន្ទាប់ពីចារឹកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើបណ្ណកម្មសិទ្ធិ ព្រមទាំងចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នោះខាងមន្ទីរនឹងបញ្ជូនវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅឱ្យអង្គភាពច្រកចេញចូលតែមួយនៃរដ្ឋបាលរាជធានី ខេត្តចាត់ការទៅតាមនីតិវិធីបន្ត។

នៅពេលដែលខាងអង្គភាពច្រកចេញចូលតែមួយនៃរដ្ឋបាលរាជធានី ខេត្តបានទទួលឯកសារដែលខាងមន្ទីរផ្តល់ជូនលោកនឹងធ្វើការទំនាក់ទំនងតាមទូរស័ព្ទទៅកាន់អ្នកចុះបញ្ជីឱ្យមកដកបណ្ណកម្មសិទ្ធិមានចារឹកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ព្រមទាំងវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

កថាភាគទី២៖ សុពលភាពនៃវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងការជូនដំណឹងអំពីការផ្លាស់ប្តូរ

១.សុពលភាពនៃវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ដូចដែលបានរៀបរាប់ខាងលើរួចមកហើយ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានធ្វើការបែងចែកជាពីរ គឺវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង និងវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន អាស្រ័យទៅលើប្រភេទនៃអាគារដែលត្រូវចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ លើសពីនេះទៅទៀត ចំពោះសុពលភាពនៃវិញ្ញាបណ្ណបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទាំងពីរប្រភេទនេះមានសុពលភាព គឺអាស្រ័យទៅលើកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

២. ការជូនដំណឹងអំពីការផ្លាស់ប្តូរ

ក្រោយពីពេលដែលអ្នកចុះបញ្ជីបានធ្វើការចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍រួចរាល់ហើយ អាចនឹងមានការផ្លាស់ប្តូរមួយចំនួនដូចជា៖

- ការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
- ការផ្ទេរចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អវិភាគ
- ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្ត
- ការផ្លាស់ប្តូរ ការកែតម្រូវអំឡុងពេល ថ្លៃឈ្នួល ពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល ឬ ការសន្យាពិសេសអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
- ការកែតម្រូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬ ចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍
- ការលុបការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ល។

ពេលដែលមានការផ្លាស់ប្តូរ ដូចដែលបានរៀបរាប់នៅក្នុងចំណុចណាមួយខាងលើអ្នកចុះបញ្ជីត្រូវធ្វើការជូនដំណឹងទៅកាន់ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច ដើម្បីធ្វើការចុះបញ្ជីអំពីការផ្លាស់ប្តូរដូចជាការចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែរ។

រំលឹកផងដែរថានីតិវិធីនៃការអនុវត្តជាក់ស្តែងនៅក្នុងការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចនឹងមានភាពខុសគ្នាបន្តិចបន្តួចពីអ្វីដែលបានបកស្រាយនៅក្នុងសៀវភៅនេះអាស្រ័យទៅលើការអនុវត្តជាក់ស្តែង។

ជំពូកទី៣

សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី

ជំពូកទី៣

សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី

ផ្នែកទី១៖ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

មុននឹងឈានទៅដល់ការបកស្រាយអំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គម្បីយល់អត្ថន័យសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចជាមុនសិន។ សិទ្ធិនៅទីនេះ គឺជាការទទួលបាននូវប្រយោជន៍ជាក់លាក់ពីវត្ថុអ្វីមួយដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ឬ ក៏ជាផលប្រយោជន៍ដែលអាចទាមទារឱ្យអ្នកដទៃធ្វើ ឬ មិនធ្វើសកម្មភាពអ្វីមួយដោយផ្អែកលើក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្ត ឬ កិច្ចសន្យា។[14] រីឯចំណងដែលកើតមានចំពោះខ្លួនក្នុងការធ្វើ ឬ មិនធ្វើសកម្មភាពអ្វីមួយទៅតាមការទាមទាររបស់អ្នកដទៃហៅថា "កាតព្វកិច្ច"។ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចជាទំនាក់ទំនងដែលមានមុខពីរ ដោយសារតែកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាត្រូវគ្នានឹងសិទ្ធិរបស់ភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា។[15] ពោល គឺប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលបានសិទ្ធិពីកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏ត្រូវបំពេញកាតព្វកិច្ចដែលមាននៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ផងដែរ ប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបំពេញកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន នោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើការទាមទារឱ្យបំពេញកាតព្វកិច្ចបាន។

កថាភាគទី១៖ សិទ្ធិរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវបានបង្កើតឡើងនៅក្នុងគោលបំណងដើម្បីឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលបាននូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅលើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលជាសិទ្ធិប្រត្យក្សប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ព្រមទាំងសិទ្ធិផ្សេងៗទៀតដែលផ្តល់ឱ្យដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តដែលពាក់ព័ន្ធដទៃទៀត។

១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល

សិទ្ធិដែលសំខាន់បំផុតដែលបានមកពីកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល។ ដើម្បីជាមូលដ្ឋានសិក្សាស្វែងយល់អំពីសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលយើងគម្បីយល់ថា តើអ្វីជាសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យផលជាមុនសិន។

សិទ្ធិប្រើប្រាស់ គឺជាសិទ្ធិរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងការប្រើប្រាស់វត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (អាគារ) តាមរយៈសិទ្ធិប្រើប្រាស់នេះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិពេញលេញស្របច្បាប់នៅក្នុងការប្រើប្រាស់អាគារផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់។

[14] ទំព័រទី២២ នៃសៀវភៅសេចក្តីផ្តើមនីតិរដ្ឋប្បវេណី និពន្ធឡើយដោយលោកសាស្ត្រាចារ្យ ណូម៉ូរ៉ា តូយ៉ូហ៊ីរ៉ូ បោះពុម្ពនៅខែមេសា ឆ្នាំ២០១៤។

[15] ទំព័រទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ បោះពុម្ពលើកទី១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៥។

សិទ្ធិអាស្រ័យផល គឺជាសិទ្ធិទទួលបានដោយផ្ទាល់នូវផលដែលបានមកពីវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ផលដែលបានមកពីវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានពីរប្រភេទគឺ ផលស៊ីវិល និង ផលធម្មជាតិ។ ផលស៊ីវិលមានរូបភាព ការជួលបន្តនូវវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍តាមរយៈការជួលបន្តនេះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលបាននូវប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលដោយផ្ទាល់ពីអ្នកជួលបន្ត។ ចំណែកឯផលធម្មជាតិវិញអាចជាការទទួលបាននូវផលដែលបានមកពីកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធម្មជាតិដូចជាការទទួលបានផលដំណាំដែលដុះនៅជុំវិញអាគារជាដើម។

២. សិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួល

ដោយហេតុថាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ គឺជាសិទ្ធិជួលលើអាគារដែលមានរយៈពេលវែង ដែលជាហេតុអាចមាននូវការផ្លាស់ប្តូរស្ថានភាពមួយចំនួនដែលធ្វើឱ្យថ្លៃឈ្នួលមានការប្រែប្រួល ដោយសារតែការវិនាសអាគារមួយភាគ។ នៅក្នុងករណីដែលវត្ថុជួលមានការបែកបាំង ឬ ខ្ទេចខ្ទី ដោយសារតែប្រធានសក្តិដូចជាខ្យល់ព្យុះ រញ្ជួយដីជាដើម ឱ្យតែមិនមានកំហុសរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចសុំបន្ថយថ្លៃឈ្នួលបាន ក៏ប៉ុន្តែការបន្ថយថ្លៃឈ្នួលនេះត្រូវតែស្ថិតនៅក្នុងកម្រិតមួយដែលអាចទទួលយកបាន ដោយស្របទៅតាមសមាមាត្រនៃភាគដែលវត្ថុជួលត្រូវបានវិនាស។

វិធីសាស្ត្រនៅក្នុងការសុំបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួលក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ពុំបានកំណត់ច្បាស់លាស់នោះទេ ដូច្នេះហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើការជូនដំណឹង អំពីការស្នើសុំបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួលទៅកាន់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន ហើយប្រសិនបើមានការយល់ព្រមពីសំណាក់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នោះការបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួលនឹងបានសម្រេច។ ផ្ទុយទៅវិញ នៅក្នុងករណីដែលអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនយល់ព្រមទៅនឹងការស្នើសុំបន្ថយថ្លៃឈ្នួលទេនោះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើការប្តឹងទៅកាន់តុលាការ ដែលវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ស្ថិតនៅបានដើម្បីឱ្យតុលាការចេញសេចក្តីសម្រេចកំណត់តម្លៃមួយដែលសមរម្យ។

៣. សិទ្ធិទាមទារដោយផ្អែកទៅលើសិទ្ធិប្រត្យក្ស

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាប្រភេទមួយនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សដែលបានកំណត់នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ដោយសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាប្រភេទមួយនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល។ សិទ្ធិប្រត្យក្ស គឺជាសិទ្ធិគ្រប់គ្រងលើវត្ថុដោយចំពោះ ដែលអាចអះអាងចំពោះបុគ្គលដទៃទៀតបាន។[16]ដូច្នេះហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិនៅក្នុងការអះអាងអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សដូចជាសិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វិញ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំង និងសិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំង។

[16] មាត្រា១៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

៣.១ សិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វិញ

សិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វិញអាចយកទៅអនុវត្តបាននៅពេលដែលកម្មវត្ថុសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានកាន់កាប់ដោយតតិយជនដែលមិនមានមូលហេតុតាមផ្លូវច្បាប់នៅក្នុងការកាន់កាប់កម្មវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ មូលហេតុតាមផ្លូវច្បាប់តតិយជនអាចធ្វើការកាន់កាប់កម្មវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានតាមរយៈកិច្ចសន្យាជួល កិច្ចសន្យាជួល-អចិន្ត្រៃយ៍ សន្តិកម្ម អនុប្បទានជាអាទិ៍ ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានផ្ទេរទៅឱ្យតតិយជន។

៣.២ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំង

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំង នៅពេលដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចអនុវត្តសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលតាមមធ្យោបាយប្រើប្រាស់ ដោយសារតែមានសកម្មភាពរារាំងពីសំណាក់តតិយជន។ សកម្មភាពរារាំងនោះអាចមានរូបភាពជា ការដែលតតិយជនទៅស្នាក់នៅក្នុងកម្មវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដោយមិនមានការអនុញ្ញាតពីសំណាក់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាដើម។ តាមរយៈសកម្មភាពរបស់តតិយជនអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើការទាមទារឱ្យតតិយជន ដែលស្នាក់នៅក្នុងកម្មវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពីតវ៉ាន់ចាកចេញបានដោយស្របច្បាប់។

៣.៣ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំង

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើការទាមទារឱ្យបង្ការជាមុននូវការរារាំង កាលណាខ្លួនយល់ឃើញថានឹងមានហេតុណាមួយដែលបង្កឡើងដោយសកម្មភាពរបស់តតិយជន ហើយសកម្មភាពនោះនឹងធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ទៅដល់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ទោះបីជាការរារាំងមិនទាន់លេចចេញជារូបរាងច្បាស់លាស់ក៏ដោយ ព្រោះការរារាំងនឹងកើតមានឡើងនាពេលខាងមុខដោយយោងទៅតាមសកម្មភាពរបស់តតិយជន។

៤. សិទ្ធិក្នុងការធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិនៅក្នុងការធ្វើអនុប្បទាន ឬ ចាត់ចែងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដោយផ្អែកទៅលើមាត្រា២៥២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។ តើអ្វីជាអនុប្បទាន? អនុប្បទាន គឺជាការផ្ទេរសិទ្ធិ ឬ ទ្រព្យសម្បត្តិដែលជារបស់អនុប្បទាយីទៅអនុប្បទានិក។ តើអ្វីជាការចាត់ចែង? ការចាត់ចែង គឺជាការធ្វើសកម្មភាពក្នុងរូបភាពជា ការជួលបន្ត ឬ ក៏ធ្វើសន្តិកម្ម និងបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកជាអាទិ៍។ សូមបញ្ជាក់ថាសិទ្ធិចាត់ចែងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃ-យ៍មិនមែនជាសិទ្ធិចាត់ចែងវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះទេ ហើយការចាត់ចែងវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានតែអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទេដែលមានសិទ្ធិដោយផ្អែកទៅលើសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ។

៤.១ សិទ្ធិក្នុងការយកកម្មវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅជួលបន្ត

ដោយយោងទៅលើមាត្រា ២៥២ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើអនុប្បទាននូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួនតាមរយៈការជួលបន្តបាន ហើយការជួលបន្តនេះអាចធ្វើឡើងដោយយកថ្លៃក្នុងតម្លៃណាមួយ វាអាស្រ័យទៅលើការព្រមព្រៀងរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកជួលបន្ត។ ការជួលបន្តនេះមិនមានជាប់ពាក់ព័ន្ធជាមួយនឹងអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះទេ ដោយហេតុថាច្បាប់មិនតម្រូវឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍សុំការអនុញ្ញាតពីសំណាក់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នៅក្នុងការជួលកម្មវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្តនោះទេ ដោយសារតែការជួលបន្ត គឺជាសិទ្ធិអាស្រ័យផលរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

ម្យ៉ាងទៀតការជួលបន្តអាចជាការជួលបន្តដែលជាការជួលក្រោម១៥ឆ្នាំ ឬ ជាការជួលបន្តដែលមានរយៈពេលលើសពី១៥ឆ្នាំ ធ្វើយ៉ាងណាក៏ដោយឱ្យតែរយៈពេលនៃការជួលបន្តមិនលើសពីអំឡុងពេលដែលសិទ្ធិ-ជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព។ ព្រោះកាលណាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍យកកម្មវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅជួលបន្តលើសពីអំឡុងពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព វានឹងនាំឱ្យមានវិវាទដោយសារតែអ្នកជួលបន្តបានជួលអាគារពីអ្នកដែលមិនមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលទៅលើអាគារ។

៤.២ សិទ្ធិក្នុងការយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្ម

ដោយយោងទៅលើមាត្រា២៥២ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិនៅក្នុងការយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួនទៅធ្វើ ជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្មបានដោយគ្មាននរណាមានសិទ្ធិជំទាស់ទៅនឹងការធ្វើសន្តតិកម្មនេះបានឡើយ។

សន្តតិកម្ម គឺជាការផ្ទេរនូវសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់មតកជនទៅឱ្យសន្តតិជនម្នាក់ ឬ ច្រើននាក់តាមមធ្យោបាយពីរគឺ ការបង្ហាញឆន្ទៈ ឬ តាមបញ្ញត្តិច្បាប់។ តាមរយៈនិយមន័យនេះមានន័យថា ប្រសិនបើអ្នកជួល-អចិន្ត្រៃយ៍បង្ហាញឆន្ទៈផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួនទៅធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្មតាមរយៈមរតកសាសន៍ នោះសន្តតិជននឹងទទួលបាននូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយសន្តតិជនក៏មានកាតព្វកិច្ចចំពោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដូចជាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្លាប់បានព្រមព្រៀងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាដែរ។

ផ្ទុយទៅវិញ កាលណាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានស្លាប់បាត់បង់ជីវិតហើយពុំមានមរតកសាសន៍ទេនោះ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងត្រូវបានផ្ទេរឱ្យកូនរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដោយស្វ័យប្រវត្តិ។[17] លើសពីនេះទៅទៀតនៅក្នុងករណីសន្តតិជនមិនចង់ជាប់ចំណងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចដែលកើតចេញពីសន្តតិកម្មទេ សន្តតិជនអាចធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈបដិសេធបាន។

[17] មាត្រា១១៥៦ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

៤.៣ សិទ្ធិបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក

ហ៊ីប៉ូតែក គឺជាសិទ្ធិទទួលការសងចំពោះសិទ្ធិលើបំណុលរបស់ម្ចាស់បំណុល ដោយមានអាទិភាពជាងម្ចាស់បំណុលផ្សេងទៀត ចំពោះអចលនវត្ថុ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬ ផលុបភោគ ដែលបានធានាដាក់ជាប្រាតិភោគនៃកាតព្វកិច្ច ដោយកូនបំណុល ឬ តតិយជន ដោយពុំចាំបាច់ផ្ទេរការកាន់កាប់។

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួនទៅធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកបានដើម្បីធ្វើការខ្ចីប្រាក់ពីស្ថាប័នហិរញ្ញវត្ថុណាមួយ ឬ រូបវន្តបុគ្គលក៏បាន។ ដើម្បីអាចបង្កើតហ៊ីប៉ូតែកបានដោយត្រឹមត្រូវតាមគោលការណ៍ច្បាប់ និងអាចតតាំងនឹងតតិយជនបាន អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវធ្វើការព្រមព្រៀងជាមួយនឹងម្ចាស់បំណុល ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរក្នុងទម្រង់ជាលិខិតយថាភូត បន្ទាប់មកត្រូវយកហ៊ីប៉ូតែកទៅចុះបញ្ជី។

ហ៊ីប៉ូតែកនឹងត្រូវរលត់នៅពេល ដែលកូនបំណុលបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចចំពោះម្ចាស់បំណុលចប់សព្វគ្រប់។ ដោយឡែកនៅក្នុងករណីដែលកូនបំណុលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ម្ចាស់បំណុលអាចធ្វើការប្តឹងទៅកាន់តុលាការដើម្បីឱ្យតុលាការលក់ដោយបង្ខំសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់កូនបំណុលបាន។

៥. សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា

ការរំលាយកិច្ចសន្យា គឺជាសកម្មភាពឯកតោភាគី ដែលធ្វើឱ្យភាគីទាំងសងខាងរួចផុតពីកាតព្វកិច្ចនៅក្នុងកិច្ចសន្យា លើកលែងតែកាតព្វកិច្ចសងការខូចខាត។[18] សកម្មភាពឯកតោភាគី គឺជាសកម្មភាពដែលបង្កើត កែប្រែ ឬ រំលត់នូវកាតព្វកិច្ច ដោយការបង្ហាញឆន្ទៈនៃការចាត់ចែងទ្រព្យ ដោយភាគីតែម្ខាង ឬ ដោយអនុវត្តសិទ្ធិដែលបានទទួលតាមកិច្ចសន្យា ឬ តាមបញ្ញត្តិច្បាប់។

ដោយផ្អែកទៅលើមាត្រា ២៥១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ កាលណាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនទទួលបានចំណេញទាល់តែសោះពីអចលនវត្ថុនៅក្នុងរយៈពេល៣ឆ្នាំ ដោយសារស្ថានភាពណាមួយដែលមិនអាចព្យាករទុកជាមុនបាន ឬ ដោយសារប្រធានសក្តិ ឬ ក្នុងករណីដែលប្រាក់ចំណេញប្រចាំឆ្នាំដែលនឹងបានមកពីអចលនវត្ថុពុំមានលទ្ធភាពអាចលើសថ្លៃឈ្នួលមួយឆ្នាំបាន ដោយសារការខូចខាតផ្នែកណាមួយនៃអចលនវត្ថុ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។ បើយើងមើលទៅលើខ្លឹមសារនៃមាត្រា២៥២នេះ សាកសមជាមួយនឹងវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាដីសម្រាប់ធ្វើកសិកម្ម ដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍គាត់ពឹងផ្អែកទៅលើដីទាំងស្រុងនៅក្នុងការដាំដុះ។ លើសពីនេះទៅទៀតមាត្រា២៥២ គឺមានគោលបំណងការពារកសិករដែលជួលដីអ្នកដទៃដើម្បីប្រើប្រាស់ដីនោះនៅក្នុងការដាំដុះដើម្បីទទួលបានចំណូល។ ហើយប្រសិនបើដីប្រែប្រួលទៅជាអស់ជីជាតិមិនអាចដាំដំណាំបាន នោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិនៅក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យា គឺសមហេតុផល។

---

[18] មាត្រា ៤១១ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ប៉ុន្តែផ្ទុយទៅវិញចំពោះកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលមានវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាអាគារដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើការកែច្នៃអាគារទៅជាអាគារសម្រាប់ធ្វើអាជីវកម្ម ឬ សណ្ឋាគារជាអាទិ៍ដើម្បីធ្វើពាណិជ្ជកម្ម ឬស្នាក់នៅ។ កាលណាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្វើអាជីវកម្ម នោះមិនទទួលបានជោគជ័យនាំឱ្យខាតបង់នូវប្រាក់កាក់ដោយសារតែការគ្រប់គ្រងរបស់ខ្លួន អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចបង្ហាញឆន្ទៈរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដោយផ្អែកលើបញ្ញត្តិច្បាប់បានឡើយ។

ដោយឡែកនៅក្នុងករណីដែលភាគីបានព្រមព្រៀងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាថា ប្រសិនបើភាគីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ប្រកបអាជីវកម្មមិនចំណេញទាល់តែសោះក្នុងរយៈពេលណាមួយ នោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើការរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ច្បាប់នឹងគោរពទៅតាមឆន្ទៈរបស់ភាគីទាំងសងខាង ដោយសារតែក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧គោរពនូវគោលការស្វ័យភាពនៃបុគ្គលឯកជន។

កថាភាគទី២៖ កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ជាការពិតណាស់កិច្ចសន្យាទ្វេភាគី គឺសុទ្ធសឹងតែទាំងអស់ដែលភាគីមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមក។ កាតព្វកិច្ចដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានដូចជាកាតព្វកិច្ចក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួល កាតព្វកិច្ចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់ កាតព្វកិច្ចធ្វើបដិទានវត្ថុជួលជាដើម។

១. កាតព្វកិច្ចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានកាតព្វកិច្ចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់។ វិធីប្រើប្រាស់មានន័យថា អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដូចដែលមានកំណត់ ព្រមទាំងបញ្ជាក់អំពីវិធីក្នុងការប្រើប្រាស់ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬ ដោយស្របទៅតាមលក្ខណៈនៃវត្ថុជួលនោះ។ ប្រើប្រាស់តាមលក្ខណៈនៃវត្ថុ គឺមានន័យថាជាការប្រើប្រាស់ទៅតាមគោលគំនិតធម្មតា និងទូទៅ។ ប្រសិនបើអាគារនោះជួលដើម្បីបង្កើតជាសណ្ឋាគារ នោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចកែច្នៃអាគារនោះបានគ្រប់យ៉ាងឱ្យតែសម្រាប់ធ្វើជាសណ្ឋាគារ។ ប្រសិនបើមានការរាំងស្ទះពីសំណាក់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬ តតិយជនដែលនាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចប្រើប្រាស់អាគារ ដែលជាកម្មវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់ទេនោះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិនៅក្នុងការប្តឹងដើម្បីបញ្ឈប់ការរាំងស្ទះ។ ផ្ទុយទៅវិញនៅក្នុងករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បែរជាយកអាគារទៅធ្វើជាសួនកម្សាន្តវិញ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែជូនដំណឹងទៅកាន់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ព្រោះវាផ្ទុយពីគោលការណ៍នៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលភាគីទាំងសងខាងបានធ្វើការព្រមព្រៀងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។

២. ភាតព្វកិច្ចក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួល

ដោយហេតុថា អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍កាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ដូច្នេះហើយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែមានកាតព្វកិច្ចថែរក្សានូវវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដោយប្រុងប្រយ័ត្នបំផុតក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដ៏ល្អទុកខ្លួនឯងឱ្យដូចជាកម្មសិទ្ធិករដែលស្រលាញ់នូវទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួន។ ទោះបីជាច្បាប់ចែងបញ្ញត្តិយ៉ាងដូច្នោះមែន មិនមែនមានន័យថានៅពេលដែលកម្មវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលរងការខូចខាតដោយសារតែការប្រើប្រាស់តាមមធ្យោបាយប្រើប្រាស់ជាធម្មតា និងទូទៅអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវសងការខូចខាតនោះទេ ដោយសារតែជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាការជួលរយៈពេលវែង។ ដូច្នេះហើយវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចនឹងខូចខាត ឬ សឹករិចរិលទៅតាមពេលវេលា។ នៅក្នុងករណីតដ្ឋការ៉ូនៃអាគារដែលជាវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវសឹករិចរិល ឬ ប្រេះស្រាំដោយមិនបណ្តាលមកពីកំហុសរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទេនោះ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនទទួលខុសត្រូវចំពោះការខូចខាតឡើយ។

៣. ភាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់កក់

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ មិនបានចែងបញ្ញត្តិថាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានកាតព្វកិច្ចនៅក្នុងការបង់ប្រាក់កក់នោះទេ ក៏ប៉ុន្តែភាគីទាំងសងខាងអាចធ្វើការព្រមព្រៀងអំពីប្រាក់កក់បាន។ ប្រាក់កក់ធ្វើឡើងដើម្បីធានាថាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពិតជាមានឆន្ទៈនៅក្នុងការជួលអាគារពីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពិតប្រាកដមែន។ ចំពោះចំនួនប្រាក់កក់វិញក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ក៏ពុំបានកំណត់ចំនួនជាក់លាក់នោះដែរ។

ដូច្នេះហើយភាគីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចទាមទារចំនួនប្រាក់កក់នៅក្នុងតម្លៃសមរម្យបាន។ ប្រាក់កក់នឹងត្រូវប្រគល់ជូនអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញនៅពេលដែលកិច្ចសន្យាជួលត្រូវបានបញ្ចប់។

៤. ភាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធ

ដោយផ្អែកទៅលើប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងប្រមូលពន្ធលើឈ្នួលផ្ទះ និងដី ចុះថ្ងៃទី២៣ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ១៩៩៤ ពន្ធឈ្នួលផ្ទះ និងដី គឺជាពន្ធមួយប្រភេទដែលត្រូវបានកំណត់ទៅលើប្រាក់ឈ្នួលដែលបានមកពីការជួលអាគារដែលសាងសង់នៅលើដីធ្លី មិនថាជាអាគារសម្រាប់ស្នាក់នៅ អាគារពាណិជ្ជកម្ម អាជីវកម្ម ឬឧស្សាហកម្មនោះទេ។

កាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធលើថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ និងដីជាបន្ទុករបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជានីតិបុគ្គលជាប់ពន្ធតាមរបបស្វ័យប្រកាសរួមមានអ្នកជាប់ពន្ធតូច អ្នកជាប់ពន្ធមធ្យម និងអ្នកជាប់ពន្ធធំ។

ការបង់ពន្ធលើថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ និងដី អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវកាត់ទុក១០%នៃថ្លៃឈ្នួលដុលប្រចាំខែ។[19] ចំពោះរយៈពេលនៃការបង់ពន្ធកាត់ទុកចំពោះថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ និងដីត្រូវបង់ជារៀងរាល់ខែនៅយ៉ាងយូរបំផុតត្រឹមថ្ងៃទី២០ នៃខែនីមួយៗ។

ផ្នែកទី២៖ សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍

កថាភាគទី១៖ សិទ្ធិរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍

១. សិទ្ធិទទួលបានថ្លៃឈ្នួល

កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្វើឡើងនៅក្នុងគោលបំណងចម្បងរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺទទួលបាននូវថ្លៃឈ្នួល។ និយមន័យនៃថ្លៃឈ្នួលដូចដែលបានរៀបរាប់នៅក្នុងចំណុចថ្លៃឈ្នួលនៅក្នុងជំពូកទី១នៃសៀវភៅនេះ។ តាមរយៈការជួលអចិន្ត្រៃយ៍អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងបាត់បង់នូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលទៅលើកម្មវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ការបាត់បង់សិទ្ធិទាំងពីរនេះមិនមែនជារៀងរហូតនោះទេ គ្រាន់តែបាត់បង់នៅក្នុងអំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាពតែប៉ុណ្ណោះ។ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិពេញលេញវិញនៅពេលដែលកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍អស់សុពលភាព។

២. សិទ្ធិទាមទារឱ្យតម្លើងថ្លៃឈ្នួល

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាសិទ្ធិជួលមួយដែលមានរយៈពេលវែង ហើយប្រទេសកម្ពុជាយើងជាប្រទេសកំពុងអភិវឌ្ឍបណ្តាលឱ្យសេដ្ឋកិច្ចជាតិមានការកើនឡើងជាបន្តបន្ទាប់ពីមួយឆ្នាំទៅមួយឆ្នាំ។ អាស្រ័យហេតុនេះហើយអាចមាននូវការផ្លាស់ប្តូរស្ថានភាពមួយចំនួនដែលធ្វើឱ្យថ្លៃឈ្នួលមានការប្រែប្រួល ឬ ថ្លៃឈ្នួលដែលបានចុះបញ្ជីដូចដែលមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ ថ្លៃឈ្នួលប្រែប្រួលនេះសំដៅទៅលើថ្លៃឈ្នួលប្រែទៅជាទាបពេកមិនអាចទទួលយកបាន ឬ មិនសមរម្យទាល់តែសោះសម្រាប់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

ដើម្បីធ្វើការតម្លើងថ្លៃឈ្នួលបាន អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើការជូនដំណឹងអំពីការចង់តម្លើងថ្លៃឈ្នួលទៅកាន់ភាគីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ប្រសិនបើភាគីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍យល់ព្រមទៅនឹងសំណើតម្លើងថ្លៃឈ្នួលភាគីទាំងសងខាងត្រូវធ្វើការជូនដំណឹងទៅកាន់ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចទទួលបន្ទុកចុះបញ្ជីកែប្រែថ្លៃឈ្នួលជាការស្រេច។ ផ្ទុយទៅវិញនៅក្នុងករណីដែលភាគីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនយល់ព្រមទៅនឹងសំណើតម្លើងថ្លៃឈ្នួលទេនោះ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើការប្តឹងទាមទារតម្លើងថ្លៃឈ្នួលទៅកាន់តុលាការមានសមត្ថកិច្ចបាន។ ក្រោយពីតុលាការចេញសេចក្តីសម្រេចទទួលស្គាល់ការទាមទារ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវយកសេចក្តីសម្រេចអំពីតម្លៃឈ្នួលថ្មីទៅចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីដើម្បីធ្វើការចុះបញ្ជី។

[19] មាត្រា ២៥ កថាខណ្ឌទី១ ចំណុចខ ច្បាប់ស្តីពីសារពើពន្ធ ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ១៩៩៧។

៣. សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា

ការរំលាយកិច្ចសន្យា អាចធ្វើទៅបាននៅពេលដែលភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ហើយតាមរយៈអានុភាពនៃការរំលាយនេះភាគីទាំងសងខាង និងរលត់កាតព្វកិច្ចចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមក លើកលែងតែកាតព្វកិច្ចសងការខូចខាត។

ដូចបានរៀបរាប់នៅកថាខណ្ឌខាងលើ គោលបំណងនៃការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់អ្នកឱ្យជួល-អចិន្ត្រៃយ៍នោះគឺការទទួលបាននូវប្រាក់ឈ្នួល។ ប្រសិនបើមិនទទួលបានប្រាក់ឈ្នួលទេ វាហាក់បីដូចជាកិច្ចសន្យានេះគ្មានប្រយោជន៍អ្វីនោះទេសម្រាប់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ដូច្នេះហើយនៅក្នុងករណីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានធ្វើការបង់ប្រាក់ឈ្នួលក្នុងរយៈពេល៣ (បី) ឆ្នាំជាប់គ្នាទេអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិនៅក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះបាន ដោយការរំលាយតាមរយៈនេះគឺជាការរំលាយតាមបញ្ញត្តិច្បាប់។

ទោះបីជាក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ចែងដូច្នេះមែន មិនមែនមានន័យថាកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយដោយស្វ័យប្រវត្តិនោះទេ។ ជាការចាំបាច់ត្រូវមានការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ តាមរយៈការជូនដំណឹងទៅកាន់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឱ្យបានដឹងថា ខ្លួនមានឆន្ទៈចង់រំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះដោយសារតែភាគីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់។ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ពុំបានចែងបញ្ញត្តិឱ្យបានច្បាស់លាស់អំពីការជូនដំណឹងដោយប្រើប្រាស់នូវមធ្យោបាយជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬ ផ្ទាល់មាត់ ឬ មធ្យោបាយណាមួយផ្សេងទៀតជាក់លាក់នោះទេ។ ដូច្នេះហើយអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិពេញលេញនៅក្នុងការជ្រើសរើសយកមធ្យោបាយណាមួយ ដែលសមស្របនៅក្នុងការជូនដំណឹងក៏បានឱ្យតែការបង្ហាញឆន្ទៈអំពីការរំលាយកិច្ចសន្យាទៅដល់ភាគីម្ខាងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

កថាភាគទី២៖ កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍

១. កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ក្រៅអំពីសិទ្ធិនានាដូចដែលបានរៀបរាប់ខាងលើ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏មាននូវកាតព្វកិច្ចមួយចំនួនផងដែលដូចជា កាតព្វកិច្ចធានាចំពោះវិការៈកំបាំងនៃវត្ថុជួល កាតព្វកិច្ចមិនបំពានទៅលើសិទ្ធិរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងកាតព្វកិច្ចជួលជុលចាំបាច់។

២. កាតព្វកិច្ចធានាចំពោះវិការៈកំបាំងនៃវត្ថុជួល

ជាទូទៅមុននឹងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍សម្រេចចិត្តថានឹងជួលអាគាររបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍តែងតែពិនិត្យមើលដោយភ្នែកទទេថា តើអាគារមានកន្លែងដែលបែកបាក់ខូចខាត ឬ ធ្លុះធ្លាយដែរ ឬ ទេ ដើម្បីឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្វើការជួសជុលកន្លែងដែលខូចខាត។

នៅក្នុងករណីដែលវត្ថុជួលមានវិការៈកំបាំងណាមួយដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចមើលឃើញដោយភ្នែកទទេដឹងទេនោះ។ កាលណាអាគារមានវិការៈដែលបណ្តាលឱ្យប៉ះពាល់ទៅដល់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិនៅក្នុងការទាមទារឱ្យអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជួសជុលកន្លែងដែលមានវិការៈនោះ ឬ ទាមទារសំណងការខូចខាត ឬ ការទាមទារបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួល ឬ ការរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ជាដើម នៅក្នុងករណីដែលកិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើតឡើងរួចរាល់ហើយ។

៣. ភាតព្វកិច្ចជួសជុល

កាលណាវត្ថុជួលមានការខូចខាតអាគារ ហើយនាំឱ្យមានផលប៉ះពាល់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ នោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវធ្វើការជួសជុលកន្លែងដែលខូចនោះជាចាំបាច់។ ការជួសជុលនៅក្នុងករណីដែលមានការធ្លាយដំបូលនៃអាគារ ឬ បាក់ជញ្ជាំងជាដើម ព្រោះថាវាជាការជួសជុលចាំបាច់ ដើម្បីបំបាត់ឧបសគ្គក្នុងការរាំងស្ទះការស្នាក់នៅ នៅក្នុងអាគារនោះ។ សោហ៊ុយនៅក្នុងការជួសជុលចាំបាច់ជាបន្ទុករបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ក៏ប៉ុន្តែទោះបីជាក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានចែងបញ្ញត្តិយ៉ាងដូច្នេះក្តីក៏ភាគីទាំងសងខាងមានសិទ្ធិនៅក្នុងការព្រមព្រៀងពិសេសនៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ថា នរណាជាអ្នកទទួលបន្ទុកចេញសោហ៊ុយជួសជុលចាំបាច់ ដោយសារតែក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ គោរពទៅតាមគោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃបុគ្គលឯកជន។

៤. ភាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធ

អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានកាតព្វកិច្ចនៅក្នុងការបង់ពន្ធឈ្នួលផ្ទះ និងដីជូនរដ្ឋ។ តើអ្វីជាពន្ធឈ្នួលផ្ទះហើយវាត្រូវបង់ដោយរបៀបណា?

អ្នកដែលនឹងជាប់ពន្ធលើឈ្នួលផ្ទះ និងដីជាប់ចំពោះតែថ្លៃឈ្នួលលើសពី៥០០០០ (ហាសិបម៉ឺន) រៀលនៅក្នុងមួយខែតែប៉ុណ្ណោះ។ នៅក្នុងករណីដែលទាំងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍សុទ្ធតែជារូបវន្តបុគ្គលដូចគ្នា នោះអ្នកដែលមានកាតព្វកិច្ចនៅក្នុងការបង់ពន្ធឈ្នួលផ្ទះ និងដី គឺម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃអាគារ ព្រោះម្ចាស់កម្មសិទ្ធិទទួលបានថ្លៃឈ្នួលពីអ្នកជួលអាគារ។ ក៏ប៉ុន្តែនៅក្នុងករណីដែលកម្មសិទ្ធិករនៃអាគារមិនចង់ធ្វើការបង់ពន្ធដោយខ្លួនឯងទេនោះ អ្នកជួលអាគារអាចធ្វើការបង់ជំនួសបានដោយកាត់១០% នៃថ្លៃឈ្នួលដុលប្រចាំខែទុកសម្រាប់បង់ពន្ធ។

ដើម្បីធ្វើការបង់ពន្ធបាន អ្នកជាប់ពន្ធត្រូវបំពេញពាក្យសុំការចុះបញ្ជីបង់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យឈ្នួលផ្ទះ និងដី។ លើសពីនេះទៅទៀតត្រូវមានឯកសារភ្ជាប់សំខាន់ពីរគឺ អត្តសញ្ញាណបណ្ណរបស់អ្នកជាប់ពន្ធ និងច្បាប់ចម្លងនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយរាល់ឯកសារដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការប្រកាសពន្ធត្រូវតែមានកាលបរិច្ឆេទ និងហត្ថលេខាឱ្យបានត្រឹមត្រូវ។ ការប្រកាសពន្ធត្រូវធ្វើឡើងយ៉ាងយូរបំផុតរយៈពេល១៥ថ្ងៃ បន្ទាប់ពីកិច្ចសន្យា

ជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានបង្កើតឡើង។ ដោយឡែកនៅក្នុងករណីមានការប្រែប្រួលថ្លៃឈ្នួល ឬ បញ្ឈប់ការជួលអ្នកជាប់ពន្ធត្រូវធ្វើការផ្តល់ព័ត៌មានអំពីការប្រែប្រួលនោះទៅកាន់រដ្ឋបាលសារពើពន្ធដែលអចលនវត្ថុនោះតាំងនៅក្នុងរយៈពេលយ៉ាងយូរ១៥ថ្ងៃក្រោយពីមានការប្រែប្រួល។

ពន្ធលើថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ និងដីត្រូវបង់ជាផៀងរាល់ខែ យ៉ាងយូរត្រឹមថ្ងៃទី២០ នៃខែនីមួយៗ ពុំដូច្នោះទេនឹងទទួលរងនូវការផាកពិន័យ ហើយថវិកាដែលបានមកពីការបង់ពន្ធនេះនឹងត្រូវយកជាប្រយោជន៍សម្រាប់រដ្ឋបាលថ្នាក់ក្រោមជាតិដែលអាគារនោះស្ថិតនៅ។

ជំពូកទី៤

ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ

ជំពូកទី៤

ការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអគារ

ផ្នែកទី១. មូលហេតុនៃការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនខុសគ្នាពីការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាផ្សេងៗដែលមានបញ្ញត្តិនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ នោះទេ គ្រាន់តែការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានលក្ខណៈពិសេសមួយចំនួន។ ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចធ្វើឡើងដោយការព្រមព្រៀងរបស់ភាគី និងការបញ្ចប់ដោយគ្មានការព្រមព្រៀងពីភាគី។

កថាភាគទី១. ការបញ្ចប់តាមការព្រមព្រៀង

ជាគោលកាណ៍ការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដោយការព្រមព្រៀងមានមូលហេតុចម្បងគឺ ការផុតអំឡុងពេលកំណត់ដែលភាគីទាំងសងខាងបានព្រមព្រៀងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានមកដល់។ ហើយក្រៅពីនេះ ក៏មានដូចហេតុមួយចំនួនទៀតដូចជា៖ ការរំលាយកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា និងការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយការព្រមព្រៀងផងដែរ។

១.ការផុតអំឡុងពេលកំណត់

ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ រយៈពេលនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាចំណុចសំខាន់ក្នុងការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដោយសារតែភាគីទាំងសងខាងមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចនៅក្នុងតែអំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាពតែប៉ុណ្ណោះ។ អំឡុងពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាពចាប់ពី១៥ឆ្នាំឡើងទៅរហូតដល់៥០ឆ្នាំ។

យ៉ាងណាមិញការផុតអំឡុងពេលកំណត់នៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដូចគ្នាជាមួយនឹងភតិសន្យាដែលមានកំណត់អំឡុងពេលត្រូវបញ្ចប់ដោយការផុតអំឡុងពេលដែលបានកំណត់។ [20] ជាទូទៅប្រសិនបើមានការកំណត់អំឡុងពេលជួលនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ហើយមិនមានមូលហេតុណាមួយបណ្តាលឱ្យមានការរំលាយ ឬ ការលុបចោល ឬ មោឃភាពកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅក្នុងអំឡុងពេលជួលទេ នោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងត្រូវបញ្ចប់នៅពេលផុតអំឡុងពេលជួលដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា។

២.ការរំលាយកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា

ការរំលាយកិច្ចសន្យាដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា គឺជាការរំលាយកិច្ចសន្យាដែលភាគីម្ខាង ឬ ភាគីទាំងសងខាងអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបានដោយផ្អែកលើកិច្ចសន្យាផ្ទាល់តែម្តង។[21] ករណីភាគីបានព្រមព្រៀង

[20] មាត្រា៦១២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[21] មាត្រា៤១៤ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

គ្នានៅក្នុងកិច្ចសន្យាជាមុនថា អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយកិច្ចសន្យាជាឯកតោភាគី បើនៅពេលណាដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលក្នុងរយៈពេល១ឆ្នាំត្រូវចាត់ទុកថាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានបញ្ចប់ការជួល។ ករណីនេះហៅថា "ការព្រមព្រៀងជាមុនអំពីលក្ខខណ្ឌនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា"។

សិទ្ធិរំលាយដែលកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាក្នុងករណីនេះជាសិទ្ធិរបស់ភាគី ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាបានចែងពីលក្ខខណ្ឌក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យា នោះភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវគោរព និងអនុវត្តតាមកិច្ចសន្យា។ ប្រសិនបើភាគីណាមួយមានបំណងចង់រំលាយកិច្ចសន្យា ភាគីនោះត្រូវធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយអានុភាពនៃការរំលាយកិច្ចសន្យានាំឲ្យភាគីរួចផុតពីករណីកិច្ចក្នុងកិច្ចសន្យា លើកលែងតែករណីកិច្ចសំណងការខូចខាត (ប្រសិនបើការរំលាយកិច្ចសន្យានេះ នាំឲ្យខូចខាតផលប្រយោជន៍របស់ភាគីណាម្ខាង នោះភាគីប្រព្រឹត្តកំហុសត្រូវសងសំណងការខូចខាតដល់ភាគីរងគ្រោះនៃកិច្ចសន្យា)។

៣.ការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយការព្រមព្រៀង

ការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយការព្រមព្រៀងមានន័យថា ជាការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយផ្អែកលើការព្រមព្រៀងថ្មីរបស់ភាគី នៅក្នុងករណីដែលភាគីមិនបានចែងអំពីការរំលាយកិច្ចសន្យា។ ប្រសិនបើអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃ-យ៍បានចុះកិច្ចសន្យាជាមួយអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគាររយៈពេល២០ឆ្នាំ ប៉ុន្តែជួលបានតែ៥ឆ្នាំ ភាគីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ស្នើសុំឈប់ជួលមុនកាលកំណត់ ហើយអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍យល់ព្រម និងបានព្រមព្រៀងគ្នារំលាយកិច្ចសន្យា។ ក្នុងករណីនេះ ការព្រមព្រៀងថ្មីដើម្បីរំលាយកិច្ចសន្យាត្រូវបានចាត់ទុកថាបានបង្កើតឡើង។ ការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយការព្រមព្រៀង គឺមានលក្ខណៈខុសពីការរំលាយកិច្ចសន្យាដែលកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាត្រូវបានអនុវត្ត ដោយផ្អែកលើលក្ខខណ្ឌនៃការរំលាយកិច្ចសន្យាដែលបានព្រមព្រៀងគ្នាជាមុនក្នុងកិច្ចសន្យាដើម។

សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាតាមការព្រមព្រៀងនឹងមានអានុភាព បើទោះបីជាគ្មានការកំណត់សិទ្ធិក្នុងការរំលាយក៏ដោយ ក៏ភាគីម្ខាងមានសិទ្ធិរំលាយបានដែរ ប្រសិនបើមានការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យានោះ។ ប៉ុន្តែច្បាប់បានបញ្ញត្តិអំពីការការពារដល់ផលប្រយោជន៍របស់តតិយជនដោយមិនអនុញ្ញាតឲ្យការរំលាយកិច្ចសន្យាជាហេតុធ្វើឲ្យមានការខូចខាតដល់ផលប្រយោជន៍របស់តតិយជនឡើយ។ ក្រៅពីការមកដល់នៃអំឡុងពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការខ្វះលទ្ធភាពក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួលរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏ជាមូលហេតុនាំឱ្យមានការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ទោះជាការកំណត់អំឡុងពេលមិនទាន់មកដល់ក៏ដោយ។

កថាភាគទី២៖ ការបញ្ចប់ដោយគ្មានការព្រមព្រៀង

ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដោយគ្មានការព្រមព្រៀងត្រូវបានបែងចែកជាពីរគឺ ការបញ្ចប់ដោយសារតែកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាត្រូវបានបាត់បង់ និងការរំលាយដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។ លើសពីនេះទៅទៀតដោយផ្អែក

ទៅលើការរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែលមានបញ្ញត្តិនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ទាំងភាគីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងភាគីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍សុទ្ធតែមានសិទ្ធិនៅក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យាក៏ប៉ុន្តែត្រូវមានហេតុផលច្បាស់លាស់នៅក្នុងការរំលាយមិនអាចរំលាយតាមទំនើងចិត្តនោះទេ ព្រោះវាអាចប៉ះពាល់ទៅដល់សិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍របស់ភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា។

១. ការបាត់បង់ ឬការខូចខាតវត្ថុជួល

អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចលើកយកមូលហេតុនៃការខូចខាតផ្នែកណាមួយនៃអាគារដែលជាកម្មវត្ថុជួលមកធ្វើជាសំអាងក្នុងការស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យា។ ដោយសារតែអាគារ គឺជាកម្មវត្ថុមួយជាក់លាក់ដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាត្រូវបានខូចខាតដោយកត្តាដូចជា ករណីប្រធានសក្តិ ឬ ហេតុការណ៍ណាមួយដែលមិនមែនជាកំហុសរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាហេតុនាំឱ្យគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចសម្រេចទៅបាន។ ករណីប្រធានសក្តិ សំដៅដល់បាតុភូត ឬ ជាព្រឹត្តិការណ៍ដែលកើតឡើង ដោយមិនដឹងជាមុន មិនអាចប៉ាន់ស្មានជាមុនបាន និងមិនអាចជំនះបាន ដូចជាគ្រោះធម្មជាតិ (ទឹកជំនន់ ខ្យល់ព្យុះ រញ្ជួយដី) សង្គ្រាម កុបកម្ម អគ្គីភ័យ ឬ គ្រោះមហន្តរាយជាយថាហេតុ។[22] ដោយហេតុថាអាគារ គឺជាកម្មវត្ថុចម្បងក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ហេតុដូច្នេះប្រសិនបើក្នុងករណីដែលផ្នែកមួយភាគនៃអាគារត្រូវបានបាត់បង់ ឬ វិនាសដោយមិនមែនជាកំហុសរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទេ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ទៅតាមសមាមាត្រនៃភាគដែលត្រូវបានបាត់បង់ ឬ វិនាសនោះបាន។ តែបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពុំអាចសម្រេចគោលបំណងដែលបានធ្វើកិច្ចសន្យាជួល ទៅលើភាគដែលនៅសេសសល់នោះទេ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។[23]

ផ្ទុយមកវិញប្រសិនបើនៅពេល ដែលអាគារជួលត្រូវបានបាត់បង់ដោយសារតែកំហុសរបស់ភាគីណាមួយ នោះភាគីដែលមានកំហុសត្រូវទទួលខុសត្រូវសងសំណងនៃការខូចខាតដែលកើតឡើង។ ចំណែកឯសិទ្ធិទាមទារបដិទានមានអំឡុងពេល៥ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលកិច្ចសន្យាត្រូវបានរំលាយ។

២. ការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច

ជាទូទៅការបំពានកើតមាននៅពេលដែលភាគីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដែលកើតពីកិច្ចសន្យា។ ការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក៏ជាហេតុនាំឲ្យមានការរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ផងដែរ ដោយសារតែអាចបណ្តាលមកពីការមិនបង់ប្រាក់ឈ្នួល ការអលទ្ធភាពក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួល និងការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ។

[22] ប្រការ៤ ប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា លេខ៥០៧ សហវ.ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧

[23] មាត្រា៦០៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

២.១ ការមិនបង់ប្រាក់ឈ្នួល

ផ្អែកទៅលើមាត្រា២៥០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើការរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាននៅក្នុងលក្ខខណ្ឌដែលការខកខានចំពោះការបង់ប្រាក់ឈ្នួលមានរយៈពេលចាប់ពី៣ឆ្នាំឡើងទៅ។ ដូច្នេះហើយបានជាក្រមរដ្ឋប្បវេណីបញ្ញត្តិយ៉ាងដូច្នេះដោយសារតែដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍របស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ព្រោះទាំងមុនពេល និងក្នុងអំឡុងពេលបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានគោលបំណងចម្បងគឺទទួលបាននូវថ្លៃឈ្នួល។

ក្រៅពីការមកដល់នៃអំឡុងពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួលរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក៏ជាមូលហេតុនាំឱ្យមានការបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ផងដែរ ទោះបីជាការកំណត់អំឡុងពេលមិនទាន់មកដល់ក៏ដោយ។ ការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួលនៃការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺដូចគ្នាក្នុងករណីភតិសន្យា ពាក្យ "រំលាយ" នៅក្នុងនេះមានន័យថា ការជូនដំណឹងរំលាយកិច្ចសន្យា។[24] មានន័យថាអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយការជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន ដោយការជូនដំណឹងជាមុនទៅឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

ការជូនដំណឹងអំពីការបង្ហាញឆន្ទៈរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចំពោះភាគីម្ខាងទៀត អាចធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ ឬលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរក៏បាន។ ការបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវមានអានុភាព ចាប់ពីពេលដែលការជូនដំណឹងអំពីការបង្ហាញឆន្ទៈរំលាយបានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត។ [25] នៅពេលដែលការជូនដំណឹងអំពីការរំលាយកិច្ចសន្យារបស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានទៅដល់ភាគីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ហើយ ទោះបីជាភាគីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនចាប់អារម្មណ៍នឹងការជូនដំណឹងនោះក៏ដោយ ក៏អាចសន្និដ្ឋានបានថាការជូនដំណឹងនោះបានទៅដល់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ដែរ។

រយៈពេលដែលបានកំណត់សម្រាប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានរយៈវែង ដែលអាចធ្វើឱ្យអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ខូចប្រយោជន៍ផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួល។ ដូច្នេះច្បាប់បានផ្តល់សិទ្ធិឱ្យអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានមុខពេលកំណត់។ ការរំលាយសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចធ្វើឡើងបានដោយការបង្ហាញឆន្ទៈក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ ដោយហេតុថាវាជាការដាក់បន្ទុកទៅលើតុលាការច្រើនពេក ក្នុងការចេញសេចក្តីសម្រេចនៅគ្រប់ពេលដែលភាគីមានបំណងរំលាយកិច្ចសន្យា។ ការរំលាយកិច្ចសន្យានៅក្រៅតុលាការអាចធ្វើទៅបាន ក្នុងករណីដែលវិវាទអាចដោះស្រាយបាន។ ផ្ទុយទៅវិញប្រសិនបើភាគីម្ខាងទៀតជំទាស់ក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យា ភាគីដែលចង់រំលាយកិច្ចសន្យាអាចប្តឹងទៅតុលាការមានសមត្ថកិច្ចដើម្បីទាមទារសេចក្តីសម្រេចអំពីការរំលាយបាន។

---

[24] "សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧" ភាគ១ គន្លីទី១-ទី៣ ទំព័រ១៩៥ ឆ្នាំ២០០៩

[25] មាត្រា៣១០ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

២.២ ការអលទ្ធភាពនៃការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច

ការធ្លាក់ចុះនៃផលចំណេញរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជាបញ្ហាមួយសំខាន់ដែលជាមូលហេតុនាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនមានលទ្ធភាពក្នុងការបំពេញកាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់។ វាជាកត្តាដែលនាំឱ្យច្បាប់ ក៏ដូចជាក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានផ្តល់ដំណោះស្រាយមួយដែលអនុញ្ញាតឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន។

ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយដើម្បីជៀសវាងការលើកយកការធ្លាក់ចុះនៃចំណូលមិនសមហេតុផលមកធ្វើមូលហេតុក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យា ច្បាប់បានកំណត់អំពីលក្ខខណ្ឌក្នុងការស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យាមុនការកំណត់។ ក្នុងករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានទទួលចំណេញសោះពីអាគារ ក្នុងអំឡុងពេល៣ឆ្នាំ ដោយសារស្ថានភាពដែលមិនអាចព្យាករទុកជាមុនបាន ឬ ដោយសារប្រធានសក្តិ ឬ ក្នុងករណីដែលប្រាក់ចំណេញប្រចាំឆ្នាំ ដែលនឹងបានមកពីអាគារនៅពេលអនាគត ពុំមានលទ្ធភាពអាចលើសថ្លៃឈ្នួលសម្រាប់មួយឆ្នាំបាន ដោយសារការខូចខាតផ្នែកណាមួយនៃអាគារអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចរំលាយការជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន។[26]អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចលើកយកបញ្ហាណាមួយដូចដែលបានរៀបរាប់ខាងលើ ហើយមូលហេតុត្រូវពាក់ព័ន្ធផ្ទាល់ជាមួយនឹងអាគារ ប្រសិនបើជាប្រព្រឹត្តការណ៍ខាងក្រៅពុំពាក់ព័ន្ធនឹងអាគារ ក៏អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចធ្វើការស្នើសុំរំលាយសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានទេ។

ទទឹមនឹងនេះបើក្រឡេកមើលនាពេលបច្ចុប្បន្នមិនថានៅកម្ពុជាយើង ឬ ក៏បណ្តាលប្រទេសនានាលើសាកលលោកទេសុទ្ធតែទទួលរងនូវការខូចខាតដោយសារជម្ងឺរាលត្បាតកូវីដ១៩ ជាកត្តានាំឱ្យអាជីវកម្ម ការរកស៊ីមួយចំនួនត្រូវបិទទ្វារប្រឈមមុខនឹងការក្ស័យធនជាបន្តបន្ទាប់ ជាលទ្ធផលពួកគេពុំមានលទ្ធភាពក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួលអាគារ។ ត្រង់នេះអាចចាត់ទុកថាវាជាស្ថានភាពដែលមិនអាចព្យាករទុកជាមុនជាមូលហេតុនាំឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យា។

ផ្នែកទី២៖ អានុភាពនៃការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារចំពោះភាគី

នៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាទ្វេភាគីនាំឱ្យភាគីទាំងសងខាងមានកាតព្វកិច្ចចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមក ដូច្នេះហើយនៅពេលដែលកិច្ចសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាក៏ត្រូវរលត់ផងដែរ។

[26] មាត្រា២៥១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

កថាភាគទី១៖ អានុភាពចំពោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍

១. កាតព្វកិច្ចប្រគល់អាគារ

ដោយហេតុថាអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍កាន់កាប់អាគារដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ ដូច្នេះហើយនៅពេលដែលកិច្ចសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់នោះអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែប្រគល់អាគារទៅឱ្យអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ។ នៅក្នុងករណីអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនយល់ព្រមប្រគល់អាគារដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រឡប់ទៅឱ្យអ្នក-ឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទេ នោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិនៅក្នុងការទាមទារទៅតុលាការដើម្បីឱ្យតុលាការចេញសេចក្ដីសម្រេចបាន។

២. សិទ្ធិទទួលបានប្រាក់កក់

ជាទូទៅនៅពេលកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានបង្កើតឡើង អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍តែងតែតម្រូវឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្វើការកក់ប្រាក់សម្រាប់ធានាថ្លៃឈ្នួល ឬ ធានានៅក្នុងការធ្វើឱ្យខូចខាតវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ដូច្នេះហើយនៅពេលដែលកិច្ចសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងទទួលបានប្រាក់កក់ត្រឡប់មកវិញ។

កថាភាគទី២៖ អានុភាពចំពោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍

១.កាតព្វកិច្ចប្រគល់ប្រាក់កក់

ដូចដែរបានរៀបរាប់ក្នុងកថាភាគទី១ខាងលើរួចមកហើយអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែប្រគល់ប្រាក់កក់ត្រឡប់ទៅអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ ដោយសារតែអានុភាពនៃការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

២.សិទ្ធិទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើការកែលម្អ

ក្រោយពេលបញ្ចប់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍នឹងអាចទទួលបានកម្មសិទ្ធិទៅលើការកែលម្អដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានធ្វើចំពោះអាគារដោយគ្មានការសងសំណងការខូចខាតឡើយ។ ការនៅទីនេះ គឺសំដៅទៅលើផលទាំងពួងដែលកើតឡើងដោយស្នាដៃជាង ឬ សិប្បករ។ នៅក្នុងករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានជួលជាងមកកែច្នៃអាគារឱ្យមើលទៅឃើញថ្មី ព្រមទាំងបំពាក់នូវសម្ភារៈមួយចំនួនដើម្បីធ្វើឱ្យអាគារមានភាពទាន់សម័យ និងប្រណិត នៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យា អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចទទួលបានដោយឥតគិតថ្លៃនូវការរចនានោះ ទោះបីជាការរចនាអាគារធ្លាប់ជាបន្ទុករបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏ដោយ។

ទោះបីជាក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានកំណត់ថាអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនមានកាតព្វកិច្ចសងការខូចខាតទៅឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ចំពោះការកែលម្អក៏ពិតមែន ប៉ុន្តែភាគីទាំងសងខាងនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិនៅក្នុងការព្រមព្រៀងពិសេសខុសពីអ្វីដែរច្បាប់ចែងបាន។ ប្រសិនបើនៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារភាគីទាំងសងខាងបានព្រមព្រៀងថាក្រោយពេលបញ្ចប់ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវសងសំណង

ថ្លៃការ៉ុកែលម្អ នោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវតែសងសំណងទៅតាមអ្វីដែលមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួល-អចិន្ត្រៃយ៍នៅពេលដែលបញ្ចប់កិច្ចសន្យា។

លើសពីនេះទៅទៀត អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏មិនមានសិទ្ធិនៅក្នុងការទាមទារឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្វើបដិទានកម្មអាគារឱ្យវិលទៅរកសភាពដើមវិញបានដែរ ដោយសារតែអាគារអាចនឹងចាស់ទ្រុឌទ្រោមទៅតាមពេលវេលា និងដោយផ្អែកលើវិធីប្រើប្រាស់ទៅតាមលក្ខណៈនៃអាគារ។ ស្របជាមួយគ្នានេះដែរ អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏បានបង់ថ្លៃឈ្នួលនៅក្នុងអំឡុងពេលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាពរួចទៅហើយ ដើម្បីទទួលបាននូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទៅលើអាគារនោះ។ ដូច្នេះហើយវាមិនមែនជាការសមហេតុផលនោះទេ ប្រសិនបើតម្រូវឱ្យធ្វើបដិទានអាគារដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះ។

ផ្ទុយមកវិញប្រសិនបើនៅក្នុងករណីដែលអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានធ្វើឱ្យអាគាររងការបំផ្លិតបំផ្លាញ ឬបំប្លែងជាសារវន្តនៃលក្ខណៈរបស់អាគារ នោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានសិទ្ធិនៅក្នុងការទាមទារឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ធ្វើបដិទានបាន។ ប្រសិនបើក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ មិនធ្វើការបញ្ញត្តិបែបនេះទេ នោះអ្នកជួល-អចិន្ត្រៃយ៍នឹងមិនថែរក្សាអាគារឱ្យដូចជាកម្មសិទ្ធិករនៃអាគារនោះទេ ហើយអាចនឹងបំផ្លិតបំផ្លាញអាគារអស់ខ្ចិចខ្ចីដែលជាហេតុបណ្តាលឱ្យខូចប្រយោជន៍របស់អ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

សេចក្ដីសន្និដ្ឋាន

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ឆ្លងតាមរយៈការសិក្សាស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទ "សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ" យើងខ្ញុំយល់ថា សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយកិច្ចសន្យាដូចជាសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចដទៃទៀតដែលបង្កើតឡើងដោយកិច្ចសន្យាដែរ។

កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ត្រូវគោរពលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដូចជាកិច្ចសន្យាទូទៅដែលមានបញ្ញត្តិនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ក៏ប៉ុន្តែក៏មានបញ្ញត្តិពិសេសមួយចំនួននៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ដើម្បីអាចឱ្យកិច្ចសន្យាជួល-អចិន្ត្រៃយ៍មានអានុភាពយកទៅអនុវត្តបានគឺគោរពលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ និងលក្ខខណ្ឌអានុភាពដោយមិនត្រូវមានវិការៈនៃការបង្ហាញឆន្ទៈនៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យា ហើយត្រូវសរសេរជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។

ចំណែកឯលក្ខខណ្ឌមួយទៀតនោះគឺ លក្ខខណ្ឌតតាំងជាលក្ខខណ្ឌដែលធ្វើឱ្យភាគីទាំងសងខាងអាចធ្វើការអះអាងអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួនចំពោះតតិយជន។ លក្ខខណ្ឌតតាំង កើតមានឡើងតាមរយៈការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ចំពោះលក្ខខណ្ឌតតាំងនេះយើងខ្ញុំសង្កេតឃើញថា ការចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅក្នុងការអនុវត្តន៍ជាក់ស្តែងខុសពីអ្វី ដែលមានចែងនៅក្នុងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តរួមមាន៖ រយៈពេលនៃការចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដែលនៅក្នុងប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីការផ្តល់សេវារបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ បានបញ្ញត្តិថាការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានរយៈពេលយ៉ាងយូរ១០ថ្ងៃចំពោះអាគារកម្មសិទ្ធិទូទៅ ក៏ប៉ុន្តែតាមការអនុវត្តជាក់ស្តែងគឺមានរយៈពេល៤ ទៅ៥ សប្តាហ៍។ លើសពីនេះទៅទៀតទោះបីជានៅក្នុងប្រកាសដដែរ បានបញ្ញត្តិអំពីការចេញបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏ដោយ ប៉ុន្តែបច្ចុប្បន្នមិនទាន់មាននោះទេមានតែបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង (ចំពោះអាគារកម្មសិទ្ធិទូទៅ)។

ដើម្បីទទួលបានប្រយោជន៍ពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ ភាគីទាំងសងខាងគួរតែសិក្សាស្វែងយល់ឱ្យបានច្បាស់លាស់អំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនដែលបានមកពីកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារជៀសវាងរងការរំលោភបំពានពីភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា ឬ តតិយជន។ លើសពីនេះទៅទៀត អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចយកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍របស់ខ្លួនទៅធ្វើអនុប្បទានបាន ដោយពុំចាំបាច់សុំការអនុញ្ញាតពីអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឡើយ ចំណែកឯអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏អាចធ្វើអនុប្បទានអាគារដែលជាកម្មវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានផងដែរ ក្នុងនាមជាអ្នកមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអាគារ។

តាមរយៈការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អាចនឹងមានការខាតបង់សម្រាប់កម្មសិទ្ធិករថ្មីនៃអាគារដោយសារតែគាត់ជាតតិយជននៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ហើយតាមរយៈការចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករថ្មីមិនមានសិទ្ធិនៅក្នុងការរាំងស្ទះសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់អ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានឡើយ។ ដូច្នេះ

ហើយមុននឹងទិញអាគារ អ្នកទិញគួរតែស៊ើបសួរអំពីសាវតាឱ្យបានច្បាស់លាស់ មុននឹងសម្រេចចិត្តទិញជៀសវាងទិញអាគារជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

សរុបមកវិញសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើអាគារ មិនត្រឹមតែផ្តល់ប្រយោជន៍ចំពោះបុគ្គលឯកជននោះទេ វាក៏កើតជាប្រយោជន៍នៅក្នុងការចូលរួមអភិវឌ្ឍប្រទេសជាតិតាមរយៈការប្រមូលពន្ធលើឈ្នួលផ្ទះ និងដី។ លើសពីនេះទៅទៀតក៏អាចទាក់ទាញវិនិយោគិនបរទេសមកធ្វើពាណិជ្ជកិច្ចនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាផងដែរ ព្រោះពួកគេត្រូវការស្នាក់ការជាក់លាក់ និងយូរអង្វែង។ ហើយនៅពេលដែលមានវិនិយោគិនច្រើន ក៏បង្កើតការងារសម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាបានច្រើនទៅតាមនឹងដែរ។

អនុសាសន៍

អនុសាសន៍

ដោយហេតុថាសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺសិទ្ធិមួយផ្តល់អត្ថប្រយោជន៍ឱ្យអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុក្នុងរយៈពេលវែង ហើយទំនាក់ទំនងរវាងអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏វែងទៅតាមនោះដែរ។ ដូច្នេះហើយយើងខ្ញុំសូមឱ្យមតិយោបល់ថា ភាគីទាំងសងខាងគួរតែឱ្យមេធាវីជាអ្នកតាក់តែងកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ព្រោះដើម្បីជៀសវាងកើតមានវិវាទនាពេលអនាគត ទោះបីជាច្បាប់មិនតម្រូវឱ្យធ្វើជាលិខិតយថាភូតក៏ដោយ។

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានចូលរួមចំណែកយ៉ាងសំខាន់ ក្នុងដំណើរការអភិវឌ្ឍន៍ប្រទេសជាតិឆ្ពោះទៅកាន់អនាគតដ៏រីកចម្រើន តាមរយៈការសាងសង់សហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម សំណង់អគារផ្សេងៗជាច្រើនទៀត ដែលសុទ្ធសឹងតែជួយលើកកម្ពស់ដល់វិស័យសេដ្ឋកិច្ចជាតិ និងជាកត្តារួមចំណែកដែលប្រទេសជាតិពុំអាចខ្វះបានផងដែរ។ ប៉ុន្តែតាមរយៈការបកស្រាយនូវប្រធានបទខាងលើមក យើងសង្កេតទាក់ទងនឹងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៅមានភាពចំណុចខ្វះចន្លោះមួយចំនួនដែលច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តមិនបានលើកឡើង ហើយក៏មានចំណុចខ្លះបានលើកឡើងដែរតែមិនមានភាពទូលំទូលាយ។

ដើម្បីជាការឆ្លើយតបនឹងបញ្ហាទាំងនោះ ក្រុមយើងខ្ញុំសូមសំណូមពរក៏ដូចជាផ្តល់នូវអនុសាសន៍មួយចំនួនជូនអ្នកអានក៏ដូចជាប្រមុខថ្នាក់ដឹកនាំ និងស្ថានប័នពាក់ព័ន្ធនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាដូចជា៖

- ធ្វើការផ្សព្វផ្សាយអំពីការបង្កើត និងចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឱ្យបានទូលំទូលាយ តាមគ្រប់ប្រព័ន្ធផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈ
- កំណត់នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីដែលមានចែងនៅក្នុងបទដ្ឋានគតិយុត្ត និងការអនុវត្តជាក់ស្តែងឱ្យមានភាពស៊ីសង្វាក់គ្នា
- មន្ត្រីដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការចុះបញ្ជីគួរតែពន្យល់អំពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីជូនប្រជាពលរដ្ឋដែលមានបំណងចង់ចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ឱ្យបានច្បាស់លាស់។

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

I. លិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត

1. រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី២៤ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ១៩៩៣
2. ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧
3. ច្បាប់ភូមិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១
4. ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១
5. ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស ប្រកាសឱ្យប្រើ ថ្ងៃទី២៤ ខែឧសភាឆ្នាំ២០១០
6. ច្បាប់ស្តីពីហិរញ្ញវត្ថុសម្រាប់ការគ្រប់គ្រងឆ្នាំ១៩៩៤ ប្រកាសឱ្យប្រើថ្ងៃទី២៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៣
7. ច្បាប់ស្តីពីសារពើពន្ធ ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ១៩៩៧
8. ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងប្រមូលពន្ធលើឈ្នួលផ្ទះ និងដី ចុះថ្ងៃទី២៣ ខែកុម្ភៈឆ្នាំ១៩៩៤
9. ប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា, លេខ៥០៧ សហវ.ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧
10. ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១
11. ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីការផ្តល់សេវារបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់, លេខ ៣៥៦ សហវ.ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៩

II. វចនានុក្រមច្បាប់

1. សទ្ទានុក្រម ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៧

III. សៀវភៅច្បាប់ទូទៅ

1. សេចក្តីកំណត់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ១ គន្លឹ១-៣ រៀបចំដោយគណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ក្រសួងយុត្តិធម៌ ឆ្នាំ២០០៩
2. សេចក្តីកំណត់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ២ គន្លឹ៤ រៀបចំដោយគណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ក្រសួងយុត្តិធម៌ ឆ្នាំ២០១០

3. សេចក្តីកំណត់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ៣ គន្លឹ៥ រៀបចំដោយគណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី, ក្រសួងយុត្តិធម៌ ឆ្នាំ២០១០
4. សៀវភៅស្តីពី សេចក្តីផ្តើមនីតិរដ្ឋប្បវេណី និពន្ធឡើយដោយលោកសាស្ត្រាចារ្យ ណូម៉ូរ៉ា តូយ៉ូហ៊ីរ៉ូ បោះពុម្ពលើកទី៥ នៅខែមេសា ឆ្នាំ២០១៤
5. សៀវភៅក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ បោះពុម្ពលើកទី១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៥
6. សៀវភៅសេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ រៀបរៀងដោយក្រុមបណ្តុះបណ្តាលសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ បោះពុម្ពលើកទី១ នៅខែមេសា ឆ្នាំ២០១៣
7. សៀវភៅសេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២ រៀបរៀងដោយក្រុមបណ្តុះបណ្តាលសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ បោះពុម្ពលើកទី១ នៅខែមេសា ឆ្នាំ២០១៣
8. សៀវភៅសេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ៣ រៀបរៀងដោយក្រុមបណ្តុះបណ្តាលសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ បោះពុម្ពលើកទី១ នៅខែមីនា ឆ្នាំ២០១៧
9. សៀវភៅនីតិកិច្ចសន្យាពិសេស ភាគ១ រៀបរៀងដោយលោកស្រី ប៉ូលី បញ្ញា និងលោក ព្រុំ រិទ្ធី បោះពុម្ពលើកទី១ ឆ្នាំ២០២១
10. កម្រងឯកសារមេរៀននីតិកាតព្វកិច្ច របស់សាស្ត្រាចារ្យ គង់ សុភ័ក្ត្រ ឆ្នាំសិក្សា២០២០-២០២១

III. គេហទំព័រ

1 https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/building?q=Building+, ចូលមើលនៅថ្ងៃទី២៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២២

2 https://www.jica.go.jp/project/english/cambodia/025/materials/c8h0vm0000c54sbn-att/seminar01_02.pdf, ចូលមើលនៅថ្ងៃទី២៦ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២២

ឧបសម្ព័ន្ធ

បញ្ជីឧបសម្ព័ន្ធ

ឧបសម្ព័ន្ធទី១ ៖ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

ឧបសម្ព័ន្ធទី២៖ វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង

ឧបសម្ព័ន្ធទី៣៖ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន

ឧបសម្ព័ន្ធទី៤៖ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (គំរូ)

ឧបសម្ព័ន្ធទី៥៖ កិច្ចព្រមព្រៀងបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (គំរូ)

No. 3176097

No. 04699002

ឧបសម្ព័ន្ធទី២

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង

លេខ :......០០៦៥......

ខេត្ត ក្រុង : ភ្នំពេញ

ស្រុក ខណ្ឌ : 7 មករា

ឃុំ សង្កាត់ : ទឹកថ្លា

ភូមិ : ភ្នំពេញ [redacted]

ផ្លូវ : 274

សន្លឹកផែនទីលេខ :

លេខក្បាលដី :

ទំហំ : 113 ម៉ែ

ប្រភេទដី :

រូបភាពប្រើប្រាស់ : ស្នាក់នៅ

ភតិបតី : [redacted]

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

ធ្វើនៅភ្នំពេញ , ថ្ងៃទី..១៩...ខែ..កក្កដា...ឆ្នាំ ២០១០

មាត្រដ្ឋាន :....................

គប.ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រី ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី

យោង [1] : វិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង
ទ័ត្តីលេខ : 0011 ចុះថ្ងៃ 25.06.2010

ឆាយ_ឫទ្ធិសេន

(1) ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី . ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ
វិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

ប្រការ: បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនេះ ដោយបានចំណែកជាកេរ្តិ៍ ទទួលទិញ-ផ្ទេរ ទទួលបញ្ចាំ ឬហ៊ុំទ្រព្យគត្តិ ឬជួលរយៈពេលវែង សូមលោកអ្នកត្រូវនាំម្ចាស់ដីទៅធ្វើលិខិតនៅសាលាឃុំ សង្កាត់ នៅចំពោះមុខមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចដើម្បីផ្ទេរឈ្មោះ ឬធ្វើលេខាធិការនៅការិយាល័យរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុកដែលដីលោកអ្នកស្ថិតនៅ ព្រោះបើកាលណាមិនបានបំពេញកិច្ចទាំងនេះទេ អចលនវត្ថុនោះនឹងនៅជាកម្មសិទ្ធិរបស់លោកអ្នកពុំបាន ឬនៅជាកម្មសិទ្ធិរបស់លោកអ្នកកំពុំបាន។

No. 0460868

តារាងផ្លាស់ប្ដូរ

ទំហំដី				អត្តសញ្ញាណកម្មវត្ថុ			ការផ្លាស់ប្ដូរ		សេចក្ដីផ្សេងៗ
ហិកតា	អា	សង្ទីអា	ព្រំប្រទល់	នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាចារឹកដោយសង្ខេបនៃ លិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
00	01	13	ជ.វិបស្សនា	[redacted]មាន			មកពីប្លង់ដីលេខ:0011		យោងលិខិតស្នើសុំចុះថ្ងៃ16.12.
			ផ្លូវលេខ274 ពី.				បានទិញនៅថ្ងៃ16.07.2010		2008និងកាត់ឈ្មោះក្រសួង
			ក.ប្លុកសង្កាត់	[redacted]			19.07.10 K		អាណាព្យាបាលលេខ: 2211/07
			ល.ឬ 75C-054				ភាគហ៊ុន[redacted]ហេង		ចាលា.ចុះថ្ងៃ19.01.2009
							ទៅ[redacted]-		
							[redacted]ចុះថ្ងៃ		
							13.11.2011. 16.11.11. K		

FOCUS PROPERTY Be the best!

ឧបសម្ព័ន្ធទី៣

ឧបសម្ព័ន្ធទី ៧
នៃអនុក្រឹត្យលេខ ....អនក្រ.បក
ចុះថ្ងៃទី ..... ខែ........ ឆ្នាំ ២០០៩
ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន

លេខ : ....

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

អគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ : ....
ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី...... ខែ .... ឆ្នាំ ....
ទំហំចំណែកឯកជនសរុប : .... ម៉ែ
ជាន់ទី : ....
ភាគរយនៃចំណែកឯកជនធៀបនឹងទំហំសរុបអគារសហកម្មសិទ្ធិ .... %
រយៈពេលជួលចំណែកឯកជន .... ឆ្នាំ ចាប់ពី .... ដល់.............

ជើង

ខ្នាតប្លង់ :

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

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

តប. រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ចំណាំ : បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ ដោយបានចំណាយជាតម្លៃ ទិញលក់-ជួលដី ទទួលមរតក ឬជាអំណោយ ឬជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សូមលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន ទៅធ្វើលិខិតផ្ទេរលើបណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លី ដើម្បីផ្ទេរឈ្មោះ ឬធ្វើលេខាធិការ នៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុនេះស្ថិតនៅ ព្រោះការពុំបានធ្វើដូចនេះទេ អចលនវត្ថុនេះ នឹងពុំមែនជាការធានាប្រាកដដល់លោកអ្នកទេ ឬមិនជាម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជននោះឡើយ។

ចុះបញ្ជីលេខ : .... អក្ខរសញ្ញាខ្លួន : ....

ចំណែកឯកជនលេខ : .... ដង់ (BLOCK) លេខ : .... ជាន់ទី : .... ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតិសាងសង់ចុះថ្ងៃទី .... ខែ..... ឆ្នាំ ....

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

តារាងផ្លាស់ប្តូរ

អត្តានុកូលដ្ឋានម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន				ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
ទំហំនៃចំណែកឯកជន (m^2)	នាមត្រកូល នាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាចារិកដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើចំណែកឯកជន	
១	២	៣	៤	៥	៦	៧

ឧបសម្ព័ន្ធទី៤

មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ

ចូល

លេខ [redacted] ដ.ន.ស.ស

ថ្ងៃទី [redacted] ម៉ោង [redacted]

បញ្ជូន

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

យើងខ្ញុំ ក្រុមហ៊ុន [redacted] អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នស្ថិតនៅ តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស [redacted] ផ្លូវជាតិលេខ [redacted] ឡូត៍លេខ [redacted] ភូមិ [redacted] សង្កាត់ [redacted] ខណ្ឌ [redacted] រាជធានីភ្នំពេញ (បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី) និង ក្រុមហ៊ុន [redacted] អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នស្ថិតនៅ តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស [redacted] ភ្នំពេញ ផ្លូវជាតិលេខ [redacted] សង្កាត់ [redacted] ខណ្ឌ [redacted] រាជធានីភ្នំពេញ (បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី)

រដ្ឋបាលរាជធានីភ្នំពេញ
អង្គភាពច្រកចេញចូលតែមួយ

ចូល

លេខ [redacted]

ថ្ងៃទី [redacted] ខែ [redacted] ឆ្នាំ២០22

ម៉ោង [redacted]

សូមគោរពជូន

ឯកឧត្តមអភិបាល នៃគណៈអភិបាលរាជធានីភ្នំពេញ

កម្មវត្ថុ ៖ សំណើសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

យោង ៖ កិច្ចព្រមព្រៀងបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ចុះថ្ងៃទី [redacted] ខែ [redacted] ឆ្នាំ ២០២២

តាមកម្មវត្ថុ និងយោងខាងលើ យើងខ្ញុំសូមស្នើសុំចុះបញ្ជីអំពីការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ដូចខាងក្រោម៖

ក- គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី៖ ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ខ- មូលហេតុ៖ ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ចុះថ្ងៃទី [redacted] ខែ [redacted] ឆ្នាំ ២០២២

គ- បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី៖

- ឈ្មោះ ក្រុមហ៊ុន [redacted]
- អាសយដ្ឋាន តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស [redacted] ផ្លូវជាតិលេខ [redacted] ឡូត៍លេខ [redacted] ភូមិ [redacted] សង្កាត់ [redacted] ខណ្ឌ [redacted] រាជធានីភ្នំពេញ

- បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី៖
  - ឈ្មោះ ក្រុមហ៊ុន ភ្នំពេញ [redacted]
  - អាសយដ្ឋាន តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស [redacted] ភ្នំពេញ ផ្លូវជាតិលេខ [redacted] សង្កាត់ [redacted] ខណ្ឌ [redacted] រាជធានីភ្នំពេញ

ឃ- ចំណុចផ្សេងៗទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី៖

- អំឡុងពេលដែលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានអត្ថិភាព៖ **៥០** (ហាសិប) ឆ្នាំ
- ថ្លៃឈ្នួលសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍សរុប៖ **US$ 955,800.00** (ប្រាំបួនរយហាសិបប្រាំពាន់ ប្រាំបីរយ ដុល្លារអាមេរិក)

ង- អត្តសញ្ញាណ នៃអចលនវត្ថុ៖

- ទីតាំងដី៖ តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស [redacted] ភ្នំពេញ ភូមិ [redacted] សង្កាត់ [redacted] ខណ្ឌ [redacted] រាជធានីភ្នំពេញ
- លេខក្បាលដី ឬលេខប័ណ្ណ៖ [redacted]
- លេខវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍៖...

អាស្រ័យហេតុនេះ សូម **ឯកឧត្តមអភិបាល** មេត្តាពិនិត្យ និងសម្រេចអនុញ្ញាតឲ្យចុះបញ្ជីតាមសំណើខាងលើ ដោយក្តីអនុគ្រោះ។

ថ្ងៃព្រហស្បតិ៍ ទី [redacted] កើត ខែ [redacted] ឆ្នាំខាល ចត្វាស័ក ព.ស ២៥៦៦

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី [redacted] ខែ [redacted] ឆ្នាំ២០២២

បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬតំណាង

(ស្នាមម្រាមដៃ)

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក្រុមហ៊ុន [redacted] KINGDOM OF CAMBODIA

[redacted]

លោក [redacted]

បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ឬតំណាង

[redacted] មដៃ)

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក្រុមហ៊ុន [redacted] KINGDOM OF CAMBODIA

[redacted]

ឧបសម្ព័ន្ធទី៥

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

Phnom Penh [redacted]
No: [redacted]

កិច្ចព្រមព្រៀងបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

កិច្ចព្រមព្រៀងបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (ហៅថា "**កិច្ចព្រមព្រៀង**") នេះ ធ្វើឡើងនៅ ថ្ងៃទី [redacted] ខែ [redacted] ឆ្នាំ [redacted] ("**កាលបរិច្ឆេទចុះហត្ថលេខា**") ដោយ និង រវាង៖

ក្រុមហ៊ុន [redacted] ជាក្រុមហ៊ុនមហាជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត ចុះបញ្ជីក្រោមច្បាប់នៃប្រទេសកម្ពុជា មានអាសយដ្ឋាននៅ តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស [redacted] ផ្លូវជាតិលេខ៤ សង្កាត់កន្ទោក ខណ្ឌកំបូល រាជធានីភ្នំពេញ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា តំណាងស្របច្បាប់ដោយ [redacted] តទៅហៅថា "**ភតិបតី**"

និង

ក្រុមហ៊ុន [redacted] ជាក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត បានចុះបញ្ជីក្រោមច្បាប់នៃប្រទេសកម្ពុជា មានអាសយដ្ឋាននៅ តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស [redacted] ភ្នំពេញ ផ្លូវជាតិលេខ៤ [redacted] ភូមិ [redacted] សង្កាត់ [redacted] ខណ្ឌ [redacted] រាជធានី ភ្នំពេញ តំណាងស្របច្បាប់ដោយលោក [redacted] តហៅថា "**ភតិកៈ**"។

ភតិបតី និង ភតិកៈ អាចហៅរួមគ្នាថា "**គូភាគី**" ឬហៅដាច់ដោយឡែកពីគ្នាថា "**ភាគី**"។

បុព្វកថា

ក. ភតិបតី គឺជាកម្មសិទ្ធិករស្របច្បាប់ដែលបានចុះបញ្ជី ជាអ្នកអភិវឌ្ឍ និង ជាប្រតិបត្តិករនៃតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស [redacted]។

ខ. ភតិបតីគឺជាកម្មសិទ្ធិករស្របច្បាប់ដែលបានចុះបញ្ជីនៃដី ដូចបានបរិយាយនៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ១ ("**ដីជួល**")។

គ. ភតិបតី និង អភិបាលរបស់ភតិកៈ បានចុះកិច្ចព្រមព្រៀងកក់ប្រាក់នៅថ្ងៃទី១៨ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២២ សម្រាប់ដីជួល ខាងលើ ("**កិច្ចព្រមព្រៀងកក់ប្រាក់**")។

ឃ. ភតិកៈ មានបំណងជួលដីពី ភតិបតី តាមខ្លឹមសារ និងលក្ខខណ្ឌ ដូចបានចែងនៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ។

កិច្ចព្រមព្រៀង

ប្រការ ១៖ និយមន័យ និងការបកស្រាយ

១.១ នៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ៖

"**ថ្ងៃធ្វើការ**" សំដៅដល់ថ្ងៃណាមួយក្រៅពីថ្ងៃសៅរ៍ ឬថ្ងៃអាទិត្យ ឬថ្ងៃបុណ្យនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។

[redacted]

"**ករណីប្រធានសក្តិ**" រួមមាន ទឹកជំនន់ កុបកម្ម សង្គ្រាម ការវាយប្រហាររបស់ភេរវជន គ្រោះថ្នាក់ កូដកម្ម វិវាទការងារ ឡុកអៅ អគ្គិភ័យ ការផ្ទុះ គ្រោះធម្មជាតិ ការរឹបអូស ច្បាប់ បទប្បញ្ញត្តិ ឬការណែនាំដែលមានអានុភាពជាច្បាប់ ការរីករាលដាលស៊ីវិល ចលាចល ឬការខាន ឬមានជាអាទិ៍ មូលហេតុដទៃណាមួយដែលលើសពីលទ្ធភាពគ្រប់គ្រងរបស់ភាគីដែលរងផលប៉ះពាល់ បើទោះជាស្រដៀងគ្នា ឬមិនស្រដៀងគ្នានឹងមូលហេតុខាងលើក៏ដោយ។

"**មន្ទីរសុរិយោដី**" សំដៅដល់មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ ឬអង្គភាព ឬអាជ្ញាធរដទៃទៀត ដែលបន្តការងារពីមន្ទីរនោះ។

"**កិច្ចព្រមព្រៀងផ្តល់សេវាគ្រប់គ្រង**" សំដៅដល់កិច្ចព្រមព្រៀងផ្តល់សេវាគ្រប់គ្រងដាច់ដោយឡែកមួយ ដែលត្រូវចុះហត្ថលេខារវាងភតិបតី និងភតិកៈ នៅចំថ្ងៃ ឬបន្ទាប់ពីកាលបរិច្ឆេទនៃកិច្ចព្រមព្រៀង ដែលបញ្ជាក់ (ក្នុងចំណោមសេវាផ្សេងៗទៀត)៖ (១) សេវាកម្ម ដែលត្រូវផ្តល់ដោយភតិបតី ដូចជាការផ្គត់ផ្គង់អគ្គិសនី ការផ្គត់ផ្គង់ទឹក ការប្រមូលនិងការបញ្ចេញចោលសំរាម និងសេវាថែទាំផ្សេងៗទៀត (២) តម្លៃសម្រាប់ការផ្តល់សេវាទាំងនោះ និង (៣) កាតព្វកិច្ចរបស់ភតិកៈ ទាក់ទងនឹងបទប្បញ្ញត្តិនៃការផ្តល់សេវាកម្មទាំងនោះ។

"**តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស** [redacted]" ឬ "**តំបន់**" សំដៅដល់ តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស [redacted] ដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅ [redacted] ដែលអភិវឌ្ឍ ប្រតិបត្តិការ និងគ្រប់គ្រងដោយ ភតិបតី។

១.២ ចំណងជើង ដែលប្រើនៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ គឺសម្រាប់ភាពងាយស្រួលប៉ុណ្ណោះ។ វាមិនត្រូវបានប្រើដើម្បីបកស្រាយអត្ថន័យ នៃបទប្បញ្ញត្តិណាមួយនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ នោះឡើយ។

១.៣ ឧបសម្ព័ន្ធនៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវបានចាត់ទុកថា បង្កើតជាផ្នែកសំខាន់មួយនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ។ សេចក្តីយោង នៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះចំពោះឧបសម្ព័ន្ធ ត្រូវសំដៅដល់ឧបសម្ព័ន្ធនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ហើយកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវបានអាន និងបង្កើតឡើង។

១.៤ ក្នុងច្បាប់ជាភាសាអង់គ្លេស ពាក្យពេចន៍ ដែលមានទម្រង់ជាឯកវចនៈ ក៏រួមបញ្ចូលទាំងពហុវចនៈផងដែរ ហើយទម្រង់ពហុវចនៈ ក៏មានទម្រង់ជាឯកវចនៈផងដែរ ទៅតាមបរិបទ។

១.៥ សេចក្តីយោង ទៅលើអត្ថបទ ឬប្រការមួយ គឺជាសេចក្តីយោងទៅលើអត្ថបទ ឬប្រការនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ។

១.៦ សេចក្តីយោង ទៅលើកិច្ចព្រមព្រៀង ឬឯកសារ (រួមទាំងសេចក្តីយោងលើកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ) គឺយោងទៅលើកិច្ចព្រមព្រៀង ឬឯកសារដែលបានកែប្រែ ផ្លាស់ប្តូរ បន្ថែម នវកម្ម ឬជំនួស លើកលែងតែការហាមឃាត់ដោយកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ឬកិច្ចព្រមព្រៀង ឬឯកសារដទៃទៀត។

១.៧ សេចក្តីយោងលើប្រាក់ដុល្លារអាមេរិក ឬ $ ជាសេចក្តីយោងរូបិយប័ណ្ណស្របច្បាប់របស់សហរដ្ឋអាមេរិក។

១.៨ អត្ថន័យនៃពាក្យទូទៅ គឺមិនកម្រិតដោយឧទាហរណ៍ជាក់លាក់ដែលបានណែនាំដោយរួមមាន ឬឧទាហរណ៍ ឬការបង្ហាញប្រហាក់ប្រហែលគ្នា។

១.៩ សេចក្តីយោងលើច្បាប់ ឬប្បញ្ញត្តិនៃច្បាប់ រួមទាំងការកែប្រែ ឬការអនុម័តឡើងវិញនៃច្បាប់ បទប្បញ្ញត្តិនៃច្បាប់ ដែលជំនួស និងបទប្បញ្ញត្តិ ឬលិខិតុបករណ៍ប្រកាសឱ្យប្រើតាមច្បាប់។

១.១០ សេចក្តីយោងលើការបញ្ចប់កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ឬកិច្ចព្រមព្រៀងដទៃទៀត សំដៅដល់ ការបញ្ចប់កិច្ច

[redacted]

ព្រមព្រៀងដែលពាក់ព័ន្ធនូវហេតុផលណាមួយក៏ដោយ ។

ប្រការ ២៖ អំពីការជួល

២.១ ភតិបតី យល់ព្រមជួលឱ្យភតិកៈ ហើយភតិកៈយល់ព្រមជួលពីភតិបតី នូវដីជួលសម្រាប់រយៈពេល **ហាសិប (៥០) ឆ្នាំ ("អំឡុងពេលជួល")** ដោយចាប់ផ្តើមពីកាលបរិច្ឆេទចុះហត្ថលេខា ដោយអាស្រ័យលើលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ។

២.២ ភតិបតី ផ្តល់ឱ្យភតិកៈ នូវជម្រើសបន្តរយៈពេលជួលសម្រាប់រយៈពេល **ហាសិប (៥០) ឆ្នាំ ("អំឡុងពេលជួលបន្ត")** តាមខ្លឹមសារ និងលក្ខខណ្ឌដដែល ដូចបានចែងនៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ (លើកលែងតែប្រការ ២.១) ដែលអាចត្រូវបានអនុវត្តដោយភតិកៈ ដោយការជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដល់ភតិបតី យ៉ាងហោចណាស់រយៈពេលបី (៣) ខែ មុនពេលកាលបរិច្ឆេទបញ្ចប់អំឡុងពេលជួល ដោយបញ្ជាក់ថាខ្លួនមានបំណងបន្ត អំឡុងពេលជួល។

២.៣ ភតិកៈ ទទួលស្គាល់ និងយល់ព្រមថា ចំណែករួមនៃតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស [redacted] ជាកម្មសិទ្ធិរបស់ភតិបតីតែមួយគត់ តែភតិកៈ មានសិទ្ធិប្រើតំបន់ផ្សេងៗនៅក្រៅផ្ទៃដីជួល ដោយអនុលោមតាមកិច្ចព្រមព្រៀងផ្តល់សេវាគ្រប់គ្រង ច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមានរបស់កម្ពុជា។

ប្រការ ៣៖ អំពីថ្លៃឈ្នួល

៣.១ ភតិកៈ ត្រូវទូទាត់ថ្លៃឈ្នួលទៅឱ្យភតិបតី យ៉ាងតឹងរ៉ឹង ដោយយោងតាមតារាងទូទាត់ប្រាក់ ដែលបានចែងនៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ២ "**លក្ខខណ្ឌហិរញ្ញវត្ថុ**"។

៣.២ ប្រសិនបើមានភាពខុសគ្នារវាងការគណនាថ្លៃឈ្នួល ដែលបានចែងនៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ២ ដោយផ្អែកតាមទំហំផ្ទៃដីជួល ដូចមានបរិយាយនៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ១("**ដីជួល**") និងថ្លៃឈ្នួលដែលគិតទៅតាមទំហំផ្ទៃដីជួល ដែលបានវាស់វែងចុងក្រោយមុននឹងឈានទៅដល់ការចុះកិច្ចព្រមព្រៀង ដូចបានបញ្ជាក់នៅក្នុងវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការបង់ប្រាក់ចុងក្រោយនៃថ្លៃឈ្នួលនឹងត្រូវពិនិត្យឡើងវិញដើម្បីឆ្លុះបញ្ចាំងពីការកើនឡើង ឬ ការថយចុះ (តាមសភាពជាក់ស្តែង) នៃផ្ទៃដីជួល។

៣.៣ តម្លៃជួលដូចមានចែងក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ ២ គឺជាតម្លៃដីក្រោយកាត់ពន្ធគ្រប់ប្រភេទនាពេលបច្ចុប្បន្ន និង/ឬពន្ធនានាដែលតម្រូវឲ្យអនុវត្តនាពេលអនាគត ហើយជាតម្លៃដែលបានព្រមព្រៀងកំណត់ ដែលមិនអាចកែប្រែនាពេលក្រោយឡើយ ។

៣.៤ ភតិកៈ យល់ព្រមទូទាត់ឱ្យភតិបតី នូវថ្លៃឈ្នួល តាមរយៈមូលប្បទានបត្រ ឬតាមរយៈការផ្ទេរប្រាក់តាមប្រព័ន្ធអេឡិចត្រូនិច ចូលទៅក្នុងគណនីធនាគាររបស់ភតិបតី ដែលព័ត៌មានលម្អិតត្រូវបានចែងនៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ ២"លក្ខខណ្ឌហិរញ្ញវត្ថុ"។

៣.៥ ភតិកៈ យល់ព្រមទទួលខុសត្រូវចំពោះការទូទាត់ (១) សោហ៊ុយរដ្ឋាភិបាល បន្ទុក និង ពន្ធ (គិតរួមទាំងពន្ធអចលនទ្រព្យប្រចាំឆ្នាំប្រសិនបើមាន) កើតចេញពីការប្រើប្រាស់ដីជួលរបស់ភតិកៈ និងសកម្មភាពដែលពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗ និង (២) ទទួលខុសត្រូវផ្តល់ភស្តុតាងឱ្យភតិបតី នូវការទូទាត់សោហ៊ុយរដ្ឋាភិបាល បន្ទុក ពន្ធ បន្ទាប់ពីមានការស្នើសុំពីភតិបតី។

៣.៦ ប្រសិនបើភតិកៈ ខកខានមិនបានទូទាត់ យោងតាមឧបសម្ព័ន្ធ២ នៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ភតិបតីតាមឆន្ទានុសិទ្ធិរបស់ខ្លួន អាច៖

(១) ពន្យារកាលបរិច្ឆេទនៃការទូទាត់ប្រាក់

[redacted]

(២) អនុវត្តការប្រាក់លើទឹកប្រាក់មិនទាន់ទូទាត់ តាមអត្រា២៧% (ម្ភៃប្រាំពីរភាគរយ)ក្នុងមួយឆ្នាំ ដែលគណនាចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទដល់កំណត់ត្រូវទូទាត់ប្រាក់ រហូតដល់កាលបរិច្ឆេទទឹកប្រាក់ ត្រូវបង់ និងការប្រាក់កើនឡើង ត្រូវបានទូទាត់គ្រប់ចំនួន

(៣) រំលាយកិច្ចព្រមព្រៀងនេះនិងកិច្ចព្រមព្រៀងផ្តល់សេវាគ្រប់គ្រង និងរក្សាទុកថ្លៃឈ្នួលទាំងអស់ ដែលបានបង់ដោយភតិក: និង/ឬ

(៤) អនុវត្តតាមវិធានការផ្លូវច្បាប់ តាមការអនុញ្ញាតរបស់ច្បាប់ជាធរមាន

ដោយមុនពេលចាត់វិធានការណាមួយខាងលើ ជាដំបូងភតិបតីត្រូវតែផ្តល់ឱ្យភតិក:នូវលិខិតជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរជាមុនយ៉ាងហោចណាស់រយៈពេលប្រាំពីរ(៧) ថ្ងៃប្រតិទិនពីគោលបំណងរបស់ខ្លួនក្នុងការចាត់វិធានការបែបនេះ ។

ប្រការ ៤៖ កិច្ចព្រមព្រៀងផ្តល់សេវាគ្រប់គ្រង

៤.១ ភតិក: ទទួលស្គាល់ និងយល់ព្រមថា ភតិបតី មានសិទ្ធិផ្តាច់មុខក្នុងការផ្គត់ផ្គង់អគ្គិសនី ទឹក និងសេវាអាជីវកម្មមួយចំនួនទៀតនៅក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស [redacted] ហើយដីជួលក៏ត្រូវបានរួមបញ្ចូលដែរ។

៤.២ នៅថ្ងៃ ឬ បន្ទាប់ពីកាលបរិច្ឆេទចុះហត្ថលេខា ភតិក:ត្រូវចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចព្រមព្រៀងផ្តល់សេវាគ្រប់គ្រងដាច់ដោយឡែកមួយ ជាមួយភតិបតី។

ប្រសិនបើភតិក: ខកខាន ឬបដិសេធមិនចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចព្រមព្រៀងផ្តល់សេវាគ្រប់គ្រង យោងតាមប្រការ៤.២ ភតិបតី មានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ដោយផ្តល់ការជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរជាមុនរយៈពេលប្រាំពីរ(៧)ថ្ងៃប្រតិទិន ទៅឱ្យភតិក: ក្នុងករណីបែបនេះភតិក: យល់ព្រមថា ភតិបតី មានសិទ្ធិរក្សាទុកថ្លៃឈ្នួលម្ភៃ(២០%)ភាគរយ នៃថ្លៃឈ្នួល ។

ប្រការ ៥៖ សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចរបស់ភតិក:

៥.១ សម្រាប់អំឡុងពេលជួល និង/ឬអំឡុងពេលជួលបន្ត (តាមសភាពជាក់ស្តែង) ភតិក: ត្រូវ៖

(១) ដោយទទួលយកហានិភ័យ និងចំណាយផ្ទាល់របស់ភតិក: ថែទាំ និងគ្រប់គ្រងដីជួល ក្នុងសភាពល្អ មានដំណើរការល្អ និងថែរក្សាដីជួលឱ្យសក្តិសមសម្រាប់ការកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ ព្រមទាំងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិទាំងអស់របស់ភតិក: នៅខាងក្នុងដីជួល

(២) ដោយជាការចំណាយផ្ទាល់ខ្លួន ដាក់ពាក្យសុំ និងធានានូវអនុលោមភាពតាមអាជ្ញាប័ណ្ណរដ្ឋាភិបាល លិខិតអនុញ្ញាត និងការអនុញ្ញាតចាំបាច់នានា សម្រាប់ការបង្កើត និងប្រតិបត្តិការអាជីវកម្មរបស់ខ្លួន និងការអនុវត្តសកម្មភាពអាជីវកម្មរបស់ខ្លួននៅក្នុងដីជួលនេះ

(៣) មិនអនុញ្ញាតឱ្យតតិយជនណាមួយ ក្រៅពីបុគ្គលិក អ្នកតំណាង ឬភ្នាក់ងាររបស់ខ្លួន គ្រប់គ្រងត្រួតពិនិត្យ ឬការពារទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួននៅក្នុងដីជួល

(៤) មិនពាក់ព័ន្ធ ឬចូលរួមនៅក្នុងទង្វើណាមួយដែលអាចបង្កភាពអន្តរាយ ឬការរំខានដល់ អាជីវ-កម្មរបស់ភតិបតី ឬភតិក:ដទៃទៀត ម្ចាស់ដី ឬអ្នកកាន់កាប់ដីផ្សេងទៀត នៅក្នុងតំបន់

[redacted]

សេដ្ឋកិច្ចពិសេស [redacted] ឡើយ

(៥) មិនប្រើ មិនអនុញ្ញាត មិនស្តុកទុក មិនផលិត ឬមិននាំចូលមកក្នុងដីជួល ឬចូលក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស [redacted] នូវវត្ថុ សារធាតុ សម្ភារៈ និង/ឬផលិតផលនានាដែលមានគ្រោះថ្នាក់ ផ្ទុះ និង/ឬ ខុសខានមិនបានអនុវត្តតាមច្បាប់ ឬស្តង់ដារនានា

(៦) មិនចូលរួម មិនអនុញ្ញាត និង/ឬមិនសម្របសម្រួលនូវសកម្មភាពខុសច្បាប់ ឬហាមឃាត់ទាំងឡាយណានៅលើដីជួល ឬនៅក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស [redacted]

(៧) ធានាថា ដីជួល មិនត្រូវបានបំបែក បែងចែក ឬបែងចែកជាបន្តសម្រាប់លក់ លក់ឡើងវិញ ជាអំណោយ ផ្ទេរ ដោយគ្មានការជូនដំណឹងជូនភតិបតីឡើយ។

៥.២ ភតិកៈយល់ព្រម មិនធ្វើអ្វីឱ្យខូចប្រយោជន៍ដល់ភតិបតី ភតិកៈដ៏ទៃទៀត ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិ ឬអ្នកកាន់-កាប់ នៅក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស [redacted] នោះទេ។ ក្នុងគោលបំណងនៃប្រការ ៥.២ នេះ ពាក្យថា "ធ្វើឱ្យខូចប្រយោជន៍ឬសកម្មភាពធ្វើឱ្យខូចប្រយោជន៍" មានន័យថាសកម្មភាព ទាំងឡាយណាដែលប៉ះពាល់ ឬបង្កព្យសនៈកម្ម ដោយផ្ទាល់ និងមានលក្ខណៈធ្ងន់ធ្ងរ ឬការខូចខាតដល់ការធ្វើជំនួញ ទ្រព្យសម្បត្តិ ដីជួលនៃភតិបតី ឬភតិកៈផ្សេងទៀត កម្មសិទ្ធិករ ឬអ្នកកាន់កាប់ នៅក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស [redacted]។

សកម្មភាពដែលអាចត្រូវបានរួមបញ្ចូលរួមមានជាអាទិ៍ ៖

(១) ការរំខាន ឬការបង្អាក់ ក្នុងរូបភាពណាមួយ ចំពោះប្រតិបត្តិការឧស្សាហកម្ម ឬប្រិតិបត្តិការពាណិជ្ជកម្មរបស់តំបន់ និង ម្ចាស់ដី អ្នកប្រើប្រាស់ដី ឬអ្នកជួលដីដទៃទៀត

(២) ការចូលរួម ឬពាក់ព័ន្ធនឹងសកម្មភាពណាមួយ ដែលបណ្តាលឱ្យ ឬ ជាលទ្ធផលនាំឱ្យខូចខាតបាត់បង់ ឬព្យសនៈកម្មដល់ទ្រព្យសម្បត្តិ ឬដែលបង្កឱ្យមានការបង្ខូចកេរ្តិ៍ឈ្មោះ ដល់ភតិបតី និង តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស [redacted]

(៣) ការចោលកាកសំណល់ ឬទឹកកខ្វក់ផ្សេងៗ ដែលបណ្តាលឱ្យមានការទទួលខុសត្រូវផ្នែកបរិស្ថានក្នុងតំបន់ លើកលែងតែ វាជាផ្នែកណាមួយនៃការធ្វើពាណិជ្ជកម្មរបស់ភតិកៈ (ដូចបានចែងក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ១) ដែលនឹងអនុវត្តន៍ទៅតាមច្បាប់ និងកិច្ចព្រមព្រៀងស្តីពីការគ្រប់គ្រងសេវា

(៤) ការចោល ការផលិត និងការបង្កឱ្យមានសំលេងរំខាន រញ្ជួយ ក្លិន ចំហាយ ផ្សែង ម្រែងភ្លើង ផេះ ធូលី របាយខ្សាច់ ជាដើម ដែលមានកម្រិតលើសពីច្បាប់ដែលពាក់ព័ន្ធ និង បទបញ្ញាតិរបស់រដ្ឋាភិបាលបានកំណត់ ដែលអាចបណ្តាលឱ្យប៉ះពាល់ដល់សុខភាពរបស់ប្រជាជននៅក្នុង និងជុំវិញតំបន់

(៥) ការបង្កើតឱ្យមានការចោទប្រកាន់ដោយគ្មានភស្តុតាង ខុសច្បាប់ ដែលបង្កឱ្យមានការបង្ខូចកេរ្តិ៍ឈ្មោះ ក្រុមហ៊ុន ទំនិញ ឧស្សាហកម្ម ពាណិជ្ជកម្ម ឬសេវាកម្មផ្សេងៗ។

៥.៣ ប្រសិនបើភតិកៈ បានទូទាត់ថ្លៃឈ្នួលគ្រប់ចំនួន និងដោយហ្មត់ចត់យោងតាមឧបសម្ព័ន្ធ២ ភតិកៈអាច

[redacted]

ដាក់បញ្ចាំ ឬធ្វើហ៊ីប៉ូតែកនូវសិទ្ធិដែលខ្លួនមានលើដីជួល ជាទ្រព្យធានា ឬប្រាតិភោគ ដើម្បីទទួលបានហិរញ្ញប្បទាន។ ភតិបតី ត្រូវផ្តល់ឯកសារតម្រូវចាំបាច់នានា។

ប្រការ ៦៖ សិទ្ធិ និងភាពកិច្ចរបស់ភតិបតី

៦.១ ភតិបតី ត្រូវប្រគល់ដីជួលនេះ ឱ្យទៅភតិកៈ ដែលជាដីទំនេរ និងគ្មានជាប់បន្ទុកណាមួយឡើយ បន្ទាប់ពីកាលបរិច្ឆេទចុះហត្ថលេខា អនុលោមតាមប្បញ្ញត្តិនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ហើយ ភតិកៈ ត្រូវមានសិទ្ធិកាន់កាប់ផ្តាច់មុខលើដីជួលនេះ ក្នុងអំឡុងពេលជួល និង/ឬអំឡុងពេលជួលបន្ត នៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ។

៦.២ អនុលោមតាមប្រការ ៦.៣ ភតិបតី និយោជិត មន្ត្រី ឬភ្នាក់ងាររបស់ខ្លួន មិនត្រូវចូលទៅកាន់ទីតាំងដីជួលនេះឡើយ លើកលែងតែ៖

(១) ដើម្បីប្រគល់សំបុត្រ ឯកសារ ឬវិក្កយបត្រ ប័ណ្ណជំពាក់ប្រាក់ ឬលិខិតជូនដំណឹងនានាដល់ភតិកៈ

(២) ដើម្បីកត់ត្រា ឬត្រួតពិនិត្យលេខកុងទ័រនានា ដែលបានដំឡើងនៅក្នុងដីជួល ក្នុងគោលបំណងផ្តល់ សេវាកម្មដោយភតិបតីដល់ភតិកៈ ស្របតាមកិច្ចព្រមព្រៀងផ្តល់សេវាកម្មគ្រប់គ្រង

(៣) ដើម្បីគ្រប់គ្រង និងរក្សាស្ថានការណ៍ឱ្យមានស្ថេរភាព ក្នុងករណីមានអាសន្នណាមួយ

(៤) ពិនិត្យមើលម្តងម្កាល លើការគោរពតាមខ្លឹមសារនិងលក្ខខណ្ឌ ទាំងឡាយនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ដោយភតិកៈ ប៉ុន្តែការចូលទៅពិនិត្យមើលបែបនេះ មិនត្រូវបង្កការរំខានធ្ងន់ធ្ងរណាមួយឡើយដល់ប្រតិបត្តិការអាជីវកម្មរបស់ភតិកៈ។

៦.៣ ទោះបីជាមានប្បញ្ញត្តិនៃប្រការ៦.១ក៏ដោយ គ្រប់ពេលទាំងអស់ក្នុងអំឡុងពេលជួល និង/ឬ អំឡុងពេលជួលបន្ត ភតិបតី មានសិទ្ធិចូល និងពិនិត្យមើលដីជួលនេះ ទោះបីជា ភតិកៈ និយោជិត ឬភ្នាក់ងាររបស់ខ្លួនមានវត្តមាន ឬនៅគ្រប់គ្រងលើដីជួលនោះឬអត់ក៏ដោយ ដើម្បីធានាថាគ្មានការធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិ លើកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ដោយគ្មានការអនុញ្ញាត ឬគ្មានការប្រើប្រាស់ដីជួលនេះដោយគតិយុត្តឡើយ។

ប្រការ ៧៖ ការចុះបញ្ជីអំពីការជួល

៧.១ ភតិបតីត្រូវបញ្ចប់ការចុះបញ្ជីកិច្ចព្រមព្រៀងនេះជាមួយអាជ្ញាធរពាក់ព័ន្ធក្នុងរយៈពេល ៣ (បី)ខែ (លុះត្រាតែមានការពន្យារពេលដោយភាគីជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ) បន្ទាប់ពីភតិកៈ បានផ្តល់នូវឯកសារទាំងអស់ដែលទាមទារដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច និង មានចែងជាកំហិតនៅ ក្នុងច្បាប់ប្រទេសកម្ពុជា មកកាន់ភតិបតី ដើម្បីទទួលបាននាមជាភតិកៈពេញលេញក្នុងវិញ្ញាបនបត្រ សម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ (**"វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍"**)។ ក្នុងករណីដែលមិនអាច ទទួលបានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក្នុងរយៈពេល ៣ ខែដូចបានរៀបរាប់ខាងលើតម្លៃ ជួលដែលបានបង់រួចហើយដោយភតិកៈនឹងត្រូវប្រគល់ជូនវិញទាំងស្រុង ដោយមិនមានការប្រាក់ និង ពិន័យដល់ភតិកៈក្នុងរយៈពេល **៣០ (សាមសិប)** ថ្ងៃគិតចាប់ពីថ្ងៃ នៃការស្នើសុំ។

[redacted]

៧.២ អំឡុងពេលជួលបន្ត ភតិបតីត្រូវផ្តល់ជំនួយឲ្យភតិកៈពាក់ព័ន្ធនឹង ការចុះបញ្ជី អំឡុងពេលជួលបន្ត ជាមួយ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចចុះហត្ថលេខាលើឯកសារពាក់ព័ន្ធណាមួយដែលត្រូវការ ដើម្បីបំពេញបែបបទនៃ អំឡុងពេលជួលបន្ត និងការចុះបញ្ជីនេះ។

៧.៣ រាល់សោហ៊ុយ និងការចំណាយផ្សេងៗ រួមទាំងអាករ និង កម្រៃរដ្ឋាភិបាលដែលតម្រូវ ពាក់ព័ន្ធ នឹងការ ចុះបញ្ជី (រួមទាំងការចុះបញ្ជីអំឡុងពេលជួលបន្ត) នេះ គឺជាបន្ទុករបស់ភតិកៈ។

៧.៤ នៅពេលដែលចេញ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និង ក្រោយពេលទទួលបាន ការបញ្ជាក់ ទទួលស្គាល់ពីភតិកៈអំពីវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ភតិបតីត្រូវប្រគល់វិញ្ញាបនបត្រជួល អចិន្ត្រៃយ៍ច្បាប់ដើមទៅភតិកៈ នៅថ្ងៃតែមួយនៃការទូទាត់ប្រាក់ដែលធ្វើឡើងដោយភតិកៈដូចមាន ចែង ក្នុងចំណុចទី ៤ នៃ ឧបសម្ព័ន្ធទី ២"លក្ខខណ្ឌហិរញ្ញវត្ថុ" ។

ប្រការ ៨៖ សិទ្ធិទិញយក

៨.១ ក្នុងអំឡុងពេលនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ អាស្រ័យលើការបំពេញកាតព្វកិច្ចឱ្យបានខ្ជាប់ខ្ជួនដោយ ភតិកៈ ដែលមានក្រោមកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ជាអាទិ៍មាន៖ ការទូទាត់ថ្លៃឈ្នួលឱ្យបានគ្រប់ចំនួន និងការគោរព ឱ្យបានហ្មត់ចត់តាមតារាងទូទាត់ប្រាក់ក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ២ ភតិកៈ តាមវិសាលភាពដែលអនុញ្ញាតដោយ ច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមានត្រូវមានសិទ្ធិដំបូងគេបង្អស់ក្នុងការទិញនូវកម្មសិទ្ធិលើដីជួលនេះ ដោយ មិនមានការបង់ថ្លៃឈ្នួល ឬថ្លៃដីបន្ថែមឡើយ។ បន្ទាប់ពីបានជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដល់ ភតិបតីដែលអនុវត្តសិទ្ធិនេះដោយភតិកៈ ភតិបតីត្រូវជួយភតិកៈ ក្នុងការបញ្ចប់រាល់នីតិវិធីផ្លូវច្បាប់ រួមមាន មាននិងរក្សាឱ្យមាននូវ ការយល់ព្រមនានា លិខិតអនុញ្ញាត អាជ្ញាប័ណ្ណ និងការអនុញ្ញាតដែល ពាក់ព័ន្ធនឹងការលក់ ឬការផ្ទេរដីជួលនេះ ប៉ុន្តែរាល់សោហ៊ុយ និងការចំណាយផ្សេងៗ (រួមទាំង ពន្ធទាក់ទងនឹងដីជួល ការផ្ទេរ ពន្ធប្រថាប់ត្រា និងសេវាផ្លូវច្បាប់) ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការលក់ ឬការផ្ទេរ ដីជួលនេះ គឺជាបន្ទុករបស់ភតិកៈ។

ប្រការ ៩៖ ការធានារ៉ាប់រង

៩.១ ក្នុងអំឡុងពេលជួល និង/ឬអំឡុងពេលជួលបន្ត ភតិកៈត្រូវ៖

(១) មាន និងរក្សាឱ្យមានការធានារ៉ាប់រងដែលមានស្រាប់ ពីក្រុមហ៊ុនធានារ៉ាប់រងដែល បានចុះ បញ្ជី និងមានអាជ្ញាប័ណ្ណក្នុងប្រទេសកម្ពុជា សម្រាប់ករណីដូចខាងក្រោម៖

(ក) ការធានារ៉ាប់រងលើការទទួលខុសត្រូវជាសាធារណៈ ដោយធានាលើហានិភ័យនៃ ការបង្កអគ្គិភ័យ រញ្ជួយដី ព្យុះសង្ឃរា ទឹកជំនន់ និងចោរកម្ម

(ខ) ការធានារ៉ាប់រងលើរាល់ហានិភ័យអ្នកម៉ៅការសាងសង់ ដែលពាក់ព័ន្ធ នឹងការអនុវត្ត នៃការសាងសង់ និងការងារបំពាក់បរិក្ខារដំបូងរបស់ភតិកៈ និងការកែលម្អ ឬការ កែប្រែណាមួយជាបន្តបន្ទាប់ក្រោយមកទៀត

(២) រក្សាដីជួលនេះ ឱ្យមានបរិក្ខារសម្រាប់ពន្លត់អគ្គិភ័យ តាមការតម្រូវរបស់ក្រុមហ៊ុន ធានារ៉ាប់រង និងអាជ្ញាធរអគ្គិភ័យ និង

[redacted]

(៣) បន្ទាប់ពីមានសំណើពីភតិបតី ផ្ញើជូនឱ្យភតិបតីនូវច្បាប់ចម្លង នៃរាល់ប័ណ្ណសន្យាធានារ៉ាប់រងដែលតម្រូវឱ្យមាន ដូចមានចែងក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ និងផ្តល់ ភស្តុតាងអំពីការបន្តប័ណ្ណសន្យាធានារ៉ាប់រងទាំងនេះ នៅពេលប័ណ្ណទាំងនោះដល់កំណត់ ក្នុងអំឡុងពេលជួល និង/ឬរយៈពេលបន្តជួល ។

ប្រការ ១០៖ សំណង

១០.១ ភតិកៈ ធានាផ្តល់សំណង និងរ៉ាប់រងជួសភតិបតី ព្រមទាំងសម្ព័ន្ធញាតិរបស់ខ្លួន និងនិយោជិត មន្ត្រី ព្រមទាំងភ្នាក់ងាររបស់ភតិបតី (ដែលជារួមហៅថា"**ភាគីដែលត្រូវដោះឱ្យរួចបន្ទុក**") ចំពោះការខាតបង់ ការចំណាយ ការខូចខាត កាតព្វកិច្ច ការផាកពិន័យ ការប្តឹងទាមទារ (រួមទាំងការប្តឹងទាមទារ របស់តតិយជន) បណ្តឹង រឿងក្តី និងការចំណាយផ្សេងៗ (រួមមាន ការចំណាយសេវាច្បាប់ ផ្តល់សេវាមេធាវីលើសំណងពេញលេញ) ដែលភាគីដែលត្រូវដោះឱ្យរួចបន្ទុក កើតមានឡើង ឬ អាចទទួលរងគ្រោះចេញពី ឬដែលមានទំនាក់ទំនង ឬជាលទ្ធផលនៃ (១) គ្រោះថ្នាក់ដោយចៃដន្យ ការខាតបង់ ឬការខូចខាតណាមួយដល់បុគ្គល ឬទ្រព្យសម្បត្តិ (២) ការប្រព្រឹត្តល្មើសនឹងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ និង/ឬ (៣) ការប្រព្រឹត្តល្មើសនឹងច្បាប់ ឬបទប្បញ្ញត្តិនៅជាធរមានណាមួយដោយភតិកៈ ឬនិយោជិត មន្ត្រី ភ្នាក់ងារ ឬអ្នកម៉ៅការសាងសង់ណាមួយរបស់ភតិកៈ។

១០.២ ភតិកៈ ទទួលស្គាល់ និងព្រមព្រៀងថា ភាគីដែលត្រូវដោះឱ្យរួចបន្ទុក មិនត្រូវមានការទទួលខុសត្រូវ ឬការរ៉ាប់រងចំពោះគ្រោះថ្នាក់ដោយចៃដន្យ ការខាតបង់ ឬការខូចខាតដែលកើតចេញពី ឬពាក់ព័ន្ធនឹងទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ភតិកៈ ឬនិយោជិត មន្ត្រី ឬភ្នាក់ងារណាមួយរបស់ភតិកៈ (រួមមានការខាតបង់ ឬការខូចខាតជាបន្តបន្ទាប់ដោយភតិកៈ ភតិបតី ឬអ្នកអញ្ជើញឯទៀត នៅតំបន់) ហើយភាគីដែលត្រូវដោះឱ្យរួចបន្ទុក ត្រូវរួចផុតពីការទាមទារនានា។

ប្រការ ១១៖ ការធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិ

១១.១ ភតិកៈ អាចធ្វើអនុប្បទាន ឬ ផ្ទេរសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដែលមានចែងក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ឬជួលបន្តនូវផ្នែកណាមួយនៃដីជួល ឱ្យទៅតតិយជនណាមួយ ("អ្នកទទួលសិទ្ធិ") បន្ទាប់ពីមានការយល់ព្រមជាលាយលក្ខណ៍អក្សរជាមុនពីភតិបតី។ ភតិបតីមិនត្រូវបង្អាក់ទុក ឬមានចេតនាពន្យាពេលអនុញ្ញាតក្រោមហេតុផលមិនសមស្របណាមួយនោះទេ។ ប្រសិនបើភតិបតី មិនអនុញ្ញាតឬមិនយល់ព្រម ភតិបតីត្រូវចេញសេចក្តីថ្លែងការណ៍លាយលក្ខណ៍អក្សរដោយភ្ជាប់មកជាមួយនឹងហេតុផលសមស្រប ក្នុងរយៈពេល ១៥ ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការចាប់ពីថ្ងៃទទួលបានសំណើពីការធ្វើអនុប្បទានរបស់ភតិកៈ។

១១.២ ការយល់ព្រមពីភតិបតី ក្នុងការធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិ ឬផ្ទេរសិទ្ធិក្នុងប្រការ ១១.១ ត្រូវមានលក្ខខណ្ឌបន្ទាប់ពីភតិកៈ ធានាថាអនុប្បទានិកទទួលយល់ព្រម (១) អនុវត្តអាជីវកម្មស្របច្បាប់ (២)គោរពតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិនៅជាធរមាន ដែលគ្រប់គ្រង លើការប្រើប្រាស់ដីជួលនេះ និង (៣) គោរពតាមខ និងលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ព្រមទាំងយល់ព្រមចុះកិច្ចសន្យាអនុប្បទានសិទ្ធិជួល ឬកិច្ចព្រម-ព្រៀងផ្ទេរសិទ្ធិជួល និងកិច្ចព្រមព្រៀងផ្តល់សេវាគ្រប់គ្រង ជាមួយភតិបតី ក្នុងទម្រង់ដែលអាចទទួលយកបានដោយភតិបតី។

[redacted]

ប្រការ ១២៖ ការបញ្ចប់កិច្ចព្រមព្រៀង

១២.១ កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ អាចត្រូវបានបញ្ចប់ដោយភាគីណាមួយក៏បាន៖

(១) បន្ទាប់ពីការជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ សាមសិប (៣០)ថ្ងៃធ្វើការ ទៅកាន់ ភាគីម្ខាងទៀត ប្រសិនបើ៖

(ក) ភាគីម្ខាងរំលោភបំពានធ្ងន់ធ្ងរ លើបញ្ញត្តិនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ហើយខកខានមិនបានកែតម្រូវការប្រព្រឹត្តល្មើសនេះ (ក្នុងករណីដែលអាចកែសម្រួលបាន) ក្នុងរយៈពេលសាមសិប (៣០)ថ្ងៃធ្វើការ (លើកលែងតែសិទ្ធិរបស់ភតិបតី ក្រោមប្រការ ៣.៥ និងប្រការ៤.២) បន្ទាប់ពីទទួលបានការជូនដំណឹងពីភាគីដែលមិនបានប្រព្រឹត្តល្មើស ដែលបានបញ្ជាក់លម្អិតពីការប្រព្រឹត្តល្មើសនេះ ហើយស្នើសុំភាគីប្រព្រឹត្តល្មើសឱ្យធ្វើការកែតម្រូវការប្រព្រឹត្តល្មើសនេះ ឬ

(ខ) ភាគីម្ខាងទៀតប្រព្រឹត្តល្មើសលើបញ្ញត្តិណាមួយនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ហើយការប្រព្រឹត្តល្មើសនេះ មិនអាចកែតម្រូវបាន។ ឬ

(២) ដោយមានអានុភាពអនុវត្តភ្លាមៗ ដោយការជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍ទៅកាន់ភាគីម្ខាងទៀតក្នុងករណី ប្រធានសក្តិ បំផ្លិចបំផ្លាញដីជួលនេះដោយពុំអាចធ្វើការជួសជុលបាន ឬធ្វើឱ្យដីជួលនេះមិនអាចតាំងទីលំនៅបាន ឬមិនសមស្របសម្រាប់ប្រតិបត្តិការ អាជីវកម្មរបស់ភតិកៈ (ដូចមានចែងក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ១) ឬរារាំងគូភាគីមិនឱ្យអនុវត្តកិច្ចព្រមព្រៀងនេះបានសម្រាប់រយៈពេលបី (៣) ខែជាប់ៗគ្នា។

១២.២ ទោះបីជាមានការចែងផ្សេងពីនេះនៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ភតិបតីសូមរក្សាសិទ្ធិក្នុងការបញ្ចប់កិច្ចព្រមព្រៀងនេះភ្លាមៗ ដោយគ្មានការជូនដំណឹង ប្រសិនបើភតិកៈធ្វើ ឬចូលរួមក្នុងសកម្មភាពណាមួយដែលបង្កគ្រោះថ្នាក់ (ដូចបានកំណត់ក្នុងប្រការ ៥.២) ចំពោះភតិបតី ទ្រព្យសម្បត្តិ របស់ភតិបតី ឬរបស់ភតិកៈផ្សេងទៀត ឬអ្នកកាន់កាប់ដីនៅក្នុងតំបន់។

១២.៣ ដើម្បីកុំឱ្យមានមន្ទិលសង្ស័យ ភតិកៈទទួលស្គាល់ និងព្រមព្រៀងថា៖

(១) ប្រសិនបើកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវបានបញ្ចប់ដោយត្រឹមត្រូវ ស្របតាមប្រការ ១២.១ ឬប្រការ ១២.២ ភតិបតីត្រូវមានសិទ្ធិរក្សាទុកថ្លៃឈ្នួលទាំងអស់ដែលបានបង់ឱ្យភតិបតី ហើយតាមរយៈនេះ ភតិកៈលះបង់សិទ្ធិ មិនធ្វើការទាមទារឱ្យបង្វិលត្រឡប់មកវិញ ឬសំណង នៃការទូទាត់នេះឡើយ។ និង

(២) ក្នុងករណីមានការបញ្ចប់កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ភតិបតី មានសិទ្ធិជួល ដីជួលនេះឱ្យទៅតតិយជនភ្លាមៗ។

១២.៤ រាល់អចលនវត្ថុ ចលនវត្ថុតាំងភ្ជាប់ ឬគ្រឿងតាំងភ្ជាប់ផ្សេងៗដែលមានសេសសល់លើដីជួលនេះ បន្ទាប់ពី ការបញ្ចប់កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ អាចត្រូវបានចាត់ទុកដោយភតិបតីថា ត្រូវបានលះបង់ចោល ហើយភតិបតី អាចកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ចលនវត្ថុតាំងភ្ជាប់ ឬគ្រឿងតាំងភ្ជាប់ផ្សេងៗទាំងនេះ និងលក់

[redacted]

ឬចាត់ចែងវត្ថុទាំងនេះ តាមដែលភតិបតី យល់ឃើញថា សមស្រប ដោយពុំចាំបាច់ពន្យល់ ប្រាប់ហេតុផល ដល់ភតិកៈឡើយ។

១២.៥ បន្ទាប់ពីការបញ្ចប់កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ភតិបតី ត្រូវទទួលបានការបង់ថ្លៃឈ្នួលដែលកើតឡើងមុនពេលកិច្ចព្រមព្រៀងនេះត្រូវបានបញ្ចប់ ក្នុងលក្ខខណ្ឌដែលថា ភតិបតីផ្តល់ភស្តុតាង និងតារាងរៀបរាប់តម្លៃទៅភតិកៈ ដែលបង្ហាញពីចំនួនទឹកប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលសម្រាប់រយៈពេលជួលដែលបានកើតឡើងរហូតដល់ការបញ្ចប់កិច្ចព្រមព្រៀង ។

១២.៦ ការបញ្ចប់កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ដោយមូលហេតុណាក៏ដោយ គឺត្រូវគ្មានភាពលម្អៀងចំពោះសិទ្ធិ ឬការទទួលខុសត្រូវរបស់គូភាគី កើតឡើងរហូតដល់កាលបរិច្ឆេទបញ្ចប់។ មាត្រា ១៤ ដល់ ១៦ នឹងត្រូវចាត់ទុកជា បញ្ញត្តិដែលបន្តអនុភាពអនុវត្ត បើទោះបីជាកិច្ចព្រមព្រៀងនេះត្រូវបានបញ្ចប់ក្តី។

ប្រការ ១៣៖ ករណីប្រធានសក្តិ

១៣.១ ប្រសិនបើភាគីមួយ ត្រូវបានរារាំង ឬត្រូវបានកំហិតដោយផ្ទាល់ក្តី ឬដោយប្រយោលក្តី ដោយករណីប្រធានសក្តិមិនឱ្យបំពេញកាតព្វកិច្ចទាំងអស់ ឬផ្នែកណាមួយបាន ដូចមានចែងក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ភាគីដែលបានទទួលរងគ្រោះបែបនេះ នឹងត្រូវបានសម្រាល/បន្ធូរបន្ថយ ឱ្យនៅក្នុងការបំពេញកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ដែលមានចែងក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ នៅក្នុងអំឡុងពេលនោះ ដែលកាលៈទេសៈ និងផលវិបាករបស់ករណីប្រធានសក្តិបែបនេះនៅតែមានបន្ត ប៉ុន្តែបានត្រឹមតែក្នុងកម្រិតវិសាលភាព ដែលការរារាំងនោះបានកើតឡើង ហើយនឹងមិនទទួលខុសត្រូវចំពោះការពន្យាពេល ឬការខកខាន មិនបានបំពេញកាតព្វកិច្ច ឬការបាត់បង់ ឬការខូចខាតបែបនេះ ទោះបីជាមាន លក្ខណៈទូទៅ លក្ខណៈពិសេស ឬជាលក្ខណៈផលវិបាកដែលភាគីដែលមិនទទួលរងគ្រោះនោះ អាចទទួលរងបានដោយសារតែ ឬដោយសារកើតចេញពីការពន្យាពេល ឬការខកខានមិនបានបំពេញកាតព្វកិច្ចបែបនេះ ប្រសិនបើការជូនដំណឹងត្រូវបានផ្ញើជូនដល់ភាគីដែលមិនទទួលរងគ្រោះ ពីសំណាក់ភាគីដែលរងគ្រោះនោះតាមពេលវេលាដែលឆាប់រហ័សអាចធ្វើទៅបាន អំពីការកើតឡើងនូវព្រឹត្តិការណ៍នោះ ដែលបង្កើតបានជាករណីប្រធានសក្តិ រួមជាមួយនឹងព័ត៌មានលម្អិតអំពីព្រឹត្តិការណ៍នោះ អំពីការប៉ាន់ស្មានរយៈពេលដែលខ្លួននឹងអាចតស៊ូទ្រាំអត់ធន់បាន ចំពោះករណីប្រធានសក្តិ។

១៣.២ ភាគីដែលទទួលរងគ្រោះ នឹងខិតខំឱ្យអស់លទ្ធភាព ដើម្បីដោះស្រាយចំពោះកាលៈទេសៈដែលលើកឡើងអំពីករណីប្រធានសក្តិនោះ ហើយបន្ទាប់ពីមានការបញ្ចប់នូវព្រឹត្តិការណ៍នោះ នឹងផ្តល់ការជូនដំណឹងដ៏ឆាប់រហ័សអំពីព្រឹត្តិការណ៍នោះ ដល់ភាគីដែលមិនទទួលរងគ្រោះនោះ។

ប្រការ ១៤៖ ការដោះស្រាយវិវាទ

១៤.១ រាល់វិវាទទាំងអស់ដែលកើតចេញពី ឬ ដែលទាក់ទងនឹងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ រួមបញ្ចូលទាំង អត្ថិភាព សុពលភាព វិសាលភាព អត្ថន័យ ការបកស្រាយ ការអនុវត្ត ឬការបញ្ចប់កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ នឹងត្រូវដោះស្រាយដូចខាងក្រោម៖

(១) នៅក្នុងករណីដំបូង គូភាគីនឹងត្រូវប្រឹងប្រែងដើម្បីដោះស្រាយវិវាទនោះ តាមរយៈការជួបគ្នាចចារដោយផ្ទាល់ និងស្វែងរកយ៉ាងណាឱ្យមានដំណោះស្រាយដែលមានលក្ខណៈព្រមព្រៀង

គ្នាទៅវិញទៅមក ដែលការជួបចចារនោះត្រូវធ្វើឡើងក្នុងរយៈពេលប្រាំ(៥)ថ្ងៃធ្វើការ បន្ទាប់ពីទទួលបានការទាក់ទងពីភាគីដែលមិនសុខចិត្តទៅភាគីម្ខាងទៀត។ និង

(២) ប្រសិនបើវិវាទនោះ មិនអាចត្រូវបានដោះស្រាយបានក្នុងរយៈពេលដប់ (១០)ថ្ងៃធ្វើការដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃធ្វើកិច្ចពិភាក្សាគ្នា ដូចបានលើកឡើងខាងលើ ភាគីដែលមិនសុខចិត្តអាចចេញសេចក្តីជូនដំណឹងស្តីពីវិវាទ ("**ការជូនដំណឹង**") ផ្ញើទៅកាន់ភាគីម្ខាងទៀត ដោយត្រូវគិតរួមបញ្ចូលនូវចំណុចទាំងឡាយដូចខាងក្រោមនេះ៖

(ក) កាលបរិច្ឆេទនៃការចេញនូវសេចក្តីជូនដំណឹង

(ខ) ខ្លឹមសារ និងលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ដែលភាគីពោលអះអាងថាត្រូវបានរំលោភបំពាន ឬត្រូវបានសម្របសម្រួល

(គ) កាលបរិច្ឆេទដែលបណ្តាភាគីសាកល្បងព្យាយាមដោះស្រាយវិវាទ

(ឃ) សំណើដំណោះស្រាយចំពោះការរំលោភបំពានដែលត្រូវបានចោទប្រកាន់នោះ ដើម្បីស្តារឡើងវិញនូវទំនាក់ទំនងល្អ និង

(ង) ពេលវេលាសមគួរនិងសមស្រប សម្រាប់ដំណោះស្រាយដែលបានស្នើឡើង ដែលមិនអាចតិចជាងរយៈពេលប្រាំ (៥)ថ្ងៃធ្វើការឡើយ។

១៤.២ ប្រសិនបើសំណើដំណោះស្រាយមិនត្រូវបានព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងរយៈពេលសាមសិប (៣០)ថ្ងៃធ្វើការ នៃកាលបរិច្ឆេទចេញនូវសេចក្តីជូនដំណឹង ឬរយៈពេលផ្សេងទៀតដែលគូភាគីព្រមព្រៀងគ្នានោះទេ ភាគីអាច យកវិវាទទៅដោះស្រាយតាមរយៈមជ្ឈត្តកម្មនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដោយអនុលោមតាមវិធានស្តីពីមជ្ឈត្តកម្មរបស់មជ្ឈមណ្ឌលជាតិនៃមជ្ឈត្តការផ្នែកពាណិជ្ជកម្ម ("**ម.ជ.ម**") ដែលនៅជាធរមាន នៅពេលចាប់ផ្តើមមជ្ឈត្តកម្ម ("**វិធាន**") ដែលត្រូវចាត់ទុកថាពិតជាបានដាក់បញ្ចូល ធ្វើជាសេចក្តីយោងនៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ។ វេទិកាមជ្ឈត្តកម្ម ត្រូវមានមជ្ឈត្តករមួយ (១) រូបដែលត្រូវបានតែងតាំងឡើងដោយអនុលោមតាមវិធាននេះ។ ទីកន្លែងមជ្ឈត្តកម្ម ត្រូវប្រព្រឹត្តធ្វើនៅរាជធានីភ្នំពេញ ហើយភាសាសម្រាប់មជ្ឈត្តកម្ម ត្រូវធ្វើឡើងជាភាសាអង់គ្លេស។ សេចក្តីសម្រេចរបស់មជ្ឈត្តករ ត្រូវជាសេចក្តីសម្រេចស្ថាពរ និងចងកាតព្វកិច្ចចំពោះគូភាគី។

១៤.៣ ពុំមានអ្វីនៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ នឹងរារាំងភាគីណាមួយ ក្នុងការទទួលបាន ឬ វិធានការបណ្តោះអាសន្ន ឬវិធានការបង្ការជាមុន ពីតុលាការមានសមត្ថកិច្ចណាមួយ ហើយការស្នើសុំនោះ មិនត្រូវចាត់ទុកថាវិសមិតភាពជាមួយកិច្ចព្រមព្រៀង ដើម្បីធ្វើមជ្ឈត្តកម្ម ឬ ការលះបង់សិទ្ធិធ្វើមជ្ឈត្តកម្ម។

ប្រការ ១៥៖ ការជូនដំណឹង

១៥.១ រាល់ការជូនដំណឹងណាមួយ ឬការទំនាក់ទំនងផ្សេងទៀតដែលត្រូវបានប្រគល់ ឬធ្វើឡើងនៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវតែធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងត្រូវបានប្រគល់ជូន ផ្ញើទូរសារ ឬអ៊ីមែលតាមអាសយដ្ឋាន ឬតាមលេខទូរសារ ដែលបានជូនដំណឹងជាចុងក្រោយពីភាគីនោះមកកាន់ភាគីម្ខាងទៀត។

ប្រការ ១៦៖ បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ

១៦.១ ខ្លឹមសារ និងលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ គឺជាប្រយោជន៍ដល់គូភាគី ហើយត្រូវបានចាត់ទុកថារក្សា

[redacted]

ការសម្ងាត់ដ៏តឹងរ៉ឹងបំផុត។ ព័ត៌មាននៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ មិនត្រូវបានបញ្ចេញឱ្យដឹង ដល់គតិយជនដទៃឡើយ វៀរលែងតែបណ្ដាភ្នាក់ងារ ឬនិយោជិត ម្ចាស់ភាគហ៊ុន និង/ឬអភិបាល និងទីប្រឹក្សាច្បាប់ទាំងឡាយរបស់គូភាគីនោះដែលច្បាប់តម្រូវ។ ភាគីដែលខកខានមិនបានអនុវត្តតាមកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនដូចមានចែងនៅក្នុងប្រការ១៦.១នេះ ត្រូវសងការខូចខាតចំពោះភាគីម្ខាងទៀតទៅលើការបាត់បង់ និង/ឬសំណងជាក់ស្ដែង ជាលទ្ធផលកើតចេញពីការបញ្ចេញឱ្យដឹង ឬការស្វែងរកព័ត៌មានដោយខុសច្បាប់ដូចមានចែងក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ។

១៦.២ កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ បង្កើតបានជាការព្រមព្រៀងទាំងស្រុងរវាងគូភាគី ។ ការព្រមព្រៀងពីមុនទាំងឡាយណាដោយផ្ទាល់មាត់ ឬជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដែលផ្ទុយជាមួយកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវទុកជាមោឃៈ។ គ្មានការកែប្រែ ឬវិសោធនកម្មនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះនឹងមានសុពលភាពឡើយ លុះត្រាតែត្រូវបានធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងចុះហត្ថលេខាដោយគូភាគី។

១៦.៣ ប្រសិនបើមានបទប្បញ្ញត្តិណាមួយនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ បែជាមិនមានសុពលភាព ឬដែលមិនអាចយកទៅអនុវត្តបាន កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវតែបកស្រាយហាក់ដូចជា មិនមានបទប្បញ្ញត្តិទាំងនោះ ហើយរាល់សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគីនោះនៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ នឹងត្រូវបកស្រាយ និង ដាក់ឱ្យអនុវត្តទៅតាមនោះដែរ។

១៦.៤ បទប្បញ្ញត្តិនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវមានវិសាលភាព និងចងភ្ជាប់កាតព្វកិច្ចចំពោះ ភតិបតី និងភតិកៈ ព្រមទាំងបណ្ដាអ្នកតំណាង អ្នកស្នងបន្ត និងអ្នកជួលបន្តដែលមានការអនុញ្ញាត ឬអនុប្បទានិកស្របច្បាប់ ។

១៦.៥ កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវជំនួសកិច្ចព្រមព្រៀងកក់ប្រាក់ និងកិច្ចព្រមព្រៀងមុនៗ រវាងភាគីដែលមានភាពផ្ទុយនឹងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ។

១៦.៦ កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវបានគ្រប់គ្រង និងអនុវត្ត ដោយអនុលោមតាមច្បាប់របស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

១៦.៧ កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ធ្វើឡើងជាភាសាអង់គ្លេស និងភាសាខ្មែរ។ ក្នុងករណី មានវិសមិតភាពក្នុងការបកស្រាយរវាងកិច្ចព្រមព្រៀងទាំងពីរភាសា កិច្ចព្រមព្រៀងជាភាសាអង់គ្លេស នឹងត្រូវមានអធិកភាព។

១៦.៨ កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវបានធ្វើឡើងជា ៦(ប្រាំមួយ) ច្បាប់ដើម ក្នុងនោះ ២(ពីរ)ច្បាប់ ជាភាសាអង់គ្លេស និង ៤(បួន)ច្បាប់ទៀតជាភាសាខ្មែរ ដែលមានសុពលភាពផ្លូវច្បាប់ដូចគ្នា និងត្រូវរក្សាទុកនៅៈ

- ភតិបតី : ចំនួន ២(ពីរ) ច្បាប់ (ភាសាអង់គ្លេស១ ភាសាខ្មែរ១)
- ភតិកៈ : ចំនួន ២(ពីរ) ច្បាប់ (ភាសាអង់គ្លេស១ ភាសាខ្មែរ១)
- សង្កាត់ : ចំនួន ១(មួយ) ច្បាប់ ជាភាសាខ្មែរ និង
- មន្ទីរសុរិយោដី/សាលារាជធានីភ្នំពេញ : ចំនួន ១(មួយ) ច្បាប់ ជាភាសាខ្មែរ ។

(ផ្នែកនេះត្រូវបានចំហ ដោយចេតនា។)

[redacted]

ដោយហេតុថា គូភាគីបានអាន និងយល់ស្របតាមខ្លឹមសារនៃកិច្ចព្រមព្រៀងទាំងស្រុង យល់ព្រមគោរពតាមខ្លឹមសារ និងលក្ខខណ្ឌទាំងអស់ក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ដោយមានសុពលភាពភ្លាមៗ។

ភតិបតី៖

ក្រុមហ៊ុន [redacted]

ស្នាមមេដៃ

[redacted]

[redacted]

[redacted]

ភតិករ៖

ក្រុមហ៊ុន [redacted]

ស្នាមមេដៃ

[redacted]

[redacted]

លោក [redacted]

លេខ៖ [redacted]

បានឃើញ

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី [redacted] ខែ [redacted] ឆ្នាំ២០២២

ចៅសង្កាត់ [redacted]

[redacted]

[redacted] [redacted]

ឧបសម្ព័ន្ធ១៖ ដីជួល

ទីតាំង	ដីឡូត៍លេខ P1-020 ដែលស្ថិតនៅ តំបន់សេដ្ឋកិច្ចពិសេស [redacted] ភ្នំពេញ ភូមិ[redacted] សង្កាត់[redacted] ខណ្ឌ[redacted] រាជធានីភ្នំពេញ ដូចបានពណ៌នា នៅក្នុងប្លង់ទីតាំងដីក្នុង ឧសម្ព័ន្ធ ៣ "ប្លង់ទីតាំងដី និង ប័ណ្ណសម្គាល់អចលនវត្ថុ"។
ទំហំជួល	**9,558** ម៉ែត្រការ៉េ
ប្រភេទអាជីវកម្មរបស់ ភតិក:	រោង[redacted]និងផលិតផលផ្សេងទៀត
ប័ណ្ណសម្គាល់អចលនវត្ថុ	[redacted] ចុះថ្ងៃទី [redacted] ខែ[redacted] ឆ្នាំ[redacted] (ច្បាប់ចម្លងប័ណ្ណសម្គាល់អចលនវត្ថុត្រូវបានភ្ជាប់ជូន ក្នុងឧសម្ព័ន្ធ ៣ នៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ)

[redacted]

ឧបសម្ព័ន្ធ២៖ លក្ខខណ្ឌហិរញ្ញវត្ថុ

ថ្លៃឈ្នួល	**US$955,800.00** (ប្រាំបួនរយហាសិបប្រាំពាន់ ប្រាំបីរយដុល្លារអាមេរិកគត់) សម្រាប់អំឡុងពេលជួល រួមទាំងអំឡុងពេលជួលបន្តទាំងអស់ (តម្លៃឯកតា **US$100.00** ក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ)។
ព័ត៌មានលម្អិតគណនីធនាគាររបស់ភតិបតី	ឈ្មោះគណនី: [redacted] លេខគណនី: [redacted] លេខកូដ Swift: [redacted] ឈ្មោះធនាគារ: [redacted] អាសយដ្ឋាន: [redacted]

តារាងទូទាត់ប្រាក់

ល.រ	ភាគរយថ្លៃឈ្នួល	ចំនួនទឹកប្រាក់ (US$)	កាលវិភាគបង់ប្រាក់
១	១០%	**US$95,580.00** (កៅសិបប្រាំពាន់ប្រាំរយប៉ែតសិបដុល្លារអាមេរិកគត់)	គូភាគី ព្រមព្រៀងថា ការទូទាត់ ប្រាក់នេះត្រូវធ្វើឡើងដោយការកាត់ចេញពីទឹកប្រាក់ **US$95,580.00** (កៅសិបប្រាំពាន់ប្រាំរយប៉ែតសិបដុល្លារអាមេរិក) ដែលភតិក:បានបង់ស្របតាមកិច្ចព្រមព្រៀងកក់ប្រាក់ចុះថ្ងៃ ទី[redacted] ខែ[redacted] ឆ្នាំ[redacted]។
២	៥០%	**US$477,900.00** (បួនរយចិតសិបប្រាំពីរពាន់ប្រាំបួនរយដុល្លារអាមេរិកគត់)	ក្នុងរយៈពេល ៧ (ប្រាំពីរ) ថ្ងៃប្រតិទិន ចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទចុះហត្ថលេខា ។
៣	២០%	**US$191,160.00** (មួយរយកៅសិបមួយពាន់ មួយរយហុកសិបដុល្លារអាមេរិកគត់)	មិនលើសពី ៣០ (សាមសិប) ថ្ងៃប្រតិទិន បន្ទាប់ពីកាលបរិច្ឆេទចុះហត្ថលេខា។
៤	២០%	**US$191,160.00** (មួយរយកៅសិបមួយពាន់មួយរយហុកសិបដុល្លារអាមេរិក)	ក្នុងរយៈពេលឆាប់ជាងប្រាំពីរ (៧) ថ្ងៃប្រតិទិន គិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទ ដែលភតិបតីជូនដំណឹងអំពីការចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ពី មន្ទីរសុរិយោដីស្របតាមប្រការ ៧ ឬ ប្រាំមួយ(៦)ខែ គិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទចុះហត្ថលេខា ក្នុងករណីដែល ភតិក:មិនបានផ្តល់ឯកសារចាំបាច់ ដើម្បីបញ្ចប់ការចុះបញ្ជីស្នើសុំវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។

[redacted]