## សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Science Economiques

Royal University of Law and Economics

# សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

# ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី០១ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧ ដល់ថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៧


រៀបរៀងដោយ

និស្សិតឈ្មោះ ៖ លោក **ឡួង លីម៉េង**

លោក **មិត្ត ភិរម្យ**

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ ៖

លោក **ជិន វណ្ណារ៉ា**


ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រ

ជំនាន់ទី១៧

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៣

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០១៧

# សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

ជាបឋមខ្ញុំបាទ **ភួង លីម៉េង** និង **មិត្ត ភិរម្យ** ជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រជំនាន់ទី ១៧ ឆ្នាំសិក្សា ២០១៣-២០១៧ ។ ក្រោយពីបានសរសេរសារណាបញ្ចប់ យើងខ្ញុំសូមថ្លែងអំណរគុណចំពោះ ៖

លោក**ឪពុក** និង**អ្នកម្តាយ**យ៉ាងជ្រាលជ្រៅជាទីបំផុតដែលអ្នកមានគុណបានផ្តល់កំណើតដល់រូបកូនព្រមទាំងខិតខំពុះពារនូវគ្រប់ឧបសគ្គ ដើម្បីចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សាកូនតាំងពីមិនទាន់ដឹងក្តីជួយទំនុកបម្រុងទាំងស្មារតី និងសម្ភារៈរហូតទទួលបានការសិក្សាពីថ្នាក់បឋមសិក្សារហូតដល់ឧត្តមសិក្សា ។

ជាពិសេសលោកសាស្ត្រាចារ្យ **ជិន វណ្ណារ៉ា** ជាសាស្ត្រាចារ្យនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលជាគ្រូណែនាំក្នុងការសរសេរសារណារបស់យើងខ្ញុំ ហើយ លោកបានចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃពន្យល់ និងផ្តល់ជាគំនិតយោបល់ ពិនិត្យមើលនូវខ្លឹមសារ ឱ្យមានការកែសម្រួល ហើយនិងផ្តល់ជាឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗទៀតដើម្បីឱ្យសារណាយើងខ្ញុំកាន់តែល្អប្រសើរ និងជោគជ័យ ។

ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរស លោក លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ និងបុគ្គលិកទាំងអស់នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចដែលបានបង្រៀនណែនាំដោយយកចិត្តទុកដាក់ទាំងទ្រឹស្តី និងការអនុវត្តជាក់ស្តែង ហើយធ្វើឱ្យយើងខ្ញុំទទួលបាននូវចំណេះដឹង ។

ជាទីបញ្ចប់យើងខ្ញុំសូមសំដែងនូវការដឹងគុណ និងថ្លែងអំណរគុណចំពោះអ្នកមានគុណទាំងពីរ សាស្ត្រាចារ្យ ជិន វណ្ណារ៉ា ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរស លោក លោកស្រី សាស្ត្រាចារ្យ និងបុគ្គលិកទាំងអស់ សូមជួបប្រទះនូវពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការ គឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ ។

# អារម្ភកថា

ដោយយើងខ្ញុំយល់ឃើញថាវិស័យពាណិជ្ជកម្មទាំងក្នុង និងក្រៅប្រទេសមានការរីកចម្រើន ដែលនាំឱ្យទំនាក់ទំនងគតិយុត្តក្នុងវិស័យនេះកាន់តែស្មុគស្មាញទៅៗ ។ ដូចនេះទាមទារឱ្យមាន បទដ្ឋានគតិយុត្តបន្ថែមទៀតដើម្បីបម្រើឱ្យវិស័យនេះមានការអភិវឌ្ឍកាន់តែខ្លាំង ។ ប្រការទាំងនេះ ហើយបានជាយើងខ្ញុំសម្រេចចិត្តធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទស្តី ″ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្ម លើអចលនវត្ថុ″ ព្រោះកិច្ចសន្យានេះជាកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្មមួយដែលផ្តល់នូវលក្ខណៈពិសេសឱ្យ ពាណិជ្ជករច្រើនជាងភតិសន្យាក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតពាណិជ្ជករជាច្រើនដែលត្រូវការទី តាំងល្អៗ ដើម្បីប្រកបអាជីវកម្ម ហេតុនេះបានជាកិច្ចសន្យានេះមានសារសំខាន់ណាស់សម្រាប់ពាណិជ្ជ ករ ។ ថ្វីត្បិតតែភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ ដែលមានចែងក្នុងសេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យា ពាណិជ្ជកម្មនៅមិនទាន់ចូលជាធរមាននៅឡើយ ប៉ុន្តែយើងខ្ញុំសម្រេចចិត្តធ្វើការស្រាវជ្រាវដើម្បីស្វែង យល់ពីគោលគំនិតសំខាន់ៗក្នុងវិស័យពាណិជ្ជកម្ម ក៏ដូចជាលើកឡើងនូវចំណុចខ្វះខាតនានា ដើម្បីជ ម្រុញឱ្យលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តវិស័យពាណិជ្ជកម្មបន្ថែមទៀត ។ មួយវិញទៀតយើងសង្ឃឹមដែរថា សំណៅឯកសារនេះក៏អាចជាមូលដ្ឋានក្នុងការស្រាវជ្រាវសម្រាប់និស្សិតជំនាន់ក្រោយផងដែរ ។

ជាចុងក្រោយ យើងខ្ញុំសូមអភ័យទោសទុកជាមុននូវកំហុសខុសឆ្គងដែលកើតមានឡើងទាំង បច្ចេកទេស និងខ្លឹមសារ ។ សូមសាស្ត្រាចារ្យ សិស្សនិស្សិត អ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងមិត្តអ្នកអានមេត្តា យោគយល់អធ្យាស្រ័យ ។ យើងខ្ញុំរីករាយទទួលនូវការកែលំអពីអស់លោកអ្នក ។

# មាតិកា

ទំព័រ

**សេចក្ដីផ្ដើម** ........................................ ១

## ជំពូកទី១

## ការបង្កើតគតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ

**ផ្នែកទី១ ៖ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ** ........................................ ៤

**កថាខណ្ឌទី១ ៖ ការព្រមព្រៀង** ........................................ ៥

**ក. ជំនួបនៃឆន្ទៈ** ........................................ ៥

ក.១. សំណើ ........................................ ៥

ក.២. ស្វីការ ........................................ ៦

**ខ. ការព្រមព្រៀងដោយវៀសវាងវិការៈ** ........................................ ៧

ខ.១. ការភាន់ច្រឡំ ........................................ ៧

ខ.២. ការឆបោក ........................................ ៨

ខ.៣. ព័ត៌មានមិនពិត ........................................ ៨

ខ.៤. ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព ........................................ ៨

ខ.៥. ការគម្រាមកំហែង ........................................ ៩

ខ.៦. អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ ........................................ ៩

**កថាខណ្ឌទី២ ៖ លក្ខណៈសម្បត្តិគូភាគី** ........................................ ៩

**ក.លក្ខណៈសម្បត្តិរបស់គតិបតី** ........................................ ១០

**ខ.លក្ខណៈសម្បត្តិរបស់គតិកៈ** ........................................ ១១

**កថាខណ្ឌទី៣ ៖ កម្មវត្ថុ** ........................................ ១១

**កថាខណ្ឌទី៤ ៖ ថិរវេលា** ........................................ ១២

**កថាខណ្ឌទី៥ ៖ ថ្លៃឈ្នួល** ........................................ ១៣

**ផ្នែកទី២ ៖ លក្ខខណ្ឌទម្រង់** ........................................ ១៣

**កថាខណ្ឌទី១ ៖ ទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ** ........................................ ១៤

**កថាខណ្ឌទី២ ៖ ទម្រង់ជាលិខិតយថាភូត និងចុះបញ្ជី** ........................................................ ១៥

## ជំពូកទី២

## អានុភាពនៃកតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ

**ផ្នែកទី១ ៖ អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាចំពោះភាគី** ........................................................ ១៧

**កថាខណ្ឌទី១ ៖ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភតិក:** ........................................................ ១៧

**ក. សិទ្ធិរបស់ភតិក:** ........................................................ ១៨

ក.១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ........................................................ ១៨

ក.២.សិទ្ធិទាមទារឱ្យសងវិញនូវសោហ៊ុយ ........................................................ ១៨

ក.៣. សិទ្ធិសាងសង់ ឬជួសជុល ឬផ្លាស់ប្តូរលក្ខណ:ដើម ........................................................ ១៩

ក.៤. អនុប្បទានសិទ្ធិជួល និងការជួលបន្ត ........................................................ ១៩

**ខ. ករណីយកិច្ចរបស់ភតិក:** ........................................................ ២០

ខ.១. ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល ........................................................ ២១

ខ.២. ករណីយកិច្ចគ្រប់គ្រង និងថែរក្សា ........................................................ ២១

ខ.៣. ករណីយកិច្ចមិនបដិសេធសកម្មភាពថែរក្សាចាំបាច់របស់ភតិបតី ........................................................ ២២

**កថាខណ្ឌទី២ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភតិបតី** ........................................................ ២២

**ក. សិទ្ធិរបស់ភតិបតី** ........................................................ ២២

ក.១. សិទ្ធិទទួលបានថ្លៃឈ្នួល ........................................................ ២៣

ខ.២. សិទ្ធិអនុប្បទាន ឬដាក់បញ្ចាំវត្ថុជួល ........................................................ ២៣

**ខ. ករណីយកិច្ចរបស់ភតិបតី** ........................................................ ២៤

ខ.១. ករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុជួល ........................................................ ២៤

ខ.២. ករណីយកិច្ចមិនរារាំងដល់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់ភតិក: ........................................................ ២៤

ខ.៣. ករណីយកិច្ចជួសជុលវត្ថុជួល ........................................................ ២៥

**ផ្នែកទី២ ៖ ការបញ្ចប់កតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ** ........................................................ ២៦

**កថាខណ្ឌទី១ ៖ ការបញ្ចប់ដោយផុតអំឡុងពេលកំណត់** ........................................................ ២៦

**កថាខណ្ឌទី២ ៖ ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាក្នុងករណីដែលកិច្ចសន្យាមិនត្រូវបានកំណត់ថិរវេលាជួល** ........ ២៧

**កថាខណ្ឌទី៣ ៖ ការបាត់បង់វត្ថុជួលដោយប្រធានសក្តិ** ........ ២៧

**កថាខណ្ឌទី៤ ៖ ការមិនប្រតិបត្តិភាតព្វកិច្ច** ........ ២៨

**សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ៖** ........ ៣០

**ឯកសារយោង**

**ឧបសម្ព័ន្ធ**

# សេចក្តីផ្តើម

ប្រទេសមួយមានការអភិវឌ្ឍអាស្រ័យដោយកត្តាសេដ្ឋកិច្ច និងកត្តាមួយចំនួនទៀតដូចជា សន្តិសុខជាតិ កសិកម្ម ជាពិសេសនោះគឺវិស័យពាណិជ្ជកម្ម ។ វិស័យពាណិជ្ជកម្មទាំងក្នុង និងក្រៅប្រទេស បានជួយឱ្យប្រទេសស្គាល់នូវកំណើនសេដ្ឋកិច្ច ពីព្រោះតែមានវិនិយោគិនក្នុង និងក្រៅស្រុកមានការកើនឡើងដែលធ្វើធុរកិច្ចតាមរយៈប្រភេទអាជីវកម្មផ្សេងៗ រួមទាំងសហគ្រាសធនតូច និងមធ្យមផងដែរ ។ សហគ្រាសពាណិជ្ជកម្មទាំងនោះត្រូវការជាចាំបាច់នូវកន្លែងសម្រាប់ឈរជើងក្រុមហ៊ុនរបស់ខ្លួន ជាអាទិ៍ជាដី ឬផ្ទះ អាគារ ។ ដូចនេះប្រសិនពាណិជ្ជករអាចមានទីតាំងជារបស់ខ្លួនវាជារឿងល្អ តែបើមិនមានទេត្រូវស្វែងរកអចលនវត្ថុរបស់ អ្នកដទៃតាមរយៈប្រតិបត្តិការជួល ដូចជាពាណិជ្ជករបរទេសជាដើម ពីព្រោះថាប្រទេសកម្ពុជាមិនអនុញ្ញាតឱ្យជនបរទេសមាន កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លីឡើយ[1] ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតពាណិជ្ជករក្នុងស្រុកដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ ក៏ត្រូវការទីតាំងជួលសម្រាប់ប្រកបអាជីវកម្មផងដែរ ។ គោលការណ៍ទាក់ទងនឹងការជួលនេះមិនមែនទើបតែមានពេលបច្ចុប្បន្ននេះទេគឺមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីចាស់ ឆ្នាំ១៩២០ ដែលត្រូវបានលោក អេង សុតបកប្រែនៅឆ្នាំ១៩៦៧ សម័យសង្គមរាស្ត្រនិយម ត្រង់ជំពូកទី៤ មាត្រា ១១០៣ "កិច្ចសន្យាដែលប្តេជ្ញាអំពីជួលអចលនវត្ថុហៅថាភតិសន្យា ។ ម្ចាស់វត្ថុដែលជួលវត្ថុឱ្យទៅគេហៅថា ភតិបតី ។ អ្នកដែលជួលវត្ថុគេប្រើហៅថាអ្នកជួល ឬភតិកៈ" [...] ។ រហូតមកដល់សម័យរដ្ឋកម្ពុជា ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ១៩៩២ ពុំបានកំណត់ពីការជួលឡើយ ។ យើងឃើញមាននៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ ត្រង់ផ្នែកទី៤ មាត្រា១០៦ បង្ហាញថា : "កម្មសិទ្ធករនៃទ្រព្យជាអចលនវត្ថុអាចជួលទ្រព្យរបស់ខ្លួនឱ្យអ្នកដទៃបាន ។ ការជួលជាកិច្ចសន្យាដែលកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យមួយ ប្រគល់ទ្រព្យនោះឱ្យជនណាម្នាក់ប្រើប្រាស់ក្នុងរយៈពេលមួយដោយយកប្រាក់ឈ្នួលមកវិញយ៉ាងទៀងទាត់តាមសមាមាត្រនៃរយៈពេលប្រើប្រាស់ ។ កិច្ចសន្យានៃការជួលអចលនវត្ថុហៅថាភតិសន្យា" ។ បើយើងក្រឡេកមើលក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ គោលការណ៍ថ្មីនេះបានបញ្ញត្តពីភតិសន្យា។ មាត្រា៥៩៦ បានបញ្ញត្តថា ៖ "ភតិសន្យា សំដៅលើកិច្ចសន្យាមួយ ដែលភាគីម្ខាង ឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុណាមួយដោយយកថ្លៃ ។ វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាមាន ចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុ" ។

[1] មាត្រា ៤៤ រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៣

បើយើងពិនិត្យមើលសញ្ញាណនៃប្រតិបត្តិការជួលអចលនវត្ថុ ទាំងក្នុងបរទេស និងនីតិវិជ្ជមាន យើងឃើញថា ប្រតិបត្តិការនេះមានតាំងពីយូរមកហើយ និងមានលក្ខណៈជាវិធានទូទៅ ដែលជាគោលការណ៍មួយនៅមានភាពផុយស្រួយចំពោះភាគីនៃកិច្ចសន្យាដែលជាពាណិជ្ជករ ។ អាស្រ័យហេតុនេះហើយបានជា នីតិនិពន្ធបានខិតខំបង្កើតវិធានពិសេសសម្រាប់វិស័យពាណិជ្ជកម្ម ក្នុងនោះយើងឃើញមានសេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ដែលនៅមិនទាន់ចូលជាធរមាននៅឡើយ ។ អត្ថបទស្ថិតក្នុងស្ថានភាពព្រាងនេះបានកំណត់យន្តការនៃកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្មផ្សេងៗដូចជា "ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ" ដែលជាប្រធានបទដែលត្រូវសិក្សាបកស្រាយក្នុងពេលនេះ ។ ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ ត្រូវបានផ្តល់ជានិយមន័យតាមរយៈសេចក្តីព្រាងច្បាប់នេះត្រង់ មាត្រា៣២ ដែលចែងថា ៖ "ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនទ្រព្យសំដៅដល់កិច្ចសន្យាដែលម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអចលនទ្រព្យហៅថា ភតិបតីដែលជាពាណិជ្ជករ ឬមិនមែនពាណិជ្ជករ ប្រគល់ទ្រព្យនោះទៅឱ្យ ពាណិជ្ជករហៅថាភតិកៈដើម្បីអាជីវកម្មរបស់ខ្លួនដោយបង់ថ្លៃឈ្នួលក្នុងរយៈពេលជួលទ្រព្យនោះ ។ ផ្អែកលើនិយមន័យនេះយើងឃើញថាភតិបតីត្រូវតែជាកម្មសិទ្ធិករលើអចលនវត្ថុនោះ ហើយអាចជាពាណិជ្ជករ ឬមិនមែន តែភតិកៈវិញគឺត្រូវតែជាពាណិជ្ជករ ។ ដូច្នេះតើអ្នកណាជាពាណិជ្ជករ? ពាណិជ្ជករគឺជារូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលទាំងឡាយណាដែលធ្វើពាណិជ្ជកិច្ច ហើយដែលយកពាណិជ្ជកិច្ចនេះជាមុខរបរខ្លួនជាប្រចាំ[2] ។ ចុះដូចម្តេចទៅហៅថាជាពាណិជ្ជកិច្ច? ពាណិជ្ជកិច្ច ជាសកម្មភាពទិញលក់ទំនិញ ឬសេវាដែលត្រូវបានអនុវត្តន៍ជាប្រចាំ ក្នុងគោលដៅធ្វើការដោះដូរ និងស្វែងរកប្រាក់ចំណេញ[3] ។

យ៉ាងណាមិញ ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ ជាសញ្ញាណនៃកិច្ចសន្យាពិសេសមួយមានលក្ខណៈជានីតិកាតព្វកិច្ចផង និងនីតិពាណិជ្ជកម្មផង ។ ដូចនេះការសិក្សានេះគឺចង់បានគោលគំនិតថ្មីលើវិស័យពាណិជ្ជកម្ម ព្រោះវិស័យពាណិជ្ជកម្មទាមទារឱ្យមានវិធានពិសេសដើម្បីផ្តល់សុវត្ថិភាពគតិយុត្តច្បាស់លាស់សម្រាប់ប្រតិបត្តិការអាជីវកម្មរបស់ពាណិជ្ជករ ។ ក្នុងទស្សនៈថ្មីនៃការជួលអចលនវត្ថុតាមបែបពាណិជ្ជកម្មតើមានរបបគតិយុត្តទាក់ទងនឹងលក្ខខណ្ឌបង្កើតបែបណា និងការអនុវត្តដូចម្តេច?

[2] កថាខណ្ឌទី ១ មាត្រា ១ ច្បាប់ស្តីពីវិធានពាណិជ្ជកម្ម និងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ១៩៩៥ និងវិសោធនកម្ម ឆ្នាំ១៩៩៩
[3] កថាខណ្ឌទី ២ មាត្រា ១ នៃច្បាប់ដដែល

ដើម្បីបកស្រាយពីគោលគំនិតនៃភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ ជាបឋមយើងសិក្សាពីការបង្កើត(ជំពូកទី១) និងបន្ទាប់មកទៀតយើងធ្វើការបកស្រាយទៅលើអានុភាពនៃភតិសន្យានេះ (ជំពូកទី ២) ។

# ជំពូកទី ១

# ការបង្កើតភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ

ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ដែលជាវិធានទូទៅបានធានានូវ គោលការណ៍ស្វ័យភាពឆន្ទៈបុគ្គលឯកជន[4] គឺមានន័យថាបុគ្គលឯកជនអាចធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈបានដោយសេរីដើម្បីធានាបាននូវប្រតិបត្តិការទីផ្សារសេរីឱ្យដំណើរការបានល្អ និងមានស្ថិរភាព ។ សេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារសេរីទៀតសោតផ្អែកលើការប្រាស្រ័យទាក់ទងគ្នារវាងពាណិជ្ជករ និងពាណិជ្ជករដែលត្រូវបានផ្សារភ្ជាប់ដោយកិច្ចសន្យាមួយ ។ ដូចនេះបានជាអ្នកច្បាប់បានខិតខំប្រឹងប្រែងបង្កើតវិធានពិសេសផ្សេងៗបន្ថែមពីលើបទដ្ឋានទូទៅដែលមានស្រាប់ដើម្បីជម្រុញវិស័យពាណិជ្ជកម្ម។ ក្នុងនោះយើងឃើញមាន "សេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម" ផងដែរ ។ តាមរយៈសេចក្តីព្រាងនេះយើងឃើញមានកិច្ចសន្យាពិសេសមួយចំនួន តួយ៉ាង "ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ" ។ បើទោះបីកិច្ចសន្យានេះស្ថិតនៅក្នុងវិធានពិសេសយ៉ាងណាក្តី ក៏ការកកើតរបស់វាត្រូវតែគោរពនូវគោលការណ៍ទូទៅនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាផ្អែកលើក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ។ ដូចនេះកិច្ចសន្យាទូទៅក្តី ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុក្តីត្រូវតែគោរពនូវ **លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ(ផ្នែកទី១)** នៃការកកើតកិច្ចសន្យា ។ នេះជាគោលការណ៍ទូទៅ តែកិច្ចសន្យាខ្លះកម្មវត្ថុ នៃកិច្ចសន្យាមានតម្លៃលើសលុប ដូច្នេះវាមានលក្ខណៈផុយស្រួយដោយមានត្រឹមលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ពិសេសកិច្ចសន្យាដែលទាក់ទងនឹងវិស័យពាណិជ្ជកម្ម ។ ហេតុនេះភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ គឺទាមទារឱ្យភាគីគោរពនូវ **លក្ខខណ្ឌទម្រង់(ផ្នែកទី២)**ដើម្បីធានាសុវត្ថិភាពនៃជំនួញ ។

## ផ្នែកទី១ ៖ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

លក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ ក៏មិនខុសពីកិច្ចសន្យាទូទៅដែរពោលគឺវាជាលក្ខខណ្ឌក្នុងការបង្កើតសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា ហើយពាក្យថាកិច្ចសន្យានេះ សំដៅទៅលើកិរិយាដែលបុគ្គលពីរនាក់ ឬច្រើននាក់មានឆន្ទៈត្រូវគ្នាបង្កើត កែប្រែ ឬរំលត់កាតព្វកិច្ច[5] ។ តាមនិយមន័យខាងលើ ពាក្យថា "ឆន្ទៈត្រូវគ្នា" នេះគឺមានន័យថាលុះត្រាតែបុគ្គលនោះមានការព្រមព្រៀង(កថាខណ្ឌទី១)គ្នាក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ហើយនេះជាគោលការណ៍ទូទៅ ។ ម្យ៉ាងវិញ

[4] មាត្រា ៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[5] មាត្រា ៣១១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ទៀតកិច្ចសន្យានឹងមានសុពលភាពពេញលេញ ទាមទារឱ្យគូភាគីមានលក្ខណៈសម្បត្តិ(កថាខណ្ឌទី២) គ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់ និងមានកម្មវត្ថុ(កថាខណ្ឌទី៣)ច្បាស់លាស់ផងដែរ ។ ក្រៅពីគោលការណ៍ទូទៅនេះ ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលវត្ថុ ទាមទារនូវលក្ខខណ្ឌពិសេសមួយចំនួនទៀតដូចជា ៖ ថិរវេលា(កថាខណ្ឌទី៤) នៃការជួល និងថ្លៃឈ្នួល(កថាខណ្ឌទី៥)ដែលជាតាវកាលិកតបនៃកិច្ចសន្យាជួល ។

### កថាខណ្ឌទី១ ៖ ការព្រមព្រៀង

នៅពេលបុគ្គលពីរ ឬច្រើននាក់មានបំណងចង់បង្កើតកិច្ចសន្យា ត្រូវតែមានការព្រមព្រៀងគ្នាជាមុន ពោលគឺត្រូវមាន ជំនួបនៃឆន្ទៈ(ចំណុចក)ដែលនាំឱ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព នេះជាគោលការណ៍ដែលមានចែងក្នុងមាត្រា៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតការព្រមព្រៀងមួយដែលពុំមានគុណវិបត្តិនោះ គឺត្រូវតែជាការព្រមព្រៀងដែលជៀសវាងវិការៈ(ចំណុចខ) ។

#### ក. ជំនួបនៃឆន្ទៈ

ពាក្យថាជំនួបនៃឆន្ទៈគឺមានន័យថាឆន្ទៈត្រូវរូវគ្នាក្នុងការចងភ្ជាប់កាតព្វកិច្ចតាមកិច្ចសន្យា ហើយជំនួបនោះគឺសំដៅទៅលើសំណើ និងស្ទីការត្រូវគ្នាទើបបង្កើតអានុភាពនៃកិច្ចសន្យា[6] ។ អត្ថន័យនេះចង់បញ្ជាក់ថាឱ្យតែសំណើ និងស្ទីការត្រូវគ្នាគឺមានអានុភាព ហើយនេះជាគោលការណ៍ទូទៅដោយពុំទាន់និយាយពីលក្ខខណ្ឌពិសេសផ្សេងឡើយ ។

ក.១. សំណើ

ដំណាក់កាលដំបូងនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាគឺ ត្រូវតែមានភាគីម្ខាងចង់សម្តែងឆន្ទៈបង្កើតនូវកាតព្វកិច្ចចំពោះភាគីម្ខាងទៀត ហើយការសម្តែងឆន្ទៈនោះហៅថា "សំណើ" ។ សំណើគឺជាការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើង ដោយមានឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយនឹងចំណងគតិយុត្តក្នុងករណីដែលមានស្ទីការរបស់ភាគីម្ខាងទៀតចំពោះសំណើនោះ[7] ។ សំណើមានសុពលភាពទៅបានលុះត្រាតែអ្នកធ្វើសំណើនោះធានាបានថា ប្រសិនបើមានស្ទីការមកនោះនឹងនាំឱ្យកើតកិច្ចសន្យា ។ ហេតុនេះ អ្នកធ្វើសំណើត្រូវតែបង្ហាញពីបំណងរបស់ខ្លួនយ៉ាងពិតប្រាកដ ក្នុងការភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយកាតព្វកិច្ចដែលនឹងកើតឡើង ។ ទន្ទឹមនឹងនេះសំណើត្រូវមានអានុភាពនៅពេលដែលសំណើនោះបានមកដល់

[6] មាត្រា ៣៣៦ ចំណុចទី ១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[7] មាត្រា ៣៣៧ កថាខណ្ឌទី ១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ភាគីម្ខាងទៀត[8]។ ពីព្រោះភាគីម្ខាងទៀតមិនអាចធ្វើស្ទីការបានឡើយ ប្រសិនបើមិនបានទទួលដំណឹងនៃការមកដល់នៃសំណើនោះទេ ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើដំណឹងនៃការដកសំណើវិញ ដល់ភាគីម្ខាងទៀត នៅពេលព្រមគ្នានឹងពេលសំណើដល់ ឬមុនពេលសំណើដល់ នោះអានុភាពនៃសំណើមិនត្រូវកើតឡើយ[9] ។

សំណើក៏ត្រូវបានបែងចែកជាសំណើដែលកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ធ្វើស្ទីការ និងសំណើគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ធ្វើស្ទីការ ៖

- សំណើដែលមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ធ្វើស្ទីការ ៖ ករណីនេះគឺអ្នកធ្វើសំណើបានកំណត់រយៈពេលច្បាស់លាស់ចំពោះការធ្វើស្ទីការ ហើយរយៈពេលនេះត្រូវគិតចាប់ពីថ្ងៃជូនដំណឹងអំពីសំណើ ។ នៅក្នុងអំឡុងពេលនោះគឺអ្នកធ្វើសំណើមិនអាចដកសំណើវិញបានទេ ហើយប្រសិនបើភាគីម្ខាងទៀតមិនធ្វើស្ទីការក្នុងអំឡុងពេលកំណត់ទេ សំណើនោះនឹងអស់សុពលភាព ។
- សំណើដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ធ្វើស្ទីការ ៖ ទោះបីជាគ្មានកំណត់អំឡុងពេលក៏ដោយ ក៏អ្នកស្នើត្រូវទុករយៈពេលសមរម្យណាមួយ អាស្រ័យតាមកាលៈទេសៈនីមួយៗ ។ ឧទាហរណ៍ ៖ សំណើទិញសំលៀកបំពាក់ក្នុងផ្សារ សំណើនេះមានការចរចាគ្នាភ្លាមៗ ដូចនេះប្រសិនបើអ្នកលក់មិនធ្វើស្ទីការភ្លាមទេ សំណើនោះនឹងអស់សុពលភាព ។ ករណីមិនមានការនិយាយគ្នាភ្លាមៗទេ គឺអ្នកស្នើត្រូវកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យមួយអាស្រ័យតាមទំនៀមទម្លាប់ជំនួញ ។

### ខ.២. ស្ទីការ

នៅពេលមានការស្នើសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាហើយ ភាគីម្ខាងទៀតដែលព្រមទទួលសំណើហើយ ភាគីនោះនឹងបង្ហាញឆន្ទៈក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ហើយការបង្ហាញឆន្ទៈតបនោះហៅថា "ស្ទីការ" ។ ស្ទីការគឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលអ្នកទទួលសំណើយល់ព្រមចំពោះសំណើនោះ ។ ស្ទីការត្រូវមានអានុភាពនៅពេលដែលស្ទីការនោះបានដល់អ្នកស្នើ ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើដំណឹងអំពីការដក

[8] មាត្រា ៣៣៧ កថាខណ្ឌទី ២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[9] មាត្រា ៣៣៧ កថាខណ្ឌទី ២ វាក្យខណ្ឌទី ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ស្វីការវិញ ដល់អ្នកស្នើ នៅពេលព្រមគ្នានឹងពេលស្វីការមកដល់ ឬមុនពេលធ្វើស្វីការដល់ នោះអានុភាពនៃស្វីការ មិនត្រូវកើតឡើយ[10] ។

ស្វីការមានសុពលភាពត្រូវតែធ្វើឡើងដោយមិនមានការកែប្រែលក្ខខណ្ឌណាមួយនៃសំណើ ប៉ុន្តែប្រសិនបើស្វីការដែលមានការកែប្រែលក្ខខណ្ឌ ដែលមិននាំឱ្យខុសពីសារធាតុនៃសំណើទេ ហើយអ្នកស្នើមិនតវ៉ាភ្លាមទេ សំណើនោះនៅតែមានសុពលភាព ។ ផ្ទុយទៅវិញប្រសិនបើស្វីការមានការ កែប្រែនូវលក្ខខណ្ឌសារធាតុនៃសំណើ ស្វីការនោះគ្មានសុពលភាពទេ ហើយនឹងក្លាយជាសំណើថ្មី ។ ឧទាហរណ៍ ៖ **ក** ស្នើទិញអាវ តម្លៃ ១៥$ តែអ្នកលក់ឆ្លើយតបថានឹងព្រមលក់នៅតម្លៃ ២០$ វិញ ។ ដូចនេះការឆ្លើយតបរបស់អ្នកលក់គឺជាស្វីការដែលមានការកែប្រែ ហើយក្លាយជាសំណើថ្មី ចំណែកឯ **ក** ក្លាយជាអ្នកធ្វើស្វីការវិញម្តង ។

### ខ. ការព្រមព្រៀងដោយជៀសវាងវិការៈ

ក្រោយមានជំនួបនៃឆន្ទៈ គឺនឹងនាំឱ្យមានអត្ថិភាពនៃកិច្ចសន្យាកើតឡើង ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើមានភាគីណាម្ខាងបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានគុណវិបត្តិប្រាសចាកពីភាពប្រក្រតីនោះ គឺអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានគុណវិបត្តិមានសិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យា ។ ដូចនេះការព្រមព្រៀងត្រូវតែគ្មានគុណវិបត្តិពោលគឺជៀសវាងនូវវិការៈទាំងឡាយមានដូចជា ៖ ការភាន់ច្រឡំ ការឆបោក ព័ត៌មានមិនពិត ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព ការគម្រាមកំហែង និងអំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ ។

#### ខ.១. ការភាន់ច្រឡំ

ការភាន់ច្រឡំ គឺសកម្មភាពភាគីនៃកិច្ចសន្យាបានបង្ហាញឆន្ទៈផ្ទុយពីបំណងរបស់ខ្លួន ហើយប្រសិនបើភាគីនោះបានដឹងពីការភាន់ច្រឡំនោះ នឹងមិននាំឱ្យមានការព្រមព្រៀងឡើយ ។ ការភាន់ច្រឡំអាចជា ការភាន់ច្រឡំឯកតោភាគី (ភាគីតែម្ខាងភាន់ច្រឡំ) ឬឧភតោភាគី[11](ភាគីទាំងពីរភាន់ច្រឡំ) ។ ការភាន់ច្រឡំឯកតោភាគី គឺសកម្មភាពដែលភាគីម្ខាងភាន់ច្រឡំលើចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា ឬចំណុចដែលខ្លួនយល់ឃើញថាសំខាន់ ហើយភាគីម្ខាងទៀតស្ថិតក្នុងស្ថានភាពបានដឹងពីចំណុចសំខាន់នោះដែរ ។ ករណីនេះភាគីដែលបង្ហាញឆន្ទៈដែកមានការភាន់ច្រឡំនោះមានសិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន ។ ចំណែកឯការភាន់ច្រឡំឧភតោភាគី គឺជាសកម្មភាពដែលភាគីទាំងសងខាងមានការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា ឬចំណុចនៃកិច្ចសន្យាដែលភាគីទាំង

[10] មាត្រា ៣៣៧ កថាខណ្ឌ ទី៣ ទី៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[11] អង្គការមូលនិធិអាស៊ី "ច្បាប់កិច្ចសន្យាផ្សារសេរី" ភាគី ១~២ បោះពុម្ពលើកទី១ ឆ្នាំ១៩៩៧ ទំព័រ ៧២៣

សងខាងយល់ឃើញថាសំខាន់ ឬចំណុចដែលភាគីទាំងសងខាងយល់ឃើញថាសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ទោះបីជាភាគីម្ខាងទៀតមិនមានលទ្ធភាពអាចដឹងពីការភាន់ច្រឡំរបស់ភាគីម្ខាងទៀតក៏ដោយ ក៏ភាគីដែលបានភាន់ច្រឡំអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបានដែរ[12]។

### ខ.២. ការឆបោក

ការឆបោក គឺជាទង្វើរបស់ភាគីណាមួយ ឬតតិយជន មានចេតនាទុច្ចរិត ដោយប្រើឧបាយកល បញ្ឆោត ឬមធ្យោបាយណាមួយ ក្នុងគោលបំណងដើម្បីឱ្យភាគីម្ខាងទៀតបង្ហាញឆន្ទៈតាមខ្លួនចង់បាន។ ដូចនេះការបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានការឆបោកគឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈ ហើយភាគីរងគ្រោះនោះមានសិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យា ។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលការបង្ហាញឆន្ទៈបានធ្វើឡើងដោយសារការឆបោករបស់តតិយជន អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានការឆបោកនោះអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន លុះត្រាតែ ភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា បានដឹង ឬអាចដឹងពីការឆបោកនោះ[13] ។

### ខ.៣. ព័ត៌មានមិនពិត

ព័ត៌មានមិនពិត គឺជាការធ្វើកិច្ចសន្យាដោយមានភាគីម្ខាងបានលើកឡើងនូវហេតុណាមួយខុសពីការពិត ហើយភាគីម្ខាងទៀតនោះបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយជឿជាក់ថាហេតុនោះជាការពិត ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើភាគីដែលបង្ហាញឆន្ទៈដោយសារព័ត៌មានមិនពិតនោះដឹងពីហេតុមិនពិតនោះ ក៏ខ្លួនមិនបង្ហាញឆន្ទៈដែរ ។

ករណីនេះពិបាកក្នុងការបែងចែកឱ្យដាច់រវាងការឆបោក និងព័ត៌មាន ។ ប៉ុន្តែការឆបោកគឺមានការប្រើប្រាស់ឧបាយកលណាមួយ ចំណែកព័ត៌មានមិនពិតវិញមានលក្ខណៈជាសេចក្តីថ្លែងនូវហេតុមិនពិតអំពីខ្លឹមសារដែលពិតមួយ ទៅកាន់ភាគីម្ខាងទៀតដើម្បីឱ្យភាគីនោះបង្ហាញឆន្ទៈ ។ ឧទាហរណ៍ ៖ អ្នកលក់និយាយកុហកអំពីគុណភាពនៃផលិតផលរបស់ខ្លួន ។

### ខ.៤. ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព

ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពមានន័យថា ការធ្វើកិច្ចសន្យាដែលភាគីទាំងពីរស្ថិតក្នុងស្ថានភាពមួយមិនស្មើគ្នាដែលផ្ទុយពីគោលការណ៍សមភាព ។ ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពមានថែង

[12] មាត្រា ៣៤៦ ចំណុចទី៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[13] មាត្រា ៣៤៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៣៤៩ បញ្ញត្តថា ៖ "នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា បើភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាបានប្រើឋានៈអាទិភាពជាងភាគីម្ខាងទៀត ខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬផ្នែកសង្គម ឬបានប្រើស្ថានភាពផ្សេងទៀត(ដោយមិនត្រឹមត្រូវ)ដែលភាគីម្ខាងទៀតមិនអាចប្រឆាំងតបបានទេ ភាគីម្ខាងទៀតនោះអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបានដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ[...]" ។

ខ.៥. ការគម្រាមកំហែង

ការគម្រាមកំហែងគឺស្ថានភាពមួយ ដែលបុគ្គលបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយសារមានការគម្រាមកំហែងពីសំណាក់ភាគីម្ខាងទៀត ឬតតីយជន[...][14] ។ ការគម្រាមកំហែងអាចធ្វើតាមរយៈពាក្យសំដីហឹង្សា និងរូបភាពនៃការគម្រាមកំហែងដទៃទៀត ក្នុងគោលបំណងឱ្យភាគីម្ខាងទៀតបង្ហាញឆន្ទៈតាមដែលខ្លួនចង់បាន ។ ឧទាហរណ៍ ៖ លោក **ក** បានគម្រាមសម្លាប់លោក **ខ** ជារៀងរាល់ថ្ងៃក្នុងគោលបំណងបង្ខំឱ្យ **ខ** លក់ដីមួយកន្លែងឱ្យខ្លួន ។ ដោយមានការភ័យខ្លាច **ខ** ក៏ព្រមលក់ដីនោះ ។ ដូច្នេះ **ខ** បានបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈដោយការគម្រាមកំហែង ហើយ **ខ** មានសិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យា ។

ខ.៦. អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ

ក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងបានធ្វើកិច្ចសន្យា ដោយឆ្លៀតឱកាសដែលភាគីម្ខាងទៀតកំពុងជួបប្រទះការលំបាកខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬភាពល្ងង់ខ្លៅ ឬការខ្វះការពិសោធន៍ ហើយបានកេងយកចំណេញយ៉ាងសន្ធឹកសន្ធាប់ពីកិច្ចសន្យានោះ[...][15] ។ ករណីនេះច្រើនកើតមានឡើង ឧទាហរណ៍ ៖ គ្រួសារក្រីក្រខ្លាំងក៏បង្ខំចិត្តលក់វត្ថុមានតម្លៃមួយក្នុងតម្លៃទាបបំផុត ។ ក្នុងករណីផ្សេងទៀត ឧទាហរណ៍៖ ប្រជាជនដែលរស់នៅជនបទនាសម័យមុនមិនស្គាល់ត្បូងពេជ្រ ហើយយកទៅដូរអង្ករពីរកំប៉ុង ។

**កថាខណ្ឌទី២ ៖ លក្ខណៈសម្បត្តិគូភាគី**

គោលការណ៍ទូទៅនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាគឺ ទាមទារឱ្យមានត្រឹមជំនួបនៃឆន្ទៈប៉ុណ្ណោះ ។ ប៉ុន្តែក្រោយពេលកិច្ចសន្យាកើតហើយ គឺនាំឱ្យមានសិទ្ធិ(សិទ្ធិលើបំណុល) និងកាតព្វកិច្ចដល់គូភាគី ដូចនេះភាគីត្រូវតែមានលក្ខណៈសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់ក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច

[14] មាត្រា ៣៥០ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
[15] មាត្រា ៣៥១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ទាំងនោះ ។ យ៉ាងណាមិញភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ ក៏ទាមទារឱ្យមានលក្ខណៈសម្បត្តិរបស់ភតិបតី(ចំណុចក) និងលក្ខណៈសម្បត្តិរបស់ភតិកៈ(ចំណុចខ)បន្ថែមពីលើគោលការណ៍ទូទៅ (សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ សមត្ថភាពបង្ហាញឆន្ទៈ និងសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព) ។

### ក.លក្ខណៈសម្បត្តិរបស់ភតិបតី

ភតិបតីនៃភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ ត្រូវតែមានលក្ខណៈសម្បត្តិទូទៅផ្នែករដ្ឋប្បវេណីគ្រប់គ្រាន់ រួមមានគោលការណ៍នៃសមត្ថភាពបុគ្គលមានដូចជា៖ សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ សមត្ថភាពបង្ហាញឆន្ទៈ និងសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព ។ សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ គឺរូបវន្តបុគ្គលគ្រប់រូបមានលក្ខណៈសម្បត្តិអាចក្លាយជាប្រធាននៃសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច[16] ។ បន្ទាប់ពីក្លាយជាប្រធាននៃសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចហើយភតិបតីត្រូវមានសមត្ថភាពក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ ។ ការខ្វះសមត្ថភាពបង្ហាញឆន្ទៈ គឺមានន័យថា សកម្មភាព(កិច្ចសន្យា និងសកម្មភាពឯកតោភាគី)ដែលភាគីបានធ្វើក្នុងស្ថានភាពដែលខ្លួនមិនអាចយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យបាន អំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន អាចលុបចោលបាន ។ បន្ថែមពីនេះទៀតភតិបតីត្រូវតែមិនមែនជាជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព មានដូចជា ៖ អនីតិជន ជនក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជនក្រោមហិតូបត្ថម្ភ ។ ទាំងនេះជាគោលការណ៍នៃ សមត្ថភាពបុគ្គលក្នុងវិធានទូទៅដែលភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវតែមាន ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត មាត្រា៣២ សេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១ បង្ហាញថា ៖ "ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនទ្រព្យ សំដៅដល់កិច្ចសន្យាដែលម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអចលនទ្រព្យហៅថាភតិបតីដែលជាពាណិជ្ជករ ឬមិនមែនពាណិជ្ជករប្រគល់ទ្រព្យនោះទៅឱ្យពាណិជ្ជករហៅថាភតិកៈ ដើម្បីដំណើរការអាជីវកម្មរបស់ខ្លួនដោយការបង់ថ្លៃឈ្នួលក្នុងរយៈពេលជួលទ្រព្យនោះ" ។ យោងតាមនិយមន័យនេះភតិបតីអាចជាពាណិជ្ជករ ឬមិនមែន ដោយសារតែកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនទ្រព្យទាំងអស់មិនមែនសុទ្ធតែជាពាណិជ្ជករនោះទេ ។ ហេតុនេះប្រសិនបើច្បាប់តម្រូវឱ្យភាគីទាំងពីរត្រូវតែពាណិជ្ជករនោះ កិច្ចសន្យាមួយចំនួននឹងមិនអាចបំពេញលក្ខខណ្ឌនៃភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុបានឡើយ ។ មួយវិញទៀតពាណិជ្ជករក៏មិនអាចត្រូវបានការពារផលប្រយោជន៍ក្រោមវិធានពិសេសនេះដែរ ។ ដូច្នេះទើបគោលគំនិតនៃសេចក្តីព្រាងច្បាប់នេះ ផ្តល់ជម្រើសឱ្យភតិបតីអាចជាពាណិជ្ជករ ឬមិនមែនជាពាណិជ្ជករ ។

[16] មាត្រា ៦ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

**ខ.លក្ខណៈសម្បត្តិរបស់ភតិក:**

ដូចគ្នានេះដែរ ភតិក:នៃភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ ត្រូវគោរពនូវគោលការណ៍សមត្ថភាពបុគ្គលនៃវិធានទូទៅដែលមានកំណត់ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ រួមមានសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ សមត្ថភាពបង្ហាញឆន្ទៈ និងសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព ។ ក្រៅពីនេះភតិក:ក៏ត្រូវគោរពនូវលក្ខខណ្ឌពិសេស ដែលយើងឃើញមានការបញ្ជាកតាមសេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៣៥បង្ហាញថា ៖ ភតិក:ដាច់ខាតត្រូវតែជាពាណិជ្ជករ ព្រោះភតិក:គឺជាភាគីដែលមានបំណងយកអចលនវត្ថុទៅដំណើរការអាជីវកម្ម ។ ហេតុនេះបើភតិក:មិនមែនជាពាណិជ្ជករទេនោះ ភតិក:អាចនឹងយក អចលនវត្ថុទៅប្រើប្រាស់ក្នុងន័យផ្សេង ដែលវាផ្ទុយពីគោលគំនិតនៃសេចក្តីព្រាងនេះដែលចង់ផ្តល់នូវលក្ខណៈពិសេសដល់ពាណិជ្ជករច្រើនជាងបទបញ្ញត្តិទូទៅ ។ ពាក្យថាពាណិជ្ជករត្រូវបានផ្តល់និយមន័យដោយច្បាប់ស្តីពីវិធានពាណិជ្ជកម្ម និងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម ដែលបញ្ញត្តថា ៖ "ពាណិជ្ជករ គឺជារូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលទាំងឡាយណាដែលធ្វើពាណិជ្ជកិច្ច ហើយដែលយកពាណិជ្ជកិច្ចនេះជាមុខរបរខ្លួនជាប្រចាំ"[17] ។

**កថាខណ្ឌទី៣ ៖ កម្មវត្ថុ**

កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា គឺជាលក្ខខណ្ឌគ្រឹះមួយនៃការបង្កើត ហើយវាអាចជាវត្ថុ ឬសេវា ។ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាត្រូវកំណត់ជាក់លាក់ ពោលគឺភាគីបានដឹងច្បាស់ថាតើអ្វីជាគោលបំណងរបស់ខ្លួនហើយ កម្មវត្ថុនោះត្រូវតែអាចធ្វើកើត មានន័យថាភាគីមានលទ្ធភាពក្នុងការអនុវត្តតាវកាលិក ។ ឧទាហរណ៍ ៖ ការចុះកិច្ចសន្យាចាប់ព្រះអាទិត្យ ។ ដូច្នេះកិច្ចសន្យានេះមានកម្មវត្ថុមិនអាចធ្វើកើតឡើយ ហើយវានឹងក្លាយជាអលទ្ធភាព ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាក៏ត្រូវតែស្របទៅនឹងច្បាប់ បវេណីល្អ និងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈផងដែរ ។ ពីព្រោះប្រសិនបើកម្មវត្ថុខុសច្បាប់នោះកិច្ចសន្យានឹងទទួលទណ្ឌកម្ម ដោយត្រូវមោឃភាព ។ យ៉ាងណាមិញយោងតាមសេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១ "កម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ ត្រូវតែជាអចលនវត្ថុ ។ ព្រោះប្រសិនភតិសន្យាដែលមានកម្មវត្ថុក្រៅពីនេះអចលនវត្ថុ គឺមិនចាត់ចូលជាភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុឡើយ ។ អចលនវត្ថុសំដៅលើ ដីធ្លី និងវត្ថុជាប់លើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន ដូចជាអាគារ សំណង់ រុក្ខជាតិ ជាអាទិ៍[18]។" សព្វថ្ងៃនេះ អចលនវត្ថុកំពុងបម្រើ

[17] មាត្រា ១ ច្បាប់ស្តីពីវិធានពាណិជ្ជកម្ម និងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ១៩៩៥ និងវិសោធនកម្ម ឆ្នាំ១៩៩៩

[18] មាត្រា ១២០ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

វិស័យពាណិជ្ជកម្មយ៉ាងច្រើន ជាក់ស្តែងគឺការជួលនេះឯង ដោយមាន ពាណិជ្ជករជាច្រើនបានជួលទីតាំងដើម្បីធ្វើអាជីវកម្ម ។ ហេតុនេះនាំឱ្យអចលនវត្ថុក្លាយជាប្រធានបទសំខាន់ ហើយឈានទៅបង្កើតវិធានពិសេស ដែលទាក់ទងទៅនឹងអចលនវត្ថុក្នុងវិស័យ ពាណិជ្ជកម្មបន្ថែមទៀត ។

**កថាខណ្ឌទី៤ ៖ ថិរវេលា**

ក្រៅពីកំណត់កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាឱ្យបានជាក់លាក់ ភាគីក៏ត្រូវដឹងច្បាស់ពីវិធីអនុវត្តតាវកាលិក និងរយៈពេលនៃការអនុវត្តឱ្យបានច្បាស់លាស់ផងដែរ ។ ជាគោលការណ៍ទូទៅនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាមិនទាមទារឱ្យមានការកំណត់ថិរវេលាទេ ព្រោះជាសេរីភាពនៃឆន្ទៈបុគ្គលឯកជន ។ តែជាអញ្ញត្រកម្មកិច្ចសន្យាពិសេសមួយចំនួន តម្រូវឱ្យភាគីកំណត់នូវអំឡុងពេលនៃកិច្ចសន្យាឱ្យបានច្បាស់លាស់ ព្រោះការកំណត់បែបនេះនាំឱ្យយើងធ្វើចំណាត់ថ្នាក់ បានថាវាជាប្រភេទនៃកិច្ចសន្យាណាមួយ ។ ជាក់ស្តែង ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលវត្ថុ ត្រូវកំណត់រយៈពេលយ៉ាងតិច ៥ឆ្នាំ[19] ។ ការកំណត់នេះបានរក្សានូវរយៈពេលអប្បបរមាមួយដើម្បីឱ្យភតិកៈដែលជាពាណិជ្ជករដំណើរការអាជីវកម្មប្រកបដោយស្ថិរភាព ។ ផ្ទុយទៅវិញប្រសិនបើភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុដែលមានរយៈពេលតិចជាង៥ឆ្នាំ ត្រូវគ្រប់គ្រងដោយបទបញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី[20] ពោលគឺបញ្ញត្តិស្តីពីភតិសន្យាចាប់ពី មាត្រា៥៩៦ ដល់មាត្រា៦២១ ។ ប៉ុន្តែដោយសារសកម្មភាពពាណិជ្ជកម្មរបស់ភតិកៈតុលាការដែលទទួលបន្ទុកផ្នែកពាណិជ្ជកម្ម ឬមជ្ឈត្តការពាណិជ្ជកម្មអាចធ្វើការបកស្រាយទៅបញ្ហានេះ ។ បន្ថែមពីនេះទៀតប្រសិនបើភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុដែលមានរយៈពេលលើសពី ១៥ឆ្នាំឡើងទៅត្រូវចាត់ទុកជាកិច្ចសន្យាមានរយៈពេលវែងហើយមានអានុភាពបង្កើតសិទ្ធិប្រត្យក្ស[21] ។ នេះមានន័យថា ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុដែលមានថិរវេលាក្រោម១៥ឆ្នាំ គឺមិនបង្កើតសិទ្ធិប្រត្យក្សឡើយ ហើយមានអានុភាពបង្កើតសិទ្ធិលើបំណុលប៉ុណ្ណោះ ។

មួយវិញទៀតភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ អាចត្រូវបានពន្យារពេលដោយមានការឯកភាពពីគូភាគី ដោយមិនឱ្យលើសពីរយៈពេលសុពលភាពដែលមានចែងក្នុងមាត្រា៣៧ សេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្មឡើយ ។ បន្ថែមពីនេះទៀតភាគីក៏អាចបន្តសារជាថ្មីបានដែរ

[19] មាត្រា ៣៧ កថាខណ្ឌទី១ សេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១

[20] មាត្រា ៣៧ កថាខណ្ឌទី២ សេចក្តីព្រាងច្បាប់ដដែល

[21] មាត្រា ៣៧ កថាខណ្ឌទី៣ សេចក្តីព្រាងច្បាប់ដដែល

ដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នា ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើភាគីបានកំណត់ខចែងពិសេសស្តីពីការអាចបន្តកិច្ចសន្យាជាថ្មី ហើយភតិបតីមិនព្រមបន្ត នោះភតិកៈអាចទាមទារសំណងដែលខាតបង់ក្នុងមុខរបររបស់គាត់បាន[22]។ ព្រោះការមិនបន្តរបស់ភតិបតីវានឹងនាំឱ្យប៉ះពាល់ដល់ដំណើរការអាជីវកម្មរបស់ភតិកៈ ។

### កថាខណ្ឌទី៥ ៖ ថ្លៃឈ្នួល

ភតិសន្យាទូទៅក្តី ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុក្តី ត្រូវមានតាវកាលិកតបគឺ ថ្លៃឈ្នួល ។ ភតិសន្យាប្រសិនបើមិនមានការបង់ថ្លៃឈ្នួលទេនោះ វានឹងក្លាយទៅជាកិច្ចសន្យាខ្ចីប្រើទៅវិញ ។ ព្រោះការខ្ចីប្រើសំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាង ឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនូវវត្ថុមួយដោយមិនឱ្យបង់ថ្លៃ[23] ។ ដូចនេះភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុដាច់ខាតភតិកៈត្រូវតែបង់ថ្លៃឈ្នួលឱ្យទៅភតិបតី ហើយថ្លៃឈ្នួលបង់ជាសាច់ប្រាក់ និងតាមមធ្យោបាយទូទាត់គ្រប់ប្រភេទដែលច្បាប់ទទួលស្គាល់ ។ ថ្លៃឈ្នួលអាចបង់ជាសរុប ឬតាមដំណាក់កាល ។ ការបង់ថ្លៃឈ្នួលត្រូវបានធ្វើឡើងផ្អែកតាមការកំណត់ដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាជួល ។ ដូចនេះភាគីមានសេរីភាពក្នុងការកំណត់ពីប្រភេទនៃប្រាក់ របៀបនៃការបង់ ឬរយៈពេលនៃការបង់បានអាស្រ័យតាមភាគីចង់បាន ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើភាគីមិនបានកំណត់ទេនោះ ច្បាប់បានកំណត់ជាមូលដ្ឋានអំពីពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល ដោយភតិកៈត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលនៅរៀងរាល់ចុងខែ ។ ប្រសិនបើមានខចែងអំពីរដូវប្រមូលផលការបង់ថ្លៃឈ្នួលត្រូវធ្វើឡើងនៅចុងរដូវនោះ។

បើទោះបីជាភាគីបានកំណត់ពីចំនួនថ្លៃឈ្នួលរួចរាល់ជាមុនក្តី តែប្រសិនបើមានការប្រែប្រួលស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ច ឬក៏កត្តាផ្សេងទៀតដែលនាំឱ្យភាគីមិនអាចទទួលយកចំនួនថ្លៃឈ្នួលដូចកាលមុនបាន ភាគីមានសិទ្ធិស្នើសុំឱ្យបន្ថយ ឬតំឡើងថ្លៃឈ្នួលបានដែលនៅក្នុងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យានោះ[24] ។

## ផ្នែកទី២ ៖ លក្ខខណ្ឌទម្រង់

ជាគោលការណ៍ទូទៅ ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាមួយឱ្យមានសុពលភាពគឺទាមទារឱ្យមានលក្ខខណ្ឌគ្រឹះដែលមានរៀបរាប់ខាងលើ ។ ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យាមួយចំនួន ច្បាប់បានតម្រូវឱ្យបំពេញនូវ

[22]មាត្រា ៣៩ សេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១

[23] មាត្រា ៦២៥ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[24] មាត្រា ៤៧ សេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១

លក្ខខណ្ឌទម្រង់ផ្សេងៗអាស្រ័យទៅលើប្រភេទនៃកិច្ចសន្យា ដើម្បីធានាបាននូវសុពលភាពតាមផ្លូវច្បាប់ពេញលេញ និងទុកជាឯកសារភស្តុតាងនៅពេលមានវិវាទកើតឡើង ហើយវាក៏បានធានានូវស្ថិរភាពកិច្ចការជំនួញនានាផងដែរ ។ យ៉ាងណាមិញ ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុគឺជាកិច្ចសន្យាដែលស្ថិតក្នុងប្រតិបត្តិការពាណិជ្ជកម្ម ហើយកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាក៏មានតម្លៃខ្ពស់ ដូចនេះវារឹតតែចាំបាច់ថែមទៀតក្នុងការបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌទម្រង់ផ្សេងៗ ដើម្បីឱ្យភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុមាន សុពលភាព ។ លក្ខខណ្ឌទាំងនោះមាន ទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ (កថាខណ្ឌទី១) និងទម្រង់ជាលិខិតយថាភូត និងចុះបញ្ជី(កថាខណ្ឌទី២) ។

### កថាខណ្ឌទី១ ៖ ទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ

កិច្ចសន្យាដែលមានគោលការណ៍ជាទម្រង់លាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬក៏ជាទម្រង់ផ្ទាល់មាត់ ។ ទម្រង់ទាំងពីរនេះ ផ្តល់ជាសុពលភាពដល់កិច្ចសន្យា ។ ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យាមួយចំនួន ច្បាប់បានតម្រូវឱ្យធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទើបមានសុពលភាពក្នុងការអនុវត្ត ព្រោះថាកិច្ចសន្យានោះមានតម្លៃកម្មវត្ថុខ្ពស់ ឬទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុ ឬទាក់ទងនឹងប្រតិបត្តិការពាណិជ្ជកម្មជាដើម ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតការធ្វើ កិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរមានអត្ថប្រយោជន៍ដូចជា ៖ ទុកជាឯកសារភស្តុតាងកំណត់ច្បាស់លាស់អត្តសញ្ញាណ ហត្ថលេខាគូភាគី ចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា និងនាំឱ្យភាគីកំណត់ពីគោលបំណងរបស់ខ្លួនឱ្យបានច្បាស់លាស់ ។ ជាក់ស្តែង ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលវត្ថុ ដាច់ខាតត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ។ ប្រសិនបើមិនធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរហើយមាន លក្ខណៈដូចនិយមន័យក្នុង មាត្រា៣២នៃនេះច្បាប់នេះ(សេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១) មិនត្រូវចាត់ទុកជាកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្មឡើយ ហើយត្រូវអនុវត្តតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី[25] ។ តាមខ្លឹមសារនៃមាត្រានេះ ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុតម្រូវឱ្យមានទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដាច់ខាត ។ យើងបានដឹងហើយថាគោលបំណងរបស់ភតិកៈគឺយកអចលនវត្ថុដែលជា កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាទៅបម្រើក្នុងពាណិជ្ជកិច្ចរបស់ខ្លួន ។ ហេតុនេះប្រសិនបើមិនធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទេនោះ ភតិកៈក៏មិនមានទំនុកចិត្តគ្រប់គ្រាន់ដើម្បីរៀបចំផែនការសកម្មភាព និងផែនការយុទ្ធសាស្ត្រអាជីវកម្មឡើយ ។ ព្រោះថាប្រសិនភតិបតីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះ ភតិកៈពិបាកនឹងបង្ហាញ ភស្តុតាងចំពោះមុខតុលាការណាស់ ហើយក៏នាំឱ្យប៉ះ

[25] មាត្រា ៥៤ សេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១

ពាល់ដំណើរការពាណិជ្ជកម្មរបស់ភតិកៈផងដែរ ។ មួយវិញទៀតប្រសិនបើមិនធ្វើលាយលក្ខណ៍អក្សរវានឹងនាំគូភាគីមិនទទួលបាននូវ អត្ថប្រយោជន៍ពិសេសពីច្បាប់នេះឡើយ ពោលគឺត្រូវអនុវត្តក្រោមវិធានទូទៅដដែល ។ ដូចនេះភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុតម្រូវឱ្យភាគីធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដាច់ខាត ។

### កថាខណ្ឌទី២ ៖ ទម្រង់ជាលិខិតយថាភូត និងចុះបញ្ជី

ការសរសេរកិច្ចសន្យាលាយលក្ខណ៍អក្សរមានទម្រង់ពីរ មួយជាលិខិតឯកជន និងមួយទៀតជាលិខិតយថាភូត ។ ដូចនេះយោងតាមគោលគំនិតនៃសេចក្ដីព្រាងច្បាប់ស្ដីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៥៣ បានកំណត់ថា ៖ "ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុរយៈពេលវែងត្រូវធ្វើជាលិខិតយថាភូត និងចុះបញ្ជីដោយអនុលោមតាមច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាជាធរមាន" ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត មាត្រា៣៧ កថាខណ្ឌទី៣ បានផ្ដល់អត្ថន័យលើ ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុមានរយៈពេលវែងដែលកំណត់ពីការជួលដែលមានរយៈពេលចាប់ពី១៥ឆ្នាំឡើងទៅ ។ លើសពីនេះទៅទៀត មាត្រា៥៥ ចែងថា ៖ "រាល់ការបន្តជាថ្មី ឬការកែប្រែត្រូវធ្វើជាលិខិតយថាភូតទៅតាមទម្រង់និងនីតិវិធីនៃកិច្ចសន្យាដើម ។ តាមខ្លឹមសារនៃមាត្រាទាំងបីនេះ នីតិនិពន្ធបានផ្ដល់ជាគោលគំនិតទាក់ទងនឹងការបង្កើតកិច្ចសន្យាតម្រូវឱ្យធ្វើតាមលិខិតយថាភូត និងចុះបញ្ជីក្នុងករណីដែលមានរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាចាប់ពី ១៥ឆ្នាំឡើងទៅ ។ បទបញ្ញត្តិនេះក៏កំណត់ពីអញ្ញត្រកម្មផលដែរលើកិច្ចសន្យាដែលមានរយៈពេលក្រោម ១៥ឆ្នាំ មិនតម្រូវឱ្យធ្វើជាលិខិតយថាភូតឡើយ គឺគ្រាន់តែធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរប៉ុណ្ណោះ ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុរយៈពេលវែងគឺមានអានុភាពបង្កើតសិទ្ធិប្រត្យក្ស[26] ។ ហេតុនេះត្រូវធ្វើជាលិខិតយថាភូត និងចុះបញ្ជីដើម្បីទទួលបាននូវលក្ខខណ្ឌតតាំងចំពោះ តតិយជន ក៏ដូចជាអ្នកធ្វើលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិក្រោយ ឬអនុប្បទានិកផ្សេងទៀត ។ ផ្ទុយទៅវិញភតិសន្យាក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីអាចអះអាងចំពោះតតិយជនបានដោយគ្រាន់តែទទួលបានលទ្ធកម្មនូវការកាន់កាប់ និងការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលជាបន្តបន្ទាប់នូវវត្ថុជួលប៉ុណ្ណោះ ។

លិខិតយថាភូតក្នុងអត្ថន័យនៃភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ មិនខុសពីអត្ថន័យក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឡើយ ពោលគឺសំដៅលើលិខិតដែលត្រូវធ្វើឡើងដោយសាការី ឬលិខិតឯកជន

[26] មាត្រា ៣៧ សេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១

ដែលសាការីចុះនិទ្ទេសថា លិខិតនោះមានភាពត្រឹមត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់ និងចុះកាលបរិច្ឆេទ និងហត្ថលេខាក្រោយពេលខ្លួនបញ្ជាក់ថាលិខិតនោះមានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់[27] ។ តាមរយៈអត្ថន័យនេះអ្នកដែលមានសិទ្ធិធ្វើលិខិតយថាភូតគឺមានតែសាការីប៉ុណ្ណោះ ។ ប៉ុន្តែដើម្បីផ្តល់ភាពងាយស្រួលដល់ប្រជាពលរដ្ឋស្របតាមស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ច និងពុំទាន់មានការយល់ដឹងទូលំទូលាយពីសាការី ក៏ដូចជាចំនួនសាការីមានចំនួនតិចផងនោះ ច្បាប់បានអនុញ្ញាតឱ្យមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចធ្វើលិខិតយថាភូតដើម្បីដំណើរនីតិវិធីចុះបញ្ជី ។ មន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចនោះគឺ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ យោងតាម**ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ២១៥ ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥ ស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី។**

បន្ទាប់ពីបានធ្វើលិខិតយថាភូតរួចមកភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុរយៈពេលវែង (១៥ឆ្នាំឡើង) ក៏ត្រូវទាមទារឱ្យចុះបញ្ជីផងដែរ ហើយការចុះបញ្ជីនេះគឺត្រូវអនុលោមតាមលិខិតបទដ្ឋាន គតិយុត្តជាធរមាន ។ ទោះបីជាយ៉ាងនេះក្តីសព្វថ្ងៃយើងមិនទាន់មានលិខិតបទដ្ឋានណាស្តីការចុះបញ្ជី ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ ក៏ដូចជាកិច្ចសន្យាផ្សេងៗដែលមានក្នុងសេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្មឡើយ ពោលគឺមានតែប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីការចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹង ក្រមរដ្ឋប្បវេណីប៉ុណ្ណោះ ។ ហេតុនេះប្រសិនបើសេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្មចូលជាធរមានគឺ ទាមទារឱ្យមានលិខិតបទដ្ឋានមួយចំនួនទៀតដើម្បីបំពេញបន្ថែម និងធានាឱ្យច្បាប់នេះអនុវត្តបានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយ ដើម្បីជម្រុញឱ្យវិស័យពាណិជ្ជកម្មមានការរីកចម្រើនមួយកម្រិតទៀត ។

[27] មាត្រា ៩ ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១១

# ជំពូកទី២

# អានុភាពភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ

នៅពេលភាគីបានបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌបង្កើតប្រកបដោយសុពលភាព អាស្រ័យហេតុនេះ ភាគីត្រូវគោរព និងគោរពប្រតិបត្តិកិច្ចសន្យា ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ គោលការណ៍នៃភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ ផ្តល់សិទ្ធិឱ្យភតិកៈប្រើប្រាស់ក្នុងកិច្ចការជំនួញដែលមានលក្ខណៈជាពាណិជ្ជកម្ម ។ ហេតុនេះហើយភាគីចាំបាច់ត្រូវគោរព និងអនុវត្តតាមគោលការណ៍សុចរិតភាព និងភាពស្មោះត្រង់[28] ។ គោលការណ៍នេះគឺដើម្បីការពារនូវស្ថិរភាពជំនួញក្នុងសង្គមឱ្យរលូន និងភាពជឿទុកចិត្តគ្នាទៅវិញទៅមក ។ ក្នុងអត្ថន័យនៃគោលការណ៍ខាងលើ មានគោលបំណងការពារភាគីមិនឱ្យខាតបង់នូវផលប្រយោជន៍ពីការបំពាននូវកិច្ចសន្យា ។

ការបកស្រាយក្នុងជំពូកទី២នេះ ភាគីមានឆន្ទៈត្រូវគ្នាក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាឡើងដោយផ្តោតទៅលើអានុភាពនៃកិច្ចសន្យា(ផ្នែកទី១) លើសពីនេះទៅទៀតយើងធ្វើការបង្ហាញពីការបញ្ចប់ភតិសន្យា(ផ្នែកទី២)ផងដែរ ។

## ផ្នែកទី១ ៖ អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាចំពោះភាគី

ក្នុងអំឡុងពេលកិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើត គូភាគីចាំបាច់អនុវត្តកិច្ចសន្យាចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមកក្នុងនាមជាពាណិជ្ជករដោយសុចរិត ហើយក្នុងនោះដៃរកូនបំណុលត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនទៅតាមខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា[29] ។ ដូច្នេះហើយយើងនឹងសិក្សាទៅលើសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភតិកៈ (កថាខណ្ឌទី១) ហើយសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភតិបតី (កថាខណ្ឌទី២) ។

### កថាខណ្ឌទី១ ៖ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភតិកៈ

ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុជាកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញ ដែលគូភាគីមានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមកពោលគឺមានកាតព្វកិច្ចបដិការ ។ ដោយអនុលោមតាមគោលការណ៍សមភាព គូភាគីត្រូវមានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចស្មើភាពគ្នាក្នុងទំនាក់ទំនងកិច្ចសន្យា ។ ក្នុងនោះផងដែរភតិកៈនៃភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុត្រូវទទួលបានសិទ្ធិ(ចំណុចក) និងមានករណីយកិច្ច(ចំណុចខ) ចំពោះភតិបតីមួយចំនួនផងដែរ ។

---

[28] មាត្រា៥ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[29] មាត្រា៣៨៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

**ក. សិទ្ធិរបស់ភតិក:**

ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុមានអានុភាពនាំឱ្យភតិក:មានសិទ្ធិមួយដែលកើតចេញពីឆន្ទៈ ហើយត្រូវគ្នាទៅនឹងករណីយកិច្ចមួយរបស់ភតិបតី ។ សិទ្ធិនោះមានដូចជា សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល សិទ្ធិទាមទារឱ្យសងវិញនូវសោហ៊ុយ សិទ្ធិសាងសង់ ឬជួសជុល ឬផ្លាស់ប្តូរលក្ខណ:ដើម និងសិទ្ធិអនុប្បទានសិទ្ធិជួល និងការជួលបន្ត ។

ក.១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល

ភតិក:មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួលបានតាមការកំណត់ ឬចែងក្នុងកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម[30] ស្របទៅតាមលក្ខណ:នៃកម្មវត្ថុជួល ។ ការប្រើប្រាស់តាមលក្ខណ:នៃវត្ថុគឺសំដៅលើការប្រើប្រាស់ទៅតាមគោលគំនិតរបស់ខ្លួនតាមលក្ខខណ្ឌទូទៅ និងធម្មតា ។ ទន្ទឹមនឹងនេះភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ ជាកិច្ចសន្យាមួយដែលមានលក្ខណ:ជាពាណិជ្ជកម្ម ហើយភតិក:ដែលជាពាណិជ្ជករអាចប្រើប្រាស់វត្ថុជួលនោះ ទៅតាមគោលបំណងរបស់ខ្លួនដើម្បីស្វែងរកនូវប្រាក់ចំណេញដែលបានមកពីវត្ថុជួលនោះ ហើយក៏ជាដើមទុនដើម្បីប្រតិបត្តិការជំនួញរបស់ខ្លួន ។ ការប្រើប្រាស់របស់ភតិក:លើអចលនវត្ថុអាចក្រោមរូបភាពជាពាណិជ្ជកិច្ច ដូចជា ៖ ការយកជាទីស្នាក់ការក្រុមហ៊ុន ទីតាំងប្រកបអាជីវកម្មជាដើម ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើភតិក:មិនយកវត្ថុជួលទៅប្រើប្រាស់ជាពាណិជ្ជកិច្ចទេនោះគឺ វាផ្ទុយពីគោលគំនិតនៃមាត្រា៣២ សេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១ ។ ចំណែកឯការអាស្រ័យផលរបស់ភតិក:គឺជាការអាស្រ័យផលមកពីសកម្មភាពពាណិជ្ជកម្ម ហើយផលនោះគឺជាផលស៊ីវិល ព្រោះការអាស្រ័យផលធម្មជាតិគឺមិនស្របទៅនឹងនិយមន័យពាណិជ្ជកិច្ចឡើយ ។ ប៉ុន្តែមិនមែនមានន័យថាភតិក:គ្មានសិទ្ធិអាស្រ័យផលធម្មជាតិឡើយ ពោលគឺមានសិទ្ធិអាស្រ័យទាំងផលស៊ីវិល និងផលធម្មជាតិពីវត្ថុជួល ។

ក.២.សិទ្ធិទាមទារឱ្យសងវិញនូវសោហ៊ុយ

ក្នុងនោះដែលសេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម មាត្រា៤០ ចំណុចយ បង្ហាញថា៖ "ភតិក:អាចទាមទារសំណងពីភតិបតីតាមខចែងនៃកិច្ចសន្យា ប្រសិនបើភតិក:បានចំណាយប្រាក់ចាំបាច់ដែលជាបន្ទុករបស់ភតិបតីក្នុងរយ:ពេលនៃកិច្ចសន្យា" ។ ចំណុចនេះដូចគ្នាទៅនឹងមាត្រា

[30] មាត្រា៤០ សេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១

៦០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ដែរ ។ តាមរយៈខ្លឹមសារនៃមាត្រាទាំងពីរមិនបានកំណត់និយមន័យច្បាស់ថា អ្វីជាការចំណាយចាំបាច់ដែលជាបន្ទុករបស់ភតិបតីនោះទេ ។ ប៉ុន្តែយើងសង្កេត ឃើញនិយមន័យនៃសោហ៊ុយក្នុងការជួសជុលដែលបានកំណត់ក្នុងបញ្ញត្តិស្តីពីផលុបភោគ មាត្រា២៧១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដោយបានបែងចែកការជួសជុលធំៗត្រូវជាបន្ទុករបស់កម្មសិទ្ធិករ ។ ចំណែកឯការជួសជុលថែទាំអចលនវត្ថុត្រូវជាបន្ទុករបស់ផលុបភោគី ហើយការជួសជុលធំៗសំដៅលើការកែប្រែជញ្ជាំងចម្បង ធ្នឹមដំបូល និងគ្រឹះ និងការរៀបចំឡើងវិញនូវដំបូល ។ ការជួលជុលក្រៅពីនេះគឺជាការជួលជុលថែទាំ ។ ថ្វីត្បិតតែនេះជាបញ្ញត្តិនិយាយពីផលុបភោគក៏ដោយ ក៏វាជាឧទាហរណ៍ល្អមួយដែលអាចនាំឱ្យយល់បានថាអ្វីជាបន្ទុកសោហ៊ុយរបស់ភតិបតី និងអ្វីជាបន្ទុករបស់ភតិកៈ ។ ដូចនេះនៅក្នុងភតិសន្យាប្រសិនបើភតិកៈបានចេញនូវសោហ៊ុយដែលជាបន្ទុករបស់ភតិបតី នោះ ភតិកៈមានសិទ្ធិទាមទារសំណងថ្លៃសោហ៊ុយនោះពីភតិបតីវិញស្របតាមគោលគំនិតមាត្រា៥០ សេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១ ។

### ក.៣. សិទ្ធិសាងសង់ ឬជួសជុល ឬផ្លាស់ប្តូរលក្ខណៈដើម

ជាទូទៅលក្ខណៈដើមនៃអចលនវត្ថុរបស់ភតិបតី មិនអាចបំពេញតម្រូវការពាណិជ្ជកម្មរបស់ភតិកៈបានគ្រប់គ្រាន់នោះទេ ។ ហេតុនេះភតិកៈត្រូវការកែច្នៃ ឬសាងសង់បន្ថែមលើវត្ថុជួលដើម្បីបម្រើសកម្មភាពអាជីវកម្មខ្លួនបានពេញលេញ ។ ដូចនេះបានជាក្នុងសេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៣៥ ចែងថា ៖ "ភតិកៈមានសិទ្ធិសាងសង់ ឬជួសជុល ឬផ្លាស់ប្តូរលក្ខណៈដើមនៃទ្រព្យជួលបាន លុះត្រាតែមានខចែងក្នុងកិច្ចសន្យាជួលនោះ ឬមានការឯកភាពដោយឡែកនៅពេលកិច្ចសន្យាចូលជាធរមាន" ។ ភាគីក៏អាចព្រមព្រៀងគ្នាពេលក្រោយចុះកិច្ចសន្យាបានដែរ ។ ក្នុងចំណុចនេះចង់បញ្ជាក់ថាដើម្បីពង្រីកបន្ថែម ឬធ្វើឱ្យសោភ័ណ្ឌភាពនៃអាគារល្អប្រសើរត្រឹមត្រូវ និងជួយសម្រួលដល់អាជីវកម្មឱ្យកាន់តែរីកចម្រើន ។ ដូចនេះគោលគំនិតនៃសេចក្តីព្រាងនេះបានផ្តល់សិទ្ធិសាងសង់ ឬជួសជុល ឬផ្លាស់ប្តូរលក្ខណៈដើមនៃទ្រព្យជួលបាន។ ប៉ុន្តែសិទ្ធិនេះបានភ្ជាប់ជាមួយលក្ខខណ្ឌ គឺការព្រមព្រៀងគ្នារវាងគូភាគីជាមុន ។ ការកំណត់ពីលក្ខខណ្ឌនេះដោយសារតែការកែប្រែ ឬការសាងសង់បន្ថែមអាចនាំឱ្យប៉ះពាល់ដល់គុណភាពនៃសំណង់ ក៏ដូចជាខូចសោភ័ណ្ឌភាព ដែលខុសពីគោលបំណងរបស់ភតិបតី ។ ពីព្រោះអចលនវត្ថុមានតម្លៃខ្ពស់ណាស់ក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ន ដូចនេះបានជាច្បាប់កំណត់លក្ខខណ្ឌដូច្នេះ ។

### ក.៤. អនុប្បទានសិទ្ធិជួល និងការជួលបន្ត

ក្រៅពីសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិផ្សេងៗខាងលើ ភតិកៈមានសិទ្ធិធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិជួល ឬជួលបន្តឱ្យតតិយជនក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ។ អនុប្បទានសិទ្ធិជួល ឬជួលបន្ត គឺមានន័យថាភតិកៈធ្វើផ្ទេរសិទ្ធិជួល ឬឋានៈរបស់ខ្លួនជាភតិកៈ ទៅឱ្យតតិយជន ។ ប៉ុន្តែសិទ្ធិនេះត្រូវមានលក្ខខណ្ឌដោយត្រូវមានការយល់ព្រមពីភតិបតី ។ នៅក្នុងសេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្មបានបញ្ជាក់ពីការផ្តល់សិទ្ធិឱ្យទៅភតិកៈផងដែរ ដោយមាត្រា៤២ ចែងថា៖ "ភតិកៈមិនអាចជួល ឬក៏ផ្ទេរ ឬប្រគល់ឱ្យ តតិយជនធ្វើអ្វីៗលើវត្ថុជួលដោយគ្មានការអនុញ្ញាតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរពីភតិបតីជាមុនឡើយ" ។ ដោយហេតុថាសេចក្តីព្រាងនេះពុំទាន់ចូលជាធរមាន ដូច្នេះយើងត្រូវយោងបទបញ្ញត្តិនៃភតិសន្យាដែលមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលមិនមានលក្ខណៈខុសគ្នាប៉ុន្មានដែរ ។ ដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបញ្ញត្តថា ៖ បើគ្មានការយល់ព្រមពីភតិបតីទេ ភតិកៈពុំអាចធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិជួល ឬជួលបន្តនូវវត្ថុជួលបានឡើយលើកលែងតែករណីនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍[31] ។

ក្នុងចំនុចខាងលើចង់បញ្ជាក់ថា ភតិកៈចាំបាច់ត្រូវមានការយល់ព្រមពីភតិបតី នៅក្នុងករណីនៃការធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិជួល ឬជួលបន្ត គឺដោយសារវាមានសារៈសំខាន់សម្រាប់ភតិបតីដែលជាម្ចាស់វត្ថុជួល ។ ព្រោះថាភតិបតីបានជឿជាក់ទៅលើបុគ្គលិកលក្ខណៈរបស់ភតិកៈ ដូចជាសមត្ថភាពហិរញ្ញវត្ថុ ឬសម្បជញ្ញៈ ហើយផ្អែកលើជំនឿទុកចិត្តចំពោះភតិកៈ ។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើភតិកៈអាចធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិជួល ឬជួលបន្ត ទៅឱ្យតតិយជនដោយគ្មានការយល់ព្រមពីភតិបតីនោះ ភតិបតីនឹងអាចទទួលរងនូវការខូចខាត ដែលមិនអាចរំពឹងទុកជាមុន ព្រោះថាកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល គឺធ្លាក់ទៅលើ តតិយជនដែលមិនបានដឹងអំពីការនោះ។

### **ខ. ករណីយកិច្ចរបស់ភតិកៈ**

បន្ទាប់ពីសិក្សាអំពីសិទ្ធិរបស់ភតិកៈ ដែលត្រូវបានបង្កើតអានុភាពតាមរយៈកិច្ចសន្យារួចហើយ ភតិកៈក៏មានករណីយកិច្ចមួយចំនួនចំពោះភតិបតី ។ ករណីយកិច្ចនេះមានដូចជា ៖ ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល ព្រោះថាប្រសិនបើគ្មានថ្លៃឈ្នួលនោះទេភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើ

[31] មាត្រា៦០៨ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧

អចលនវត្ថុ មិនអាចមានសុពលភាពបានឡើយ ។ ក្នុងនោះផងដែរភតិកៈក៏មានករណីយកិច្ចគ្រប់គ្រង និងថែរក្សាវត្ថុជួល ហើយនិងមានករណីយកិច្ចផ្សេងៗដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ។ ទន្ទឹមនឹងនេះសកម្មភាពទាំងឡាយចាំបាច់អនុវត្តដោយមានភាពស្មោះត្រង់ និងសុចរិតរវាងភាគី ។

ខ.១. ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល

បន្ទាប់ពីភតិបតីប្រគល់វត្ថុជួលទៅឱ្យភតិកៈក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ដូចនេះភតិកៈត្រូវមានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលវិញតាមខចែងក្នុងកិច្ចសន្យា ។ ក្នុងនោះដែរសេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១ បានធានានូវការបង់ថ្លៃឈ្នួលជាកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិកៈ ហើយភតិកៈត្រូវតែបង់ជាដាច់ខាត ព្រោះវាក៏ជាលក្ខខណ្ឌគ្រឹះមួយសម្រាប់បង្កើតភតិសន្យា ។ ព្រោះប្រសិនបើភតិកៈមិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលទេ នោះភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ។ ចំណែកឯរបៀប និងរយៈពេលនៃការបង់ថ្លៃឈ្នួលត្រូវបានបកស្រាយនៅចំណុចស្តីពីថ្លៃឈ្នួល ក្នុងជំពូកទី១ ។ ទន្ទឹមនឹងនេះក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៦១០ បានបញ្ញត្តិដូចគ្នាផងដែរ អំពីករណីយកិច្ច និងពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល ។

ខ.២. ករណីយកិច្ចគ្រប់គ្រង និងថែរក្សា

ចំពោះករណីយកិច្ចគ្រប់គ្រង និងថែរក្សា គឺមានន័យថាភតិកៈកាន់កាប់នូវទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ ក្នុងសកម្មភាពពាណិជ្ជកម្ម ទៅតាមខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា ដោយទទួលខុសត្រូវនៅពេលមានហានិភ័យកើតឡើង ។ ករណីយកិច្ចគ្រប់គ្រង និងថែរក្សាប្រៀបបាននឹងការធានារបស់ភតិកៈចំពោះភតិបតី ថាខ្លួននឹងប្រើប្រាស់វត្ថុជួលដោយប្រុងប្រយ័ត្នឱ្យដូចម្ចាស់វត្ថុ និងថែរក្សាវត្ថុឱ្យបានល្អ មិនខ្ជីខ្ជានាំឱ្យបាត់បង់តម្លៃនៃវត្ថុឡើយ ។ ដូច្នេះភតិកៈចាំបាច់គ្រប់គ្រង និងថែរក្សាវត្ថុជួលដោយប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដោយសុចរិត[32] ដែលស្ថិតក្នុងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យា និងក្នុងដំណើរការនៃអាជីវកម្មរបស់ខ្លួន ។ ឧទាហរណ៍៖ លោក A បានប្រគល់វត្ថុជួលទៅឱ្យ លោក B កាន់កាប់ក្នុងការប្រកបមុខរបរពាណិជ្ជកម្មទៅតាមការព្រមព្រៀងគ្នា ។ ហើយលោក B មានករណីយកិច្ចគ្រប់គ្រង និងថែរក្សាឱ្យបានល្អ ។ ក្នុងន័យឧទាហរណ៍ ខាងលើចង់បញ្ជាក់ថា ៖ លោក B ចាំបាច់ថែរក្សាការពារវត្ថុជួលឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដ៏ល្អ ។ ហើយក្នុងក្រម

[32] មាត្រា៨០ សេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១

រដ្ឋប្បវេណី មាត្រា៦០១ កថាខណ្ឌទី១ បានចែងដូចគ្នាដែរ អំពីករណីយកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងការគ្រប់គ្រងដោយសុចរិតរបស់ភតិក: ។

ខ.៣. ករណីយកិច្ចមិនបដិសេធសកម្មភាពថែរក្សាចាំបាច់របស់ភតិបតី

ទោះបីជាមានការប្រគល់អចលនវត្ថុទៅឱ្យភតិក:កាន់កាប់ក៏ដោយ ក៏ភតិក:មិនអាចបដិសេធសកម្មភាពថែរក្សាចាំបាច់របស់ភតិបតីដែរ ។ មានន័យថាភតិបតីនៅតែជាកម្មសិទ្ធិករ ហើយអាចថែរក្សាវត្ថុជួល នៅពេលមានបញ្ហាផ្សេងៗកើតឡើងដោយប្រការណាមួយ ដែលចាំបាច់តម្រូវឱ្យភតិបតីធ្វើ ។ ក្នុងសេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៤០ ចំណុច គ បានចែងថា ៖ ភតិក:មិនអាចបដិសេធសកម្មភាពទាំងឡាយដែលអនុវត្តដោយភតិបតី ដែលចាំបាច់ក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួលឡើយ ។ ប៉ុន្តែអាចនឹងមានផលវិបាកកើតឡើង ប្រសិនបើសកម្មភាពថែរក្សារបស់ភតិបតីបានធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ខ្លាំងដល់សកម្មភាពជំនួញរបស់ភតិក: ហើយសេចក្តីព្រាងនេះមិនបានចែងបញ្ជាក់ពីចំណុចនេះទេ ។ ផ្ទុយទៅវិញភតិសន្យាក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា៦០៣ កថាខណ្ឌទី២ កំណត់ថា ៖ "ក្នុងករណីដែលភតិបតីមានបំណងចង់អនុវត្តសកម្មភាពដែលចាំបាច់ក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួលផ្ទុយពីឆន្ទ:របស់ភតិក: ។ ប្រសិនបើហេតុនោះបណ្តាលឱ្យភតិក:មិនអាចសម្រេចគោលបំណងនៃការជួលទេ ភតិក:អាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ឬរំលាយកិច្ចសន្យាបាន" ។ ដូចនេះសកម្មភាពថែរក្សារបស់ភតិបតីក្នុងភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ ត្រូវតែឱ្យសមស្របតាមលក្ខណ:ជំនួញរបស់ភតិក:ផងដែរ ។

**កថាខណ្ឌទី២ ៖ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភតិបតី**

ជាទូទៅភាគីនៃកិច្ចសន្យាមានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមក ដោយគោរពតាមគោលការណ៍នៃជំនឿទុកចិត្តគ្នា និងស្របទៅតាមច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្ត ។ ក្នុងករណីខាងលើយើងបានសិក្សាអំពីសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភតិក:រួចហើយ ។ បន្ទាប់មកយើងនឹងសិក្សាពីសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភតិបតីម្តង ។ ក្នុងនោះភតិបតីមានសិទ្ធិធ្វើសកម្មភាពផ្សេងៗក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួល ទោះបីជាមានការប្រគល់វត្ថុជួលទៅឱ្យភតិក:ក៏ដោយ ។ ទន្ទឹមនឹងនេះភតិបតីក៏មានករណីយកិច្ចមួយចំនួនចំពោះភតិក:ដើម្បីធានានូវប្រតិបត្តិការជំនួញឱ្យមានភាពរីកចម្រើន ។

**ក. សិទ្ធិរបស់ភតិបតី**

សិទ្ធិរបស់ភតិបតី ត្រូវបានទទួលស្គាល់តាមរយ:កិច្ចសន្យា ។ ទោះបីជាមានការប្រគល់

វត្ថុជួលទៅឱ្យភតិកៈក្ដី ភតិបតីនៅតែអាចថែរក្សាវត្ថុជួល ឱ្យបានស្ថិតស្ថេរដដែរ ។ ហើយសិទ្ធិទាំងនោះមានដូចជា ៖ សិទ្ធិទទួលបានថ្លៃឈ្នួល និងសិទ្ធិអនុប្បទាន ឬដាក់បញ្ចាំវត្ថុជួល ។

### ក.១. សិទ្ធិទទួលបានថ្លៃឈ្នួល

គោលបំណងចម្បងរបស់ភតិបតីគឺទទួលបាននូវតម្លៃតបស្នងមកវិញ បន្ទាប់ពីប្រគល់ទ្រព្យខ្លួនឱ្យទៅភតិកៈ ។ តម្លៃតបស្នងដែលភតិបតីត្រូវការក្នុងភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុនោះគឺថ្លៃឈ្នួល ដែលជាផលប្រយោជន៍សេដ្ឋកិច្ចមួយនាំឱ្យភតិបតីបង្កើតកិច្ចសន្យាឡើង ។ ដូចនេះភតិបតីមានសិទ្ធិទទួលបាននូវប្រាក់ឈ្នួល ឆ្លើយតបទៅនឹងករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលរបស់ភតិកៈ ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើមិនមានការបង់ថ្លៃឈ្នួលនោះទេ គឺកិច្ចសន្យានឹងពុំមានសុពលភាពឡើយ ហើយក្លាយជាកិច្ចសន្យាខ្ចីប្រើទៅវិញ ។ ទន្ទឹមនឹងនេះដែរ សេចក្ដីព្រាងច្បាប់ស្ដីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម មាត្រា៣២ បានផ្ដល់និយមន័យថា ៖ ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនទ្រព្យ សំដៅដល់កិច្ចសន្យាដែលមានម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអចលនទ្រព្យហៅថា ភតិបតីដែលជាពាណិជ្ជករ ឬមិនមែនពាណិជ្ជករ ប្រគល់ទ្រព្យនោះទៅឱ្យពាណិជ្ជករហៅថា ភតិកៈ ដើម្បីដំណើរការអាជីវកម្មរបស់ខ្លួន ដោយការបង់ថ្លៃឈ្នួលក្នុងរយៈពេលជួលទ្រព្យនោះ ។

### ក.២. សិទ្ធិអនុប្បទាន ឬដាក់បញ្ចាំវត្ថុជួល

ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ បានផ្ដល់សិទ្ធិឱ្យភតិបតីធ្វើអនុប្បទានវត្ថុជួល ឬដាក់បញ្ចាំបាន កុំឱ្យតែការផ្ទេរ ការលក់ ឬការដាក់បញ្ចាំនោះប៉ះពាល់ដល់ការអនុវត្តកិច្ចសន្យា ឬធ្វើឱ្យខូចខាតប្រយោជន៍ដល់ភតិកៈ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងផ្សេងពីនេះនៅក្នុងកិច្ចសន្យា[33]។ ការកំណត់បែបនេះព្រោះតែភតិបតីបានប្រគល់តែសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលប៉ុណ្ណោះ ដូចនេះភតិបតីនៅតែមានសិទ្ធិចាត់ចែងទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ខ្លួនដោយត្រឹមត្រូវស្របតាមច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗ ។

ការកំណត់ពីគោលគំនិតខាងលើ ព្រោះតែការធ្វើអនុប្បទាន ឬដាក់បញ្ចាំវត្ថុជួលដោយភតិបតី នឹងនាំឱ្យសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចទាំងឡាយដែលចែងក្នុងកិច្ចសន្យាត្រូវបន្តទៅជាមួយអនុប្បទានិក ឬម្ចាស់សិទ្ធិលើការបញ្ចាំក្រោយនោះ[34] ។ ការផ្ទេរសិទ្ធដោយភតិបតីនៅក្នុងភតិសន្យា

[33] មាត្រា៤៣ សេចក្ដីព្រាងច្បាប់ស្ដីពីច្បាប់ស្ដីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១

[34] មាត្រា៤៤ កថាខណ្ឌទី១ សេចក្ដីព្រាងច្បាប់ដដែល

ពាណិជ្ជកម្មលើអលចនវត្ថុដែលបានបង្កើតឡើងដោយស្របច្បាប់ មិនអាចរារាំងភតិក:ក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ខ្លួនចំពោះភតិបតីឡើយ[35]។

### ខ. ករណីយកិច្ចរបស់ភតិបតី

ភតិបតីមានករណីយកិច្ចចំពោះភតិក:ក្នុងការធានានូវសិទ្ធិ ប្រើប្រាស់វត្ថុជួលទៅតាមគោលបំណង និងកិច្ចដំណើរការអាជីវកម្មដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ។ ដើម្បីឱ្យភតិក:ប្រើប្រាស់វត្ថុជួលបាន ភតិបតីត្រូវមានករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុជួលទៅភតិក: ។ បន្ថែមពីនេះទៀតភតិបតីមិនរារាំងដល់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់ភតិក:ឡើយ ហើយក៏ត្រូវជួលជុលនៅពេលដែលវត្ថុជួលមានការខូចខាត ។

#### ខ.១. ករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុជួល

ករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុជួល ជាករណីយកិច្ចដែលតម្រូវឱ្យភតិបតីមានការប្រគល់ ឬផ្ទេរការកាន់កាប់ទៅឱ្យភតិក:ក្នុងដំណើរការពាណិជ្ជកម្ម ។ ករណីយកិច្ចនេះត្រូវបានធានាឱ្យភតិក:ទទួលបាននូវវត្ថុជួល ព្រោះប្រសិនបើភតិបតីមិនធ្វើការប្រគល់វត្ថុជួលនោះទេ ភតិក:មិនអាចអនុវត្តកិច្ចសន្យាបាន ហើយខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាក៏មិនអាចសម្រេចបានដែរ ។ ការប្រគល់នេះមានលក្ខណ:ខុសពីកិច្ចសន្យាទិញ លក់ ដោយកិច្ចសន្យាទិញ លក់ គឺត្រូវធ្វើអនុប្បទានកម្មសិទ្ធិផ្ដាច់តែម្ដង ។ ចំណែកភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ គឺប្រគល់ឱ្យភតិក:ប្រើប្រាស់ជាបណ្ដោះអាសន្នអាស្រ័យតាមរយ:ពេលនៃកិច្ចសន្យា ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាគឺ ជាអចលនវត្ថុ ដូចនេះការប្រគល់អចលនវត្ថុនេះទៀតសោត ត្រូវប្រគល់ទាំងសមាសភាគនៃវត្ថុនោះផងដូចមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចាប់ពីមាត្រា១២១ ដល់១២៥ ។

#### ខ.២. ករណីយកិច្ចមិនរារាំងដល់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់ភតិក:

នៅក្នុងភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ ភតិក:មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលទៅតាមវិធីប្រើប្រាស់ ។ ដូចនេះភតិបតីមានករណីយកិច្ចមិនត្រូវរារាំងសិទ្ធិនៃការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់ភតិក: ដែលបានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាឡើយ[36] ។ ម៉្យាងវិញទៀត នៅក្នុងក្រម

[35] មាត្រា៨៩ កថាខណ្ឌទី៣ សេចក្ដីព្រាងច្បាប់ស្ដីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១
[36] មាត្រា៩១ ចំណុចក សេចក្ដីព្រាងច្បាប់ដដែល

រដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ បានបញ្ញត្តថា ៖ ដោយមិនឱ្យភតិបតីរាំងស្ទះក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដែលភតិកៈធ្វើដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់[37]។

តាមរយៈខ្លឹមសារខាងលើមានន័យថា ភតិបតីមិនត្រូវបង្កជាឧបសគ្គ និងរាំងស្ទះសកម្មភាពប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដែលជាគោលបំណងក្នុងកិច្ចសន្យាឡើយ ។ ព្រោះការរាំងស្ទះនេះនឹងនាំឱ្យមានការខាតបង់នូវផលប្រយោជន៍ និងសេចក្តីថ្លៃថ្នូររបស់ភតិកៈ ។

ករណីយកិច្ចមិនរារាំងក្នុងការប្រើប្រាស់របស់ភតិកៈ គឺជាការបង្កលក្ខណៈងាយស្រួលឱ្យភតិកៈប្រើប្រាស់ដោយរលូនគឺទាមទារឱ្យវត្ថុជួលមិនមានវិការៈ ។ ចំណុចនេះមិនបានបញ្ជាក់ក្នុងគោលគំនិតសេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១ ឡើយ ។ ប៉ុន្តែអនុលោមតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ភតិបតីមានករណីយកិច្ចធានានូវវិការៈនៃវត្ថុជួលដើម្បីឱ្យ ភតិកៈអនុវត្តសិទ្ធិប្រើប្រាស់បានដោយល្អប្រសើរ ។

### ខ.៣. ករណីយកិច្ចជួសជុលវត្ថុជួល

ភតិកៈមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យលើវត្ថុជួលតាមការកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ឬតាមលក្ខណៈនៃវត្ថុជួល ។ ប្រសិនបើមានការខូចខាតដែលធ្វើឱ្យរាំងស្ទះក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ភតិបតីមានករណីយកិច្ចជួសជុលវត្ថុជួលនោះ[38] ។ ការជួសជុលដែលជាករណីយកិច្ចរបស់ភតិបតីគឺបណ្តាលមកពីការខូចខាតផ្នែកសំខាន់ៗ ដែលរាំងស្ទះដល់ការប្រើប្រាស់ ។ ឧទាហរណ៍ ៖ មានការជ្រៀបទឹកពីពិដាន នោះភតិបតីត្រូវមានករណីយកិច្ចជួលជុលទោះបីវាជាផ្នែកមួយនៃពិដានក៏ដោយ ព្រោះជាធម្មតា វាគឺជាឧបសគ្គក្នុងការរាំងស្ទះដំណើរការអាជីវកម្មនោះ ។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើការខូចខាតដែលមិននាំឱ្យរាំងស្ទះដល់ការប្រើប្រាស់របស់ទេ គឺមិនមែនជាករណីយកិច្ចរបស់ភតិបតីឡើយ ។ ឧទាហរណ៍ ៖ នៅក្នុងករណីផ្នែកមួយនៃបង្អួចនៅក្នុងផ្ទះជួលបានខូចខាត ភតិបតីមិនចាំបាច់ជួលជុលទេ ប្រសិនបើភតិកៈអាចប្រកបអាជីវកម្មបានជាធម្មតា ។

នៅករណីខ្លះដើម្បីកំណត់ថាតើការខូចខាតឆ្លើយតបទៅនឹងភាពចាំបាច់សម្រាប់ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ឬអត់គឺមានលក្ខណៈពិបាក។ ឧទាហរណ៍ ៖ នៅក្នុងករណីដែល លោក **ក** ជួលផ្ទះចាស់បាក់បែកមួយទៅ ឱ្យ លោក **ខ** ដោយយកតម្លៃទាប ហើយការដាក់បន្ទុកឱ្យជួសជុលនូវគ្រប់

[37] មាត្រា៦០០ ចំណុច ក ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[38] មាត្រា៦០២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ផ្នែកដែលបានខូចខាត គឺមានលក្ខណៈតឹងតែងបំផុតចំពោះភតិបតី។ នៅក្នុងករណីនេះថាតើភតិបតីត្រូវមានករណីយកិច្ចជួសជុល ឬអត់ត្រូវបានសម្រេចដោយធ្វើការពិចារណាទៅលើអង្គហេតុដែលថាគឺមានលក្ខណៈសមរម្យ ឬអត់ក្នុងការឱ្យទទួលខុសត្រូវចំពោះការជួសជុល។

ទន្ទឹមនឹងនេះការជួសជុលវត្ថុជួលអាចកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ប្រសិនបើការខូចខាតនោះបណ្ដាលមកពីការប្រព្រឹត្តមិនត្រឹមត្រូវ ឬធ្វេសប្រហែសរបស់ភតិកៈលើវត្ថុជួលនោះ ភតិបតីមិនទទួលខុសត្រូវទេ[39] ។

## ផ្នែកទី២ ៖ ការបញ្ចប់ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ

បន្ទាប់ពីបានសិក្សាការអនុវត្តកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្មស្ដីពីសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគីរួចមកយើងនឹងសិក្សាអំពីការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដែលមានមូលហេតុដូចជា ៖ ការបញ្ចប់ដោយផុតអំឡុងពេលកំណត់(កថាខណ្ឌទី១) ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាក្នុងករណីដែលកិច្ចសន្យាមិនត្រូវបានកំណត់ចិរវេលាជួល(កថាខណ្ឌទី២) ការបាត់បង់វត្ថុជួលដោយប្រធានសក្តិ(កថាខណ្ឌទី៣) និងការមិនប្រតិបត្តិកាតព្វកិច្ច(កថាខណ្ឌទី៤) ។

### កថាខណ្ឌទី១ ៖ ការបញ្ចប់ដោយផុតអំឡុងពេលកំណត់

កាលណាភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ បានដល់រយៈពេលកំណត់ ឬកន្លងហួសអំឡុងពេលនោះកិច្ចសន្យានឹងត្រូវបញ្ចប់ ។ មានន័យថាប្រសិនបើអំឡុងពេលដែលត្រូវបានកំណត់ក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងបានកន្លងផុតទៅនោះភតិសន្យានឹងបាត់បង់អានុភាព ហើយភតិកៈត្រូវសងវត្ថុជួលត្រឡប់មកវិញ ។ ក្នុងសេចក្ដីព្រាងច្បាប់ស្ដីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៥៨ កថាខណ្ឌទី១ បានចែងថា ៖ ភតិសន្យាដែលបានកំណត់ពេលត្រូវបញ្ចប់ដោយការផុតអំឡុងពេលនោះ ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើភាគីណាមួយមិនទាន់បំពេញកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនចប់សព្វគ្រប់នោះ ការបញ្ចប់មិនអាចធ្វើឱ្យមានមោឃភាព ចំពោះសុពលភាពនៃខចែងចំពោះភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មនៃអចលនទ្រព្យបានឡើយ ។ ក្នុងចំណុចនេះជាករណីលើកលែង ព្រោះថាភតិសន្យាគឺជាទំនាក់ទំនងដែលមានលក្ខណៈបន្តបន្ទាប់ឥតដាច់ ដោយផ្អែកទៅលើការជឿទុកចិត្តរវាង ភតិកៈនិងភតិបតី ។ ទោះបីជាដល់រយៈពេលកំណត់ក៏ដោយឱ្យតែភាគី បានព្រមព្រៀងអនុវត្តនោះ ភតិសន្យាមិនបាត់បង់

[39] មាត្រា៥១ ចំណុចខ សេចក្ដីព្រាងច្បាប់ស្ដីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១

អានុភាពឡើយ ។ ទន្ទឹមនឹងនេះមានករណីលើកលែងមួយទៀតដែលបញ្ជាក់ថា ទោះបីជាភតិសន្យាផុតអំឡុងពេលកំណត់ក៏ដោយ ក៏មិនត្រូវបានបញ្ចប់ដែរ ប្រសិនបើភាគីបានបង្ហាញឆន្ទៈបន្តថ្មី ដែលត្រូវបានកំណត់រយៈពេលដោយច្បាប់ ។ ដោយហេតុថាភាគីនៃភតិសន្យារំពឹងទុកថាកិច្ចសន្យាអាចនឹងបន្ត នៅក្នុងរយៈពេលវែងគ្រប់ករណី នៅពេលដែលពួកគេមិនមានបញ្ហានឹងគ្នា ។ ដូច្នេះសេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១ និងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ បានបញ្ញត្តិពីករណីលើកលែង និងមានគោលបំណងរក្សានូវទំនាក់ទំនងនេះឱ្យបានយូរតាមដែលអាចធ្វើបាន ។

### កថាខណ្ឌទី២ ៖ ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាក្នុងករណីដែលកិច្ចសន្យាមិនត្រូវបានកំណត់ថិរវេលាជួល

នៅក្នុងភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មមួយចំនួន ប្រសិនបើពុំមានកំណត់អំឡុងពេលបញ្ចប់ទេ ហេតុនេះវានឹងបង្កបញ្ហាចំពោះភាគីម្ខាងទៀតដែលទន់ខ្សោយ ។ ព្រោះនៅពេលដែលភាគីម្ខាងចង់រំលាយកិច្ចសន្យាហើយភាគីដែលទន់ខ្សោយមិនអាចត្រៀមខ្លួនជាមុនបានឡើយ ។ ដូច្នេះហើយដើម្បីការពារផលវិបាកដែលកើតឡើងទើប សេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១ មាត្រា៤៨ កថាខណ្ឌទី៣ បានចែងថា ៖ ក្នុងករណីគ្មានខចែងពីការកំណត់រយៈពេលជួល នៅក្នុងភតិសន្យាលើអចលនទ្រព្យទេនោះ ភាគីនីមួយៗមានសិទ្ធិបញ្ចប់ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនទ្រព្យដោយជូនដំណឹងឱ្យគ្នាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដូចខាងក្រោម៖

- ❖ យ៉ាងតិចក្នុងរយៈពេល៦ខែជាមុន សម្រាប់អគារ និងអចលនទ្រព្យផ្សេងទៀត។
- ❖ យ៉ាងតិចក្នុងរយៈពេល១២ខែជាមុន សម្រាប់ដីធ្លី ។

ទោះបីជាភាគីម្ខាងបានស្នើសុំបញ្ចប់ភតិសន្យាដោយជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ហើយកំណត់ពីរយៈពេលបញ្ចប់ភតិសន្យាតិចជាងលក្ខខណ្ឌខាងលើក៏ដោយ ក៏ចាត់ទុកភតិសន្យានឹងមានអានុភាពរហូតដល់ផុតរយៈកំណត់នោះ ។

### កថាខណ្ឌទី៣ ៖ ការបាត់បង់វត្ថុជួលដោយប្រធានសក្តិ

កម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាត្រូវបានកំណត់ជាក់លាក់គឺជាអចលនវត្ថុ ហើយវាជាលក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃការបង្កើតផងដែរ ។ ដូចនេះប្រសិនបើវត្ថុជួលត្រូវបានបាត់បង់ នោះនឹងនាំឱ្យបាត់ធាតុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ហើយភាគីក៏មិនអាចប្រតិបត្តិកិច្ចសន្យានោះបានទៀតដែរ ។ បន្ថែមពីនេះមានតែការបាត់បង់ធ្ងន់ធ្ងរទេដែលនាំឱ្យកិច្ចសន្យាត្រូវបញ្ចប់ ។ ដូចនេះបានជាសេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ច

សន្យាពាណិជ្ជកម្ម មាត្រា៥០ ចែងថា ៖ ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មនៃអចលនទ្រព្យអាចត្រូវបានបញ្ចប់ប្រសិនបើមានករណីប្រធានសក្តិ[40] ។ ឧទាហរណ៍ ៖ លោក A បានជួលផ្ទះឱ្យ ភាគីដែលជាពាណិជ្ជករធ្វើអាជីវកម្ម ។ ជាអកុសលផ្ទះនោះត្រូវបានទឹកជំនន់ហូរបាក់គ្មានសល់ ។ ដូចនេះកិច្ចសន្យារវាង លោកA និង ភាគីដែលជាពាណិជ្ជករត្រូវបញ្ចប់ ។ ផ្ទុយទៅវិញប្រសិនបើការបាត់បង់តែផ្នែកណាមួយនោះភាគីអាចចរចាបន្ថយថ្លៃឈ្នួលបាន ។

ករណីនេះប្រសិនបើមិនមែនជាកំហុសរបស់ភាគីណាមួយទេ នោះមិនមានភាគីណាទទួលខុសត្រូវសងសំណងខូចខាតឡើយ ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើការបាត់បង់វត្ថុជួលដែលមិនមែនបណ្តាលមកពីប្រធានសក្ក ហើយជាកំហុសរបស់អ្នកណាម្នាក់ នោះភាគីរងគ្រោះអាចទាមទារសំណងខូចខាតពីអ្នកបង្កបាន ។

### កថាខណ្ឌទី៤ ៖ ការមិនប្រតិបត្តិកាតព្វកិច្ច

នៅក្នុងទំនាក់ទំនងកិច្ចសន្យាភាគីត្រូវប្រើប្រាស់សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចដោយសុចរិត និងស្មោះត្រង់ ។ ប៉ុន្តែទោះបីជាយ៉ាងណាក្តី ក៏ពេលខ្លះកូនបំណុលមិនប្រតិបត្តិកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ។ ការមិនប្រតិបត្តិកាតព្វកិច្ចដែលនាំឱ្យរំលាយកិច្ចសន្យា គឺជាការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ[41] ។ ការបំពានយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរត្រូវបានកំណត់ដោយ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា ៤០៨ បញ្ញត្តថា ៖ ការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ សំដៅទៅលើករណីដែលភាគីម្ខាងមិនអាចសម្រេចនូវគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាបានដោយសារការបំពានរបស់ភាគីម្ខាងទៀត ។ ត្រូវចាត់ទុកថាមានការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ក្នុងករណីដូចខាងក្រោមនេះ ៖

ក.ភាគីម្ខាងបានដាស់តឿនភាគីម្ខាងទៀតដែលមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច តាមពេលកំណត់ដោយកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យដើម្បីឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ហើយកាតព្វកិច្ចមិនត្រូវបានអនុវត្តក្នុងអំឡុងពេលនោះ ។

ខ.ភាគីមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមពេលកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ក្នុងករណីដែលគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាមិនបានសម្រេចសោះ បើភាគីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមពេលកំណត់នោះ ។

គ. ភាគីមិនអាចអនុវត្តករណីយកិច្ចផ្តល់តាវកាលិកចម្បងរបស់ខ្លួនបានទេ ។

---

[40]ប្រធានសក្តិ ៖ ជាព្រឹត្តិការណ៍ក្រៅឆន្ទៈ មិនអាចប៉ាន់ស្មានបានជាមុន និងមិនអាចជម្នះបាន សន្ធានុក្រម ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ទំព័រទី១៤

[41] មាត្រា ៤០៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ឃ. ការបំពានកិច្ចសន្យាមានភាពហួសហេតុ ដែលធ្វើឱ្យបាត់បង់នូវទំនុកចិត្តរវាងគូភាគី ហើយមិនអាចជឿជាក់ថា នឹងអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនាអនាគតបាន [...]។

យ៉ាងណាមិញភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុក៏មិនខុសគ្នាដែរ ពោលគឺប្រសិនបើកូនបំណុលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចស្របតាមខចែងនោះទេ ភាគីម្ខាងទៀតអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន[42] ។ បន្ថែមពីនេះ ភតិបតីមានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាប្រសិនបើភតិកៈមិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលហួសពេលកំណត់ក្នុងរយៈពេល ៣ខែជាប់គ្នាយ៉ាងយូរតាមខចែងនៃកិច្ចសន្យា ។ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងផ្សេងពីនេះ[43] ។ លើសពីនេះភាគីក៏អាចរក្សាសិទ្ធិរំលាយក្នុងខចែងនៃកិច្ចសន្យាផ្សេងៗទៀតក្រៅពីការមិនបង់ថ្លៃឈ្នួលរបស់ភតិកៈខាងលើ ។

ម្យ៉ាងវិញទៀត ការរំលាយនេះមិនរារាំងដល់ភាគីណាមួយដែលទទួលរងការខូចខាតប្រយោជន៍ ក្នុងការទាមទារសំណងខូចខាតតាមខចែងក្នុងកិច្ចសន្យា និងអនុលោមតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីស្តីពីមធ្យោបាយសង្គ្រោះដែលបណ្តាលមកពីការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច[44] ។

[42] មាត្រា ៤៨ កថាខណ្ឌទី២ សេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១

[43] មាត្រា ៤៩ សេចក្តីព្រាងច្បាប់ដដែល

[44] មាត្រា ៥២ សេចក្តីព្រាងច្បាប់ដដែល

# សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

បន្ទាប់ពីបានសិក្សាស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទស្តីពី "ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ" រួចមកយើងឃើញថាប្រធានបទនេះមានលក្ខណៈជានីតិពាណិជ្ជកម្មផង និងនីតិកាតព្វកិច្ចផង ។ ការលើកឡើងបែបនេះដោយឈរតាមការវិភាគលើការបង្កើត និងអានុភាពនៃកិច្ចសន្យា ដោយភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុត្រូវបានបង្កើតឡើងតាមការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគី ។ ចំណែកឯ ភាគីត្រូវមានសមត្ថភាពចុះកិច្ចសន្យា ដែលភតិបតីជាម្ចាស់អចលនវត្ថុអាចជាពាណិជ្ជករ ឬមិនមែនជាពាណិជ្ជករ រីឯភតិកៈត្រូវតែជាពាណិជ្ជករ ។ មួយវិញទៀតភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុត្រូវបង្កើតឡើងលើ កម្មវត្ថុកំណត់ជាក់លាក់មួយគឺ អចលនវត្ថុ ។ បន្ថែមពីនេះកិច្ចសន្យានេះត្រូវទាមទារឱ្យមានលក្ខខណ្ឌពិសេសមួយចំនួនគឺ ថ្លៃឈ្នួលដែលជាកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិកៈត្រូវបំពេញ និងថិរវេលាមួយកំណត់ពោលគឺចាប់ពី៥ឆ្នាំឡើង។ លក្ខខណ្ឌខាងលើគឺជាលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ប៉ុន្តែភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុទាមទារឱ្យភាគីបំពេញលក្ខខណ្ឌទម្រង់មួយចំនួនទៀតគឺ ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដាច់ខាត និងត្រូវធ្វើជាលិខិតយថាភូត និងចុះបញ្ជី(ចំពោះភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុដែលមានថិរវេលាលើស១៥ឆ្នាំ) ។ ក្រោយកិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើតនឹងនាំឱ្យមានអានុភាពដល់គូភាគី ពោលគឺសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមកដោយផ្អែកលើគោលការណ៍សុចរិតភាព និងភាពស្មោះត្រង់ ហើយអានុភាពនៃភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុក៏ត្រូវបានបញ្ចប់ដោយមូលហេតុដូចជា ការព្រមព្រៀងគ្នា ផុតអំឡុងពេលកំណត់ ការបាត់បង់វត្ថុជួល និងការរំលាយកិច្ចសន្យាជាដើម ។

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវផ្នែកទ្រឹស្តីដែលផ្អែកលើគោលគំនិតនៃសេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម និងការលើកយកបទប្បញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីមកបំពេញបន្ថែមខាងលើ បានឆ្លុះបញ្ចាំងឱ្យយើងយល់ពីការបទបែននៃការអនុវត្តជាក់ស្តែង ។ បរិបទនៃប្រទេសកម្ពុជាយើងសព្វថ្ងៃពុំទាន់បានបែងចែកភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុទៅជាវិធានពិសេសទេ ដោយវាស្ថិតនៅជាសេចក្តីព្រាងច្បាប់នៅឡើយ ។ ដូចនេះការអនុវត្តជាក់ស្តែងនៃភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មគឺស្ថិតនៅក្រោយវិធានរួម ប៉ុន្តែយើងឃើញថាមានទម្រង់នៃភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុត្រូវបានបង្កើត តួយ៉ាងដូចកិច្ចសន្យាជួលក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ ។ បើទោះបីជាមានសញ្ញាណក្នុងការអនុវត្តជាក់

ស្តែងក្តី ក៏យើងមិនអាចកំណត់ថាជា ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុឡើយ ព្រោះពុំទាន់មានបទដ្ឋានជាធរមាន ដូចនេះវានៅតែជាភតិសន្យាផ្អែកតាមវិធានទូទៅដដែល ។

ការដែលប្រភេទនៃកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្មស្ថិតនៅក្នុងវិធានរួមបែបនេះ គឺមិនបានផ្តល់លក្ខខណ្ឌពិសេសឱ្យពាណិជ្ជករឡើយ ក្នុងវិស័យពាណិជ្ជកម្មទាមទារឱ្យមានច្បាប់ពិសេសដើម្បីផ្តល់ភាពងាយស្រួលដល់ពាណិជ្ជករ ។ ដូនេះយើងខ្ញុំសង្ឃឹមថារាជរដ្ឋាភិបាល នឹងខិតខំប្រឹងប្រែងបង្កើតច្បាប់ពិសេសសម្រាប់វិស័យពាណិជ្ជកម្មបន្ថែមទៀត ជាពិសេសកិច្ចការរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលគួរតែជំរុញការពិភាក្សា និងសំដៅទៅរកការអនុម័តលើសេចក្តីព្រាងនេះឱ្យទាន់ពេលវេលា ដើម្បីអត្ថបទចូលជាធរមានសម្រាប់យកមកអនុវត្តក្នុងវិស័យពាណិជ្ជកម្ម។ លើសពីនេះទៅទៀត ប្រសិនបើសេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្មគួរតែ ចូលជាធរមានហើយរាជរដ្ឋាភិបាលទាមទារឱ្យមានលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតដើម្បីបំពេញបន្ថែម ។ ជាក់ស្តែងកិច្ចសន្យាដែលមានចែងក្នុងសេចក្តីព្រាងនេះ ដែលទាមទារឱ្យចុះបញ្ជីដើម្បីទទួលលក្ខខណ្ឌតតាំង ត្រូវមានបទដ្ឋានគតិយុត្តស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីនោះបំពេញបន្ថែម ។ នៅក្នុងវិស័យពាណិជ្ជកម្ម ការមានត្រឹមច្បាប់សារធាតុគឺមិនគ្រប់គ្រាន់ទេ នីតិនិពន្ធត្រូវបង្កើតនូវគោលការណ៍នីតិវិធីពិសេសបន្ថែមទៀត ដើម្បីផ្តល់នូវភាពងាយស្រួល និងភាពឆាប់រហ័សដល់ប្រតិបត្តិការពាណិជ្ជកម្ម ។ ម៉្យាងវិញទៀតគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាក៏ត្រូវតែចូលរួមគោរពច្បាប់ និងគោលការណ៍សុចរិតភាព និងស្មោះត្រង់ ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាប្រតិបត្តិទៅបានដោយរលូន ក៏ដូចជាជម្រុញនូវវិស័យពាណិជ្ជកម្មក្នុង និងក្រៅស្រុកឱ្យមានការរីកចម្រើន ។ទន្ទឹមនឹងនេះយើងខ្ញុំសំណូមពរឱ្យទាំងភាគីរាជរដ្ឋាភិបាល និងភាគីនៃកិច្ចសន្យាក៏ដូចជា ប្រជាពលរដ្ឋទូទៅចូលរួមក្នុងអនុវត្តច្បាប់ដើម្បីឱ្យប្រទេសយើងក្លាយខ្លួនពីប្រទេសកំពុងអភិវឌ្ឍ ទៅជាប្រទេសអភិវឌ្ឍនៅពេលខាងមុខ ។

# ឯកសារយោង

## ច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្ត

- រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៣
- ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ប្រកាសឱ្យប្រើក្រមរដ្ឋប្បវេណី
- ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៥១១/០០៧ ចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១ ប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី
- ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ប្រើឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល
- ក្រឹតច្បាប់លេខ /១០០ក្រ ចុះថ្ងៃទី១៣ ខែតុលា ឆ្នាំ១៩៩២ ប្រកាសឱ្យប្រើ ច្បាប់ភូមិបាល
- ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦៩៥/០៤ ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៩៥ ប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីវិធានពាណិជ្ជកម្ម និងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម
- ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ២១៥ ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥ ស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី

## សេចក្តីព្រាងច្បាប់

- សេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១

## ឯកសារពិគ្រោះ

- សាស្ត្រាចារ្យ ជិន វណ្ណារ៉ា "នីតិក្រុមហ៊ុន" ឆ្នាំ២០១២
- ក្រសួងយុត្តិធម៌ និងអង្គការ JICA "សេចក្តីកំណត់មាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី" គន្លឹទី១~៣" ឆ្នាំ២០០៩
- ក្រសួងយុត្តិធម៌ និងអង្គការ JICA "សេចក្តីកំណត់មាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី" គន្លឹទី៤ និងគន្លឹទី៥ ឆ្នាំ២០១០
- ក្រសួងយុត្តិធម៌ និងអង្គការ JICA "សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគទី១~២" ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៣
- អង្គការមូលនិធិអាស៊ី "ច្បាប់កិច្ចសន្យាផ្សារសេរី" ភាគី ១~២ បោះពុម្ពលើកទី១ ឆ្នាំ១៩៩៧
- មេរៀនស្តីពីក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ភាគទី២ បោះពុម្ពលើកទី១ នៅភ្នំពេញ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០១៦
- សាស្ត្រាចារ្យ គង់ សាផន "នីតិពាណិជ្ជកម្ម" បោះពុម្ពលើកទី១ ឆ្នាំ២០១២
- មេធាវី អ៊ីវ ប៉ូលី "នីតិរដ្ឋប្បវេណី" បោះពុម្ពថ្ងៃទី១២ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១
- សាស្ត្រាចារ្យ ញឹក វុធី "នីតិកាតព្វកិច្ច" ភាគ១~២
- លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ ចាំង ស៊ីណាត "នីតិកាតព្វកិច្ច" ឆ្នាំ២០០៥

# ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

## ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

## កិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យ

កិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យនេះ ធ្វើឡើងនៅថ្ងៃទី ១៤ ខែ មករា ឆ្នាំ ២០១៣

**រវាង**

លោក មុខរបរលក់ដូរ កើតថ្ងៃទី ១២ ខែមករា ឆ្នាំ១៩៦០ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ចុះថ្ងៃទី ២១ ខែតុលា ឆ្នាំ២០១០ និងលោកស្រី មុខរបរលក់ដូរ កើតថ្ងៃទី ១០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៦៥ កាន់អត្តសញ្ញាណបណ្ណលេខ ចុះថ្ងៃទី ២១ ខែតុលា ឆ្នាំ២០១០ មានអាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅភូមិព្រែកមហាទេព សង្កាត់ស្វាយប៉ោ ក្រុងបាត់ដំបង ខេត្តបាត់ដំបង ទូរស័ព្ទលេខ ០៩២ ៨៣៣ ៩២៦ ដែលតទៅនេះហៅថា**ភាគី(ក)**។

**និង**

ហ តំណាងស្របច្បាប់ដោយលោក មានតួនាទីជា នាយកនីតិកម្ម និងលេខាធិការ មានអាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ ៦០៦ ផ្លូវលេខ ២៧១ សង្កាត់ផ្សារដើមថ្កូវ ខណ្ឌចំការមន រាជធានីភ្នំពេញ ទូរស័ព្ទលេខ ០៣ ៣៦០ ដែលតទៅនេះហៅថា **ភាគី(ខ)**។

### ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាតាមខ្លឹមសារនៃលក្ខខណ្ឌក្នុងកិច្ចសន្យាដូចតទៅ:

**ប្រការ១ : អត្ថន័យពាក្យគន្លឹះសំខាន់ៗ**

១.១ **អចលនទ្រព្យ:** សំដៅទៅលើ ដី ផ្ទះ ឬអគារ ដែលភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាចុះកិច្ចសន្យាជួល។

១.២ **កាតព្វកិច្ចពន្ធ:** សំដៅទៅលើបន្ទុក ឬការទទួលខុសត្រូវរបស់ភាគីលើការបង់ពន្ធជូនរដ្ឋ ស្របតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិ ស្តីពីសារពើពន្ធ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

១.៣ **វិសោធនកម្ម:** សំដៅទៅលើការកែប្រែ លុបចោល ឬបង្កើតថ្មី នូវប្រការណាមួយនៃកិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យ។

១.៤ **ទ្រព្យតាំងភ្ជាប់:** សំដៅទៅលើ ទ្រព្យសម្បត្តិ សម្ភារៈការិយាល័យ ដែលបំពាក់ឬដាក់ភ្ជាប់ទៅនឹងអគារ រួមមានម៉ាស៊ីនត្រជាក់ កង្ហារ កញ្ចក់ ស្លាកសញ្ញា សម្ភារៈរបស់ហត្ថាកសិករលីមីតធីត ផ្សេងៗ ដែលបានបង្កើត។

**ប្រការ២ : លក្ខណៈ និងទីតាំងអចលនទ្រព្យ**

ភាគី(ក) បានព្រមជួលអចលនទ្រព្យ(ផ្ទះ)ឲ្យ និងភាគី(ខ) បានព្រមព្រៀងទទួលជួល អចលនទ្រព្យ(ផ្ទះ) មានទំហំប្រវែង ៥.៨ម x ១៨ម ដែលមានជាន់ផ្ទាល់ដី, ជាន់ឡូវតឿ, ជាន់ទី១ ជាន់ទី២ និងដំបូល នៅលើដីទំហំ ៦.៨ម x ២៥ម មានទីតាំងស្ថិតនៅផ្ទះលេខ A២០ ក្រុមទី៥ ផ្លូវជាតិលេខ៥ ភូមិព្រែកមហាទេព សង្កាត់ស្វាយប៉ោ ក្រុងបាត់ដំបង ខេត្តបាត់ដំបង ដែលមានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុលេខ [illegible] ចុះថ្ងៃទី ១៦ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១១ ចេញដោយប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីខេត្តបាត់ដំបង សម្រាប់ធ្វើជាការិយាល័យ [illegible] សាខាបាត់ដំបង។

**ប្រការ៣ : ការសាងសង់និងកែប្រែអគារ និងទីបរិវេណអគារសម្រាប់ជួល**

៣.១ ភាគី(ក) ត្រូវរៀបចំ និងកែប្រែអគារដែលព្រមព្រៀងជួលឲ្យ [illegible] ដោយគោរពទៅតាមប្លង់គំរូការិយាល័យរបស់ហត្ថាកសិករ លីមីតធីត ឲ្យបានរឹងមាំ ស្អាត មានសោភ័ណភាព និងគុណភាពយូរអង្វែង តាមការពិភាក្សា ចរចា និងឯកភាពគ្នា។

៣.២ ភាគី(ក) ព្រមព្រៀងឲ្យភាគី(ខ)ប្តូរការឡូឡាថ្មីឲ្យដូចការឡូឡាខាងមុខអគារហត្ថាកសិករដែលនៅជាប់គ្នា។

៣.៣ ភាគី(ក) ត្រូវរុះរើដេគ័រដែលមាននៅខាងមុខអគារចេញតាមការព្រមព្រៀងជាក់ស្តែង។

៣.៤ ភាគី(ក) ព្រមព្រៀងឲ្យភាគី(ខ)ចោះទំលុះជញ្ជាំងធ្វើទ្វារចេញចូល និងដាក់ទ្វារកញ្ចក់នៅតាមជាន់នីមួយៗ (គ្រប់ជាន់) ភ្ជាប់ទៅអគាររបស់ហត្ថាកសិករ តាមបទដ្ឋានរបស់ហត្ថាកសិករ លីមីតធីត។

៣.៥ ភាគី(ក) ត្រូវចាកចេញ និងរៀបចំដូចមានក្នុងចំណុច៣.៣ យ៉ាងយូរត្រឹមថ្ងៃទី២១ ខែ មករា ឆ្នាំ២០១៣។ ករណីមានការយឺតយ៉ាវ ភាគី(ក)ត្រូវទទួលរងពិន័យ ៥០(ហាសិប)ដុល្លារអាមេរិកក្នុងមួយថ្ងៃយឺតយ៉ាវ។

**ប្រការ៤ : រយៈពេលជួល**

ភាគី(ក) បានព្រមព្រៀងជួលអចលនទ្រព្យឲ្យទៅភាគី(ខ) រយៈពេល **០៥ (ប្រាំ) ឆ្នាំ ស្មើនឹង ៦០ខែ** ចាប់ផ្តើមពីថ្ងៃទី **០១** ខែ **កុម្ភៈ** ឆ្នាំ **២០១៣** រហូតដល់ ថ្ងៃទី **០១** ខែ **កុម្ភៈ** ឆ្នាំ **២០១៨**។

**ប្រការ៥ : ថ្លៃឈ្នួល**

៥.១ ភាគីទាំងពីរ ព្រមជួល និងទទួលជួលអចលនទ្រព្យក្នុងតម្លៃ **$ ៨៣៣.៣៣** (ប្រាំបីរយសាមសិបបីដុល្លារអាមេរិក និងសាមសិបបីសេន) ក្នុងមួយខែ ដោយគិតទាំងការបង់ពន្ធផងដែរ។ [illegible]

៥.២ ភាគ(ខ) ត្រូវបងថ្លៃឈ្នួលឲ្យទៅភាគី(ក) ជាប្រចាំខែស្មើចំនួន **$ ៧៥០** (ប្រាំពីររយហាសិបដុល្លារអាមេរិក) ក្នុងមួយខែ បន្ទាប់ពីការកាត់ពន្ធរួចហើយ ចូលទៅក្នុងគណនីឈ្មោះ [illegible] ដែលមានលេខ [illegible] ត្រូវជាកូនរបស់ភាគី(ក) ដែលមាននៅហត្ថាកសិករ លីមីតធីត។

**ប្រការ៦ : ភាគភ្ញកិច្ចបង់ពន្ធ**

៦.១ ភាគី(ក) ត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុង លើរាល់ការបង់ពន្ធលើអចលនទ្រព្យ តាមប្រកាសរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និងបង់ពន្ធកាត់ទុក១០ភាគរយ តាមច្បាប់ស្តីពីសារពើពន្ធនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

៦.២ ភាគី(ក) យល់ព្រមឲ្យភាគី(ខ) ដកពន្ធកាត់ទុក១០ភាគរយ ចេញពីថ្លៃឈ្នួលផ្ទះប្រចាំខែ ដើម្បីទុកបង់ពន្ធជូនរដ្ឋជំនួសភាគី(ក)។

**ប្រការ៧ : ការចំណាយលើការប្រើប្រាស់ទឹក ភ្លើងអគ្គិសនី**

ប្រាក់ឈ្នួលផ្ទះប្រចាំខែ មិនរាប់បញ្ចូលថ្លៃប្រើប្រាស់ទឹក ភ្លើងអគ្គិសនី និងសំរាមទេ។ ការចំណាយទាំងនេះជាបន្ទុកផ្ទាល់របស់ភាគី(ខ) ក៏ប៉ុន្តែភាគី(ខ) មិនទទួលខុសត្រូវលើបំណុលរបស់ភាគី(ក) ដែលមានពីមុនមកដូចជា សំរាម ទឹក ភ្លើងអគ្គិសនី ដែលបានកើតឡើងនៅមុនពេលភាគី(ខ)ចូលស្នាក់នៅនោះទេ។

**ប្រការ៨ : ការផ្គត់ផ្គង់ទឹក និងការថែទាំជួសជុល**

៨.១ ភាគី(ក) ត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងលើការផ្គត់ផ្គង់ទឹកទៅតាមបច្ចេកទេស ហើយអាចប្រើប្រាស់បានគ្រប់គ្រាន់ទាំងនៅក្នុងផ្ទះ និងទីបរិវេណជុំវិញ។

៨.២ ការថែទាំ និងការជួសជុល សម្ភារៈបន្ទប់ទឹក ប្រព័ន្ធចែកចាយ និងប្រព័ន្ធបង្ហូរទឹកក្នុងផ្ទះ ក្រោមដី ព្រមទាំងបង្គន់អនាម័យ គឺជាបន្ទុករបស់ភាគី(ក)។

**ប្រការ៩ : ការផ្គត់ផ្គង់អគ្គិសនី និងការថែទាំជួសជុល**

៩.១ ភាគី(ក) ត្រូវធានាក្នុងការផ្គត់ផ្គង់អគ្គិសនី និងរៀបចំបណ្តាញខ្សែនិងអំពូលភ្លើង ទៅតាមបច្ចេកទេសឲ្យបានគ្រប់គ្រាន់ ហើយអាចប្រើប្រាស់បានទាំងនៅក្នុងផ្ទះ និងទីបរិវេណជុំវិញព្រមទាំងដាក់នាឡិកាស្ទង់ឲ្យត្រឹមត្រូវ។

៩.២ ការថែទាំ និងការជួសជុលសម្ភារៈអគ្គិសនី ប្រព័ន្ធខ្សែ និងអំពូលភ្លើងក្នុងផ្ទះ និងទីបរិវេណជុំវិញ គឺជាបន្ទុករបស់ភាគី(ក)។

៩.៣ ប្រសិនបើការប្រើប្រាស់ភ្លើងមិនគ្រប់គ្រាន់នៅពេលអនាគតរបស់ភាគី(ខ) ភាគី(ក) យល់ព្រមដំឡើងកម្លាំងភ្លើងឲ្យមានទំហំធំទៅតាមបច្ចេកទេស ដើម្បីអាចផ្គត់ផ្គង់ភ្លើងក្នុងការប្រើប្រាស់របស់ភាគី(ខ)បាន។

**ប្រការ១០: ភាពរអាក់រអួលលើការផ្គត់ផ្គង់ទឹក ភ្លើងអគ្គិសនី និងការជួសជុល**

១០.១ ករណីមានភាពរអាក់រអួលក្នុងការផ្គត់ផ្គង់ទឹក ភ្លើងអគ្គិសនី សម្រាប់ផ្ទះនិងទីបរិវេណជួល ភាគី(ខ) ត្រូវជូនដំណឹងជាបន្ទាន់ តាមដែលអាចធ្វើទៅបាន ទៅកាន់ភាគី(ក) ដើម្បីមកធ្វើការជួសជុល។ ករណីសម្ភារៈខូច ហើយជួសជុលមិនបាន ភាគី(ក) ត្រូវប្តូរថ្មីឲ្យ ភាគី(ខ)។

១០.២ រាល់ការចំណាយជួសជុលទាំងអស់ សម្រាប់ដោះស្រាយបញ្ហាខាងលើ(ប្រការ១០.១) គឺជាបន្ទុករបស់ភាគី(ក)។

១០.៣ ការខកខានពីសំណាក់ភាគី(ក) ក្នុងការឆ្លើយតបតាមសំណើរបស់ភាគី(ខ) ក្នុងអំឡុងពេល ២ថ្ងៃ ក្រោយពេលទទួលដំណឹងពីភាគី(ខ) រួចហើយ ពេលនោះភាគី(ខ) មានសិទ្ធិរៀបចំការជួសជុលដោយខ្លួនឯង ដើម្បីធានានូវប្រក្រតីភាពការងាររបស់ខ្លួន ហើយមានសិទ្ធិធ្វើការកាត់កងរាល់ចំណាយលើការជួសជុលទាំងនេះ ចេញពីថ្លៃឈ្នួលផ្ទះដោយស្វ័យប្រវត្តិ។

**ប្រការ១១: ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យា**

១១.១ ក្នុងករណីកិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យត្រូវបានបញ្ចប់ ភាគី(ក) មិនត្រូវទាមទារនូវសំណងលើការរៀបចំកែលំអអគារ ជួសជុល ការកែច្នៃ ការបំពាក់សម្ភារៈការិយាល័យ ឬការធ្វើឲ្យប្រសើរឡើងនូវផ្ទះ និងទីបរិវេណជួល ដែលបានឯកភាពគ្នានោះឡើយ។

១១.២ ភាគីទាំងពីរព្រមព្រៀង និងសន្យាថា នឹងមិនបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះមុនកាលបរិច្ឆេទកំណត់ឡើយ ហើយគូភាគីទាំងពីរ ត្រូវជូនដំណឹងពីលទ្ធភាពជួលបន្តឲ្យបានយ៉ាងតិច ០១(មួយ)ឆ្នាំ មុនថ្ងៃបញ្ចប់កិច្ចសន្យា។

១១.៣ ភាគី(ក) មិនអាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលមុនកាលកំណត់បានឡើយ តែករណីចាំបាច់ ភាគី(ក) អាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យបាន តែត្រូវជូនដំណឹងមកភាគី(ខ) យ៉ាងហោចណាស់ ០១(មួយ)ឆ្នាំមុន និងត្រូវសងសំណងទាំងអស់នៃការចំណាយលើការរៀបចំតាក់តែងជាការិយាល័យ ហត្ថកសិករ លីមីតធីត ស្មើនឹងចំនួន ០៦(ប្រាំមួយ)ដង នៃប្រាក់ឈ្នួលប្រចាំខែ។

១១.៤ ភាគី(ខ) មិនអាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលមុនកាលកំណត់បានឡើយ តែក្នុងករណីចាំបាច់ ភាគី(ខ) អាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យបាន តែត្រូវជូនដំណឹងមកភាគី(ក) យ៉ាងហោចណាស់ ០១(មួយ)ឆ្នាំមុន ហើយភាគី(ខ) ត្រូវសងសំណងស្មើនឹងចំនួន ០៣(បី)ដង នៃប្រាក់ឈ្នួលប្រចាំខែ។

**ប្រការ១២: ការថែរក្សា និងការចាកចេញ**

១២.១ រាល់ការចំណាយទៅលើការថែរក្សា ការជួសជុលអចលនទ្រព្យ និងសម្ភារៈផ្សេងៗដែលភាគី(ក) បានបំពាក់ក្នុងអចលនទ្រព្យនិងទីបរិវេណជួល គឺជាបន្ទុករបស់ភាគី(ក)។

១២.២ ភាគី(ខ) និងថែរក្សាអចលនទ្រព្យ និងទីបរិវេណជួល ដោយអនុលោមទៅតាមច្បាប់របស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ភាគី(ខ) នឹងទទួលខុសត្រូវលើការខូចខាតទ្រព្យសម្បត្តិរបស់ភាគី(ក) ក្នុងករណីដែលការខូចខាតបណ្តាលមកពីកំហុសរបស់ភាគី(ខ)។

១២.៣ នៅពេលចាកចេញភាគី(ខ) នឹងប្រគល់អចលនទ្រព្យនេះទៅឲ្យភាគី(ក)វិញ ដោយមិនមានសម្ភារៈប្រើប្រាស់ដែលភាគី(ខ) បានបំពាក់នោះទេ។

១២.៤ នៅពេលចាកចេញភាគី(ក) ព្រមព្រៀងមិនទាមទារឲ្យភាគី(ខ) ជួសជុល កែលម្អ ឬធ្វើឲ្យដូចដើមឡើងវិញ នូវអចលនទ្រព្យ និងសម្ភារៈដែលបានព្រមព្រៀងជួលឡើយ។

**ប្រការ១៣: ការរៀបចំ និងទ្រព្យតាំងភ្ជាប់នៃអចលនទ្រព្យ**

១៣.១ ភាគី(ក) ព្រមព្រៀងឲ្យភាគី(ខ) ធ្វើការរៀបចំកន្លែងធ្វើការងារ ស្របតាមបទដ្ឋានរបស់ហត្ថាកសិករ លីមីតធីត ដូចជាការដាក់តាំងស្លាកសញ្ញា បំពាក់សម្ភារៈ ឬបិទប័ណ្ណផ្សព្វផ្សាយនានា តាមលក្ខណៈបច្ចេកទេស ដើម្បីឲ្យដំណើរការការងារមានភាពរលូន។

១៣.២ គ្រប់ទ្រព្យតាំងភ្ជាប់ ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ភាគី(ខ) ដែលបានបំពាក់ ឬដំឡើង ឬភ្ជាប់ទៅនឹងអចលនទ្រព្យទាំងអស់ នៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួល ភាគី(ខ) មានសិទ្ធិដោះយក ឬគាស់យកទ្រព្យតាំងភ្ជាប់ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនទាំងអស់មកវិញ។

១៣.៣ រាល់ការចំណាយសម្រាប់ការជួសជុលលើការខូចខាត ដែលបណ្តាលមកពីការដោះយក ឬគាស់យកនូវទ្រព្យតាំងភ្ជាប់ ជាបន្ទុករបស់ភាគី(ក)។

**ប្រការ១៤: សិទ្ធិប្រើប្រាស់ស្របច្បាប់ និងការចាត់ចែងអចលនទ្រព្យជួល**

បន្ទាប់ពីភាគីទាំងពីរ បានព្រមព្រៀងគ្នាទទួលយក នូវលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យ និងក្រោយពីភាគី(ខ) បានបង់ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះជូនភាគី(ក)រួច ភាគី(ខ) មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ផ្ទះ និងទីបរិវេណជួលទាំងអស់ ដែលស្ថិតនៅក្នុងអចលនទ្រព្យ ដោយគ្មានការរំខានពីសំណាក់ភាគី(ក) ឬពីសំណាក់ជនដទៃណាផ្សេងឡើយ។ ករណីមានការរំខានពីសំណាក់ភាគី(ក) ឬពីសំណាក់ជនដទៃណាផ្សេង នោះភាគី(ខ) មានសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចសន្យាមុនកាលកំណត់ ហើយភាគី(ក) ត្រូវទទួលខុសត្រូវដូចមានចែងក្នុងប្រការ ១១.៣។

**ប្រការ១៥: អវសានប្បញ្ញត្តិ និងការដោះស្រាយវិវាទ**

១៥.១ កិច្ចសន្យានេះ ស្ថិតនៅក្រោមបទប្បញ្ញត្តិនៃច្បាប់របស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ហើយក្នុងករណីមានវិវាទកើតឡើង ភាគីទាំងពីរព្រមព្រៀងដោះស្រាយជាបន្តបន្ទាប់តាមរយៈការចរចាគ្នាដោយសន្តិវិធី តាមរយៈអាជ្ញាកណ្តាលដែលជ្រើសរើសដោយភាគីទាំងពីរ និងចុងក្រោយតាមរយៈតុលាការ ស្របតាមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

១៥.២ រាល់ការចំណាយលើការដោះស្រាយជម្លោះ ជាបន្ទុករបស់ភាគីដែលរំលោភបំពានទៅលើការអនុវត្តកិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យនេះ។

១៥.៣ កិច្ចសន្យាត្រូវធ្វើឡើងចំនួន ប្រាំច្បាប់ ដោយមួយច្បាប់មាន ប្រាំមួយ ទំព័រ មួយច្បាប់សម្រាប់ភាគី(ក) និងមួយច្បាប់ទៀត សម្រាប់ភាគី(ខ) ចំណែកបីច្បាប់ផ្សេងទៀតសម្រាប់រត់ការផ្លូវច្បាប់ផ្សេងៗរបស់ភាគី(ខ)។

**ប្រការ១៦: ការអនុវត្តកិច្ចសន្យា**

១៦.១ កិច្ចសន្យានេះ ត្រូវបានធ្វើឡើងដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នាដោយពិតប្រាកដ និងដោយសេរីរវាងភាគីទាំងសងខាងលើរាល់លក្ខខណ្ឌដែលមានចែង។ រាល់ការកែប្រែឬធ្វើវិសោធនកម្មលើផ្នែកណាមួយនៃកិច្ចសន្យា អាចប្រព្រឹត្តទៅបានដោយមានការព្រមព្រៀងពីភាគីទាំងពីរ។

១៦.២ ភាគីទាំងពីរ បានអាន និងយល់ព្រមតាមគ្រប់ខ្លឹមសារនៃប្រការទាំង១៦ខាងលើ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យនេះទាំងស្រុង ព្រមទាំងធ្វើការចុះហត្ថលេខា និងផ្តិតមេដៃទុកជាភស្តុតាង។ ប្រសិនបើ ភាគីណាមួយ ប្រព្រឹត្តល្មើសចំណុចទាំងឡាយខាងលើនេះ ភាគីនោះត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន។

លេខ:.....០១០.៩៩.៩៩៩

បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា:

ហត្ថលេខានៅខាងស្តាំពិតជាហត្ថលេខា របស់លោក ..................... ជាមេភូមិ..................... ប្រាកដមែន ហើយសេចក្តីបញ្ជាក់របស់លោកមេភូមិជាត្រឹមត្រូវ។

ថ្ងៃទី ...២០... ខែ...មករា...ឆ្នាំ ២០១៣

មេឃុំ....................................

អ៊ុក គីម

បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា:

ស្នាមមេដៃខាងលើពិតជាស្នាមមេដៃរបស់ឈ្មោះ..................និងឈ្មោះ.................. ប្រាកដមែន។ ទ្រព្យសម្បត្តិដូចរៀបរាប់ខាងលើពុំមានពាក់ព័ន្ធនឹងបញ្ហាទំនាស់អ្វីឡើយ ហើយបានព្រមព្រៀងជួលអចលនទ្រព្យនេះ ឲ្យទៅហត្ថាកសិករលីមីតធីត ពិតប្រាកដមែន។

ថ្ងៃទី .16.....ខែមករា.....ឆ្នាំ 2013

មេភូមិ.....................

ហត្ថលេខា

ឆាវ ឌុញ្ញី

## ឧបសម្ព័ន្ធគុខ

## កិច្ចសន្យាជួលអចលនទ្រព្យ

ធ្វើឡើងនៅថ្ងៃទី ១៤ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣

រវាងលោក និងលោកស្រី (ភាគី-ក-) និងលោក (ភាគី-ខ-)

**ភាគី-ក- ត្រូវគោរពតាមចំណុចព្រមព្រៀង និងធ្វើបន្ថែមដូចខាងក្រោម ៖**

១ ភាគី(ក) ត្រូវរៀបចំ និងកែប្រែអគារដែលព្រមព្រៀងជួលឲ្យហត្ថាកសិករ ដោយគោរពទៅតាមប្លង់គំរូការិយាល័យរបស់ ឲ្យបានរឹងមាំ ស្អាត មានសោភ័ណភាព និងគុណភាពយូរអង្វែង តាមការពិភាក្សា ចរចា និងឯកភាពគ្នា។

២ ភាគី(ក) ព្រមព្រៀងឲ្យភាគី(ខ)ប្តូរការឡាថ្មីឲ្យដូចការឡាខាងមុខអគារហត្ថាកសិករដែលនៅជាប់គ្នា។

៣ ភាគី(ក) ត្រូវរុះរើដេគ័រដែលមាននៅខាងមុខអគារចេញតាមការព្រមព្រៀងជាក់ស្តែង។

៤ ភាគី(ក) ព្រមព្រៀងឲ្យភាគី(ខ) ចោះទំលុះជញ្ជាំងធ្វើទ្វារចេញចូល និងដាក់ទ្វារកញ្ចក់នៅតាមជាន់នីមួយៗ (គ្រប់ជាន់) ភ្ជាប់ទៅអគាររបស់ហត្ថាកសិករ តាមបទដ្ឋានរបស់ហត្ថាកសិករ លីមីតធីត។

៥ ភាគី(ក) ត្រូវចាកចេញ និងរៀបចំដូចមានក្នុងចំណុច ៣ យ៉ាងយូរត្រឹមថ្ងៃទី២១ ខែ មករា ឆ្នាំ២០១៣។ ករណីមានការយឺតយ៉ាវ ភាគី(ក)ត្រូវទទួលរងពិន័យ ៥០(ហាសិប)ដុល្លារអាមេរិកក្នុងមួយថ្ងៃយឺតយ៉ាវ។

ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងរៀបចំ និងធ្វើបន្ថែមទៅតាមចំណុចខាងលើនេះ ដើម្បីទុកជាភ័ស្តុតាងសម្រាប់ពេលអនុវត្តកិច្ចសន្យា។៚

## សម្រង់មាត្រានៃសេចក្ដីព្រាងច្បាប់ស្ដីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឆ្នាំ២០១១
## ដែលទាក់ទងនឹងប្រធានបទ ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ

## ជំពូកទី ៦
## ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនទ្រព្យ
## ផ្នែកទី១
## និយមន័យ និងវិសាលភាពនៃភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនទ្រព្យ

### មាត្រា ៣២

ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនទ្រព្យ សំដៅដល់កិច្ចសន្យាដែលម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអចលនទ្រព្យហៅថាភតិបតីដែលជាពាណិជ្ជករ ឬមិនមែនពាណិជ្ជករប្រគល់ទ្រព្យនោះទៅឱ្យពាណិជ្ជករ ហៅថាភតិកៈដើម្បីដំណើរការអាជីវកម្មរបស់ខ្លួនដោយការបង់ថ្លៃឈ្នួលក្នុងរយៈពេលជួលទ្រព្យនោះ ។

### មាត្រា ៣៣

ជំពូកនេះមិនអនុវត្ត ចំពោះការជួល ឬការធ្វើសម្បទានណាមួយរវាងអាជ្ញាធររដ្ឋាភិបាល និងពាណិជ្ជករឡើយ ។

### មាត្រា ៣៤

ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនទ្រព្យបង្កើតសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនទ្រព្យដែលបានជួលនោះ ។

**មាត្រា ៣៥**

ភតិក:មានសិទ្ធិសាងសង់ ឬជួលជុល ឬផ្លាស់ប្តូរលក្ខណ:ដើមនៃទ្រព្យជួលបាន លុះត្រាតែមានខចែងក្នុងកិច្ចសន្យាជួលនោះ ឬមានការឯកភាពដោយឡែកនៅពេលកិច្ចសន្យាចូលជាធរមាន ។

ប្រសិនបើគ្មានខចែងពីការសាងសង់ ឬជួលជុលក្នុងកិច្ចសន្យាទេ ភតិក:មានសិទ្ធិត្រឹមតែប្រើប្រាស់អគារ ឬសំណង់ដែលមានស្រាប់នៅក្នុងរយ:ពេលសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យានោះ ។

**មាត្រា ៣៦**

បទប្បញ្ញត្តិដែលបានចែងស្តីពីភតិសន្យានៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងច្បាប់ផ្សេងៗទៀត មិនអនុវត្តចំពោះភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនទ្រព្យឡើយ ។

## ផ្នែកទី២

## ថិរវេលា

**មាត្រា ៣៧**

ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មនៃអចលនទ្រព្យ ត្រូវបានកំណត់រយ:ពេលយ៉ាងតិច ៥ឆ្នាំ ។

ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មនៃអចលនទ្រព្យដែលមានរយ:ពេលតិចជាង ៥ឆ្នាំ ត្រូវគ្រប់គ្រងដោយបទប្បញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។ ប៉ុន្តែដោយសារសកម្មភាពពាណិជ្ជកម្មរបស់ភតិក:តុលាការទទួលបន្ទុកផ្នែកពាណិជ្ជកម្ម ឬវេទិការមជ្ឈត្តការអាចដោះស្រាយលើភតិសន្យានោះ ។

ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនទ្រព្យចាប់ពី ១៥ឆ្នាំឡើងទៅត្រូវចាត់ទុកជាកិច្ចសន្យាមានរយៈពេលវែង ហើយអាចបង្កើតសិទ្ធិភណ្ឌិក ។

**មាត្រា ៣៨**

ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មនៃអចលនទ្រព្យ អាចត្រូវបានពន្យារក្នុងអំឡុងពេលសុពលភាពដោយមានការឯកភាពពីភាគីទាំងអស់ ។

ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មនៃអចលទ្រព្យ អាចត្រូវបានបន្តជាថ្មីដោយមានការឯកភាពពីភាគីទាំងអស់ ។

**មាត្រា ៣៩**

ការបដិសេធដោយភាគី ចំពោះការបន្តភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មនៃអចលនទ្រព្យជាថ្មីដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យា ភតិកៈត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យទាមទារសំណងនៃការខាតបង់នៅក្នុងមុខរបររបស់ខ្លួន ។

## ផ្នែកទី៣

## សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិកៈ និងភតិបតី

**មាត្រា ៤០**

ភតិកៈមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចដូចតទៅ៖

ក. ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួលតាមការកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម ឬតាមលក្ខណៈវត្ថុជួលនោះ ។

ខ. គ្រប់គ្រង និងថែរក្សាវត្ថុជួលដោយប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដោយសុចរិត ។

គ. មិនអាចបដិសេធសកម្មភាពទាំងឡាយណាដែលអនុវត្តដោយភតិបតី ហើយដែលចាំបាច់ក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួល ។

ឃ. អាចទាមទារសំណងពីភតិបតីតាមខចែងក្នុងកិច្ចសន្យាប្រសិនបើភតិកៈបានចំណាយប្រាក់ដែលជាបន្ទុករបស់ភតិបតីក្នុងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យា ។

ង. ភតិសន្យាលើអចលនទ្រព្យរយៈពេលវែងចាប់ពី ១៥ឆ្នាំឡើងទៅត្រូវធ្វើជាលិខិតយថាភូត និងចុះបញ្ជីដោយអនុលោមតាមច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាដែលនៅជាធរមាន ដើម្បីបង្កើតសិទ្ធិភណ្ឌិកសម្រាប់តតាំងនឹងតតិយជនបាន ។

## មាត្រា ៤១

ភតិបតីមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចដូចតទៅ ៖

ក. មិនត្រូវរារាំងសិទ្ធិនៃការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់ភតិកៈ ដែលបានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាឡើង ។

ខ. ត្រូវធ្វើការជួសជុលវត្ថុជួលទៅតាមខចែងនៃកិច្ចសន្យា ។ ប៉ុន្តែភតិបតីមិនទទួលខុសត្រូវទេនៅពេលដែលការខូចខាតនោះបណ្តាលមកពីការប្រព្រឹត្តមិនត្រឹមត្រូវ ឬធ្វេសប្រហែសរបស់ភតិកៈលើវត្ថុជួលនោះ ។

គ. អាចតម្រូឱ្យភតិកៈបង់ធានារ៉ាបរងលើអចលនទ្រព្យ ដែលជួលនោះ ។

ឃ. អាចតម្រូវឱ្យភតិកៈបង់ប្រាក់តំកល់ធានា ។

## មាត្រា ៤២

ភតិកៈមិនអាចជួល ឬផ្ទេរ ឬប្រគល់ឱ្យតតិយជនធ្វើអ្វីៗលើវត្ថុជួលដោយគ្មានការអនុញ្ញាតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរពីភតិបតីមុនឡើយ ។

**មាត្រា ៤៣**

ភតិបតីអាចផ្ទេរការលក់ ឬការដាក់បញ្ចាំអចលនទ្រព្យដែលបានជួល កុំឱ្យតែការផ្ទេរការលក់ ឬការដាក់បញ្ចាំនោះប៉ះពាល់ដល់ការអនុវត្តកិច្ចសន្យា ឬធ្វើឱ្យខូចខាតប្រយោជន៍ដល់ភតិកៈ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងផ្សេងពីនេះនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ។

**មាត្រា ៤៤**

កាតព្វកិច្ចទាំងឡាយដែលបានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានៅក្នុងភតិសន្យាលើអចលនទ្រព្យ ត្រូវភ្ជាប់កាតព្វកិច្ចជាមួយនឹងភតិកៈបន្ត ឬអ្នកទទួលផ្ទេរសិទ្ធិ ។

ប្រសិនបើភតិកៈបានទទួលសិទ្ធិឱ្យជួលបន្តនូវវត្ថុជួលនោះ ភតិកៈបន្តត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះភតិបតី ។ ប៉ុន្តែការជួលបន្តនេះមិនបានហាមឃាត់ភតិបតី ក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើភតិកៈឡើយ ។

ការផ្ទេរសិទ្ធិដោយភតិបតីនៅក្នុងកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនទ្រព្យ ដែលបង្កើតឡើងដោយស្របច្បាប់មិនអាចរារាំងភតិកៈក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ខ្លួនចំពោះភតិបតីឡើយ ។

## ផ្នែកទី៤

## ថ្លៃឈ្នួល

**មាត្រា ៤៦**

ថ្លៃឈ្នួលបង់ជាសាច់ប្រាក់ និង ឬតាមមធ្យោបាយទូទាត់គ្រប់ប្រភេទ ដែលច្បាប់ទទួលស្គាល់ ។

ថ្លៃឈ្នួល អាចបង់ជាសរុប ឬតាមដំណាក់កាល ។

ការបង់ថ្លៃឈ្នួលត្រូវធ្វើឡើងដោយផ្អែកតាមការកំណត់ដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាជួល ។

ប្រសិនបើគ្មានខចែងអំពីពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល នៅក្នុងភតិសន្យាលើអចលនទ្រព្យទេ ភតិកៈត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលនៅរៀងរាល់ចុងខែ ។ ប្រសិនបើមានខចែងអំពីរដូវប្រមូលផលការបង់ថ្លៃឈ្នួលត្រូវធ្វើឡើងនៅចុងរដូវនោះ ។

**មាត្រា ៤៧**

ភតិបតីនៃភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនទ្រព្យអាចផ្តល់សិទ្ធិឱ្យមានការស្នើសុំដំឡើង ឬបញ្ចុះថ្លៃឈ្នួលបាន ដែលនៅក្នុងរយៈពេលកិច្ចសន្យានោះ ។

## ផ្នែកទី៥

## ការបញ្ចប់ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនទ្រព្យ

**មាត្រា ៤៨**

ភតិសន្យាដែលមានកំណត់ពេល ត្រូវបញ្ចប់ដោយការផុតអំឡុងពេលនោះ ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើភាគីណាមួយមិនទាន់បំពេញកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនចប់សព្វគ្រប់នោះ ការបញ្ចប់មិនអាចធ្វើឱ្យមានមោឃភាព ចំពោះសុពលភាព នៃខចែងចំពោះភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មនៃអចលនទ្រព្យបានឡើយ ។

ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មនៃអចលនទ្រព្យអាចត្រូវបានបញ្ចប់មុនពេលកំណត់ ប្រសិនបើភតិកៈ ឬភតិបតីមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនស្របតាមខចែងនានាដែលនៅមានក្នុងកិច្ចសន្យានោះ ។

ក្នុងករណីគ្មានខចែងពីការកំណត់រយៈពេលជួល នៅក្នុងភតិសន្យាលើអចលនទ្រព្យទេ នោះភាគីនីមួយៗមានសិទ្ធិបញ្ចប់ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មនៃអចលនទ្រព្យដោយគ្មានជូនដំណឹងឱ្យគ្នាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដូចខាងក្រោម ៖

ក. យ៉ាងតិចក្នុងរយៈពេល ០៦(ប្រាំមួយ) ខែមុន សម្រាប់អគារ និងអចលនទ្រព្យផ្សេងទៀត ។

ខ. យ៉ាងតិចក្នុងរយៈពេល១២(ដប់ពីរ) ខែមុន សម្រាប់ដីធ្លី ។

**មាត្រា ៤៩**

ប្រសិនបើភតិកៈមិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលហួសពេលកំណត់រយៈពេល ៣ខែជាប់គ្នាយ៉ាងយូរតាមខចែងក្នុងកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្មនៃអចលនទ្រព្យ កិច្ចសន្យានេះត្រូវបញ្ចប់តាមការសម្រេចរបស់ភតិបតី លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងផ្សេងៗពីនេះក្នុងកិច្ចសន្យា ។

**មាត្រា ៥០**

ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មនៃអចលនទ្រព្យអាចត្រូវបានបញ្ចប់ប្រសិនបើមានករណីប្រធានសក្តិ ។

**មាត្រា ៥១**

ប្រសិនបើមានខចែងពិសេសនៅក្នុងភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនទ្រព្យអំពីការជួសជុលសំណងភាគី ៖

ក្នុងករណីភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មនៃអចលទ្រព្យ ត្រូវបានបញ្ចប់តាមរយៈពេលកំណត់ ឬត្រូវបានបញ្ចប់ដោយមូលហេតុណាមួយមុនការកំណត់ ការជួសជុល ឬសំណងត្រូវបង់ដោយភាគីម្ខាងឱ្យទៅភាគីម្ខាងទៀត ដោយយោងតាមខចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យានោះ ឬតាមការព្រមព្រៀងផ្សេងៗទៀត ។

ក្នុងករណីគ្មានខចែងពិសេសនៅក្នុងភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនទ្រព្យទាក់ទងនឹងការជួសជុល ឬសំណងដូចបានចែងក្នុងកថាខណ្ឌខាងលើទេ ភាគីនៃភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មនៃអចលនទ្រព្យមិនត្រូវធ្វើការជួសជុល ឬសងសំណងឡើយ ។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីមានការបំពានកាតព្វកិច្ចដោយភតិក:ទាក់ទងនឹងការកែលំអ ការវាយចោល ឬសាងសង់ផ្នែកៗនៃសំណង់អគារ ឬការកសាងអគារ ភតិក:ត្រូវធ្វើការជួសជុល ឬសងសំណងនានាដែលទាក់ទងនឹងការកែលំអ ការវាយចោល ឬសាងសង់ផ្នែកផ្សេងៗនៃសំណង់អគារនោះ។

## មាត្រា ៥២

ក្នុងករណីកិច្ចសន្យាត្រូវបានបញ្ចប់ភាគីនៃភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនទ្រព្យដែលខូចប្រយោជន៍អាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបាន ដោយយោងតាមខចែងនៃកិច្ចសន្យា និងអនុលោមតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីស្តីពីការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ។

## មាត្រា ៥៣

ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មនៃអចលនទ្រព្យរយ:ពេលវែងត្រូវធ្វើជាលិខិតយថាភូត និងចុះបញ្ជីដោយអនុលោមតាមច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តនានាជាធរមាន ។

## មាត្រា ៥៤

ភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនទ្រព្យ ដែលមិនធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរហើយមានលក្ខណ:ដូចនិយមន័យក្នុងមាត្រា៣២នៃច្បាប់នេះមិនត្រូវចាត់ទុកជាកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្មឡើយ ហើយត្រូវអនុវត្តតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។

## មាត្រា ៥៥

រាល់ការបន្តកិច្ចសន្យាជាថ្មី ឬការកែប្រែភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនទ្រព្យត្រូវតែបានធ្វើជាលិខិតយថាភូតទៅតាមទម្រង់និងនីតិវិធីនៃកិច្ចសន្យាដើម ។