សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal university of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី០៣ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣ ដល់ថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២៣

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ លោក **គីម វឌ្ឍនៈ**

លោក **ដារ៉ា វិនណៃ**

ណែនាំដោយ

សាស្ត្រាចារ្យជំនួយ **ញឹក វុធ្ធី**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី ២៣

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៩

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២៣

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

យើងខ្ញុំបាទ **គីម វឌ្ឍនៈ** និង**ដារ៉ា រិនណៃ** ជានិសិស្សថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ជំនាញនីតិសាស្ត្រ ឆ្នាំទី៤ ជំនាន់ទី២៣ នៃសាកលវិទ្យាល័យនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។ យើងខ្ញុំសូមសម្តែងនូវកតញ្ញូតាធម៌ និងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅចំផុតជូនចំពោះ ៖

លោកឪពុក អ្នកម្តាយ អ្នកអាណាព្យាបាល ដែលមានគុណដ៏សែនមហាធំធេងចំពោះរូបកូន ដែលបានផ្តល់កំណើតចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សា ផ្តល់នូវក្តីស្រឡាញ់ប្រកបដោយព្រហ្មវិហារធម៌ និងទំនុកបម្រុងគ្រប់បែបយ៉ាង ព្រមទាំងប្រាជ្ញាស្មារតី និងថវិកាឱ្យកូនបានរៀនសូត្រដល់បច្ចុប្បន្ននេះ។

ឯកឧត្តម លុយ ចណ្ណា សាកលវិទ្យាធិការ នៃសាកលវិទ្យាល័យនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានអនុញ្ញាតឱ្យយើងខ្ញុំបាទបានចូលសិក្សានៅទីនេះផងដែរ។

គណៈគ្រប់គ្រងសាកលវិទ្យាល័យ សាស្ត្រាចារ្យ ព្រមទាំងបុគ្គលិកសិក្សា នៃសាកលវិទ្យាល័យនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចទាំងអស់ ដែលបានបង្ហាត់បង្រៀនយ៉ាងមានភាពម៉ត់ចត់បំផុតដល់រូបយើងខ្ញុំរយៈពេលកន្លងមកនេះ។

សាស្ត្រាចារ្យជំនួយ ញឹក ឧុទ្ធី ជាសាស្ត្រាចារ្យណែនាំ ដែលបានចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃ និងតែងតែផ្តល់អនុសាសន៍ ព្រមទាំងមានការណែនាំ ដើម្បីរៀបចំសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះដល់រូបយើងខ្ញុំបាទ។

យើងខ្ញុំបាទ សូមសម្តែងនូវសេចក្តីអរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុត ជូនចំពោះលោក លោកស្រី អ្នកនិពន្ធ អ្នករៀបរៀង ចងក្រង និងអ្នកប្រាជ្ញ ព្រមទាំងទស្សនៈវិទូទាំងអស់ ដែលយើងខ្ញុំបានសិក្សាស្រាវជ្រាវពីស្នាដៃទាំងអស់នោះក្នុងការបំពេញកិច្ចការស្រាវជ្រាវកន្លងមក។ សូមមេត្តាទទួលនូវអំណរគុណដ៏ជ្រាលជ្រៅបំផុត និងមិនអាចបំភ្លេចបាន ចំពោះឧបការគុណដ៏ធំធេងពីយើងខ្ញុំបាទ។

ជាចុងបញ្ចប់ យើងខ្ញុំសូមបួងសួងដល់ទេវតាឱ្យប្រសិទ្ធពរជ័យជូនដល់ លោកអ្នកមានគុណ ឯកឧត្តម លោកជំទាវ លោក លោកស្រី សាស្ត្រាចារ្យ សាស្ត្រាចារ្យជំនួយ និងសាស្ត្រាចារ្យរងទាំងអស់ សូមឱ្យប្រកបតែជោគជ័យគ្រប់ភារកិច្ចការងារ និងសូមទទួលបាននូវពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការ គឺអាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ ព្រមទាំងសុភមង្គលកុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

យើងខ្ញុំពិតជាមានសេចក្តីរីករាយដែលទទួលបានឱកាសក្នុងការស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទមួយស្តីពីភតិសន្យាអចនលវត្ថុ។ ចំពោះកិច្ចការស្រាវជ្រាវនេះបានលេចចេញឡើងពីការខិតខំព្យាយាមរបស់យើងខ្ញុំទាំងពីដោយស្ថិតនោះក្រោមការណែនាំដោយយកចិត្តទុកដាក់ដ៏ខ្ពង់ខ្ពស់បំផុតពីសំណាក់ **សាស្ត្រាចារ្យជំនួយ ញឹក ឧុធ្មី** ។ ក្នុងការស្រាវជ្រាវមួយនេះយើងខ្ញុំបានធ្វើការ ប្រមូលនូវឯកសារនានា ដែលពាក់ព័ន្ធជាមួយ នឹងសារណានេះ ព្រមទាំងទទួលបានចំណេះដឹងពីសាស្ត្រាចារ្យជំនួយ បូករួមនឹងការស្វែងយល់នូវចំណេះដឹងទូទៅបន្ថែមដោយខ្លួនឯងធ្វើឱ្យស្នាដៃស្រាវជ្រាវនេះបានលេចចេញជារូបរាងឡើងក្នុងពេលនេះ។ រីឯការស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ វាមិនមានភាពងាយស្រួលនោះទេ ព្រោះវាទាមទារនូវការស្វែងយល់ចំពោះ ឯកសារដែលមានប្រភពច្បាស់លាស់ត្រឹមត្រូវអាចជឿទុកចិត្តបាន ដើម្បីធ្វើការតាក់តែងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។ ការស្រាវជ្រាវមួយនេះធ្វើឱ្យយើងខ្ញុំបានយល់ដឹងយ៉ាងច្រើនទាក់ទងអំពីភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលមានដូចជាសញ្ញាណទូទៅ ការបង្កើតភតិសន្យាអចលនវត្ថុ សិទ្ធិ កាតព្វកិច្ចគូភាគី និងការបញ្ចប់របស់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុផងដែរ។

អាស្រ័យហេតុនេះហើយទើបជំរុញឱ្យយើងខ្ញុំ សម្រេចចិត្តជ្រើសរើសប្រធានបទ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុសម្រាប់ធ្វើសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាដែលមានគោលបំណងចង់ធ្វើការជំរុញចំពោះបងប្អូននិស្សិត និងមិត្តៗអ្នកអានបានស្វែងយល់បន្ថែមទៅលើចំណេះដឹងអំពីភតិសន្យាអចនលវត្ថុអាចយកទៅអនុវត្តនាថ្ងៃខាងមុខដែលស្របតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

នៅក្នុងស្នាដៃនេះដែរ យើងខ្ញុំបានខិតខំទាំងថ្ងៃទាំងយប់ដើម្បីរួមចំណែកក្នុងសង្គម និងជួយប្រជាជនមានភាពយល់ដឹងពីកិច្ចសន្យាជួលនេះមួយកម្រិតទៀត ទៅលើជីវភាព ការរស់នៅ ការស្នាក់នៅ ជាពិសេសគឺ ផ្ទះសម្បែង សម្រាប់សិស្ស និស្សិត ឬអ្នកធ្វើការ ចំណាក់ស្រុកមកធ្វើការនៅទីក្រុងជាដើម ។ ក្នុងនោះក៏បានជួយបំពេញតាមបំណងរបស់អ្នកអានទាំងឡាយឱ្យបានយល់ច្បាស់ពីតម្លៃនៃ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ។

សារណាមួយក្បាលនេះកើតចេញពីឆន្ទៈ និងគំនិតរបស់យើងខ្ញុំផ្ទាល់ដើម្បីឱ្យអ្នកសិក្សាគ្រប់រូបបានស្វែងយល់បន្ថែមអំពីភតិសន្យាអចលនវត្ថុមួយនេះ។ យើងខ្ញុំសង្ឃឹមថា ក្រោយពីបានអាន និងស្វែងយល់ពីសារណាដែលស្ថិតនៅក្នុងដៃរបស់លោកអ្នកនេះហើយ យើងខ្ញុំជឿជាក់ថា លោកអ្នកពិតជាទទួលបាននូវចំណេះដឹងល្អៗ និងមានទស្សនៈទូលំទូលាយជាងមុនជាមិនខាន។

ជាចុងក្រោយនេះ យើងខ្ញុំបាទសូមជូនពរឱ្យមិត្តអ្នកអាន ព្រមទាំងសិស្សានុសិស្សទាំងឡាយជួបប្រទះតែភាពជោគជ័យហើយយើងខ្ញុំរង់ចាំជានិច្ចចំពោះពាក្យរិះគន់គ្រប់មជ្ឈដ្ឋានទាំងអស់ដោយសុទ្ធចិត្ត។

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម ១

ជំពូកទី១
សញ្ញាណទូទៅនៃកិច្ចសន្យាអចលនវត្ថុ

ផ្នែកទី១៖ លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាអចលនវត្ថុ ៣

កថាភាគទី១៖ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ៣

១.ការព្រមព្រៀង ៣

ក.សំណើ ៣

ខ.ស្វីការ ៤

គ. វិការៈនៃការព្រមព្រៀង ៥

គ១. ការភាន់ច្រឡំ ៥

គ២. ការឆបោក ៦

គ៣. ព័ត៌មានមិនពិត ៧

គ៤. ករំលោភលើស្ថានភាព ៨

គ៥. ការគម្រាមកំហែង ៨

២. សមត្ថភាព ៨

ក. នីតិជន ៩

ខ. អនីតិជន ៩

គ. អនីតិជនទទួលបានអត្តាធិនភាព ៩

៣. កម្មវត្ថុ ៩

ក. អចលនវត្ថុ ១០

ខ. កម្មសិទ្ធស្របច្បាប់ ១០

កថាភាគទី២ ៖ លក្ខខណ្ឌទម្រង់ ១០

១. ទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ១១

ក. លិខិតឯកជន ១១
ខ. លិខិតយថាភូត ១១
២. ទម្រង់ផ្ទាល់មាត់ ១២

ផ្នែកទី២៖ ប្រភេទនៃគតិសន្យាអចលនវត្ថុ ១២

កថាភាគទី១៖ គតិសន្យាអចលនវត្ថុ ១២
១. លក្ខខណ្ឌនៃការជួល ១៣
២. រយៈពេល ១៣
៣. លក្ខខណ្ឌតតាំង ១៤

កថាភាគីទី២៖ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ១៤
១. ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ១៤
២. អំឡុងពេល ១៥
៣. លក្ខខណ្ឌតតាំង ១៥
ក. ការចុះញ្ជី ១៦
ខ. អានុភាពនៃការចុះបញ្ជី ១៧

ជំពូកទី២
សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគី

ផ្នែកទី១៖ សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចរបស់គតិក: ១៨

កថាភាគទី១៖ សិទ្ធិរបស់គតិក: ១៩
១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ១៩
២. សិទ្ធិទាមទារឱ្យសងវិញនូវសោហ៊ុយចំណាយ និងប្រាក់កក់ ១៩
៣. សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ២០
៤. សិទ្ធិជួលបន្តទៅឱ្យតតិយជន ២០

កថាភាគទី២៖ ភាតព្វកិច្ចរបស់គតិក: ២១

១. កាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់កក់ ថ្លៃឈ្នួល និងពេលវេលា ២១
២. ថែរក្សាវត្ថុជួល ២១
៣. ការទទួលខុសត្រូវលើអំពើរបស់ខ្លួន ២២
៤. ការរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវរបស់ភតិកៈ ២២
ក. ករណីប្រធានសក្តិ ២២
ខ. អំពើរបស់ភតិបតី ២២
គ. អំពើរបស់តតិយជន ២៣

ផ្នែកទី២៖ សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចភតិបតី ២៣

កថាភាគទី១៖ សិទ្ធិរបស់ភតិបតី ២៣
១. សិទ្ធិទាមទារប្រាក់ឈ្នួល ២៣
២. សិទ្ធិទាមទារសំណងខូចខាត ២៣
៣. សិទ្ធិលក់ ឬផ្ទេរអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការជួល ២៤
ក. សិទ្ធិលក់ ឬផ្ទេរដោយមិនជាប់កិច្ចសន្យាជួល ២៤
ខ. សិទ្ធិលក់ ឬផ្ទេរទាំងកិច្ចសន្យាជួល ២៤

កថាភាគទី២៖ ភាតព្វកិច្ចរបស់ភតិបតី ២៤
១. ប្រគល់វត្ថុជួលឱ្យភតិកៈ ២៤
២. ជួសជុលវត្ថុជួល ២៥
៣. សង់នូវសោហ៊ុយចំណាយរបស់ភតិកៈ និងប្រាក់កក់ ២៦
៤. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានារបស់ភតិបតី ២៦

ជំពូកទី៣
ការបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

ផ្នែកទី១៖ ការបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ២៧

កថាភាគទី១៖ ការបញ្ចប់ ២៧
១.មោឃភាព ២៧

២. ការលុបចោល..២៧
៣. ការរំលាយ..២៨
ក. ការព្រមព្រៀង..២៨
ក១. មានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា..២៨
ក២. នៅពេលមានវិបត្តិក្នុងកិច្ចសន្យា..២៩
ខ. ដោយឯកតោភាគី..២៩
ខ.១ ការផុតអំឡុងពេលកំណត់..២៩
ខ.២ ការស្នើសុំឱ្យរំលាយភតិសន្យាអចលនវត្ថុដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល..៣០
ខ.៣ ការបញ្ចប់ដោយសារបាត់បង់នូវអចលនវត្ថុជួល..៣០
ខ.៤ ការរំលាយភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច..៣១
៤. ករណីផ្សេងៗដែលនាំឱ្យបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ..៣១
ក. ករណីប្រធានសក្តិ..៣១
ក១. ប្រធានសក្តិដែលនាំឱ្យមានការបញ្ចប់..៣២
ក២. ប្រធានសក្តិដែលនាំឱ្យបន្តភតិសន្យា..៣២
ខ. ករណីមានការប្រែប្រួលបទបញ្ញត្តិរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល..៣២

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន..៣៣
អនុសាសន៍..៣៤
ឯកសារយោង..៣៥
ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

សេចក្តីផ្តើម

កិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើតឡើងតាំងពីយូរណាស់មកហើយ ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យាទាំងនោះវាត្រូវបានធ្វើដោយផ្ទាល់ជាមួយនឹងការសន្យាគ្នា ដើម្បីធ្វើអ្វីមួយឱ្យគ្នាក្នុងការតបស្នងនៃការចង់បាន។ ចំពោះលំនៅឋាន ឬការស្នាក់នៅវិញ ពុំមានការធ្វើជាកិច្ចសន្យា ឬជាលាយលក្ខ័ណ៍អក្សរឱ្យបានត្រឹមត្រូវនោះដែរ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ អចលនវត្ថុជាច្រើនក៏បានដាក់ជួលសម្រាប់ស្នាក់នៅ ប្រកបអាជីវកម្ម ឬធ្វើជាការិយាល័យរបស់ក្រុមហ៊ុនជាដើម។ ដោយសារមានទំនាក់ទំនងទិញលក់ ឬជួលនេះហើយទើបធ្វើឱ្យមានច្បាប់នៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា និងការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាកើតឡើង។ ជាក់ស្តែងការបង្កើតច្បាប់នេះក្នុងគោលបំណងធ្វើឱ្យមានភាពងាយស្រួលច្រើន ដោយធ្វើជាលាយលក្ខ័ណ៍អក្សរត្រឹមត្រូវអាចឱ្យបុគ្គលដែលជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអាចតតាំងនិងតតិយជនបាន។

ជាការពិតណាស់ ចំពោះការបង្កើតកិច្ចសន្យាអចលនវត្ថុមួយ យើងត្រូវតែយល់ដឹងអំពីអត្ថន័យរបស់កិច្ចសន្យានោះ ដូច្នេះទើបមានសំណួរមួយចំនួនដែលមានចម្ងល់ថា តើភតិកៈ និងភតិបតីមានសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចអ្វីខ្លះ នៅក្នុងភតិសន្យាអចលនវត្ថុ? តើភតិសន្យាអចលនវត្ថុ នឹងត្រូវបានបញ្ចប់យ៉ាងដូចម្តេច?

គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវប្រធានបទនេះ គឺដើម្បីរួមចំណែកក្នុងការអនុវត្តតាមច្បាប់កិច្ចសន្យា រួមគ្នាបង្កើតលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរត្រឹមត្រូវ និងដើម្បីឱ្យអ្នកគ្រប់គ្នាបានយល់ដឹងអំពីភតិសន្យាអចលនវត្ថុមានសភាពបែបណាពីកិច្ចសន្យាផ្សេងៗទៀត។ មួយវិញទៀតជៀសវាងការមានវិវាទកើតឡើង នៅពេលបញ្ចប់ដោយការធ្វេសប្រហែសមិនគោរពទៅតាមលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានចែង ឬដោយប្រការណាមួយ និងដើម្បីជាភាពងាយស្រួលក្នុងការដោះស្រាយវិវាទនៅក្នុងប្រព័ន្ធតុលាការ ដោយសំអាងលើលិខិតត្រឹមត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់ព្រមទាំង ការពារផលប្រយោជន៍របស់ជនសុចរិតផងដែរ។

ចំណែកឯវិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវវិញ គឺសិក្សាសំខាន់ផ្តោតទៅលើភតិសន្យាអចលនវត្ថុតែមួយប៉ុណ្ណោះដែលមានប្រភពឯកសារចេញពីសៀវភៅនានាដែលទាក់ទងនឹងការជួលអចលនវត្ថុ។ ឯកសារ គឺមានចាប់ពីឆ្នាំ ២០០៧ គិតចាប់ពីឆ្នាំចូលជាធរមានរហូតមកដល់បច្ចុប្បន្ន រួមមានទាំងច្បាប់ និងអនុក្រឹត្យមួយចំនួនទៀត។ ក្នុងនោះទោះយ៉ាងណាក៏ដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ជាប្រភពឯកសារដែលត្រូវបានយកមកប្រើប្រាស់ក្នុងការស្រាវជ្រាវប្រធានបទនេះ។

ចំពោះប្រធានបទនេះ មានសារសំខាន់ណាស់ចំពោះជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាជនទាំងអស់ ក្នុងការស្នាក់អាស្រ័យលើវត្ថុរបស់អ្នកដទៃ និងធ្វើជំនួញដោយការដោះដូរអ្វីមួយ ឬក្នុងការផ្តល់កម្រៃដើម្បីបានស្នាក់នៅ ឬប្រើប្រាស់បានគ្រប់សកម្មភាពឱ្យតែស្របច្បាប់។ ម្យ៉ាងទៀតនៅពេលដែលយើងទាំងអស់គ្នាបានធ្វើការសិក្សាយល់ដឹងពីភតិសន្យាអចលនវត្ថុបានច្បាស់លាស់ហើយ នោះយើងមិនត្រូវបានអ្នកណាម្នាក់បោកប្រាស់យើងបាននោះទេ ហើយជៀសវាងការមានទំនាស់ផងដែរ។

ចំពោះនៅក្នុងសារណាមួយនេះ យើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបែងចែកជាបីជំពូកគឺ ទាក់ទងទៅនឹង **ជំពូកទី១៖** សញ្ញាណទូទៅនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលមានកំណត់អំពីលក្ខខណ្ឌសុពលភាព ក្នុងនោះក៏មាននិយាយពីប្រភេទនៃភតិសន្យាអចនលវត្ថុ។ ចំណែកឯ **ជំពូកទី២** ៖ កិច្ចសន្យាត្រូវតែមានកំណត់អំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគី និងមានបែងចែកចេញជាពីផ្សេងៗគ្នា គឺសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិកៈ ព្រមទាំងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិបតី។ ចំណុចចុងក្រោយគឺ **ជំពូកទី៣** ៖បាននិយាយអំពីការបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ព្រមទាំងរបៀបនៃការបញ្ចប់ផងដែរ។

ដូច្នេះ យើងខ្ញុំនឹងធ្វើការពន្យល់ និង បកស្រាយលម្អិតទាក់ទងចំពោះប្រធានបទខាងលើនៅចំណុចនីមួយៗឱ្យបានក្បោះក្បាយ។

ជំពូកទី១
សញ្ញាណទូទៅនៃភតិសន្យា
អចលនវត្ថុ

ជំពូកទី១
សញ្ញាណទូទៅនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ដែលជាវិធានទូទៅបានធានានូវ គោលការណ៍ស្វ័យភាពឆន្ទៈបុគ្គលឯកជន[1]គឺមានន័យថាបុគ្គលឯកជនអាចធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈ បានដោយសេរីដើម្បីធានាបាននូវប្រតិបត្តិការឱ្យដំណើរការបានល្អ និងមានស្ថិរភាព។ ដូចនេះកិច្ចសន្យាទូទៅក្តី ភតិសន្យាអចលនវត្ថុក្តីត្រូវតែគោរពនូវ **លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ(ផ្នែកទី១)** នៃការកកើតកិច្ចសន្យា។ នេះជាគោលការណ៍ទូទៅ តែកិច្ចសន្យាខ្លះកម្មវត្ថុ នៃកិច្ចសន្យាមានតម្លៃលើសលុប ដូច្នេះវាមានលក្ខខណៈផុយស្រួយដោយមានត្រឹមលក្ខណ្ឌគ្រឹះ ពិសេសកិច្ចសន្យាដែលទាក់ទងនឹង អចលនវត្ថុ។ ហេតុនេះភតិសន្យាអចលនវត្ថុ គឺទាមទារឱ្យភាគីគោរពនូវ **លក្ខខណ្ឌទម្រង់(ផ្នែកទី២)** ដើម្បីធានាសុវត្ថិភាព។

ផ្នែកទី១៖ លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

កថាភាគទី១៖ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

លក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ក៏មិនខុសពីកិច្ចសន្យាទូទៅដែរពោលគឺវាជាលក្ខខណ្ឌក្នុងការបង្កើតសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា ហើយពាក្យថាកិច្ចសន្យានេះ សំដៅទៅលើកិរិយាដែលបុគ្គលពីរនាក់ ឬច្រើននាក់មានឆន្ទៈត្រូវគ្នាបង្កើត កែប្រែ ឬរំលត់កាតព្វកិច្ច។ ហើយជាលក្ខខណ្ឌដែលកំណត់ដោយច្បាប់ ហើយបើគូភាគីមិនបានបំពេញ លក្ខខណ្ឌនោះទេ វានាំឱ្យកិច្ចសន្យានោះគ្មានសុពលភាពបានឡើយ។ គេអាចនិយាយបានថា លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ជាបទបញ្ញត្តិដោយបង្ខំ ព្រោះច្បាប់មិនអនុញ្ញាតឱ្យមានការព្រងព្រៀងណាធ្វើផ្ទុយពីបទបញ្ញត្តិនេះបានឡើយ។ នេះមានន័យថាលុះត្រាបុគ្គលនោះមានការព្រមព្រៀង**(ចំណុច១)**គ្នាក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ហើយនេះជាគោលការណ៍ទូទៅ។ ម៉្យាងវិញទៀតកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពពេញលេញទាមទារឱ្យគូភាគីមានសមត្ថភាព**(ចំណុច២)** គ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់ និងមានកម្មវត្ថុ**(ចំណុច៣)** ច្បាស់លាស់ផងដែរ។

១.ការព្រមព្រៀង

នៅពេលបុគ្គលពីរ ឬច្រើននាក់មានបំណងចង់បង្កើតកិច្ចសន្យា ត្រូវតែមានការព្រមព្រៀងគ្នាជាមុន ពោលគឺត្រូវមានសំណើ(**ចំណុច ក**) ជាមួយ ស្វីការ(**ចំណុច ខ**) ដែលនាំឱ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពនេះជាគោលការណ៍ដែលមានចែងក្នុងមាត្រា ៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ។ ម៉្យាងវិញទៀតការព្រមព្រៀងមួយដែលពុំមានគុណវិបត្តិនោះ គឺជាការព្រមព្រៀងដែលជៀសវាងវិការៈនៃការព្រមព្រៀង(**ចំណុច គ**)។

ក.សំណើ

ការស្វែងយល់ពីអត្ថន័យនៃសំណើ គឺជាការចាំបាច់ក្នុងការសិក្សាពីភតិសន្យាអចលនវត្ថុ។ សំណើគឺ ជាការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយមានឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយនឹងចំណាងគតិយុត្តការស្វែងយល់ពីអត្ថន័យនៃ

[1] មាត្រា៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

សំណើ គឺជាការចាំបាច់ក្នុងការសិក្សាពីភតិសន្យាអចលនវត្ថុ។ សំណើគឺ ជាការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយមានឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយនឹងចំណងគតិយុត្ត ក្នុងករណីដែលមានស្វីការរបស់ភាគីម្ខាងទៀតចំពោះសំណើនេះ[2]។ សំណើត្រូវមានអានុភាពនៅពេលដែលសំណើនោះបានដល់ភាគីម្ខាងទៀត[3]។ ប៉ុន្តែ ប្រសិនបើដំណឹងអំពីការដកសំណើវិញ ដល់ភាគីម្ខាងទៀត នៅពេលព្រមគ្នានឹងពេលសំណើដល់ ឬ មុនពេលសំណើដល់ នោះអានុភាពសំណើមិនត្រូវកើតឡើង[4]។

សំណើក៏ត្រូវបានបែងចែកជាសំណើដែលកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ធ្វើស្វីការ និងសំណើគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ធ្វើស្វីការ។

- សំណើដែលមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ធ្វើស្វីការ និងការដកសំណើនោះ៖ សំណើអាចធ្វើបានដោយកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ធ្វើស្វីការ។ អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ ត្រូវគិតចាប់ពីថ្ងៃដែលជូនដំណឹងអំពីសំណើបើមិនច្បាស់ថា អ្នកស្នើកំណត់ពេលផ្សេង។ ចំពោះសំណើដែលត្រូវបានធ្វើឡើងដោយមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការមិនអាចដកវិញបានទេ។ ប្រសិនបើអ្នកស្នើមិនបានទទួលដំណឹងអំពីស្វីការ ក្នុងអំឡុងពេលដែលបានកំណត់នៅវាក្យខណ្ឌទី១ ខាងលើនេះទេ សំណើនោះត្រូវបាត់បង់អានុភាពដោយស្វ័យប្រវត្តិនៅពេលផុតអំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ។ ក្នុងករណីដែលដំណឹងអំពីការបដិសេធសំណើបានដល់អ្នកស្នើក្នុងអំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការនោះ សំណើនោះក៏ត្រូវបាត់បង់អានុភាពដែរ។
- សំណើដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ និងការដកសំណើនោះ៖ ចំពោះសំណើដែលត្រូវបានធ្វើឡើងដោយគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ធ្វើស្វីការរវាងគូភាគីដែលកំពុងនិយាយគ្នា នៅក្នុងស្ថានភាពដែលអាចឆ្លើយភ្លាមៗបាន ប្រសិនបើភាគីដែលទទួលបានសំណើមិនបានយល់ព្រមភ្លាមៗទេ សំណើនោះត្រូវបាត់បង់អានុភាព។ ចំពោះសំណើដែលធ្វើរវាងគូភាគីដែលមិនបាននិយាយគ្នាដោយគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការទេ អ្នកស្នើមិនអាចដកសំណើនោះវិញក្នុងអំឡុងពេលសមរម្យបានឡើយ។ ការដកសំណើត្រូវមានអានុភាព លុះត្រាតែការជូនដំណឹងអំពីការដកសំណើនោះបានមកដល់ភាគីម្ខាងទៀត មុនពេលភាគីម្ខាងទៀតជូនដំណឹងអំពីស្វីការ។

ខ.ស្វីការ

ស្វីការគឺជា ការបង្ហាញឆន្ទៈដែលអ្នកទទួលសំណើយល់ព្រមទទួលសំណើនោះ។ ស្វីការមានអានុភាពទៅបានលុះត្រាតែស្វីការនោះបានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយបើដំណឹងការដកស្វីការ

[2] មាត្រា ៣៣៦ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[3] មាត្រា ៣៣៧ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[4] មាត្រា ៣៣៧ កថាខណ្ឌទី២ វាក្យខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

បានទៅដល់ក្នុងអំឡុងពេល ឬមុនពេលស្ទីការទៅដល់អ្នកស្នើនាំឱ្យស្ទីការនោះមិនអាចមានអានុភាពទេ។

ឧទាហរណ៍៖ នៅម៉ោង ២ រសៀល A បាននិយាយប្រាប់ C ថានឹងទិញកង់ណាមួយដាក់លក់ដែល B បានដាក់លក់។ តែនៅម៉ោង ៣ រសៀល បានសម្រេចចិត្តឈប់ទិញកង់នោះវិញ ហើយបានប្រាប់ E ឱ្យជម្រាបជូន B ផង។ C នឹង E បានជម្រាបជូន B ពីដំណឹងនេះក្នុងពេលជាមួយគ្នាឬ E បានប្រាប់ B មុនពេលដែល C ជម្រាប B។ ករណីនេះ ស្ទីការរបស់ A មិនមានអានុភាពទេ ដូច្នេះកិច្ចសន្យាទិញលក់កង់ ក៏មិនកើតមានដែរ។

គ. វិការៈនៃការព្រមព្រៀង

ក្រោយមានជំនួបនៃ សំណើ និងស្ទីការ គឺនឹងនាំឱ្យមានអត្ថិភាពនៃកិច្ចសន្យាកើតឡើង។ ប៉ុន្តែប្រសិនមានភាគីណាម្ខាងបានបង្ហាញឆន្ទៈ ដោយមានគុណវិបត្តប្រាសចាកពីភាពប្រក្រតីនោះ គឺអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានគុណវិបត្តមានសិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យា។ ដូចនេះការព្រមព្រៀងត្រូវតែគ្មានគុណវិបត្តិពោល គឺជៀសវាងនូវវិការៈទាំងឡាយមានដូចជា៖ ការភាន់ច្រឡំ ការឈបោក ព័ត៌មានមិនពិត ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព ការគម្រាមកំហែង។

គ១. ការភាន់ច្រឡំ

ការភាន់ច្រឡំ មានន័យថា គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈទៅលើកិច្ចសន្យាដោយការយល់ច្រឡំអំពីខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យានោះ [5] ។ ហើយប្រសិនបើភាគីនោះបានដឹងពីការភាន់ច្រឡំនោះនឹងមិននាំឱ្យមានការព្រមព្រៀងឡើយ។ ក្នុងករណីនេះ ភាគីដែលបានបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានការភាន់ច្រឡំនោះមានសិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន។

លក្ខខណ្ឌនៃការភាន់ច្រឡំ៖

- ក្នុងករណីដែលភាគីមានការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា បើភាគីម្ខាងទៀតបានស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពដែលអាចដឹងអំពីការភាន់ច្រឡំនេះ ភាគីដែលបានភាន់ច្រឡំអាចលុបចោលបាននូវកិច្ចសន្យាបាន ដោយហេតុថា ការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ។
- ក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យា មានការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចនៃកិច្ចសន្យាដែលខ្លួនយល់ឃើញថាសំខាន់ ឬ ចំណុចដែលខ្លួនយល់ឃើញថាសំខានក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា បើភាគីម្ខាងទៀតបានស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពដែលអាចដឹងអំពីភាពសំខាន់នៃចំណុចនេះ និងការភាន់ច្រឡំរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ ភាគីដែលភាន់ច្រឡំអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាបានដោយហេតុថា ការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ។
- ក្នុងករណីដែលភាគីទាំងសងខាងមានការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចសំខាន់ៗ នៃកិច្ចសន្យា ឬ ចំណុចនៃកិច្ចសន្យាដែលភាគីទាំងសងខាងយល់ឃើញថាសំខាន់ ឬ ចំណុចដែលភាគីទាំងសងខាងយល់ឃើញថាសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ទោះបីជាភាគីម្ខាងមិនមានលិទ្ធភាពអាចដឹងអំពីការភាន់ច្រឡំរបស់

5 សៀវភៅមេរៀន ក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ ដោយក្រសួងយុត្តិធម៌ឆ្នាំ២០១៥

ភាគីដែលបានភាន់ច្រឡំអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាបានដែរ ដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមាន វិការៈ។[6]

គ២. ការឆបោក

ការឆបោក គឺជាទង្វើរបស់ភាគីណាមួយ ឬតតិយជន មានចេតនាទុច្ចរិតដោយប្រើឧបាយកល បញ្ឆោត ឬមធ្យាបាយណាមួយ ក្នុងគោលបំណងដើម្បីឱ្យភាគីម្ខាងទៀតបង្ហាញឆន្ទៈតាមខ្លួនចង់បាន។ ដូចនេះការបង្ហាញ ឆន្ទៈដោយមានការឆបោកគឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈហើយភាគីរងគ្រោះនោះមានសិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យា។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលការបង្ហាញឆន្ទៈបានធ្វើឡើងដោយសារការឆបោករបស់តតិយជន អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានការឆបោកនោះអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន លុះត្រាតែ ភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា បានដឹង ឬអាចដឹងពីការឆបោកនោះ។[7]

លក្ខខណ្ឌនៃការឆបោកៈ

- សកម្មភាពឆបោក ឬ បំភ្លៃការពិត
  - សកម្មភាពប្រាប់អង្គហេតុមិនពិត ឬ សកម្មភាពលាក់អង្គហេតុ ឬ បំភ្លៃអង្គហេតុ។ ប៉ុន្តែចាំបាច់ត្រូវស្ថិតនៅក្នុងកម្រិត ដែលមិនត្រូវអនុញ្ញាតដោយសង្គម។
  - ក្នុងករណីតតិយជនក្រៅពីភាគីនៃកិច្ចសន្យាជាអ្នកធ្វើសកម្មភាពឆបោក អ្នកបង្ហាញ(អ្នកដែលត្រូវបានគេឆបោក) អាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន ដោយផ្អែកលើភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាបានដឹង ឬអាចដឹងពីការឆបោកនោះ។
  - មិនចាត់ទុកជាការឆបោកទេ ការភាន់ច្រឡំនៅក្នុងកម្រិតណាមួយដែលអាចទទួលស្គាល់ជាលក្ខណៈចរចារ ឬបច្ចេកទេសនៅក្នុងកិច្ចការពាណិជ្ជកម្ម ឬបចេកទេសផ្សេងទៀត។
- ចេតនានៃការឆបោក
  - ចេតនាកុហកភាគីម្ខាងទៀតឱ្យយល់ច្រឡំអង្គហេតុ ហើយភាគីនោះក៏បង្ហាញឆន្ទៈតាមរយៈការយល់ច្រឡំអង្គហេតុនោះ។
  - ករណីអ្នកដែលបានប្រាប់អង្គហេតុមិនពិត មិនបានដឹងអំពីភាពមិនពិតទេនោះ អ្នកប្រាប់អង្គហេតុនោះមិនមានចេតនានោះទេ។
- ការយល់ច្រឡំអង្គហេតុរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ
  - អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ ជឿជាក់ថាសកម្មភាពកុហកនោះ ជាអង្គហេតុពិត។

6 មាត្រា ៣៤៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
7 មាត្រា ៣៤៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

❖ ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយផ្អែកលើការយល់ច្រឡំអង្គហេតុ

- ករណីអង្គហេតុដែលយល់ច្រឡំនោះ មិនប៉ះពាល់ដល់ការសម្រេចចិត្តក្នុងការបង្ហាញ ឬ មិនបង្ហាញឆន្ទៈរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈទេនោះ អ្នកមានសិទ្ធិលុបចោលមិនអាចលុបចោលដោយមូលហេតុការឆបោកនោះទេ។[8]

គ៣. ព័ត៌មានមិនពិត

ព័ត៌មានមិនពិត សំដៅលើហេតុដែលត្រូវបានលើកឡើងដោយភាគី សម្រាប់ជាមូលហេតុនៅក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា គឺខុសពីការពិត។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ប្រសិនបើអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈបានដឹងថាហេតុនោះមិនមែនជាការពិតនោះខ្លួនមិនបង្ហាញឆន្ទៈនោះទេ។ [9] ដូចនេះអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាបាន ដោយសារការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ។ នៅក្នុងករណីនៃព័ត៌មានមិនពិត គឺតម្រូវឱ្យភាគីម្នាក់ទៀត មិនបានដឹងថាហេតុដែលគាត់បានលើកឡើងនោះមិនមែនជាការពិត។ បើសិនគាត់បានដឹងថាហេតុនោះខុសពីការពិត វាត្រូវចាត់ទុកថាជាការឆបោក។[10]

លក្ខនៃព័ត៌មានមិនពិតៈ

❖ ការបង្ហាញព័ត៌មានមិនពិតដោយភាគីនៃកិច្ចសន្យា

- ប្រសិនបើមានហេតុថាភាគីនៃកិច្ចសន្យាបានបង្ហាញព័ត៌មានមិនពិត នោះភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាពុំចាំបាច់ដឹងថាហេតុនោះមិនពិតនោះទេ ទោះបីជាមានកំហុសក្នុងការមិនដឹងក៏ដោយក៏អាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបានដែរ។

❖ ពុំចាំបាច់មានចេតនារបស់អ្នកបង្ហាញព័ត៌មានមិនពិតទេ

- ជាទូទៅប្រសិនបើមានចេតនាភាគច្រើនគេពិចារណាទៅលើការឆបោក ប៉ុន្តែបើគ្មានចេតនាទេនោះភាគច្រើនគេពិចារណាទៅលើការបង្ហាញពីព័ត៌មានមិនពិត។

❖ ភាគីយល់ច្រឡំអង្គហេតុ

- ភាគីចាំបាច់ត្រូវជឿថា ព័ត៌មានមិនពិតនោះគឺជាព័ត៌មានមិនពិត។

គ.៤ ការរំលោភលើស្ថានភាព

ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពមានន័យថា ការធ្វើកិច្ចសន្យាដែលភាគីទាំងពីរស្ថិតក្នុងស្ថានភាពមួយមិនស្មើគ្នាដែលផ្ទុយពីគោលការណ៍សមភាព។ នៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យា បើភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាបានប្រើឋានៈខ្លួន

8 សៀវភៅមេរៀន ក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ ដោយក្រសួងយុត្តិធម៌ឆ្នាំ២០១៥

9 មាត្រា ៣៤៨ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

10 សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ ឆ្នាំ២០១៣

ដែលមានអាទិភាពជាងភាគីម្ខាងទៀត ខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ផ្នែកសង្គម ឬ បានប្រើស្ថានភាពផ្សេងទៀតដែលភាគីម្ខាងទៀតមិនប្រឆាំងតបតបានទេ ភាគីម្ខាងទៀតនោះអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាបាន ដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ។[11]

លក្ខខណ្ឌនៃការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព៖

- ❖ ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពដោយភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា
  - ការប្រើដោយមិនត្រឹមត្រូវនូវឋានៈខ្លួនដែលមានអាទិភាពជាងភាគីម្ខាងទៀត ខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬផ្នែកសង្គម ឬ បានប្រើស្ថានភាពផ្សេងទៀតដែលភាគីម្ខាងទៀតមិនអាចប្រឆាំងតបបាន។ ការប្រើឋានៈដែលខ្លួនមានអាទិភាព មិនបំពេញលក្ខខណ្ឌទេ គឺត្រូវប្រើប្រាស់ដោយមិនត្រឹមត្រូវទើបបំពេញលក្ខខណ្ឌនៃការរំលោភលើស្ថានភាពនេះ។
- ❖ ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយសារការរងសម្ពាធលើសេរីភាពក្នុងការសម្រេចចិត្ត
  - ប្រសិនបើគ្មានទំនាក់ទំនងរវាង សម្ពាធលើសេរីភាពក្នុងការសម្រេចចិត្តកើតចេញពីស្ថានភាពដែលមិនអាចប្រឆាំងតបត និងការបង្ហាញឆន្ទៈ របស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈនោះ អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមិនអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាដោយសារការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពបានឡើយ។

គ៥. ការគម្រាមកំហែង

បើសិនជាកិច្ចសន្យាមួយធ្វើឡើង ដោយការគម្រាមកំហែងពីភាគីម្ខាងទៀត ឬ ពីសំណាក់តតិយជន ភាគីដែលបង្ហាញឆន្ទៈអាចធ្វើការលុបចោលកិច្ចសន្យានោះបានដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ។ ស្ថានភាពនៃការគាបសង្កត់លើឆន្ទៈ ចំណុចនៃការបង្ហាញឆន្ទៈនោះ គឺស្រដៀងគ្នានឹងការរំលោភលើស្ថានភាព និងការគេងយកចំណេញហួសហេតុ។ ប៉ុន្តែការរំលោភលើស្ថានភាព និងការគេងយកចំណេញហួសហេតុ គឺគ្រាន់តែប្រើប្រាស់នូវស្ថានភាពលំបាករបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈប៉ុណ្ណោះ ផ្ទុយមកវិញការគម្រាមកំហែងគឺខុសគ្នាត្រង់ចំណុចដែលមានការភ័យខ្លាចដោយសារការគម្រាមកំហែងរបស់អ្នកគម្រាមកំហែង។

២. សមត្ថភាព

សមត្ថភាពនៅក្នុងការធ្វើសកម្មភាព គឺជារបបការពារកុំឱ្យមានការទទួលរងនូវការខូចខាត ដែលកើតមានឡើងដោយសារការធ្វើកិច្ចការរបស់ជនដែលពុំមានសមត្ថភាពគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការវិនិច្ឆ័យ ដោយការមិនឱ្យជននៅក្នុងប្រភេទមួយចំនួន ធ្វើការបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលមានសុពលភាពមិនពេញលេញ។ នៅក្នុងពេលនេះយើងលើកយក ជនបីប្រភេទ គឺ នីតិជន(ក) អនីតិជន(ខ) និងអនីតិជនទទួលបានអត្តាធិនភាព(គ)។

[11] មាត្រា ៣៨៩ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ក. នីតិជន

ជាជនដែលមានអាយុគ្រប់ ១៨ (ដប់ប្រាំបី) ឆ្នាំ ដែលអាចធ្វើកិច្ចសន្យាបានគ្រប់ពេលវេលាទាំងអស់ ពីព្រោះជននេះ ច្បាប់បានប្រគល់សិទ្ធិ និងទទួលនូវកាតព្វកិច្ច សំរាប់អនុវត្តន៍នៅក្នុងជីវភាពរបស់នៅ។ ដូចនេះ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុមានសុពលភាពតាមច្បាប់បើធ្វើដោយនីតិជន។

ខ. អនីតិជន

ដើម្បីឱ្យភតិសន្យាអចលនវត្ថុមានអានុភាពពេញលេញយើងត្រូវកំណត់អំពីសិទ្ធិរបស់អនីតជនផងដែរ។ នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ ២០០៧ បានកំណត់នឹងផ្តល់អត្ថន័យថា អនីតិជន សំដៅទៅលើជនដែលមានអាយុក្រោម ១៨ (ដប់ប្រាំបី) ឆ្នាំ។[12] បុគ្គលដែលមានអាយុក្រោម ១៨ ឆ្នាំ មិនមានសមត្ថភាពក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យានោះទេដោយសារអនីតិជន ស្ថិតនៅក្រោមការមើលថែរក្សារបស់អ្នកមានអំណាចមេបា ឬអាណាព្យាបាល និងមិនទាន់មានការយល់ដឹងអំពីការវិនិច្ឆ័យ ឬការទទួលខុសត្រូវទៅតាមច្បាប់ក្នុងការសម្រេចចិត្តចុះកិច្ចសន្យាជាភាគីម្ខាងទៀត។ ប៉ុន្តែបញ្ញាត្តិនេះមិនអាចអនុវត្តបានឡើយ ចំពោះសកម្មភាពដែលទទួលសិទ្ធិ ឬឱ្យរួចផុតពីកាតព្វកិច្ច ឬសកម្មភាពដែលទាក់ទង នឹងជីវភាពរស់នៅឡើយ។[13] សកម្មភាពដែលអនីតិជនបានធ្វើដោយមិនបានទទួលការយល់ព្រមពីអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន អាចលុបចោលបាន។[14]

គ. អនីតិជនទទួលបានអត្តាធិនភាព

ដើម្បីឱ្យភតិសន្យាអចលនវត្ថុមានអានុភាពពេញលេញ អនីតិជនចាំបាច់ត្រូវតែទទួលបាននូវអត្តាធិនភាព។ ចំពោះ អនីតិជនដែលទទួលបានអត្តាធិនភាព ត្រូវបានចាត់ទុកថាបានដល់នីតិភាព។[15] ដូចនេះអនីតិដែលទទួលបានអត្តាធិនភាព មានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចដូចនីតិជនដែលមានអាយុចាប់ពី ១៨ (ដប់ប្រាំបី) ឆ្នាំឡើងទៅស្របតាមសេចក្តីកំណត់របស់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី។ ដូចគ្នានេះដែរ អនីតិជនដែលទទួលបានអត្តធិនភាព និងរួចផុតពីអំណាចមេបា ឬអាណាព្យាបាល។ ចំពោះសកម្មភាពដែលអនីតិជនទទួលបានអត្តាធិនភាព នឹងមានអានុភាពពេញលេញផងដែរ។

៣. កម្មវត្ថុ

កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា គឺជាលក្ខខណ្ឌគ្រឹះមួយនៃការបង្កើតហើយវាអាចជាកម្មវត្ថុ ឬសេវា។ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាត្រូវកំណត់ជាក់លាក់ពោល គឺភាគីបានដឹងច្បាស់ថាតើអ្វីជាគោលបំណងរបស់ខ្លួនហើយកម្មវត្ថុនោះត្រូវតែអាចធ្វើកើតមានន័យថា ភាគីមានលទ្ធភាពក្នុងការអនុវត្តតាវកាលិក។ ចំពោះកម្មវត្ថុ នៃកិច្ចសន្យាក៏ត្រូវតែស្របទៅនឹង ច្បាប់ និង

12 មាត្រា ១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
13 មាត្រា ១៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
14 មាត្រា ១៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
15 មាត្រា ២២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈផងដែរ។ ពីព្រោះប្រសិនបើកម្មវត្ថុខុសច្បាប់នោះកិច្ចសន្យា នឹងទទួលទណ្ឌកម្មដោយត្រូវមោឃភាព។ យ៉ាងណាមិញ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ត្រូវតែជា អចលនវត្ថុ ព្រោះបើភតិសន្យាដែលមានកម្មវត្ថុក្រៅពីនេះ អចលនវត្ថុ គឺគឺមិនចាត់ទុកថាជា ភតិសន្យាអចលនវត្ថុឡើយ។ ដូច្នេះចំណុចបន្ត យើងនិយាយអំពី អចលនវត្ថុ(ក) កម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់(ខ) ។

ក. អចលនវត្ថុ

នៅក្នុងភតិសន្យាអចលនវត្ថុ កម្មវត្ថុត្រូវតែជា អចលនវត្ថុ ។ អចលនវត្ថុ សំដៅលើ ដី ផ្លូវ និងវត្ថុជាប់លើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន ដូចជា អគារ សំណង់ រុក្ខជាតិ ជាដើម។[16] ភតិសន្យា គឺជាកិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតឡើងរវាងម្ចាស់អចលនវត្ថុស្របច្បាប់ និងអ្នកជួល។ ដោយភាគីម្ខាងជាភតិបតីធ្វើការប្រគល់វត្ថុទៅឱ្យភតិកៈនូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាដោយយកថ្លៃឈ្នួល ក្នុងនោះត្រូវកំណត់អំពីទីតាំង ទំហំនៃអចលនវត្ថុនោះ និងត្រូវមានលិខិតបញ្ជាក់អំពីបណ្ណ័កម្មសិទ្ធិនោះផងដែរ។

ខ. កម្មសិទ្ធស្របច្បាប់

ចំពោះ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាត្រូវតែជាក់លាក់ កើតមាន ស្របច្បាប់ ហើយភតិបតីត្រូវតែមានវត្ថុជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន ទើបអាចបង្កើតកិច្ចសន្យាឡើងបាន និងមិនមានបញ្ហា។ ក្នុងន័យនេះ កម្មវត្ថុនោះត្រូវតែជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនរបស់ភតិបតីនោះទៅឱ្យអ្នកដទៃ ព្រោះមិនអាចយកវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ មកចាត់ចែងបានឡើយ។ ហើយនៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលនោះ ក៏ត្រូវមានចែងអំពីភាពស្របច្បាប់នៃអចលនវត្ថុនោះផងដែរ តាមរយៈការអះអាង ការបង្ហាញលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិ ឬប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ដោយមិនមាននរណាម្នាក់អាចអះអាងថាអចលនវត្ថុនោះជារបស់ខ្លួនឡើយ។

កថាភាគទី២ ៖ លក្ខខណ្ឌទម្រង់

ជាគោលការណ៍ទូទៅ ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាមួយឱ្យមានសុពលភាព គឺទាមទារឱ្យមានលក្ខខណ្ឌគ្រឹះដែលមានរៀបរាប់ខាងលើ។ ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យាមួយចំនួន ច្បាប់បានតម្រូវឱ្យបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌទម្រង់ផ្សេងៗ ដើម្បីធានាបាននូវសុពលភាពតាមផ្លូវច្បាប់ពេញលេញ និងទុកជាឯកសារភស្តុតាងនៅពេលមានវិវាទកើតឡើង។ យ៉ាងណាមិញ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាដែលមានកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាក៏ថ្លៃគួរសមដែរ ដូចនេះមានរឹតតែចាំបាច់ថែមទៀតក្នុងការបំពេញលក្ខខណ្ឌទម្រង់ផ្សេងៗ ដើម្បីឱ្យភតិសន្យាអចលនវត្ថុមានសុពលភាពពេញលេញ។ លក្ខខណ្ឌទាំងនោះមាន ទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ(**ចំណុចទី១**) និងទម្រង់ផ្ទាល់មាត់ (**ចំណុចទី២**)។

16 មាត្រា ១២០ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

១. ទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ

កិច្ចសន្យាដែលមានគោលការណ៍ជាទម្រង់លាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬ ក៏ជាទម្រង់ផ្ទាល់មាត់ទម្រង់ទាំងពីរនេះផ្តល់សុពលភាពដល់កិច្ចសន្យា។ ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យាមួយចំនួន ច្បាប់បានតម្រូវឱ្យ ធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទើបមានសុពលភាពក្នុងការអនុវត្ត ព្រោះថាកិច្ចសន្យានោះមានតម្លៃកម្មវត្ថុខ្ពស់ ឬ ទាក់ទង នឹងអចលនវត្ថុជាដើម។ ចំពោះទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរយើងបានសិក្សាទៅលើពីរទម្រង់ គឺលិខិតឯកជន(**ក**) លិខិតយថាភូត (**ខ**) ។

ក. លិខិតឯកជន

ភតិសន្យា ដែលធ្វើឡើងក្នុងទម្រង់ជាលិខិតឯកជន គឺជាកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយគូភាគីតាមការព្រមព្រៀងណាមួយដើម្បីបង្កើតឱ្យមានលក្ខណៈគតិយុត្តតាមផ្លូវច្បាប់។

លិខិតឯកជន គឺជាលិខិតទាំងឡាយណាដែលបង្កើតឡើងដោយបុគ្គលឯកជន ដោយមានចុះហត្ថលេខា ឬស្នាមមេដៃ។ [17] កិច្ចសន្យាបង្កើតឡើងជាលិខិតឯកជន មានន័យថាគូភាគីបានព្រមព្រៀងគ្នាដោយចុះហត្ថលេខា ឬស្នាមមេដៃដើម្បីបង្ហាញឆន្ទៈនៅក្នុងកិច្ចសន្យានោះ។ ចំណែកភតិសន្យាវិញក៏ដូចជាកិច្ចសន្យានានាដែរ នៅពេលភតិកៈ និងភតិបតីព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងរវាងភាគីទាំងពីរក្នុងទម្រង់លិខិតឯកជនដោយគ្មានការចូលរួមពីសារការី។ ក្នុងការបង្កើតភតិសន្យាតាមរយៈលិខិតឯកជន គឺវាមានលក្ខណៈងាយស្រួលក្នុងការបង្កើតនិងរំលាយ។ ជាពិសេសទៅទៀតនៅក្នុងភតិសន្យាតាមលិខិតឯកជនមិនចាំបាច់បង់ពន្ធប្រថាប់ត្រានោះទេ។

ខ. លិខិតយថាភូត

លិខិតយថាភូតក្នុងអត្ថន័យនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ មិនខុសពីអត្ថន័យក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឡើយ ពោលគឺសំដៅលើលិខិតដែលត្រូវធ្វើឡើងដោយសាការី ឬលិខិតឯកជនដែលសាការីចុះនិទ្ទេសថា លិខិតនោះមានភាពត្រឹមត្រូវតាមផ្លូវច្បាប់ និងចុះកាលបរិច្ឆេទ និងហត្ថលេខាក្រោយពេលខ្លួនបញ្ជាក់ថាលិខិតនោះមានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់។[18] តាមរយៈអត្ថន័យនេះអ្នកដែលមានសិទ្ធិធ្វើលិខិតយថាភូតគឺមានតែសាការីប៉ុណ្ណោះ។ ប៉ុន្តែដើម្បីផ្តល់ភាពងាយស្រួលដល់ប្រជាពលរដ្ឋស្របតាមស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ច និងពុំទាន់មានការយល់ដឹងទូលំទូលាយពីសាការី ក៏ដូចជាចំនួនសាការីមានចំនួនតិចផងនោះ ច្បាប់បានអនុញ្ញាតឱ្យមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចធ្វើលិខិតយថាភូតបាន។ មន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចនោះគឺ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ យោងតាម ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ២១៥ ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥ ស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី។

---

17 សន្ធានុក្រម នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

18 មាត្រា៩ ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១១

នៅពេលដែលធ្វើក្នុងទម្រង់លិខិតយថាភូតវាមានលក្ខណៈរឹងមាំជាងលិខិតឯកជន ដោយសារមានការចុះបញ្ជី ដោយបុគ្គលមានសមត្ថកិច្ចនិងច្បាប់។ ម្យ៉ាងវិញទៀតអាចជួយការពារភតិកៈពីការរំលោភបំពានពីសំណាក់ភតិបតី និងតតិយជនដែលបានទទួលសិទ្ធិពីភតិបតី។

២. ទម្រង់ផ្ទាល់មាត់

ភតិសន្យាដែលធ្វើឡើងជាទម្រង់ផ្ទាល់មាត់គឺមានន័យថាមិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនោះទេ។ ចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុដែលមិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរត្រូវចាត់ទុកថាភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល។ [19] ប៉ុន្តែនៅក្នុងភតិសន្យាវិញ កិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងក្នុងទម្រង់ផ្ទាល់មាត់គេមិនសូវយកមកប្រើប្រាស់ប្រចាំថ្ងៃនោះទេ គឺដោយសារតែកិច្ចសន្យានេះជាកិច្ចសន្យាមួយប្រភេទដែលតម្រូវឱ្យភតិបតី និងភតិកៈធ្វើការបង្ហាញឆន្ទៈក្នុងការយល់ស្របបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលដែលជាភស្តុតាងមួយដើម្បីបញ្ជាក់ពីឆន្ទៈរបស់ភាគីទាំងពីរ។

ផ្នែកទី២៖ ប្រភេទនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

នៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បុគ្គលគ្រប់រូបទទួលបាននូវសេរីភាពគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការរស់នៅប្រចាំថ្ងៃដើម្បីធានាសេចក្តីថ្លៃថ្នូររបស់បុគ្គលភាពស្មើគ្នា របស់បុរសនារី និងសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលមានចែងនៅក្នុងរដ្ឋធម្មនុញ្ញ។[20] ម្យ៉ាងវិញទៀតនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីក៏បានគោរពនូវសេរីភាពនៃឆន្ទៈរបស់បុគ្គល និងបញ្ញត្តិអំពីទំនាក់ទំនងគតិយុត្តប្រកបដោយសមភាពរវាងបុគ្គលឯកជន ដោយរួមទាំងនីតិបុគ្គល។[21] សេរីភាពរបស់បុគ្គលទាំងអស់មានដូចជា៖ សេរីភាពក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល ចាត់ចែងទ្រព្យ និងសេរីភាពក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាជាហេតុដែលធ្វើឱ្យម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ មានសិទ្ធិគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យាជាមួយបុគ្គលឯកជន និងនីតិបុគ្គល។

ជាក់ស្តែងដូចដែលបានដឹងមកហើយថានៅក្នុងច្បាប់ភូមិបាល បានកំណត់អំពីសិទ្ធិដែលអាចក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ គឺមានតែបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិជាខ្មែរតែប៉ុណ្ណោះទើបធ្វើឱ្យជនបរទេសដែលចង់មករស់នៅប្រទេសកម្ពុជា មិនអាចទិញផ្ទះរស់នៅបានទេ។ ដូចនេះព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បានបង្កើតនូវកិច្ចសន្យាជួល ដែលហៅថា (ភតិសន្យា)។

19 មាត្រា ៥៩៩ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

20 មាត្រា ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧

21 មាត្រា ៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧

កថាភាគទី១៖ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

ភតិសន្យា គឺជាកិច្ចសន្យាមួយ ដែលភាគីម្ខាងឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុណាមួយ ដោយយកថ្លៃ។[22]

ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាមួយប្រភេទដែលធ្វើឡើងដោយមានការបង្ហាញឆន្ទៈពិតក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យារវាងភតិកៈ និងភតិបតី ដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នា ហើយធ្វើក្នុងទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬក្នុងទម្រង់ផ្ទាល់មាត់។ ទម្រង់ទាំងពីរនេះមានអានុភាពដូចគ្នា ប៉ុន្តែក្នុងសង្គមបច្ចុប្បន្នជាក់ស្តែង ភតិសន្យា គឺតែងតែបង្កើតឡើងក្នុងទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ពីព្រោះវាមានភាពងាយស្រួលក្នុងការដោះស្រាយនៅពេលដែលមានវិវាទកើតឡើង។ ចំពោះកិច្ចន្យាដែលធ្វើឡើងក្នុងទម្រង់ផ្ទាល់មាត់ វាមានភាពលំបាកសម្រាប់បញ្ជាក់ពីភស្តុតាងនៃកិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតក្នុងករណីមានវិវាទកើតឡើង។ នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានបញ្ជាក់ថា ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ត្រូវចាត់ទុកថាជាភតិសន្យា ដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល។[23] មានន័យថា ប្រសិនបើភតិសន្យាដែលបានបង្កើតឡើងដោយគ្មានកំណត់អំពីអំឡុងពេល នោះកិច្ចសន្យាអាចស្នើសុំរំលាយភតិសន្យានៅពេលណាក៏បានដែរ។

១. លក្ខខណ្ឌនៃការជួល

ភតិកៈ និងភតិបតី ជាភាគីយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការចូលរួមបង្កើតភតិសន្យា។ ភតិកៈ និងភតិបតីមានសិទ្ធិ និងករណីកិច្ចក្នុងការបង្កើតលក្ខខណ្ឌរៀងៗខ្លួន ក៏ប៉ុន្តែនៅពេលដែលភាគីម្ខាងបានបង្កើតលក្ខខណ្ឌរួចហើយ ត្រូវតែមានការយល់ព្រមពីភាគីម្ខាងទៀតនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុនោះ។ ជាពិសេស លក្ខខណ្ឌដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងនោះ មិនត្រូវរំលោភបំពានដល់ច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាជាធរមាន។

២. រយៈពេល

ភតិសន្យាអចលនវត្ថុមានអានុភាព នៅពេលដែលភាគីទាំងសងខាងព្រមព្រៀងគ្នាដោយភាគីម្ខាងព្រមប្រគល់នូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ដោយបានកំណត់អំឡុងពេល ឬមិនបានកំណត់អំពីរយៈពេលនៃការផុតកំណត់នៃភតិសន្យា។ រយៈពេលនៃការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុទូទៅនេះ មិនឱ្យលើសពី ១៥ (ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំឡើយ។ ប្រសិនបើលើសចាត់ទុកជាការជួលអចិន្ត្រៃយ៍វិញ។

22 មាត្រា ៥៩៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧

23 មាត្រា ៥៩៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧

៣. លក្ខខណ្ឌតតាំង

ក្នុងការតតាំងជាមួយនរណាម្នាក់បាន លុះត្រាតែបុគ្គលនោះជាកម្មសិទ្ធិករលើអចលនវត្ថុនៃភតិសន្យា។ ដោយហេតុថា ភតិបតីជាកម្មសិទ្ធិករលើអចលនវត្ថុនៃការជួល ដូច្នេះភតិបតីអាចធ្វើអនុប្បទានវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាបានតាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ ឬប្រទានកម្មជាដើម។ ដូច្នេះភតិកៈ អាចអះអាងអំពីសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលរបស់ខ្លួនបានចំពោះតែភតិបតីរបស់ខ្លួនប៉ុណ្ណោះ ហើយភតិកៈមិនអាចអះអាងអានុភាពនៃសិទ្ធិជួលចំពោះតតិយជនបានឡើយ។

កថាភាគីទី២៖ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាការជួលដែលមានរយៈពេលវែងចាប់ពី ១៥ (ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំឡើងទៅ។[24] ហើយរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចលើស ៥០ (ហាសិប) ឆ្នាំឡើយ។ នៅក្នុងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទាមទារឱ្យមានលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដែលជាលក្ខខណ្ឌសំខាន់ក្នុងការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។[25] ប៉ុន្តែប្រសិនបើ ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនបានធ្វើក្នុងទម្រង់លិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនោះត្រូវចាត់ទុកថាភតិសន្យាធម្មតា និងជាភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល។[26]

១. ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍

ដោយសារតែសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនបានចែងពីលក្ខខណ្ឌទូទៅនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា ដូច្នេះការបង្កើតរបស់វាត្រូវអនុវត្តទៅតាមលក្ខខណ្ឌទូទៅនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាធម្មតាដែរ។ ចំពោះកម្មវត្ថុនៃការជួលវិញ គិតទាំងថ្លៃឈ្នួលផងដែរព្រោះថាតាមនិយមន័យនៃភតិសន្យា គឺភតិកៈសន្យាថាបង់ថ្លៃឈ្នួលចំពោះវត្ថុជួលនោះ។ ម្យ៉ាងទៀត ថ្លៃឈ្នួលនោះត្រូវកំណត់អំពីប្រាក់កក់ និងការប្រគល់ត្រលប់មកវិញផងដែរ។

ជាទូទៅ ភតិបតីតែងតែកំណត់ចង់ឱ្យអ្នកជួលបង់ប្រាក់កក់មកឱ្យខ្លួន ដើម្បីធានាថាភតិកៈពិតជាជួលអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនប្រាដកមែន ឬដើម្បីធ្វើការទូទាត់វត្ថុដែលខូចខាតក្រោយពីបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុនោះ ប៉ុន្តែ ភតិសន្យាមិនតម្រូវឱ្យត្រូវតែបង់នោះទេ។ ចំពោះ កិច្ចសន្យាជួល អចិន្ត្រៃយ៍ ភតិបតីទាមទារឱ្យបង់ប្រាក់កក់ដើម្បីធ្វើការទូទាត់នៅពេលបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ហើយភតិកៈបានធ្វើឱ្យខូចខាតវត្ថុជួលនោះ។ ចំពោះការជួលជាអចិន្ត្រៃយ៍នេះ បើអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ជួលយកទៅធ្វើអាជីវកម្ម នោះអ្នកឱ្យជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវមានសមត្ថភាពជាពាណិជ្ជករ ដោយហេតុថា តាម និយមន័យនៃភតិសន្យាពាណិជ្ជកម្មលើអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាមួយ

24 មាត្រា ២៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

25 សៀវភៅណែនាំស្តីអំពីការវិនិយោគនៅកម្ពុជា JICA 2010

26 មាត្រា ២៤៥ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ដែលម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអចលនទ្រព្យ ហៅថា ភតិបតីដែលជាពាណិជ្ជករ ឬមិនមែនជាពាណិជ្ជករ ប្រគល់ទ្រព្យនោះទៅឱ្យពាណិជ្ជករម្នាក់ ហៅថា ភតិកៈ ដើម្បីដំណើរការអាជីវកម្មរបស់ខ្លួន ដោយការបង់ថ្លៃឈ្នួលសមាមាត្រទៅនឹងរយៈពេល នៃការកាន់កាប់ទ្រព្យនោះ[27]។

សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានលក្ខណៈពិសេសជាងកិច្ចសន្យាធម្មតា ពីព្រោះសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មានលក្ខណៈវែងជាងកិច្ចសន្យាធម្មតា។ នៅក្នុងករណីដែលបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងក្នុងការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ព្រោះវាជាកិច្ចសន្យាដែលមានលក្ខណៈខុសពីកិច្ចសន្យាជួលទូទៅ គឺនៅក្នុងការចាត់ចែងផ្សេងទៀត ដោយយកថ្លៃ ឬមិនយកថ្លៃបាន[28]។ ម្យ៉ាងវិញទៀតអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ក៏អាចយកវត្ថុជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះទៅជួលបន្តបានដែរ[29]។ មួយវិញទៀត ប្រសិនបើអ្នកជួលអចិន្ត្រៃយ៍ទទួលមរណភាព សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នោះក៏អាចក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃសន្តតិកម្មបានដែរ[30]។

២. អំឡុងពេល

កិច្ចសន្យាជួលដែលធ្វើឡើងក្នុងលក្ខណៈជួលជាអចិន្ត្រៃយ៍ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានកំណត់អំពីរយៈពេលនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលនោះ។ រយៈពេលនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាក្នុងទម្រង់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ គឺជាការជួលដែលមានរយៈពេលពី ១៥ (ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំឡើងទៅ ប៉ុន្តែមិនអាចឱ្យលើសពី ៥០ (ហាសិប) ឆ្នាំបានឡើយ[31]។ អំឡុងពេលនៃការជួលអចិន្ត្រៃយ៍មិនអាចលើសពី ៥០ (ហាសិប) ឆ្នាំបានក៏ពិតមែន ប៉ុន្តែភតិកៈនិងភតិបតីអាចបន្តកិច្ចសន្យាសាជាថ្មីម្តងទៀត។

៣. លក្ខខណ្ឌតតាំង

ភតិបតី ជាម្ចាស់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការជួល ដូចនេះភតិបតីមានសិទ្ធិធ្វើអនុប្បទានផ្សេងៗ តាមរយៈកិច្ចសន្យាទិញ-លក់ ឬប្រទានកម្មជាដើម។ កម្មសិទ្ធិករថ្មី ដែលទទួលបាននូវអនុប្បទានបន្តពីភតិបតី អាចអះអាងអំពីកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ចំពោះគ្រប់បុគ្គលទាំងអស់។ ក្រោយពេលដែលបានបង្កើតភតិសន្យារួចមកភតិកៈទទួលបាននូវសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដែលទទួលបានពី កិច្ចសន្យាជាមួយភតិបតី។ ភតិកៈនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ អាចតតាំងចំពោះជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ នៅក្រោយពេល

27 មាត្រា ៣៣ នៃសេចក្តីព្រាងច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យាពាណិជ្ជកម្ម
28 មាត្រា ២៥២ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
29 មាត្រា ២៥២ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
30 មាត្រា ២៥២ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧
31 មាត្រា ២៤៧ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ដែលភតិកៈបានទទួលការកាន់កាប់[32]។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ មិនបានទៅចុះបញ្ជី នោះភតិកៈមិនអាចធ្វើការតតាំងបាននោះទេ តែបើសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានចុះបញ្ជីហើយ អាចតតាំងនឹងអនុប្បទាននិកនៃកម្មសិទ្ធិដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បាន ទោះបីជាកម្មសិទ្ធិលើដីនោះត្រូវបានធ្វើអនុប្បទានក៏ដោយ[33]។

ក. ការចុះបញ្ជី

ចំពោះការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ក៏ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជី ដែលត្រូវស្ថិតនៅក្រោមយុត្តាធិការរបស់រដ្ឋបាលសុរិយោដីទាំងបីថ្នាក់ គឺភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចទៅចុះបញ្ជីនៅការិយាល័យរដ្ឋបាលសុរិយោដី មួយណាក៏បាន ដើម្បីបញ្ជាក់ពីលក្ខខណ្ឌតតាំងចំពោះតតិយជន។ ចំពោះការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីត្រូវតែជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដោយផ្អែកទៅតាម ផ្នែកទី៣ ជំពូកទី៤ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពី និតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលបានកំណត់អំពីចំណុចដែលត្រូវសរសេរនៅក្នុងពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍។ ការចុះបញ្ជីនេះ មិនត្រឹមតែចុះបញ្ជីបង្កើត សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មួយប៉ុណ្ណោះទេ ក៏អាចចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍, ការផ្ទេរចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍, ការបង្កើតសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍បន្ត, ការចុះបញ្ជីអំពីការផ្លាស់ប្តូរ ឬការកែតម្រូវ អំឡុងពេល ថ្លៃឈ្នួល ពេលវេលានៃការបង់ថ្លៃឈ្នួល ឬការសន្យាពិសេសអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ អំពីការកែតម្រូវសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬចំណែកសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ និងការចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ផងដែរ។[34]

ការចុះបញ្ជីនេះ គ្រាន់តែជាការចុះបន្ទុកទៅលើក្បាលដីនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី និងសៀវភៅសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ប៉ុណ្ណោះ។ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នេះ អាចចុះបញ្ជីបានលុះត្រាតែ អចលនវត្ថុនោះមានវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់។ ចំពោះរយៈពេល នៃការទៅចុះបញ្ជី គឺមិនបានកំណត់នៅក្នុងច្បាប់នោះទេ គឺភាគីអាចទៅចុះបញ្ជីពេលណាក៏បានដែរបើភាគីគិតថាមានប្រយោជន៍សម្រាប់ខ្លួន។

ចំពោះសោហ៊ុយក្នុងការចុះបញ្ជី គឺអាស្រ័យទៅលើការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភតិកៈ និងភតិបតីដែលកំណត់យកអ្នកណាម្នាក់ឱ្យចេញសោហ៊ុយនេះ។

32 មាត្រា ៥៩៨ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

33 មាត្រា ២៤៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

34 ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពី នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សនិងក្រមរដ្ឋប្បវេណី

ខ. អានុភាពនៃការចុះបញ្ជី

នៅក្រោយពេលដែលសិទ្ធិជួលជាអចិន្ត្រៃយ៍ បានចុះបញ្ជីរួចហើយ បានន័យថាអាចតតាំងនឹងអនុប្បទានិកនៃកម្មសិទ្ធិដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ទោះបីជាកម្មសិទ្ធិលើដីនោះត្រូវបានធ្វើអនុប្បទានក៏ដោយ[35]។ នេះសបញ្ជាក់ឱ្យឃើញថា អានុភាពនៃការចុះបញ្ជីនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍អាចតតាំងជាមួយតតិយជនក្រៅពីកិច្ចសន្យាបាន ទោះបីកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាបានធ្វើអនុប្បទានហើយក៏ដោយ ឱ្យតែកិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍បានចុះបញ្ជីរួចហើយ។ នេះក៏ដូចគ្នាទៅនឹងការទិញ-លក់អចលនវត្ថុដែរ គឺមានអានុភាពនៅពេលដែលបានចុះបញ្ជីរួចរាល់ហើយ ទើបអាចយកជាលក្ខខណ្ឌនៃការតតាំងជាមួយតតិយជនបាន។

[35] មាត្រា ២៤៦ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ជំពូកទី២
សិទ្ធិ និងភារកិច្ចរបស់គូភាគី

ជំពូកទី២

សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគី

នៅពេលដែលគូភាគីបានធ្វើការព្រមព្រៀងរួចនិងនាំឱ្យមានភតិសន្យា ដែលមានអនុភាពជាមួយគ្នានៅពេល ភតិកៈ និងភតិបតី ធ្វើការព្រមព្រៀងដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យា ដោយភ្ជាប់ជាមួយកាតព្វកិច្ចទាំងសងខាង ត្រូវធ្វើការគោរព និងអនុវត្តទៅតាមការព្រមព្រៀងដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យា។ បន្ទាប់ពីធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យារួចមក ភតិកៈ និងភតិបតីត្រូវគោរពកាតព្វកិច្ចក៏ដូចជាសិទ្ធិ ដែលបានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ត្រូវធ្វើការគោរព អនុវត្ត នៅពេលដែលភតិកៈ ឬភតិបតីមិនបានធ្វើការ អនុវត្តកាតព្វកិច្ច ដោយមានបំណង ឬចេតនាផ្សេងដែលធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ទៅដល់ ការអាស្រ័យផល ក៏ដូចជាប៉ះពាល់សិទ្ធិរបស់ភាគី គឺនិងត្រូវទទួលទោសខាងផ្នែករដ្ឋប្បវេណីទៅតាមនីតិវិធីច្បាប់។

ពេលដែលបានបង្កើតភតិសន្យា គឺភតិកៈនិងភតិបតី មានកាតព្វកិច្ចនិងសិទ្ធិ ដែលមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ដែលភតិកៈគឺទទួលបានសិទ្ធិក្នុងការប្រើប្រាស់ក៏ដូចជាអាស្រ័យផលទៅលើអចលនវត្ថុនៅក្នុងកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ប៉ុន្តែភតិកៈមានករណីកិច្ចត្រូវធ្វើការថែទាំក៏ដូចជា ការបង់ប្រាក់ឈ្នួលទៅកាន់ភតិបតីជារៀងរាល់ខែផងដែល។ រីឯភតិបតី គឺមានកាតព្វកិច្ចធ្វើការប្រគល់វត្ថុនៅក្នុងការព្រមព្រៀងដែលមានសភាពល្អដូចការព្រមព្រៀងទៅកាន់ភតិកៈ ធ្វើការអាស្រ័យផល ដោយភតិបតីទទួលប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលជារៀងរាល់ខែ ទៅតាមការព្រមព្រៀងគ្នាដែលមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ ដើម្បីជ្រាប់ឱ្យកាន់តែច្បាស់អំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគី យើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបកស្រាយជូនខាងក្រោមនេះ។

ផ្នែកទី១៖ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិកៈ

នៅក្នុងភតិសន្យាគឺមានគោលបំណងដើម្បីធ្វើការសម្រួលទៅដល់ការរស់នៅ របស់មនុស្សធ្វើការស្នាក់អាស្រ័យផលទៅលើវត្ថុ ទោះបីវត្ថុនោះមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនក៏អាចធ្វើការស្នាក់នៅ និងអាស្រ័យផងបានដែល ឱ្យតែមានការព្រមព្រៀងពីភាគីនៃម្ចាស់អចលនវត្ថុដើម្បីធ្វើការស្នាក់អាស្រ័យនៃវត្ថុនោះ ក្នុងការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផល។ ហេតុដូចនេះហើយទើបនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បានធ្វើការបង្កើតច្បាប់ឱ្យមានការជួលចំពោះអចលនវត្ថុឡើង ដើម្បីធ្វើការសម្រួលទៅដល់ ការរស់នៅ ទោះបីជាច្បាប់បានបង្កើតឡើងឱ្យមានការជួលក៏ដោយ ក៏មានការកម្រិតនៃសិទ្ធិ ជាមួយកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជួលហៅថាភតិកៈ ដែល។ ដូចនេះហៅនៅពេលដែលធ្វើការបង្កើតនៅកិច្ចសន្យាគឺតម្រូវឱ្យគូភាគី ធ្វើការពិភាក្សាគ្នាអំពីសិទ្ធិនិង កាតព្វកិច្ចដែលត្រូវអនុវត្តនៅក្នុងអំឡុងពេល កិច្ចសន្យា។ ដូចនេះហើយ តើភតិកៈត្រូវមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ចំពោះអចលនវត្ថុដូចណានៅពេលដែលខ្លួន ទទួលបានវត្ថុពីការជួលនោះ។

កថាភាគទី១៖ សិទ្ធិរបស់ភតិក:

១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល

នៅពេលចុះកិច្ចសន្យារួចរាល់ ភតិកៈ មានសិទ្ធិ ព្រមទាំងករណីកិច្ច ក្នុងការប្រើប្រាស់នូវវត្ថុជួល របស់ខ្លួន ដែលស្របទៅនឹងភតិសន្យាដែលមានថែងនិងមុខងារនៃវត្ថុជួល ទៅតាមកាលកំណត់នៃកិច្ចសន្យា។ នៅពេល ដែលភតិកៈមិនបានគោរព នូវកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ភតិបតី អាចធ្វើនឹងធ្វើការជូនដំណឹងក៏ដូចជាការស្នើសុំ រំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន ដោយលើកយកនៅមូលហេតុក្នុងការរំលាយនោះ។ ភតិកៈមានសិទ្ធិ និងករណីកិច្ច ក្នុងការប្រើប្រាស់ទៅលើ វត្ថុជួល និងអាស្រ័យផល ដោយផ្អែកទៅតាមការកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ឬតាមលក្ខណៈនៃវត្ថុជួលនោះ ដោយបានព្រមព្រៀងពីភតិបតី និងភតិកៈ[36]។ ក្នុងករណីដែល ភតិកៈ ធ្វើខុសពីករណីកិច្ច ខាងលើនេះ និងការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ដោយខុសពីការព្រមព្រៀង ភតិបតីអាចធ្វើការរំលាយកិច្ចសន្យានេះ បាន[37]។ ភតិបតី មិនមានសិទ្ធិក្នុងការ រាងរាំង ចំពោះភតិកៈក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល នៅវត្ថុដែល កំពុងធ្វើការប្រើប្រាស់ឡើយ។

២. សិទ្ធិទាមទារឱ្យសងវិញនូវសោហ៊ុយចំណាយ និងប្រាក់កក់

នៅពេលដែលកើតមានករណីណាមួយ ក្នុងវត្ថុជួល ដែលភតិកៈបានធ្វើការជួសជុល បានចំណាយ ចំពោះ វត្ថុជួលនោះ សោហ៊ុយចាំបាច់ជុលជួលអាចធ្វើការស្នើសុំ ទាមទារសំណងនោះពីភតិបតីជាបន្ទាប់បាន។ សោហ៊ុយចំបាច់សំដៅទៅលើ ការចំណាយរបស់ភតិកៈទៅលើការជួសជុល ជាចំបាច់ដើម្បីអាចដំណើរការឡើង វិញទៅលើវត្ថុជួល ដែលការចំណាយនោះមិនមែនជាករណីកិច្ចរបស់ភតិកៈឡើងទៅតាមច្បាប់ជាករណីកិច្ចរបស់ ភតិបតីជាអ្នកទទួលបន្ទុកក្នុងការចំណាយ។ ជាទូទៅក្នុងករណីមួយចំនួន ភតិកៈធ្វើឱ្យវត្ថុមានលក្ខណៈសម ស្របទៅនឹងគោលបំណងនៃការប្រើប្រាស់វត្ថុជួល ប្រចាំថ្ងៃ ដោយមានការយល់ព្រមពីភតិបតី ភតិកៈតែងតែធ្វើ សកម្មភាព ចាំបាច់មួយចំនួនក្នុងការ កែលំអវត្ថុ ស្របទៅនឹងគោលបំណង ហើយជាលទ្ធផល វត្ថុជួលច្រើនតែ មានការកើនតម្លៃ ដែលត្រូវបានក្លាចជាប្រយោជន៍សម្រាប់ភតិបតី នៅពេលបញ្ចាប់កិច្ចសន្យាជួល។ ដូច្នេះ ប្រសិនបើវត្ថុជួលត្រូវបានកែលំអ និងបានបង្កើនតម្លៃវត្ថុជួលនោះ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យភតិបតីធ្វើការសងសោក ហ៊ុយវិញ ឬចំនួនទឹកប្រាក់នៃតម្លៃដែលត្រូវបានបង្កើត តាមការជ្រើសរើសរបស់ភតិបតីបាន[38]។

[36] មាត្រា៦០០ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[37] មាត្រា៦០០ កថាខណ្ឌទី២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[38] មាត្រា៦០៤ កថាខណ្ឌទី២ វាក្យខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

៣. សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល

ភតិកៈ មានកាតព្វកិច្ចក្នុងការបង់នូវប្រាក់ឈ្នួលជារៀងរាល់ខែ ដែលខ្លួនបានអាស្រ័យផលពីដី ជាគោលការណ៍ ថ្លៃឈ្នួលមិនអាចត្រូវបានតម្លើង ឬ បន្ថយបានឡើយ។ ប៉ុន្តែក្នុងនោះផងដែលភតិកៈ អាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល បានក្នុងករណីណាមួយដូចខាងក្រោម៖

១. ចំពោះភតិសន្យាដែលមានកម្មវត្ថុជាដី ហើយភតិកៈមានគោលបំណងអាស្រ័យផលពីដីនោះ ដោយជួលសម្រាប់ប្រកបអាជីវកម្ម ប៉ុន្តែការអាស្រ័យផលដីនោះ ទទួលបានកម្រៃតិចជាងថ្លៃឈ្នួល ដោយសារករណីប្រធានសក្តិ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យភតិបតីធ្វើការបន្ថយថ្លៃឈ្នួល រហូតដល់ត្រឹមចំនួនទឹកប្រាក់នៃការអាស្រ័យផងនោះបាន[39]។ ភតិកៈតែងតែពឹងទៅលើ ចំណូលដែលទទួលបានពីដី ដើម្បីយកទៅបង់ថ្លៃឈ្នួល និងការចំណាយផ្សេងៗ ចំពោះចំណូលដែលនៅសល់ពី ការទទួលបានផលចំណេញ សម្រាប់ធ្វើការទ្រទ្រង់ទៅលើជីវភាពរបស់ភតិកៈប្រចាំថ្ងៃ ប៉ុន្តែប្រសិនបើផលដែលទទួលបាននោះបែរជាតិចជាងថ្លៃឈ្នួល ដោយសារតែករណី ប្រធានសក្តិ ហើយធ្វើឱ្យភតិកៈត្រូវរកប្រាក់មកបន្ថែមដើម្បី បង្គ្រប់ទៅលើថ្លៃឈ្នួលនោះ វានឹងធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ធ្ងន់ធ្ងរដល់ជីវភាពរបស់ភតិកៈ។

២.នៅពេលដែលភតិកៈបានធ្វើការចំណាយទៅលើ ការថែរក្សាវត្ថុជួល ដោយសកម្មភាពនោះវាផ្ទុយពីឆន្ទៈរបស់ភតិកៈ បើសកម្មភាពនោះធ្វើឱ្យកើនតម្លៃនៃការប្រើប្រាស់វត្ថុជួលត្រូវបានថយចុះ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលបាន។

ចំណែកឯករណីផ្សេងទៀត នៅពេលដែលភតិកៈ ធ្វើការអាស្រ័ផលហើយការចំណាយរបស់ភតិកៈច្រើន ធ្វើឱ្យតិចជាងថ្លៃឈ្នួល ដែលលើសពី ២ឆ្នាំ ជាបន្តបន្ទាប់ ដោយមូលហេតុបណ្តាលមកពីករណីប្រធានសក្តិភតិកៈអាចធ្វើការស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យានេះបាន[40]។

៤. សិទ្ធិជួលបន្តទៅឱ្យតតិយជន

ភតិកៈអាចធ្វើការ ជួលបន្តឱ្យទៅតតិយជននូវវត្ថុជួលដែលបានពីការជួល ជាមួយភតិបតី ទៅជួលបន្តទៅឱ្យតតិជន ផ្សេងទៀតបាន។ ប៉ុន្តែភតិកៈ អាចជួលវត្ថុបន្តនោះ ទៅឱ្យអ្នកផ្សេងបាន លុះត្រាតែ មានការព្រមព្រៀងច្បាស់លាស់ ឬអនុញ្ញាតពីភតិបតី ទើបភតិកៈ អាចធ្វើការជួលវត្ថុនោះបាន[41]។ ភតិកៈ ដែលបានជួលវត្ថុបន្តត្រូវនៅជាប់កាតព្វកិច្ចជាមួយនឹង ភតិបតីដែល ជាអាទិ៍ ភតិកៈ ត្រូវទទួលខុសត្រូវលើភតិកៈដែលបន្តជួលពីខ្លួនចំពោះការមិនបង់ប្រាក់ឈ្នួល ការបាក់បែក ការខូចខាតទាំងឡាយនៃវត្ថុជួលដែលបណ្តាលមកពីអំពើរបស់ភតិកៈបន្តនោះ។

[39] មាត្រា៦០៦ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[40] មាត្រា៦០៦ កថាខណ្ឌទី២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[41] មាត្រា៦០៨ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

កថាភាគទី២៖ ភារកិច្ចរបស់ភតិក:

១. ភារកិច្ចបង់ប្រាក់កក់ ថ្លៃឈ្នួល និងពេលវេលា

នៅពេលដែល ភតិកៈចាប់ផ្ដើមធ្វើការអាស្រ័យផង គឺត្រូវមានករណីកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួល ជារៀងរាល់ខែទៅកាន់ភតិបតី នៅចុងខែ ក្នុងករណីធ្វើការជួលជាដី គឺនៅចុងឆ្នាំ។ ភតិកៈ មានកាតព្វកិច្ចធ្វើការបង់ប្រាក់ឈ្នួល ទៅកាន់ភតិបតី ទៅតាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា។ នៅពេលដែលមិនមានការកំណត់អំពីការបង់ថ្លៃឈ្នួលនោះទេគឺគេត្រូវធ្វើទៅតាមទំនៀមទំលាប់នៅក្នុងស្រុក។ ប្រសិនបើការកំណត់មិនមានការច្បាស់លាស់គេអាចធ្វើការកំណត់ទៅយកនៅពេលបញ្ចាប់នៅភតិសន្យា។ ចំពោះកិច្ចសន្យាដែលវត្ថុនោះមានជារដូវប្រមូលផលត្រូវធ្វើការបង់នៅពេល ក្រោយពីភតិកៈធ្វើការប្រមូលនៃរដូវនោះកន្លងផុតទៅ ដោយមិនមានការយឺតយ៉ាវ [42] ក្នុងការបង់ប្រាក់ឈ្នួល។

ជាទូទៅ នៅពេលដែលធ្វើកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ ភតិបតីតែងតែងតម្រូវឱ្យភតិកៈធ្វើការដាក់ប្រាក់ធានា ឬប្រាក់កក់ ទៅតាមចំនួនដែលបានកំណត់ ដើម្បីធ្វើការអះអាងធានាចំពោះវត្ថុដែលខ្លួនបាន ជួលការពារ ក្នុងករណីណាមួយដែលបានកើតឡើង ដូចជា៖ ការខូចខាតវត្ថុ ទូទាត់ថ្លៃសេវា (ទឹកភ្លើង) និងសេវាសាធារណៈផ្សេងៗ ដែលអាចមានការកើតឡើងកំឡុងពេលភតិកៈអាស្រ័យផល។ នៅពេលដែលភតិកៈបានធ្វើការបញ្ចប់នៅការជួលរបស់ខ្លួន ប្រសិនមិនមានការកើតឡើង ដូចជា៖ ការខូចខាតវត្ថុ ទូទាត់ថ្លៃសេវា (ទឹកភ្លើង) និងសេវាសាធារណៈផ្សេងៗ បានធ្វើការទូទាត់ថ្លៃទឹកភ្លើងរួចរាល់អស់ នោះប្រាក់ធានា ឬប្រាក់កក់ នឹងត្រូវបានបង្វិលទៅកាន់ភតិកៈវិញ។

២. ថែរក្សាវត្ថុជួល

ភតិកៈមាន កាតព្វកិច្ច ក្នុងការថែទាំវត្ថុជួលត្រូវប្រាកដ ថាមិនមានការកែប្រែ ស្ថិតក្នុងសភាពល្អ គឺគ្មានការបាក់បែក ខូចខាតផ្នែកណាមួយនៃអចលនវត្ថុ(អគារ ឬផ្ទះ)។ នៅក្នុងកំឡុងពេលជួល ដូចគ្នា ភតិកៈមានកាតព្វកិច្ចមួយផងដែរក្នុងការថែរក្សារឱ្យបានល្អ និងមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការជួសជុលបានតែបន្តិចបន្តួច ដែលស្ថិតក្នុងទំហំនៃការជួសជុលធម្មតា ក្នុងករណីដែលមិនមានការចែងក្នុងកិច្ចសន្យាផ្សេងពីនេះ។ ការជួសជុលធម្មតាមានដូចជា៖ ការផ្លាស់ប្តូរ អំពូលភ្លើង ប្រព័ន្ធទឹកក្នុងការប្រើប្រាស់ ការជួសជុលថ្នាំពណ៌បន្តិចបន្តួច។ ក្នុងនោះផងដែលកាតព្វកិច្ចរបស់ ភតិកៈគឺត្រូវធ្វើការធានាក្នុងការថែទាំទ្រព្យជាធម្មតា និងត្រូវសងមកកាន់ភតិបតី វិញក្នុងស្ថានភាពមួយដែលមានសភាពល្អដែលស្របតាមស្ថានភាពនៃអចលនវត្ថុ និងសម្ភារៈនៅនឹងកន្លែងនៅពេល

[42] មាត្រា៦១០ កថាខណ្ឌទី២ វាក្យខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ផុតកំណត់នៃកិច្ចសន្យាជួលដោយគតិទាំងតម្លៃនៃការខូចខាត ដែលកើតពីការប្រើប្រាស់មិនធម្មតា លើកលែងករណីមានចែងដោយឡែកនៅក្នុងភតិសន្យា[43]។

៣. ការទទួលខុសត្រូវលើអំពើរបស់ខ្លួន

នៅពេលភតិកៈ បានធ្វើការប្រគលវត្ថុជួលទៅឱ្យភតិបតីវិញនោះ ភតិបតីបានធ្វើការប្រៀបធៀបឃើញថាមានលក្ខណៈនៃវត្ថុជួលមានការផ្លាស់ប្តូរ ការខូចខាត ឬបាត់បង់ ភតិបតី មានសិទ្ធិក្នុងការទាមទារឱ្យ ភតិកៈធ្វើការរៀបចំវត្ថុនោះឱ្យមានសភាពដូចដើម លើកលែងតែមានការចែងផ្ទុយពីនេះ។ ចំពោះអំពើរបស់ភតិកៈទោះបីអំពើនោះខ្លួនបានធ្វើដោយ មិនមានចេតនា ឬ អចេតនា ក៏ខ្លួននៅតែទទួលខុសត្រូវចំពោះទំហំនៃការខូចខាតនោះ។ ឧទាហរណ៍៖

៤. ការរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវរបស់ភតិកៈ

ក. ករណីប្រធានសក្តិ

ក្នុងការរស់នៅ យើងមិនអាចដឹងបាននោះទេចំពោះការកើតឡើង ដែលមិនមែនជាឆន្ទៈ របស់ភតិកៈ ដែលមិនអាចធ្វើការជម្នះជាមួយមិនបាន ដែលបានកើតពីធម្មជាតិ ដូចជាខ្យល់ព្យុះ ទឹកជំនន់ ឬការរញ្ជួលដី បានធ្វើឱ្យមានការបាក់បែកនៃផ្នែកណាមួយ ខូចខាតសំណង់អាគារ ឬផ្ទះ ។ ចំពោះករណីទាំងនេះ ភតិបតីមិនមានសិទ្ធិឱ្យភតិកៈ ធ្វើការជួសជុលនៃវត្ថុជួលនោះបានទេព្រោះវាកើតឡើងពីករណីប្រធានសក្តិ ដែលមិនត្រូវបានធ្លាក់កាព្វកិច្ចលើភតិកៈឡើយ។

<u>ឧទាហរណ៍៖</u> លោក **ក** បានចុះកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុពីលោក **ខ** នៅក្នុងខែមករា ឆ្នាំ២០២៣ ស្រាប់តែបានប៉ុន្មានខែក្រោយមក ប្រទេសកម្ពុជាបានទទួលរងព្យុះ ដោយបានបាក់ដើមឈើទៅលើផ្ទះដែលលោក **ក** កំពុងជួលនោះ។ នៅក្នុងករណីនេះលោក **ក** ពុំទទួលខុសត្រូវឡើយដោយ សារការកើតឡើងដោយសារករណីប្រធានសក្តិ។

ខ. អំពើរបស់ភតិបតី

ក្នុងករណីដែលមានការកើតឡើង ដែលបណ្តាលឱ្យមានការខូតខាតទៅលើអចលនវត្ថុ ដូចជាការបែកបាក់ដែលជាទង្វើរបស់ភតិបតី ខ្លួនឯងជាអ្នកទទួលខុសត្រូវអំពើរបស់ខ្លួន ដែលកើតមានឡើង ឬព្យសនកម្មផ្សេងទៀតដែលកើតមាន ។ ចំពោះទង្វើបែប នេះគឺភតិកៈរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវ ដោយសារមិនមែនជាទង្វើរបស់ខ្លួនឡើយ។

[43] មាត្រា១១១ ច្បាប់ភូមិបាល

គ. អំពើរបស់តតិយជន

តតិយជនគឺជាជនទី៣ ដែលមិនជាភាគីដែលស្ថិតនៅក្នុងភតិសន្យានៃទំនាក់ទំនងគតិយុត្តជាមួយ។ ចំពោះសកម្មភាពដែលបានកើតឡើង ដូចជាការលិចឡើងព្យសនកម្មដែលកើតឡើងទៅលើវត្ថុដែល ភតិកៈបានជួលដោយតតិយជនជាអ្នកប្រព្រឹត្ត ដូចនេះ ភតិកៈពុំទទួលខុសត្រូវនោះឡើយ។

<u>**ឧទាហរណ៍៖**</u> នៅយប់ថ្ងៃទី១៨ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៣ លោក **ក** បានធ្វើការបើកបររថយន្ត ក្នុងសាកភាព ស្រវឹងដោយបានដល់ផ្លូវបំបែកជា បី បានទៅបុក ផ្ទះរបស់លោក **ខ** ដោយបានជួលពីលោក **គ** យ៉ាងពេញទំហឹងបណ្តាលឱ្យមានការខូចខាតនៃផ្ទះនោះ។ នៅក្នុងករណីនេះគឺ ភតិកៈ មិនទទួលរងនៅសំណងនៃការខូចខាតឡើយព្រោះជាទង្វើរបស់តតិយជន។

ផ្នែកទី២៖ សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចភតិបតី

ទោះបីភតិបតីជាម្ចាស់នៃអចលនវត្ថុនេះក៏ដោយ ភតិបតីនៅតែមានកាតព្វកិច្ចក៏ដូចជាសិទ្ធិ ផ្សេងៗនៅក្នុងអំឡុងពេលនៃកិច្ចសន្យាដែលខ្លួនត្រូវបំពេញផងដែល ត្រូវប្រគល់អចលនវត្ថុទៅកាន់ភតិកៈធ្វើការអាស្រ័យផង និងមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ ដែលទទួលបានមកវិញនៅប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលជាការតបស្នងនៃវត្ថុជួល។

កថាភាគទី១៖ សិទ្ធិរបស់ភតិបតី

នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ភតិបតីគឺជាបុគ្គលដែលមានវត្ថុដើម្បីធ្វើការដាក់ ជួលដែលនេះបានបង្ហាញឱ្យឃើញនៅឆន្ទៈរបស់ខ្លួនក្នុងការព្រមព្រៀងដើម្បីធ្វើការ ប្រគល់វត្ថុរបស់ខ្លួនទៅកាន់ភតិកៈធ្វើការអាស្រ័យផល ក៏ដូចជាប្រើប្រាស់ចំពោះវត្ថុរបស់ខ្លួន ដែលភតិបតីមានសិទ្ធិក្នុងការប្រើប្រាស់ សិទ្ធិក្នុងការអាស្រ័យផល សិទ្ធិក្នុងការផ្ទេរក៏ដូចជាចាត់ចែង នានាទៅលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន។

១. សិទ្ធិទាមទារប្រាក់ឈ្នួល

នៅពេលដែលកិច្ចសន្យាចាប់ផ្តើមមានអនុភាព ភតិកៈ ធ្វើការអាស្រ័យផល នៅលើអចលនវត្ថុ ផ្ទះ ឬអគារគឺភតិបតី មានសិទ្ធិក្នុងការទាមទារប្រាក់ឈ្នួលជារៀងរាល់ខែ ដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាដែលបានព្រមព្រៀងគ្នា ចំពោះការបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលទៅឱ្យភតិបតី ដែលជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករនៅលើអចលនវត្ថុ។

២. សិទ្ធិទាមទារសំណងខូចខាត

នៅក្នុងអំឡុងពេល នៃកិច្ចសន្យា និងបានបញ្ចប់ទៅវិញ ដោយបានលិចឡើងនៅវិការៈ ដូចជាការខូចខាតផ្នែកណាមួយនៃ អចលនវត្ថុ ដូចជា ការបាក់បែក ការកែប្រែរូបរាងដែល មានចែងក្នុងកិច្ចសន្យា ខុសពីការព្រមព្រៀង ភតិបតីអាចធ្វើការទាមទារ សងសំណងនៃការខូចខាតទៅតាម ការទម្រង់នៃការខូចខាត។

៣. សិទ្ធិលក់ ឬផ្ទេរអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការជួល

ក. សិទ្ធិលក់ ឬផ្ទេរដោយមិនជាប់កិច្ចសន្យាជួល

ក្នុងករណីដែល ភតិកៈកំពុងតែអាស្រ័យផល នៅលើអចលនវត្ថុប៉ុន្តែភតិបតី មានតម្រូវការក្នុងការលក់អចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនក្នុងពេលកំពុងជាប់កិច្ចសន្យា ប៉ុន្តែមិនចង់ជាប់កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ ទៅកាន់អ្នកដែលបានធ្វើការទិញអចលនវត្ថុពីខ្លួន ភតិបតីត្រូវធ្វើការរំលាយកិច្ចសន្យានេះជាមុនសិន។ ក្នុងនោះផងដែរ ចំពោះការរំលាយកិច្ចសន្យាទៅលើភតិកៈ មុនកាលកំណត់បាននោះ ភតិបតីត្រូវជូនដំណឹងទៅកាន់ភតិកៈ អំពីការស្នើសុំបញ្ចាប់កិច្ចសន្យានេះ ក្នុងរយៈពេល យ៉ាងតិច ចំនួន ០៣ខែ ឬយ៉ាងតិចក្នុងរយៈពេល១ ឆ្នាំ អាស្រ័យទៅលើប្រភេទនៃទីតាំងអាស្រ័យផល។

ខ. សិទ្ធិលក់ ឬផ្ទេរទាំងកិច្ចសន្យាជួល

ក្នុងករណីដែល ភតិកៈកំពុងធ្វើការអាស្រ័យផល ហើយភតិបតីមានតម្រូវការលក់អចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន ក៏ប៉ុន្តែមិនចង់ផ្តាច់នៅកិច្ចសន្យាជួល គឺគាត់គ្រាន់តែធ្វើការផ្ទេរទាំងកិច្ចសន្យាជួលទៅកាន់ម្ចាស់នៃអចលនវត្ថុធ្វើការកាន់កាប់ត ដោយគាត់មិនចាំបាច់ជូនដំណឹងទៅកាន់ភតិកៈនោះទេក្នុងការស្នើសុំបញ្ចាប់កិច្ចសន្យា។ នៅពេលដែលគាត់ធ្វើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិគាត់គ្រាន់តែធ្វើការបញ្ជាក់ឱ្យច្បាស់អំពីភតិសន្យាដែលគាត់បានធ្វើការព្រមព្រៀងជាមួយភាតិកៈ ទៅកាន់អ្នកទិញ ឬជាបុគ្គលដែលបន្តសិទ្ធិ ដែលត្រូវមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការគោរពកិច្ចសន្យាជួលស្ថិតនៅក្នុងលក្ខខណ្ឌដែល ទាំងថ្លៃប្រាក់ឈ្នួល ជាមួយនិងរយៈពេលនៃការជួល។ នៅក្នុងនេះគឺ ភាគីអ្នកដែលបានធ្វើការទិញពី ភតិបតីគឺគាត់មានកាតព្វកិច្ចយ៉ាងណាធ្វើការគ្រប់គ្រង់ទទួលសិទ្ធិបន្តនេះ ដែលត្រូវប្រែក្លាយទៅជាគូភាគីនៃភតិសន្យានៃអចលនវត្ថុ។

កថាភាគទី២៖ ភាតព្វកិច្ចរបស់ភតិបតី

ទោះបីជាក្នុងកិច្ចសន្យា គឺបុគ្គលដែលប្រើប្រាស់ជាភតិកៈ ចំពោះវត្ថុដែលជួលនោះក៏ដោយ ភតិបតីនៅតែនៅកាតព្វកិច្ចទៅលើកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដើម្បីធានាថា វត្ថុរបស់ខ្លួនមិនជាប់ពាក់ពន្ធនិងបញ្ហាគតិយុត្តណាមួយនិងកាតព្វកិច្ចនៅពេលវត្ថុរបស់ខ្លួនមានបញ្ហា ដែលមិនមែនជាទង្វើរបស់ភតិកៈ ភតិបតីត្រូវមានកាតព្វកិច្ចជុសជួលឡើងវិញ ដើម្បីឱ្យភតិកៈធ្វើការអាស្រ័យផងជាបន្ត និងមិនមានការប៉ះពាល់ទៅដល់ភតិកៈ។

១. ប្រគល់វត្ថុជួលឱ្យភតិកៈ

ពេលដែលភាតិសន្យាចាប់ផ្តើមរួចហើយ ភតិបតីមានកាតព្វកិច្ចធ្វើការប្រគល់នៅអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាទៅកាន់ភតិកៈដែលបានធ្វើការព្រមព្រៀង ដែលភតិកៈបានទទួលសិទ្ធិក្នុងការប្រើប្រាស់ដូចជាអាស្រ័យផលទៅលើអចលនវត្ថុ។ នៅក្នុងនោះផងដែរ ភតិបតីត្រូវតែប្រគល់វត្ថុដែលស្ថិតនៅក្នុងការព្រមព្រៀងដែលមានលក្ខណៈសភាពល្អ ដែលបានធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាជាមួយភតិកៈ បានយល់ព្រមទទួលយកនៅមុន

ពេលធ្វើការបង្កើតនៅភតិសន្យាជាមួយ ក្នុងករណីដែលវត្ថុមានសភាពមិនល្អ ឬក៏មានការខុសគ្នាពីការព្រមព្រៀងនៃកម្មវត្ថុកិច្ចសន្យា នោះកិច្ចសន្យានិងត្រូវបានធ្វើការរំលាយ។ ចំពោះការប្រគល់អចលនវត្ថុនេះផងដែរគឺភតិបតី ត្រូវតែប្រគល់វត្ថុដែលមិនមានការជាប់ពាក់ពន្ធដូចជារក្សាការពារ ឬក៏ការដាក់បញ្ចាំ ដែលវាធ្វើឱ្យភតិកៈមានការរំខានទៅដល់សិទ្ធិក្នុងការប្រើប្រាស់ក៏ដូចជាមានការប៉ះពាល់នានានៅថ្ងៃខាងមុខ។

នៅក្នុងករណីដែលភតិបតីមិនបានបំពេញនៅកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួននោះវានិងនាំឱ្យភតិកៈអាចធ្វើការទាមទារពីភតិបតីក្នុងការអនុវត្តន៍ដោយបង្ខំនូវកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ធ្វើការរំលាយកិច្ចសន្យាជាមួយភតិបតី ។ ផ្ទុយទៅវិញបើការប្រគល់វត្ថុនោះមិនមានសភាពល្អ ភតិកៈដូចគ្នាក៏អាចធ្វើការទាមទារអោយភតិបតីធ្វើការបន្ថយថ្លៃឈ្នួលទៅតាមការព្រមព្រៀងគ្នា និងសមាមាត្រនៃវត្ថុដែលបាន ប្រគល់ជូន ឬអាចធ្វើការទាមទារឱ្យភតិបតីធ្វើការជួសជុលនៅវត្ថុនោះឱ្យមកមានសភាពល្អវិញ និងអាចធ្វើការរំលាយកិច្ចសន្យានេះបានប្រសិនបើ វាធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ទៅដល់ការរស់នៅរបស់ភាតិកៈ មិនអាចធ្វើការប្រើប្រាស់វត្ថុនោះបាន។

ក្រោយពីគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាបានធ្វើការព្រមពៀងរួច ភតិបតីមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការប្រគល់វត្ថុដែលបានព្រមព្រៀងគ្នាទៅកាន់ភតិកៈ នៅក្នុងករណីដែលភតិបតីមិនបានធ្វើការគោរពនៅកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនក្នុងការប្រគល់វត្ថុនោះទេនឹងនាំឱ្យមានការរំលាយកិច្ចសន្យានោះផងដែរ។ ដោយនៅពេលដែលភតិបតីមិនបានគោរពកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ភតិបតីនឹងក្លាយទៅជាកូនបំណុល ចំណែកឯភតិកៈវិញនឹងក្លាយទៅជាម្ចាស់បំណុលដែលអាចទាមទារឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយបង្ខំបាន និងលើកលែងតែករណីដែលកាតព្វកិច្ចនោះមានលក្ខណៈមិនអាចអនុវត្តដោយបង្ខំបាន[44]។

២. ជួសជុលវត្ថុជួល

នៅពេលដែលវត្ថុជួល មានការខូចខាតនៅផ្នែកណាមួយនៃអចលនវត្ថុគឺតម្រូវឱ្យភតិបតីធ្វើការជួសជុលឡើងវិញដើម្បីឱ្យភតិកៈ បានប្រកបសិទ្ធិក្នុងការប្រើប្រាស់ជាបន្តនៅរបស់នោះ[45]។ ទោះបីជាភតិបតីបានធ្វើការប្រគល់នៅវត្ថុជួលនោះទៅកាន់ភតិកៈក៏ដោយ ក៏ភតិបតីនៅតែមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការជួសជុលនៅការលិចឡើងនៅរិការៈ គឺភតិបតីត្រូវធ្វើការជួសជុលជូនទៅកាន់ភតិកៈ ដោយការជួសជុលនោះសំដៅទៅដល់ ការជួសជុលជញ្ជាំង ក្លោងទ្វារ ការ៉ូ បង្អួច ទ្វារ ការរៀបចំឡើងវិញធ្នឹមដំបូងទាំងស្រុង ការរៀបចំទំនប់ទឹក ជញ្ជាំងទប់ដី ឬទឹកនិងរបងទាំងមូល។ប៉ុន្តែមិនមែនមានន័យថារាល់ការខូចខាតទាំងអស់ ត្រូវតែភតិបតីធ្វើការជួសជុលទៅកាន់ភតិភតិកៈនោះទេ ប្រសិនបើ ក្នុងករណីជាក់ស្តែង អំពើដែលកើតឡើងគឺដោយសារតែភតិកៈ ជាអ្នកធ្វើឱ្យខូចខាតគឺគាត់និងត្រូវធ្វើការជួសជុលវត្ថុនោះវិញ។

[44] មាត្រា៣៩៦ វាក្យខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[45] មាត្រា៦០២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

៣. សងនូវសោហ៊ុយចំណាយរបស់ភតិក: និងប្រាក់កក់

នៅពេលដែលធ្វើការបញ្ចប់នៅភតិសន្យា ភតិបតីមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការធ្វើការទូទាត់នៅសោហ៊ុយ ដែលភតិកៈបានធ្វើការជួសជុលនៅអំឡុងពេលកិច្ចសន្យា ដែលវាជាកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិបតី[46]។ ប៉ុន្តែនៅក្នុងនោះផងដែរ ភតិបតីក៏ត្រូវធ្វើការសោហ៊ុយចំណាយរបស់ភតិកៈផងដែរក្នុងករណីភតិកៈធ្វើការទាមទារសំណងនោះជាបន្ទាន់[47] ក្នុងនោះផងដែលការជួសជុលអាចជាការស្នើសុំពីភតិបតី ក្នុងការជួសជុលដើម្បីធ្វើការទូទាត់ដូចគ្នានៅពេលដែលបានបញ្ចប់នៅភតិសន្យា។

នៅពេលភតិកៈចាប់ផ្តើមធ្វើការបង្កើតភតិសន្យា គឺភតិកៈបានធ្វើការដាក់ប្រាក់កក់ដើម្បីធ្វើការធានានៅការអាស្រ័យផលនៅលើអចលនវត្ថុនោះ។ ដោយនៅពេលបញ្ចប់ភតិសន្យា ភតិបតីគឺមានកាតព្វកិច្ចធ្វើការប្រគល់ប្រាក់កក់នោះទៅកាន់ភតិកៈវិញ ដែលមានចងនៅក្នុងភតិសន្យាដែលបានធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការបង់ប្រាក់កក់នោះទៅកាន់ភតិកៈវិញ នៅពេលធ្វើការបញ្ចប់នៅភតិសន្យា។ ដោយប្រាកកក់នោះធ្វើការរក្សាទុកនៅ ភតិបតីដើម្បីធ្វើការទុកក្នុងការទូទាត់នៅពេលដែល ភតិកៈមិនបានរក្សាស្ថានភាពនៃវត្ថុជួលនោះឱ្យមានសភាពដដែល។ គឺធ្វើឱ្យវត្ថុជួលនោះមានការខូចខាតនៅផ្នែកណាមួយនៃអចលនវត្ថុ ដែលជាទង្វើរបស់ភតិកៈ ដោយក្នុងករណីនេះគឺ ភតិបតីមិនចាំបាច់ធ្វើការទូទាត់ប្រាក់កក់នោះទៅកាន់ភតិកៈទេនៅពេលបញ្ចប់ភតិសន្យា។

៤. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានារបស់ភតិបតី

នៅក្នុងភតិសន្យា គឺភតិកៈធ្វើការប្រគល់នៅប្រាក់ឈ្នួលជារៀងរាល់ខែទៅកាន់ ភតិបតី ចំណែកឯកភតិបតីធ្វើការប្រគល់នៅកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុទៅកាន់ ភតិកៈដើម្បីធ្វើការអាស្រ័យផលទៅលើអចលនវត្ថុនោះ។ ភតិបតីមិនមែនមានត្រឹមតែកាតព្វកិច្ចក្នុងការប្រគល់វត្ថុជួលនោះទេ គឺមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការធានានៅវត្ថុនៃភតិសន្យានោះ រហូតដល់ពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យា ដែលត្រូវធានាថាមិនមានការរំខានទៅកាន់ភតិកៈ ក៏ដូចជាមានសកម្មភាពនានាពីតតិយជនណាមួយឡើយ។ ភតិបតីត្រូវតែធ្វើការធានាថា វត្ថុនៃភតិសន្យានោះមិនមានការប៉ះពាល់ទៅដល់ជីវភាពនៃការអាស្រ័យផលរបស់ភតិកៈឡើយ។

---

[46] មាត្រា៦០៤ កថាខណ្ឌទី២ វាក្យខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[47] មាត្រា៦០៤ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ជំពូកទី៣

ការបញ្ចប់តតិសន្យាអចលនវត្ថុ

ជំពូកទី៣

ការបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

ចំពោះការជួលអចលនវត្ថុ ទោះបីជាកិច្ចសន្យាជួលមានរយៈពេលកំណត់ក៏ដោយ ដើម្បីបញ្ចប់កិច្ចសន្យា គឺទាល់តែមានភាគីម្ខាង(ភតិបតីក៏ដោយ ឬភតិកៈក៏ដោយ) បង្ហាញឆន្ទៈថាចង់បញ្ចប់កិច្ចសន្យា។ បើសិនផុតរយៈពេលនេះហើយ មិនមានភាគីណាមួយបង្ហាញឆន្ទៈចង់បញ្ចប់កិច្ចសន្យាទេ គឺត្រូវចាត់ទុកថាភាគីទាំងសងខាងបានយល់ព្រមក្នុងការបន្តកិច្ចសន្យានេះជាថ្មី។ ក្នុងករណីនេះកិច្ចសន្យាដែលបន្តថ្មីត្រូវចាត់ទុកជាកិច្ចសន្យាជួលដោយគ្មានពេលកំណត់។

ផ្នែកទី១៖ ការបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

កថាភាគទី១៖ ការបញ្ចប់

១.មោឃភាព

ជាទូទៅ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាមានន័យខ្លឹមសារគ្រប់គ្រាន់អាចអនុវត្តតាមបាន មិនមែនជាខ្លឹមសារដែលមិនអាចបំពេញបានឡើយ បើមិនដូច្នេះទេ កិច្ចសន្យានោះ នឹងត្រូវបានបញ្ចប់។ ផ្អែកទៅតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានបញ្ញត្តិថា ប្រសិនបើអត្ថន័យនៃកម្មភាពផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយ បង្ខំឬផ្ទុយ និងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទំលាប់ល្អ ឬផ្ទុយនឹងទម្រង់ដែលត្រូវបានទាមទារឱ្យមានដោយក្រមនេះឬច្បាប់ផ្សេងជនណាក៏អាចអះអាងនូវមោឃភាពនៃកិច្ចសន្យានោះបាន[48]។

<u>**ឧទាហរណ៍៖**</u> លោក ក បានជួលផ្ទះមួយខ្នងពីលោក ខ ស្ថិតនៅ សង្កាត់ស្រះចក ខណ្ឌដូនពេញ រាជធានីភ្នំពេញ ដោយបានបង្កើតភតិសន្យាអចលនវត្ថុឡើង ក្នុងគោលបំណងដើម្បីបើកអាជីវកម្មម៉ាស្សា។ ក្រោយមកលោក ខ បានដឹងថាលោក ក បានបង្កប់នូវសេវាកម្មផ្លូវភេទ និងជួយដូរមនុស្ស។ តើកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះរវាងលោក ក និងលោក ខ នឹងទៅជាបែបណាវិញ?

តាមឧទាហរណ៍ខាងលើនេះ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ ព្រោះខ្លឹមសាររបស់វាច្បាប់បានហាមឃាតសកម្មភាពទាំងនេះ និងចាត់ជាបទល្មើសផងដែរ។ នៅក្នុងខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យានេះផ្ទុយទៅនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ ព្រមទាំងមានភាពមិនស្របច្បាប់ទៀតផង។ មួយវិញទៀតអ្នកណាក៏មានសិទ្ធិអះអាងនូវមោឃភាពភតិសន្យាអចលនវត្ថុនេះបានដែរ។

ទន្ទឹមនឹងនេះក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានបញ្ញត្តិថា កិច្ចសន្យាដោយផ្អែកលើការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតដែលធ្វើឡើយដោយឃុបឃិតជាមួយភាគីម្ខាងទៀត ត្រូវបានចាត់ទុកជាមោឃៈ[49]។

២. ការលុបចោល

យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បានផ្តល់សិទ្ធិដល់ភាគីម្ខាងទៀតដែលបានខូចខាតនូវផលប្រយោជន៍ពីការចុះកិច្ចសន្យាដោយមានវិការៈ ឬកិច្ចសន្យាដែលបានធ្វើឡើងដោយអសមត្ថជនអាចធ្វើការលុបចោលកិច្ចសន្យានោះវិញបាន។ តាមន័យនេះ មានន័យថាកិច្ចសន្យាមិនអាចមានអានុភាពបានឡើយ

48 មាត្រា ៣៥៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

49 មាត្រា ៣៥៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ប្រសិនបើ ត្រូវបានធ្វើឡើងដោយមិនត្រឹមត្រូវតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ ឬកិច្ចសន្យាដែលនាំឱ្យមានការខាតបង់នូវផលប្រយោជន៍របស់ភាគីណាមួយ ហើយភាគីនោះ ឬបុគ្គលដែលមានប្រយោជន៍ពាក់ព័ន្ធអាចអនុវត្តសិទ្ធិលុបចោលនូវកិច្ចសន្យានោះបាន។

សកម្មភាពដែលអាចលុបចោលបាន មានសុពលភាពរហូតដល់ពេលដែលអ្នកមានសិទ្ធិ លុបចោលសកម្មភាពនោះ ហើយក្រោយពេលលុបចោល សកម្មភាពនោះត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈតាំងពីដំបូង ក៏ប៉ុន្តែការលុបចោលត្រូវធ្វើឡើងតាមវិធីនៃការជូនដំណឹងទៅភាគីម្ខាងទៀត ហើយនឹងមានអានុភាពគិតចាប់ពីពេលដែលដំណឹងនោះបានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត។

៣. ការរំលាយ

ជាទូទៅ គ្មានអ្វីដែលឋិតឋេរយូរអង្វែងនោះទេ គឺត្រូវតែមានមានបញ្ចប់ទៅវិញ តែអាស្រ័យ លើការបញ្ចប់ទៅយ៉ាងណាប៉ុណ្ណោះ។ បើនិយាយទាក់ទងទៅនឹងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគី គឺតែងតែ សំដៅទៅលើការរំលាយកិច្ចសន្យា ព្រោះថាកិច្ចសន្យាបង្កើតឡើងដោយចងកាតព្វកិច្ចភាគី បើភាគី មិនគោរពតាម ឬអនុវត្តតាមនោះទេ បានសេចក្តីថា កិច្ចសន្យានោះបាត់បង់អានុភាពអនុវត្តហើយ គឺត្រូវតែរំលាយចោល។

ការរំលាយនោះ ស្ថិតក្នុងរយៈពេលវែង ឬខ្លី អាស្រ័យលើការប្រព្រឹត្តរបស់ភាគីប៉ុណ្ណោះ។ បើភាគីណាម្ខាងបានបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ហើយមិនព្រមអនុវត្តកាតព្វកិច្ច នោះត្រូវប្រឈម នឹងការរំលាយហើយ។ ចំពោះអានុភាពនៃការរំលាយនេះ គឺនាំឱ្យគូភាគីរួចផុតពីករណីយកិច្ចក្នុង កិច្ចសន្យា លើកលែងតែករណីយកិច្ចសងការខូចខាត។ ម៉្យាងទៀត ការរំលាយនេះមិនអាចធ្វើឱ្យ ខូចខាតផលប្រយោជន៍ត្រឹមត្រូវរបស់តតិយជនបានឡើយ។

ដូច្នេះហើយ មានសំណួរមួយសួរថា តើភតិសន្យាអចលនវត្ថុអាចរំលាយបានយ៉ាងដូចម្តេច? មានពេលខ្លះកិច្ចសន្យានោះ អាចនឹងរំលាយបាននៅពេលដែលមានការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភាគី (ក) ពេលខ្លះទៀត អាចរំលាយដោយសិទ្ធិរបស់ភតិកៈ ឬសិទ្ធិរបស់ភតិបតី ដែលជាការរំលាយដោយ ឯកតោភាគី (ខ) ឬក៏មិនអាច អនុវត្តទៅតាមចំណុចទាំងពីរនេះបានទេ គឺត្រូវប្តឹងទៅតុលាការ ដើម្បី ឱ្យតុលាការជាអ្នកសម្រេចរំលាយ (គ)។

ក. ការព្រមព្រៀង

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាតែងតែមានប្រការមួយដែលកំណត់ពីរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យា នឹងការរំលាយ ទៅវិញ។ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុបង្កើតឡើងដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នា ដូចនេះ មានន័យថាបាន ព្រមព្រៀងគ្នាពីការរំលាយកិច្ចសន្យាផងដែរ នៅពេលខ្លះដែលកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីក្នុងកិច្ចសន្យា មិនទាន់ចប់សព្វគ្រប់នៅឡើយ ភាគីណាមួយក៏អាចសុំរំលាយកិច្ចសន្យាបានដែរ ដូចតាមការយល់ព្រម ពេញចិត្តពីគូភាគី ការយល់ព្រមមិនប្តឹង និងការប្តូរភាគីក្នុងកិច្ចសន្យាជួល។

ក១. មានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា

ការរំលាយភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដោយមានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា មានន័យថា នៅពេល ដែលបង្កើតកិច្ចសន្យាឡើង គឺមានកំណត់ពេលវេលានៃការរំលាយកិច្ចសន្យានេះរួចទៅហើយ និង មានកំណត់ពីមូលហេតុដែលត្រូវរំលាយផងដែរ ថាតើស្ថិតក្នុងស្ថានភាពបែបណាទើបអាចរំលាយបាន។ ដូចនេះ បើមានករណីកើតឡើងដូចមាននៅក្នុងកិច្ចសន្យានេះ គឺត្រូវតែរំលាយដោយឯកឯង។

ឧទាហរណ៍៖ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ រវាងឈ្មោះ ក និងឈ្មោះ ខ ក្នុងប្រការ ៥ កំណត់ថា ៖ ភាគីអ្នកជួលត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលនៅដើមសប្តាហ៍នៃខែ មិនឱ្យយឺតជាងមួយសប្តាហ៍ឡើយ បើមិនដូច្នេះទ កិច្ចសន្យានេះនឹងត្រូវរំលាយ។ ករណីនេះ បើភាគី អ្នកជួលមិនធ្វើតាមទេនោះ បានន័យថាកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវរំលាយ ដោយមានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាជាស្រេច។

ក២. នៅពេលមានវិបត្តិក្នុងកិច្ចសន្យា

មានពេលខ្លះ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលមិនមានបានចែងគ្រប់ជ្រុងជ្រោយនោះទេ គឺ អាចនឹង មានការខ្វះចន្លោះដែលភាគីទាំងពីរមិនអាចនឹកឃើញដល់ក៏ថាបាន។ ដូចនេះ ក្រោយពីបង្កើតកិច្ច សន្យាជួលនេះហើយ តែបែរជាមានវិបត្តិខ្លះកើតឡើងក្នុងកិច្ចសន្យា បណ្តាលឱ្យភាគីមិនអាច សម្រេចតាមគោលបំណងរបស់ខ្លួនបាន នោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុនោះក៏ត្រូវរំលាយផងដែរ។ ឧទាហរណ៍ ៖ ដូចជាក្នុងករណីដែលបាត់បង់វត្ថុជួល ឬវិនាសយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ នូវកម្មវត្ថុជួល ដែលមិនមានកំណត់ក្នុងប្រការណាមួយនៃកិច្ចសន្យានោះទេ នាំឱ្យកិច្ចសន្យានោះត្រូវរំលាយ។ ដោយសារតែវត្ថុជួល ជាវត្ថុដែលកំណត់ជាក់លាក់ នៅពេលដែលបាត់បង់វត្ថុជួល ភតិសន្យា នឹងត្រូវបញ្ចប់ ព្រោះតែភាគីមិនអាចសម្រេចទៅតាមគោលបំណងរបស់ខ្លួនបាន។ ម៉្យាងទៀត ភតិសន្យា អចលនវត្ថុនោះត្រូវបានរំលាយដោយមិនមានការបង្ហាញឆន្ទៈទេ ប្រសិនបើកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាត្រូវ បានបាត់បង់។ ទន្ទឹមនឹងនេះ នៅពេលដែលវត្ថុជួលត្រូវបាត់បង់ ដោយសារតែកំហុសរបស់ភាគីណា មួយ ភាគីដែលមានកំហុសត្រូវទទួលខុសត្រូវសងសំណងនៃការខូចខាតដែលកើតឡើង។

ខ. ដោយឯកតោភាគី

ខ.១ ការផុតអំឡុងពេលកំណត់

កាលណាភតិសន្យាអចលនវត្ថុមួយ មានកំណត់អំឡុងពេលដែលត្រូវបញ្ចប់ នោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុ នឹងត្រូវបញ្ចប់ដោយការផុតអំឡុងពេលដែលបានកំណត់នោះ[50]។ ប្រសិនបើ អំឡុងពេលដែលត្រូវបានកំណត់ដោយកិច្ចព្រមព្រៀង បានកន្លងផុតទៅ នោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុ នឹងបាត់បង់អានុភាព ហើយ ភតិកៈ ត្រូវសងវត្ថុជួលត្រឡប់មកវិញ ហើយ ភតិបតី ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចបង់នូវចំណាយដើម្បីបង្កើនតំលៃ។

ចំពោះការជួលអចលនវត្ថុ ដែលមានកំណត់អំឡុងពេល ទោះបីជាអំឡុងពេលនៃភតិសន្យានេះដល់កាលកំណត់បញ្ចប់ក៏ដោយ បើភាគីណាម្ខាងនៃភតិសន្យានេះ មិនបានបង្ហាញឆន្ទៈថាបដិសេធការបន្តជាថ្មីក្នុងអំឡុងពេលមួយដែលបានកំណត់ជាក់លាក់ទេ នោះភតិសន្យាត្រូវបានបន្តសាជាថ្មី ហើយការបន្តថ្មីនេះ ត្រូវបានកំណត់ថាជាភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល។ ហើយដើម្បីបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេលនេះ គូភាគី អាចស្នើសុំរំលាយ នៅពេលណាក៏បាន ដោយយោងតាមមាត្រា ៦១៥ ។ ជាក់ស្តែង មាត្រា ៦១៣ កំណត់ថា ដើម្បីបញ្ចប់ភតិសន្យាចំពោះអចលនវត្ថុ ភាគី ដែលចង់បញ្ចប់ត្រូវបង្ហាញឆន្ទៈបដិសេធការបន្តជាថ្មី នៅមុនរយៈ ពេល ៣ ខែ មុនផុតអំឡុងពេលបញ្ចប់ក្នុងភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ចំពោះផ្ទះ ឬ អាគារ និង នៅមុនរយៈពេល ១ ឆ្នាំ មុនផុតអំឡុងពេលបញ្ចប់ក្នុងភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ចំពោះដីធ្លី ។

---

50 មាត្រា ៦១២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

មធ្យោបាយ នៅក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈបដិសេធនូវការបន្តភតិសន្យាជាថ្មី គឺមិនត្រូវបានបញ្ញត្តិច្បាស់នៅក្នុងជំពូកស្តីពីភតិសន្យាទេ ដូច្នេះ មាត្រា ៣១០ ទាក់ទងនឹងបញ្ញត្តិទូទៅការបង្ហាញឆន្ទៈ ត្រូវយកមកអនុវត្ត។ ឧទាហរណ៍៖ **ក** ជួលផ្ទះឱ្យទៅ **ខ** រយៈពេល ១ ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី ០១ ខែ មករា ឆ្នាំ ២០១០ ដល់ថ្ងៃទី ៣១ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០១០។ ប្រសិនបើ **ក** ឈប់ចង់ជួលផ្ទះនោះ **ក** ត្រូវជូនដំណឹងពីឆន្ទៈបដិសេធ ការជួលបន្តជាថ្មីទៅ **ខ** ឲ្យបានមុនរយៈពេល ៣ ខែ មុនផុតថ្ងៃទី ៣១ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០១០។

ខ.២ ការស្នើសុំឱ្យរំលាយភតិសន្យាអចលនវត្ថុដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល

មានភតិសន្យាខ្លះ បានបង្កើតឡើង ដោយពុំមានកំណត់អំឡុងពេលបញ្ចប់ទេ ករណីបែបនេះ អាចបង្កជាបញ្ហាដល់ភាគីម្ខាងទៀតដែលទន់ខ្សោយ ដោយសារតែភាគីម្ខាងទៀត ចង់រំលាយភតិសន្យា ហើយភាគី ដែលទន់ខ្សោយនោះ មិនអាចត្រៀមលក្ខណៈដើម្បីរៀបចំខ្លួនជាមុនបាន។ ដូចនេះ ដើម្បីការពារផលវិបាក ដែលកើតមានឡើង ទើបមាត្រា ៦១៥ បានបញ្ញត្តិថា បើពុំបានកំណត់អំឡុងពេលជួលនៅក្នុងកិច្ចសន្យាទេ ភាគីម្ខាងទៀតក៏អាចសុំរំលាយភតិសន្យានៅពេលណាក៏បាន ហើយភតិសន្យានោះ នឹងត្រូវបញ្ចប់នៅក្នុង៖

១. អំឡុងពេល ១ ថ្ងៃ បានកន្លងផុត គិតចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យរំលាយទៅចំពោះចលនវត្ថុ

២. អំឡុងពេល ៣ ខែ បានកន្លងផុតទៅ គិតចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យរំលាយចំពោះអគារ និង

៣. ១ ឆ្នាំ បានកន្លងផុតទៅគិតចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យរំលាយចំពោះដីធ្លី។

ហើយ បញ្ញត្តិនេះ ក៏បានចែងថា ចំពោះភតិសន្យាដីធ្លី ដែលមានរដូវប្រមូលផល ភតិសន្យានោះ នឹងត្រូវបញ្ចប់នៅមុនការចាប់ផ្តើមធ្វើកសិកម្ម សំរាប់រដូវបន្ទាប់។

ហើយទោះបីជាភាគី កំណត់ពេលសុំរំលាយភតិសន្យាតិចជាងអំឡុងពេល ដែលមានចែងនៅក្នុងមាត្រា ៦១៥ ក៏ដោយ ក៏ចាត់ទុកថាភតិសន្យា នឹងរំលាយតាមលក្ខខណ្ឌក្នុងមាត្រា ៦១៥ នេះដដែល។

ឧទាហរណ៍៖ **ក** ជួលអគារមួយពី **ខ** ដោយពុំមានកំណត់អំឡុងពេលបញ្ចប់ទេ។ ប្រសិនបើ **ក** ជូនដំណឹងពីការបញ្ចប់ទៅឱ្យ **ខ** ដែលបានកំណត់ថា **ក** បញ្ចប់ភតិសន្យា បន្ទាប់ពីរយៈពេល ២ ខែ បានកន្លងផុតទៅ ដូច្នេះកិច្ចសន្យា មិនត្រូវបានបញ្ចប់ឡើយ នៅមុនរយៈពេល ៣ ខែ កន្លងផុត។

ទោះបីជា នៅក្នុងករណីដែលភាគី បានកំណត់អំឡុងពេលសំរាប់ការជួល ប្រសិនបើ ភាគីម្ខាង ឬ ភាគីទាំងសងខាង បានរក្សាទុកសិទ្ធិអំណាចអនុវត្តការរំលាយកិច្ចសន្យាក្នុងអំឡុងពេលជួលនោះ បញ្ញត្តិនៃមាត្រា ៦១៥ ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នា[51]។

ខ.៣ ការបញ្ចប់ដោយសារបាត់បង់នូវអចលនវត្ថុជួល

ដោយសារវត្ថុជួល គឺជាវត្ថុមួយ ដែលកំណត់ជាក់លាក់ នៅពេលបាត់បង់វត្ថុជួល ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ត្រូវនឹងបញ្ចប់ព្រោះតែគោលបំណងនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុមិនអាចសម្រេចទៅបាន។ ទន្ទឹមនឹងនេះ នៅពេលដែលវត្ថុជួល ត្រូវបាត់បង់ដោយសារតែកំហុសរបស់ភាគីណាមួយ ភាគីដែលមានកំហុសត្រូវទទួលខុសត្រូវសងសំណងនៃការខូចខាតដែលកើតឡើង។

[51] មាត្រា ៦១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

ខុសពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញ នៅក្នុងករណីនៃកិច្ចសន្យាដែលបន្ត ដូចជាភតិសន្យា គឺមិនមានលទ្ធភាពក្នុងការពិចារណាថា មានតែកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលនៅមានប្រសិនបើកម្មវត្ថុត្រូវបាត់បង់។ ដូច្នេះ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុត្រូវបញ្ចប់ ដោយមិនមានការបង្ហាញឆន្ទៈទេ ប្រសិនបើកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុត្រូវបានបាត់បង់។

<u>ឧទាហរណ៍៖</u> ក បានជួលផ្ទះឱ្យទៅ ខ ប៉ុន្តែ ផ្ទះនោះ ត្រូវភ្លើងឆេះអស់ ដោយសារតែការធ្វេសប្រហែសរបស់ ខ ធ្វើឱ្យចង្ក្រានហ្គាសផ្ទុះ។ នៅក្នុងករណីនេះ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុរវាង ក និង ខ ត្រូវបញ្ចប់ ហើយ ខ ត្រូវទទួលខុសត្រូវសងសំណងការខូចខាតទៅឱ្យ ក។

ខ.៤ ការរំលាយភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច

បើភាគីណាម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញ បំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ភាគីម្ខាងទៀត អាចរំលាយបានភ្លាម។ [52] យើងអាចយកមកអនុវត្តចំពោះភតិសន្យាអចលនវត្ថុបាន ដោយសារតែភតិសន្យា គឺជាកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញ។

ចំពោះការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរនេះ សំដៅទៅលើករណីដែលភាគីម្ខាងមិនអាចសម្រេចនូវគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាបាន ដោយសារការបំពានរបស់ភាគីម្ខាងទៀត។ ត្រូវបានចាត់ទុកថាមានការបំពានយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ក្នុងករណីដូចខាងក្រោម ៖

- ភាគីម្ខាងបានដាស់តឿនភាគីម្ខាងទៀត ដែលមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច តាមពេលកំណត់ ដោយកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យ ដើម្បីឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ហើយកាតព្វកិច្ចមិនត្រូវបាន អនុវត្តក្នុងអំឡុងពេលនោះ
- ភាគីមិនអាចអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមពេលកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាក្នុងករណីដែលគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាមិនបានសម្រេចសោះ បើភាគីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមពេលកំណត់នោះ
- ភាគីមិនអាចអនុវត្តករណីយកិច្ចផ្តល់តាវកាលិកចម្បងរបស់ខ្លួនបានទេ
- ការបំពានកិច្ចសន្យាមានភាពហួសហេតុ ដែលធ្វើឱ្យបាត់បង់នូវទំនុកចិត្តរវាងគូភាគី ហើយមិនអាចជឿជាក់ថា នឹងអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនាពេលអនាគតបាន។

<u>ឧទាហរណ៍៖</u> នៅក្នុងករណីដែល ភតិកៈ មិនបង់ថ្លៃឈ្នួលនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ យ៉ាងយូរ នោះភតិបតីមានសិទ្ធិរំលាយ កិច្ចសន្យានោះ ព្រោះការមិនបង់ថ្លៃឈ្នួល អាចត្រូវបានចាត់ទុកថាជា ការបំពានកិច្ចសន្យាធ្ងន់ធ្ងរ។ នៅក្នុងករណីនេះ ការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច គឺមានលក្ខណៈជាសារធាតុ ដែលមានការជឿទុកចិត្តរវាងភាគីត្រូវបានបំផ្លាញ និង មិនអាចជឿជាក់ថានឹងអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនាពេលអនាគត[53]។

៤. ករណីផ្សេងៗដែលនាំឱ្យបញ្ចប់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ

ក. ករណីប្រធានសក្តិ

ករណីប្រធានសក្តិ ជាករណីមួយដែលកើតឡើងដោយឥតព្រាងទុក ហើយយើងក៏មិនអាច គ្រប់គ្រងបានដែរ ដូចនេះហើយ ប្រសិនជាវាកើតឡើងមែន នាំឱ្យភតិសន្យានេះត្រូវបញ្ចប់ ឬមិនបញ្ចប់បាន ក្នុងករណីដែលភាគីមានភស្តុតាងបង្ហាញថា ករណីប្រធានសក្តិនេះ ពិតជាឧបសគ្គ រាំងស្ទះ ដល់ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ឬ

[52] មាត្រា ៤០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

53 មាត្រា ៤០៨ ចំណុច ឃ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

មិនមែនជាឧបសគ្គដល់ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចប្រាកដមែន។ ជាធម្មតា ឱ្យតែមានករណីប្រធានសក្តិកើតឡើង បានធ្វើឱ្យខូចខាតដល់អចលនវត្ថុទាំងស្រុង ឬមួយផ្នែក ខណៈពេលដែលភតិកៈកំពុងអាស្រ័យផល និងប្រើប្រាស់ គឺតែងតែមានការបញ្ចប់ភតិសន្យា ដែលមានចែងក្នុងប្រការណាមួយរួចរាល់ហើយ ឱ្យតែករណីប្រធានសក្តិនោះកើតឡើង ទៅតាមការព្រម ព្រៀងរបស់គូភាគី។ ដោយឡែក ប្រសិនជាកិច្ចសន្យាមិនមានចែងអំពីករណីលើកលែងទេ នាំឱ្យភតិសន្យា នោះមានសុពលភាពអនុវត្តបន្តបានដដែល។

ក១. ប្រធានសក្តិដែលនាំឱ្យមានការបញ្ចប់

ករណីប្រធានសក្តិ សំដៅលើកាលៈទេសៈទាំងឡាយណាដែលហួសពីសមត្ថភាពគ្រប់គ្រង របស់ភាគីដែលត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ច តែមិនអាចអនុវត្តបានដោយសារតែ កាលៈទេសៈនេះបាន កើតឡើង ក្នុងនោះរួមមានករណីប្រធានសក្តិដូចជា អគ្គីភ័យ បន្ទុះភ្នំភ្លើង ទឹកជំនន់ (ដែលមានរយៈ ពេលលើពីប្រាំមួយខែ) ការរញ្ជួយដី ភេរវកម្ម កុប្បកម្ម និងសង្គ្រាម ជាអាទិ៍។ ក្នុងករណីនេះភតិសន្យា អចលនវត្ថុត្រូវបានបញ្ចប់ដោយស្វ័យប្រវត្តិ ដោយហេតុថា បានប៉ះពាល់ដល់កម្មវត្ថុនៃភតិសន្យា។ គ្មានភាគីណាម្នាក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវលើការខាត់បង់ ការខូចខាត ឬការពន្យាពេលអនុវត្ត កាតព្វកិច្ច ដែលកើតឡើងពីករណីប្រធានសក្តិ ចំពោះភាគីម្ខាងទៀតឡើយ ប៉ុន្តែភាគីត្រូវបង្ហាញពី ភស្តុតាងដែលថា ករណីប្រធានសក្តិនេះ ជាបញ្ហាដែលធ្វើឱ្យយើងមិនអាចអនុវត្តទៅតាមកិច្ចសន្យាបាន ។

ក២. ប្រធានសក្តិដែលនាំឱ្យបន្តភតិសន្យា

បើទោះបីជា មានករណីប្រធានសក្តិកើតឡើងក៏ដោយ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ មិនប្រាកដថា ត្រូវតែបញ្ចប់នោះឡើយ ព្រោះវាអាចស្ថិតនៅក្នុងករណីមួយចំនួនដូចជា៖

- ករណីប្រធានសក្តិកើតឡើង មិនមានការប៉ះពាល់ដល់កម្មវត្ថុនៃភតិសន្យានោះ ធ្ងន់ធ្ងរខ្លាំង
- ករណីដែលភាគីមិនអាចទប់ស្កាត់បាន តែអាចបញ្ចៀសពីករណីប្រធានសក្តិនេះបាន។

ខ. ករណីមានការប្រែប្រួលបទបញ្ញត្តិរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល

កិច្ចសន្យាបង្កើតឡើងដោយគោរពទៅតាមច្បាប់ បទបញ្ញា បទបញ្ញត្តិរបស់រដ្ឋ មិនត្រូវផ្ទុយ ទៅនឹងច្បាប់នោះទេ បើមិនដូច្នេះទេ វានឹងរងនូវមោឃភាពកិច្ចសន្យានោះ។ ដោយឡែក ក្នុងករណីដែលកិច្ចសន្យានោះអនុលោមទៅតាមច្បាប់ហើយនោះ តែបែរជាមានការកែប្រែ ឬធ្វើវិសោធនកម្ម លើច្បាប់នោះ ដែលជាហេតុនាំឱ្យកិច្ចសន្យានោះអនុវត្តលែងបានតទៅទៀតដែរ។ ទាំងនេះមិន មែនមានន័យថា ឱ្យតែមានការប្រែប្រួលបទបញ្ញត្តិនាំឱ្យមានការបញ្ចប់នៃកិច្ចសន្យានោះទេ ប្រសិនបើការកែប្រែ ឬវិសោធនកម្មនោះ មិនមានការប៉ះពាល់ទៅដល់កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានោះ។

<u>ឧទាហរណ៍៖</u> លោក X បានជួលផ្ទះពី លោក Y នៅជិតឆ្នេរសមុទ្រ ក្នុងរយៈពេល ៥ ឆ្នាំ ទើបកិច្ចសន្យាជួលនោះអស់សុពលភាព ត្រូវបញ្ចប់ ប៉ុន្តែ នៅឆ្នាំទី៤ នៃកិច្ចសន្យាជួលនេះ ស្រាប់តែ រដ្ឋាភិបាលបានចេញសេចក្តីប្រកាសមួយ ដែលតម្រូវឱ្យមានការរុះរើផ្ទះដែលស្ថិតនៅជិតឆ្នេរសមុទ្រចេញ ដើម្បីកុំឱ្យបាត់បង់សោភ័ណ្ឌភាពនៃឆ្នេរ និងដើម្បីអភិវឌ្ឍន៍តំបន់ឆ្នេរផងដែរ។ ដូចនេះ ទោះបីជាកិច្ច សន្យាជួលរវាង លោក X និងលោក Y មិនទាន់ដល់ពេលវេលាក៏ដោយ គឺត្រូវតែបញ្ចប់កិច្ចសន្យា នោះ ដោយគោរពទៅតាមសេចក្តីប្រកាសរបស់រដ្ឋាភិបាល។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន
និង
អនុសាសន៍

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

តាមរយៈការសិក្សាស្រាវជ្រាវប្រធានបទ **ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ** រួចមកយើងឃើញថាភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ក៏មិនខុសពីកិច្ចសន្យាដទៃទៀតដែលមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដោយភតិសន្យាអចលនវត្ថុ សំដៅលើកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាងឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីអចលនវត្ថុដោយ យកថ្លៃឈ្នួល ឬនិយាយឱ្យងាយយល់ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ។ នៅក្នុងការជួលអចលនវត្ថុនេះមានភាពស្មុកស្មាញ ដែលភាគីត្រូវអនុវត្តតាមកាតព្វកិច្ចជាច្រើនតាំងពីការបង្កើតកិច្ចសន្យារហូតដល់បញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួល។ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលមានលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ និងការទទួលខុសត្រូវដែលកើតចេញពីការព្រមព្រៀងពិតប្រាកដ និងដោយសេរីភាព ត្រូវកើតចេញពីជនដែលមានសមត្ថភាពចុះកិច្ចសន្យា និងមានកម្មវត្ថុមួយជាក់លាក់ ដែលអាចធ្វើកើត និងស្របច្បាប់តាមរបៀបរៀបរយសាធារណៈ ឬទំនៀមទម្លាប់ល្អក្នុងសង្គម។ នៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យា យើងតែងតែមានការព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការទទួលយករាល់ប្រការដែលកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួល ដែលក្នុងនោះមានប្រាក់កក់ រយៈពេលនៃការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដែលត្រូវគោរពតាម និងសិទ្ធិដែលភាគីមាន។ ចំពោះប្រាក់កក់នេះ ជាសិទ្ធិរបស់ភតិកៈ និងភតិបតីដែលតម្រូវឱ្យមានចែង ឬមិនចែងក្នុងកិច្ចសន្យាព្រោះក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីមិនបានកំណត់ពីបញ្ហានេះទេ។ ប៉ុន្តែបច្ចុប្បន្នភតិបតី តែងតែទាមទារឱ្យភតិកៈបង់ប្រាក់កក់ជាមុន ដោយហេតុថាក្តីបារម្ភចំពោះអចលនវត្ថុមានការខូចខាតនៅពេលដែលភតិសន្យាអចលនវត្ថុបានបញ្ចប់។ ក្រៅពីនេះកិច្ចសន្យាត្រូវតែកើតឡើងដោយឆន្ទៈរបស់គូភាគី ដែលមិនមានវិការៈកើតឡើងជាហេតុដែលនៃឱ្យមានការលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុនេះឡើង។

ចំពោះនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាយើងវិញ ការជួលអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុមួយដែលមានការពេញនិយមជាខ្លាំងនៅក្នុងសមកម្មភាពរស់នៅរបស់ប្រជាជនសព្វថ្ងៃ។ នៅក្នុងការប្រើប្រាស់ភតិសន្យាអចលនវត្ថុនេះប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនមានការអនុវត្តភតិសន្យាបានយ៉ាងត្រឹមត្រូវ មិនថាស្ថិតនៅក្នុងតំបន់ណានោះទេជាពិសេសតំបន់ដែលមានការជួលច្រើនជាងគេនោះនៅក្នុងទីរួមខេត្ត និងនៅរាជធានីភ្នំពេញ ដោយសារជាតំបន់ដែលមានអ្នកវិនិយោគជាតិ និងអន្តរជាតិ ដែលដីមានតម្លៃថ្លៃ ទើបធ្វើឱ្យមានការជួល ដូចជាការ ជួលផ្ទះ ជួលអគារ និងជួលដីដើម្បីប្រកបអាជីវកម្ម។ ជាក់ស្តែងនៅក្នុងតំបន់សេដ្ឋកិច្ចឧស្សាហកម្ម វិស័យកាត់ដេរ ដោយពួកគាត់មានតម្រូវការក្នុងជួលផ្ទះ ឬបន្ទប់ដើម្បីធ្វើការស្នាក់នៅជាបណ្តោះអាសន្ន។ ចំណែកនៅជនបទក៏មានការជួលផងដែល ដោយការជួលនោះជាការធ្វើស្រែបន្តពីម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករ ដែលថ្លៃឈ្នួលគឺគេប្តូរមកជាស្រូវដែល ភតិកៈបានអាស្រ័យផង ដោយពួកគាត់ច្រើនធ្វើទៅតាមទំនៀមទំលាប់ដែលតពីឪពុកម្តាយ មិនមានជាកិច្ចសន្យាជួលនោះទេ។ ដោយករណីទាំងនេះវាជាបញ្ហាធំជាខ្លាំង ដោយនៅពេលមានការចុះជាប្រព័ន្ធនៅដីធ្លី ធ្វើឱ្យមានការបាត់បង់ដីរបស់ខ្លួនដោយ។ ទោះជាយ៉ាងណាក្តីក្នុងនេះគឺសុទ្ធតែជាភតិសន្យាទាំងអស់ដោយគ្រាន់តែ វាកើតឡើងទៅតាមស្ថានភាពនៃការរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរជាមួយ ទំនៀមទំលាប់។

ទោះជាយ៉ាងនេះក្តី ក្នុងនោះផងដែរប្រសិនបើភតិសន្យានោះមិនបានកើតឡើងក្នុងលក្ខខណ្ឌទម្រង់នោះទេវាមានហានិភ័យនិងផលលំបាកទៅតុលាការ ក្នុងការដោះស្រាយបញ្ហាដែលកើតឡើងចំពោះ ភតិបតីជាមួយនិងភតិកៈ ក្នុងការបញ្ចប់វិវាទមួយនោះ ដើម្បីជៀសវាងយើងគួរតែធ្វើការបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលគោរពទៅតាមច្បាប់ដែលបានកំណត់នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

អនុសាសន៍

ក្រោយពីធ្វើការស្រាវជ្រាវ និងការតាក់តែងអត្ថបទនេះឡើង ក្រោមប្រធានបទមួយដែលមាន ចំណង ជើងថា "**ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ**" រួចមកពិតជាបានធ្វើឱ្យយើងខ្ញុំយល់ដឹង និងទទួលបានបទពិសោធន៍ ពិសេស គឺចំណេះដឹង និងការយល់កាន់តែច្បាស់ពីគោលការណ៍ ក៏ដូចជាចំណុចសំខាន់នៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ។ ទន្ទឹមនឹងការពិនិត្យយ៉ាងល្អិតល្អន់ លើកិច្ចការស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទខាងលើ ហើយប្រធានបទ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ នេះពិតជាមានសារៈសំខាន់ ដោយយល់ឃើញថាបទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីវាទាក់ទងនឹងការជួលនេះ សំដៅជាទូទៅលើកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុមកប្រើប្រាស់ដោយបង់ប្រាក់ឈ្នួល ហើយទាំងរយៈពេលជួលក្តីទាំងចំណុចផ្សេងៗ ជាច្រើនទៀតលក្ខណៈធ្វើឱ្យភតិកៈចាញ់ប្រៀបខ្លាំងនៅឆ្នាំ១៩២១ច្បាប់ពិសេសបានត្រូវបង្កើតឡើង គឺច្បាប់ស្តីពីការជួលដី និងច្បាប់ស្តីពីការជួលផ្ទះ។ ដូចនេះហើយទើបច្បាប់ធ្វើវិសោធនកម្មថ្មី សម្រាប់ការពារ ផលប្រយោជន៍ និងសិទ្ធិរបស់ភតិកៈ ឬអ្នកសុំជួលវត្ថុមិនថាដី ផ្ទះ អគារ ហើយគោលការណ៍ច្បាប់ដែលបានកំណត់ តាមរយៈយុត្តិសាស្ត្រក៏បានបែរមុខព្រួញទៅរកការធ្វើយ៉ាងណាឱ្យភតិបតីពិបាកនឹងរំលាយកិច្ចសន្យាដែរ។ ទន្ទឹមនឹងនេះភតិសន្យាអចលនវត្ថុក៏បានការពារ ភតិបតី ឬម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករដូចគ្នា នៅពេលដែលភតិបតីជួបភតិកៈ ទុច្ចរិត គេចវេសមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនតាមកិច្ចសន្យា។

ដោយហេតុថានៅតែមានចំណុចខ្វះចន្លោះនៅឡើយគឺទាក់ទង នឹងដំណើរក្នុងរឿងនីតិរដ្ឋប្បវេណីសម្រាប់ប្រជាជនមួយភាគធំទោះបីជាប្រទេសយើងមានក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី និងក្រមរដ្ឋប្បវេណីក៏ដោយ ក៏ក្រមនេះបានអនុវត្តជាច្រើនឆ្នាំមកហើយឃើញថា នៅមានភាពមិនយល់ច្បាស់ជូនប្រជាពលរដ្ឋនៅឡើយទេ។ ហេតុដូច្នេះ ក្រសួងយុត្តិធម៌ត្រូវបង្កើតពង្រីកការផ្សព្វផ្សាយពីប្រព័ន្ធច្បាប់ឱ្យបានច្រើន ជាពិសេស គឺក្រមមទាំងបួន៖ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ក្រមព្រហ្មទណ្ឌ និងក្រមនីតិវិធីព្រហ្មទណ្ឌ។ ការបង្កើតឱ្យមានការផ្សព្វផ្សាយ ពីនាទីស្វែងយល់ច្បាប់ និងការបង្កើតឱ្យមានសិក្ខាសាលាស្តីពីប្រព័ន្ធច្បាប់នៅកម្ពុជា និងនីតិវិធីក្នុងរឿងក្តីប្រជាពលរដ្ឋ ក៏ដូចជាអ្នកច្បាប់អោយបានយល់ច្បាស់បន្ថែមទៀត។ លើសពីនេះទៅទៀត ក្រសួងយុត្តិធម៌ត្រូវធ្វើការផ្សព្វផ្សាយជាបន្តបន្ទាប់តាមវិទ្យុ ទូរទស្សន៍ ឬផ្សព្វផ្សាយតាមបណ្តាញសង្គមផ្សេងៗ និងធ្វើការចុះផ្សព្វផ្សាយដល់មូលដ្ឋានសហគមន៍ ដោយផ្ទាល់ឱ្យបានច្រើនគឺជាការល្អ។

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

1. ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកម/១២-០៧/ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧
2. សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគី៣ ឆ្នាំ២០១២
3. សេចក្តីកំណត់មាត្រានីមួយៗ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ៣
4. ច្បាប់ស្តីពីភតិសន្យាពិសេស ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៥
5. ច្បាប់ភូមិបាលដែលត្រូវបានប្រកាសឱ្យប្រើដោយព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកម/ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១
6. សន្ទានុក្រមពាក្យច្បាប់ខ្មែរ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
7. សៀវភៅច្បាប់កិច្ចសន្យា ឆ្នាំ២០១០ របស់សាស្ត្រាចារ្យ ជ័យ ឥន្ទតេរ៉ូ
8. សៀវភៅ នីតិកិច្ចសន្យាពិសេស រៀបរៀងដោយលោកគ្រូ ហេង បូរ៉ា
9. សៀវភៅ នីតិកិច្ចសន្យាពិសេស រៀបរៀងដោយលោកគ្រូ យស បានចំរុង និង ខាំ សុមករា
10. សៀវភៅ នីតិកាតព្វកិច្ច រៀបរៀងដោយសាស្ត្រចារ្យជំនួយ ញឹក វុធ្ធី
11. នីតិភាតិសន្យាពិសេស រៀបរៀងដោយលោកមេធាវី ស៊ន់ សុជាតិ

ឧបសម្ព័ន្ធ

ព្រះរាជក្រម

នស/រកម/០៧១៥/០០៧

យើង

ព្រះករុណាព្រះបាទសម្តេចព្រះបរមនាថ នរោត្តម សីហមុនី
សមានត្ថមិជាតិសាសនា រក្ខតខត្តិយា ខេមរារដ្ឋរាស្ត្រ ពុទ្ធិន្ទ្រាធរាមហាក្សត្រ
ខេមរាជនា សមូហោភាស កម្ពុជឯករាជរដ្ឋបូរណសន្តិ សុភមង្គលា សិរីវិបុលា
ខេមរាស្រីពិរាស្ត្រ ព្រះចៅក្រុងកម្ពុជាធិបតី

- បានទ្រង់យល់រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានទ្រង់យល់ព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៩១៣/៩០៣ ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៣ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានទ្រង់យល់ព្រះរាជក្រមលេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឲ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានទ្រង់យល់សេចក្តីក្រាបបង្គំទូលថ្វាយរបស់សម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន នាយករដ្ឋមន្ត្រីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ប្រកាសឲ្យប្រើ

ច្បាប់ ស្តីពីភតិសន្យាពិសេស ដែលរដ្ឋសភាបានអនុម័តកាលពីថ្ងៃទី០៦ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៥ នាសម័យប្រជុំរដ្ឋសភាលើកទី៤ នីតិកាលទី៥ ហើយដែលព្រឹទ្ធសភាបានពិនិត្យចប់សព្វគ្រប់លើទម្រង់ និងគតិច្បាប់នេះទាំងស្រុងកាលពីថ្ងៃទី១៧ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៥ នាសម័យប្រជុំពេញអង្គលើកទី៧ នីតិកាលទី៣ ហើយដែលមានសេចក្តីទាំងស្រុងដូចតទៅ ៖

ROYAUME DU CAMBODGE · LE MINISTRE DU PALAIS ROYAL

ច្បាប់

ស្តីពី

ភតិសន្យាពិសេស

ជំពូកទី ១
បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ

មាត្រា ១.-

ច្បាប់នេះមានគោលបំណងជានាការពារសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍របស់កតិបតី និងកតិកៈដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយកតិសន្យាពិសេស ដើម្បីស្ថិរភាពក្នុងជីវភាពរស់នៅសណ្តាប់ធ្នាប់ និងរបៀបរៀបរយសាធារណៈ ។

មាត្រា ២.-

ច្បាប់នេះមានគោលដៅបញ្ញត្តិ វិធានពិសេសសម្រាប់អនុវត្តចំពោះកតិសន្យាពិសេស ។

មាត្រា ៣.-

ច្បាប់នេះ មានវិសាលភាពអនុវត្តចំពោះកតិសន្យាពិសេសដែលមាន ៖

- កតិបតីជាអ្នកដែលយកថ្លៃឈ្នួលក្នុងលក្ខណៈជាអាជីព
- កតិកៈជាកម្មករ សិស្ស និស្សិតដែលជួលអចលនវត្ថុក្នុងគោលបំណងស្នាក់នៅ
- អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកតិសន្យា គឺជាបន្ទប់ជួលស្នាក់នៅ ។

បទប្បញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីត្រូវយកមកអនុវត្ត លើកលែងតែមានកំណត់ផ្សេងក្នុងច្បាប់នេះ ។

មាត្រា ៤.-

វាក្យស័ព្ទបច្ចេកទេសប្រើក្នុងច្បាប់នេះ ៖

- **កតិសន្យាពិសេស** សំដៅលើកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាង ហៅថាកតិបតីឲ្យភាគីម្ខាងទៀតដែលជាកម្មករ សិស្ស និស្សិត ហៅថា កតិកៈប្រើប្រាស់ក្នុងការស្នាក់នៅដោយយកថ្លៃ ។
- **កម្មករ ដែលរួមមានកម្មករក្នុងប្រព័ន្ធ និងកម្មករក្រៅប្រព័ន្ធ** សំដៅដល់អ្នកធ្វើការហត្ថកម្មយកកម្រៃក្រោមការដឹកនាំរបស់និយោជក ឬតំណាងនៃជននោះ និងដែលមានប្រាក់កំរៃគោលប្រចាំខែទាប ដែលកំរិតកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ ។
- **សិស្ស និស្សិត** សំដៅដល់អ្នករៀននៅតាមសាលាវិជ្ជាជីវៈ ឬមហាវិទ្យាល័យ ឬសកលវិទ្យាល័យ និងដែលមានការលំបាកខ្លាំងក្នុងការទ្រទ្រង់ជីវភាពដោយសារការបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួល ។

ROYAUME DU CAMBODGE
LE SECRÉTARIAT DU PALAIS ROYAL

ជំពូកទី ២
អានុភាព

មាត្រា ៥.-

កតិសន្យាពិសេសត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងមានសេចក្ដីបញ្ជាក់របស់មេឃុំ ឬចៅសង្កាត់ ។

កតិបតីមានករណីយកិច្ចធ្វើកិច្ចការចាំបាច់ ដើម្បីទទួលបាននូវការបញ្ជាក់តាមកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ ។

កិច្ចសន្យាដែលមិនបានបំពេញលក្ខខណ្ឌទម្រង់ដូចមានចែងក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ កតិកៈមានសិទ្ធិជ្រើសរើសយកបញ្ញត្តិនៃច្បាប់នេះ ឬបញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីមកអនុវត្ត ។

មាត្រា ៦.-

កតិសន្យាពិសេសមានអត្ថិភាពក្នុងអំឡុងពេលមិនតិចជាង ២ (ពីរ) ឆ្នាំ ។

កតិសន្យាពិសេសដែលមិនកំណត់អំឡុងពេល ឬកំណត់អំឡុងពេលតិចជាង ២ (ពីរ) ឆ្នាំ ត្រូវចាត់ទុកថាមានអត្ថិភាពអំឡុងពេល ២ (ពីរ) ឆ្នាំ ។

មាត្រា ៧.-

កតិបតីមានសិទ្ធិរំលាយកតិសន្យាពិសេសបានតែក្នុងករណីណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

-កតិកៈមិនបង់ថ្លៃឈ្នួល ២ (ពីរ) ដង ជាបន្តបន្ទាប់ ដោយគ្មានមូលហេតុសមស្រប ។

-កតិកៈប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួលខុសពីគោលបំណងនៃការជួល ។

-កតិកៈដោយចេតនាធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ដល់សណ្ដាប់ធ្នាប់ច្រើនលើក និងបង្កឲ្យមានឥទ្ធិពលធ្ងន់ធ្ងរដល់ជីវភាពរស់នៅជាប្រក្រតីរបស់អ្នករស់នៅជុំវិញ ។

-បន្ទប់ជួលស្នាក់នៅ ត្រូវជួសជុលធំៗ ឬសាងសង់ជាថ្មីតាមបញ្ជារបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ។

មាត្រា ៨.-

ក្នុងអំឡុងពេលដែលកតិសន្យាពិសេសមានអានុភាពអនុវត្ត កតិបតីមិនអាចតម្លើងថ្លៃឈ្នួលបានឡើយ ។

មាត្រា ៩.-

កតិកៈមានសិទ្ធិរំលាយកតិសន្យាពិសេសនៅពេលណាក៏បាន ។

ជំពូកទី ៣
អន្តរប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា ១០.-

កតិសន្យាលើបន្ទប់ជួលសម្រាប់គោលបំណងនៃការស្នាក់នៅ ដែលបានបង្កើតមុនពេលច្បាប់នេះត្រូវបានអនុវត្ត ត្រូវបន្តអានុភាពអនុវត្តតាមខ្លឹមសារនៃកតិសន្យា រហូតដល់ផុតអំឡុងពេលដែលបានកំណត់ ។

ជំពូកទី ៤
អវសានប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា ១១.-

ច្បាប់នេះ ត្រូវប្រកាសជាការប្រញាប់ ។

ធ្វើនៅព្រះបរមរាជវាំង ថ្ងៃទី ២៦ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ២០១៥

ព្រះហស្តលេខា និងព្រះរាជលញ្ឆករ
នរោត្តម សីហមុនី

នស/រកម.០៧១៥/០១៩

បានយកសេចក្តីក្រាបបង្គំទូលថ្វាយព្រះមហាក្សត្រ
សូមឡាយព្រះហស្តលេខា
នាយករដ្ឋមន្ត្រី
ហត្ថលេខា
សម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន

លេខៈ ៨១៩ ស.ណ
សំណៅដែលមានតម្លៃជាការចែកផ្សាយ
រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ០៧ ខែ ៨ ឆ្នាំ២០១៥
អគ្គលេខាធិការរាជរដ្ឋាភិបាល

សយ សុខា

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា

លេខៈ ១១៤ អនក្រ.បក

អនុក្រឹត្យ

ស្តីពី

ការដាក់បញ្ចាំ ~ ការផ្ទេរ នូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

*****

រាជរដ្ឋាភិបាល

- បានឃើញរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៧០៤/១២៤ ចុះថ្ងៃទី ១៥ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០០៤ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០៤/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ១០ ខែ សីហា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦៩៩/០៩ ចុះថ្ងៃទី ២៣ ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ១៩៩៩ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/០៥ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០១ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០៣/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ០៥ ខែ សីហា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៣០៣/០០៩ ចុះថ្ងៃទី ២៤ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០០៣ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីវិសោធនកម្មនៃច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៦២ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ១៩៩៩ ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

- បានឃើញអនុក្រឹត្យ លេខ ៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៤៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០០២ ស្តីពីការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ១១៨ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ០៧ ខែតុលា ឆ្នាំ ២០០៥ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងដីរដ្ឋ
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ១៤៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ២៧ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០៥ ស្តីពីសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ១១១ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ២៧ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ ២០០៥ ស្តីពីការអនុវត្តច្បាប់ស្តីពីវិសោធនកម្មច្បាប់ស្តីពីវិនិយោគនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- យោងតាមការចាំបាច់របស់រាជរដ្ឋាភិបាល

ស ម្រេ ច

មាត្រា ១ .-

អនុក្រឹត្យនេះមានគោលដៅកំណត់គោលការណ៍ និងលក្ខខណ្ឌតម្រូវទាំងឡាយក្នុងការផ្តល់សិទ្ធិដល់អ្នកវិនិយោគក្នុងការដាក់បញ្ចាំសម្រាប់ធានា និងការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដី ក្នុងរយៈពេលមិនលើសពីរយៈពេល ដែលមានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែង ឬកិច្ចសន្យាសម្បទានដី ។

មាត្រា ២ .-

ក្នុងន័យនៃអនុក្រឹត្យនេះ វាក្យស័ព្ទ ÷

- **ការផ្ទេរសិទ្ធិ** សំដៅដល់ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិទាំងឡាយ ដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាសម្បទានដី ឬកិច្ចសន្យាជួលដីរយៈពេលវែង។
- **ការដាក់បញ្ចាំ** សំដៅដល់ការយកសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដីទៅដាក់ធានាការសងបំណុល ។
- **ការជួលរយៈពេលវែង** សំដៅដល់ការជួលអចលនវត្ថុដោយរូបវន្តបុគ្គល នីតិបុគ្គល ឬរាជរដ្ឋាភិបាល អនុលោមទៅតាមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ការជួលរយៈពេលវែងនេះ មានរយៈពេល ១៥ (ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំ ឬលើស ។
- **សម្បទានដី** សំដៅដល់សម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ដែលផ្តល់ដោយរដ្ឋដល់វិនិយោគិន ដែលបានបំពេញលក្ខខណ្ឌស្របតាមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។
- **ភតិសន្យា** សំដៅដល់កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ ដែលធ្វើឡើងរវាងម្ចាស់ទ្រព្យ និងអ្នកជួលទ្រព្យនោះ។
- **ភតិបតី** សំដៅដល់ម្ចាស់ទ្រព្យ ឬកម្មសិទ្ធិករ ដែលបានជួលទ្រព្យទៅឱ្យអ្នកដទៃ។
- **ភតិកៈ** សំដៅដល់អ្នកទទួលជួលទ្រព្យពីម្ចាស់ទ្រព្យ ឬ ពីកម្មសិទ្ធិករ។
- **លេខាចារឹក** សំដៅដល់ការកត់ត្រារឿងហេតុអ្វីមួយចូលក្នុងសៀវភៅ ឬបញ្ជី តាមរូបមន្តដែលបានកំណត់ដើម្បីគ្រប់គ្រងអចលនវត្ថុឱ្យបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់។
- **បុព្វសិទ្ធិ** សំដៅដល់សិទ្ធិជាពិសេស ដែលឱ្យដាច់ទៅលើមុខងារ ឬទៅលើក្រុមនីមួយៗលើសពីអ្នកដទៃ។

- **បុរិមា** សំដៅដល់សិទ្ធិដែលបើកឱ្យជនណាម្នាក់បានអ្វីមួយមុនជនឯទៀត ។
- **មតកជន** សំដៅដល់ជនដែលបានស្លាប់ហើយ ។

មាត្រា ៣ .-

រាល់ការដាក់បញ្ចាំ ឬ ការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដី មិនមែនជាការដាក់បញ្ចាំដី ឬការផ្ទេរដី ដែលអ្នកវិនិយោគបានទទួលសម្បទានដីពីរដ្ឋ ឬបានជួលរយៈពេលវែងឡើយ ។

ចំពោះដីសម្បទានណាដែលពុំទាន់បានដំណើរការស្របតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យា អ្នកវិនិយោគមិនអាចផ្ទេរ ឬបញ្ចាំបន្តទៀតជាដាច់ខាត ។

មាត្រា ៤ .-

សម្បទានដីជាសិទ្ធិស្របច្បាប់ដែលបានចែងក្នុងឯកសារគតិយុត្ត ចេញដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច តាមអំណាចឆន្ទានុសិទ្ធិឱ្យរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ឬក្រុមមនុស្ស ដើម្បីកាន់កាប់ដី និងសិទ្ធិប្រើប្រាស់ដីតាមលក្ខខណ្ឌកំណត់ជាក់លាក់ ។

សម្បទានដីអាចបង្កើតបានតែសិទ្ធិក្នុងរយៈពេលមួយជាកំណត់តាមកិច្ចសន្យា ដែលបានបង្កើតសម្បទាននោះ ។ សិទ្ធិសម្បទានដីមិនអាចឈានដល់ការបង្កើតនូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើដី ដែលបានផ្តល់ជាសម្បទាន ជាប្រយោជន៍ដល់សាមីជននោះទេ ។

មាត្រា ៥ .-

មានតែអចលនវត្ថុ ដែលបានចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីទេ ទើបអាចជាកម្មវត្ថុនៃការធ្វើសម្បទាន ឬការជួលរយៈពេលវែងបាន ។

ក្នុងករណីនៃការជួលដែលផ្តល់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាល ហើយដីជាកម្មវត្ថុនៃការជួលនៅពុំទាន់មានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុនៅឡើយនោះ កិច្ចសន្យាជួលត្រូវចុះហត្ថលេខាដោយ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និងរដ្ឋមន្ត្រី ឬប្រធានស្ថាប័ន ឬអភិបាលខេត្តក្រុងពាក់ព័ន្ធ ។

មាត្រា ៦ .-

សម្បទានដី ឬការជួលរយៈពេលវែង ត្រូវធ្វើលេខាចារឹកនៅលើប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬ លើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ នៅក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង ឬ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិសម្បទាន ដីសេដ្ឋកិច្ច ។

រាល់ការដាក់បញ្ចាំ ឬការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដី ត្រូវធ្វើលេខាចារឹកលើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង ឬលើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ។

មាត្រា ៧ .-

ភតិកៈ ឬសម្បទានិក មានសិទ្ធិក្នុងការដាក់បញ្ចាំ ឬការផ្ទេរនូវសិទ្ធិលើការជួលរយៈពេលវែង ឬសិទ្ធិលើសម្បទានដី ព្រមជាមួយនឹងអគារ ឬ/និងអចលនវត្ថុដទៃទៀត ដែលខ្លួនបានវិនិយោគលើដី លើកលែងតែមានការចែងផ្សេងពីនេះនៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួល ឬកិច្ចសន្យាសម្បទាន ឬការកំណត់នៃច្បាប់។

មាត្រា ៨ .-

នៅពេលដែលភតិកៈ ឬសម្បទានិកស្លាប់ ទាយាទរបស់មតកជន អាចបន្តសិទ្ធិក្នុងកិច្ចសន្យាជួល ឬសម្បទានដី បានត្រឹមតែក្នុងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែង ឬកិច្ចសន្យាសម្បទានដីតែប៉ុណ្ណោះ។

រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ឬក្រុមមនុស្ស ដែលបានទទួលការអនុញ្ញាតឱ្យជួលដីពីរដ្ឋ អាចជួលបន្តទៅឱ្យតតិយជនបាន បើមានការអនុញ្ញាតពីស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចជាមុន។

មាត្រា ៩ .-

ក្នុងករណីណាក៏ដោយ ម្ចាស់បំណុលមិនអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករ និងគ្មានសិទ្ធិទាមទារសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនទ្រព្យ ដែលកូនបំណុលរបស់ខ្លួនបានជួល ឬបានទទួលសម្បទាន ហើយបានវិនិយោគ និងយកសិទ្ធិជួល ឬសម្បទាននេះទៅដាក់បញ្ចាំបានឡើយ។ កិច្ចសន្យាទាំងឡាយដែលចែងផ្ទុយពីនេះ ត្រូវទុកជាមោឃៈ។

ម្ចាស់បំណុលមានសិទ្ធិប្តឹងកូនបំណុលដែលបានដាក់បញ្ចាំសិទ្ធិ ទៅតុលាការដើម្បីដោះស្រាយស្របតាមច្បាប់ និងនីតិវិធីជាធរមាន យកមកសងបំណុលតាមបុព្វសិទ្ធិ និងបុរិមាដែលខ្លួនមានជាងម្ចាស់បំណុលដទៃទៀត ត្រឹមតែក្នុងអំឡុងពេលដែលមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួល ឬ កិច្ចសន្យាសម្បទានប៉ុណ្ណោះ។

ម្ចាស់បំណុលគ្មានសិទ្ធិទាមទារនូវសិទ្ធិចាត់ចែងលើអចលនទ្រព្យ ដែលកូនបំណុលរបស់ខ្លួនបានទទួលជួល ឬសម្បទានពីភាគីទីបីបានឡើយ។

មាត្រា ១០ .-

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង និងវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច មានកំណត់អំពីប្រភេទអចលនវត្ថុ ទំហំ ទីតាំង អត្តសញ្ញាណនៃកម្មសិទ្ធិករ អត្តសញ្ញាណភតិកៈ ឬសម្បទានិក និងរយៈពេលនៃការជួល ឬសម្បទាន។ គំរូនៃវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង និងវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច ជាឧបសម្ព័ន្ធទី ១ និងទី២ នៃអនុក្រឹត្យនេះ។

សោហ៊ុយសេវាចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច និងការធ្វើលេខាចារឹក ត្រូវកំណត់ដោយប្រកាសរួមរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ។

មាត្រា ១១ .-

បទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយណាដែលផ្ទុយនឹងអនុក្រឹត្យនេះ ត្រូវទុកជានិរាករណ៍ ។

មាត្រា ១២ .-

រដ្ឋមន្ត្រីទទួលបន្ទុកទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងកសិកម្ម រុក្ខាប្រមាញ់ និងនេសាទ រដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋលេខាធិការ ក្រុមប្រឹក្សាអភិវឌ្ឍន៍កម្ពុជា អភិបាលគ្រប់ខេត្ត ក្រុង គ្រប់ប្រធានស្ថាប័ន អង្គភាពដែលពាក់ព័ន្ធ ត្រូវទទួលបន្ទុកអនុវត្តអនុក្រឹត្យនេះតាមភារកិច្ចរៀងៗខ្លួន ចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាតទៅ។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី [illegible] ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០៧

នាយករដ្ឋមន្ត្រី

ហ៊ុន សែន

កន្លែងទទួល

- ក្រសួងព្រះបរមរាជវាំង
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានក្រុមប្រឹក្សាធម្មនុញ្ញ
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានព្រឹទ្ធសភា
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានរដ្ឋសភា
- អគ្គលេខាធិការរាជរដ្ឋាភិបាល
- ខុទ្ទកាល័យសម្តេចនាយករដ្ឋមន្ត្រី
- ខុទ្ទកាល័យឯកឧត្តមឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី
- ដូចមាត្រា ១២
- រាជកិច្ច
- ឯកសារ-កាលប្បវត្តិ

ឧបសម្ព័ន្ធទី១ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ២២៤...ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែ៨.៧ ឆ្នាំ ២០០៧

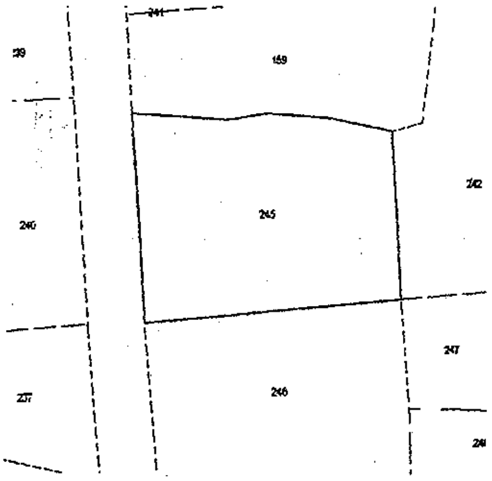
ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់សិទ្ធិជួលរយៈពេលវែង

លេខ : ....

ខេត្ត	តាកែវ	សន្លឹកផែនទីលេខ	: 5930-II 65
ស្រុក	គិរីវង្ស	លេខក្បាលដី	: 21040202-0245
ឃុំ	ព្រះបាទជាន់ជុំ	ទំហំ	: 1660 ម២
ភូមិ	កំពង់	ប្រភេទដី	:
		រូបភាពប្រើប្រាស់	:
		ភតិបតី	:

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



ភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី ..... ខែ .... ឆ្នាំ ២០០៧

ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រី ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

មាត្រដ្ឋាន 1/2000

តារាងផ្លាស់ប្តូរ

អត្រានុកូលដ្ឋានតតិកៈ			ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាធិការដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
១	២	៣	៤	៥	៦

ឧបសម្ព័ន្ធទី២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ២២៤...ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែ.សីហា ឆ្នាំ ២០០៧

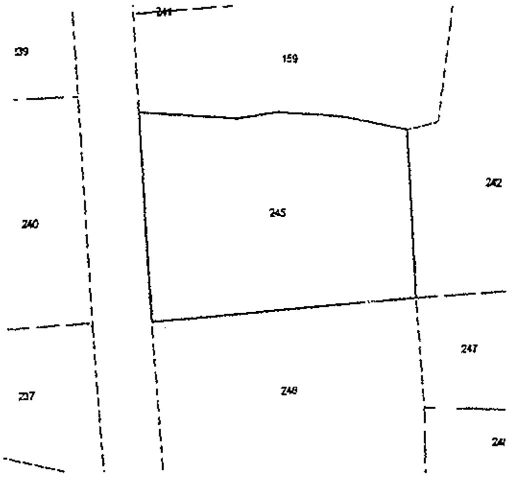
ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់សិទ្ធិសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ច

លេខ : ....

ខេត្ត	តាកែវ	សន្លឹកផែនទីលេខ	: 5930-II 65
ស្រុក	គិរីវង្ស	លេខក្បាលដី	: 21040202-0245
ឃុំ	ព្រះបាទជាន់ជុំ	ទំហំ	: 1660 ម^{២}
ភូមិ	កំពង់	ប្រភេទដី	:
		រូបភាពប្រើប្រាស់ដី :	
		កម្មសិទ្ធិករនៃដី	:

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



ភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី ..... ខែ .... ឆ្នាំ ២០០៧

ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រី ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

មាត្រដ្ឋាន 1/2000

តារាងផ្លាស់ប្តូរ

អត្រានុកូលដ្ឋានគតិកៈ			ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាធិការដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
១	២	៣	៤	៥	៦

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

✳✳✳

<u>កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះ</u>

<u>ភាគីម្ចាស់ផ្ទះ:</u> យោងទៅលើកិច្ចសន្យានេះលោក......................ភេទ...........អាយុ..........ជនជាតិ...............

កាន់អត្តសញ្ញាប័ណ្ណលេខ.................... ជាម្ចាស់ ផ្ទះលេខ........... ផ្លូវលេខ ....សង្កាត់..

ខណ្ឌ.............................រាជធានីភ្នំពេញ (ដែលហៅថាភាគី"ក") បានព្រមព្រៀងជួលផ្ទះលេខ .... ផ្លូវលេខ .... សង្កាត់ ....

ខណ្ឌ...រាជធានីភ្នំពេញ ដែលហៅថា "ផ្ទះជួល" ទៅអោយ :

<u>ភាគីអ្នកជួល:</u> .... ភេទ ....សញ្ជាតិ .... មុខរបរ ....

កាន់អត្តសញ្ញាប័ណ្ណលេខ.................... ....ដែលហៅថាភាគី "ខ" ។

ភាគីទាំងពីរព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការជួលផ្ទះខាងលើដោយគោរពតាមល័ក្ខខ័ណ្ឌដូចខាងក្រោម:

<u>ប្រការ១:</u> **រយះពេលនៃកិច្ចសន្យាជួល**

រយះពេលនៃកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះនេះមានចំនួន....................ឆ្នាំ ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ២០១៣ ដល់ ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ២០១៣ ក្នុងតំលៃឈ្នួលមួយខែចំនួន ....ដុល្លារ (...ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក) ដោយមិនបញ្ចូលថ្លៃ ប្រើប្រាស់ទឹក ភ្លើង ទូរសព្ទ័ ខ្សែកាប អ៊ិនធឺណែតរបស់ភាគី "ខ" ឡើយ ។

<u>ប្រការ២:</u> **ការបង់ប្រាក់**

-ភាគី "ខ" នឹងបង់ប្រាក់កក់ទៅអោយភាគី"ក" សំរាប់រយៈពេល០........ខែទុកតំកល់ចុងក្រោយ

នៃកិច្ចសន្យា នេះចំនួន..................ដុល្លារ (...ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក)

ប្រាក់ដំកល់នេះភាគី "ក" និងប្រគល់ជូនវិញនៅចុងបញ្ចប់នៃកិច្ចសន្យា។

-ប្រាក់បង់មុនចំនួន០......ខែសំរាប់ការស្នាក់នៅដំបូងដែលមានចំនួន................ដុល្លារ(.......................

....ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក) គឺគិតចាប់ពី ថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ ២០១៣ ដល់ ថ្ងៃទី ....ខែ .... ឆ្នាំ ២០១៣ គឺនៅពេលចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះនេះ។

-ការបង់ប្រាក់ឈ្នួលផ្ទះបន្ទាប់គឺនៅថ្ងៃទី .... ខែ ....ឆ្នាំ ២០១៣ នឹង រៀងរាល់ ថ្ងៃទី ....នៃខែនិមួយៗ មិនអោយហួសពីមួយសប្តាហ៏ឡើយ។

<u>ប្រការ៣:</u> **ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួល**

ក) កិច្ចសន្យានេះនឹងបញ្ចប់ដោយស្វ័យប្រវត្តិនៅថ្ងៃ ទី .... ខែ ....ឆ្នាំ ២០១៣។

ខ) កិច្ចសន្យានេះនឹងពិភាក្សាឡើងវិញដោយភាគីទាំងពីរគឺភាគី "ក" និង ភាគី "ខ" ថាត្រូវជួលបន្តឬក៏បញ្ឈប់កិច្ចសន្យា ។

គ) ក្នុងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យានេះភាគីទាំងពីរមិនមានសិទ្ធិបញ្ឈប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេលកំណត់បានទេ ក្នុងករណីភាគី"ខ"បញ្ឈប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេលកំណត់នោះប្រាក់កក់ដំកល់មួយខែនឹងមិនប្រគល់ជូន

ភាគី"ខ"វិញឡើយប៉ុន្តែប្រសិនបើភាគី"ក"មានបំណងចង់បញ្ឈប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេលកំណត់វិញ

ភាគី"ក"ត្រូវប្រគល់ប្រាក់កក់ដំកល់..........................ខែទៅអោយភាគី"ខ"វិញហើយត្រូវបង់ថ្លៃសងជំងឺចិត្តចំនួន០....................ខែបន្ថែមទៀតទៅអោយភាគី"ខ"។

ឃ) ក្នុងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យានេះភាគី"ខ"អាចមានសិទ្ធិបញ្ឈប់ការជួលផ្ទះនេះមុនពេលកំណត់ដោយជូនដំណឹង ជាលាយល័ក្ខអក្សរចំនួន៣០ថ្ងៃជាមុន ប៉ុន្តែប្រាក់កក់ដឹកល់ចំនួន............ខែនឹងមិនប្រគល់ជូនភាគី "ខ" វិញទេ ។

ប្រការ៤: ភាគី "ក" ត្រូវធានាប្រព័ន្ធអគ្គិសនី និងបណ្តាញទឹកគ្រប់គ្រាន់ ប្រព័ន្ធអគ្គិសនី ត្រូវតែមានលក្ខណៈល្អ សំរាប់ការប្រើប្រាស់នៅក្នុងផ្ទះជូនដល់ភាគី "ខ" ប្រើប្រាស់ប៉ុន្តែរាល់ការប្រើប្រាស់ (អគ្គីសនី, ទឹក និង អនាម័យ) គឺភាគី "ខ" ជាអ្នកទទួលខុសត្រូវ ដោយចាប់ ពីថ្ងៃទី ....ខែ ....ឆ្នាំ .... នេះតទៅ ។

ចំណាំ:

-ភ្លើងថ្លៃ ....រៀល ក្នុង១គីឡូវ៉ាត់ម៉ោង

-ទឹកថ្លៃ ....

-ខ្សែកាបថ្លៃ ....ដុល្លារ ក្នុងមួយខែ

ប្រការ៥: រាល់ការរុះរើកែលំអរផ្ទះ ដោយ ប្រការណាមួយដែលធ្វើឡើងដោយភាគី "ខ" ត្រូវសុំការអនុញ្ញាតពីភាគី "ក" និងមានការឯកភាពជាមុនសិន ។

ប្រការ៦: ភាគី"ខ"មិនអាចប្រើប្រាស់ផ្ទះនេះជាឃ្លាំងជំនួញឬការិយាល័យខុសច្បាប់ឬជាគណៈបក្សនយោបាយ

ឡើយ ។

ប្រការ៧: ភាគី "ខ" ពុំមានសិទ្ធិផ្ទេរផ្ទះនេះទៅអោយភាគីទី ៣ ដោយគ្មានការអនុញ្ញាតិពីភាគី "ក" បានឡើយ ។

ប្រការ៨: **ការតុបតែងនិងការថែរក្សា**

ក) ផ្ទះនេះបានតុបតែងដោយម្ចាស់ផ្ទះយោងទៅតាមបញ្ជីសំភារៈ ។

ខ) ភាគី "ខ" ធានាក្នុងការជួសជុលដោយខ្លួនឯងក្នុងរយៈពេលជួលនេះ និងត្រូវធ្វើការត្រួតពិនិត្យ,ថែរក្សា និងជួសជុលសំភារៈបរិក្ខារផ្សេងៗដែលបានផ្ដល់ជូន ។

គ) នៅថ្ងៃចប់កិច្ចសន្យាភាគី"ខ"ត្រូវប្រគល់ជូនវិញនូវសំភារៈដែលបានផ្ដល់ទៅតាមបញ្ជីសំភារៈក្នុងលក្ខណៈល្អ។

ឃ) ភាគី "ខ" ត្រូវធ្វើការជួសជុលឡើងវិញ នូវរាល់ការខូចខាតចំពោះបរិក្ខារទាំងឡាយណាដែលបានផ្ដល់ជូនដោយភាគី "ក" ដោយការខូចខាតបាក់បែកនោះមិនបណ្ដាលមកពីការសឹករិចរឹល, ខូចខាតដោយគ្រោះ ធម្មជាតិ ។

ប្រការ៩: ភាគី"ក"ត្រូវទទួលខុសត្រូវលើការបង់ពន្ធទាំងឡាយដែលទាក់ទងទៅការជួលផ្ទះនេះចំណែកពន្ធលើអាជីវកម្មផ្សេងៗវិញ ជាបន្ទុករបស់ភាគី "ខ" ។

<u>ប្រការ១០:</u> ភាគី"ខ" មិនត្រូវបង្កអោយមានភាពរំខានដល់អ្នកជិតខាង ។

<u>ប្រការ១១:</u> ភាគីទាំងពីរត្រូវគោរពទៅតាមលក្ខខ័ណ្ឌនិងរាល់ប្រការនៃកិច្ចសន្យាខាងលើ។

ប្រសិនបើភាគីណាមួយអនុវត្តខុសពីកិច្ចសន្យាខាងលើនេះត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងចំពោះមុខច្បាប់។ កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងជាបួនច្បាប់ ពីរច្បាប់ជាភាសាខ្មែរ និង ពីរច្បាប់ទៀតជាភាសា អង់គ្លេស ដែលមានតំលៃស្មើគ្នាចំពោះមុខច្បាប់ ។

ភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី......ខែ......ឆ្នាំ ២០១៣

ហត្ថលេខា (ឬស្នាមមេដៃ) ភាគី"ក" ហត្ថលេខា (ឬស្នាមមេដៃ) ភាគី"ខ"

សាក្សី សាក្សី

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រដ្ឋបាលរាជធានីភ្នំពេញ

លេខ:.........................

ថ្ងៃសុក្រ ១៣ កើត ខែចេត្រ ឆ្នាំជូត ទោស័ក ព.ស២៥៦៤

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី..២៦..ខែមីនា ឆ្នាំ២០២១

សេចក្តីអំពាវនាវ

ការផ្ទុះរីករាលដាលនៃមេរោគកូវីដ-១៩ ក្នុងព្រឹត្តិការណ៍ «សហគមន៍ ២០ កុម្ភៈ» នៅរាជធានីភ្នំពេញ ចាប់ពីថ្ងៃទី២០ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០២១ រហូតមកទល់បច្ចុប្បន្ននេះបានធ្វើឱ្យបងប្អូនប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនបានទទួលរងផលប៉ះពាល់ខ្លាំង ក្នុងនោះអ្នកជួលផ្ទះ ឬជួលបន្ទប់ កំពុងជួបការលំបាកក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ ឬឈ្នួលបន្ទប់ផងដែរ។

ក្នុងន័យនេះ ដើម្បីរួមចំណែកជាមួយរាជរដ្ឋាភិបាល និងរដ្ឋបាលរាជធានីភ្នំពេញក្នុងការគិតគូរ និងជួយទ្រទ្រង់ជីវភាពរបស់បងប្អូនប្រជាពលរដ្ឋដែលកំពុងស្នាក់នៅផ្ទះជួល ឬបន្ទប់ជួលនោះ រដ្ឋបាលរាជធានីភ្នំពេញសូមអំពាវនាវដល់អ្នកឧកញ៉ា ឧកញ៉ា លោក លោកស្រី ដែលជាម្ចាស់ផ្ទះជួល ឬបន្ទប់ជួលទាំងអស់ នៅក្នុងភូមិសាស្ត្ររាជធានីភ្នំពេញ ដូចខាងក្រោម៖

១. ពិនិត្យលទ្ធភាពបញ្ចុះតម្លៃ ឬលើកលែងការបង់ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ ឬឈ្នួលបន្ទប់ ក្នុងអំឡុងពេលនៃការផ្ទុះព្រឹត្តិការណ៍ «សហគមន៍២០កុម្ភៈ» នេះ រហូតដល់ស្ថានភាពនៃការរីករាលដាលមេរោគកូវីដ-១៩ មានសភាពធូរស្រាលឡើងវិញ។

២. យោគយល់អធ្យាស្រ័យចំពោះការយឺតយ៉ាវក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួលផ្ទះ ឬឈ្នួលបន្ទប់ពីសំណាក់អ្នកជួលទាំងឡាយ ដោយគួរលើកលែងការពិន័យឱ្យបង់ប្រាក់បន្ថែម ឬដកយកប្រាក់កក់ចំពោះការយឺតយ៉ាវក្នុងការបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួល និងបន្តអនុញ្ញាតឱ្យពួកគាត់ស្នាក់នៅបន្តទៅទៀត ដោយមិនគួរបណ្តេញពួកគាត់ចេញឡើយ។

រដ្ឋបាលរាជធានីភ្នំពេញមានក្តីសង្ឃឹមទុកជាមុនថា អ្នកឧកញ៉ា ឧកញ៉ា លោក លោកស្រី ដែលជាម្ចាស់ផ្ទះជួល ឬបន្ទប់ជួលទាំងអស់ នៅក្នុងភូមិសាស្ត្ររាជធានីភ្នំពេញ នឹងចូលរួមអនុវត្តតាមខ្លឹមសារនៃសេចក្តីអំពាវនាវនេះ ដោយស្មារតីយោគយល់អធ្យាស្រ័យខ្ពស់ និងឈរលើស្មារតីសាមគ្គីជាតិជាធ្លុងមួយ ជាក់ជាមិនខាន។

អភិបាល នៃគណៈអភិបាលរាជធានីភ្នំពេញ

ឃួង ស្រេង

៦៩មហាវិថីព្រះមុនីវង្ស រាជធានីភ្នំពេញ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ទូរស័ព្ទ : (៨៥៥)២៣-៧២២ ៧៣៩ / ទូរសារ : (៨៥៥)២៣-៧២៥ ៦២៦ / ២៣-៧២២ ០៥៤
www.phnompenh.gov.kh; Email : info@phnompenh.gov.kh